

～いくらまで借りることができる？ 住宅ローン（１）～

神戸市職員信用組合相談員

（社）FP 税務・社会保険制度研究会 理事 小澤昭彦

近年、値上がり続ける住宅価格。夢のマイホーム実現の為に一体どのくらいの住宅ローンを借り入れても、老後を含めて資金計画は安心なのか？最近、目立って相談が増えています。

今回は、ご夫婦とも公務員として65歳の定年まで勤務したケースでシミュレーションをしてみました。

職場等の違いで年収の違いや、家族構成で若干の差異は、あると思いますが、一つの参考事例としてご覧ください。

＜基本条件＞

- ・家族構成：夫35歳、妻32歳、長男7歳、長女4歳
- ・基本生活費：25万円/月（住宅関連費用、教育費は除く）
- ・車の買い替え：10年毎に250万円（諸経費込み）
- ・子供の就学予定：2歳から保育所、高校まで公立、大学私立文系自宅通学
- ・現預貯金：500万円

＜住宅関連の条件＞

- ・新築分譲マンション：価格 7,000 万円（消費税含む）
- ・住宅ローン：フラット 35 5 年まで 2.29%/年、6 年目から 3.29%/年
30 年返済
- ・自己資金：500 万円
- ・月額費用：3 万円
- ・火災保険、地震保険加入

＜退職以降の収入＞

- ・退職金：夫婦とも 65 歳時点で 2000 万円
- ・老齢厚生年金：夫婦とも 65 歳以降 20 万円/月

＜その他＞

- ・物価上昇率：2%/年
- ・預金金利：2%

(金額の単位：万円) 右方向にスクロールしてご覧ください。?

西暦	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
世帯主年齢	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53
配偶者年齢	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
第1子年齢	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25
第2子年齢	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22
年初の現預金の額	500	-27	119	246	407	548	722	850	963	1062	925	1058	937	915	910	599	621	621	619
世帯主年収	550	550	550	550	550	623	623	623	623	623	695	695	695	695	695	730	730	730	730
配偶者年収	530	530	530	562	562	562	562	562	574	574	574	574	574	590	590	590	590	590	583
退職金合計																			
老後の年金合計																			
保険金(生存給付金)																			
定期収入																			
臨時収入																			
児童手当	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	24	15	12	12	3				
住まいからの収入																			
収入合計(A)	1104	1104	1104	1136	1136	1209	1209	1209	1221	1221	1293	1284	1281	1297	1288	1320	1320	1320	1313
保険料																			
教育費	54	63	69	64	71	85	88	108	114	108	118	366	256	254	526	210	214	218	
住宅費	1047	359	369	359	369	368	407	397	407	397	407	397	407	397	407	397	407	397	407
日常生活費	300	306	312	318	325	331	338	345	352	359	366	373	381	388	396	404	412	420	343
定期支出																			
臨時支出											250								
社会保険料	153	153	153	157	157	171	173	173	179	180	191	191	191	193	193	199	199	199	198
所得税・住民税等	77	77	77	81	81	91	90	90	91	83	97	97	86	89	89	101	101	101	115
支出合計(B)	1631	958	980	980	1004	1046	1096	1112	1141	1376	1179	1423	1320	1320	1611	1310	1332	1335	1062
年間収支(A-B)	-527	146	124	156	132	163	113	97	80	-155	114	-139	-39	-23	-323	10	-12	-15	251
資産運用 投資額(C)																			
資産運用 取崩額(D)																			
現預金の増減(A-B-C+D)	-527	146	124	156	132	163	113	97	80	-155	114	-139	-39	-23	-323	10	-12	-15	251
現預金の利息			2	5	8	11	14	17	19	18	18	18	18	18	12	12	12	12	12
年末の現預金の額	-27	119	246	407	548	722	850	963	1062	925	1058	937	915	910	599	621	621	619	882



西暦	2044	2045	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	2057	2058	2059	2060	2061	2062	2063	2064	2065	2066	2067	2068	2069	2070	2071	2072	2073	2074	2075									
世帯主年齢	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84									
配偶者年齢	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81									
第1子年齢	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56									
第2子年齢	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53									
年初の現預金の額	619	882	904	1134	1372	1597	1814	2019	2229	2287	2348	2393	2123	4295	4488	4666	7000	7040	7082	7104	7127	7130	7133	7115	7096	7056	7014	6948	6880	6789	6694	6574									
世帯主年収	730	730	690	690	690	690	690	690	491	491	491	491	491																												
配偶者年収	583	583	583	583	583	562	562	562	562	562	562	480	480	480	480																										
退職金合計														2000														2000													
老後の年金合計														127	240	240	407	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480			
保険金(生存給付金)																																									
定期収入																																									
臨時収入																																									
児童手当																																									
住まいからの収入																																									
収入合計(A)	1313	1313	1273	1273	1273	1252	1252	1252	1053	1053	1053	971	3098	720	720	2887	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480	480									
保険料																																									
教育費																																									
住宅費	407	397	407	397	407	397	407	397	407	397	407	397	316	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36									
日常生活費	343	350	357	364	371	379	386	394	402	410	418	426	435	443	452	461	471	480	490	499	509	520	530	541	551	562	574	585	597	609	621	633									
定期支出																																									
臨時支出	250																						250																		
社会保険料	198	198	192	192	192	188	188	188	158	158	158	146	151	96	96	102	47	47	47	47	47	47	48	48	48	48	48	48	48	48	48	48									
所得税・住民税等	115	115	106	106	106	103	103	103	73	73	73	64	66	38	38	46	14	14	14	14	14	14	14	13	13	13	13	13	13	13	13	13									
支出合計(B)	1062	1309	1061	1058	1075	1067	1084	1082	1039	1038	1056	1283	967	613	632	646	578	577	597	597	617	617	637	638	659	660	681	683	705	706	729	731									
年間収支(A-B)	251	4	212	215	198	185	168	170	14	15	-3	-312	2130	107	88	2241	-98	-97	-117	-117	-137	-137	-157	-158	-179	-180	-201	-203	-225	-226	-249	-251									
資産運用 投資額(C)																																									
資産運用 取崩額(D)																																									
金の増減(A-B-C+D)	251	4	212	215	198	185	168	170	14	15	-3	-312	2130	107	88	2241	-98	-97	-117	-117	-137	-137	-157	-158	-179	-180	-201	-203	-225	-226	-249	-251									
現預金の利息	12	18	18	23	27	32	36	40	45	46	47	42	42	86	90	93	138	139	139	140	140	140	140	139	138	138	136	135	133	131	129	126									
年末の現預金の額	882	904	1134	1372	1597	1814	2019	2229	2287	2348	2393	2123	4295	4488	4666	7000	7040	7082	7104	7127	7130	7133	7115	7096	7056	7014	6948	6880	6789	6694	6574	6449									

<結果>

夫 84 歳で 6400 万円ほどの預貯金が残りますが、人生 100 年時代とすると、残りの老後生活の取り崩しが 250 万円/年ほどあり、余裕資金を考えると、それほど余裕があるわけではありません。次回は夫公務員、妻パートのパターンで、いくらまでのローンが組めるか。試算してみたいと思います。

近々に購入予定されている方は、信用組合の生活設計相談にお越しください。