

～いくらまで借りることができる？ 住宅ローン（２）～

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、ご主人が公務員として65歳の定年まで勤務、奥様は60歳までパートとしたケースでシミュレーションをしました。

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、もう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：20万円/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
- ・給与年収：夫550万円/年、妻96万円/年

＜住宅関連の条件＞

- ・新築分譲マンション：価格3,000万円（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65歳時点で手取り2000万円
- ・老齢厚生年金：夫65歳以降20万円/月、妻

＜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
世帯主年齢	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52
配偶者年齢	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49
第1子年齢	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
第2子年齢	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
年初の現預金の額	500	26	126	207	300	372	485	569	640	691	506	593	426	359	298	-68	-99	-151
世帯主年収	550	550	550	550	550	623	623	623	623	623	695	695	695	695	695	730	730	730
配偶者年収	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96
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)	670	670	670	670	670	743	743	743	743	743	815	806	803	803	794	826	826	826
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	739	151	161	151	161	155	175	165	175	165	175	165	175	165	175	165	175	165
日常生活費	240	245	250	255	260	265	270	276	281	287	293	298	304	311	317	323	330	336
定期支出																		
臨時支出										250								
社会保険料	78	78	78	78	78	91	94	94	94	94	105	105	105	105	105	110	110	110
所得税・住民税等	34	34	34	34	34	42	41	41	41	35	48	48	37	37	37	50	50	50
支出合計(B)	1144	571	591	581	604	638	668	684	705	938	738	981	877	870	1160	857	878	879
年間収支(A-B)	-474	99	79	89	66	105	75	59	38	-195	77	-175	-74	-67	-366	-31	-52	-53
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)	-474	99	79	89	66	105	75	59	38	-195	77	-175	-74	-67	-366	-31	-52	-53
現預金の利息	1	1	3	4	6	7	10	11	13	10	10	8	7	6				
年末の現預金の額	26	126	207	300	372	485	569	640	691	506	593	426	359	298	-68	-99	-151	-204



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	-204	2	-37	131	305	468	637	794	958	966	979	975	622	2665	2534	2383	2303	2227	2152	2057	1962	1848	1733	1598	1462	1304	1142	956	767	555	339	99			
世帯主年収	730	730	690	690	690	690	690	690	491	491	491	491	491																						
配偶者年収	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96	96																								
退職金合計														2000																					
老後の年金合計														140	240	240	315	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340
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)	826	826	786	786	786	786	786	786	587	587	587	491	2631	240	240	315	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340	340			
保険料																																			
教育費																																			
住宅費	175	165	175	165	175	165	175	165	175	165	175	165	143	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46	36	46				
日常生活費	274	280	285	291	297	303	309	315	321	328	334	341	348	355	362	369	376	384	392	400	408	416	424	432	441	450	459	468	477	487	497	507			
定期支出																																			
臨時支出	250																					250													
社会保険料	110	110	104	104	104	104	104	104	74	74	74	74	79	27	27	31	34	34	34	34	34	34	34	33	33	36	37	37	37	37	37				
所得税・住民税等	61	61	55	55	55	55	55	55	27	27	27	27	31	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3	3				
支出合計(B)	620	865	618	614	630	626	642	638	597	593	610	857	600	421	438	440	460	458	475	473	491	489	506	505	523	525	545	544	563	563	582	582			
年間収支(A-B)	206	-39	168	172	156	160	144	148	-10	-6	-23	-366	2031	-181	-198	-125	-120	-118	-135	-133	-151	-149	-166	-165	-183	-185	-205	-204	-223	-223	-242	-242			
資産運用 投資額(C)																																			
資産運用 取崩額(D)																																			
預金の増減(A-B-C+D)	206	-39	168	172	156	160	144	148	-10	-6	-23	-366	2031	-181	-198	-125	-120	-118	-135	-133	-151	-149	-166	-165	-183	-185	-205	-204	-223	-223	-242	-242			
現預金の利息	3			6	9	13	16	19	19	19	12	12	50	47	45	44	42	40	38	36	34	31	29	26	22	19	15	11	7	2					
年末の現預金の額	2	-37	131	305	468	637	794	958	966	979	975	622	2665	2534	2383	2303	2227	2152	2057	1962	1848	1733	1598	1462	1304	1142	956	767	555	339	99	-144			

<結果>

住宅ローン借入れが2500万円、自己資金500万円で、基本生活費（住宅、教育費用を除く）20万円/月として節約しても、夫84歳で預貯金がマイナスになります。

人生100年時代とすると、残りの老後生活の取り崩しが240万円/年ほどあり、奥様が子育て終了後（第2子が高校入学時くらい？）に、年間240万円ほどの就職先を探す必要がありそうです。（60歳まで手取りで100万円/年、15年で1500万円の余裕ができるのと、一部退職金と厚生年金の上乗せが見込めます。）

もし、この状態で継続する場合、お子様お二人の大学就学期間が重なる年度では貯蓄額がマイナスとなるので、奨学金などの準備が必要かもしれません。

近々に購入予定されている方は、是非信用組合の生活設計相談にお越しください。