

キャッシュフロー表 世帯年収1200万円のご夫婦・子ども二人 住宅の買換え

		H30	H31	H32	H33	H34	H35	H36	H37	H38	H39	H40	H41	H42	H43	H44	H45	H46
		2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
ご主人		36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳
奥様		36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	42歳	43歳	44歳	45歳	46歳	47歳	48歳	49歳	50歳	51歳	52歳
お子様(長男様)		5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳	16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳
お子様		?	0歳	1歳	2歳	3歳	4歳	5歳	6歳	7歳	8歳	9歳	10歳	11歳	12歳	13歳	14歳	15歳
築年数			築1年	築2年	築3年	築4年	築5年	築6年	築7年	築8年	築9年	築10年	築11年	築12年	築13年	築14年	築15年	築16年
ご主人 収入	手取	550	558	566	574	582	590	596	602	608	614	620	626	632	638	644	652	656
奥さま 収入	手取	466	474	482	490	498	506	514	522	530	538	546	554	562	570	578	586	594
住宅ローン減税			38	37	36	35	34	33	32	31	30	29						
個人年金																		
退職金																		
学資保険	長男									200								100
"	第二子											300						
日常生活費	1%	480	490	494	499	504	509	515	525	535	546	557	568	579	591	603	609	615
住宅ローン	4千万	200	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140
親からローン	1千万		101	101	101	101	101	101	101	101	101	101						
諸費用ローン	300万		34	273														
教育費	長男	40	36	36	36	36	36	36	150	130	130	140	100	100	200	200	200	200
教育費	第二子	25	25	25	40	40	40	40	36	36	36	36	36	36	150	130	130	140
子ども費	長男			48	48	48	48	48	72	72	72	72	72	72	30	30	30	30
(→塾・小遣い・スマホ)	第二子								48	48	48	48	48	72	72	72	72	72
固定資産税		30	30	30	36	36	36	36	36	36	35	35	35	34	34	34	33	33
自動車ほか								350					50					300
家メンテ費												50						
★貯蓄可能額		241	214	-62	200	210	220	-171	48	271	74	316	207	161	-9	13	24	-280
貯金残高	100	341	555	493	692	902	1122	951	999	1270	1344	1660	1867	2027	2018	2031	2055	1775

借入金 4000万円 返済年数 35年  
 年利 1.2% 20年固定 → 年間返済額140万円(毎月14.6万円の返済)

現在のローン返済額

諸費用借入金 300万円 返済年数 10年 年利 2.5%  
 → 年間返済額34万円 既存住宅売却時に即完済

残債を一括返済

住宅買換え後の貯金額(既存住宅の残債精算のため一時的には貯蓄がなくなります。)

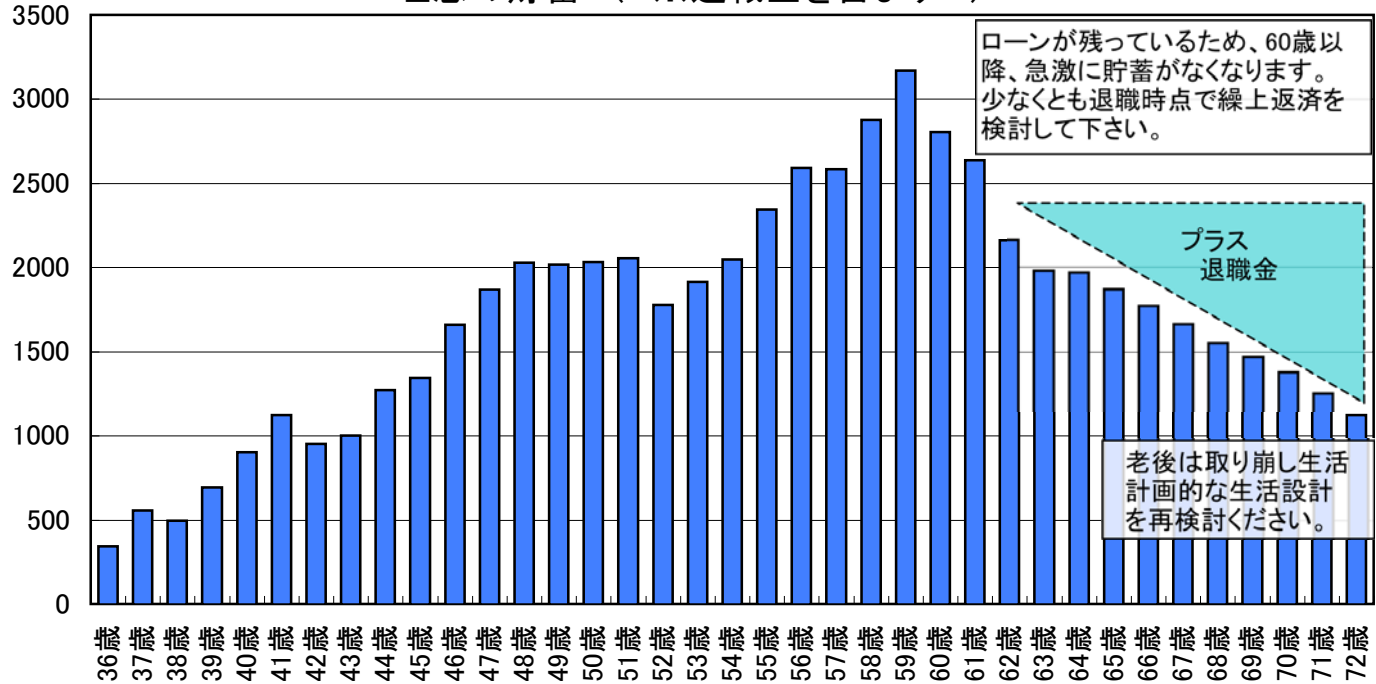
一見貯蓄が出来ずに厳しく見えますが、別途既存住宅が売却できれば約1400万円があります。最初に、諸費用ローンの残債を返済したあと、住宅ローン7年分(約1000万円を返済してください)既存住宅の売却額で変わりますが、100万円ほどお釣りが来ると思います。

		H47 2035	H48 2036	H49 2037	H50 2038	H51 2039	H52 2040	H53 2041	H54 2042	H55 2043	H56 2044	H57 2045	H58 2046	H59 2047	H60 2048	H61 2049	H62 2050	H63 2051	H64 2052	H65 2053	H66 2054	
ご主人		53歳	54歳	55歳	56歳	57歳	58歳	59歳	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	
奥様		53歳	54歳	55歳	56歳	57歳	58歳	59歳	60歳	61歳	62歳	63歳	64歳	65歳	66歳	67歳	68歳	69歳	70歳	71歳	72歳	
お子様(長男様)		22歳	23歳	24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	36歳	37歳	38歳	39歳	40歳	41歳	
お子様(第二子)		16歳	17歳	18歳	19歳	20歳	21歳	22歳	23歳	24歳	25歳	26歳	27歳	28歳	29歳	30歳	31歳	32歳	33歳	34歳	35歳	
築年数		築17年	築18年	築19年	築20年	築21年	築22年	築23年	築24年	築25年	築26年	築27年	築28年	築29年	築30年	築31年	築32年	築33年	築34年	築35年	築36年	
ご主人 収入	手取	660	664	668	631	650	656	662	350	350	350	350	350	250	250	250	250	250	250	250	250	
奥さま 収入	手取	602	602	602	602	602	602	602	200	200	200	200	200	140	140	140	140	140	140	140	140	
住宅ローン減税									働くかどうかは、体力・気力と貯蓄残高でお考えください。													
個人年金				60	60	60	60	60	60	60	60	60	60									
退職金		10年確定年金							?													
学資保険	長男																					
"	第二子																					
日常生活費	1%	621	627	634	640	646	653	659	600	606	612	618	450	455	459	464	468	473	478	482	487	
住宅ローン	4千万	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	140	0	0	0	0	0	0	0	0	
親からローン	1千万																					
諸費用ローン	300万																					
				大学院					21年目、ここで返済額が変わります。繰上返済していれば、残債は相当減っていますので少々金利が上昇していても大丈夫です。													
教育費	長男	200	200																			
教育費	第二子	100	100	200	200	200	200	200	200													
子ども費	長男																					
(→塾・小遣い・スマホ)	第二子	30	30	30	30	就活・免許・短期留学など(親援助)																
固定資産税		33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33	33				33	33
自動車ほか						100					300											
家メンテ費						200	教育費が終わったあとにリフォーム															
★貯蓄可能額		138	136	293	250	-7	292	292	-363	-169	-475	-181	-13	-98	-102	-107	-111	-83	-88	-125	-130	
貯金残高		1913	2049	2342	2592	2584	2877	3168	2805	2636	2161	1980	1967	1869	1767	1661	1550	1467	1379	1253	1123	

余裕があるように見えますが、60歳以降のローンを考えると子どもさんの進路による部分も大きいとは思いますが、繰上返済を第一にお考え下さい。

### 理想の貯蓄（※退職金を含まず）

万円



ローンが残っているため、60歳以降、急激に貯蓄がなくなります。少なくとも退職時点で繰上返済を検討して下さい。

プラス退職金

老後は取り崩し生活  
計画的な生活設計  
を再検討ください。