

条件を3つ整えれば、建て替えの可能性があります

モデルケース：ご本人52歳・配偶者50歳 | 希望建築総額2,715万円

診断結果

条件調整型 | 建て替え可能性あり

建て替えを諦める必要はありません。

建築総額・自己資金・生活費の3項目を組み替えることで、90歳時に約510万円を残す標準案が作れます。

01 おすすめ標準案 | 最初に見る4つの数字

建築総費用	建築後の手元資金	住宅ローン月返済	90歳時の資産
2,135万円	500万円	約11.85万円	約510万円
希望から580万円調整	生活予備費を確保	65歳完済	目標500万円を確保

02 現在案からおすすめ案への変更点

項目	現在のご希望	おすすめ標準案	変更する理由
建築総費用	2,715万円	2,135万円	老後資金を確保
自己資金	1,300万円	500万円	現金500万円を残す
住宅ローン	1,415万円	1,635万円	手元資金を守る
生活費月額	28万円	24万円	年金生活後の不足を抑える
90歳時残高	資金調整が必要	約510万円	目標残高を確保

03 この診断で大切にすること

住宅ローンを減らしすぎない	退職金を使い切らない	老後資金を先に残す
---------------	------------	-----------

現状案のまま進めるのではなく、希望を残しながら安全な条件へ組み替えることが今回の目的です。

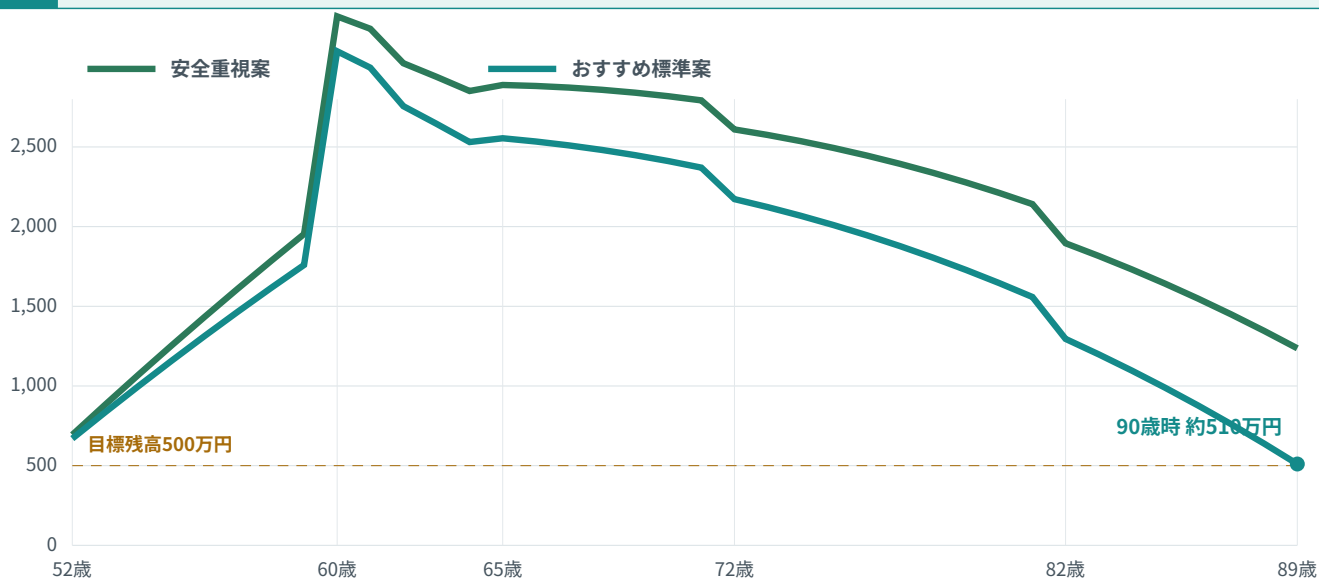
おすすめは「標準案」 | 希望と安心の中間を選ぶ

安全重視案・おすすめ標準案・希望優先案を比較し、ご夫婦が納得できる着地点を選びます。

04 3つの選択肢

項目	安全重視案	おすすめ標準案	希望優先案
建築総費用	2,000万円	2,135万円	2,715万円
自己資金	500万円	500万円	1,300万円
住宅ローン	1,500万円	1,635万円	1,415万円
月返済額	約10.87万円	約11.85万円	約10.25万円
生活費月額	23万円	24万円	28万円
建築後の現金	500万円	500万円	建築時に不足
90歳時残高	約1,236万円	約510万円	追加調整が必要
位置づけ	安心を優先	今回のおすすめ	希望を再検討

05 条件を調整した後の資産推移



おすすめ標準案では、修繕費を見込みながら90歳時に約510万円を残す計算です。安全重視案では、さらに約1,236万円を残せます。

06 希望優先案についての確認

現在の希望条件をそのまま採用すると、建築時の資金が不足し、77歳以降に生活資金の追加調整が必要になる暫定計算です。この案を否定するのではなく、建物面積・設備・外構・解体費などから優先順位を付け直します。

次回相談で「2,135万円の建て替え案」を具体化

数字だけで終わらせず、間取り・仕様・見積へ落とし込みます。

07 建て替え実現までの4ステップ

STEP 1	建築総額を再設計	2,715万円から2,135万円前後へ。面積・設備・外構の優先順位を整理します。
STEP 2	手元資金を先に確保	自己資金は500万円を基準とし、建築後も現金500万円を残します。
STEP 3	住宅ローンを比較	1,635万円・13年返済・月約11.85万円を基準に金融機関へ確認します。
STEP 4	正式な収支計算	手取り収入・年金・税金を入力し、契約前に最終判定します。

08 次回までに確認する資料

優先	必要資料	確認すること
1	ご夫婦の源泉徴収票・給与明細	手取り収入を確定
2	ねんきんネットの年金見込額	ご夫婦別の受給額を確定
3	預金・投資・保険の残高	使う資金と残す資金を分ける
4	建築・解体・外構の見積書	580万円の調整方法を検討
5	住宅ローン事前審査結果	1,635万円・13年返済を確認

09 お客様へのご説明

今回の診断は「建てられない」という結論ではありません。現在の希望条件のままでは、建築時の手元資金と老後資金に負担が出るため、建築総額・自己資金・生活費の3つを調整します。おすすめ標準案では、建築総額を約2,135万円、自己資金を500万円、住宅ローンを1,635万円とし、90歳時に約510万円を残す計画です。ご希望の間取りや住宅性能を守りながら、どこを調整できるかを一緒に検討します。

**住宅ローンが通るかではなく、
老後資金を残しながら建てる方法を探します。**

次回相談のテーマ

2,135万円前後で、どこまで希望を実現できるか確認しましょう。

本資料はヒアリングデータによる提案サンプルです。手取り収入・税金・社会保険・年金・融資条件を確認後、正式な資金計画を作成します。