

【読者特典②】 使い方マニュアル

安心予算シミュレーター

「借りられる額」ではなく「2人が安心して返せる額」を計算するツール

『家を買うかどうかで夫婦がモメたら読む本』

—— 「正解がわからない」まま、最善の決断をする技術

はじめに

この度は『家を買うかどうかで夫婦がモメたら読む本』をお手に取っていただき、本当にありがとうございます。

そして、こうしてマニュアルを開いてくださっているということは、特典のシミュレーターを使ってみようとしていただいているということですよ。とても嬉しいです。

このツールは、本書の第3章「いくらまで買えるかではなく、いくらなら2人とも安心かで考える予算術」の考え方を、数字を入れるだけで体感できるように作りました。

銀行が「借りられますよ」と言う金額と、ご夫婦が「安心して返せる」金額は、別ものです。このツールは後者を考えるためのものです。

入力した数字をもとに、住宅購入専門FPの視点をもったAIアシスタントが、ご夫婦の状況に合わせた個別アドバイスもいたします。ぜひパートナーと一緒に、ゆっくり数字を眺めてみてください。

1. このツールの3つの特徴

■ 特徴① 「安心ライン」と「安全ライン」の2軸で計算

一般的なローンシミュレーターは「いくら借りられるか」しか出してくれません。このツールは違います。

- ・ 安心ライン … 現在の世帯収入で、無理なく返せる金額

- ・ 安全ライン … パートナーの収入が半分になっても返せる金額

共働き夫婦の場合、産休・育休・時短勤務・転職などで、長い返済期間中に収入が一時的に大きく減る可能性は決して低くありません。安全ラインは、そのときでも家計が破綻しないかを確認するためのものです。

本書の第3章でお伝えした「ペアローンの安全ライン」の考え方を、そのまま数字にしています。

■ 特徴② 「見えないコスト」も計算に組み込み済み

住宅購入は、ローン返済だけでは終わりません。管理費・修繕積立金・固定資産税・火災保険など、賃貸時代にはなかった支出が毎月発生します。

このツールは、これらの「見えないコスト」もきちんと計算に入れた上で、無理のない返済額を算出します。

■ 特徴③ 入力した数字をもとに、AIが個別アドバイス

数字を眺めて「これって大丈夫なんだろうか…」と感じたとき、その場でAIアシスタントに質問できます。

AIには本書の考え方や私のスタンスを学習させてあるので、本書を読んだ流れのまま、ご夫婦の状況に合った視点でアドバイスを返してくれます。

2. 画面の流れ

ツールは上から下へ順番に進んでいく構成になっています。

- ・ STEP1～STEP5：必要な数字を順番に入力
- ・ 計算結果：入力した瞬間にリアルタイムで表示
- ・ AIに相談する：気になる質問をAIに投げかける
- ・ 無料相談へのご案内：より詳しいことを直接ご相談したい方へ

💡 スマートフォンでも快適に使えます。STEP1 から順に下にスクロールしながら入力してください。

3. 使い方（5ステップ）

STEP 1 年収・手取りを入力する

- あなたの年収：手取りではなく税込み年収を入力します
- パートナーの年収：共働きでない場合は「0」のままでOK
- 月々の手取り（世帯）：自動で「 $\text{年収} \times 75\% \div 12$ 」の目安が表示されます。給与明細の手取り金額がわかる方は、より正確な金額に上書きしてください

💡 額面の年収から税金や社会保険料を引くと、手元に残るお金は約 75%になります。本書でもお伝えしたように、月 20 日勤務のうち 6 日分は税金・社会保険のために働いているイメージです。家計を考えるときは、必ず手取りベースで考えるのが鉄則です。

STEP 2 住居費以外の生活費を入力する

現在の月々の支出を、項目ごとに入力します。

- 食費・日用品
- 水道・光熱費
- 通信費（スマホ・ネット）
- 保険料（生命・医療など）
- 教育費・習い事
- 車・ガソリン代
- 交際費・外食・娯楽
- その他（奨学金返済など）

💡 家計簿をつけていない方は、過去2~3ヶ月の通帳やクレジットカード明細を見て、ざっくりの平均値で大丈夫です。完璧な数字を出すことより、現状を見える化することが大切です。

STEP 3 毎月確保したい貯蓄を入力する

住宅ローンとは別に、毎月確保しておきたい貯蓄額を入力します。

- ・ 教育費・NISA 積立：お子さんの大学資金などの長期積立
- ・ 老後資金・緊急予備費：iDeCo や、いざというときのための貯金

💡 住宅購入後に「貯蓄ゼロ」になってしまう家計は危険です。本書第6章でお伝えしたように、住宅購入後も教育費・老後資金・緊急予備費は並行して積み立てる必要があります。ここをしっかりと確保することが、長期的に「買ってよかった」と思える家計の前提条件です。

STEP 4 住宅の「見えないコスト」を入力する

マイホームに住んだ後、毎月発生する「住宅ローン返済以外」の住居コストを入力します。

- ・ 管理費・修繕積立金（マンションの場合）⇒戸建ての場合は0に
- ・ 固定資産税・火災保険（月割）
- ・ 修繕・メンテナンス積立（戸建ての場合）⇒マンションの場合は0に

💡 特にマンションの修繕積立金は、入居時から将来にかけて値上がりするのが一般的です（築年数が経つほど高くなります）。表示されている目安より少し多めに見積もっておくと、後で慌てなくて済みます。

STEP 5 ローン条件を入力する

- ・ 想定金利（年率）：変動金利なら0.8~1.5%、フラット35なら2.5~3.0%が目安
- ・ 返済期間：35年ローンが一般的ですが、定年までに完済したいなら短く設定
- ・ 頭金：購入時に出せる自己資金

💡 金利は将来上昇する可能性もあります。変動金利を選ぶ場合でも、念のため「金利が1%上がったらどうなるか」を、後から金利欄を上書きしてシミュレーションしてみることをおすすめします。

4. 計算結果の見方

入力が終わると、計算結果エリアに以下の数字が表示されます。

■ 住居費に回せる上限

「手取り収入 - 生活費 - 貯蓄」で、住居関連に使える金額の上限です。この金額を超えて住居費に支出すると、生活や貯蓄が圧迫されます。

■ 安心できる返済額（通常） / 安全ライン

ここがこのツールの一番の見どころです。

- 安心できる返済額（通常）：住居費上限から「見えないコスト」を引いた金額。これが、無理のないローン返済の上限です
- 安全ライン：パートナーの収入を半分にして再計算した金額。育休や時短勤務になっても返せる金額です

💡 安全ラインの金額の方が、ご夫婦が長い人生を通じて安心して暮らせる目安です。「安心できる返済額」と「安全ライン」の差が大きいほど、収入変動リスクが大きいということになります。

■ 借入可能額（安心ライン / 安全ライン）

それぞれの返済額から、入力した金利・返済期間で逆算した「借りられる金額」です。

■ 物件予算の目安

「借入可能額 + 頭金 - 諸費用 6%」で、検討できる物件価格の目安が表示されます。

諸費用 6%は、登記費用・仲介手数料・ローン手数料・火災保険・引越し代などをまとめた概算です。物件価格の他にこれらの費用がかかることを前提に、すでに引いた金額が表示されま

す。

💡 もし「思っていたより予算が少ない」と感じて、それは決してマイナスではありません。むしろ、契約してから気づくのではなく、いま気づけたことに大きな意味があります。本書第3章をもう一度読み返しなが、ご夫婦で予算をすり合わせてみてください。

5. 【独自機能】 AI に相談する

入力した数字をもとに、住宅購入専門FPの視点をもったAIアシスタントが個別にアドバイスします。

使い方は2通りです。

■ 方法① プリセット質問ボタンを押す

よくある4つの質問が、ボタンとして用意されています。気になるものを押すだけで、入力された数字をもとに、その場で回答が返ってきます。

- 「この予算で家を買っても大丈夫？」—— 全体感を客観的に見てほしいとき
- 「どちらのラインで考えるべき？」—— 安心ライン/安全ラインで迷っているとき
- 「共働きリスクについて教えて」—— ペアローンの注意点を確認したいとき
- 「見えないコストって何がある？」—— 抜け漏れがないか心配なとき

■ 方法② 自由入力欄に質問を書く

「気になることを自由に入力してください」と書かれた欄に、ご自身の言葉で質問を書いて「送信」を押してください。

例えばこんな質問もOKです。

- 「3,500万円の家、買って大丈夫だと思いますか？」
- 「子どもが2人いる予定ですが、教育費とローンが両立できるか不安です」
- 「夫が転職する可能性があります。今ローンを組んでも大丈夫？」

🗨️ AI の回答は、入力された数字と本書の考え方をもとにした参考意見です。実際の住宅ローン審査の結果や個々の家計状況を保証するものではありません。最終的な判断は、ご自身と専門家と一緒に決めていただければと思います。

🗨️ AI に何を聞いていいかわからないときは、まずプリセットの4つを順番に押してみてください。それだけで、ご夫婦の予算を考える上でのポイントが整理できます。

6. シミュレーションを使い終えたら

数字と AI アドバイスを眺めて、ご夫婦の予算感がつかめてきたでしょうか。

もし「予算をさらに詳しく詰めたい」「ライフプラン全体を含めて考えたい」「我が家のケースをもっと深く相談したい」と思われた場合は、初回 60 分の無料個別相談も承っています。

住宅会社からは独立した立場で、ご夫婦のお話をうかがいながら一緒に考えますので、よろしければご活用ください。

7. 無料相談・お問い合わせ

ご相談は以下のいずれかの方法で承っています。お気軽にご連絡ください。

■ 方法① 公式 LINE（おすすめ）

このツールをお受け取りいただいた公式 LINE から、そのままご相談いただけます。トーク画面に「相談希望」とメッセージを送っていただくだけで OK です。やり取りしながら、Zoom 面談などのご案内もいたします。

普段使い慣れている LINE なので、メールフォームより気軽にご連絡いただけるかと思います。

■ 方法② ホームページのお問い合わせフォーム

LINE をお使いでない方は、ホームページのお問い合わせフォームからご連絡ください。

▶ [マイホームお金の相談窓口](#)

■ 方法③ X（旧 Twitter）の DM

日々の発信もこちらでしています。ほぼ毎朝 6 時に住宅購入に役立つ情報を投稿していますので、よろしければフォローしてみてください。本書の感想など DM でいただけたらとても嬉しいです。

▶ [たかゆき@マイホームお金の相談窓口](#)

💡 初回 60 分のご相談は無料です。それ以降のご相談（より詳しいライフプラン設計など）は有料となります。料金や内容については、初回相談時にあらためてご案内いたします。当方は住宅会社から独立した立場の FP ですので、特定の物件・住宅会社・ローン商品をおすすめする立場にはありません。ご夫婦のライフプランをご一緒に考えるお手伝いをさせていただきます。

マイホームお金の相談窓口 代表
一般社団法人 住宅ローンサポート協会 代表理事

住宅購入サポート専門 FP 木村 孝幸（きむら たかゆき）

※本マニュアルおよびシミュレーターは、一般的な情報提供を目的としたものです。算出結果はあくまで概算であり、個別の住宅ローン審査の結果や個々の家計状況を保証するものではありません。AI アシスタントの回答も同様に参考意見であり、具体的な判断は専門家にご相談ください。