

Sample Report / Fictional Data

# 住宅ローン出口戦略レポート

金利上昇・借換え・固定化・繰上返済・売却前の確認論点整理

対象ローン	変動金利住宅ローン（架空サンプル）
対象物件	グリーンヒルズ青葉台 503号室（架空）
作成日	2026年4月26日
レポートID	SAMPLE-B-EXIT-001

本資料は販売前検証用のサンプルです。物件、ローン条件、数値、参照データはすべて架空です。

本レポートは、借換え、固定化、繰上返済、売却、住み替えを推奨するものではありません。入力条件に基づく試算と、判断前に確認すべき論点を整理するものです。

## 1. このレポートの前提

本レポートは、現在の住宅ローン条件と物件情報をもとに、金利上昇時の返済額ストレス、借換え検討時の費用回収、繰上返済効果、売却時手取り、住み替え時の確認事項を整理します。金融機関、住宅ローン商品、借換え先の推

奨は行いません。

## 2. このレポートでできること

- 入力されたローン条件に基づき、返済額・残債・売却手取りをプログラムで試算する
- 金利上昇シナリオの返済額変化を確認する
- 借換え、固定化、繰上返済、売却、住み替え前に確認すべき質問を整理する
- 専門家や金融機関に確認が必要な事項を明示する

## 3. このレポートでできないこと

- 借換え、固定化、繰上返済、売却、住み替えを実行すべきかの判断
- 特定の金融機関や住宅ローン商品の推奨
- 住宅ローン審査や借換え可否の予測
- 税額、控除、特例適用可否の断定
- 将来金利や将来売却価格の予測

## 4. 入力情報

項目	入力内容
現在残債	4,800万円
現在金利	年0.725%
金利タイプ	変動金利
残期間	25年（300か月）
現在の毎月返済額	176,000円
売却想定価格	6,500万円
物件種別	中古マンション
不足情報	団信条件、保証料、借換え候補条件、固定資産税、管理費・修繕積立金の将来増額予定

## 5. 前提条件

- 返済方式は元利均等返済として試算しています。
- ボーナス返済、金融機関ごとの端数処理、契約固有の返済額見直しルールは反映していません。
- 売却時の税務計算は含めていません。
- 金利上昇シナリオは将来金利の予測ではありません。

## 6. 重要確認事項サマリー

優先度	カテゴリ	確認論点	次に確認すること
4	金利上昇リスク	+1.0%シナリオでは、毎月返済額が約21,000円増える試算です。	家計余力と金融機関の返済額見直しルールを確認してください。
4	借換え検討リスク	借換え費用の回収期間は、金利差と諸費用に大きく左右されます。	金融機関に諸費用、団信、審査、保証料を確認してください。
3	売却・出口リスク	サンプル売却価格では手取りが残債を上回る試算ですが、売却可否は断定できません。	不動産会社に成約事例、売却期間、諸費用を確認してください。

## 7. 現在のローン状況

入力条件に基づく現在の毎月返済額は176,000円です。プログラム試算では176,420円となり、入力額との差は420円です。この差は端数処理や契約条件の違いによる可能性があります。

## 8. 金利上昇時の返済額ストレス

シナリオ	年利	毎月返済額	現在比	注意点
現在	0.725%	176,000円	0円	入力値
+0.5%	1.225%	186,000円	+10,000円	仮定シナリオ
+1.0%	1.725%	197,000円	+21,000円	仮定シナリオ
+1.5%	2.225%	208,000円	+32,000円	仮定シナリオ
+2.0%	2.725%	220,000円	+44,000円	仮定シナリオ

この表は将来金利を予測するものではありません。変動金利の返済額見直しルール、未払利息の扱い、5年ルール・125%ルールの有無は契約中の金融機関に確認してください。

## 9. 借換え検討論点

項目	サンプル試算	確認事項
借換え諸費用概算	約132万円	事務手数料、保証料、登記、印紙、繰上返済手数料を確認
毎月返済額差分	月12,000円軽減の仮定	金利タイプ、期間、団信条件による差を確認
費用回収期間	約110か月	借換え判断ではなく、確認材料として扱う

借換えを実行すべきかは、本レポートでは判断できません。金利差だけでなく、団信、手数料、審査、固定/変動の違い、残期間を確認してください。

## 10. 固定化検討論点

固定化を検討する場合、現在の返済額との違い、固定期間終了後の条件、金利上昇時の安心感、途中変更の可否を確認してください。固定化を選ぶかどうかは、家計余力や将来計画により異なるため断定できません。

## 11. 繰上返済効果

方式	繰上額	試算結果	注意点
期間短縮型	300万円	返済期間が約22か月短縮、利息軽減約58万円	生活防衛資金、手数料、住宅ローン控除を確認
返済額軽減型	300万円	毎月返済額が約11,000円軽減、利息軽減約32万円	金融機関の手続条件を確認

## 12. 売却時手取り・残債確認

項目	金額
売却想定価格	65,000,000円
仲介手数料概算	2,211,000円
その他売却費用概算	1,400,000円
売却手取り概算	61,389,000円
現在残債	48,000,000円
手取りと残債の差額	13,389,000円

## 13. オーバーローン/アンダーローン

サンプル条件では、売却手取り概算が現在残債を上回るため、分類は **under\_loan** です。ただし、これは売却実行を促すものではありません。実際の売却価格、売却期間、税務、引越し費用、住み替え先のローン条件により結果は変わります。

## 14. 住み替え時の注意点

- 売却先行か購入先行かで資金繰りが変わります。
- ダブルローンやつなぎ融資の可否は金融機関に確認してください。

- 仮住まい費用、引越し費用、売却価格下振れ時の資金計画を確認してください。
- 売却益・損失、住宅ローン控除、特例の扱いは税理士等に確認してください。

## 15. 物件の売却流動性

サンプル周辺データでは、中古マンションの売出件数は一定数ある設定です。ただし、同一マンションの成約事例と平均売却期間は未取得です。売却流動性は不動産会社に成約ベースで確認してください。

## 16. 金融機関・不動産会社・FPに確認すべき質問

確認先	質問例
金融機関	変動金利の返済額見直しルール、未払利息の扱い、借換え諸費用を確認できますか。
不動産会社	同一マンションまたは近隣類似物件の直近成約価格と売却期間はどの程度ですか。
FP	金利上昇時も生活防衛資金や教育費を維持できるか確認できますか。
税理士	売却益、譲渡所得、住宅ローン控除、住み替え特例の確認が必要です。

## 17. 計算上の注意

- 元利均等返済として計算しています。
- ボーナス返済は含めていません。
- 金融機関ごとの端数処理は反映していません。
- 金利上昇シナリオは将来金利予測ではありません。
- 売却手取りに税務計算は含めていません。

## 18. 人間による追加確認が必要な事項

確認事項	確認先	理由
返済額見直しルール	金融機関	契約により扱いが異なるため
借換え諸費用・団信	金融機関	費用回収期間や保障内容に影響するため
売却成約価格・期間	不動産会社	売却想定価格は入力前提であり、成約を保証しないため
税務	税理士	税額や特例適用は個別条件で異なるため

## 19. 断定できない事項

- 借換え、固定化、繰上返済、売却、住み替えを実行すべきか
- 住宅ローン審査や借換え可否

- 将来金利や将来売却価格
- 税額、控除、特例適用可否
- 金融機関や住宅ローン商品の優劣

## 20. 参照データ一覧

参照名	種別	取得日	表示可否	備考
住宅ローン計算エンジン v0.1.0 (架空)	calculation	2026-04-26	可	元利均等返済
売却手取り計算 v0.1.0 (架空)	calculation	2026-04-26	可	税務計算は除外
周辺売却流動性メモ (架空)	manual_research	2026-04-26	可	同一マンション成約は未取得

## 21. 免責・注意事項

本レポートは、入力条件に基づく試算と確認論点の整理を目的としています。特定の金融機関、住宅ローン商品、借換え先を推奨するものではありません。借換え、固定化、繰上返済、売却、住み替え等の判断前には、金融機関、不動産会社、FP、税理士等に確認してください。

Safety check: passed / unsafe\_claims: 0 / requires\_human\_review: true