

ローンについて

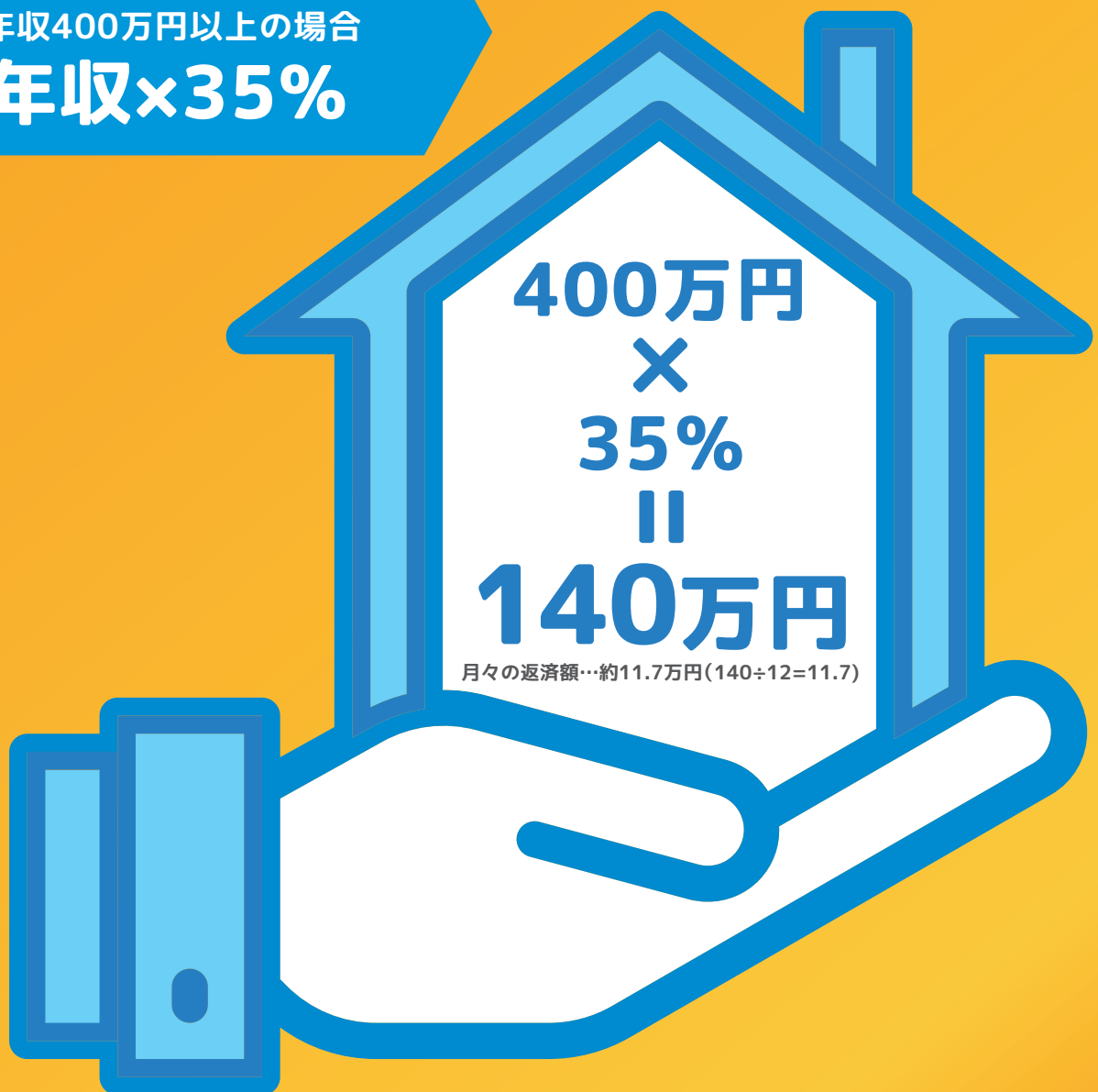
● 返済比率

住宅ローンをいくら借りるかで、住宅の購入予算は左右されます。この住宅ローンの借入額を決めるときにポイントになるのが、返済比率（返済負担率）です。例えばフラット35では返済比率35%が基準になっています。

計算例 [フラット35の場合]

年収400万円以上の場合

年収×35%



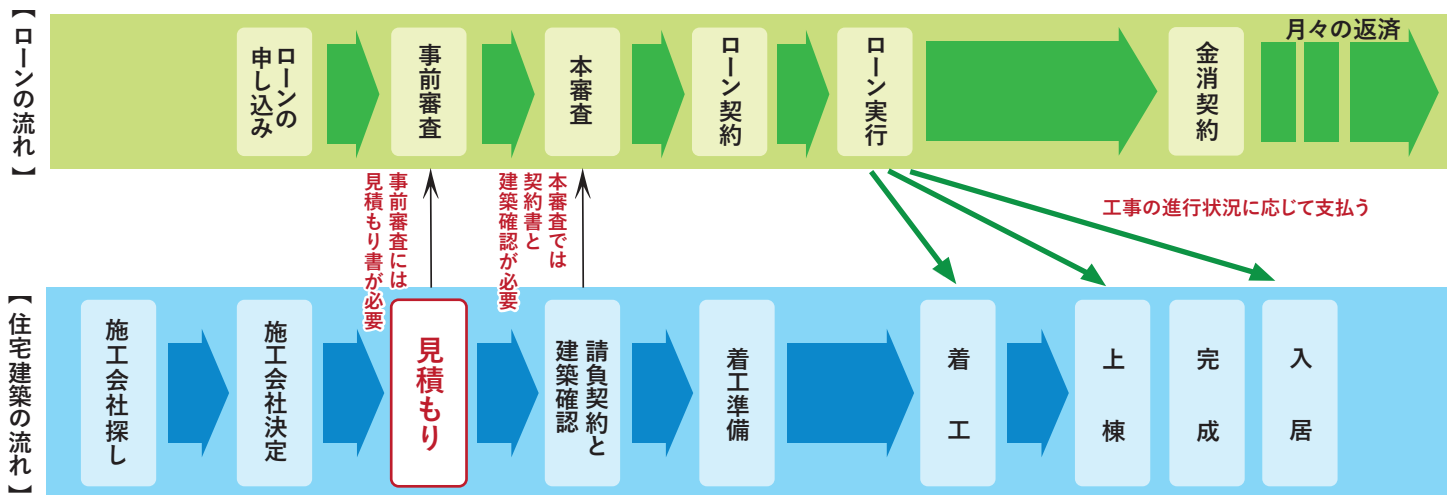
はじめに

住宅ローンは、厳正なる銀行の審査を通過しないと、融資を受けることができません。納得のいく、夢のマイホームを実現させるため、住宅ローンについてしっかりとコツやポイントを理解し、あなたに合った最適なローンを組みましょう！

まずは押さえておきたい！

住宅ローンの流れ

実際に住宅ローンを組む場合、どのような段取りで進めればよいのでしょうか？ 大まかな流れ・ポイントをおさえ、スムーズに進めましょう！ 住宅ローンの流れは住宅建築の流れと切り離して考えることはありません。それぞれの流れの各タイミングでどのような手続きが必要なのか、基本的な流れを理解しておきましょう。



借りられる額 ≠ 返せる額

金融機関の返済比率(返済負担率)の審査基準はおおむね30~35%程度！

返済比率(返済負担率)とは、「年収に占める年間返済額の割合」のことを言います。住宅ローンの審査で、金融機関がチェックするポイントの一つとなります。返済比率が基準を超えると返済負担が重くなり、返済が滞るリスクが高まるため、融資が受けられなかったり、借入額を減らされたりします。

この返済比率は金融機関や住宅ローンの種類によって異なりますが、おおむね、30~35%程度となっています。

例として【フラット35】はどの金融機関でも一律で以下の通りとなります。

【フラット35】の返済比率(返済負担率)の基準

年収	400万円未満	400万円以上
基準	30%以下	35%以下

一例として、年収400万円の場合で計算してみましょう。

$$400万円 \times 35\% = 140万円$$

上記金額が、年間返済額の上限となります。これを12カ月で割ると

$$140万円 \div 12カ月 = 約11.7万円$$

さらに月々返している金額(車代、携帯電話の本体代分割費用、クレジットカードで分割購入した物)を引くと

$$11.7万円 - 3.5万円 = 8.2万円$$

この金額が月々に返せる額になりますが、注意してほしいのがこの計算は「税込み年収」で考えられるという点です。

月々8.2万円という事は、年間で98.4万円返済計算となりますが、年収400万円の方の手取り収入は約320万になりますので、手取りの半分近い額を返済に回すということになります。解決方法としては、借入額を下げるという選択肢以外にも、「金利を下げる」や「借入期間を長くする」という選択肢もあります。まずは、借りられる額が返せる額ではないということを念頭に置いて確実な返済計画を立てることが必要です。



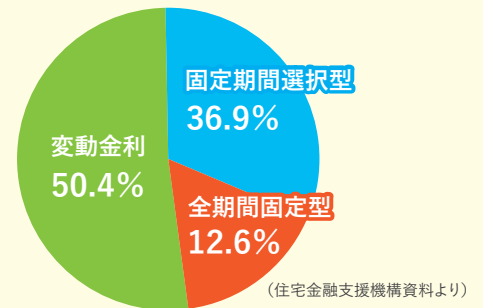
何を基準に考えるのが最適？

返済比率(返済負担率)についてはご説明しましたが、実際に支出なども加味した場合、何を基準に借入額を考えればよいのでしょうか？賃貸物件にお住まいの方は、今支払われている家賃を基準に考えるといいでしょう。現在支払われている家賃に生活を圧迫されているかそうでないかを基準とします。賃貸ではない方は、様々な考え方がありますが、年収の20%~25%が望ましいとされています。

家賃 (返済額) (月々)	住宅ローン借入可能額 (元利均等返済、35年返済)			
	金利1%	金利2%	金利3%	金利4%
6万円	2,120万円	1,810万円	1,550万円	1,350万円
7万円	2,470万円	2,110万円	1,810万円	1,580万円
8万円	2,830万円	2,410万円	2,070万円	1,800万円
9万円	3,180万円	2,710万円	2,330万円	2,030万円
10万円	3,540万円	3,010万円	2,590万円	2,250万円
15万円	5,310万円	4,520万円	3,890万円	3,380万円

固定金利と変動金利

住宅ローンの金利タイプは大きく「**変動金利**」と「**固定金利**」の2種類があります。2017年4月から9月までの調査では、利用している住宅ローンの金利タイプは変動金利50.4%・固定金利49.6%（全期間固定12.6%、期間固定36.9%）と、ほぼ同数となっています。変動金利と固定金利どちらを選択すればいいのかが悩みどころですが、まずはそれぞれの金利タイプの特徴を把握することが大切となります。



変動金利とは？

返済途中に定期的に金利が見直されるタイプのローンです。一般的には金利タイプの中では金利が一番低く設定されています。金利は半年ごとに見直され、金利が下がると返済額は減り、上がれば返済額も増えます。ただし、金利の見直しごとに同時に返済額が変わるわけではなく、一般的には返済額の変更は5年ごとに行われます。5年に1度の更新であれば、返済額が上がった場合にも準備をする猶予ができます。また、金利の見直し後の返済額は、前回の125%までしか上がらないというルールがあります。仮に毎月の返済額が10万円だった場合、どれだけ金利が上昇していても5年後の返済額の上限は125%の12万5,000円となります。ただし、実際は返済額が130%アップしていた場合、残りの5%は免除されるわけではありません。次の更新時に繰り越されることになりますので注意しましょう。タイプの特徴を把握することが大切となります。

メリット

- ・ 固定金利よりも金利が低めに設定されている
- ・ 今後金利が上昇しなければ、ずっと低金利を享受できる

デメリット

- ・ 将来金利が上昇するリスクがある
- ・ 金利が上昇すれば返済額も上昇し返済が苦しくなる不安がある

固定金利とは？

ローンを借り入れた時から、あらかじめ決められた期間において金利を固定できるローンです。固定金利には「固定金利期間選択型」と「全期間固定金利型」があり、固定金利期間中は世の中の金利水準がどれだけ上昇したとしても、金利は見直されなため返済額は変わりません。固定金利選択型であれば、契約時に3年、5年、10年などといった固定金利期間を選びます。例として、当初固定金利10年で毎月の返済額が10万円だった場合、10年間は金利が固定されているため返済額は10万円のまま変わりません。最初に定めた固定金利期間が終わったら次の金利タイプを選択します。引き続き固定金利を選択することも可能です。

メリット

- ・ 金利が固定されている安心感がある
- ・ 返済額が変わらないので収支計画が立てやすい

デメリット

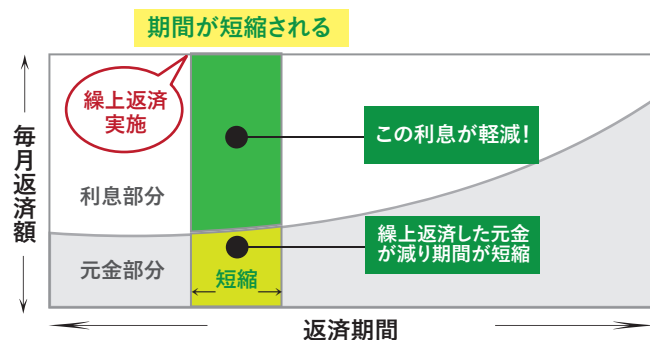
- ・ 変動金利より金利が高めに設定されている
- ・ 今後低金利で推移すれば変動金利より返済額が多くなる

繰り上げ返済

繰り上げ返済とは、毎月の返済とは別に、借入額の一部(あるいは全額)を返済することです。繰り上げ返済をすることで、ローンの返済期間を少なくしたり、利息の負担を少なくすることが可能になりますが、主に「**期間短縮型**」と「**返済額軽減型**」の2つのタイプがあります。

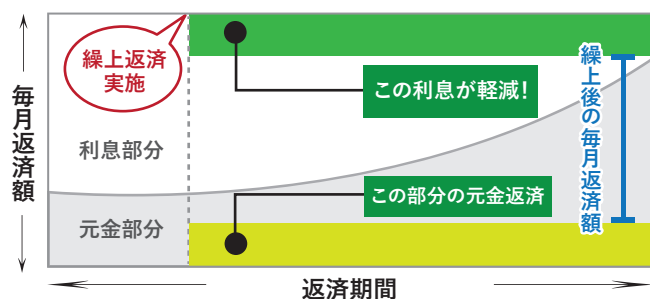
期間短縮型

ローン返済をなるべく早く終わらせたい場合などには「**期間短縮型**」を選べます。こちらは、毎月の返済額は変わりませんが、返済期間が短縮されるため、短くなった期間に支払う予定だった利息が軽減されます。同じ時期に同じ金額を繰り上げ返済した場合、利息軽減効果は返済額軽減型よりも大きくなります。



返済額軽減型

こちらは、返済期間は変わらずに毎月の返済額を引き下げる返済方法です。同額の繰り上げ返済をしたときの利息軽減効果は期間短縮型の方が大きくなりますが、毎月の返済額が少なくなるため、家計を安定させることができます。教育資金がかかる、妻が仕事をやめて収入が減るなど、将来的に住宅ローンの負担が大きくなるのが予想されるときに効果的です。



住宅ローンを組む上で一番大事なのは、どの銀行のどんな種類の住宅ローンがお得かということより、いくらまでなら住宅ローンを組んでも大丈夫かを正確に把握することです。返済ができなくなり家を売ることになったり、子供に十分な教育環境を与えることができなくなったりということがないよう、**将来にわたって安定した生活を送りながら返すことのできるローンを計画することが重要**です。マイホームの窓口では専門知識を持ったスタッフが住宅ローンについてのお悩みや不安、ご質問にお応えします。お客様が最適な住宅ローンを組めるようサポートいたしますので、まずはお気軽にご相談ください!



会社概要

Company Info

会社名 株式会社マイホームの窓口

所在地 〒730-0846 広島県広島市中区西川口町17-26 シャイン舟入101

TEL 082-942-0600

FAX 082-942-0609

来店予約・お問い合わせはこちら

<https://www.mymado.jp/shop>

