

■住宅購入予算の算出 その1■

金融機関が貸してくれる金額は、金融機関や不動産会社の担当者も試算してくれます。

しかし、貸してくれる金

額を返済できるかどうかは別問題。貸してくれる金額は主に年収をもとに計算されますが、同じ年収でも、家族構成、年齢、生活スタイル、価値観などによって、住宅ローンに割り振れる金額は異なるからです。



「いくらなら、無理なく返せるのか」という金額は、下記のような流れで、自分自身で答えを出していくことが重要です。

毎月どのくらいの金額まで返済可能かについては、現在賃貸にお住いの場合、月々の家賃がその目安になります。住宅を購入しご自分の資産を作るわけですから、現在のお家賃プラス1万円～1万5千円を月々の返済額と考えるのが一般的です。もちろん、現在の家賃の支払いが少し負担という場合はべつです。

毎月の返済可能額

ご年収-住宅費以外の支出-住宅を購入した場合の維持費-将来に向けた貯蓄÷12ヶ月

- ・年収は、ボーナス、その他収入などすべての合算
- ・住宅費以外の支出は、電気水道光熱や生活費、保険料、自動車ローン、家電など分割購入しているなどのお支払など全て
- ・住宅を購入した場合の維持費は、固定資産税や都市計画税、管理費・修繕積立金、駐車場利用料などわかる範囲

以上の計算式より、月々の住宅ローンのお支払に充てることができる金額が算出できます。

お支払が出来ることと、融資を受けられることは別問題です。いくらお支払が出来る環境が整っていても、審査内容によっては融資を受けられない、借入希望額の減額回答、などもあります。

■住宅購入予算の算出 その2■

借入可能額の計算は

- ・100万円を借入れし、銀行審査金利で算出した際の月々の返済額
 - ・借入可能年数（金融機関基準の借入限度年齢-現在のお客様の年齢）
- ※フラット（80-1=）79歳、都市銀平均（75-1=）74歳
が必要になります。

（年収×返済比率÷12-他の借入返済額）÷「審査金利で100万円を35年借りた場合の毎月返済額」×100=借入可能額（万円）

【モデルケース】

- 年収 700万円
- 借入期間 35年
- 審査金利（都市銀高めの4.0%）
- 返済比率35%

の場合、

100万円を借り入れたときの月々の返済額は4,427円（金利4.0%）

※金利電卓やネット上でも計算可能です。

（年収×返済比率÷12-他の借入返済額）÷「審査金利で100万円を35年借りた場合の毎月返済額」×100=借入可能額（万円）

700万×35%÷12-他の借入0の場合÷4,427×100=可能額（万円）

$(7,000,000 \times 0.35 \div 12 - 0) \div 4,427 \times 100 = 4,611$ 万円

この金額を基準に、

- 個人の経済状況
- 勤務先
- 勤続年数
- 過去の借り入れ状況

等々を加味しながら、借入可能額が算出されます。もちろん上記内容が融資先金融機関での評価が高ければ融資限度額は増額されます。

勤務先などの評価は金融機関によりかなり違いがありますので、A行の評価は低くてもB行の評価は高いというケースは多々あります。

以上のことから、

- 審査金利が低い方が、より融資限度額が伸びる
- 返済比率が低い方が、より融資限度額が伸びる

事を踏まえ、よりご自分に適した融資先を選ぶことは、住宅ローンを組む際に重要な要素になります。

上記4,600万円を借り入れた場合

- 実行金利0.6.25%
- 借入期間35年

月々の返済額 121.957円 返済総額 51,226,465円 利息分 5,226,465円

この月々の返済額が、その1で算出した返済額に収まっている場合は、健全な住宅ローンという事がいえます。

一般的には、返済比率25%程度が望ましいと言われていしますので、モデルケースの場合

$121,957 \times 12 \div 7,000,000 \times 100 = 20.9\%$

となり、健全な住宅ローンの利用といえます。