

平成 25 年 6 月 18 日

分譲住宅購入時の返済負担率

住宅ローンの審査のうえで、返済負担率は重要度の高いポイントで、各金融機関は独自に審査内容を決めておりその内容は一般的には公開されていません。

但し、独立行政法人住宅金融支援機構のフラット 35 では返済負担率を以下のように公開していますのでひとつの目安とすることが出来ます。

【フラット 35 の返済負担率の上限】

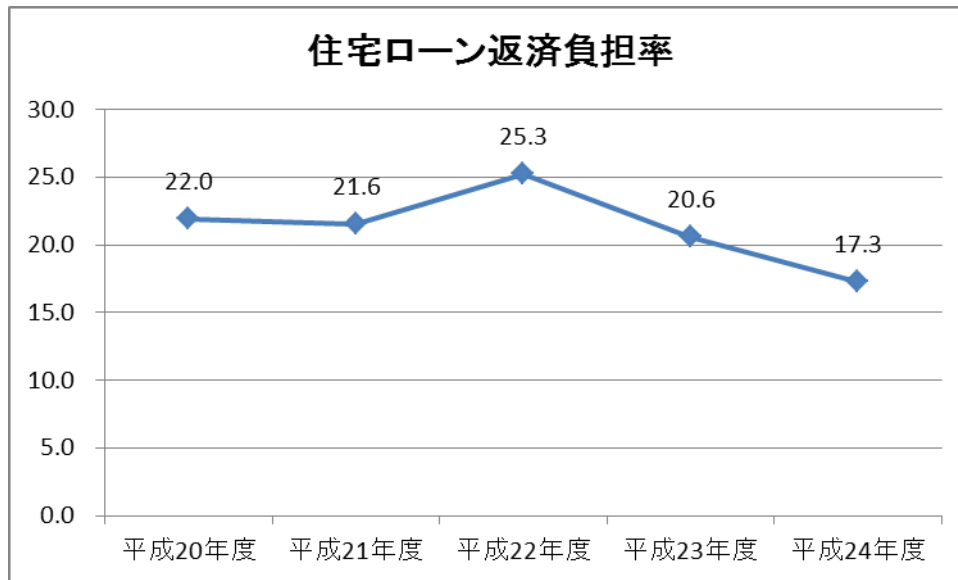
返済負担率＝ローン年間返済額÷年収

年収 400 万円未満 30%まで

年収 400 万円以上 35%まで

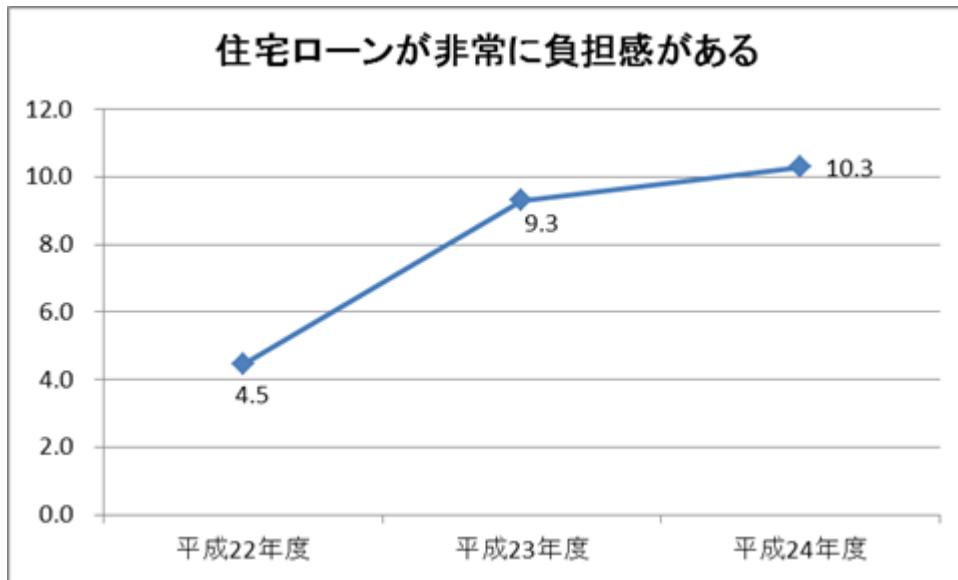
※平成 19 年 10 月 1 日以降から適用

また、審査には借入希望金額と期間、金融機関の独自に決める審査金利を用いて計算します。更に既存の借入金（マイカーローンや教育ローン等）がある場合にはこれを加算する必要があります。分譲マンションの場合には管理費と修繕積立金が毎月一定額かかるので注意が必要です。



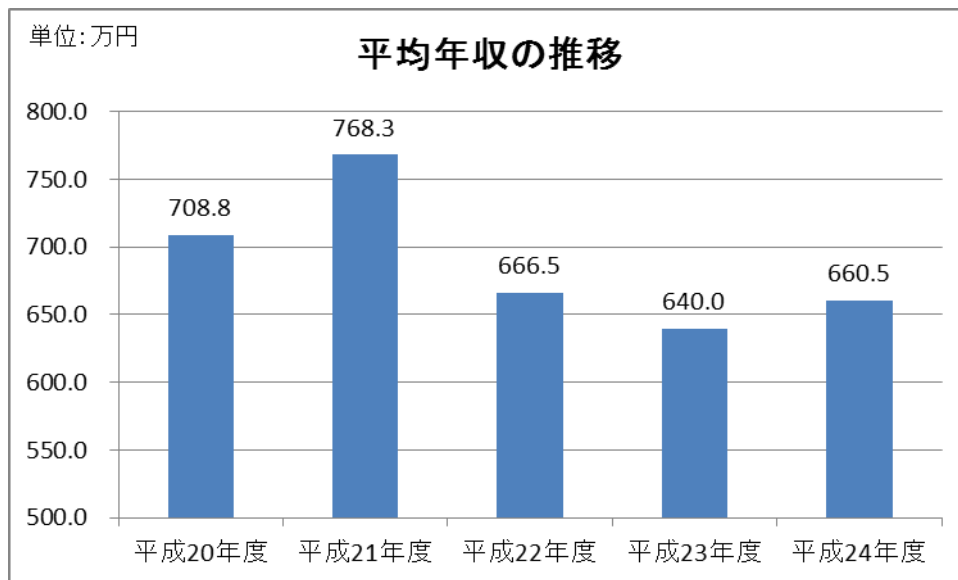
実際には上限ギリギリで借入れを行うと返済が厳しくなるため上限で借入れを行う人は少なく、実際、借入を行った人の平均負担率は平成 22 年度の 25.3%をピークに平成 24 年度は 17.3%まで下がっています。

その一方で住宅ローンに負担を感じている人は次頁のグラフが示すように年々増加しています。

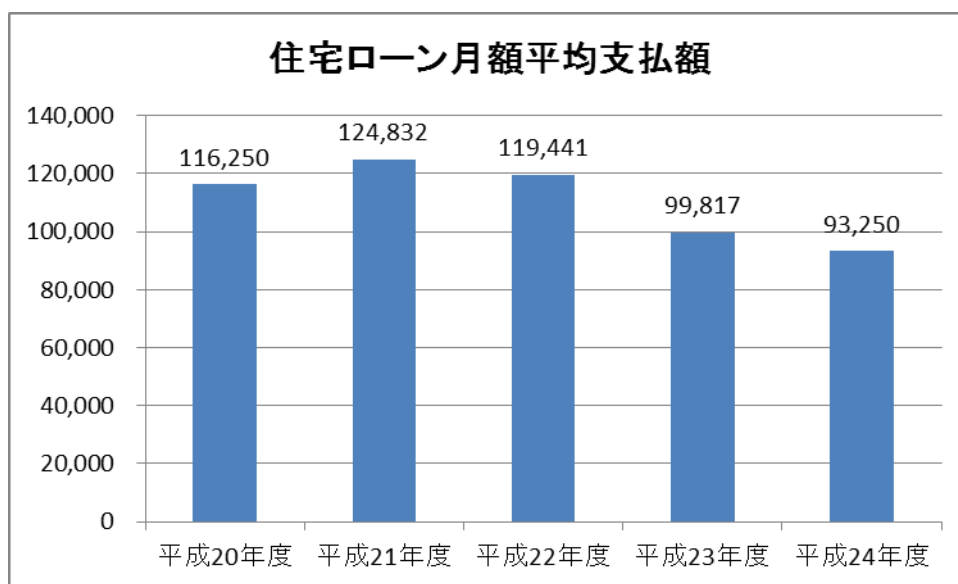


平成 24 年度に分譲住宅を購入した人の平均年収からフラット 35 の上限基準を使って毎月の支払額を逆算すると

$6,605,000 \text{ 円} \times 35\% \div 12 \text{ ヲ月} = 192,645 \text{ 円}$ （月額上限支払可能額）となります。



一方、平成 24 年度の住宅ローンの月額平均支払額は 93,250 円で平成 24 年度の平均年収に対して約 16.94%となっており、先に例示した返済負担率 17.3%に近い数字になります。



住宅ローンを利用する多くの人が、余裕をもった返済計画で住宅を購入している一方で無理をした一部の人の負担感が近年増加していることがわかります。

アベノミクスによる副作用で長期的にみて住宅ローン金利は上昇傾向にあるとみられており、変動型金利を選択している人は月額の支払額が今後増加する可能性があります。住宅ローンは長い間、低金利が続いていましたが、今後は借入を固定型に切り替える等の対策を生じる必要があるかもしれません。

フラット 35 のホームページでは充実した資金計画シミュレーションを無料で提供していますので事業者でも購入者本人でも簡単に利用することができます。

<http://www.flat35.com/>

参考文献等

国土交通省「平成 24 年度住宅市場動向調査」、住宅金融支援機構「フラット 35」のデータ及びホームページを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。