



家計を圧迫しないマイホームの予算

自己資金と住宅ローンの検討にあたり知っておきたいこと

マイホームを初めて取得するボリューム層は、30代から40代です。この年代で大きな買い物をする難しさは、まだライフプランが流動的なことにあるでしょう。そのため「マイホームの予算をいくらにすべきかわからない」という悩みをよく耳にします。

【図表1】で示したように、マイホームの予算は、「自己資金」と「住宅ローン」で準備するのが一般的です。本稿ではまず、「自己資金をいくらにするか」の考え方のヒントを、続いて、「住宅ローンをいくら借りるか」の判断に欠かせない住宅ローンの基礎知識をご案内します。「家計を圧迫しない予算」を念頭に、マイホームの予算を考えましょう。

自己資金をいくらにするか

「自己資金をいくら出すか」は、「手元にいくら残すか」から逆算します。手元に残す

すお金は、「ライフイベントのための費用」と「いざというときのための予備費」に分けるとわかり易いでしょう。

● ライフイベントのための費用

教育資金やマイカー購入資金など、ライフイベントのための費用は、必要に応じて手元に確保します。ライフイベントのための費用を調べる助けとなるのが、ライフイベント表の作成です。

方法はいたって簡単です。まず、【図表2】のように、現在を起点に家族の年齢を記載した表を作ります。この表はフリーハンドで作成してもいいでしょう。そこに、将来に予定されるイベントを書き込み、その予算をつけていきます。

マイホームの取得に前のめりになっていても、ライフイベント表を眺めるうち、「お金の使い道はマイホームだけではない」と気付くでしょう。あれもこれもと迷ったら、優先順位をつけてみることをお勧めします。



株式会社フリーダムリンク
ファイナンシャルプランナー／
住宅ローンアドバイザー
久谷 真理子

【くたに・まりこ】住宅ローンや相続・不動産に関する相談業務および、実行支援業務を行う。また、各種セミナー講師をつとめるほか、雑誌やWeb サイト等で情報発信している。

● いざというときのための予備費

いざというときのための予備費の適正額は、「シングルかファミリーか」「ファミリーなら「共働きか」「子どもがいるか」など、家計の事情によって異なりますが、ここでは敢えて「生活費の1年分程度」としたいと思います。これを目安に、安心してできる額を手元に残すようにしましょう。コロナ禍を経験した今、手元のお金に余裕をもたせることの大切さが身に沁みます。

住宅ローンをいくら借りるか

次に、住宅ローンの借入額を検討します。「いくら借りるか」は、ご質問の多いところですが、なかなかの難問です。お答えするためには、「返済額をいくらにするか」「金利タイプは何を選ぶか」「返済期間をいつまでにするか」の他、「元利均等返済と元金均等返済のどちらを利用するか」



>>> 住まいとライフプラン

マイホームの予算

【図表1】一般的なマイホームの予算

自己資金	住宅ローン
------	-------

【図表2】ライフイベント表の例

	家族				イベント	予算
	夫	妻	長女	長男		
2022年	37歳	36歳	6歳	4歳	・マイホーム購入	800万円 (自己資金として)
2023年	38歳	37歳	7歳	5歳	・長女小学校入学 ・家族旅行	30万円 20万円
2024年	39歳	38歳	8歳	6歳	・家族旅行(海外)	35万円
2025年	40歳	39歳	9歳	7歳	・長男小学校入学 ・妻 学び直しで予備校 ・家族旅行	30万円 30万円 20万円
2026年	41歳	40歳	10歳	8歳	・マイカー買換え	150万円

※ 以下続く

「ボーナス返済を併用するか」など、多くの情報が必要になるからです。順を追ってご案内します。

● 返済額をいくくらにするか

返済額の目安を出すにあたっては、2つの考え方が参考になります。1つ目は、貸し手である金融機関が設ける基準です。もう1つは、借入者である本人の家計から算

【図表3】返済額の目安の算出

① 金融機関が設ける基準

年収 (万円)	×	返済負担率※ (%)	=	年間返済額 (万円)
------------	---	---------------	---	---------------

※フラット35の場合、年収400万円未満30%以下、年収400万円以上35%以下

② 借入者本人の家計から算出する方法

現在 (A) ・家賃や駐車場代など ・年間貯蓄額 (万円)	－	取得後 (B) ・維持管理費用※ ・年間貯蓄額 (万円)	=	年間返済額 (万円)
--	---	---------------------------------------	---	---------------

※固定資産税・都市計画税、管理費・修繕積立金、駐車場代など

出す方法です。

① 金融機関が設ける基準
金融機関は、融資の可否を審査するにあたり、「返済負担率(年収に占める年間返済額の割合)」を用います。返済額を調べるためには、【図表3】①にあるように、年収に返済負担率を乗じます。これが、金融機関が審査をするうえで参考とする年間返済額の上限です。

1つの例をご紹介します。民間金融

機関と住宅金融支援機構が提携して扱う「フラット35」では、返済負担率を、「年収400万円未満を30%以下、年収400万円以上を35%以下」としています。これによれば、年収600万円の人の年間返済額の上限は210万円(600万円×35%＝210万円)です。但し、他に借入れをしている場合は、その返済額を差し引いて計算する必要があります。マイカーローンの返済が毎年60万円あれば、年間返済額の上限は150万円(210万円－60万円＝150万円)ということになります。

② 借入者本人の家計から算出する方法
借入者本人の家計を参考に、年間返済額を計算してみましょう。【図表3】②をご覧ください。

まず、家賃や駐車場代など、現在の住まいにかけている費用1年分を洗い出します。併せて、毎年貯めている貯蓄額も確認してください。両者の合計をAとします。次に、マイホーム取得後にかかる維持管理費用と、将来のために続ける貯蓄額について、こちらも年間ベースで見積もり、これをBとします。AからBを差し引いたものが、今の生活を変えることのない年間返済額の目安です。

住宅ローンの返済は長期にわたることを考慮して、10年20年先の家計にも目を向けましょう。そうすると、子どもの成長に伴う生活費の増加や、役職定年による収入の減少など、何かしら気付くかもしれません。

これから家計の収支が厳しくなりそうであれば、返済額を減らしておくべきでしょうし、余裕がうまれるというのなら、返済額を増やす検討をしてもいいでしょう。

さて今度は、皆さんの番です。【図表3】に従って、①②を計算してみてください。

多くの方は、①の額の多さに驚き、②の額の少なさに驚くことでしょう。【借りられる額と返せる額は違う】ということですが、無理のない返済額は、家計の状況を考慮してはじめてわかります。

●金利タイプは何を選ぶか

利息は、元金の残高に金利や期間をかけて計算します。そのため、適用される金利が高いほど利息負担が増え、返済に響きます。このように書くと、「金利が低いものを選んでほうがいい」ともとれますが、そう簡単ではありません。住宅ローンには、借入後に金利が動かないタイプと、動くタイプがあるからです。前者は全期間固定型、後者は変動型と固定期間選択型です。

①全期間固定型

「全期間固定型」には、金利が返済期間を通して一定のものや、当初数年間とそれ以降で異なる段階金利といわれるものなどがあります。いずれにしても、初めから終わりまで返済額が決まっているので、抜群の安定感があります。しかし足元を見ると、他に比べて高めの金利設定のため、敬遠する人が少なくありません。【図表4】は、2021年12月の金利を基に毎月の返済額

と1年後の残高を試算した例ですが、全期間固定型は、変動型に比べて適用金利が高いため、毎月の返済額が多いのがわかります。

それでも、「収入も支出も大きく変わってしまうので、今後の見通しを立てにくい」といった人は、家計の安定を優先したいと思います。

【世の中の金利変動に一喜一憂したくない】という人にも向きます。全期間固定型を選択すると、金利変動リスクを金融機関に負ってもらえます。

②変動型

変動型は、一定期間ごとに適用金利を見直すタイプです。見直しは半年ごとが一般的ですが、毎月とする商品もあります。

他のタイプに比べて金利の見直しは頻繁ですが、元利均等返済（後述）の利用で、「返済額の見直しを5年ごと（5年ルール）」とし、「見直しの際も、前回返済額の1.25倍を限度（125%ルール）」とすると、適用金利が上昇しても、返済額の範囲内で元金と利息の見直しを行うため、5年間は返済額が変わりません。その見直しにも上限があるので、一定の安心感を得られます。一方で注意点は、適用金利の上昇が続くと、利息を払うばかりで、元金が減りにくくなることです。

変動型は、返済計画に余裕のある人に向きます。「全期間固定型でも問題なく払えるけれど、低金利のメリットを享受したい」

といった人です。【図表4】を見ると、変動型は全期間固定型に比べて、毎月の返済額が8千円ほど少ないにもかかわらず、1年後の残高を8万円も多く減らしているのがわかります。「少なく払って多く減らす」のは、低金利ならではの魅力です。

但し、適用金利が上昇すると、返済負担は増加します。【図表5】は、借入れから6年目に、変動型の適用金利が上がる（変動型①は0.5%上昇、変動型②は1.0%上昇）と仮定した試算です。金利の上昇に応じて、毎月の返済額が増えるのがわかります。

住宅金融支援機構をはじめ、多くの金融機関では「住宅ローンシミュレーション」を公開しています。さまざまなケースを想定しながら、金利が上昇したときの負担増を、家計が吸収できそうかどうかを、月々の収支や貯蓄の状況から検討しておくことが欠かせません。

③固定期間選択型

固定という名とは裏腹に、借入後に金利が動くのがこのタイプです。3年や10年など、選択した期間に応じて金利が固定されますが、その期間が経過した後は変動型へ移行するか、改めて固定期間選択型を選ぶようになっています。それに伴って、適用金利も見直されます。

このタイプの利用をお勧めしたいのは、「子どもが幼いので思うように働くことができない」「教育費の負担が終わるまで家計



>>> 住まいとライフプラン

【図表4】金利差による毎月の返済額と1年後の残高の例

借入額	期間	金利タイプ	適用金利	毎月の返済額	1年後の残高
3,000 万円	35 年	全期間固定型	1.13 %	86,515 円	29,297,184 円
		変動型	0.525 %	78,207 円	29,217,129 円

※2021年12月の金利の一例。元利均等返済で、ボーナス返済をせず、金利が変わらないものとして試算

【図表5】金利変動による毎月の返済額の変化

借入額	期間	金利タイプ	適用金利		毎月の返済額
3,000 万円	35 年	全期間固定型	1.13 %		86,515 円
		変動型 ①	当初5年	0.525 %	78,207 円
			6年目以降	1.025 %	84,067 円
		変動型 ②	当初5年	0.525 %	78,207 円
			6年目以降	1.525 %	90,196 円

※2021年12月の金利の一例。変動型①は6年目以降は適用金利が0.5%上昇と仮定。

②は6年目以降は適用金利が1.0%上昇と仮定。元利均等返済で、ボーナス返済はしないものとして試算

が厳しい」といった事情に合わせた期間を選びたい人です。「ローンを組むのは15年だけ、10年後には完済したい」という目標をもって、10年固定を選択する人もいます。

す。「10年後に完済するつもりなら、固定期間は10年で十分」との判断でしょう。

ここで、固定期間選択型によく見られる「金利の引下げ」についても触れておきます。金利の引下げには「返済期間を通して引下げ幅が変わらない」と「当初期間だけ引下げ幅が大きい」とものがあります。注意を要するのは後者です。当初期間の経過後は、金利の引下げ幅が減ってしまうからです。したがって、提示される金利がどういった条件から計算されているのかをしっかりと確認しましょう。

「低金利のメリットを得たいけれど、金利上昇にも備えたい」など、金利タイプを絞りきれない場合は、異なる金利タイプを組み合わせる「ミックス返済」を組むのも一案です。組合せ比率などは、金融機関によって異なります。検討したい人は、調べてみてください。

●返済期間をいつまでにするか

多くの金融機関は、返済期間を最長35年、完済年齢を80歳までとしています。そのため40歳で35年など、現役期間を大きく超える住宅ローンを組む人が少なくありません。「47歳から32年ローンにする（80歳-48歳（1年未満切り上げ）＝32年）」といったケースも珍しくなく、どうやら「返済期間はできるだけ長く」というのが、当たり前になっているようです。

返済期間を長くするメリットは、毎月の返済負担を抑えられることです。しかし、

長すぎる返済期間は借り過ぎを招き、そのしわ寄せは老後にいくでしょう。安心な返済期間の目安は、リタイアが予定される年齢から、借入時の年齢を引くとわかります。リタイア時に残る元金を覗みながら、落着きどころを見つけてください。

「退職金で完済する」との声も耳にしますが、今は働き方が大きく変化している時代です。今後、退職金について何かしらの見直しが行われるかもしれません。その点も含め、老後の生活設計に支障が出ないようしておきたいものです。

●「元利均等返済」と「元金均等返済」のどちらを利用するか

住宅ローンの返済方法には、「元利均等返済」と「元金均等返済」があります。元利均等返済は、「毎月の返済額（元金＋利息）を一定にする方法です。これに対して元金均等返済は、毎月の返済額のうち「元金」を一定とする方法です。【図表6】はそれぞれについて、毎月の返済額や元金と利息の内訳などを示したものです。

元利均等返済の毎月の返済額は、適用される金利などの見直しが必要であれば、最後まで変わることはありません（【図表6】①のオレンジ部分）。その内訳を見ると、期間の経過で元金の返済が進むとともに利息が減り、その分だけ元金が増えていくのがわかります。元金均等返済は、毎月一定の元金（②のブルー部分）に、利息を上乗せして払う方法です。試算では、当初の返済額

【図表6】元利均等返済と元金均等返済

①元利均等返済…毎月の返済額（元金＋利息）が一定

単位：円

返済回数	毎月の返済額	内元金	内利息	総返済額
1回目（初回）	91,855 ※420回目は 端数調整あり	54,355	37,500	約3,858 万
120 回目		63,067	28,788	
240 回目		73,267	18,588	
360 回目		85,116	6,739	
420 回目（最終回）		91,648	114	

は10万8928円と、元利均等返済に比べて多いですが、返済が進むに連れて利息が減り、毎月の返済額も減っていくのがわかります。

元利均等返済は、「家計の管理上、返済負担を一定にしておきたい」人に向きますが、元金均等返済に比べて、総返済額が多いのがデメリットです。

②元金均等返済…毎月の返済額のうち元金を一定

返済回数	毎月の返済額	内元金	内利息	総返済額
1 回目（初回）	108,928	71,428 ※420回目は端 数調整あり	37,500	約3,789 万
1 20 回目	98,303		26,875	
240 回目	87,588		16,160	
360 回目	76,874		5,446	
420 回目（最終回）	71,757		89	

※3,000万円、1.5%、35年、ボーナス返済をしない場合の試算

【図表7】 借入額の概算

单位：万元

返済期間	金利	借入額		
		毎月5万円返済	毎月10万円返済	毎月15万円返済
15 年	1.5 %	805	1,611	2,416
	2.0 %	777	1,554	2,331
25 年	1.5 %	1,250	2,500	3,751
	2.0 %	1,180	2,359	3,539
35 年	1.5 %	1,633	3,266	4,899
	2.0 %	1,509	3,019	4,528

※元利均等返済で、ボーナス返済はしないものとして試算。
金融機関は審査金利などを基に融資額の判定を行う

元金均等返済は、当初の返済負担が重くなるのが難点ですが、毎月の返済額が徐々に軽くなる点に着目して、将来の負担を軽くしておけることをメリットにあげる人もいます。スタンダードなのは、元利均等返済です。元金均等返済を扱わない金融機関もあるのですが、選択の際は注意してください。

●「ボーナス返済」を併用するか

住宅ローンの基本は毎月返済ですが、6月と12月、7月と1月など、半年ごとの増額返済を利用することもできます。いわゆる「ボーナス返済」です。多くは借入額の40%や50%を上限として、ボーナス月の返

済分に振り分けられるようになっていきます。
 ボーナス返済を利用すると、毎月の返済
 額を抑えることができます。日々の家計
 運営が楽になります。しかしボーナスは、
 会社の業績などに応じて変動するだけでな
 く、家電の買換えや帰省の費用などを賄う
 原資にもなっていることでしょう。利用に
 あたっては、相応の慎重さが求められます。

家計を圧迫しない資金計画を

住宅ローンの借入額を調べるときに欠かせない項目について、1つずつ確認してきました。これらをインターネット上にある「住宅ローンシミュレーション」などに入力すると、借入額を調べることができます。

入力の際は、特に金利タイプに注意します。変動型や固定期間選択型の利用を考慮するのであれば、返済負担が増すことを視野に入れておく必要があるからです。そのため、一旦は全期間固定型で借入額の目安を掴んでおくことをお勧めします。

こうして算出した借入額を、自己資金と合わせる、マイホームの予算が出ます。これを、物件価格とマイホーム取得にかかる費用に割り振ります。マイホーム取得後の生活が楽しくなるよう、家計を圧迫しない資金計画を立ててください。

借入額の1つの参考として【**図表7**】を載せておきます。金利は現在の全期間固定型の水準を参考にしていきます。ご参照ください。