

我が家の家計簿

ズバツと!

マイホーム
購入検討中

診断

現在の収入で、希望の
住宅ローンは借りられますか?

Q 住宅ローンの審査で大変ですか!?

こんにちは。私は現在、結婚3年目の3人家族です。以前から、新築マンションを購入しようと、夫婦で計画をしていました。早く私達の条件に合うマンションが見つければいいなと思っています。

しかし、高額なお買い物なので不安な事も沢山あります。今、一番気になっているのは「住宅ローンを借りる事が出来るのか」という事です。マンション購入の予算は2200万円、頭金を200万円入れて、2000万円の住宅ローンを組もつかと考えております。私達の年収で2000万円の借り入れをするのは厳しいですか?

ちなみに、今後出産の予定は無く、来春から、子供を幼稚園に行かせるので、パートに出ようと思っています。よきアドバイスをお願いします。

新築マンション購入を検討中

小倉南区在住 Tさん家族
夫29歳(会社員)※年収350万円、妻28歳(専業主婦)、長男2歳

| | | | |
|----------------|----------|----------------|------------|
| 月間収入 | | 【年間収入】 | |
| 夫(手取) | 220,000円 | 賞与(夫) | 200,000円 |
| 児童手当 | 15,000円 | 計 | 200,000円 |
| 計 | 235,000円 | | |
| 月間支出 | | 【現在の貯蓄】 | |
| 家賃(共益費・駐車場込) | 68,000円 | 預貯金残高 | 2,500,000円 |
| 食費 | 40,000円 | 計 | 2,500,000円 |
| 外食費 | 5,000円 | | |
| 水道光熱費 | 16,000円 | | |
| 通信費(電話代) | 8,000円 | | |
| 交通費(ガソリン代) | 8,000円 | | |
| 日用品代 | 5,000円 | | |
| 医療費 | 1,000円 | | |
| 衣類費 | 3,000円 | | |
| 衛生費(美容室代等) | 5,000円 | | |
| 家族娯楽費 | 10,000円 | | |
| お小遣い(夫) | 10,000円 | | |
| 生命保険(夫) | 13,000円 | | |
| 生命保険(妻) | 3,000円 | | |
| 学資保険(1人分) | 10,000円 | | |
| 貯蓄 | 10,000円 | | |
| 車のローン(残り100万円) | 20,000円 | | |
| 計 | 235,000円 | 【年間支出】 | |
| | | 自動車税 | 39,500円 |
| | | 自動車保険 | 60,000円 |
| | | 貯蓄 | 100,000円 |
| | | 計 | 199,500円 |

A 審査は大変です! 今、残っている自動車ローンは完済しておきましょう。

今回のTさんからのご相談ですが、ご存知の通り、住宅ローンは誰でも借りる事ができるものではありません。審査基準も、実際に借りれる金額も各金融機関で異なります。そこでここでは、公的な制度として住宅金融支援機構が提供している「フラット35」という住宅ローンを基準にみていきましょう。

フラット35のホームページには、次のようにはつきりと書かれています。

年収に占める全てのお借り入れ(フラット35を含みます)の年間合計返済額の割合(≡総返済負担率)が、次の基準を満たしている方。(収入を合算することができるときもあります)

- 年収400万円未満30%以下が基準。
- 年収400万円以上35%以下が基準。



(株)インシュアランスバンク
ライフプランナー
新谷 隆道

プロフィール
1974年7月16日生まれ A型
外資系保険会社で約9年勤務後、現在は総合保険代理店に勤務。豊富な人脈から、全ての相談に即時対応出来る、独自の専門家スキームを組んでいる。温かな人柄で、常にお客様の立場に立ち、一緒に作り上げるライフプランニングにファンも多い。
メールアドレス: info@i-bank.jp

つまり、この条件で計算すればどのくらい住宅ローンが借りられるのかが分かります。(年収とは、源泉徴収票の支払金額の欄に記載されている金額を指します。)

Tさんの場合だと年収が350万円なので、 $350万円 \times 30\% = 105万円$ 。105万円÷12ヵ月＝87500円となり、月々87500円となりますので、月々87500円(ボーナス払いなし)までなら貸してもらえると、ということになります。

だったら大丈夫だと思われるかもしれませんが、大きな落とし穴があります。それは、上記にも書かれています「全てのお借り入れ」という部分です。全てのお借り入れには自動車ローン、教育ローン、カードローン(クレジットカードによるキャッシング)、商品の分割払いやリボ払いによる購入等を含みます。

最後に、Tさんは、自動車ローン返済が年間24万円ありますので、それは含まれてしまいます。車のローンが残っているおかげで、住宅ローンを借りれる枠が小さくなりますので、ご希望されている、住宅ローンの借入れ額は厳しいと思われます。自動車ローンより、住宅ローンの方が金利も低いので、頭金を入れるよりも、今ある預貯金で車のローン(残金100万円)を完済されてみては如何でしょうか。

また、頂いた情報のみで、ライフプランニングをしてみました。来春からパートに出られるとの事ですが、目安としては、最低でも毎月5万円の収入を得るようにして下さい。その事でも、住宅ローンの借入れ枠も広がります。キャッシュフロー表も赤字にならずに済みますよ。

最後になりましたが、わからない事だらけで、色々大変でしょうけど、楽しみながら購入計画を進めていって下さいね。また、ご質問があればいつでもご連絡下さい。お待ちしております。