

住宅ローンの基本・シリーズ②

<返済方法により、それぞれメリット、デメリットがあります。>

借入金額について いくらまで借りられるか？

◎借入可能金額は、総返済負担率や物件の建設費（購入価格）または担保評価額に対する融資率、借入額の上限などの条件により決まります。

◎一般的に、収入に対する返済割合（総額返済負担率）と物件の建設費（購入原価）または担保評価額に対する融資率から計算した金額のどちらか低い金額が借入可能額となります。（借入額の上限を超える場合には借入額の上限金額が限度となります。）金融機関によっては、借入条件（借入額の上限、融資率、総返済負担率）が異なります。

●総返済負担率とは、年収に占める全てのローンの年間返済額の割合をいいます。

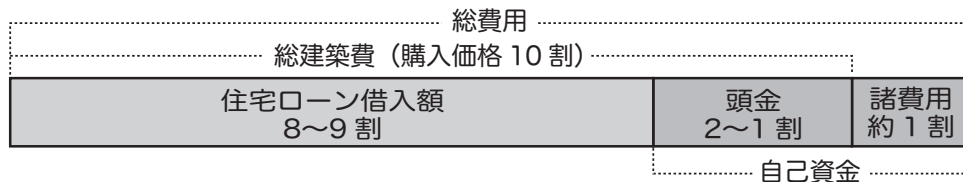
算出方法 $(\text{総返済負担率}) = (\text{全てのローンの年間返済額}) \div (\text{年収}) \times 100$

●融資率は、建設費（購入価格）の80～100%まで、または担保評価額までとしている場合があります。金融機関によっては、建設費（購入価格）や、担保評価額以上の融資を受けることができる場合もありますので、金融機関に確認して下さい。

●担保評価額とは、金融機関が算定した時価に、金融機関ごとの担保掛目をかけた価格です。

自己資金はどれくらい必要か？ 目安は、総額の2～3割程度は準備が必要。

◎例えば、借入可能額を建設費（購入価格）の80%までとしている住宅ローンでは、頭金を2割準備する必要があります。また、住宅取得時にかかる諸費用は建設費（購入価格）の1割程度必要となりますので、自己資金は3割程度必要となります。

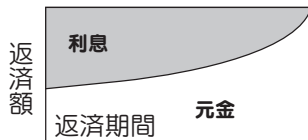


<住宅取得にかかる諸費用とは>

住宅ローン利用時に必要な諸費用の他、不動産取得税等の税金や不動産仲介手数料、引っ越し代など・・・

返済方法<元利均等返済と元金均等返済>

■元利均等返済

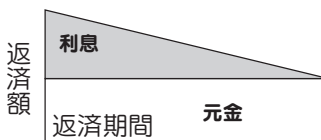


□毎月の返済額（元金＋利息）が返済期間を通じて一定額となる返済方法。

◎メリット、返済額が一定なので返済計画が立てやすい。

●デメリット、元金均等返済よりも返済総額が多い。ローン残高の減り方が遅い。

■元金均等返済



□毎月一定の元金と、残元金から計算した利息を合計した金額を支払う返済方法。

◎メリット、元金等返済に比較して元金の減りが早く、返済総額も少ない。

●デメリット、返済開始時の返済額が多い。総返済負担率が高く借入額が少なくなる。