

図表1 種類別の自己資金額・自己資本比率の全国平均

	自己資金額	自己資本比率
注文住宅 (土地代含む)	1203万円	23.5%
分譲戸建住宅	886万円	20.9%
分譲マンション	1929万円	39.1%
中古戸建住宅	1301万円	44.0%
中古マンション	1234万円	41.3%

(出所) 令和3年度住宅市場動向調査より抜粋

図表2 頭金の主なメリットとデメリット

メリット
<ul style="list-style-type: none"> ● 毎月のローン返済額を減らせる → 余裕ができたなら繰上げ返済で返済期間の短縮が図れる → 住宅購入後の大きな出費に対応しやすい → 無理のない返済計画が立てられる
デメリット
<ul style="list-style-type: none"> ● 貯金が減少し、住宅購入直後の急な出費に対応できなくなる ● 満額の住宅ローン控除が受けられない可能性がある

(出所) 筆者作成

頭金

住宅ローンを組む際には、一般的に頭金を

「2020年度フラット35利用者調査」だ。この数値を頭に入れてアドバイスすると、より現実的な借入額を試算することができるだろう。

返済可能金額ではない——という点を理解しておこう。そのうえで、お客様とローン借入金額を決める際は将来のライフイベント、人生のリスクを十分に考慮し、事前にシミュレーションをしつつか行い、信頼感を得ることが大切である。

参考までに、フラット35借入者の総返済負担率（返済比率）の平均は22・2%（住宅金融支援機構「2020年度フラット35利用者調査」）だ。

平均値を踏まえつつ 頭金の必要性を伝えよう

まず担当者としては、住宅ローンを借りるときにどれくらい頭金を用意するケースが一般的なのか頭に入れておこう。ここで図表1を見てほしい。「頭金は住宅購入価格の約2割」といわれることもあるが、実際に住宅ローンを借りている人は、もっと多額の頭金を用意しているという実態が見て取れるだろう。

ただしこの数値は平均値であるので、お客様の各々の年収、今後のライフイベントに

スもあるだろう。世の中の経済環境が変化化する可能性もある。現在多くのお客様は変動金利を選択しているが、今後金利が上昇することもあり得るのだ。固定金利期間選択型を利用していても、固定期間終了後の金利が上昇する可能性がある。住宅ローンは期限まで払い

続けなければならないので、こうした想定外の「収入減」や「支出増」といった事態に見舞われることは決して少なくない。したがって、返済比率は余裕をもって考えることが重要なのだ。

担当者は前提として、返済比率は金融機関が最大借入可能額を判断するために用いる1つの指標に過ぎず、お客様

親身なシミュレーションが大切!

適正な借入金額は こうアドバイスしよう

黒木正人

ファイナンススタイリスト/行政書士事務所長

適正な借入額を試算するために必要な3つの要点と、希望借入額に及ばなかった際に求められる対応をみていく。

無理のない返済計画を前提とした対応ポイント

① 現実的な借入額の考え方と 希望額を踏まえた提案姿勢

適正借入額の試算に 欠かせない3要素

お

お客様に適切な借入金額をアドバイスするには、①返済比率、②自己資金（頭金）、近年増えたダブルインカムに対応した③ペアローンの知識が欠かせない。まずはこの3点について、詳しい概要とシミュレーションのポイントを解説する。

返済比率

住宅ローンの返済比率とは、年収に占める年間返済額は、

の割合である。算出方法は「住宅ローン以外のローンを含むすべての年間返済額÷年収」で、年収により基準は違うものの、一般的には30〜35%が限度といわれる。

お客様からすれば、「より良い住宅に住むために、返済比率ギリギリまで借入れをしたい」と考える傾向にあるが、担当者として真にお客様のことを考えるのであれば、適切な返済比率になるようなアドバイスが必要だ。

不測の事態に備えて 返済比率には余裕が必要

なぜ返済比率ギリギリの借入れは好ましくないのだろう

か。住宅ローンは一般に超長期の返済であり、完済となるまでに様々なライフイベントがある。例えば子どもが誕生すれば出産・養育費用はもちろん、進学のために多額の教育費用が必要となる。もし返済比率ギリギリの住宅ローン支払いを続けていた場合、こうしたライフイベントへの対応が苦しくなるのである。

また人生では想定外のことばかり起りうる。例えば、勤務先の業況が悪化して賃金が大幅に減少する、最悪は倒産して失業するケースも少なくはない。また、病気をして収入が途絶えたり、親の介護で転職を余儀なくされたりするケ