いくらの家を買える？計算アプリで答えを出す方法

HypoNavi の購入可能額シミュレーターで、収入・借入・頭金から現実的に買える家の価格が分かります。オフラインで動作し、プライバシーも安心です。

著者: Lubor Šimůnek • 公開日: June 27, 2026 • ファイナンス

オンライン版: https://appstoryo.com/ja/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app



いくらの家を買えるのか？実践ガイド

マイホームを目指す人が最終的に必ず抱く疑問が、いくらの家を買えるのかというものです。単純に聞こえますが、正直に答えるには複数の要素をまとめて見る必要があります。収入、毎月の既存の借入返済、頭金の大きさ、そして現在の金利環境です。信頼できる購入可能額シミュレーターは、これらの要素を一瞬で組み合わせ、実際の融資審査基準に基づいた現実的な金額を示してくれます。

HypoNavi: Mortgage Calculator には、完全オフラインで動作する本格的な購入可能額シミュレーターが搭載されています。インターネット接続もアカウントも不要で、データが誰かに共有されることもありません。

返済負担率（DTI）：金融機関が最重視する数字

金融機関がいくら融資できるかを判断するとき、まず注目するのが返済負担率（DTI）です。これは、検討中の住宅ローン返済額も含めて、税引前の月収のうち借入返済に充てられる割合を指します。

実際には、多くの一般的な金融機関が二種類のDTIを確認します。

フロントエンドDTI（住居費比率）

税引前の月収のうち住居費に充てられる割合です。多くの一般的な金融機関は、この値が28%以下にとどまることを望みます。この計算での住居費には通常、元金、利息、固定資産税、保険料（PITI）が含まれます。

計算式：（月々の住居費）÷（税引前の月収）× 100

例：税引前の月収が6,000ドルで住居費の合計が1,500ドルになる場合、フロントエンドDTIは25%となり、28%の目安に余裕をもって収まります。

バックエンドDTI（総借入比率）

税引前の月収のうち、すべての借入返済を合計した金額が占める割合です。住居費に加えて、自動車ローン、教育ローン、クレジットカードの最低支払額、その他の継続的な借入がすべて含まれます。多くの一般的な金融機関は、金融機関やローンの種類にもよりますが、36〜43%を下回ることを望みます。

計算式：（すべての月々の借入返済額）÷（税引前の月収）× 100

HypoNavi が購入可能額を計算する仕組み

HypoNavi の購入可能額シミュレーターは、4つの重要な入力項目を使います。

1. 税引前の年収：税引前の年間所得です。連帯債務者がいる場合は合算収入を入力します。
2. 月々の借入返済額：現在の継続的な借入返済の合計です。自動車ローン、教育ローン、カードの最低支払額などが該当します。これから計算する住宅ローンは含めないでください。アプリが自動的に加算します。
3. 頭金の金額：購入時に用意する自己資金です。
4. 金利：適用されると見込まれる現在の金利です。分からない場合は、現在の市場金利をもとに現実的な数値を入力してください。

これらの入力をもとに、HypoNavi は標準的な返済負担率の基準内に収まる範囲での購入可能な物件価格の上限を計算します。

結果の読み方：無理のない額と上限額

シミュレーターは上限額を示しますが、上限額と無理のない額は同じではないと理解しておくことが大切です。45万ドルの住宅ローンの審査に通るからといって、45万ドルの借入があなたの状況にとって賢明だとは限りません。

DTIの計算を超えて、次の点も考慮してください。

- 緊急予備資金：頭金と諸費用を支払った後も、生活費3〜6か月分の貯蓄が残っていますか。頭金のために貯蓄を使い切ると、家計は一気に脆くなります。
- 継続的な維持費：住宅の維持費は一般に、物件価値の年1〜2%程度かかります。40万ドルの家であれば、修繕や設備交換、手入れに年間4,000〜8,000ドルが必要になることもあります。
- 固定資産税と保険料：実質的な住居費に毎月数百ドルを上乗せする場合があり、地域によって大きく異なります。
- 収入の安定性：収入に波がある場合や、人員削減のリスクがある業界にいる場合は、上限額の80〜85%程度の物件を目安にしましょう。

頭金がもたらす影響

頭金は二つの経路で購入可能額に直接影響します。第一に、頭金が多いほど借入額が減り、毎月の返済額も下がるため、同じ収入でもより高い価格の家を買えるようになります。第二に、一般的なローンで

頭金が20%未満の場合は通常、民間住宅ローン保険（PMI）が必要となり、毎月の住居費が増えて購買力が下がります。

HypoNavi でさまざまな頭金のシナリオを試してみてください。5%、10%、15%、20%と入力し、そこから導かれる借入額と毎月の返済額を比べましょう。可視化された結果によって、頭金をより多く貯めることが毎月の家計にどれだけ効くのかを正確に理解できます。

購入可能額の実践的な目安

ファイナンシャルアドバイザーがよく挙げる、知っておく価値のある目安がいくつかあります。

- 28/36ルール：住居費は税引前月収の28%を超えず、借入返済の合計は36%を超えないようにします。
- 年収の2.5倍ルール：世帯年収のおよそ2.5倍の物件価格は、堅実で長く維持しやすい水準とされています。
- 年収の3倍ルール：特に価格が抑えられた市場では、世帯年収の3倍の物件でも審査に通り、無理なく維持できる購入者が多くいます。

これらは出発点であって、絶対的な上限ではありません。雇用の安定性、将来の収入の伸び、地域の税率、個人の支出習慣といった具体的な事情が、あなたにとって本当に妥当な水準を決めます。

HypoNavi をダウンロードして自分の数字を知る

HypoNavi の購入可能額シミュレーターは無料で、オフラインで動作し、アカウント登録も不要です。収入、借入、頭金を入力すれば、いくらの家を買えるのかという問いに現実的な答えがすぐ返ってきます。

iOS版 HypoNavi をダウンロード

Android版 HypoNavi をダウンロード

データが収集されたり売られたりする心配なく、好きなだけシミュレーションを試せます。HypoNavi を無料で入手して、金融機関に相談する前に本当の数字を把握しておきましょう。

引用形式: Lubor Šimůnek (2026). いくらの家を買える？計算アプリで答えを出す方法. AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/ja/blog/how-much-house-can-i-afford-calculator-app
© 2026 lapnito.cz s.r.o.