



VINACOMPASS

ベトナムで住宅ローンを組むには、どれくらいの収入が必要か？

2025 年 5 月 29 日 午前 7 時 30 分 | 不動産



住宅価格の高騰により、住宅購入がますます困難になっているなか、多くの人が「住宅ローンを組むには、どの程度の収入が必要か？」という疑問を抱いている。

ベトナム不動産仲介協会(VARS)によると、近年住宅ローンの金利は大幅に引き下げられてはいるものの、3～5%の優遇金利は通常 3～6 ヶ月という短期間に限られており、その後は経済情勢に応じて 11～14%/年の変動金利が適用される可能性がある。金利を長期間固定する場合は、初期金利として 8～9%/年の高めの利率を受け入れる必要がある。

試算: 25 億 VND (約 1475 万円) を借りた場合の返済例

VARS の試算によると、下記の条件で住宅ローンを組んだ場合:

- 借入額: 25 億 VND (約 1,475 万円)
- 優遇金利: 年 4% (最初の 6 ヶ月)
- 元金返済据え置き期間: 5 年
- その後の変動金利: 年 11～14%





VINACOMPASS

【最初の 6 ヶ月】

- ・ 支払い額: 月額約 830 万 VND (約 4.9 万円)
- ・ 内容: すべて利息のみ

【その後の 4.5 年間(元金返済猶予中)】

- ・ 支払い額: 月額約 2,300～2,900 万 VND (約 13.6～17.1 万円)
- ・ 内容: 利息のみ(元金の返済はなし)

【残り 15 年間: 元金+利息返済開始】

パターン①: 元利均等返済(毎月一定額)

- ・ 月額返済: 2,840～3,330 万 VND (約 16.8～19.6 万円)
- ・ 総支払額: 64～76 億 VND (約 3,760～4,460 万円)
うち利息: 39～51 億 VND (約 2,295～2,995 万円)

パターン②: 元金均等返済(元金固定、利息減少)

- ・ 6 年目最初の月: 3,680～4,310 万 VND (約 21.8～25.6 万円)
元金: 1,390 万 VND (約 8.2 万円) + 利息: 2,290～2,920 万 VND (約 13.6～17.3 万円)
- ・ 徐々に返済額が減少し、後年は月額約 1,400 万 VND (約 8.2 万円)
- ・ 総支払額: 58.6～67.6 億 VND (約 3,440～3,990 万円)
うち利息: 36～42.5 億 VND (約 2,115～2,510 万円)

金利固定型ローン(例: 5 年間 8%固定)でも返済は重い

- ・ 5 年間: 月額約 1,670 万 VND (約 9.8 万円)(利息のみ)
- ・ 6 年目以降:
元金均等返済なら: 月額 3,680～4,310 万 VND (約 21.8～25.6 万円) → 減額
元利均等返済なら: 月額 2,840～3,330 万 VND (約 16.8～19.6 万円)
- ・ 総返済額: 元金均等: 55.7～61.4 億 VND (約 3,270～3,620 万円)
元利均等: 61.1～70 億 VND (約 3,590～4,130 万円)

住宅ローン返済には毎月 2,700 万～3,000 万 VND (約 16～17.7 万円)の支出が必要

VARS は次のように分析する:「住宅関連支出は収入の 30%を超えないことが望ましい」とされる原則に基づけば、月収 9,000 万 VND (約 53 万円)以上の個人または世帯でなければ、財政バランスが取れない。

しかし実際、ベトナムの若年層でこの収入水準に達している人は極めて少ないという。





VINACOMPASS

若年層が安易に借入するリスク

VARs は以下のような警告を発している:

- 優遇金利終了後、返済額が一気に増え、支払い不能に陥るリスクがある。
- 多くの事例で、住宅を売却して借金返済に充てる結果となっている。
- 毎月の返済が生活費・自己投資・長期計画を圧迫し、生活の質が下がる。

VARs の推奨策

- 中心部の高額物件ではなく、郊外の手頃な物件を検討する。
- 借入前に住宅価格の 30～50%を貯蓄することで、返済負担を軽減。
- やむを得ず借りる場合は、優遇期間後の実質金利を冷静に計算し、副収入や余裕資金の確保を図る。

参照元: CAFE.VN

本書作成に用いた資料・数値等は、弊社が信頼し得ると判断した各種の情報源から入手した情報等に基づいておりますが、その正確性・真実性について弊社が保証するものではありません。

本書の複製、再製または第三者への提供につきましては、必ず事前に弊社の書面による同意をお取りくださいますようお願い申し上げます。

ご質問やご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

VINACOMPASS CO.,LTD

VINHOMES CENTRAL PARK LANDMARK5 L5-47-13

720A Dien Bien Phu St, Ward 22, Binh Thanh HCMC VIETNAM

事務所: 028-36361118 Mail: info@vinacompass.com Web: www.vinacompass.com

