

住まいのお役立ち情報



住宅ローンの審査に通る6つのポイント

買ったり建てたりしてマイホームを手に入れるとき、ほとんどの人は住宅ローンを借りることになる。その際に、必ず事前に「銀行の審査」がある。この審査によっては、借りられなかったり、借入額や適用金利などに制約が出る場合もあるのだが、いったい何を審査されているのだろうか？



■年収より年齢の審査のほうが実施率は高い！？

「平成23年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果報告書（国土交通省住宅局）に興味深いデータが掲載されている。住宅ローン等に関する融資審査についてだ。「審査」は、銀行や銀行が提携する保証会社の審査基準に照らして、借りる人が返済可能かどうかを判断して融資を決めるものだ。

融資審査に関する調査結果は、民間の金融機関1256件の回答を基にしたもので、融資をする際の審査項目の上位は、1.完済時年齢（99.3%）、2.借入時年齢（97.5%）、3.返済負担率（97.3%）、4.勤続年数（96.0%）、5.年収（95.8%）となった。つまり、年収よりも年齢や勤続年数のほうが審査されているということだ。

回答した金融機関の9割以上が審査する際の項目としているものを下表に抜粋したが、この結果から分かるように、借りる人の返済能力と物件について、次の6つが重視される。それぞれについて、詳しく見ていくことにしよう。

■住宅ローンの審査で見られる上位6項目

1. 申込時年齢と完済時年齢

年齢については、一般的に、借入時は20歳以上70歳まで、完済時年齢は80歳までというのが多い。具体的な回答内容では、借入時年齢の上限にばらつきがあるが、完済時年齢は80歳未満という回答が903件と圧倒的に多い。だからと言って、50歳で返済期間30年のローンが簡単に組めるかというと、定年後の返済期間が長いため、返済期間を短くしなければ借りられないということもあるので要注意。

2. 年収と返済負担率

返済負担率とは、ローンの年間返済額を年収で割ったもの。源泉徴収票の税込み年収が600万円でローンの年間返済額が150万円なら、返済負担率は25%になる。一般的に銀行では、この返済負担率を年収などに応じて、25%~40%程度に置いているようだ。具体的な回答内容でバラつきがあるのは、一律で年収や返済負担率に上限を設けるのではなく、年収や次に挙げる勤務状況などによって、条件を変えているからだろう。

3. 勤務先の勤続年数や雇用形態

安定した収入があるほど返済能力が高いと見られるので、勤続年数が長いほど有利になる。一般的には、勤続3年以上が条件と言われているが、回答内容では1年以上と3年以上に分かれた。また、残念ながら派遣社員や契約社員は融資対象外とする回答が多く、雇用の安定性が低いと見られてしまうようだ。

4. 債務(借金)状況

先ほどの返済負担率では、借りようとしている住宅ローンに限らず、カードローンなどの借り入れの返済額も合計して計算される。既に借金がある場合は、住宅ローンの借入額が減ってしまう場合もあるので、事前に返済して借金をなくしておきたい。カードローンなどで返済が滞った履歴があると、審査では不利になってしまう。

5. 健康状態

なぜ健康状態が問題になるかというと、団体信用生命保険（団信）の加入が審査の条件となるからだ。団信とは、住宅ローンの返済中に、ローン契約者が死亡または高度障害になった場合、本人に代わって生命保険会社が住宅ローン残高に相当する保険金を支払い、ローンが完済となる制度。生命保険なので、極端に健康状態が悪い場合などは加入できないことがある。



以上は借りる人の返済能力に関する審査項目だが、調査結果の6位に物件の「担保評価」が挙がっている。回答金融機関1256件のうち814件が担保評価は融資判断に影響すると回答している。

6.担保物件の評価

一般的に融資を受ける際、物件には担保として銀行の抵当権をつける。銀行は担保について、土地や建物をいくら程度と評価するか、権利関係や建築基準法など法規上の問題がないか、などを調べる。したがって、銀行の評価額以上を借りることは難しくなる。必ずしも物件価格＝担保価値ではないことに注意しよう。

さて、住宅ローンの銀行の審査項目について見てきたが、ほとんどの銀行は借りる人ごとに詳しく返済能力を審査している。契約社員でも勤続年数が長く安定しているとか、転職したてでも年収が上がる場合は返済できると見なすとか、金融機関によって審査基準が違うこともある。審査が通らなかったと言って諦めずに、複数の金融機関にあたるとよいだろう。ただし、無理な借り入れを希望している場合は、物件を見直して借入額を減らすなども検討してほしい。

■ 審査項目 (構成比90%以上を抜粋)

審査項目	回答数	構成比	具体的な内容 (複数回答)
完済時年齢	1247	99.3%	①85歳未満(8) ②80歳未満(903) ③75歳未満(91) ④70歳未満(16) ⑤なし(9) ⑥その他(190)
借入時年齢	1224	97.5%	①75歳未満(4) ②70歳未満(56) ③65歳未満(192) ④60歳未満(152) ⑤55歳未満(14) ⑥その他(775)
返済負担率	1222	97.3%	①50%以内(1) ②45%以内(5) ③40%以内(20) ④35%以内(24) ⑤30%以内(15) ⑥20%以内(11) ⑦その他(8)
勤続年数	1206	96.0%	①3年以上(417) ②2年以上(118) ③1年以上(489) ④その他(109)
年収	1203	95.8%	①100万以上(246) ②150万以上(416) ③200万円以上(261) ④250万以上(15) ⑤その他(206)
担保評価	1193	95.0%	①融資判断に影響(814) ②融資判断に影響せず(4) ③融資判断の参考にする(319) ④その他(3)
融資可能額 (融資率) ①購入の場合	1160	92.4%	①80%以内(321) ②90%以内(16) ③100%以内(561) ④110%以内(33) ⑤120%以内(15) ⑥150%以内(5) ⑦その他(149)
融資可能額 (融資率) ②借換えの場合	1155	92.0%	①100%以内(135) ②150%以内(69) ③200%以内(373) ④300%以内(20) ⑤その他(519)
カードローン等の他の 債務の状況や返済履歴	1150	91.6%	
健康状態	1137	90.5%	①団信加入が必要(878) ②団信加入は不要(3) ③団信加入は選択可能(73)

グリーンの活用法

グリーンのオシャレな飾り方

まもなく夏本番。今年の夏は節電＝エアコン自粛などでCO2削減を心掛けたいところ。そこで「グリーンの活用」を提案します。お部屋に観葉植物をひとつ置くだけで、温もりが生まれ居心地のよい空間に…。グリーンのちょっとおしゃれな飾り方をご紹介します。グリーンを飾ってワンランク上の部屋を目指しましょう！

■ 存在感のある観葉植物を床に置く

部屋の四隅や、家具と家具の間など動線をさえぎらない場所に置きます。部屋が狭い場合は、ヤシのように葉が横に広がるもの、1枚の葉が大きく成長するものは避け、剪定しやすい葉が小さなタイプを選びましょう。自然光が入る室内に置くことで部屋のイメージが驚くほど変わります。



■ アクセントとして棚に飾る

観葉植物を床に置くスペースがない場合、棚に飾るのがおすすめです。棚のスペースにぴったりの植物を選んでしまうとすぐに窮屈な印象になってしまうので要注意です。広がりやすいタイプの植物は棚の上段に置き、棚の中には成長の遅いサボテンや多肉植物などを選びましょう。



■ 緑のカーテン

窓や壁をアサガオやゴーヤ (ニガウリ) などツル性植物で覆うことで日差しをさえぎり、室内の温度上昇を和らげてくれる効果があります。生きているカーテン「緑のカーテン」で涼しくて楽しい。体にも地球にも優しい天然のエアコンを体感してみましょう。

