

## 「お金のヒミツや仕組み」をより分かりやすく 住宅ローンはどのような基準で 決まっているのか？ >



住宅を買う時に多くの人が活用する住宅ローンですが、誰でも借りられるものでなく、借りるときは審査を通らなければなりません。

しかも金利も人によって違うというのもあって、借りられる人の基準や金利の基準など決まり方に基準があることは事実です。

それらの基準がどのようにして決まるかを調べてみましょう。

### 1. 変動金利と固定金利

よく銀行の店頭で表示されている金利が固定金利と、変動金利と二つに分けられて表示されています。

ほとんどの場合、固定金利が変動金利より高くなっていて、借りるなら誰もが固定金利よりも変動金利だと思っています。

しかし変動金利は文字通り金利が変動するので、場合によっては固定金利を上回る場合があります。

だから実際は、固定金利の方が利払いの負担が軽いというケースもあります。

変動金利は6ヶ月毎に見直され、市場金利の変動に合わせて上下します。市場金利は銀行が市場から資金を調達する時の金利で、変動金利は市場金利に上乘せすることで金利が決まります。

今後金利が上昇すると考えたら固定金利で住宅ローンを借りた方がよく、金利が上昇しないと思えば変動金利の方がよいです。

### 2. 審査が通らない事も

ローンを借りるときに必ずと言っていいほど審査を受けることになります。

この審査基準ですが、単純にローンを完済できるかで決まってきます。

当然ローンを返済できない人は審査が通らず、収入があっても毎月ローンを返済できるのに通らない場合があります。

ローンを返済できなくなっても担保を売却すれば返済できるから問題ないはずと思いますが、それでも銀行は審査を通しません。

確実に現金で完済が条件です。完済が条件ですから収入が安定的に続く人は審査が通りやすく、例えば公務員などは、勤め先の破たんリスクは低く、リストラもされにくいいため他の人たちに比べると審査が通りやすくなります。

次に大企業に勤めている人は比較的給料が高いため審査が通りやすいです。役職付きだともっと通りやすくなります。

しかもこれらの人たちは審査が通りやすいだけでなく、金利も優遇されて、他の人たちよりも金利を低く借りることもできます。しかし現在の低金利では、引き下げ余地が無く優遇金利を適用できなくて、他の人たちと変わらなかったりします。

ただ公務員や大企業に勤めていても審査が通らない場合があります。

審査が通らない基準としては、過去に返済不能になって貸金業者から借金を踏み倒したなどの金融事故が有った場合。

信用情報機関にその記録が残りますから、審査の時に信用情報機関に照会した時に金融事故があった場合は審査が通りません。信用情報機関の事故の記録は7年ほどで消えるため、身に覚えがある場合は、住宅ローンの審査を受ける前に信用情報機関に問い合わせてみることです。

他にも審査が通らないのは、すでに他社に借入れがある場合です。

全く借りていなくても銀行は、全額借りた場合の返済能力を考慮して返済能力が無いと判断しますから、カードを持っている人はまず解約して、住宅ローンの審査を受けるべきです。

カードは解約してもまた作り直すことはできますが、今度は住宅ローンを借りた後ですので、カードの会社の審査が厳しくなって、今度はカードローンの審査が落ちる場合があります。(ただし、審査に落ちるのは、保有していた場合 高い確率で住宅ローンの審査が落ちるレベルだったということで、住宅ローンを借りられたのだから解約してよかったともいえます)。

カードローンは、住宅ローンの返済がある程度進んで借入残高が減れば、また借りられるようになるので、その時まで待つことです。

#### <著者プロフィール>

福田 猛

ファイナンシャルスタンダード株式会社 代表取締役

大手証券会社入社後、10年間、1,000人以上の資産運用コンサルティングを経験。2012年IFA法人であるファイナンシャルスタンダード株式会社を設立。独立系資産運用アドバイザーとして数多くのセミナーを主催し、幅広い年齢層の顧客から支持を受け活躍中。

著書に「金融機関が教えてくれない 本当に買うべき投資信託」(幻冬舎)がある。

2015年楽天証券IFAサミットにて独立系ファイナンシャルアドバイザーで総合1位を受賞。

■■■■■ 著 作 権 な ど ■■■■■

著作権者の承諾なしにコンテンツを複製、他の電子メディアや印刷物などに再利用(転用)することは、著作権法に触れる行為となります。また、メールマガジンにより専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。メールマガジンにより依拠することによりメールマガジンをお読み頂いている方々が被った損失について一切責任を負わないものとします。

参考

経済金融情報メディア「F-Style」: <https://fstandard.co.jp/column/>

“F-Style” とは？

人々の暮らしと密接に関わる「お金のヒミツや仕組み」を、より分かりやすくお伝えする経済金融メディアです。