

工務店のための

# 住宅ローン対策マニュアル

SAREX's manual for a home loan



住環境価値向上事業協同組合

Sustainable Association for Regional Environment

## はじめに

住宅ローンは通常、住宅購入者にとっては一生に一度か二度利用するくらいで、多くの人は、申し込みの仕方や書類の書き方、またどのように審査手続きが行われているのかといったことを詳しく知る機会はありません。

また、収入が比較的安定している、いわゆるサラリーマン（会社員）と言われる給与所得者や公務員の方々は、資金計画に無理がなく、一定の要件を満たせば審査で否決となることがそれ程多くないことから、審査についてあまり心配する必要がないと言えます。

しかしながら、昨今ではサラリーマン以外の働き方をする人が増えてきており、現在の金融機関の審査基準では「融資できない」といった結論に至るケースも増えてきています。例えば、派遣社員や契約社員、フリーランス（個人事業主）などは、比較的審査が通り難いとされています。また、自営業者や法人の代表者なども、依然、審査が比較的厳しくなっているのが現状のようです。

本マニュアルは、住宅事業者にとって、受注のために必要な住宅ローンに関する知識とローン付けのためのノウハウを網羅しております。住宅ローンの審査が困難なケースはもちろん、住宅購入者が住宅を購入する際に迷う住宅ローン選びや、不安を感じる返済計画に対して、住宅事業者がどのようにアドバイスすればよいかなどを、ケーススタディを交え具体的に説明しております。また、昨今の経済情勢から、家づくりを「資金計画からはじめる」住宅購入者が増えていますが、そうした住宅購入者に対して確実に相談・対応し、住宅受注のお役に立てるようなノウハウをまとめております。

このマニュアルによって、少しでも多くの方がマイホームを取得できることを心より願っております。また同時に、金融機関には一日も早くさまざまなケースに対応する住宅ローン商品を開発し、あるいは審査ノウハウを確立することを願ってやみません。

最後になりましたが、金融のノウハウを知ることは工務店としての武器ともなります。是非ともご活用ください。

# 目次

## I . (基本編) まずは住宅ローン審査の流れを理解する

- 住宅ローンの審査は2段階 5
- 事前審査の流れ 6
- 本審査の流れ 6
- 保証会社の役割とは 7
- 審査ではここが見られる 7

## II . (応用編、事例研究) 住宅ローンの審査が通るケース、通らないケース

- 住宅ローンの審査基準 13
- 個人信用情報でアウトになるケース 13
- 属性や職業でアウトになるケース 16
- 団体信用生命保険に加入できなくてアウトになるケース 16
- 土地先行取得するケース(つなぎ融資、分割実行) 18

## III . (上級編) 住宅ローン審査を通すための5つのポイント

- 金融機関・住宅ローン商品を選ぶ 19
- 条件を確認する 19
- 他の借り入れ状況を把握する(個人信用情報機関) 20
- 過去に金融事故(延滞や自己破産)がないか 21
- 団体信用生命保険の告知内容をチェックする 21

## IV . (付録) ユニークな住宅ローン商品

- 変化する金融機関、進化する住宅ローン 23
  - スルガ銀行
  - 東京スター銀行
  - 新生銀行
  - ソニー銀行
  - ライフ住宅ローン

## V . (番外編) 住宅ローンの返済スタート後に失敗しないために

- 返済で失敗しないためのチェックポイント 24
- 繰り上げ返済はどうする? 25
- ライフプランと返済計画を立てる 25
- 家計・生命保険を見直す 26

## VI . 最後に

- 資料: 職務経歴書 28
- 資料: 見込年収証明書 29
- 資料: 在職証明書 30

## 1. (基本編) まずは住宅ローン審査の流れを理解する

### ● 住宅ローンの審査は2段階

住宅ローンを住宅事業者が銀行等に持ち込む場合、通常、ローンセンターと呼ばれるローン専門の窓口で申し込みを行います。また、住宅購入者が直接金融機関に相談する場合には、銀行の支店の融資業務の窓口となります。また、最近ではインターネットから申し込みを受け付ける金融機関も出てきています。

金融機関によっては、特に大手都市銀行を中心に、正式な審査の前に仮審査を行うところが多くなっています。金融機関としては、審査には一定の手間や時間がかかるため、仮審査である程度あたりを付けておく、というねらいがあるようです。一方、申込者としても、自分がいくら住宅ローンを借りられるのかを簡易に知ることができるという点で、メリットがあります。住宅事業者としては「着工後にローンが通らない」といったことを避けるために、仮審査を上手く利用することが大切です。

このように、住宅ローンは、仮審査と正式審査の大きく2段階の審査があります。なお、金融機関によっては、正式な審査を「本審査」や「本申し込み」などと言い、その前に行う仮審査のことを、「事前審査」や「仮申し込み」などと言うところもあります。

### — POINT —

- 住宅ローンの審査は、仮審査（事前審査）と正式審査（本審査）の2段階
- 着工前に仮審査（事前審査）を受けて、融資の枠を確保する



## ● 事前審査の流れ

事前審査は、非常に簡単に行われることがあります。書類もFAXのみで提出が完了します(一部の金融機関を除く)。事前審査では、事前審査専用の申込用紙と物件に関する資料、源泉徴収票などの年収が確認できるもの、本人確認ができる運転免許証などの提出のみで済むケースが大半です。

金融機関は、その事前審査の申し込み書類に基づいて審査します。その際、銀行によりますが、審査自体は概ねローンセンターの審査部門で行い、保証会社には打診を行うというケースが多いようです。

また、事前審査の回答時に、本審査にあたって借り入れ中の借り入れを完済することなど、条件が付くケースがあります。銀行が事前審査で内諾の回答を行った場合、本審査でアウトになるケースはほとんどありませんが、事前審査後に例えば転職したり、新たな借り入れがあった場合、また、病気になって団体信用生命保険に加入できなくなった場合など、本審査でアウトになることがありますので、十分に注意が必要です。

### — POINT —

- 事前審査がOKでも、本審査でNGになることもある
- 本審査まで、気を抜かないように注意が必要

## ● 本審査の流れ

本審査では、事前審査とは違って銀行等の審査セクション、また保証会社等でより詳細な審査が行われます。必要書類も事前審査よりは増え、通常、金融機関が用意する本審査の申込書と個人情報の照会に関する同意書、団体信用生命保険の申込書・告知書に加え、添付資料として必要な①住民票 ②印鑑証明書 ③売買契約書(および重要事項説明書)・建築請負契約書をはじめとした物件に関する契約書類 ④公的な収入証明書(住民税決定通知書等)などを用意する必要があります。

必要な添付資料は、金融機関によって異なりますので、住宅ローンを申し込む金融機関ごとに確認が必要です。審査期間は概ね2～5営業日ですが、中には「混み合っている」といった理由で1ヶ月以上かかるケースもあり、物件引き渡しの関係上、融資の実行日に期限があるような場合には、注意が必要です。

### — POINT —

- 本審査時に必要な書類は、金融機関によって異なる
- 引き渡し期限を考えて本審査にかかる日数を事前に確認しておく

## ● 保証会社の役割とは

保証会社には、万一住宅ローンが返済できなくなった場合、金融機関に対して債務を弁済する役割があります。一般に住宅ローンを借りる際、保証会社と債務者との間で、「保証委託契約」という契約を交わし、ローンの返済が不能となった場合には、それに基づき、保証会社が債権者として対応することになります。ちなみに、金融機関が融資可であっても、保証会社が融資不可とするケースがあります。住宅ローン申込者に対して融資を断ることは「契約自由の原則」から、金融機関も保証会社も自由に決めることができます。つまり、住宅ローンの申し込みを断られても、申込者は、基本的には文句を言うことができないということです。

なお、金融機関が、過去に犯罪歴がある、外国人である、特定の宗教の信徒である、といった人権等に関わる理由のみで住宅ローンの申し込みを拒否することは、いわゆる「公序良俗」「審議誠実の原則」に反する可能性があります。ただ、通常はこうした理由で住宅ローンの申し込みを断ることは考えにくいことから、住宅ローンを断られた場合には、これら以外の何らかの理由があるといえます。

### — POINT —

- 住宅ローンは、保証会社が保証しているケースが多い
- 保証会社の審査でNGとなる場合がある

## ● 審査ではここが見られる

住宅ローンの審査にあたっては、①年齢 ②年収・返済負担率 ③勤務先・勤続年数 ④物件 ⑤個人信用情報などを中心にチェックされます。以下、これらについて順に詳細を見ていきたいと思います。

まず、年齢については、借り入れ時と完済時の年齢がチェックされます。現在ではほとんどの金融機関で、最長35年となっています。最低年齢として20歳以上でなければ借り入れできず、また、80歳くらいまでに返済が完了しなければならない金融機関が多くなっています。例えば、50歳の方が住宅ローンを借りる場合には、返済期間を35年とすることはできず、80歳には完済できるよう返済期間を設定することが必要です。

次に、年収から、毎年いくらぐらいまでなら返せるのかをチェックします。例えば、年収400万円の人が、その30%、つまり年間120万円までなら返せるであろうと金融機関が判断します。この30%という割合のことを、返済比率（返済負担率）と言います。返済比率の上限は金融機関によって異なりますので、申し込む際に確認が必要です。年収400万円の人が、いくら「1億円借りたい！」と言っても、年間の返済額が返済比率内に収まらなければ、借りることはできません。

例えば 400 万円の年収の人が、返済比率 30%の金融機関で、上限いっぱいまで、つまり毎年 120 万円の返済額で借りたいといったケースでは、いったいいくらまで借りられるのか。つまり借入れ可能額はいくらなのかということを見ていきたいと思います。

毎年 120 万円ということは、毎月 10 万円となります。毎月 10 万円ですと、35 年返済、金利 4 % で約 2,258 万円となります。なお、金融機関によっては、10 万円単位での借入れしかできないところもあり、その場合は約 2,250 万円となります。

この計算では、金利を 4 % としました。借入れ可能額は、金利をいくらで計算するかで変わってきます。通常、変動金利型住宅ローンの場合、その時点での金利で審査するのではなく、審査金利と呼ばれる、少し高めの金利で審査を行います。この金利は、現在では 3.5 ~ 4 %、あるいは 10 年固定金利型住宅ローンの金利を適用しているケースが多いようです。つまり、金融機関が変動金利型住宅ローンを貸し出す場合には、金融機関側もきちんと金利が変動することのリスクを考えているということです。

ちなみに、住宅ローンは、金利、期間、借入額、返済額の 4 つが相関関係にあり、例えば、返済額を算出するには、金利と期間、借入額がわかっていなければならない、また金利と期間と返済額がわかっていれば借入額が理論上算出できます。借入可能額の計算にあたっては、下記の表をご参考ください。

なお、年収に関しては、例えば夫婦で収入を合算して、借入れ可能額を計算してくれる金融機関もあります。この場合、合算できる収入は、合算者の収入の全額可能な金融機関もあれば、1 / 2 までしか合算できない金融機関などもあり、それら条件については金融機関に確認が必要です。

## 借入れ可能額の計算式

### 1. 金融機関の借入れ可能限度額の計算式

$$\text{年収} \times \text{返済比率} - \text{その他のローンの返済額(年間)} = \boxed{\phantom{000000}}$$

$$\boxed{\phantom{000000}} \div \boxed{\phantom{000000}} \div 12 \times 100 \text{万} = \boxed{\phantom{000000}} \text{円}$$

$$\boxed{\phantom{000000}} = 9 \text{ ページ「100 万円借りた場合の月々の返済額」参照(審査金利確認)}$$

(注) 返済比率は、金融機関に確認の上、年収に応じた%で計算

### 2. 返済可能額から見た借入れ可能限度額の計算式

$$\text{毎月の支払可能額} \div \boxed{\phantom{000000}} = \boxed{\phantom{000000}}$$

$$\boxed{\phantom{000000}} \times 100 \text{万} = \boxed{\phantom{000000}} \text{円}$$

= 9 ページ「100 万円借りた場合の月々の返済額」参照

(注) 住宅ローン利用者の家計状況等から、返済可能額を判断

## 100万円借りた場合の月々の返済額

単位：円

|      | 35年   | 30年   | 25年   | 20年   | 15年   | 10年    |
|------|-------|-------|-------|-------|-------|--------|
| 5.0% | 5,047 | 5,369 | 5,846 | 6,600 | 7,908 | 10,607 |
| 4.5% | 4,733 | 5,067 | 5,559 | 6,327 | 7,650 | 10,364 |
| 4.0% | 4,428 | 4,775 | 5,279 | 6,060 | 7,397 | 10,125 |
| 3.5% | 4,133 | 4,491 | 5,007 | 5,800 | 7,149 | 9,889  |
| 3.0% | 3,849 | 4,217 | 4,743 | 5,546 | 6,906 | 9,657  |
| 2.5% | 3,575 | 3,952 | 4,487 | 5,300 | 6,668 | 9,427  |
| 2.0% | 3,313 | 3,697 | 4,239 | 5,059 | 6,436 | 9,202  |
| 1.5% | 3,062 | 3,452 | 4,000 | 4,826 | 6,208 | 8,980  |
| 1.0% | 2,823 | 3,217 | 3,769 | 4,599 | 5,985 | 8,761  |

勤務先・勤続年数についてですが、まず勤務先に関しては、一般的に中小企業よりも大会社に勤務している方が安定しているとみられ、借り入れしやすいケースが多いようです。これに関しては、大会社だから倒産しないという時代ではない現在において、異論もあるかと思いますが、一つの審査基準とお考えいただければと思います。ただ、中小企業に勤務しているからといって住宅ローンが通らないかというそうではなく、あくまでも審査する際の一つの考え方と理解すべきであり、勤務先の規模だけを理由に審査に落ちることはあまりないとお考えください。

なお、一般に超優良企業とされる会社に勤めるサラリーマンや公務員などが、勤務先だけを理由に金利優遇されるケースはあります。

また、勤続年数ですが、以前は勤続2～3年以上であることが融資の条件となっていましたが、フラット35をはじめとして、勤続年数に関する条件は緩和される方向にあるようです。終身雇用制度が崩壊し、ステップアップのために転職することが当たり前の時代となり、そのことによって収入がアップするケースも多いのが現状であるということが、その背景の一つにあると考えられます。

なお、融資の条件や審査基準は、金融機関によってかなり異なる部分があります。よく利用する金融機関ごとに、10ページにあるような一覧表にまとめておくと便利です。ただし、随時変更される可能性がありますので、更新作業をこまめにしておくことが大切です。



## 住宅ローン審査条件表

年 月 日

|       |          |                  |             |                  |
|-------|----------|------------------|-------------|------------------|
| 金融機関  |          | (                | 支店)         |                  |
| 金利    | 変動       |                  | %           |                  |
|       | 2年固定     |                  | %           |                  |
|       | 3年固定     |                  | %           |                  |
|       | 5年固定     |                  | %           |                  |
|       | 10年固定    |                  | %           |                  |
|       | 35年固定    |                  | %           |                  |
|       | フラット 35  |                  | %           |                  |
| 優遇金利  |          | %優遇              |             |                  |
|       |          | %優遇              |             |                  |
| 担保掛目  |          |                  |             |                  |
| 融資金額  | 万円～      |                  | 万円          |                  |
| 申込者条件 | 借入時年齢    | 歳以上              | 歳未満         |                  |
|       | 完済時年齢    | 歳未満              |             |                  |
|       | 勤続年数     | 年以上              |             |                  |
|       | 自営年数     | 年以上 (申告書類必要年数 年) |             |                  |
|       | 最低年収     | 万円以上             |             |                  |
|       | 法人役員     | 決算書必要年数          | 年以上 (代表者 年) |                  |
|       | 非正社員     | 契約社員 ( 年以上)      | 派遣社員 ( 年以上) | パート・アルバイト ( 年以上) |
| 審査金利  | %        |                  |             |                  |
| 返済負担率 | 年収       | ～                | ・ %以内       |                  |
|       | 年収       | ～                | ・ %以内       |                  |
|       | 年収       | ～                | ・ %以内       |                  |
| 返済期間  | 年以内      |                  |             |                  |
| 合算条件  |          |                  |             |                  |
| 事務手数料 | 円        |                  |             |                  |
| 保証料   | 100万円あたり | 円 (35年)          |             |                  |
| 保証会社  |          |                  |             |                  |
| 団信    | 保険料      | 円 (三大疾病: 円       | ガン 円)       |                  |
| 連絡先   | 〒        | 担当者名             |             |                  |

物件についてはまず、「建築関係の法規を満たしているかどうか」といったことがポイントになります。過去、住宅ローンといえば住宅金融公庫がメインだった時代は、物件について厳しく見られましたが、民間金融機関の住宅ローンがメインとなった現在では、物件よりも「返済能力があるかどうか」を重視する傾向にあるようです。ただし、民間金融機関と住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）との提携による住宅ローン、フラット35では、独自の技術基準が設けられており、物件について一定の性能・質以上のものに対してのみ融資が行われます。

ちなみに、融資を申し込む場合の根拠となる、「物件」に含まれる費用とは、建築本体工事金額以外に、解体費用、設計費用、測量調査費等のほか、照明工事、空調工事、カーテン工事なども含めることが可能です（金融機関によって物件価格として認められないものもありますので、事前に確認する必要があります）。

また、建物以上に重視されるのが土地です。融資の審査において、土地の担保評価は固定資産税評価額や鑑定会社による評価の金額などを参考にします。また、接道に関しても重要で、例えば再建築不可であるような土地に関しては、いくら顧客属性がよくとも、融資が受けられないケースがあります。

最後に、個人信用情報ですが、審査で引っかかる場合に一番多いのは、この個人信用情報から判断されるケースです。まず個人信用情報とは何かについてご説明させていただきたいと思います。

金融機関は、借入れを希望する人に対して、いくらまでなら貸せるか、また、貸し付けを行った場合にきちんと返してくれるかどうかといったことについて、総合的に判断します。しかし、仮に他の金融機関から借入れがある場合、あるいは過去に返済に延滞があるといったケースなどでは、貸し付けにリスクが生じることとなります。そこで、他の金融機関からの借入れ状況や過去の延滞履歴などを、金融機関同士で情報開示し、「信用情報機関」に登録して貸し付けの際の参考データにしているのが、この個人信用情報です。各金融機関が、誰にいくら貸し付けているか、また延滞したことがあるかといったことを、データベースに登録し、その情報を共有化しているのです。

借入れを希望する人は通常、借入れの申し込みと同時に、「個人信用情報の照会に関する同意」（金融機関によって名称は異なる）を書面にて行い、これにより金融機関は、その人の借入れ状況や延滞履歴（＝信用情報）を照会することができます。信用情報において、内容的に貸し出しにリスクがあるため融資できないと判断された場合、融資が否決となります。

この個人信用情報は、銀行、ノンバンク、クレジット会社、消費者金融等、主に業種ごとに信用情報機関が分かれています。現在では、信用情報機関の間で信用情報がネットワーク化されており、例えば銀行で住宅ローンを借りる場合でも、クレジット会社の信用情報が確認できるなど、他機関の借入れの情報が把握できるようになっています。

金融機関が、個人信用情報が理由で住宅ローンの貸し出しができないと判断し、否決の結論を出した場合、基本的にその理由を本人や住宅業者に教えないことがほとんどです。例えば、消費者金融からの借入れが、借入れ申し込み時点において1つでもある場合、住宅ローンを貸し出さないという基準を設けている銀行があるとすれば、実際にそれが理由で住宅ローンが通らなかったとしても、基本的にはわからないことになります。

住宅ローンは、金銭諸費貸借契約という金銭の貸し借りに関する契約ですから、その契約を拒むことは、公序良俗に反するなど特別の理由がない限り銀行の自由です。しかし、過去や現在の借財等が理由で住宅ローンが通らなかった場合、申込者はその理由を知ることがないのがほとんどです。住宅ローンが通らない理由のうち意外と多いのは、この個人信用情報の内容から貸せないと判断されるケースです。

なお、個人信用情報について、過去の延滞履歴あるいは自己破産の履歴等は、一定期間信用情報機関のデータベースに登録されています。また、信用情報機関では、本人にその登録情報の内容を開示する制度があります。下記にある問い合わせ先に連絡をすれば、その手続きの仕方など教えてくれます。

— POINT —

- 住宅ローンの審査は、①年齢 ②年収・返済負担率 ③勤務先・勤続年数 ④物件  
⑤個人信用情報 などを中心に行われる

個人信用情報機関

| 信用情報機関               | 主な加盟会員<br>(金融機関)                                 | 連絡先 (郵送・窓口対応)  |
|----------------------|--|--|
| 全国銀行個人信用情報センター (KSC) | 銀行<br>信金<br>信組<br>労働金庫<br>農協<br>政府関係金融機関<br>その他  | 〒100-8216<br>東京都千代田区丸の内1-3-1<br>0120-540-558                   |
| 株式会社シー・アイ・シー (CIC)   | クレジット会社<br>信販会社<br>カード会社<br>リース会社<br>保証会社<br>その他 | 〒160-8375<br>東京都新宿区西新宿1-23-7<br>新宿ファーストウエスト15階<br>0120-810-414 |
| 株式会社日本信用情報機構 (JICC)  | 信販会社<br>カード会社<br>消費者金融会社<br>その他                  | 〒101-0046<br>東京都千代田区神田多町2-1<br>神田進興ビル<br>0120-441-481          |

※各社のホームページより (2010年4月8日現在)

## II. (応用編) 住宅ローンの審査が通るケース、通らないケース

### ● 住宅ローンの審査基準

先にも述べたとおり、住宅ローンは契約なので、その契約をするしなは貸し手と借り手である当事者双方の合意が必要であり、一方が契約に合意しない、つまり貸し手が貸さないというのは基本的に自由です。このため、金融機関は融資の審査基準について自由に設定できます。また、この基準は貸し手には明らかにはしていない内容のものもあります。言い換えると、銀行は貸したくなければ貸さなくてもいいし、その理由を言わなくてもいいのです。

また、住宅ローンの審査基準は金融機関によってバラつきがあります。ここでは、平均的な金融機関の事例をサンプルとして、その審査基準の一例をご紹介します。

公務員や会社員等の給与所得者で、銀行が条件として明示している、①年齢 ②年収・返済負担率 ③勤続年数 ④物件等をクリアし、かつ、⑤個人情報に関係する車のローンや消費者金融からの借り入れなどがなく、過去の金融事故（延滞や自己破産、審査事故ともいう）がなければ、ほとんど問題なく審査が通過するものと思います。

住宅ローンに関しては銀行も競争ですので、問題ない人には是非貸したいと考えています。むしろ、金利を優遇してでも貸そうとしてくれます。実は、住宅ローンの借り入れをする半分以上の方が、こうした問題のないケースなのです。ですから、金融機関で配布しているパンフレットやインターネットで貸し付け条件を確認すれば、貸し付けが受けられるかどうか、あるいはいくらまでなら借りられるかといったことは、概ね把握できるのです。

#### — POINT —

- パンフレット・インターネットなどで、審査条件をチェック
- 給与所得者の場合、審査条件をクリアしていれば概ね問題はない

### ● 個人情報でアウトになるケース

住宅ローンの審査で引っかかるケースのうち、比較的多いのが個人情報の内容によることは先に説明したとおりです。個人情報のうち、延滞や自己破産の履歴は一定期間（15ページ参照）経過しないと消えることはなく、何とかして消したいと思っても、その情報が間違いではない限り、基本的にどうすることもできません。

現在借り入れをしているローン等については、その借り入れを完済し、それに付随するカード等を完全に解約してしまえば、一定期間すれば個人情報上の登録がなくなることになります。

住宅ローンの申し込みにあたって、例えば車のローンや、家電製品の分割払いなど、他から

の借入れが多い場合は、希望額を借りられなかったり、そもそも住宅ローンが借りられなかったりすることがあります。これは、住宅ローンの返済額と、その他からの借入れの返済額の合計額が、収入に対して大きくなるようなケースです。

このため、収入に対する返済負担率が大きくなって住宅ローンの貸付条件に合わなくなるなどといったケースでは、先にそれらの借入れを返済してしまってから、住宅ローンの申し込みをするといった方法があります。あるいは、住宅ローン承認後、資金受け取りまでに返済することを条件に住宅ローンを借りるという方法もありますが、他からのローンがフリーローン（資金用途を問わないもの、消費者金融やカードローン）の場合には、先に返済することが望ましいと言えます。一般にフリーローンは、生活費が足りなくなったような場合に借入れすることが多いことから、返済能力に疑問が出てくるためです。

通常、個人信用情報は金融機関が貸し付けを行う場合に、借入れ申込者から同意書を取り付けた上で照会するものです。住宅業者が勝手に取得したりすることはできません。しかし、唯一取得できる方法として本人自身が取得することが可能です（委任状により委任された者が取得できる場合もあります）。これを本人開示制度といい、本人が個人信用情報機関から直接取得することができます。一定の手数料がかかることがありますが、住宅ローンが否決された場合などで、どうしても理由がはっきりしないときには、取得して内容を確認してみるのも一つの方法です（但し、本人開示を行ったことも、記録として残るとされています）。

個人信用情報は照会すると照会履歴が残ります。例えば、ある金融機関で住宅ローンを申し込んで、その数ヶ月後に別の金融機関から住宅ローンを申し込むと、その別の金融機関は、数ヶ月前にローンを申し込んだことがわかることになります。その別の金融機関からすると、なぜ数ヶ月前に申し込んだ金融機関では借入れしなかったのか、もしかしたら審査に落とされたのではないかとといったように考える可能性があることは否定できないので注意が必要です。

なお、延滞履歴に関しては、例えばたまたま口座にお金が入っていなかったために、クレジットカードの引き落としができなかったりしたら、即日個人信用情報として登録されるかというところではなく、金融機関によりますが、およそ1～2ヶ月以上延滞した後や短期の延滞を繰り返したりした場合に、登録されることが多いようです。ただ、個人信用情報機関としての登録はされなくても、その借入れ先の金融機関内では、遅延の履歴が残っているケースもあり、2～3度続くと個人信用情報機関の登録がなくても、その金融機関との取り引きが以降できなくなる場合もあるようです。

#### — POINT —

- 過去の借入れ・ローン等は、信用情報機関に一定期間登録される
- 過去の借入れ履歴により、住宅ローンを借りられないこともある

## 個人信用情報の登録情報・登録期間

|  | 全国銀行個人信用情報センター（KSC）        | 株式会社シー・アイ・シー（CIC）  | 株式会社日本信用情報機構（JICC）                      |
|--|----------------------------|--------------------|---|
| ①<br>氏名、生年月日、性別、住所、電話番号、勤務先等の本人情報                      | 左記②～⑥のいずれかの情報が登録されている期間    |                    |   |
| ②<br>加盟する個人信用情報機関を利用した日および本契約に係る申し込みの事実（申込内容等）         | 当該利用日より1年を超えない期間           | 当該利用日より6ヶ月間        | 当該利用日から6ヶ月を超えない期間                       |
| ③<br>借入金額、借入日、最終返済日等の本契約の内容および債務の支払いを延滞した事実、完済等のその返済状況 | 契約期間中および取引終了日から5年を超えない期間   | 契約期間中および契約終了日から5年間 | 契約期間中および契約終了日（完済していない場合は完済日）から5年を超えない期間 |
| ④<br>官報において公開されている情報                                   | 破産手続開始決定等を受けた日から10年を超えない期間 | 宣告日または決定日より7年間     | 破産宣告日、民事再生開始決定日から10年間                   |
| ⑤<br>登録情報に関する苦情を受け、調査中である旨                             | 当該調査中の期間                   |                    |   |
| ⑥<br>本人確認資料の紛失、盗難等の本人申告情報                              | 本人申告のあった日から5年を超えない期間       | 登録日から5年以内          | 登録した日から5年を超えない期間（本人が削除を請求した日まで）         |

（2010年4月8日現在）

※上記の他、KSCについては、不渡情報（第1回目不渡は不渡発生日から6ヶ月を超えない期間、取引停止処分は取引停止処分日から5年を超えない期間）が登録されます。

## ● 属性や職業でアウトになるケース

住宅ローンの審査においては、いわゆる自動審査と呼ばれるものがあります。融資の審査では、融資の申込者の情報をチェックリストにてチェックしたり、点数化（スコアリング）したりして融資できるかを総合的に判断しますが、人の手でやっていると時間もかかり大変なため、またミスを回避するためにも自動化しているケースがあります。これを自動審査と呼びます。

自動審査は、住宅ローンの取り扱い件数が多い金融機関を中心に採用されており、金融機関は特に貸し付けに際してあまりリスクのない人には、その自動審査によりスピーディな審査を行っている場合があります。

また、自動審査にあたっては、住宅ローン利用者で返済がよく滞ったり、自己破産してしまったりするのはどんなケースかをデータ化し、その人の属性や職業等、過去金融事故を起こしたケースを分析して審査の参考としています。データや統計に基づいて、金融機関が貸し付けを慎重にすべきかどうかを自動的に判断するわけです。問題のないケースでは、すぐに「OK」となるのに対し、問題があるケースは、個別に取り上げた上で個々に詳細な審査をし、貸し付けの可否を判断しているケースが多いようです。

自動審査で問題なくOKとなるのは、個人信用情報に問題がなく、かつ、公務員や会社員などの給与所得者が多いようです。ただし、給与所得者でも収入が安定していない等の理由で業種によっては少しマイナスに見られるケースもあるようです。また、先に述べたように中小企業に勤める人より大企業に勤めるの方が、デフォルト率（滞る、または返済不能になる確率）が低いという統計もあるようです。

一方、自動審査で個別対応となるのは、個人事業主や派遣・契約社員（非正社員）、法人の代表者といったケースが多いようです。比較的収入が安定しないと見られるのがその理由のようです。これについては、異論反論もあると思いますが、金融機関の見方としてお考えいただければと思います。

### — POINT —

- 住宅ローンの審査は、過去のデータ・統計なども参考に行われる
- 過去のデータから審査が厳しくなるケースがある

## ● 団体信用生命保険に加入できなくてアウトになるケース

団体信用生命保険（通称、団信＝だんしん）とは、ローンを返済中に万一死亡した（または高度障害状態等に陥った）場合のことを想定して、債務が遺族に残らないようローンにセットされる生命保険のことです（18ページ参考）。

通常、死亡（または高度障害状態等）時点の残債と同額になるような保険金が支払われる仕組みとなっており、ローンの支払いが進んで残債が減少していけば、その保険金額も減ってい

きます。つまり、団体信用生命保険に加入していると、返済中に万一があっても、その保険で残債が相殺されるため、遺族に住宅ローンは残らないかたちとなります。

この団体信用生命保険の保険料は、無料としている金融機関がほとんどです。しかし、実際には金利に上乗せ（0.3%程度）されるかたちで保険料を負担しています。民間金融機関の住宅ローンは、基本的に団体信用生命保険が強制加入となります（一部例外あり）。もし、過去の病歴（既往歴）などにより団体信用生命保険に加入できない場合は、基本的にそれら民間金融機関の住宅ローンの借入れはできません。つまり、病気になると住宅ローンが借りられなくなる、家を買えなくなる可能性があるのです。

一部の住宅ローンについては、団体信用生命保険の保険料（または特約料）を別途負担としているものもあります。住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）と民間金融機関の提携商品であるフラット 35 の団体信用生命保険は任意となっています。過去、住宅ローンといえば住宅金融公庫がメインだった時代、住宅金融公庫は国の持ち家支援という政策的側面から、国民の住宅取得促進を担っており、その意味からも過去の病歴などから住宅ローンが利用できないといったことがないようにするといった考え方があるようです。

最近では、死亡（または高度障害状態等）にまで至らなくても、特定の疾病（ガン、心筋梗塞、脳卒中など）にかかった場合には、所定の状態になった時点で保険金が支払われるものもあります。この場合、一般に保険料（または特約料）がその分別途必要となるケースがほとんどです。

また、「引受基準緩和型」と言われる団体信用生命保険を取り扱う金融機関も出てきています。これは、団体信用生命保険に加入する際の既往歴等に関する条件が、通常のものよりも緩くなっているタイプで、保険会社はその分リスクがあるため、通常の場合よりもプラス 0.5～1%程度、割り増し保険料の意味で、金利が上乗せされます。

既往歴等により団体信用生命保険に加入できない場合、金融機関によっては、住宅ローン申込者が既存に加入中の生命保険を質権設定したり、法定相続人を連帯保証人とするかたちで住宅ローンの申し込みをOKしてくれる場合もあるようですが、基本的には団体信用生命保険に加入できない場合、民間金融機関で住宅ローンを借入れするのは難しそうです。

#### — POINT —

- 団体信用生命保険に加入できないと住宅ローンを借りるのは厳しい
- フラット 35 の場合、団体信用生命保険の加入は絶対条件ではない





## ● 土地先行取得するケース（つなぎ融資、分割実行）

土地を購入して、その土地に家を建築するようなケースでは、先に土地の決済を行うことが大半です。特に土地の購入先、つまり売主が建築業者ではなく個人の場合には、建物完成まで土地代金の支払いを待ってくれるようなことは考えにくいです。

一方、金融機関は通常、住宅ローンの融資を行う場合、土地と建物がある状態で、つまり住宅として住むことができる状態で融資を実行するという考え方があります。これは、住宅ローンは「住宅」に対する融資であり、自ら（または親族等）が住む前提で低利・長期の融資をするというスタンスだからです。このため、土地だけ先に購入する場合、住宅が未完成の状態では融資が難しくなることが考えられます。例えば、住宅金融支援機構のフラット35は、建物完成後に土地・建物代金一括融資を行う仕組みとなっています。

そこで、土地を先行取得する場合、住宅完成後に融資を受けるまでの間、つなぎ融資というかたちで、短期の融資を受ける場合があります。あるいは、銀行によっては土地の分と建物の分を分けて融資を行うことがあります。これを分割実行と言います。土地を購入して、そこに家を建てる場合には、これら制度を利用するのが現実的です。ただ、つなぎ融資にしても分割実行にしても、金融機関によって取り扱っていない場合もありますので、利用する際には事前に確認が必要です。

### — POINT —

- 土地を先行取得する場合は、つなぎ融資・分割実行の利用を検討
- つなぎ融資・分割実行の取り扱いは、金融機関に事前確認を

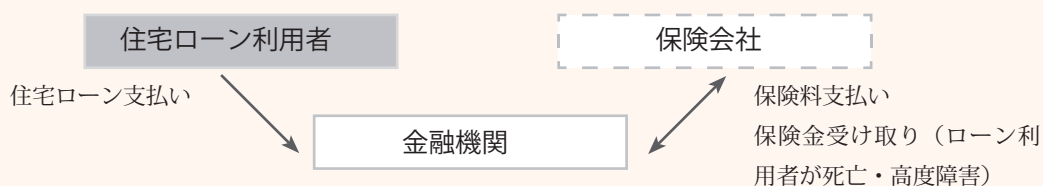
## 団体信用生命保険とは

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、その時点の住宅ローン残高に相当する保険金を債権者に支払い、ローンが完済となる制度（通称「団信」）。

金融機関が、ローンの利用者をまとめて生命保険会社に申し込むため、保険料は割安。また、加入時年齢による保険料の差はなし。

残債に合わせて、保険金（保障）が通減するため、合理的。

### 一般的な団体信用生命保険のしくみ（金利に含めて保険料を支払う場合）



参考：住宅金融支援機構資料

### Ⅲ. (上級編) 住宅ローン審査を通すための5つのポイント

#### ● 金融機関・住宅ローン商品を選ぶ

住宅ローンを借りる場合、少しでも有利に、お得に借りたいと考えることでしょう。しかし、金融機関によって金利や融資条件が異なるため、いくつか比較の上、慎重に選ぶ必要があります。特に最近では、一口に住宅ローンと言っても、同じ金融機関で数十種類もの金利タイプを取り扱っているところもあり、選び方を間違えると、取り返しのつかない失敗をしてしまう可能性もあります。

例えば、固定金利型の中でも2年や3年といった短期間のみ固定のものもあれば、長期間または借入期間中、35年全期間固定のものもあります。したがって、金融機関を選ぶと同時に、自分に合った住宅ローン商品自体を選ぶ必要があります。

また、住宅ローンの金利は金融機関のキャンペーンなどにより、優遇されるケースもあります。その優遇幅は、店頭金利から1%程度となっていることが多いようですが、中には1.5%程度優遇されるケースもあるようです。優遇幅については、期間限定のキャンペーンだったり、購入する住宅会社の提携優遇だったり、あるいは勤務先の提携銀行だったり、ケースバイケースで決まることが多いようです。

ここで大切なのは、目先の損得にとらわれない、無理をしないということです。そもそも住宅を新たに取得するというのは、生活の質を高めたい、今よりも快適で安心・安全に暮らしたい、といった思いが根底にあるのではないのでしょうか？ それを実現するために、お金の面で生活が大変になってしまっただけでは本末転倒です。したがって、金利が上がれば家計が破たんしたり、貯金すべてを頭金（自己資金）にあてるような住宅ローンの組み方は、お勧めできるものではありません。住宅ローンは通常、30年や35年といった長期の返済期間を前提としていますので、目先のことだけにとらわれずに選択することが大切です。

#### — POINT —

- 住宅ローンは、一つの金融機関だけでも数十種類ある場合も
- 目先の金利にとらわれず、長期的に考えた住宅ローン選びが大切

#### ● 条件を確認する

住宅ローンを借りる際には、いくつかの条件を満たす必要があります。金融機関によってその条件は異なります。住宅ローンのパンフレットやインターネットなどには、それら融資の条件等が書かれていますので、まずはその条件を確認する必要があります。

確認しておくべき条件としては、①最低年収 ②年収に対する返済比率 ③申し込み可能な年齢、完済時の年齢 ④融資額上限 ⑤最長借入期間 ⑥金利 ⑦返済方法（元利均等・元金均等、ボーナス払いの利用の可否とその上限金額）⑧担保 ⑨保証人保証会社の必要性 ⑩団体信用生命保険について ⑪火災保険の必要性 ⑫融資にかかる手数料その他諸費用 ⑬繰上返済の仕組みと手数料などです。

住宅ローンの申し込みを行う際には、明示されている条件を最低限クリアしていることが重要です。条件から外れていても交渉できる場合もありますが、その場合は、住宅ローンを申し込む前に金融機関の窓口や住宅ローンセンターに確認しておくほうが良いでしょう。また、23ページにあるような一覧表にまとめておくと、金融機関ごとの比較もでき、便利です。

#### — POINT —

- インターネットやパンフレットなどで審査条件を事前にチェック
- 条件に合わない場合は受付窓口等にて相談を

### ● 他の借り入れ状況を把握する（個人情報機関）

住宅ローンを申し込む時点で、他に借り入れがないかは必ず確認しなければなりません。その理由は2つあります。

1つ目は、通常、金融機関が貸し出しに際して年収に対する返済比率を計算する際、他に借り入れがある場合は、その返済額分も上乗せして年間の返済比率を計算します。例えば車のローンなどがある場合、その返済額分と住宅ローンの返済額を足して、返済比率を計算します。あまりにも車のローンなどが多い場合、住宅ローンの借り入れ可能額が下がってしまう可能性があります。

また、このとき注意しなければならないのが、単に車のローンだけでなく、テレビの通信販売や家電量販店などの買い物で、分割払いの場合、たとえ金利ゼロを謳っていても、ローンとして扱われ返済比率に影響するということです。また、金融機関は、これらのローンについても、個人情報機関への照会により、把握することができると考えられます。よって、住宅ローンを申し込む際には、他の借り入れが合計でいくらあるのか、またそれを含めて返済比率の条件をクリアするかどうかをまず確認する必要があります。

2つ目に、他のローンをどこで借り入れているかによって、住宅ローンが借りられないというケースがあります。具体的には、住宅ローンの申し込み時点で、消費者金融からの借り入れがあった場合には、住宅ローンの審査を否決する金融機関もあります。つまり、その他のローンの借り入れ先に関しても、審査が通るかどうかのポイントとなるのです。

なお、金融機関によっては、こうした既存の借り入れ等について、融資実行前までに完済（または解約）することを条件に、融資を内諾する場合があります。しかし、消費者ローン等資金使途を問わない借り入れに関しては、先に完済・解約しておくことが望ましいと言えます。

## — POINT —

- 住宅ローン以外の借入れについてすべて漏れなく把握する
- 完済・解約を条件に、融資の承認が得られる場合もある

### ● 過去に金融事故（延滞や自己破産）がないか

先にも述べましたが、金融機関は、過去の延滞履歴や自己破産などの、いわゆる金融事故（金融機関側からすると審査事故）を非常に嫌います。数十年前には、延滞や自己破産を起こした場合でも、利用できる金融機関があったようです。このため、その時代から住宅・不動産業界にいた営業担当者の中には、今でもこうした金融機関があると信じ込んでいる人もいます。しかしながら、過去5～10年以内に延滞履歴があったり、自己破産をしたりしていると、最近ではかなり厳しいと考えた方がよいでしょう。

特にリーマンショック以降、延滞発生率が高まっているといわれており、その意味では、以前にも増して敬遠されるようになってきていると考えられます。いわゆるブラック情報の登録があると、かなり厳しいということになります。なお、これらの情報に関する履歴については、一定期間（5年～10年間）残るとされています（詳しくは15ページを参考）。言い換えれば、最低限この間は、住宅ローンの借入れがかなり難しいということになります。審査の申し込みにあたっては、過去に金融事故がなかったかどうかを確認しておく必要があります。

## — POINT —

- 過去の延滞情報等は、一定期間、信用情報機関に登録される
- 延滞等の情報が登録されている間は住宅ローンの借入れが困難

### ● 団体信用生命保険の告知内容をチェックする

先に述べましたが、住宅ローンを利用する条件に、「団体信用生命保険に加入すること」としている金融機関がほとんどです。もし、過去の病歴等の理由で加入できないと、住宅ローンを利用できないケースが多くあります。

現状では、住宅金融支援機構のフラット35を除いて、団体信用生命保険が絶対加入となっています。金融機関が仮審査を行う場合、過去の病歴など告知内容を申し出る項目があります。仮審査の段階では団体信用生命保険の申し込みを行わず、正式審査の際に申し込むケースが多いためです。また、仮審査の審査申込書に項目がなくても、住宅ローンを受け付ける際に、金融機関の担当者が口頭でチェックする場合があります。いずれにしても、住宅ローンの申し込みにあたっては、過去の病歴等を確認し、ひっかかる点がないかどうかチェックする必要があります。

かなり以前は、住宅会社や不動産会社の営業担当者が、団体信用生命保険の告知書（申込書）を代筆するケースも見られましたが、この書類に関しては、あくまでも本人が自署することが基本ですので、その点も注意しておく必要があります。

— POINT —

- 過去の病歴（既往歴）によって住宅ローンを利用できない場合がある
- 団体信用生命保険の告知書・申込書は、自署が基本



## Ⅳ. (付録) ユニークな住宅ローン商品

### 変化する金融機関、進化する住宅ローン

| 金融機関     | 商品名                   | 主な特徴  | 備考                    |
|----------|-----------------------|---|-----------------------|
| スルガ銀行    | スーパーホームローン<br>ワイド     | <ul style="list-style-type: none"> <li>●勤続年数不足でもOK!</li> <li>●融資期間は一戸建てで最長40年(マンションは50年)</li> <li>●最長1年まで、利息のみの返済が可能</li> </ul> | ●利率は変動金利(メガバンクよりやや高め) |
| 新生銀行     | パワースmart住宅ローン         | <ul style="list-style-type: none"> <li>●繰上返済手数料0円<br/>(指定額を上回る部分の普通預金を自動的に繰上返済することも可能)</li> </ul>                               | ●勤続2年以上               |
| 東京スター銀行  | スターワン住宅ローン            | <ul style="list-style-type: none"> <li>●預金連動型<br/>(普通預金と同額分の住宅ローン金利が0%。手元にお金を残して、繰上返済と同じ効果)</li> </ul>                          | ●融資額は物件価格の90%以内       |
| ソニー銀行    | ソニーバンク住宅ローン           | <ul style="list-style-type: none"> <li>●保証料、団信保険料、繰上返済手数料、金利タイプ変更手数料(変動金利からの変更)すべて無料</li> </ul>                                 | ●ソニーバンク口座の開設が必要       |
| 住友信託銀行   | オール電化住宅専用ローン          | <ul style="list-style-type: none"> <li>●オール電化住宅を新築・購入・増改築する場合、借入期間中、「住宅ローン適用金利」より、さらに年0.10%マイナス</li> </ul>                      | ●一部対象外となる商品あり         |
| 中央三井信託銀行 | エグゼリーナ<br>(女性専用住宅ローン) | <ul style="list-style-type: none"> <li>●出産後1年間の金利優遇年0.1%</li> </ul>   | ●医療保障付き<br>(一定の条件あり)  |

## V. (番外編) 住宅ローンの返済スタート後に失敗しないために

### ● 返済で失敗しないためのチェックポイント

住宅ローンは、事前審査からはじまって、本審査、承認後の金銭消費貸借契約など、借りるまでの事務手続きはかなり面倒です。しかし、肝心なのは、借りるまでではなく、返済スタート後にどう返していくかということです。ポイントとしては、①現在の年齢（子供の年齢）②返済期間 ③金利は何パーセントか？といった点が考えられます。

またいずれの点も、長期固定金利タイプで借り入れているのか、あるいは変動金利タイプ（または短期固定金利タイプ）で借り入れているのかによって考え方が異なります。ここでは、返済で失敗しないための方法論について、金利タイプ別に分けて考えてみたいと思います。

まず、全期間固定金利タイプで借り入れをしている場合は、金利が上昇する心配はありませんから、当面はそのまま返済を続けていても問題がありません。特に3%までの低い金利で借りている場合は、あわてて繰り上げ返済するよりも、手元資金に少し余裕をもっておくべきと言えます。もし、急な出費などで資金が不足した場合、キャッシングやカードローンなどを借りると、7%～15%程度の高い金利となる可能性があるため、そうならない程度に預貯金としておいておく方がベターでしょう。

変動金利タイプの住宅ローンを利用する方や、短期固定金利タイプの住宅ローンを利用する方は、そういう訳にはいきません。なぜなら、金利の上昇リスクがあるからです。特に、金利が上昇傾向となった場合には、常に心配することになります。このため、金利が上がったときには、一部を償還して利息の増大を最小限にしたり、固定金利タイプに切り替えるなどして、リスクをできるだけ抑えられるよう、あらかじめ対策を考えておく必要があります。

#### — POINT —

- 住宅ローンは、借りるまでより、借りたあとが重要
- 返済スタート後にどう返していくか借り入れ前に計画することが大切



## ● 繰り上げ返済はどうする？

住宅ローンを借りる方の中には「お金が貯まったらどんどん繰り上げ返済をしておもう」という考えをお持ちの方も多いようです。最近では、フラット35をはじめとして、繰り上げ返済の手数料が無料のものも増えてきていますので、こまめに繰り上げ返済をする計画をお持ちの方もおられるようです。

確かに、繰り上げ返済をすれば、無駄な利息を払わずに済む、返済総額が減る、ということになります。しかしながら、その繰り上げ返済に追われてしまって、手元の預貯金がほとんどない状態だったり、趣味など生活の質を高めるためのお金がなくなったり、というような状態では、せっかくの新しいマイホームでの生活も台無しではないでしょうか？

まだまだ低金利が続いている状態ですが、金利が低いということは、資金調達コストが安く済むということですから、この辺りも考えながら、繰り上げ返済していく必要があります。

つまり、ゆっくりと返していきながら、貯金もでき、余暇や趣味も楽しめて、問題なく住宅ローンの返済もしていけるならば、あくせくと繰り上げ返済することはそれほど重要なことではないのではないのでしょうか？大切なのは、生活資金（キャッシュフロー）がちゃんとまわって、かつ、充実した生活・暮らしが送れるということだと考えます。

また、住宅ローンは、ほかのローンと比べると、かなり低利といえます。したがって、例えば常に繰り上げ返済をしていて手元にお金がない状態で、いざ子供の学費が必要なときに教育ローンを借りようとするとならば、住宅ローンの倍以上の利息負担となってしまう、といった悲劇も起こりえるのです。また、繰り上げ返済に手数料がかかる場合には、その負担も考慮する必要がありますので、慎重に繰り上げ返済を行ったほうがよさそうです。

### — POINT —

- 繰り上げ返済は、手元資金に余裕がある範囲でおこなう
- 住宅ローンは、ほかのローンに比べて低利というメリットを忘れない

## ● ライフプランと返済計画を立てる

変動金利タイプの住宅ローンは基本的に、5年に一度返済額がアップします。しかし、金利は半年に一度見直されます。つまり、金利が上がっても、返済額はすぐには上がりません。これは月々の返済額のうち、元金部分と利息部分の割合が変わり、返済額は5年間一定に保たれる仕組みになっているためです。

ただし金利が上昇すると、利息部分が増えるため、毎月返済しても利息ばかり返していて、元金（融資残高）は全然減らないということが起こります。さらに、金利がかなり上昇して、毎月の利息が返済額を上回って払いきれない利息が発生する可能性があります。これを、「未払い利息」といいます。



5年に一度返済額が見直されるときには、一般に25%ルールというものがあり、返済額が125%以上になることはありません。これは、いきなり返済額がアップして、生活に支障をきたさないようにということが理由なのですが、返済額が25%以上アップしないことで、さらに未払い利息が残り続ける可能性があります。

なお、短期固定金利タイプの場合は、この25%ルールは適用されませんが、固定期間終了後に、一気に返済額がアップする可能性があります。変動金利タイプや短期固定金利タイプの住宅ローンを利用する場合には、完全固定金利タイプとは違って、どう金利上昇リスクを抑えるかがポイントとなってきます。

変動金利タイプや短期固定金利タイプの住宅ローンを利用する場合には、今後住宅ローンを返済していく予定の期間（30年や35年など）について、毎年いくらぐらいの収入があるのか、また生活費の支出はいくらぐらいになるのか、といったライフプランをしっかりと立て、住宅ローンをどう返済していくのか、金利が上昇したときにどう対応するのかといった計画をしっかりと立て、不安を解消しておくことが大切と言えます。

#### — POINT —

- 借入期間中きちんと返済できるか、ライフプランを考える
- 変動金利タイプは、いかに金利上昇リスクを抑えるかが重要

### ● 家計・生命保険を見直す

現在では、民間金融機関で取り扱うほとんどの住宅ローンが、団体信用生命保険に絶対加入となっています。つまり、個の場合、住宅ローンを組むということは、イコール生命保険に加入するということでもあるのです。概ね、住宅ローン金利の0.3%程度が、この団体信用生命保険の保険料にまわっているとされています。ここでは、あらたに加入する団体信用生命保険と、すでに加入中の生命保険との関係について考えてみたいと思います。

住宅ローンを利用する方の多くが、すでに何らかの生命保険に加入していることと思います。実際に、財団法人生命保険文化センターの調べによると、約9割の世帯で、何らかの生命保険に加入しているというデータがあります。しかし、その保障内容を完全に熟知して生命保険に加入している人がどれくらいいるかという、ほとんどいないのではないのでしょうか？

通常、生命保険の保障（＝保険金）は、加入者に万一等があった場合に、経済的に困る遺族に対して、生活していけるだけのお金を残すことを前提に算出されます。ですから、この保険金には多くの場合家賃などの住居費も含まれています。ところが、団体信用生命保険がセットされる住宅ローンは、もし利用者に万一等があった場合、住宅ローンの残債は残らないこととなります。つまり、団体信用生命保険という新たな保険に加入することによって、既に加加入中の保険の保障が過剰になるケースがあるわけです。

団体信用生命保険に加入することによって、過剰となった保険については、その過剰になった分だけ、既存に加入中の保険を見直し、減額などを行うことによって、毎月支払っている掛け金を少なくすることができます。住宅ローンを組んで、団体信用生命保険に加入した場合には、生命保険の過剰な部分を見直してみることで、家計の負担を軽減できるかも知れないのです。

また、その際には、そもそも、既に加入中の保険が適正なのかということもあわせて見直してみる大切です。子供がある程度成長して、それ程大きな保障は要らないといったケースなども考えられ、そのときどきに合った保障額に同時に見直してみることで、保険料も少なくできるかもしれません。

#### — POINT —

- 住宅ローンの借入れを機に、家計を全般的に見直してみる
- 団体信用生命保険の加入により過剰となる保険は見直す



年 月 日

御中

職 務 経 歴 書

住所

氏名

㊟

以下の記載事項に相違ありません。

| 勤務期間                | 勤務先 | 職務内容 | 年収（最終） | 転職理由 |
|---------------------|-----|------|--------|------|
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |
| 年 月 日<br>～<br>年 月 日 | 業種  |      |        |      |

年 月 日

御中

見込年収証明書

住 所

氏 名 (役職名等： )

生年月日

見込年収額 円

| 月例給与見込額 |          | 賞与見込額 |   |
|---------|----------|-------|---|
| 月       | 円        | 年間    | 円 |
| 就職年月日   | 平成 年 月 日 |       |   |

上記のとおり相違ないことを証明します。

平成 年 月 日

住 所

名 称

代表者と

年 月 日

御中

在 職 証 明 書

住所

氏名 ㊟

以下の記載事項に相違ありません。

|           |               |
|-----------|---------------|
| 氏 名       | 性別： 男 ・ 女     |
| 生年月日      | 明・大・昭・平 年 月 日 |
| 現住所       |               |
| 入社年月日     | 昭・平 年 月 日     |
| 現在の配属先    |               |
| 本証明書発行の理由 | 金融機関提出のため     |

上記の者は当社に勤務する社員であることを本書により証明致します。

平成 年 月 日

事業所名称

事業所所在地

事業主氏名 ㊟



## 工務店のための住宅ローン対策マニュアル

監修 SAREX 住宅ローン研究会 著者 佐中 敦（住宅金融評論家） 木澤 和也（A&P ファイナンシャル）

発行 住環境価値向上事業協同組合（SAREX） 〒158-0084 東京都世田谷区東玉川 2-15-13 TEL 03-6425-3909 FAX 03-6425-3910

<http://www.sarex.co.jp> 本書は、法律の定めのある場合を除き、無断で複製・複写をすることを禁じます。 ©2010 SAREX