

第1章 マイホームを取り巻く環境

1. 過去に類を見ない低金利時代
2. 選択肢の豊富さ
3. 購入物件の豊富さ

第2章 住宅ローンとは

1. 住宅ローンの頭金
2. 住宅ローンの種類（公的・民間）
3. 住宅ローンの種類（固定・変動）
4. 返済方法（元利均等・元金均等）
5. 住宅ローンに合わせて利用できるもの

第3章 住宅ローンの魅力

- (ア) 住宅ローン排除の存在
- (イ) 排除を受けるために
- (ウ) リフォームローンと一括で利用する

第4章 買い替えローンについて

1. 買い換えローンとは

第5章 住宅ローンとリフォーム

1. 住宅ローンとリフォームローン

第6章 フラット35の正体

1. フラット35とは
2. フラット35と公庫融資の違い
3. フラット35のメリット
4. フラット35と保険
5. フラット35の諸費用

6. 門戸が広いフラット35
7. フラット35の金利と長期固定金利
8. フラット35のデメリット
9. 平成20年度の制度変更内容
10. フラット35とすまい・るパッケージ
11. フラット35に向いている人

第7章 こんな人は審査に落ちる

第8章 審査の攻略法

1. 転職して3カ月の人
2. 入籍前に住宅ローンを組みたいカップル
3. 血糖値異常があった方
4. 派遣社員の方
5. 単身女性で中古マンションを購入
6. 住宅ローン攻略のための材料

第9章 借り換えがお得なわけ

1. 借り換えローンとは
2. 借り換えて得する人・損する人

第10章 住宅ローンセンターを活用する

結論

序論

戦後の荒廃から不死鳥のようによみがえり、高度な経済成長を遂げた日本。しかし、栄光の20世紀は終わり、厳しいなかで新しい世紀を迎えた。

最近ではリーマンショックによって、先行き不安になり、将来に対する明るい見通しは立たなくなった。

このような中で、これから社会で自立し、家庭を築いていくことになる私たちにとって大きな出費として待っているのがマイホーム資金、教育資金、老後資金、の「人生の第3資金」のほかにも生命保険の保険料、結婚資金などである。

また、社会の高齢化に伴ってクローズアップされている親の介護などの費用や、リストラ・失業による失職や独立開業などに対する備えも考えておかなければならない。

お金のプランは、年齢や家族構成、収入と支出、生活レベルの変化に合わせて、時の経過とともに修正をしていかななくてはならない。

しかし一概に大きな出費といっても想像がつかないものである。下図1, 2は教育費についての具体的な数字である。子供の誕生から22歳までの養育費(22年間の総合)と試算してみると1680万円。教育費に関しても大変大きな資金が必要になる。

表1 子どもの誕生から22歳までの養育費

費用	金額
出産・育児費用	約89万円
食費	約702万円
衣料費	約159万円
保険医療費・理美容費	約173万円
お小遣い	約469万円
子供個人の持ち物	約88万円
合計	約1680万円

AIU 保険会社「現代子育て経済考2001」より

表2

幼稚園(2年間)	公立 約64万円	私立 約124万円
小学校(6年間)	公立 約276万円	私立 約777万円
中学校(3年間)	公立 約196万円	私立 約396万円
高等学校(3年間)	公立 約190万円	私立 約424万円
大学(4年間、ただし医歯系は6年間)	国公立 約453万円	私立文系 約549万円 理系 約650万円

AIU 保険会社「現代子育て経済考 2001」より

これにくわえ、マイホーム資金、老後資金も必要になってくるのだ。

私はこれから地方銀行の一員として働くなかで、日々やりくりを頑張っている主婦の手助けをしたいと考えている。そこで今回の論文では人生で一番大きな買い物である住宅ローンについて調べていく。

時代は超低金利である。私たちにとっては今が買い時である。また住宅ローンの知識は知っているか知らないかで、ローンの支払い額が 100 万円単位で変わったり、通らなかつた審査が通ったりすることもある。住宅ローンの流れや審査の仕組み、その攻略方法を調べ、将来この知識を生かしていきたいと思う。

第 1 章 マイホームを取り巻く環境

4 . 過去に類を見ない低金利時代

サブプライム問題に端を発する世界的な金融不安の経済情勢下、日本の景気の動向も危ぶまれている。ちまたでは不動産の資産価値も下落を示す数々の指標が目につくようになってきている。しかし、マイホームを購入しようとしているわれわれにとって今の経済情勢下では追い風が吹いているといえる。不動産価格が下がるということは、ローン負担が軽くなるのである。

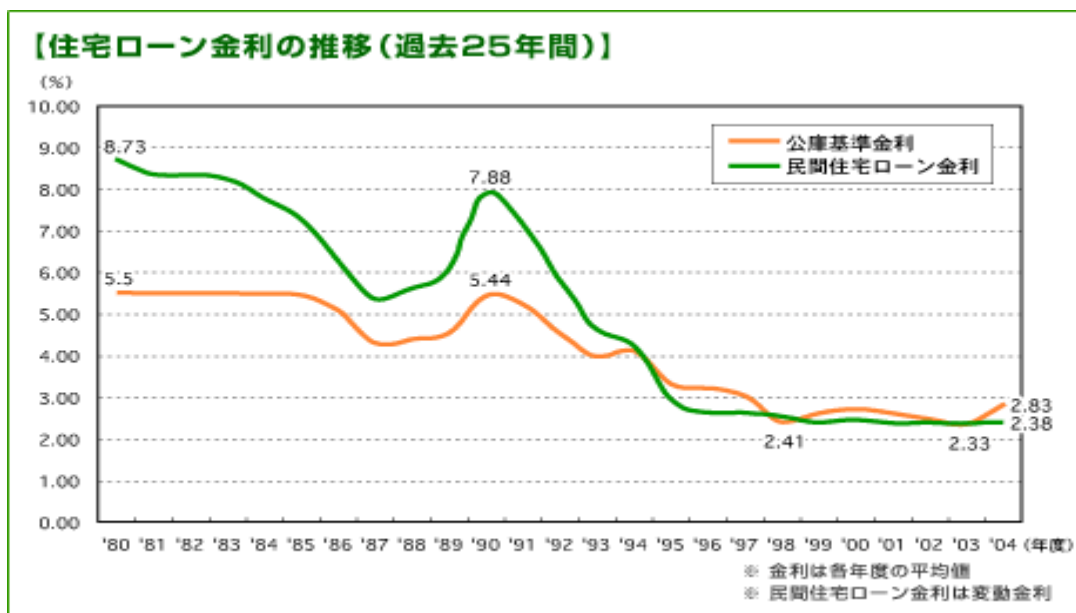
金利面では、バブル期の最高 8 % 台や、これまでの金利平均 6 % ~ 4 % という高金利からは想像もできない 2 % 台が住宅ローンの主流となり、ともすると 1 % 台も目につくような状況である。

金利 1 % の差がどれだけ大きなものになるのか具体的な数字で見ると、4 0 0 0 万円の不動産を購入する計画で頭金を 4 0 0 万円準備した場合、3 6 0 0 万円が借入となる。固定金利 3・29 %、3 5 年返済で組んだと仮定すると返済総額は約 6 0 6 6 万円。価格が 3 5 0 0 万円に下がったと仮定すると、借入は 3 1 0 0 万円となり、同条件でローンを組んだ場合、返済総額は約 5 2 2 3 万円となる。つまり、5 0 0 万円の値下がりには、実は 8 4 3 万円分の負担軽減になるのである。

量的緩和政策の解除が影響してか、2007 年 10 月を境に金利データのグラフは上昇を始めたが、まだまだ 4 % 台の金利と比べれば十分に低金利と言える水準である。

未だかつてないほどの住宅ローン借り時、そして今はそんな借り時最後の時期になるかもしれない。

表3 提供：http://moneykit.net/from/topics/topics77_02.html



5. 選択肢の豊富さ

一時期は住宅ローンといえば公庫、といわれるほど不動産市場に浸透し、日本の住宅ローンを牽引してきた住宅金融公庫は平成 19 年 4 月、その歴史を閉じた。

人々の中で住宅ローンとして定着していた公庫に成り代わるべく、昨今の住宅ローン商品はまさに百花繚乱の呈を要している。おそらく住宅ローンの歴史の中で近年ほど個人融資である住宅ローン商品が充実したことない。これは、個人融資を軽視していた各行が住宅ローンを重要な資金源とみなすようになった、という社会情勢の変化が影響し

ている。

さらに統廃合の進む金融業界、消費者保護の台頭、インターネットバンクの登場といった社会の流れに合わせて、住宅ローンはますますその種類を豊富にしている。そしていまや、住宅ローンの借り手にほとんどカスタマイズできるくらいにその種類は増えているといっても過言ではない。

豊富過ぎる選択肢は、迷いを生み、より選択を困難にしている場合もある。けれども自分自身について自分で考え、自分で決定したいと思われる方にとっては、昨今の住宅ローン事情は自由を謳歌させてくれる状況に他ならない。

また、インターネットを使って情報収集することで、誰もが自由に住宅ローンについて知り、考えることができるようになった。

一般的な住宅ローンをいくつか列挙してみると以下のものがあげられる。

- 公庫亡き後、唯一残る公的融資である財形住宅融資
- 公的融資の色を残す、すまい・るパッケージ
- 新生住宅ローン、フラット 35
- 民間融資、実店舗を持たないインターネットバンク提供の住宅ローン
- 民間融資、都銀、地銀、農協、信用金庫から保険会社まで取り扱い窓口は会社の数だけ増えている
- 勤務先から融資を受ける、社内融資

今後は住宅ローンに新規事業者が参入し、さらに選択肢がふえることもあるかもしれない。

6 . 購入物件の豊富さ

住宅ローンの借り時は、すなわち不動産の買い時とも考えられる。

けれども、建材費用の高騰、開発され尽くされた感のある宅地造成といった社会情勢から、今後はマンション、戸建ともに新築物件の数が減っていくだろうといわれている。また、今までのような新築物件が売り出されたとしても、価格付けは割高になり、手の届きにくいものとなることが予想されている。

新築の数は減りつつある一方で、中古物件の市場はますます規模を広げているといえる。これまで市場にストックされた不動産が、団塊世代の退職や世代間交代に合わせて中古としてますますたくさん流通しはじめることも予想される。

壊しては新しく作る、という考え方だった日本の不動産市場が、本格的に中古物件市場に生まれ変わろうとしている。政策的にも、不動産の中古市場形成を後押しする気配が強く感じられるようになった

また、中古市場の台頭に合わせて、リフォームを加えて不動産の価値を変化させるリ

ノベーション物件という新しい物件が生まれている。さらに、借地借家法の改正、整備に合わせて、定期借地、定期借家物件という新しい不動産の形が定着しつつある。

これは購入＝所有権という概念を打ち壊した物件である。もちろん、定期借地、定期借家物件に対応する住宅ローンも合わせて登場している。

今までにない不動産市場、今までにない物件種別の増加。購入物件の種類はむしろ豊富になっている。

第2章 住宅ローンとは

6. 住宅ローンの頭金

住宅ローンを組むためには頭金は必要なのだろうか。結論から言うと、頭金はなくとも、住宅ローンを利用することはできる。

そもそも、不動産を購入するためには住宅ローンが組めるとともに頭金が必要である、という話が一般的になった背景には住宅金融公庫の存在が関係している。現在は、住宅金融支援機構と名前と組織を変えている公庫は、住宅ローンの代表格といわれていた。住宅金融支援機構(旧公庫)で住宅ローンを利用するためには、購入不動産価格の2割以上の金額が頭金として必ず必要になる。これは、融資できる上限額が購入価格の8割までと決まっていたからです。

たとえば、4000万円の不動産を購入しようと思った場合、住宅金融公庫を利用する場合には、3200万円までした融資してもらうことができず、必然的に残りの800万円は頭金として準備しなければならない。

しかし、一般銀行が個人の住宅ローンに対しても広く門戸を開き、各行が競って有利な住宅ローンの商品を提供し始めた昨今では、公庫は突出した存在ではなくなってきた。そして、一般的な民間銀行の住宅ローンの場合、不動産の購入価格の100%までの貸し出しが可能になっている。

つまり、4000万円の物件を購入するために、4000万円の住宅ローン融資をうけることができるのだ。頭金がなくとも住宅ローンを組んで、十分に購入できるようになっている。

ただし、不動産の購入には諸費用と呼ばれる諸経費がかかる。

頭金がなくとも住宅ローンを組むことは出来るが、不動産購入のためには、諸費用という名前の資金が別途必要になるのだ。

不動産購入にかかる諸費用もローンでまかなうことは出来るが、住宅ローンよりも借り入れ条件が厳しくなったり、金利が高くなったりする。そのため頭金として用意した資金がある場合、頭金として使うのではなく、諸費用として使うほうがよい。

7. 住宅ローンの種類（公的・民間）

住宅ローンは大きくその種類を分けると公的融資と民間融資の 2 種類で考えることができる。

公的融資の代表格は、住宅金融支援機構。

2007 年より住宅金融公庫に代わる機関として誕生した住宅金融支援機構だが、住宅ローンの不動産実務上では、公庫と同種のものである。

対して民間融資は、一般的な民間銀行や信用金庫、信用組合や労金、JA やノンバンク、最近ではインターネット銀行が提供する住宅ローンまで実にさまざまある。以前は、公的融資は門戸の広さというメリットから良く利用されていた。

しかし最近では民間融資の方が利用されている（表 4 参照）。これは、民間融資の方が種類が豊富になってきたため。公的融資のメリットであった門戸の広さをカバーできるほど、民間融資の種類も増えてきたということである。

また、民間融資の場合、不動産仲介担当者が銀行窓口の担当者と直接やり取りできるため、スムーズに対応しやすいというメリットもある。

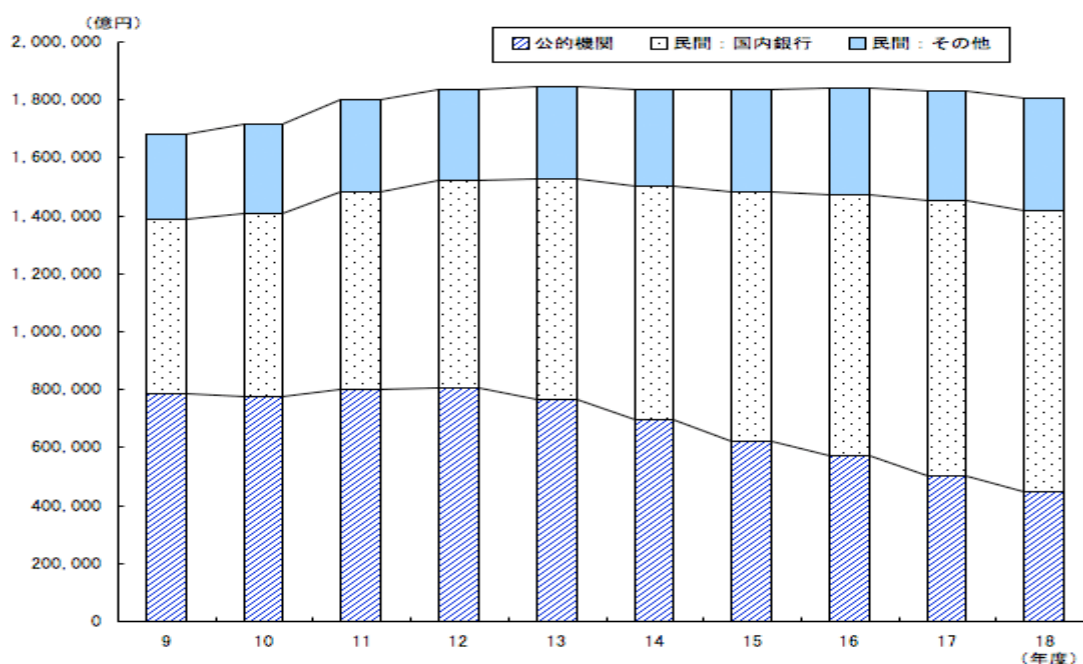
公的融資には公庫以外にも年金住宅融資や財形住宅融資、各自治体が行う自治体融資といった種類がある。

公庫以外の公的融資にもそれぞれにメリットがあるが、現在では同じメリットのある民間融資を探すことが容易であり、民間融資の方がよりメリットが大きな場合が多い。

また、公的融資と民間融資のどちらに分類したらよいか微妙なものとして、勤務先から住宅取得時の資金を借り入れる社内融資というものがある。

社内融資の場合、住宅ローンのように審査をすることなく確実に借り入れることができるのがメリットである。ただ、通常の住宅ローン手続きは不動産仲介担当者が代行できるが、社内融資の場合はお客様本人にすべて手続きを行ってもらわなければならない。

表 4



資料：住宅金融公庫「住宅ローンの新規貸出額及び貸出残高の推移」

8. 住宅ローンの種類（固定・変動）

金利は、経済情勢に応じて高くなったり低くなったりする。ローン金利はそのときの金利をベースに決められるため、現在の金利の有効期限は契約前に確認する必要がある。金利の有効期限を表す用語は「固定」か「変動」のふたつに大別される。

固定金利の場合、3%のローンを契約した場合、将来、世の中の金利が6%という時代が来ても3%の低金利を維持することができる。固定金利のデメリットは、高金利時代に固定金利で借りて、世の中の金利が下がったときにも昔のまま高い利息を支払い続けなければならないという点。

一方、変動金利の場合、金利は半年ごとに見直され、そのときの経済状況に応じて、金利が下がっていればローンも下がる。

そして、固定金利型と変動金利型を組み合わせるのが、「固定金利選択型」。

契約時に定められた一定期間は固定金利として金利変更がない。一定期間の種類は金融機関ごとにばらつきがあるが、よくあるのが3年、5年、7年、10年のどれかを選ぶパターン。3年なら「3年固定金利選択型」のように表現される。

このタイプでは、固定金利の一定期間が終了すると、そのときの金利をもとに、再び固定金利にするかどうか選ぶことができる。ただ、金融機関によって固定期間終了後の取扱は若干違うので注意が必要である。

9. 返済方法（元利均等・元金均等）

ローン金額と金利が同じでも、返済方法によって総返済額に違いが出る。

返済方法には「元利均等」と「元金均等」の2種類がある。元利均等返済方式の特徴は、返済開始から終了まで返済額が変わらない点にある。

一方、元金均等返済方式の特徴は、返済が進むごとに返済額が徐々に少なくなっていく点にある。同じ借入れ条件でも当初の返済額が高いため、この返済方法を選ぶ人は少ないが、実は、返済総額が元利均等方式より少なくすむというメリットがある。

表5

<元利均等返済法>

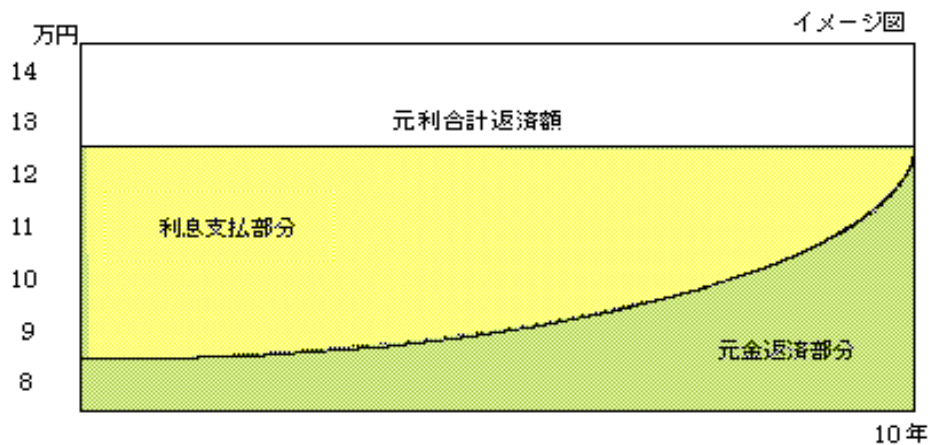
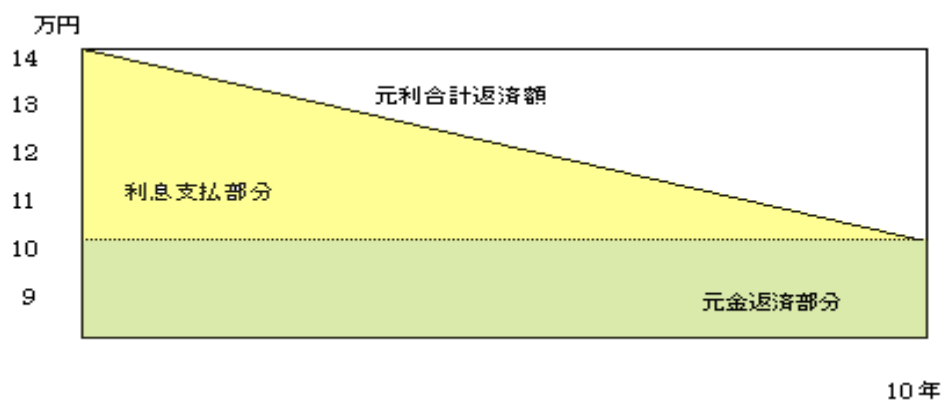


表6

<元金均等法>



参考資料：http://www.zaijokin.co.jp/hp/1yuusi/yuusi_06_002.htm

10 . 住宅ローンに合わせて利用できるもの

ここ 10 年あまりの間に、住宅ローンは非常に利用しやすい形になった。購入価格の 100%まで融資してくれるようになり、頭金がなくとも不動産購入が可能になった点もその一つである。

さらに、住宅ローンの延長として不動産購入時にかかる諸費用分についてもローンでまかなうことができる。諸費用ローンは、住宅購入時にかかる手数料や保険料、各種税金といった費用についてローンを組むことができるのだ。

一般的には、住宅ローンの金利に 4% を足した金利で計算される。住宅ローンの金利が変動金利で 2.875% であれば、同時に借り入れる諸費用ローンの金利は $2.875\% + 4\%$ で 6.875% の変動金利という形が一般的。

銀行によっては、引越し費用などについても諸費用ローンの用途として認めてくれるところもある。更に、購入時にかかる諸費用分すべてを住宅ローンの一部としてまとめて借り入れることができる、という住宅ローンもある。

3000 万円の新築戸建を購入する場合、諸費用として 300 万円かかるとする。本来であれば、3000 万円の住宅ローン、300 万円の諸費用ローン、という 2 本のローンを組むことになるとともに、諸費用ローンは住宅ローンよりも借入期間が短くなり金利も高くなる。これを 3300 万円の住宅ローン 1 本分として取り扱ってくれるのだ。

300 万円部分の金利が安く済むとともに、借入期間も住宅ローンと同じく長期間になるので、月々の返済金額を低額にできるというメリットがある。

リフォーム費用に関しても、上述の諸費用ローンのように住宅ローンに組み込んで取り扱ってくれる銀行もある。4000 万円の物件を購入し、500 万円のリフォームを行う場合に、総額 4500 万円の住宅ローンとして取り扱うというものだ。

実は、借り入れ希望者の条件によっては、物件価格と購入諸費用、リフォーム分まですべてを住宅ローンという名の下で一括借り入れという扱いが可能な民間融資もある。

購入物件の担保評価を超えてローンを組むことになる、というリスクがあるため、どんな物件でもどんな人でも利用できるというわけではないが、一定以上の収入がある場合や、公務員の方向けの住宅ローンである。

第 3 章 住宅ローンの魅力

1. 住宅ローン排除の存在

住宅ローンを利用する場合に、ぜひ事前を知っておきたい税制優遇制度というものが

ある。

住宅借入金等特別控除、いわゆる住宅ローン控除と呼ばれるものである。しかしこれは必ずしも使えるものではなく、いくつかの制限がある。

まず住宅ローン控除は収めている所得税の金額を上限額としてお金が戻ってくる制度。つまり所得税をきちんと納めている必要がある。

平成 19 年に税源移譲措置があり、所得税と住民税の比率が変わった。このため、所得税額が必然的に減少している。対応して、住宅ローン控除が利用できる年数が 10 年から 15 年の 2 つの期間設定から選ぶことが出来るようになった。

一例として、年収 400 万円の方が平成 20 年 3 月に入居するマンションを 2000 万円の住宅ローンを組んで購入したとする。

ローン控除期間を 10 年で申請した場合、制度上の返還上限額は住宅ローン金額 2000 万円 \times 1% = 20 万円です。

ローン控除期間を 15 年で申請した場合、制度上の返還上限額は住宅ローン金額 2000 万円 \times 0.6% = 12 万円です。

しかし、所得税の納税額が年間 6 万円だとしたら、実際には平成 20 年度の住宅ローン控除額として 6 万円が返還される。

また、住宅ローン控除を利用するためには、住宅ローンの借入期間が 10 年以上でなければならない。借り入れ金額に関わらず、その年の 12 月時点で残りの返済年数が 10 年以上ある住宅ローンでなければ、住宅ローン控除は利用できなくなっている。

住宅ローン控除は、不動産購入を検討される方にとっては非常に心強い制度である。ただ、平成 20 年までしか制度の概要が発表されておらず、今後は制度自体がなくなる可能性が示唆されている。

2. 排除を受けるために

最近では、購入物件をご夫婦共有名義にする方が増えている。夫婦共働きが増えて、住宅ローンの返済は実質ご夫婦二人で行うのだから、名義も当然二人の名義にしよう、ということだ。

夫婦共有名義で物件を購入する場合、住宅ローンの借り方と共有持分の割合設定にバリエーションがでてくる。

この設定を間違えると、夫婦間で贈与税がかかったり、住宅ローン控除額が少なくなったりしてしまう場合があるのだ。

夫婦共有名義にされる場合、共有持分は現実の資金の流れに即して設定することをお勧めする。実際は頭金は奥様名義の通帳から出金しているのに、面倒だからご主人様だけの名義にしたといった場合、前述のように贈与税が課税される可能性があったり、

後々の争いの元になったりすることがある。

住宅ローン控除は、夫婦共有名義であってもそれぞれが確定申告することで利用できる。ただし、住宅ローン控除を利用するためには、夫婦それぞれが住宅ローンの主債務者でなければならない。

主債務者とは、住宅ローンの返済義務がある人として借入れをしているということ。

住宅ローン借入れ時に連帯債務者となっている場合は、ご夫婦それぞれの持分を上限にして住宅ローン控除が利用できる。しかし、たとえば奥様が連帯保証人になって住宅ローンを組んだという場合は、あくまで主債務者はご主人様単独として扱われるため、ご主人様のみが住宅ローン控除の対象になってしまう。

たとえば、4000万円の物件を5対5の持分割合で夫婦共有名義の購入をした場合はどうだろうか。

夫が2000万円、妻が2000万円の住宅ローンをそれぞれ組んで借りた場合、それぞれが住宅ローン控除を利用できる。

4000万円の住宅ローンを夫が借り、妻が連帯債務者になったとしたらどうだろうか。この場合は、夫は4000万円の住宅ローンのうち、持分である5割分の住宅ローン金額を上限に住宅ローン控除を利用でき、妻も同様に控除を利用できます。

しかし、夫が4000万円の住宅ローンを借りて、妻がその住宅ローンの連帯保証人になる場合、2000万円分の住宅ローン控除を夫が利用できるのみとなる。

つまり、借入金残高証明が夫婦それぞれ名義で発行される借り方であれば住宅ローン控除が使えるということだ。

3. リフォームローンと一括で利用する

中古物件の取引が一般的になった昨今、リフォーム費用を対象にしたローンを提供する銀行も多くなってきた。

リフォームローンは、無担保ローン的一种。そのため、基本的には融資期間が10年から15年と短い設定になる。借入期間が短いと、必然的に一回の返済金額が高額になってしまう。

また、金利も原則変動金利であることが多くなる。変動金利ということは、金利が上昇するリスクが高いローンであるといえる。

すでにお住まい中の方がリフォームをする場合は上記のようなリフォームローンを利用することになるが、これから購入する不動産をリフォームする場合の費用に関してはこの限りではない。

たとえば、2500万円の中古マンションを購入して、500万円かけてリフォームしてから住もう、という場合。

本来であれば、2500万円の住宅ローンを組み、別途500万円のリフォーム費用に手持ち金で支払ったり、500万円のリフォームローンを組んだり、という流れになる。しかし、ある民間銀行であれば、総額3000万円の物件を購入したものとみなして、3000万円の住宅ローンを借りることが出来る場合がある。

不動産売買契約時にリフォーム500万円の請負契約書が必要だったり、借り入れされる方の諸条件が設定されていたりと、いくつかの条件があるが、普通に住宅ローンを利用できる方であればたいていはこのような形での住宅ローンを組むことができる。

これはリフォームした部分に関しても不動産の担保価値がある程度認められるようになったために出てきた、新しい住宅ローンの利用法の一つである。

リフォーム費用まで一本の住宅ローンとして借り入れることができることには、多くのメリットがあります。

まず、無担保のリフォームローンよりも住宅ローンとしての借り入れの方が金利が断然安くなる。また、借入期間も住宅ローンと同じ期間になりますので、最長で35年間で延ばすことができ、月々の支払い金額を低額に設定できるようになる。さらに、住宅ローンとリフォームローン、という形になると、借り入れ手数料などがそれぞれにかかるが、一本の住宅ローンとして借り入れる場合は当然手数料なども1回分で済む。

第4章 買い替えローンについて

2. 買い換えローンとは

今の住まいが手狭になってきたのもっと広いところに引っ越したい、マンションから戸建への買い替えを検討している、転職になったので移転先で新しい住まいを買いいたいなどなど、現在住宅ローンをお持ちの方が、別の物件を購入する際に利用する住宅ローンを買換えローンと呼んでいる。

買換えローンでは、新しく購入する物件の費用と合わせて、現所有物件の住宅ローン返済費用も融資してくれることが特徴である。

不動産価格の下落が激しい昨今、現所有物件の売却金額よりも住宅ローンの金額の方が多いという方も多くいる。この売却金額と現在の住宅ローンの差額を売却損という。買換えローンでは売却損を新たに購入する物件の住宅ローンとして組み込むことができる。

買換えローンを検討する場合、現所有の自宅の売却スケジュールを立てたり、売却予想金額を査定したりといった手続きが必要になるため、不動産業者の協力が必須になる。現在返済中の住宅ローンの返済と、新しく組む住宅ローンの手配が必要になるため、売却を依頼する不動産業者と新居購入の不動産担当者が同じである方が手続きがスムー

ズにできる。

買換えローンをスムーズに進めるためには、売却の予定を立てたり、買換え物件を探したりすることと合わせて、売却と購入の両方を任せることができる信頼できる不動産業者を探すことが大切になってくる。

第5章 住宅ローンとリフォーム

2. 住宅ローンとリフォームローン

欧米諸国では、中古物件取引は不動産市場の80%近いシェアとなっている。一方、日本の不動産市場では中古物件はほとんど取引されていない。

国土交通省の調べによると、日本の不動産市場における中古物件の取引は全体の約13%程度。これは日本の住宅は、スクラップアンドビルド、つまり住宅であってもある程度の築年数を経過したら壊して新しいものを作ってしまえ、という考え方が主流だったためだ。

しかし近年では環境への配慮や住宅政策の転換によって、中古住宅への注目度が上がってきた。そのような不動産市場の流れに合わせて、中古物件に対する住宅ローンの対応度も変わってきた。

フラット35や、通常の民間融資でも、中古物件の築年数などの制限なく、住宅ローンを利用できるようになってきている。

特に大きく変わってきたのが、住宅購入時に利用するリフォームローンである。

従来のリフォームローンは、無担保ローンがほとんどだった。無担保ローンの場合、借入れ期間は10年から15年という設定が多く、住宅ローンと比べると非常に短い借入れ期間であった。さらに、金利についても住宅ローンとは比較にならないほど高設定だった。

ところが近年では、不動産購入時に住宅ローンと同時にリフォームを行う場合、購入物件にリフォームローンの金額についても担保設定を行うことを選ぶことができるようになった。担保設定を行うリフォームローンの場合、融資側からの信用力が増すために、リフォームローンに関しても住宅ローンと同じくらいの借入れ期間や金利設定をしてくれる銀行が登場している。中には、住宅ローンの一部として取り扱ってくれる場合もある。

住宅ローンの一部として取り扱われる場合、住宅ローンに適用される金利優遇はもちろんリフォームローン部分にも適用され、柔軟な対応をしてくれる銀行が増えたが、まだまだ整備途中という感が否めない分もある。

第6章 フラット35の正体

12. フラット35とは

長らく日本の住宅ローンをリードしてきた住宅金融公庫は、独立行政法人化に伴い、平成19年4月からは住宅金融支援機構と名前を変えた。

名称の変更とともに融資内容も変更され、個人に対する融資枠は縮小された。昨今は民間融資が多様化し充実してきたとはいえ、一般市民の住宅取得を公的融資として手厚く後押ししてくれていた公庫の存在ただけに残念である。

公庫は個人に対する直接の融資を行わない方向に事業を縮小しつつあるが、代わりに新しく誕生した住宅ローンがある。それがフラット35。

フラット35という住宅ローンを簡単に説明すると以下のようなものになる。

- 公庫と民間が連携して融資を行う住宅ローン
- 民間金融機関が個人に住宅ローンを貸し出し、のちに公庫がローン債権を民間金融機関から買い取る

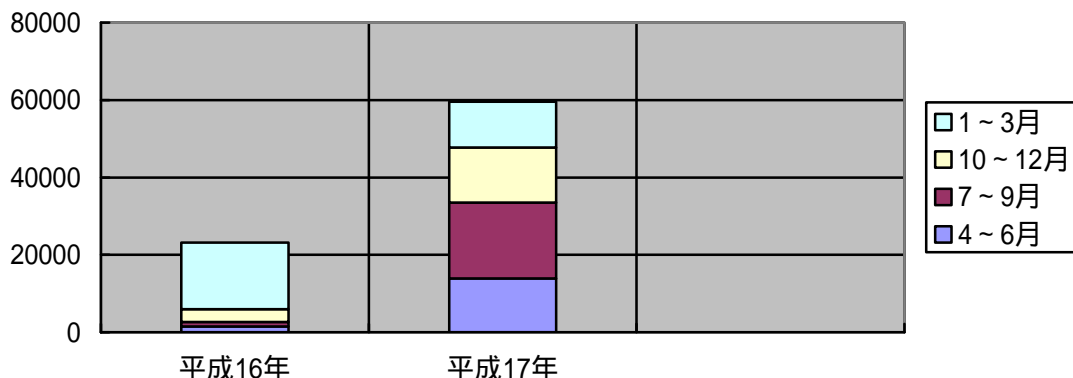
あくまで個人に対して融資を行うのは民間金融機関であり、借り入れ手続き等の窓口も民間金融機関を利用する。公庫が民間金融機関からローン債権を買い取ることで資金をフィードバックできるため、民間金融機関は資金回収のリスクを低くすることができる。民間金融機関のリスクを軽減することで、個人への住宅ローン支援を間接的に行っているのがフラット35である。

フラット35自体は公庫の独立行政法人化への移行準備として、先んじて平成15年からスタートしていた。フラット35が始まった当初は、肝心の商品を窓口で取り扱っている民間金融機関が非常に少なく、知名度もほとんどなかった。

平成19年に実際に公庫が解体され、民間金融機関同士の住宅ローン競争が熾烈になってくるに従い、フラット35の取り扱い機関も飛躍的に増え、住宅ローンとして一気にポピュラーになった。平成17年のフラット35の申込件数を見てみると、前年の3倍になっていることがわかる。

平成18年3月の量的緩和政策が解除され金利上昇懸念が高まったときは、2月に比べ大幅に申し込みが増えた。今後、金利上昇傾向の経済状況下では「フラット35」の申込件数が増加することは疑いない。

表7



13. フラット 3 5 と公庫融資の違い

フラット 35 は公的融資である公庫の良さと、機動力が魅力の民間融資の良さがミックスされている。

まず、安全で安心できる住宅であるということが大前提になるため、フラット 35 が利用できる物件は公庫が定める技術基準に適合した住宅であることが求められる。これは新築物件でも、中古物件でも必要な融資条件である。

ただし、公庫で定められていた融資限度額や対象面積の制限などがフラット 35 では大幅に緩和された。たとえば、公庫の場合は購入物件のあるエリアや住宅の規模や構造によって、借り入れ上限額が細かく決められていた。

フラット 35 では、フラット 35 で定める融資条件に当てはまる不動産であれば、借り入れ上限額（融資上限額）は一律金 8,000 万円まで。購入物件価格の 8 割までしか融資を受けることが出来ない点、融資金額は月収の 25% 以内に納まる月返済額とされている点は、フラット 35 も公庫の規制内容を受け継いでいる。

公庫の場合は、適用される金利は申し込み時点であった。フラット 35 の場合は融資実行される月の金利が適用される。

フラット 35 の金利は、民間融資と同じく取り扱い金融機関によって異なっていて、毎月変動する。実際に融資実行を受ける月の金利が適用されるため、新築マンションやこれから建物を建築し始めるという方の場合、申し込みから実際の融資日がだいぶ先のことになりますので注意が必要になってくる。

また、公庫借り入れの場合は公庫に特有の特定火災保険があったが、フラット 35 の場合は利用する火災保険は決まっていない。自由に保険を選ぶことが出来るようになったのはメリットだが、一般火災保険よりも 4 割ほど安かった公庫の特定火災保険に比べると火災保険料が高くなる傾向がある。

住宅ローンを利用する場合、必ず火災保険への加入が必要になるのだが、火災報知機

の有無や耐火構造などの建物構造による保険料の割引制度などがあるので、うまく利用して初期投資費用を抑えたいところだ。

14. フラット35のメリット

フラット35のメリットは、なんと言っても完全固定金利である点。フラット35では融資審査さえ通れば誰でも長期固定金利が適用される。

さらに、利用する民間金融機関によって設定している金利は異なっているため、より低金利の機関を探したり、比較検討したりすることができる。

最長で35年間、ずっと固定金利が適用されるというのはフラット35の大きな魅力である。変動金利や短期固定に比べると、フラット35であっても金利額は高くなっているが、金利変動の不安から開放されるのは大きな安心感がある。また、居住費が変わらないことで、ライフプランにおける資金計画が立てやすくなるというのも大きなメリットの一つである。

またフラット35は民間融資に比べて諸費用を安く上げることができるといわれている。これは、フラット35の借入れ時には保証料がかからず、繰り上げ返済手数料もかからないためである。

民間融資の場合、35年期間借入れ、元利金等返済で借入れする場合、100万円あたり2万円強の保証料が必要になる。3000万円の借入れであれば、 $30 \times 2 = 60$ で、少なくとも保証料だけで60万円以上の諸費用が必要であると概算できます。あるいは、借入れ金利に0.2%を上乗せして保証料を支払っていく、内枠方式という保証料の支払い方法を選択できる銀行もある。

ただ、近年は民間融資の中にも一定条件に当てはまるのであれば保証料をカットする優遇制度を打ち出すところが増えてきた。また、繰上げ返済手数料に関してインターネットバンクを利用したり、回数や返済時期をあらかじめ決めることで手数料がかからないようにしている民間融資もある。

諸費用に関しては一概には言えないが、いまのところ長期固定金利はフラット35独自の大きなメリットと言えるでしょう。

15. フラット35と保険

フラット35借入れ時に利用する保険は、火災保険と団体生命信用保険の2つになる。

火災保険に関しては、民間融資の利用時とほぼ同じ取り扱いである。すなわち、借り

入れ時に借入期間相当数の火災保険の申し込みを行い、保険料の支払いも行う。

取り扱い機関によっては、火災保険期間とローン借り入れ期間が同じでなくても良い、という場合もあるが、できれば借り入れ期間と同じ保険期間の申し込みをしたほうがよい。掛捨てで毎年火災保険をかけていくよりも、住宅ローンを組む際に一括で申し込みを行ってしまった方が、保険料が割安になるためである。

火災保険料に関しては、住宅ローンを返済途中に全額一括返済した場合は、一部精算金が戻ってくることもある。住宅ローンを一括返済された際には、火災保険をかけている保険会社への連絡も忘れずにしなければならない。

フラット 35 を利用する際に加入する団体生命信用保険に関しては、住宅金融支援機構指定の機構団信制度がある。団体生命信用保険は、主債務者が死亡したり、高度障害状態になったりして住宅ローンの返済が困難になった場合に、保険金によって住宅ローンを返済するための保険である。主債務者の方が働けない状態になっても、残された家族に住宅ローンを残すことなく、住まいを確保するための安全措置といえる。

ちなみに、民間融資の住宅ローンの場合は、団信の保険料は月々の金利の中に組み込まれているため、申し込み時に保険料や申し込み手数料といった費用は必要ない。

フラット 35 の場合は、別途保険料の支払いが必要になる。毎年 1 回、指定口座に特約料と呼ばれる、団信の保険料をお支払いいただくことになる。

16. フラット 35 の諸費用

不動産購入時にかかる諸費用は、大きく 3 つ。すなわち、税金、手数料、保険料である。

税金とは、契約書に貼る印紙代や、所有権の移転や住宅ローンの抵当権設定時にかかる登録免許税、不動産購入時にかかる不動産取得税などだ。民間融資でもフラット 35 でも、かかる税金に関して違いはない。

保険料とは、火災保険と団体生命信用保険の 2 つ。火災保険に関しては、フラット 35 でも民間融資でも、購入物件や保険期間による違い以外で費用の違いはない。

そして手数料は、不動産業者に対する仲介手数料と、住宅ローン借り入れ手数料の 2 つに大別される。仲介手数料に関しては、不動産仲介業者を利用すると発生するもので、売主から直接購入した場合にはかからない場合もある。

建築条件付土地を購入された場合は、仲介手数料は契約書に記載された土地購入代金に対してのみ発生する。

そして住宅ローンの手数料には、融資機関に対して支払う手数料と、保証料に分けることができる。フラット 35 では、借り入れ時に保証料がかからない。民間銀行の場合、35 年期間借り入れ、元利金等返済で借り入れする場合、100 万円あたり 2 万円強の保証

料が必要になるため、2000万円の住宅ローンを組むだけで約40万円超の保証料を支払わねばならない。

最近では民間金融機関でも保証料無料を打ち出したところがありますが、まだまだ一般的ではない。また、年収が500万円以上必要、公務員としての勤続年数10年以上、一部上場企業勤務といった一定条件を課した上での保証料無料ということが多くなっている。

その点、フラット35の場合はどんな人であっても保証料は無料になるのは大きなメリットと言える。

民間銀行の住宅ローンでは、取り扱い手数料として借入れ1本あたり31500円の手数料設定が多いようだ。さらに固定金利を利用する場合、固定金利取り扱い手数料として数万円ずつ、取り扱い手数料が上乗せされていく。

一方フラット35の取り扱い手数料は、取り扱い機関によって設定額が異なる。

一番安いところで、30,000円、民間銀行と同じく31,500円と固定のところ、高い場合は5万円超えの設定の場合もある。一番多いのは、フラット35での融資金額×%、という設定である。

たとえば、融資金額の1.05%という設定の融資機関の場合は、フラット35の融資金額が3,000万円であれば、 $3,000 \times 1.05$ が取り扱い手数料として必要になる。

17. 門戸が広いフラット35

公的融資の代表格であった公庫の性格を色濃く引き継ぐフラット35は、民間融資に比べて非常に間口の広い住宅ローンである。審査が柔軟になってきたとはいえ、公的融資に比べると民間融資の審査基準は厳しいものだ。

厳密に言えばフラット35も公的融資ではないが、民間融資と比べてフラット35の方が住宅ローンの門戸は広く開かれているのです。たとえば、借入れ時の年齢制限について見てみると、フラット35を利用できる人の条件として、申し込み時に満年齢が70歳未満の方、という項目がある。完済年齢は80歳までと設定されているので、満70歳の方でもフラット35であれば、10年間の借入れが可能となる。

対して民間融資では、完済年齢は、おおむね80歳に設定されているが、借入れ申し込み時の年齢について満65歳まで、あるいは満60歳までという制限を設けている銀行がまだまだある。また、完済年齢が75歳までと設定されている民間金融機関も存在している。

フラット35の借り方として、親子で同一物件に返済していく「親子リレー返済」というものもある。この場合は満70歳以上であっても申し込みが可能という柔軟な対応を実現してくれる。さらに、民間金融機関では勤続年数や最低年収といった制限がある

ことがほとんどである。

最低年収についていうと、実質的にはおおむね前年度年収が 200 万円以上、という審査基準を持っているところが多い。中には、最低年収額を 400 万円と設定している民間金融機関もある。

ちなみにフラット 35 では、特に最低年収額については明示されておらず、安定した収入がある方、との定めになっている。民間金融機関とはずれた、あるいはより大きな枠組みで審査基準を持っているフラット 35 の場合、実質の支払いに問題がないのであれば、ローンの借り入れが実現する可能性がある。民間金融機関で住宅ローンが思うように審査に通らなかった、という場合は一度フラット 35 の借り入れ条件を見直してみるのも一つの手である。

18. フラット 35 の金利と長期固定金利

フラット 35 の魅力は、なんといっても 35 年に渡る完全固定金利である。取り扱い機関によって金利は異なるが、35 年間で 3% 前後の金利設定となっている。

では、民間金融機関では 35 年間に渡る長期固定金利はないのだろうか。結論から言ってしまうと、取り扱い自体を行っている機関はある。ただやはり金利設定が、フラット 35 と比べると高く、おおむね 3.5% 前後が多いようだ。民間金融機関が取り扱う長期固定は、15 年や 20 年、あるいは 30 年までという固定期間のものが主流と言える。

ここで借り入れ期間が 35 年未満で住宅ローンを借りる場合の比較を試みる。民間金融機関が提示する長期固定金利は、固定期間がフラット 35 よりも短くなってしまうのがデメリットといえる。しかし、店頭金利から金利優遇を受けることができる。そのため、フラット 35 よりも有利な金利設定を打ち出しているのだ。

また、フラット 35 の場合は購入物件価格の 8 割までしか融資を受けることができないが、民間融資であれば物件価格購入価格の 100% 融資を受けることができる。かつ、借り入れした金額すべてに対して、長期固定金利を受けることも考えられる。

フラット 35 の完全長期固定は大変魅力的だが、個々人のライフプランや返済プラン、借り入れ計画によっては絶対に良いといえるわけではないということも頭に入れておく必要がある。

19. フラット 35 のデメリット

フラット 35 にも弱点がいくつか考えられる。一概にデメリットとはいえないが、フラット 35 の特徴の一つとして知っておくと、民間融資と比較検討しやすくなると思う。

まず、フラット 35 では物件購入価格の 8 割までの融資が限度とされているため、足りない 2 割分に関しては頭金を用意するか、別途併用ローンを利用しなければならない。

併用ローンを行う場合、住宅ローンを2本借りることになるので、当然ローンの取り扱い手数料などが2倍かかることになってしまう。

公庫に比べると手続きが簡便になったとはいえ、フラット35も民間融資に比べると申し込み手続きが煩雑である。適合証明書の交付が必要な他、民間融資よりも申請時に必要な書類が多くなっている。また、審査結果がわかるまでに1週間から2週間、融資実行までにも時間がかかる。

さらに、取り扱い機関によって異なりますが、融資実行日が決まっているため、いつでも決済できるというわけではない。そのため、中古物件の取引などの場合、売主と決済日のスケジュール調整をするのが大変になる。融資実行日が決済日とずれたりすると、一時的に売主に代金を支払うためのつなぎ融資という費用が必要になったりするリスクも考えられるのだ。

このような手続きの煩雑さ、引渡しのための売主と調整が難しい、といった事情から、フラット35の利用を避けたがる不動産業者のも事実である。同様に金融機関自体が、自社独自の住宅ローン商品よりも使い勝手が悪いために、フラット35の看板を上げながら実際の運用には消極的という場合もある。

そして、フラット35では繰り上げ返済手数料がかからないが、繰上げ返済の最低金額が決まっている。フラット35の繰上げ返済は、原則100万円単位からしか行うことができない。取り扱い機関によって最低金額が異なるが、ある程度まとまった金額が出来なければ実質繰上げ返済が出来ないのがフラット35のデメリットの一つである。

一方民間銀行の中には、インターネットバンクを使っていつでも、いくらからでも繰り上げ返済可能という商品もある。

20. 平成20年度の制度変更内容

実際の運用や不動産市場の動向に合わせて、フラット35は年々制度内容を変化させている。セカンドハウス購入でもフラット35が利用できるようになったり、固定期間20年のフラット20が誕生したり、フラット35保証型という新商品もできた。

そして平成20年4月からも、借入れ条件がいくつか緩和されより門戸を広げた。

平成20年4月の制度変更は、住宅の共有要件の見直しと、親子リレー返済の後継者に関する条件が見直された。

これまでのフラット35では、購入物件を共有する場合、共有者の同居が条件とされ、共有持分に関して規定があった。ところが制度変更後は、共有者の同居は不要になり、共有持分は特に問われないことになったのだ。セカンドハウス購入や親族が住むための住宅購入の場合の共有要件も同様である。これによって、たとえばすぐに同居することが出来ない場合でも、両親のために子供名義で家を購入し、そこに親を住まわせるということが可能になった。

また、親子リレー返済の利用対象が拡大し、後継者の要件が緩和された。

親子リレー返済とは、条件に当てはまる後継者の方を連帯債務者とすることで、満70歳以上の方でもフラット35に申し込みができる商品のことだ。

これまでは、親子リレー返済では後継者の同居が絶対条件でしたが、これからは購入物件への入居予定のない人でも後継者として親子リレー返済の後継者になることが可能になりました。また、これまでは後継者の年収合算額は、年収の半分までという制限があったが、後継者の方の収入を全額収入合算できるようになった。

フラット35の親子リレー返済では、後継者の方の年齢を基に借入れ期間を選ぶことができるので、実質後継者の資力によって審査されることになったといえる。姻戚関係のあるものだけが同居するわけではなく、親子が必ずしも同居するわけでない、といった社会情勢に沿った制度変更である。

21. フラット35とすまい・るパッケージ

フラット35と合わせて、知っていただきたい商品にすまい・るパッケージという住宅ローン商品がある。すまい・るパッケージは、住宅金融支援機構と民間金融機関が協調して提供する住宅ローンである。

フラット35は、個人に対して融資を行うのはあくまで民間金融機関のみ。住宅金融支援機構は、ローン債権を買い取ることで民間金融機関をバックアップするだけで融資の表にはでてこない。対して、すまい・るパッケージは、個人に対して住宅金融支援機構と民間金融機関がそれぞれ個人に対して融資を行うというものだ。

機構が融資する長期固定金利の安心と、金利の安い変動金利を含む幅広い選択肢から選ぶことができるという民間融資のメリットを一体化した商品といえる。機構と民間金融機関の2つから融資を受けることになるのだが、申し込み等は同時に申し込むことになる。

民間金融機関での審査は、機構での融資基準と一体で審査を行い、同時に融資決定される。そのため、申請書類の無駄もなく、手続きも一回で済む点は非常に利用しやすい点だ。

またすまい・るパッケージでは、購入物件価格の9割まで融資を受けることができる。購入物件価格の8割までしか融資を受けることができないフラット35よりも、自己資金や頭金が少なくとも大丈夫、というのも人によっては大きなメリットになる。

すまい・るパッケージでは民間金融機関が住宅融資保険をかけている。そのためフラット35と同様に、保証料や繰上げ返済手数料は不要になる。借入れ金の全額に対して固定金利を適用するのは支払いが大変だけど、固定金利の安心感はほしい、という方も多いと思う。

実際、まだまだ変動金利や短期固定金利の値を見ていると、高い長期固定金利に確定してしまうのはもったいない。そんなときは、長期固定金利と、金利の安さで調整できるすまい・るパッケージを利用してみるとよい。

22. フラット35に向いている人

フラット35の魅力は、なんといっても35年もの長期間の固定金利が利用できることだ。金利自体も民間融資と比較して、まだまだ低い金利を提示している。

そんなフラット35を利用するのに向いているのはどんな人だろうか。

まず、金利上昇リスクに不安感を持って、今後生活していくのは嫌だと感じる方。せっかく新居を手に入れたのに、毎月ローンの支払いのたびにため息をつき、何年後かの支払いを心配して過ごすことになったとしたら、せっかくのマイホーム生活が台無しである。

また、居住費を固定化してしまうことで、ライフプランをきちんと立てたい、という計画的な方にもお勧めである。居住費を固定することができれば、それ以外の資金計画を立てやすくなります。たとえば、お子様の学資資金の計画、転職や独立といった資金計画などに集中することができる。毎月の家計簿から居住費を除いて、浮いた資産をどのように運用するのかという計画の見通しが立ちやすくなる。

逆に、現在共働きで収入が多い方はフラット35で金利を固定化してしまうのはもったいない。収入に余裕があるうちは、低金利を利用して繰上げ返済を行い、早いうちに返済を進めてしまう計画の方がお勧めである。

また、頭金が少ない、諸費用やリフォーム費用に関してもローンを検討しているという方もフラット35は向かない。民間融資であれば、諸費用やリフォーム費用に関しても柔軟な対応で借り入れ可能だが、フラット35の場合は対応自体が難しいと思われる。

フラット35はあくまで購入物件価格の8割までが融資上限であり、金利上昇リスクに対してリスクヘッジできるのも購入価格の8割までということが出来る。どうしても購入価格100%について、金利上昇リスクをヘッジしておきたいという心配性の方であれば、金利は高くなってしまいが、購入物件価格の100%を融資してくれる民間融資の長期固定を選択する方法もある。

第7章 こんな人は審査に落ちる

収入さえあれば、住宅ローン審査は通ると思われる方も多いかもしれない。しかし、

現実とは違う。

例えば、年収 1000 万円のとある事業主様でも住宅ローン審査に落ちることがある。

住宅ローンの審査では、「安定した」収入があること、という点が重視される。融資側は、住宅ローンの借主がきちんと返済してくれる人物か、職業か、といった点を審査しているのだ。

審査に落ちやすい人は、こういった融資側の基準で見た際に疑いを持たれてしまう要素がある人、といえる。例えば、過去にクレジットカードや何かのローンの借り入れで滞納したことがある人は審査に落ちやすくなる。過去に滞納したことがあるのであれば、住宅ローンの返済でもやるかもしれない、と思われてしまうわけだ。

個人のローンやクレジットカード等の取引履歴は、個人情報情報機関に保管されており、一定期間情報が残ってしまう。住宅ローンの審査を申し込むとき、必ず個人情報開示についての同意書という書面を取られ、住宅ローンの審査で過去の取引履歴が照会されることになる。

また、勤務年数が短いと、定職についていないのではないかとされていて、同じく審査が通りにくくなる。安定した収入を得ることが重視される住宅ローン審査では、安定した職業であるほど心証が良くなる。そのため、失業する可能性が低い教職や公務員といった職業は属性が良いといわれ、住宅ローン審査が通りやすいことにつながった。

収入金額自体を見ると、非常に高収入だけれども、固定給が少なく、歩合給が少ないという収入内訳の場合も、実は住宅ローン審査が通りにくくなる。歩合給の部分は、いつなくなるかわからない不安定な収入であるため、安定性にかけてと判断されてしまう場合があるのだ。このため、アルバイトやフリーターの方が住宅ローンを組むことはきわめて難しくなっている。

また、きちんと納税を行っていない人も住宅ローン審査は通らない。一社会人として、義務を果たすことができる人柄、収入という判断から、納税義務を果たしているかどうかも住宅ローン審査の対象項目になっている。

第 8 章 審査の攻略法

7. 転職して 3 カ月の人

勤続年数に関しては、明確な審査基準を持っているところと特に明示していないところに分かれている。3 年以上、1 年以上、明示した勤務年数なし、といったところだ。

しかし、現実的にはあまりに勤務年数が短い場合は、住宅ローン審査の土台自体に乗らない場合もある。住宅ローン審査の基本的な勤務年数は、1 年間といわれます。これは、年収額を正確に算出することができるためである。

住宅ローン審査を通すためには、勤続3ヶ月という条件でも安定した収入を得ることができると証明できる別の材料を集めることが大切になってくる。たとえば、ただの転職ではなく、ヘッドハンティングという形であったことをローン申し込み時の情報として付け加える。または、勤続3ヶ月の仕事の方が前職よりも年収がアップすることを証明する。3か月分の給与明細を審査書類に添付し、予想年収額が前年度年収よりも高くなることを証明する。

通常であれば、転職3ヶ月目というだけで住宅ローン審査自体を拒否されることもあるが、以上のような追加情報によって住宅ローン審査に通ることができる。

8. 入籍前に住宅ローンを組みたいカップル

不動産購入の動機は人それぞれ。ご結婚を機に不動産屋にくる方も多くいる。感覚的に購入動機の上位3位に入るのはないだろうか。

最近は共働きの方も増え、購入は夫婦共有名義で考えているという方も多くなった。ただ、ご夫婦が連帯保証人になる場合や、ご夫婦それぞれが住宅ローンを組んで購入する場合、一点難しい問題が発生する。

入籍前のカップルは、書類上は苗字も違ううえに、住所も違うので、人間関係の関連性を証明することができない。つまり、まったく赤の他人同士が住宅ローンを組むと思われてしまうのだ。赤の他人同士では、もしかしたら購入後家に住まないかもしれないと判断されてしまう。それでは、住宅ローン審査は通らない。

そのため、一般的な住宅ローンでは融資実行までに入籍を済ませることが審査を通す条件として提示される。

ちなみに仲介手数料は成功報酬ですので、購入契約の成立をもって一連の仕事を終えたこととなります。手付け解除をしても契約は一旦成立しているため、仲介手数料を払うことになるのが一般的だ。

9. 血糖値異常があった方

住宅ローンを借りるためには、必ず加入しなければならない保険が2つある。火災保険と団体生命信用保険。

団体生命信用保険に関しては、住宅ローンの債務者に万が一のことがあった場合ご家族を守るという側面もあるが、住宅ローンの融資側にとっては貸し倒れのリスクを軽減するという意味を持っている。

民間融資の場合、団信は強制加入となっている。強制加入であるために、団信の保険

料は金利に含む形で徴収するようになっている。

生命保険である団信には一般的な生命保険と同様の加入条件がある。

健康に不安のある方を鞭打つような話だが、尿酸値が高い、高血圧、血糖値が高いといった症状をもっている方は、団信加入ができないために住宅ローン審査に落ちることがある。

血糖値の高さは糖尿病につながるため、団信審査が厳しくなってしまう。

10. 派遣社員の方

新しい働き方として、派遣という働き方が注目を集めている。

派遣社員の方の住宅ローン審査はどのようになるのだろうか。

一定の収入がある方ならば、住宅ローンは利用することができるので、当然派遣社員の方も住宅ローンを借りることができる。しかし、正直なところ審査は厳しいといわざるを得ない。

派遣社員の方の場合、安定した収入かどうか、という点が住宅ローン審査の分かれ目になる。

しかし派遣社員であったとしても、専門職の場合は、勤務場所が変わっていても職業としての一貫性があるため、住宅ローン審査では有利になる。転職したばかりの方の住宅ローン審査でも同様である。

また、紹介予定派遣の場合はより住宅ローン審査が通りやすくなる。紹介予定派遣として働き、住宅ローン審査を申し込む場合は、それを証明できる書類を勤務先か派遣会社から貰えるかどうかを確認しておくといよい。

11. 単身女性で中古マンションを購入

近年、マンションを購入する単身女性が増えている。単身女性に比べると、単身男性が一人暮らしの家を購入するという話は少なようだ。男性の場合は、親御さんとの同居や親族との同居のため、等々がその理由だ。

単身女性の場合、結婚されたり出産したりして仕事をやめる可能性が心配されるために住宅ローン審査が厳しくあることが考えられる。しかし近年は、住宅ローン申し込み時に安定した収入があることを証明できれば、一般の住宅ローンと同様の審査になってきたようだ。

金融機関によっては、女性専用住宅ローンが商品として定着しているところも出てきた。女性専用と銘打っている中身は、審査方法にある。すなわち、年収、勤務先、勤続

年数、個人の信用力といった固定項目について、テクニカルな数値審査のみを行うものである。

つまり、借り入れ希望額に対して十分な収入があり、勤務先の経営状況等が健全であり、これまでにカードやローンの滞納履歴がなければよいというものになる。女性だから、という理由で住宅ローンに落ちることはないのだ。住宅ローン審査に落ちたとしたら、返済比率が合わない場合や、これまでの資金状況が健全でないと判断されてしまったということだろう。

単身女性の住宅ローンについて特記するとしたら、自分で住むために家を購入することを証明する書類が別途必要になるかもしれない、ということだ。住宅ローンは、あくまで自分で住むための家を購入する資金を融資してもらうものだ。賃貸に出したり、収益物件にしたりする不動産を購入する場合には利用することができない。

12. 住宅ローン攻略のための材料

住宅ローン攻略のためには、まず住宅ローン審査の原則を知ることが必要だ。

原則に照らした場合、ご自身が不安だと思う点を知ることができる。その上で、ご自身の弱点になる審査基準について柔軟な対応をしてくれる機関を探すことだ。

各金融機関によって少しずつ審査基準が異なり、金融機関側も金利動向や社会情勢に合わせて細かく審査基準を変化させている。1年前はローン審査に落ちたという方でも、今月からの審査基準に照らせば住宅ローン審査に通る、という場合もあるのだ。

原則を知っていると、弱点と共に自分が持っている有利な点も出てくると思う。

各金融機関は、それぞれに得意な顧客層というものを意識して住宅ローン商品を開発してきた。自分が持っている有利な点を優良顧客として見てくれる金融機関を見つけることが出来たら、審査が通りやすくなるだけでなく、より有利な条件でのローン借入れが可能になる。

では、住宅ローンに有利に働く点をいくつか列挙してみようと思う。

まず、属性が優良な方は住宅ローン審査が通りやすく、有利な融資条件を獲得できる確率が高くなる。例えば、公務員の方や教職の方。教師として勤務していなくとも、教員免許を持っているだけで住宅ローン審査に有利になる。保育士資格や養護教諭、看護師の資格も同様である。これは、資格の利用度が高く、職業にあぶれにくいという判断が加えられるからと思われる。

住宅ローン審査を後押ししてくれる資格として、調理師免許も有効である。勤務先が大企業であったり、一部上場企業であったりする場合、金融機関が提携して審査が通りやすい住宅ローンを扱っている場合もある。提携ローンの形をとっていなくとも、名の知れた企業に勤務していると、会社の信用力も住宅ローン審査に有利に働く。

商品の中には、保証金無料や特別金利優遇枠を設けているところも最近は出てきた。

近年は転職によるスキルアップなどが一般化して、転職される方も増えてきた。転職されている場合でも、前職よりも年収がアップしていることを証明できれば、住宅ローン審査では特に問題にならない。ヘッドハンティングによる転職だったり、前職と現職に職務上のつながりがあったりすると、住宅ローン審査の攻略材料になる。例えば、経理や人事といった事務職、システム開発などの特定専門職の場合である。

無理をして組む住宅ローンの審査には落ちやすいが、健全な家計状況の上で予定される住宅ローンは落ちにくいものである。返済能力以上の借入れ希望である、以外の理由で住宅ローン審査に落ちた場合は必ず攻略方法を探ることができるのだ。

住宅ローン審査攻略を考えることができないのは、数年以内に破産を経験されている方、無職の方くらいのものではないだろうか。

第9章 借り換えがお得なわけ

3. 借り換えローンとは

家を買うときにはあんなに必死になって住宅ローンについて調べたのに、購入後は毎月の返済をこなすだけになっていて、なんて方。それは非常にもったいないことだ。

近年、住宅ローンの公的融資は縮小傾向にあるが、民間融資は非常に豊富になった。数年前と比べて最近の住宅ローンは、種類も金利も非常にバラティに飛んでいる。特に住宅ローンの民間融資を大きく変えたのは、ネットバンクの登場が関与しているといえる。

現在返済中の住宅ローンに不満をお持ちの方は、ぜひ一度新登場の住宅ローンへの借り換えを検討されることをお勧めする。

住宅ローンの借り換えとは、別の金融機関から資金を借りて現在の住宅ローンを一旦返済し、条件の異なる別の住宅ローンに乗り換えることをいう。

一般的に、住宅ローンの借り換えがよいとされる理由がいくつかある。金利を1%以上上げることができ、返済期間がまだ10年以上残っており、借入れ元本が1000万円以上の場合は借り換えでメリットを得やすいといわれている。

平成20年5月の時点で、民間銀行住宅ローンの変動金利は平均して2.875%。4%台の金利で住宅ローンを借りている方であれば、借り換えによってメリットを得られる可能性が十分ある。

金利1%の違いで、総支払額は何百万円単位で違いが出てくる。また、低金利の住宅ローンに借り替えることが出来たら、単純に現在よりも月々の支払い金額が下がることになる。

住宅ローンの総支払い額を減らしたり、月々の支払い額を減らしたりする方法として

は、繰上げ返済が一般的である。しかし、住宅ローンの種類が豊富になった近年では、借り換えという方法も十分検討に値する。

ただし、繰上げ返済を行った場合は借り入れ期間の短縮をするか、月々の返済額を減らすかを選択することができるが、借り換えの場合は借り入れ期間は現在借りている住宅ローンの残期間と同じ期間になる。また、フラット 35 のような公的融資への借り換えは出来ない。

4. 借り換えて得する人・損する人

借り換えのメリットとして、金利の安い住宅ローンに乗り換えることで月々の支払い金額が減る可能性があることがあげられる。しかし、金利の安いローンに借り換えするだけで誰でも得をするというわけではない。

住宅ローンの借り換えをすると、再度ローンを組むための諸費用がかかる。借り換え時にかかる諸費用としては、ローン契約書に貼る印紙代、再度の抵当権設定費用（司法書士への手数料）、現住宅ローンの繰り上げ返済手数料、保証料などが考えられる。民間金融機関で 2,000 万円の借り換えローンを組んだ場合、借り換えコストとして 80 万円近い費用が必要になると考えられる。

そのため金利だけを見比べて、借り換えて得だとは一概にはいえないのである。

借り換えて浮く金額×支払い回数 - 借り換えコスト、という金額を見ただけで、実際にどのくらいメリットがでるのかを考えられることをお勧めします。借り換えコストが、金利差額を上回る場合は、借り換えて返って損になる人もいることでしょう。

ちなみに、火災保険に関しては、同一物件に対して掛けている保険を引き継ぐという手続きができるため、再度保険料を支払う必要はない。中には保険会社に関しても乗り換えを検討したり、借り換えのタイミングに合わせて、火災保険に地震保険や家財保険を付帯するなどして再度火災保険を掛けなおす方もいる。

また、今の住宅ローンを金利の安い変動金利で借りていらっしゃる方の場合、固定金利に借り換えすると月々の支払い額が高くなる場合もある。金利上昇リスクに対応するために借り換えを検討される方にとっては、借り換えが得になるといえるが、月々の支払い額を下げたいという方の場合は借り換えが損に働くということになる。

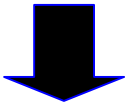
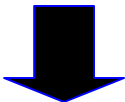
さて、住宅ローンの借り換えの場合、公的融資への借り換えはできない。公的融資から民間融資、あるいは民間融資からより有利な条件の民間融資、という借り換えになる。

公的融資から民間融資へ借り換える場合のメリットはどんなことでしょうか。

公的融資（公庫やフラット 35 など）の場合、団体生命信用保険料は毎年保険料を個別に支払っています。民間融資へ借り換えした場合、団信の保険料は金融機関が負担してくれますので、別途保険料を支払う必要はありません。毎年の納付の手間と、団信の保

険料を浮かせることができるのはメリットと言えるだろう。

表 8

ローン借入金 1000 万円、金利 3 %、返済期間 30 年（元利金均等返済） 当初の返済額 4 万 2160 円、返済総額 1518 万円		
		
借入れの 3 年後の 100 万円繰上げ返済すること		
		
繰上げ返済の方法	繰り上げ返済の効果	利息の軽減額
期間短期型	4 年 2 ヶ月短縮	111 万円
返済額軽減型	毎月 4507 円軽減	4 6 万円

第 10 章 住宅ローンセンターを活用する

住宅ローンの相談から実際のローン申し込み手続きまで、住宅ローンに関することすべてを取り仕切っているのが住宅ローンセンター。まさに住宅ローン情報の宝庫である。住宅ローンの借主にとって一番メリットになるのは、リアルタイムな金利情報。

住宅ローンの金利は、通常店頭金利という名前で公開されている。毎月変動するため、月初めに「今月の店頭金利」という形で一般機能の店舗にも掲示されている。店頭金利はインターネット上にもアップされ、公的な金利といえるかもしれない。

どこでも手に入れられる店頭金利情報ではあるが、住宅ローンセンターでこの情報を手に入れることで大きなメリットがある。通常その月の 1 日時点でしか知ることの出来ない今月の金利情報を、1 日前に入手できる場合がある点である。さらに住宅ローンセンターだから入手できる情報は、キャンペーン金利。

キャンペーン金利とは、その名の通り銀行が一時的かつ独自に展開する金利を指す。何時から始まり、いつまで実施するのかもわからないのがこのキャンペーン金利。非常に大きなメリットを提示してくれる場合が多く、ぜひ入手しておきたい情報がキャンペーン金利情報なのだ。

キャンペーン金利は、一定の定められた期間内に住宅ローンの申し込みをしたり、融資実行を受けたりするだけで店頭金利から %一律金利優属という非常に有利な金利

を提示してくれる。住宅ローン口座への給与振込み指定を求められたり、キャッシュカードにクレジット機能をつけたりすることをキャンペーン金利の利用条件として求められることがある。

それらの条件さえ満たせば、誰であっても適用してくれるという点がキャンペーン金利の大きな魅力ではないだろうか。

金利ならインターネットで確認できるかもしれない。しかし、やはりネット上に情報が反映されるまでにはタイムラグがあったり、時に更新までに時間がかかることもあるのだ。

生の住宅ローン情報を得るために、一度住宅ローンセンターへ行ってみるのも一つの手かも知れない。

結論

昨今、住宅ローン商品も多様化してきている。本当に自分に合っているのか十分検討し納得して借りることが大変重要である。また今のことだけを考えるのではなく、将来のこともしっかり見据えて変動金利にするのか、固定金利にするのか、ベストなローンを選ぶことが大切だといえる。

2009年1月のフラット35の実行金利は、先月からさらに下がった。2008年後半の世界的不況のあおりを受けて、政策金利がまたまた下げられた関係で長期ローンの金利も下がっているようだ。

2009年1月期の実行金利は、2.640%となり、先月よりもさらに0.24ポイントという2ヶ月続けての大きな下げ幅となっている。

また2008年12月30日に、三菱東京UFJ、みずほ、三井住友、りそなの大手4銀行が1月5日から適用する住宅ローン金利をだした。日本銀行の追加利下げの影響で、ローン金利改定の目安となる長期金利も低下し、各行とも3~5年物の固定型金利を0.05~0.10%引き下げ、3.25~3.50%とした。2年物の固定型金利はみずほが3.15%に据え置き、他の3行はいずれも0.05%引き下げて3.05%とした。

基本的には、景気の悪化が予想され金利の先高感がないいまの時代には、変動金利型が有利であるといえるかもしれない。

ただ、現在は、上記にも示したように、固定型、変動型とも底に張り付いているような非常に低い金利水準にあることを考慮しなければならない。20年、30年後の金利を考えれば、固定型は不利とは言い切れず、今は住宅ローン選びが極めて難しい時であるともいえる。

少し結論を先送りする意味では「固定期間選択型」がベストかもしれない。3年間、5年間というように一定期間は金利が固定され、その後変動型か固定型かを選べるタイ

ブである。固定期間が2、3年と短期の商品を選び、数年後、その時の金利情勢を見て判断した方が得策であるといえる。

住宅ローンには各種のリスクがあるが、その時その時の経済状況や今後の金利の動きを予測して計画を立てていくことが大切になってくる。また、自分たちの条件に応じた最善の方法を見つけていかなければならない。

また、気をつけなければいけないのが不動産会社や金融機関に頼り切ってしまう点。ある程度は相談に応じてくれるが、その担当者にはそれぞれ会社の利用代表という側面があり、必ずしも私たちにとっての最善のアドバイスを行ってくれるとは限らない。

この部分で、これから行員になり忘れないでおこうと思ったことがある一点ある。

やはり、上記のように、住宅ローンは種類も多様であり、一般の方にとって、どの機関のどのローンを組めばよいかなど到底分るものではないとおもった。そして必ずしも金融機関や不動産会社の方が信用できるとも限らないというもの事実として言える。

マイホームは人生で一番大きな買い物であり、借り手からしてみると大切なお金を扱うことになる。

私自身どの部署につくかもわからないけれど、将来的には、お客さまにとって最適なプラン探し、提案していける総合ローンセンターを福井にも作りたいとおもった。福邦銀行の商品に限らず総合提案していきたい。

今回の論文で一概に住宅ローンといっても扱っている機関・商品の多様性・仕組みの複雑さがありすべてを書ききることはできなかったが、基本的な仕組みや審査が通らなかったときの攻略法を知ることができよかったと思う。

またこれから住居に関してどのようなニーズが出てくるかにも敏感に反応できるように情報を集めていきたい。

参考文献

- 住宅経済データ集
- 人生で「必ずかかるお金」に困らない本 著者：小野瑛子
- 住宅ローンが危ない 著者：山下和之
- 日本の住まい変わる家族 著者：袖井孝子
- 東京朝刊 2008.10.31
- 東京朝刊 2008.12.31
- 東京朝刊 2009.1.6

URL

http://komaihp.sfc.keio.ac.jp/zemi08/s05430ks_2_.pdf

<http://h-jutakuloan.com/archives/115>