

元銀行員の「匠」が教える 住宅ローン『ミドルセミナー』

《 ここからは、金融機関の立場からお話を進めていきます 》

1. 融資額の決め方

金融機関は、あなたが住宅ローンの申込をすると、購入するマイホームの担保価値や返済比率、借入比率、頭金額、そして、あなたの属性を勘案して最終的に融資金額を決めます。たとえば、5000万円の物件と3000万円の物件があった場合、購入するマイホームをどちらにするかでおのずと担保として評価する価値が違ってきますし、購入する人の年収（自営業者等は所得金額）によっても返済比率は異なりますので、これらを勘案して融資額を決定します。つまり、いくら5000万円借りたいと思っても、金融機関の審査を経た後でなければ借りられる金額はわかりません。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

2. 融資期間の決め方

金融機関は、あなたが44歳以下であれば通常35年返済で住宅ローンを融資してくれます。ただし、金融機関によっては、「75歳までしか融資しません」と言うところもあるし、「82歳までOKですよ」と言うところもあります。また、独立行政法人住宅金融支援機構のように最長50年（ただし、お子さんとの連帯債務となります）まで融資してくれるところもあります。また、新築物件は、原則として35年融資をしてくれますが、中古物件になると金融機関毎に耐用年数を基準とした独自の基準を設けているので、借入を予定している金融機関に確認した方が良いでしょう。さらに、旧法の借地権付き住宅を購入する場合は、各金融機関によって融資する年数が異なるので、このケースも借入を予定している金融機関に確認する必要があるでしょう。この場合も、あなたの属性を勘案して融資期間を短くしたり、長くしたりすることがあり、たとえば、旧法の借地上にマイホームを新築すると原則20年まで融資してくれます。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

3. 金利の決め方

金融機関は、あなたが、融資を申し込むと「審査金利」を使って返済比率を計算します。この審査金利は金融機関によってあらかじめ決められた金利です。金融機関は、あなたの属性を見て、変動金利はもちろん、利用可能な固定金利を提示してくると同時に使える金利優遇幅も提示します。たとえば、年収400万円のあなたが、3000万円を35年、金利2.475%で、借りようとした場合の返済比率は32.05%になりますが、審査金利4%を

もとに計算した返済比率は39.85%と比較すると、審査金利>希望金利となります。したがって審査金利で借りるためには年収基準をクリアしなければなりません。

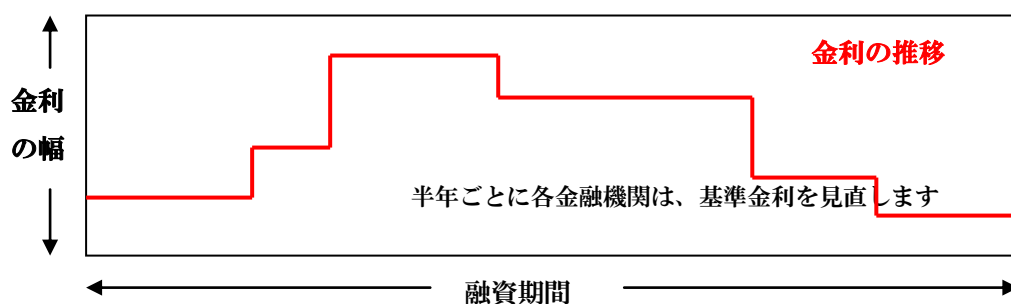
詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

4. 変動金利型と固定金利型の違い

金融機関は、あなたに「変動金利型か固定金利型を選択してください」と言います。ただし、ケースによっては「変動金利型しか利用できません」という場合もあります。変動金利型と固定金利型はどこが違うのでしょうか。

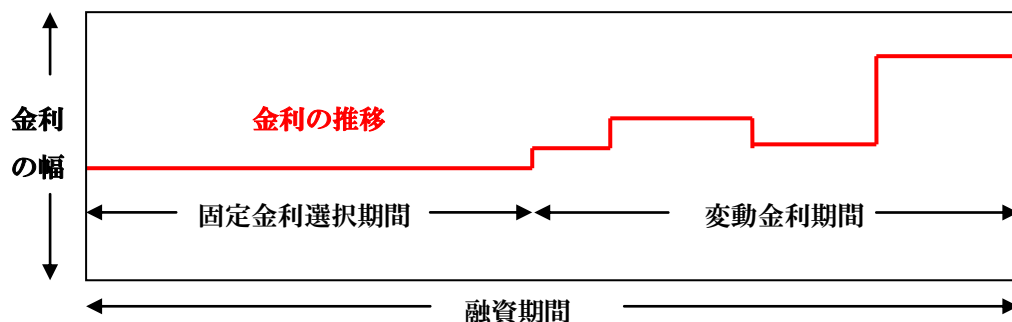
・**変動金利型**は、借入期間中各金融機関が決めた基準金利をベースに半年ごとに基準金利を見直すと同時に融資金利も見直します。大部分の金融機関は、金利を変更しても毎月の返済額は5年間変更しません。また、金利が上がっても返済額は1.25倍以上にはなりません。したがって大幅な金利上昇があると未返済元金が発生することもあります。この場合は金融機関が決めた一定期限までに未返済元金を返済しなければなりません。一方、基準金利を変更するつど毎月の返済額を変えている金融機関もありますので、各金融機関の金利タイプを確認してから融資を受けましょう。変動金利のメリットは、市場金利の動きに合わせて基準金利が上がったり下がったりするので、現在のような低金利時代が続くと支払利息は少なくなります。一方、デメリットは、市場金利が上昇すると、支払利息の負担は増加します。さらに、市場金利が大幅に上昇すると基準金利の見直し時期に関わらず金利が上がる事もあります。

変動金利型の動きを図で見ると次のようになります。



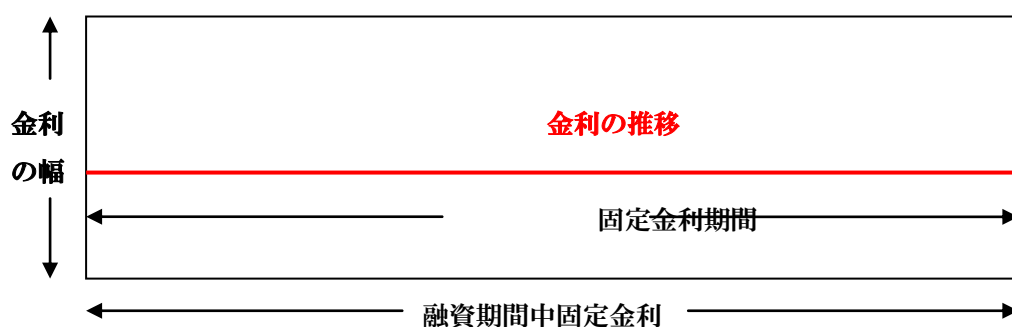
・**固定金利選択型**は、当初から数年間金利が固定される特約を結ぶタイプで、多くの金融機関で取扱っています。固定金利期間は、1年、2年、3年、5年、7年、10年、15年、20年などがあり固定金利期間終了後は、その時点の金利で改めて「変動金利型」や「固定金利選択型」の金利を選ぶことになります。固定金利期間が終了すると、金利改定後の返済額は適用される金利次第で変わります。なお、固定金利選択中は変動金利に変更することができないケースもあります。

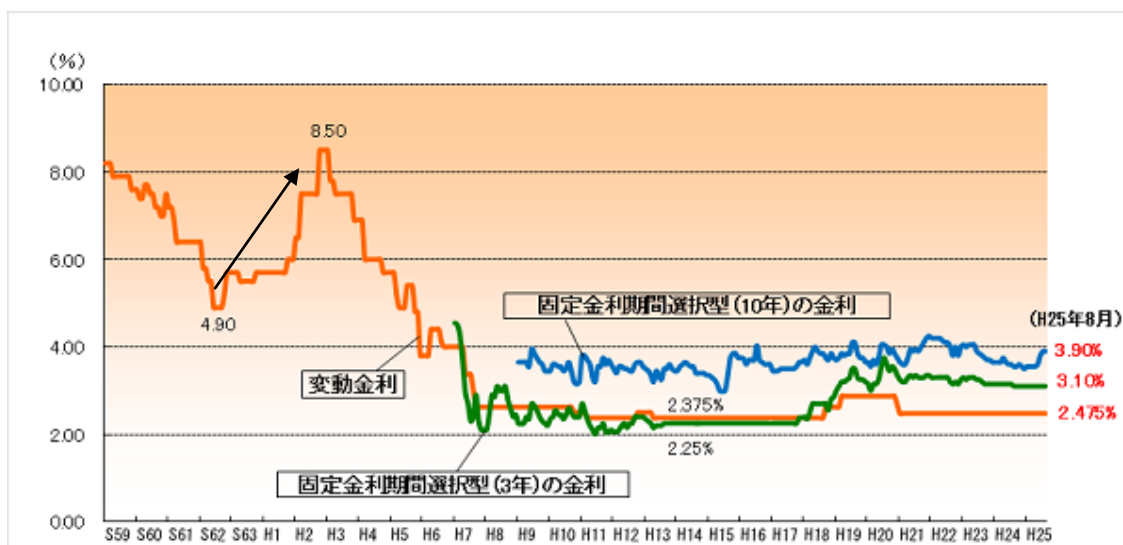
固定金利選択型の金利の動きを図で見ると次のようになります。



・**全期間固定金利型**は、住宅ローンを借りる時に決めた金利が、返済終了まで続く金利タイプです。全期間固定金利型のメリットは、低金利時に住宅ローンを組むと将来市場金利が上昇しても返済金額が変わらないので、返済計画を立てやすいことです。全期間固定金利型の代表的な商品は、独立行政法人住宅金融支援機構の提供する「フラット35」と「フラット50」があります。一方、デメリットは、借りている金利以下に市場金利が下がっても、借入金利は下げてもらえません。ただし、「フラット35」を利用して借り換えすることによって新しい金利での融資に変更することはできます。

全期間固定金利型の動きを図で見ると次のようになります。





ちなみに、昭和59年からの金利推移を見てみると上のようになっており、昭和62年から平3年にかけて3.6%金利が急上昇した時期がありました。

(住宅金融支援機構のHPから引用しました。)

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

5. 担保とは

金融機関は、あなたが、購入したマイホームを担保に取ります。担保に取るということは「**抵当権の設定登記**」をすることです。逆に言うと、これができない物件を購入することはできません。

たとえば、金融機関は、建築基準法や都市計画法等の法令に違反している物件とか、道路に接道していない物件とか、再建築不可物件等は、担保に取りません。それから、将来売却できない物件も担保に取りません。なお、ほとんどの場合、各金融機関ではなく関連会社の保証会社が購入した物件に第一順位で「**抵当権の設定登記**」を行います。そして、それにかかる費用は、あなた（お客様）の負担となり、司法書士の手数料約5～10万円、評価額×4/1000の登録免許税、交通費等の費用がかかります。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

6. 個人情報について

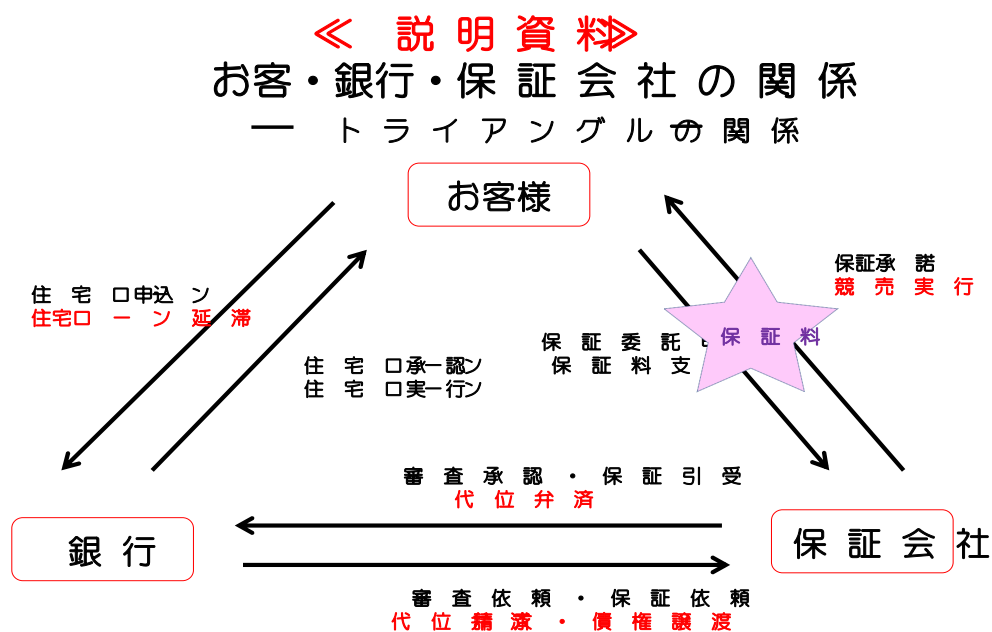
金融機関は、あなたが、住宅ローンを申し込むと必ず「**個人情報**」を確認します。個人情報情報会社は、全国銀行個人情報センター（全銀協）・(株)日本信用情報機関（JICC）・(株)シー・アイ・シー（CIC）の3つあります。全銀協は、銀行関係の個人情報情報を保有しており、住宅ローンを借りるとここへ登録され延滞するとその記録も残ります。JICCは、主に信販関係の個人情報情報を保有し、CICは、主にカード会社の個人情報情報を

保有しております。たとえば、携帯電話をクレジットカードで購入しその支払いが遅れるとCICの個人信用情報に延滞記録として登録され、この状態で住宅ローンを借りることはできなくなります。

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

7. 保証会社について

金融機関は、あなたが、住宅ローンを借りる時、連帯保証人を取らず保証会社に保証させます。そして、連帯保証人を立てて住宅ローンを借りたいと言っても貸してくれないこともあります。(ただし、物上保証人を兼ねて連帯保証人を取るケースもあります) というのは、連帯保証人から回収するのが大変だからです。保証会社ならあなたが返済できなくなると、あなたに変わって金融機関に全額完済(元金+利息+遅延損害金)してくれますので、金融機関からするとすばやく、全額を、事務的に回収できるので安心かつ安全だからです。お客様・金融機関・保証会社の関係は、次の図のようになっています。



Copy©2i0g1hi4ty-fp1h d r i g h t s r e s e r

詳しいことは、080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。

8. 団体信用生命保険について

金融機関は、あなたが住宅ローンを借りようとする時、いわゆる「団信」を付けます。昔は、死亡と高度障害保障しかありませんでしたが、近頃は「三大疾病保険付」とか「7大疾病保険付」とかいろいろな「団信」があります。たとえば、死亡・高度障害「団信」は、金融機関が受領する利息の中から保険料を支払いますが、これ以外の「団信」を選択した場合はあ

あなたが保険料を払わなければなりません。そして、その保険料は金利にプラスしてあったり、別途保険料を支払ったりします。これらの保険は、細かい規定がたくさんあるので、どんな時に利用できるかよく確認してから加入しましょう。

※ ここまでお読みになって、疑問は解決したでしょうか？

住宅ローンのことで「疑問点」があったら、

お気軽に080-2152-3335へ電話するか、メールでお問い合わせください。