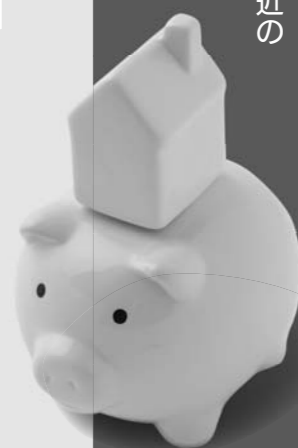


なぜ落ちる!?

住宅ローンの一查最新事情

住宅ローンアドバイザー 谷口 敬

まだ低金利が続いている今のうちに、住宅ローンを利用した自宅購入や住宅ローンの借換えを検討しているお客さまも多いが、そもそも審査に通らなければ計画は水の泡だ。FPとしても、審査の基本的な仕組みや最近のトレンドを押さえておき、お客さまへのアドバイスに活かしたい。



最新事情 1

住宅ローン審査の基本的な仕組み

親

から代々受け継いだ家を建て替える、家族が増えたので戸建て・マンションを買う、住宅ローン金利が下がったので借り換えるなど、住宅ローンの需要は常に一定程度存在する。

一昔前は、各金融機関がこれらの住宅ローンニーズを取り込むと、審査金利の基準を変更して対応していたこともあった。しかし、リーマン・ショック以降、政策的低金利のもと、不良債権の再発を起すことはならないとの考えから、

審査金利↓審査条件へと審査の基本的な仕組みを変えてきている。

これに伴い、例えば、AさんとBさんが甲銀行に住宅ローンを申し込んだ場合、Aさんは甲銀行が出した条件（自己資金を〇万円入れる、など）を満たせば住宅ローンが組めるのに対し、Bさんは無条件で住宅ローンが組めるというケースが出てくる。

加えて、最近の住宅ローン審査においては、特に都銀・地銀では、①審査金利の引上げ、②金利優遇

幅の設定も行われている。①は対象となる顧客を最初の受入時に選別する方法、②は住宅ローン審査承認者の選別である。

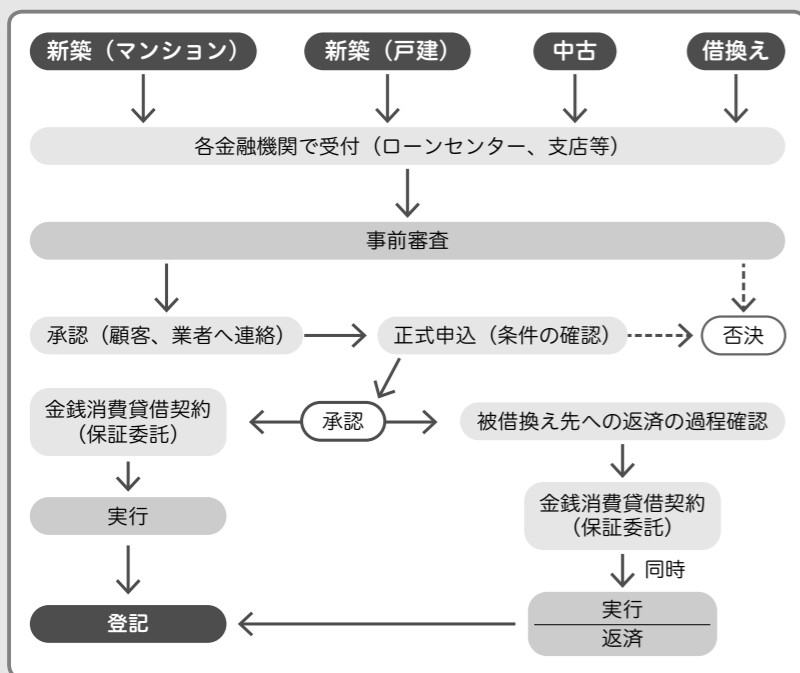
②について、前例のAさんとBさんを引合いに出して考えてみよう。

Aさんが条件をクリアして甲銀行で住宅ローンを組む場合、金利優遇が最大▲1・9%まで受けられるとしよう。一方、Bさんには審査上の条件はないものの、金利優遇が最大▲1・875%までし

か受けられないということもある（後述の図表も参照されたい）。これには、期待ロス率（リスク）や各金融機関の仕切りレート（内部資金に適用される金利）が大きく関わっている。

期待ロス率という言葉について、聞きなれない読者もいるかもしれないが、従来の審査手順に加えて、期待ロス率を審査の判断基準に取り入れているとの情報のもと、複数の都銀、地銀に確認したところ、審査方法についての具体的手段は教えられないとのことであったが、期待ロス率の採用についての否定はなかった。期待ロス率が住宅ロ

図表 1 審査フローの概要



ローンの可否判断の一役を担っていることは事実といえよう。

通常、審査過程については公開されない。なぜなら、個人情報が含まれているのと、審査は各保証会社や金融機関独自のものです、その独立性を保つためである。それ

ゆえ、甲銀行では審査が通らなかつたが、乙銀行はOKということも当然あり得る。

そう考えた場合、各金融機関の提示する取扱い（審査）条件が、いかに大切な顧客取込みの手段となっているかがわかるだろう。

不良債権化のリスクが低い案件を優遇

ここで、最近の審査のポイントを5つ、簡単に解説したい。

① 採算のとれるローン案件への優遇（仕切りレート）

各金融機関は、独自に仕切りレートを運用している。特に、都銀や大手地銀は、下限金利を設定するなど、目に見える形で審査に反映している。すなわち、仕切りレートは、各金融機関の採算（損益分岐）を示しているといえる。それを踏まえて各金融機関は、収益への貢献度が高い案件および将来の不良債権化の確率が低い案件への優遇に力を入れている。

② 期待ロス率（リスク）の低い案件の取り込み

審査上、将来にわたって不良債権化するリスクが低いと判断すると、期待ロス率は低くなる。例えば、自己資金を増やして借入を減らす場合や、転職により上場会社の社員や公務員となった場合、あ

るいは、借入期間を短縮する場合などがある。

それゆえ、事前審査時に算出された条件に基づく期待ロス率と正式申込時に条件を変更した場合の期待ロス率は異なる可能性があり、極端な場合、変更前（事前）はOK、変更後（正式）はNGとなる場合もあり得る。

社会的に信用のある人には返済比率を緩和する場合も

③ 個人情報情報上の事故者への審査目線は厳しい

返済の延滞や返済不能のリスクには特に目線が厳しくなっている。表面上はわからないが、例えば過去に金融円滑化法を利用して借り換えた人が再度借り換える場合、当時の借換え期間中に延滞が一度でもあったと借換え否決となる。特に、個人事業主に対しては、この目線は非常に厳しいといえる。

④ 返済比率の柔軟な運用

表面上、審査をクリアするのは、