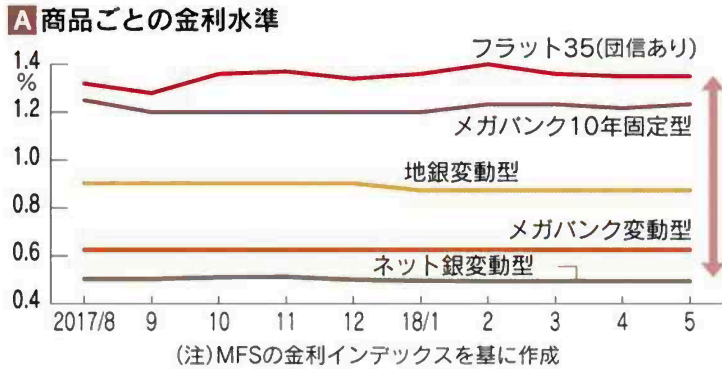


住宅ローン審査違い検証

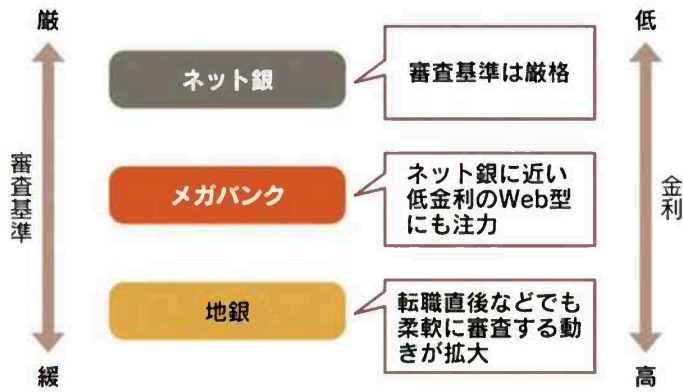
住宅ローンを借りるときは、借入金利だけでなく金融機関の審査基準にも注意を払う必要がある。金融機関ごとに審査のハードルに高低差があり、必ずしも借りたい金融機関で融資を受けられるとは限らないからだ。住宅ローン金利の傾向と審査基準の最新状況をまとめた。

金利差は縮小傾向

住宅ローン金利は2年前のマイナス金利導入以降続いた低下傾向は一旦止まりつつあるが、住宅ローンのコンサルティング会社MFS（東京・新宿）の中山田明社長は「各金融機関のタイプ別の金利差が縮小する傾向にある」と分析する。



金利水準と審査基準の一般的な傾向



住宅ローン比較に便利な事前審査申し込みサービス

| サービス名 (運営会社) | 開始時期 | 対応金融機関数 (同時申し込み可能な数) | 特徴 |
|---------------------------------------|----------|-------------------------|---|
| 住宅本舗 (イッカツ) | 2017年3月 | 12(6) | 簡易なローン試算を行い、個人ごとに条件に合う金融機関を表示。借り換えでも利用可 |
| 一括ローン相談 bySUUMO (リクルート住まいカンパニー) | 2017年10月 | 15(5) | 不動産会社経由で提供していたサービスを個人向けに開始。一部金融機関では購入物件未確定でも申込可 |

根拠は同社が独自に算出し、3月から公表を始めた金利インデックスだ。インターネット銀行、メガバンク、地方銀行の代表的な商品ごとに金利優遇も考慮に入れた実際の適用金利の推移を示す。公表されている昨年8月以降を見ると、地銀が変動型をじわりと引き下げていることがわかる(グラフA)。

ネット銀行の変動型が最も低金利という状況に変わりはなく、店頭とは別に、ネット契約限定で金利を引き下げたメガバンクや地銀も出てきた。店舗の合理化に取り組みメガバンクは今後いっそうネット型に注力する可能性がある。

また、メガバンクの一部は採算性の低い地方の住宅ローンから撤退しつつあり、地銀はその顧客の取り込みに動いている。競争激化の結果、ネット銀と他の金融機関の金利はさらに接近するかもしれない。金利の傾向を押さえた上で、借り入れの際に考慮すべきなのが融資の審査基準だ。特に転職をした直後などの場合、金融機関によっては融資を受けられないことがある。審査基準は金利の高低と表裏の関係にあり、一般的に対面の審査をしないネット銀行は年収や勤続年数など定量的要素が中心の厳しい審査になりがちだ(図B)。

地銀、転職直後でも考慮

「(中山田氏)。これまで金利だけを見て地銀を敬遠していた人も、検討の余地が出てきた。自分の収入や就労形態なども考慮した上で、最も有利な金利で借りられる金融機関を探すという作業が必要になりそうだ。」

一括で比較可能

金融機関選びに手間をかけたくないなら、最近拡大している一括申込サービスの利用も一案だ(表C)。リクルート住まいカンパニー(東京・港)は昨年10月、ネットと同時に最大5行へ住宅ローンの事前審査を申し込める「一括ローン相談 by SUUMO」を始めた。原則として必要項目を1度、入力するだけで複数の金融機関に情報が届き、ネット上で審査結果も確認できる。対応金融機関はまだ少ないが、購入物件が決まっていなくても事前審査を申し込めるサービスもある。

17年3月にはイッカツ(東京・港)も「住宅本舗」というサイトで、同様のサービスを始めていた。イッカツは新規借り入れ、借り換えとも利用できる。

両サービスとも個人は無料で利用できるが、事前審査に通ったとしても本審査まで進む義務はない。結果はあくまで事前審査の内容なので、適用金利や借入可能額などは本審査の結果と差が生じることがあるが、複数のローンを比較する時の参考値として使う分には有効だ。(堀大介)