

Part.1

押さえておきたい住宅ローンの金利動向と審査基準

～金融機関は借入顧客のここを審査する！

住宅ローン金利は、その基準が短期プライムレートプラス1%となっているのは周知のとおりだろ

住宅ローン金利の基準は原則、短プラプラス1%

Housing Loan ▶▶▶

わが国の住宅ローン金利を考えると、現在の金融機関の店頭表示金利である2.475%、その前に、2.375%や2.675%、または2.875%といった金利水準であろう。そこで、はじめに基準金利（短期金利）である2.375%から検証していきたい。

う（図表1）。この考え方に変更はない。そもそも現在の住宅ローンの市場連動型金利の考え方が、以前の政府が決定する公定歩合が併用されていた時代と違うところである。

以前の住宅ローン金利は、政策金利としての公定歩合が優先され、市場金利に調整を加えた、あるいは、公定歩合の影響を受けた短期金利が貸出金利として設定され、それが基準とされていた。すなわち、企業貸（事業用貸出金利）の金利が1.375%とすると、住宅ローン金利は2.375%ということになる。この住宅ローン金

その後、バブル経済の崩壊の懸念から株価下落が発生するようになったことから、この市場の乖離の修正を金利政策面より手当す

2007年3月、短プラは1.875%に上昇

Housing Loan ▶▶▶

金利の低下と株価の高騰は、土地神話を生み出し、不動産取得の活発化と、低金利民間住宅ローンの取扱い拡大による住宅取得意識の一般化が進んだ。これに所得水準の向上がプラスされ、日本の景気拡大は最盛期を迎えたという流れである。

Theme 1

住宅ローン金利の歴史的背景を探る

民間金融機関の住宅ローン参入と変動金利・期間固定金利の流れ

特集

住宅ローンの最新事情

金利動向や審査基準、各種データを踏まえたアドバイス

Part.1 押さえておきたい住宅ローンの金利動向と審査基準
～金融機関は借入顧客のここを審査する！

Part.2 データに見るいまどきの住宅購入傾向
～住宅金融支援機構調査結果のここに注目！

住宅ローン金利はいま、変動金利の店頭表示金利で2.475%、最優遇金利で0.775%、長期固定金利のフラット35で1.650%～2.280%（平成26年10月水準、返済期間21年以上35年以下）と、まれにみる低水準となっている。

ここ数年、FPは住宅ローン相談において、先行きの金利上昇を踏まえつつ中立的なアドバイスを行うケースが多かった。

では、これからは金利動向についてどのようにみるべきか？

また、金融機関の審査基準は？ 多様化する団信の注意点は？

独身女性へのアドバイスの注意点は？

——本特集では、住宅ローン相談の最新事情についてまとめた。