

住宅ローンに関する こんな質問には こう答えよう

Q1 住宅購入を検討しています。
自分の場合はいくらまで
借りることができますか？



うした質問にはまず、借入限度額は年収だけの単純計算で定められるものでないことを説明しましょう。肝要なのは「長期間、返済を続けることができるか否か、完済できるのか」といった着眼点で借入額を検討することをお客様にも理解してもらおうことです。

ローンを「長期間」返済していかなければならないことへの意識があるようでも、実際には希薄になるお客様も多く、夢を壊さないようなアプローチを心がけることが重要になります。借入可能額に関する質問には、以下の着眼点で借入可能額に係る審査基準について説明することが、親切かつ納得感を得られ

年間返済額には申込時点のすべての返済額が含まれる

①年収における返済額の割合(返済比率)

返済額は借入金額と返済年数(月数・回数)、利率で決まります。重要なのは、年間返済額が住宅ローンのみに限定せず、申込時点に有するすべての借入金に係る返済額が含まれることを説明することです。マイカーローンやカードローン、クレジットカードのキャッシング等といった利用状況も含まれることを説明しましょう。

審査基準では、年収に対する返済比率の基準があり、この基

準への適合を要することについて説明します。ほかの返済額と合わせた返済比率の基準を基に、実現可能な返済額を仮に設定します。そして、返済年数、利率から借入可能額を逆算、シミュレーションすると「目安」として示すことができます。

②住宅(土地・建物)の購入金額と担保評価額

前述①のほか、購入する住宅の担保評価額も借入可能額に影響することを説明します。担保評価額は金融機関や保証会社により算出方法が異なります。そもそも金融機関では商品として住宅ローンの融資限度額が定められています。借入希望額が多額になる見込みがある場合は、融資限度額の範囲内で前述した①②について検討する必要があります。①②に加えて、自己資金として用意できる金額も勘案するとマイホームの夢の実現が近づくことを話せるとよいでしょう。

Q2 住宅ローンの返済はどのような方式で行われるのですか？



一般的融資の返済方式には、元金均等返済方式、元金均等返済方式と期日一括返済があります。

住宅ローンでは、新築住宅の土地購入から建物完成前までの中間に要する資金としての融資を「つなぎ融資」といいます。つなぎ融資は手形貸付で行われ、建物完成後、建物を引き渡されるときに実行される住宅ローンにより一括返済されます。

住宅ローンは、長期間の借入れにより、期日一括返済でローンを組むことはできません。借入期間中、毎月1回あらかじめ定められた日(約定日)に返済する分割返済によりローンが組み立てられます。したがって、元金均等返済

方式か元金均等返済方式のいずれかを選択してもらいます。それぞれ以下のように返済方式について説明していきます。

①元金均等返済方式

元金均等返済は、返済額(元金返済額+支払利息額)が一定の金額になるように計算された返済方式です。給与収入が返済財源となり、固定費的な家計支出として計算できる点がメリットであることを説明します。

ただし、返済額の内訳について、元金部分が逡増(最初は少ないが、徐々に増加する)、利息部分は反対に逡減する仕組みとなっています。そのため、住宅ローン残高は、徐々に元金の返済速度が増していきます。

安定した給与収入により長期間返済することを考えるとメリットが大きく、多くの住宅ローン利用者がこの方式を選択していることも説明します。

元金均等返済方式では徐々に返済額が少なくなる

②元金均等返済方式

元金均等返済とは、毎月の返済額のうち、元金部分の返済額を一定金額に設定した返済方式です。借入金額を返済回数で割り返した金額が毎月の元金返済額となります。定額設定された元金返済額に利息が上乗せされた金額が返済額となることを説明します。利息額は元金残高と利率により計算されます。よって、元金返済が進んでいない当初の利息額は多くなり、元金が減るにつれて利息額は逡減していきます。つまり、徐々に返済額が少なくなっていくます。また、毎月一定の元金返済となることから、ローン残高の減り

方もわかりやすくなります。

繰上返済を計画している場合や徐々に返済額が逡減する返済方法を望む場合であれば返済方式の選択肢の1つとなりますので、質問を受けた際には説明に加えるとよいでしょう。

前述①②の返済方式は、ボーナス払いの併用も可能になります。毎月の返済額だけでは返済負担が大きくなることから、ボーナス時の返済額を増やすことで返済額を調整できることも説明するとよいでしょう。

アドバイスのポイント

返済方式には返済額が一定の金額になるように計算された元金均等返済方式と元金部分の返済額が一定金額に設定された元金均等返済方式がある。住宅ローンではこの2つの返済方式のいずれかを選択してもらう