



住宅ローンの審査基準



住宅を購入するときに、金融機関で住宅ローンを組むことが多いと思います。住宅ローンの金利に関するニュースをご覧になることも多いのではないのでしょうか。

住宅ローンは金融機関からの借入なので、申込に際して金融機関の審査があります。ではこの審査基準は、いったいどのような基準になっているのでしょうか。審査基準は金融機関によって違いがありますが、一般的には下記の情報をもとに審査されます。

- ・ 年収（会社員の方であれば源泉徴収票の「支払金額」に記載されています）
- ・ 自己資金
- ・ 勤続年数
- ・ 他の借り入れ（車のローン等）の有無
- ・ 返済比率

この中でも重要な判断材料となるのは「返済比率」です。この返済比率は、一年間の借入返済額の年収における割合のことをいいます。年収に対して返済額がどれくらいの割合なのかを見ることで、返済に無理がないかを確認することができます。返済比率が低いほど、返済に余裕があると判断されます。返済比率の計算式は下記の通りです。

返済比率（％）＝1年間の返済額（他の借入金の返済額も含む）÷年収×100

例えば、年収が500万円、一年間の返済額が100万円の場合は、
 $100万円 \div 500万円 \times 100 = 20\%$ となります。
返済比率は金融機関ごとに返済比率の上限が決まっており、

一定ではありませんが、住宅金融支援機構が扱う「フラット35」では、
年収400万円以上の場合35%となっています。

借入の審査は総合的に判断されますので、返済比率が上限以内に収まっていれば必ず審査に通るわけではありませんが、住宅ローンの支払いに無理がないかを把握する意味でも、重要な判断材料となっています。