

住宅ローンの質問と回答

(回答者:関西のK銀行ローン担当I様 質問者:木造建築 東風 代表 佐藤仁 取材日:2008年2月26)

住宅ローンに関する基本的な事柄を、関西の地方銀行ローンご担当者の方にご協力を得てお答えいただきました。インタビューの内容をQ&A形式にまとめましたのでご紹介します。これから住宅ローンのご利用をお考えの方は参考になさってみてください。

Q1 そもそも住宅ローンって何？一般の融資との違いは？

A1 住宅ローンというのは、長期(最長35年)にわたる返済が可能な特殊な金融商品(※)で、住宅(または店舗併用住宅等)の購入(取得)目的に使う資金だけを融資する規格型金融商品です。

※住宅ローン以外の一般の融資は、返済期間が3~7年程度と短い。

住宅ローンが生まれた経緯は下記の通りです。

個人が住宅を購入する際に利用する金融商品としては返済期間が5年や7年では月々の返済金額が大きくなりすぎますよね？それでは一般の方は家を建てられないということになってしまうということから、住宅購入用に特化した金融商品として各金融機関が用意するようになったのです。

Q2 住宅ローン融資金額に上限はあるのでしょうか？

A2 住宅ローン融資金額としては、上限1億円とされています。

Q3 住宅ローンで土地のみ(更地)を購入することは可能？

A3 基本的には不可です。住宅建築目的(土地をすでに所有している人のための建築費用)、および住宅建設+土地取得の場合のみ住宅ローンが使えます。土地だけを購入する場合は、住宅ローンではなく商品が変わります。金利も住宅ローンに比べると高くなるでしょう。(K銀行ではその金利の差は1%程度とのこと)

Q4 仮審査とはどういうことですか？本審査とどう違うのでしょうか？

A4 基本的には、仮審査を通ったら本審査も通ります。審査している項目などは同じですが、要求している資料(※)が違うだけのことです。(仮審査の時は所得証明書などは要求されません)

ただし仮申請時の申告(所得額など)と本申請時の証明書の内容が違ったりすると、仮審査で通っても本審査で却下されることはありますのでご注意ください。

Q5 市街化調整区域内の不動産物件に対する融資は降りにくいと聞きましたが本当ですか？

A5 市街化調整区域内というのは、基本的に建物を建てられない地域です。つまり住むところではないということで、ご質問の通り、購入地以外の担保物件などが無い限り、住宅ローンが降りる可能性は低いでしょう。

ただし調整区域内であっても、都市計画区域内の開発途上で建築可能な地域もあります。

そういった地域の場合は事情が異なるので、個々の物件別に金融機関担当者の対応・検討が必要となります。

Q6 なぜ、市街化調整区域内の物件に対しては住宅ローンが降りにくいのでしょうか？

A6 住宅ローン融資の際に銀行側は、もし債務者が返済不可能となった場合に債権回収できる物件かどうか？ということをも考えます。市街化区域内の物件であれば、住宅用地として売却し不良債権回収を行うことも難しいのですが、市街化調整区域内の場合、基本的には建物を建てられないので、債務不履行となった場合に債権回収(=競売

→物件売却)が難しくなります。よって住宅ローン融資の対象とはなりにくいのです。

Q7 住宅ローンの契約後、すぐに返済が始まるのでしょうか？

A7 すぐに(契約の翌月から)返済が始まるものが一般的ですが、ある一定期間(例えば1年間)返済が始まらずに、規定期間を経過した後に返済が始まるものもあります。これを【据え置き型】といて、返済が始まるまでの猶予期間を【据え置き期間】といいます。

Q8 据え置き期間というのは通常どのくらいですか？

A8 標準的には、ほとんどのものが1年以内だと思います。それ以上の長期間据え置きに対応してくれる商品はおそらく他行でも無いのではないのでしょうか？当行では据え置き型の商品(住宅ローン)は取り扱っていませんが、据え置き期間は銀行によって異なりますので、各金融機関担当者へ個別にご確認下さい。

Q9 据え置き期間を長くして欲しい(1年半、2年それ以上等)と言うとどうなるのでしょうか？

A9 前提となる話として、住宅ローンの場合は契約から返済完結までの最長期間は必ず35年以内と定められています。よって、据え置き期間が1年の場合、最長返済期間は $35-1=34$ 年となります。

(仮に据え置き2年となったら返済期間は33年)。

一般的に、ローン実行の翌月から返済がスタートするのが原則であるものの、建物工期が長いなどどうしても居住開始までに時間がかかる場合、建物が完成するまでの間、据え置き期間を設けているケースがあります。

特殊な物件で工期が通常以上に長く、元金返済を先延ばし(=据え置き期間を1年半・2年などに)してほしい場合には、工事の工程表を提出するなどしてあらかじめ金融機関担当者とは資金計画・十分相談するのが良いでしょう。

Q10 「つなぎ融資」とは何ですか？

A10 つなぎ融資とは、住宅ローン商品を利用する際に一時的に利用する金融商品のことです。

住宅ローン=既製品・パッケージ商品

つなぎ融資=オーダーメイド商品

と捉えていただけると判りやすいのではないかと思います。

つなぎ融資は事業用融資と同じで返済期間が短く、「つなぎ」である以上、1~2年以内には住宅を完成させて住宅ローンの返済を始めていただかなくてはならないでしょう。つなぎ融資実行には、担保や保証人が必要ですが、一般のサラリーマンの方に融資契約に際して保証人をつけて頂くというのは、現実的には難しいですよ？

そこで一般的に住宅ローンご利用の際には、銀行の関連会社へ保証料を支払って保証人になってもらうことになっているのです。

Q11 なぜ据え置き期間は通常1年以内なのでしょう？

A11 一般に、住宅建設に必要な期間としては長くても1年以内というケースが多いですよ？

それ以上長い(例:1年半とか2年、3年)工事期間を要する注文住宅というのは、どちらかと言うと一般的ではないので、住宅建設に1年以上かかると言われると、その取得した土地や不動産などを事業用や転売目的で使うのではないかと金融機関側から疑われる可能性があります。

(→いつまで経っても家を建てないのではないかと？という風に見られる)

ですから、もし工期が長期にわたるために、元金返済開始を先送りして欲しい場合には、どのようなローンの組み方があるか？ということ融機関担当者と事前に十分相談することが必要となるでしょう。

Q12 住宅ローンの契約時の金額と実行時の融資金額が変わったら(高額になったら)どうなるのでしょうか？

A12 据え置き期間が長くなることよりも、融資金額が膨れるというのは問題があります。実際には融資金額を増やしてもらうのは難しいでしょうね。

Q13 着工後、工務店との間にトラブルが生じたりして工事がストップした場合はどうなるのでしょうか？

(→工期内に住宅が完成しない場合など)

A13 トラブルの原因がどこにあるか？ということにもよります。銀行側は住宅ローン商品の期日管理をしているので、悪いニュース・情報は隠さないほうが良いでしょう。悪いニュースを隠すと、後で事実が明るみになった時の心象が悪くなるので、包み隠さず話すことがお互いの信頼関係を良好に保つ上でも重要だと思います。

以上です。インタビューに快く応じてくださったK銀行ローン担当のI様、どうもありがとうございました。