

「意外にある！だけど理由がわからない

住宅ローンの審査落ち」

「今年こそは家を買おう！」

2025年も始まったばかり。そう考えている人もいないでしょうか？
いざ行動開始！と思うと、「インフレ」も気になる。「金利の上昇」も気になる。不安になる要素も多い中で気持ちが焦ることも多いはず。
でも、焦りは禁物。家づくりを始めたばかりの皆さんに、実は一番初めに知っていただきたいローン審査について今日はお話ししようと思います。

○ 事前審査は、10人に1人以上は落ちてしまっている！？

住宅ローンを組むとき、まず最初にハードルとなるのが、金融機関による「審査」です。購入する物件を決めて、「いざ住宅ローンを！」と手続きに進んだのに、思わぬ理由で審査に落ちてしまうこともあります。

住宅ローン審査に落ちるのはそれほど珍しいことではありません。あるサイトが独自に行ったアンケートでは、初めての住宅ローンで事前審査を受けたときに、全てもしくは一部の金融機関で審査落ちをしてしまった人は全体の14.3%も存在しました。10人に1人以上が、ともひとつの金融機関から「融資はできない」と判断されているのです。

しかし通常は、審査に落ちてもその理由を金融機関は教えてくれません。たとえ小さな問題だったとしても、個人の力では有効な対策を打てないケースもあります。そこで大切なのが、事前に住宅ローン審査の審査基準を知っておくこと。ここでは、審査基準の中でも特に重要と考えられている3つの要素について解説します。

○ 収入基準

当たり前の話ですが、十分な収入がなければ住宅ローンの返済は不可能。収入は住宅ローン審査における最重要事項です。

ですが、注意が必要なのは金額だけでなく、その安定性や継続性も審査の対象であるということ。

継続性の観点では、一般的な会社員や公務員の場合、勤続年数がチェックポイントとなります。

審査基準は金融機関によって基準はさまざま、1年以上の在籍が必要というところもあれば、3カ月や1カ月でも問題ないとする金融機関もあります。

昨今では転職してキャリアアップしていくという考え方は一般的になり、ローンの審査を受ける前後に転職を考えている人も多いかと思います。

勤続年数の基準がどうなのか必ず金融機関に確認をしてください。

○ 借入金額基準

自動車購入の方法で残クレや残価設定プランを利用していないでしょうか？

住宅ローン審査時には、収入と借入金額とのバランスもチェックされます。

年収のうち年間いくらまで返済できることが可能なのか（年返済比率）という基準で審査されるので、現在の残クレの支払い等がある場合、希望の住宅ローン金額が借りられないことがあります。

○ 個人情報情報

個人情報情報とは、クレジットカードのリボ払いやカードローン、自動車ローンなどの各種債務の返済に関する情報のことです。住宅ローン審査の際には、個人情報情報に延滞や債務整理などの履歴がないかをチェックされます。

実は「携帯電話の機種代金」はリボ払いという扱いでなっていることがほとんど。

若い頃、携帯電話の料金を支払い忘れて、何度も支払いが遅延した。なんて記憶があれば注意が必要です。

携帯使用料の延滞は問題ないのですが、通常携帯料金には使用料と一緒に機種代の分割代金も一緒に請求されているので、携帯料金の支払い遅延のせいで、住宅ローンの審査が落ちてしまうという例がたくさんあります。

どうでしょうか？少し不安になってしまった方もいるのでは？事前審査は一度落ちると落ちた履歴がついてしまいます。

不安の場合は、まずは今相談されている FP や住宅会社の方に早めにご相談ください。