

住宅ローンを組むにあたって

■最近の傾向

最近、住宅ローンは過去最低の金利で利用できるようになっています。

その背景として、金融機関の法人貸し出しの伸び悩みが原因の1つとなっています。結果、住宅ローンに主眼が置かれ、各金融機関では個人向けの貸し出しを積極的に行うようになり、大手消費者金融との提携、買収が行われ、バブル崩壊以降かつてないくらい熾烈(しれつ)な競争が行われています。



■自分の限界を知る

結果として、個人としてはローンを組むにあたり非常に都合の良い土壌ができあがっているのですが、そこに食い入るようにハウスメーカーや建設業者(以下、業者と略)が台頭してきています。

以前であれば、資金相談は銀行で行うことが多かったのですが、現状では業者側でローンのプランを組み、自分の都合の良い金融機関へ持ち込みを行うようになっています。

当然のことながら、自社にとっては貴重なお話ですから、多少無理をしても取り上げてくれる金融機関に持ち込むこととなります。

ここで注意が必要です。

金融機関側では一定の審査基準を持っており、その基準に満たない(将来的に返済に困難をきたすであろう)案件については、否決の判断を下します。これは、銀行は過去何万件もの案件を審査してきており、その過去のノウハウをもって判断を下すわけです。

ところが、業者としては案件がだめになることを恐れ、だめな場合は取上が可能な審査基準の甘い金融機関に持ち込み、結果を申込者に伝えます。

その結果、申込者は自分に十分返済の実力があると過信し、ローンを組むこととなるのですが、将来的にご自身が困ることになることには気付いているのでしょうか？

一般的に収入と可処分所得との間には、大きな差があります。



「可処分所得」で判断して、ローンの返済が可能なのかどうなのか検討しているでしょうか？

ここでいう可処分所得とは実際に使える、ローンの返済にまわせる金額です。これは、当然各個人によって変わってきます。家族状況や、勤務先状況、定年等いろいろな要素が混じって算出される金額です。

あるいは、将来、金利が上昇した場合のことを考えているのでしょうか？

現時点では、前述したように過去最低金利でローンを組むことができます。しかしながら、銀行の借入れは基本的に変動金利です。一部においては全期間固定金利で利用できるケースもありますが、ほとんどが目先の金利を追い求めて当初〇年間固定金利型というものを利用しているはずで、過去、バブル期には9%近くまで金利が上がった経緯があります。

そのようなことは、想定されてますか？

■家族状況

一般的に配偶者と子供がいる場合、配偶者に関しては成人しているため、もしもの場合は

支援を仰ぐことができます。しかしながら、子供は違います。加熱する教育感から学費は5年前から比べてもどんどん増える傾向にあります。

そうです、毎月子供にかかる資金を考えておかなければならないのです。

また、高齢者を抱えている場合も同様です。介護費用がかかります。

実際に、このような状態で苦勞しているケースが多いのです。

■勤務先状況

勤め先はどんな状況ですか？

ご自身では自分がつとめている会社がどういう状況かは、わからないと思います。

しかしながら、これもローンを組むにあたっての重要事項です。ひょっとしたら、明日にでも辞めなければならないような状況になるかも知れません。

また、定年はいくつですか？

よく、退職金を当てにしてローンを組むケースがあるようですが、これは止めることをお勧めします。退職金は老後の資金です。これからの高齢化社会の中では貴重な資金源です。

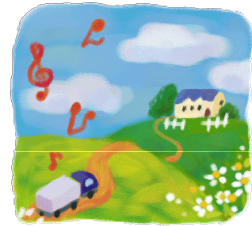
■最終居住地？

あなた手続きをしようとしている居宅は最終居住地ですか？

もし、一生住もうと考えていないのなら、もう一度考え直すことをお勧めします。

人生80年です。その間における何千万円もの借り入れは、自分にとってかなりの負担です。

そこが安住の地であると皆で話し合っただけで結論づけたのであれば、OKです。



■最終問題提起

ここまでいろいろなことを申し上げましたが、別に業者がどうのとか、ローンを悪だと言っているわけではありません。ここで申し上げたいのは以下のことです。

ローンを組むにあたって、ご自身が十分に検討されたかどうか？

周りの雰囲気流されていないかどうか？

他人任せにしていないか？

十分余裕をもった資金計画かどうか？

錯覚に陥っていないかどうか？

これらのことが、クリアできるのであれば、ローンを組んでも良いかと考えます。