



発行/毎週火曜日 1部 350円(税込)
定期購読料(税・送料込み) 6か月 8,000円/1か年 15,400円
©住宅新報社2010年 1948年6月18日第3種郵便物認可

株式会社 住宅新報社 Webはこちらへ 住宅新報
本社〒105-0003 東京都港区南青山1-4-9 TAMビル 電話 03-3502-8451 FAX 03-3580-6705
支社〒530-0005 大阪府北区中之島3-2-4 大阪新日ビル 電話 06-6302-8541 FAX 06-6302-8129

住宅ローン 審査厳格化に悲鳴

業界、基準緩和を強く要望

市況回復の重要なカギに

金融機関の事業者に対する融資姿勢の改善傾向、一般消費者の物件購入マインドの高まりなどを背景に底を脱したかに見える不動産市況。ただ、ここにきて新たな問題がクローズアップされている。「住宅ローン審査の厳格化」だ。「明らかに販売の足を引っ張っている」という指摘もある。本格的な市況回復のためにも、金融機関の協力姿勢の改善が広がっている。

低金利競争も大きな要因

ある中堅マンションのマネージャーは、非常に苦戦を強いられ、良かったものの「ローン」は、「購入希望者」が来た物件がある」と話す。不調は1割程度だったが、半分がローンの審査に落ち、また他の会社では、「市況」今は3割程度の高い水準で販売の足を引っ張っている。



市況回復の兆しが見え始めている今こそ金融機関の力強いバックアップを不動産業界は期待している(写真と本文は関係ありません)

だと言った。一部の大手財閥系を除き、大半のマンション会社が「住宅ローン審査の厳格化」に大きな悩みの種を抱えている。

「平均して25〜30%の案件が、住宅ローンの審査に通らずに契約破棄になってしまっている。明らかな民間金融機関の厳格なローン審査が販売の足を引っ張っている」と強く指摘する。

調査でも明確に業界調査では、民間金融機関に「融資を断られたケースが増えた」という割合が30%を超えた。「以前より審査が厳しくなった」という質問だと88%以上。「以前は勤続年数が1年未満でも良かったが、現在は不可」「勤務先の規模、安

格の100%融資に加え、諸費用分までローンで手当てしてくれた。今もメニューとして残っている銀行もあるが、ほとんどの銀行も「特に金融機関が目を見張るような融資が断られた」と話しているが、勤務先の資本と規模、長期にわたる安定的にローンを返済できるかを重視している」と話

「この会社では、リーマンショック前の08年7月のローン承認率(審査に通った率)は87%だったが、それが70%台の低い数字が続いてきた。今年2月も71%と厳しい数字が続く。都内のあるマンション会社のローン担当者は、「市況が良かった」とは言っていない。審査が厳格化されたことが、購入者にとっては返済負担の大きなデメリットだ。

「この銀行間の低金利競争が、審査基準厳格化の最大要因」と久光氏も指摘する。銀行側からすると、利益部分に合わせた金利を提示しているため、審査基準が厳しくなると、貸付額も減る。また、「長期固定」の安心感があるとはいえ、民間と比べて金利は割高。また、金利優待が受けられる優良

認定住宅の多くは大手が供給するもので、「(大手の顧客は)属性が高い」と認識から、普通の金利でも余裕のある人に恩恵が与えられている」といった指摘もあつた。主中堅クラスの会社で構成される日本住宅建設産業協会の神山和郎理事長は「金融機関の理解を得られるように、全力を挙げてのローン問題について働きかけていきたい」としている。

「力点を置きたい」と話す。

一方、住宅金融支援機構の住宅ローンフラット35は好調だった。09年度(09年4月〜10年3月)の申請受付は、前年同期比1.5倍と見れば、2.3倍の伸びだ。優良認定住宅は金利優待幅を拡大するといった取り組みが奏功しているのは間違いないが、民間金融機関で融資を断られた消費者が流れていることも十分考えられる。フラット35は、民間審査基準が厳しくなると、審査基準が厳しくなると、貸付額も減る。また、「長期固定」の安心感があるとはいえ、民間と比べて金利は割高。また、金利優待が受けられる優良

「この会社では、リーマンショック前の08年7月のローン承認率(審査に通った率)は87%だったが、それが70%台の低い数字が続いてきた。今年2月も71%と厳しい数字が続く。都内のあるマンション会社のローン担当者は、「市況が良かった」とは言っていない。審査が厳格化されたことが、購入者にとっては返済負担の大きなデメリットだ。

認定住宅の多くは大手が供給するもので、「(大手の顧客は)属性が高い」と認識から、普通の金利でも余裕のある人に恩恵が与えられている」といった指摘もあつた。主中堅クラスの会社で構成される日本住宅建設産業協会の神山和郎理事長は「金融機関の理解を得られるように、全力を挙げてのローン問題について働きかけていきたい」としている。