

新人営業向け 実務補足版

住宅ローン 審査の基本

属性別の見方・金融機関の選び方



この資料の位置づけ

これまでの学習内容（基礎）

- ✓ 事前審査とは何か
- ✓ 金融機関が何を見ているか
- ✓ 審査金利と返済比率
- ✓ 収入合算・ペアローン・連帯債務
- ✓ 固定金利と変動金利の違い

今回の焦点

お客様の属性によって、
何に注意し、どう進めるかを整理します。

審査で見える要素（復習）

属性

返済比率

信用情報

物件担保価値

借入期間・年齢

その他条件

➡ ここからは、属性ごとの注意点と進め方を整理します。

【復習】金融機関が見ている4つ

1

返済能力

この人は毎月ちゃんと返せるか

(年収、勤続年数、返済比率など)



2

リスク（信用）

途中で返せなくなる危険が高くないか

(個人信用情報、過去の延滞、他借入など)



3

担保価値

買う家にしっかり価値があるか

(物件の立地、構造、築年数、適法性など)



4

適合性

その金融機関のルールに合っているか

(年齢制限、雇用形態、対象エリアなど)



細かい違いがあっても、結局はこの4つを色々な角度から見ています。

個人事業主・法人代表者の数字の見方



これだけでは不十分
(偶然の可能性)



最低ライン



標準・安心

Check Point

- 直近の数字だけでなく数年の流れを見る
- 赤字期がないかを確認
- 売上・所得が大きくブレていないか



なぜ複数期分の決算書が必要なのか？

金融機関は「今年だけ、たまたま売上が良かったのか？」それとも

「毎年、売上が安定しているのか？」「継続性はあるのか？」を見たいからです。



個人事業主・法人代表者は、最低2期分、普通は3期分の"決算書"の数字を見て判断される。

法人名義案件の見方

i 我々は個人住宅ローンの窓口であり、法人向け事業融資の窓口ではない。

大事な考え方

-  現場では社員寮・社宅として法人で購入検討のケースもある
-  個人住宅ローン案件とは別物（事業融資）になる
-  法人向け事業融資は営業側でコントロールできない

実務での進め方

- 1 「法人でどこの銀行と取引していますか」を確認
- 2 既存の取引銀行があるなら、まずはそこへ相談
- 3 審査結果が出たら、次の話を進める
- 4 紹介が必要なら紹介するが、基本は既存取引銀行

営業トーク例



「法人名義での購入は、まず既存の取引銀行に相談してください。
その審査結果が出たら、また次の話を進めましょう。」

法人代表者の見方 — 法人代表が個人で住宅ローンを組む場合

何を見るか（チェックリスト）

- ✓ 役員報酬の額
- ✓ 会社の安定性
- ✓ 決算内容（最低2期分、普通は3期分）
- ✓ 会社の業種・規模感

進め方

- 1 役員報酬を確認する
- ↓
- 2 決算書を最低2期、普通は3期確認
- ↓
- 3 通せそうな金融機関を考える



- ▶ 個人の属性だけでなく、会社の経営状況も気にされやすい
- ▶ 本人年収だけでは判断されない



法人代表者の個人住宅ローンは、本人の年収だけでなく会社の安定性も見られやすい。

個人事業主の見方

何を見るか（チェックリスト）

- ✓ 売上ではなく「所得」を見る
- ✓ 最低2期、普通は3期分
- ✓ 赤字決算がないか
- ✓ 毎年の数字が大きくブレていないか

進め方

- 1 確定申告書を見る
- ↓
- 2 所得を確認する
- ↓
- 3 2期以上（3期）の流れを見る
- ↓
- 4 金融機関を選ぶ

⚠ 売上だけを見て安心はできない・節税の為に所得を低くしていると弱く見えやすい | 1年分だけ良くても安心しない



決算申告上の「所得が毎年安定して残っているか？」で見る。

売上と所得の違い

売上（うりあげ）とは

事業などで入ってきたお金の合計。
まだ経費などを引く前の数字。

所得（しょとく）とは

売上から経費（交通費や広告費など）を引いた後に、最終的に手元に残ったお金。

売上

1,000万円

—

経費

700万円

↓

所得

300万円

▲ 金融機関が審査で見るのはココ！

💡 売上が大きいから安心、ではない。最後にいくら残っているか（返済原資）を見る。

夫婦世帯の見方

大事なのは「夫婦であること」ではなく、どういう形で借りるかです。

1

(一般的に) 夫の収入単独で
希望額を借りられるか確認



2

足りなければ
夫婦で収入合算する



3

さらに必要なら
ペアローン・連帯債務

注意点



- 借入額を増やす方法はあるが、その分責任（返済義務）も増える
- 特殊な借入手法（ペアローン等）を使うと、契約書類や審査チェック項目も増えるため工数に注意



夫婦案件 = 「夫婦だから通りやすい」ではなく、借り方を決める案件。

外国籍案件の見方

最重要：年収より先に、永住権の有無を確認する



永住権あり

基本の考え方

日本に長く住み続ける前提が強い
→ 通常の住宅ローンの土俵に乗せやすい

進め方

- 1 永住権の有無を確認
- 2 通常案件として金融機関を比較できる
- 3 年収・勤続・自己資金・他借入を見る



永住権なし

基本の考え方

受付不可（審査対象外）の金融機関が多数 →
審査に出せる金融機関を予め確認しておく

進め方

- 1 永住権なしと判断
- 2 出せる金融機関を絞る（むやみに審査を出さない）
- 3 条件が合う審査先だけ相談する



外国籍案件で一番大事なのは、年収より先に永住権の有無を確認すること。

離婚後・単身の見方

難しいのは離婚したことそのものではなく、前の住宅ローンの影響が残っていないか

必ず確認すること

- ✓ 前の住宅ローンが残っていないか **(最重要)**
- ✓ 養育費の支払いがあるか（一般的に夫側）
- ✓ 養育費を受け取っているか（一般的に妻側）
- ✓ 子どもを扶養しているか
- ✓ 前の家の名義・持分整理が終わっているか

進め方

- 1 前の住宅ローン残債を聞く
- 2 養育費の支払い・受取りを聞く
- 3 子どもの扶養状況を聞く
- 4 前の家の名義整理を確認
- 5 通常の単身案件として進められるか判断



- 前ローンが残ると他借入として返済比率が上がる
- 見た目は単身でも家計や既存借入などの背景は複雑なことが多い



「今は単身です」で終わらず、前の家と今の家計を必ず聞く。

未婚・単身の見方

夫婦案件と違い、収入を補ってくれる人がいない。本人1人の返済力がそのまま見られる為、厳しく見られがち。

何を見るか（チェックリスト）

- ✓ 年収
- ✓ 勤続年数
- ✓ 他の借入（カードローン・車等）
- ✓ 頭金（自己資金）の有無
- ✓ 返済比率

進め方

- 1 年収と勤続年数を見る
- 2 他の借入を確認する
- 3 頭金の有無を見る
- 4 その人に合う金融機関を選ぶ

⚠ 離婚後単身よりシンプルだが、1人で全額返す前提なので返済比率がそのまま問われる。不動産投資目的と見られる可能性もある。



未婚単身の案件は、その人1人で最後まで返せるかを、そのまま見る。

フラット35の現場での位置づけ

現場では変動金利の利用が主流。固定金利希望は一部。フラット35は『固定金利商品』としてだけではない役割がある。

通常の銀行だと審査が厳しい可能性がある人の
「受け皿」として使うことが多い

現場での活用シーン：

- メガバンク・ネット銀行・地銀で厳しそうなとき
- 「最悪、ここなら可能性がある」という選択肢になる
- 第一希望というより第二・第三の現実的選択肢

フラット35になりやすい人

- 通常銀行だと審査が厳しそうな人
- 属性があまり強くない人
- それでも何とか家を買いたい人

最初から勧める場合

- 固定金利じゃないと不安な人
- 返済額を完全に固定したい人

※ ただし現場全体では一部

フラット35は、現場では『通常銀行で厳しい人に対する選択肢』として機能するケースが多い。

金融機関タイプの違い

メガバンク・ネット銀行

金利 ★ 低め

審査 ★★★ 厳しめ

特徴

金利の低さが最大の魅力。
その分、属性・物件・自己資金の有無などに対する審査基準は高い。

地銀

金利 ★★ 適度

審査 ★★ 適度

特徴

地元勤務や給与振込口座に指定などの取引実績で、金利や審査が柔軟になることがある。

信金・組合系

金利 ★★★ やや高め

審査 ★ 柔軟

特徴

お客様の属性次第で柔軟に対応。
条件次第で借入可能額が増える可能性も。

モーゲージバンク (フラット35等)

金利 ★★★ やや高め

審査 ★ かなり柔軟

特徴

大手銀行で否決された場合でも通る可能性がある。
現場での「最後の砦」のような選択肢



「金利が安いほど審査は厳しく、間口が広いほど金利はやや高い」という認識

まとめ — 新人が覚えること

- **夫婦世帯** → どう借りるかが大事
- **個人事業主** → 所得と安定性を見る（最低2期）
- **法人代表者** → 本人＋会社の安定性
- **法人名義** → まず既存取引銀行へ相談
- **外国籍** → 永住権の有無を先に確認
- **離婚後単身** → 前ローン・養育費・扶養を聞く
- **未婚単身** → 本人1人の返済力で判断
- **フラット35** → 通常銀行で厳しい人の受け皿

⚠️ 一番危ないミス

- × 夫婦案件で借り方を整理しない
- × 個人事業主の売上だけ見て安心する
- × 法人名義・法人代表名義で決算書を確認しない
- × 外国籍の永住権有無を確認しない
- × 離婚後の前ローン・養育費の有無などを聞かない
- × フラット35を固定商品の説明だけで終わらせる



いくら借りたいかだけでなく、「どこなら通りそうか、何を先に確認すべきか」を考える。