

第9回 30分で学ぶ 住宅ローン勉強会

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

住宅ローン審査のテクニック編

数字に差がつく銀行以外の住宅ローン審査

～フラット35編

日時 令和6年6月26日

場所 Zoomにて

主催 永野FPオフィス

申込 公式LINEより



今回の勉強の目的

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

審査上でのフラット35の優位点を知る

- 1、収入合算で返済比率オーバーを防ぐ
- 2、勤務形態・勤務年数の問題の解消
- 3、経営者と自営業者の違い
- 4、夫が審査で通らないケース
- 5、事実婚での住宅ローン利用



フラット35の使い方 審査編

審査からみたフラット35の役割とは

- 1、リトマス試験紙
- 2、返済比率オーバー
- 3、滑り止め効果

その1 返済比率オーバーを防ぐ

返済比率オーバーを防ぐ方法

- 1、収入を変える
- 2、返済比率の割合を変える

銀行では収入合算しかできない

収入に入れることが可能なもの

- 1、児童手当
- 2、特別児童扶養手当
- 3、扶養手当
- 4、太陽光発電の売電

注) 2・3は通知書の原本が必要になる

住宅の太陽光発電の売電額

<住宅金融支援機構が定める 2024 年度の売電収入上限額表>

発電出力	上限額	発電出力	上限額	発電出力	上限額
～1kW 未満	4,000 円	～10kW 未満	143,000 円	～19kW 未満	183,000 円
～2kW 未満	16,000 円	～11kW 未満	99,000 円	～20kW 未満	194,000 円
～3kW 未満	30,000 円	～12kW 未満	110,000 円	～21kW 未満	204,000 円
～4kW 未満	45,000 円	～13kW 未満	120,000 円	～22kW 未満	215,000 円
～5kW 未満	61,000 円	～14kW 未満	131,000 円	～23kW 未満	225,000 円
～6kW 未満	77,000 円	～15kW 未満	141,000 円	～24kW 未満	235,000 円
～7kW 未満	93,000 円	～16kW 未満	151,000 円	～25kW 未満	246,000 円
～8kW 未満	110,000 円	～17kW 未満	162,000 円	—	—
～9kW 未満	126,000 円	～18kW 未満	172,000 円	—	—

※「再生可能エネルギーの固定買取価格制度（FIT 制度）における 2023 年度の買取価格・賦課金単価」（経済産業省）を元に機構が定めているものです。

※発電出力が 25kW 以上の場合は、事前にお申込みを希望する取扱金融機関にご相談ください。

親子リレーローンで支払い回数を伸ばす

- 親子リレーローンとは

後継者にローンを引き継ぐことを前提に収入合算できるローン形態

1、後継者の要件

申込本人の子・孫又は『配偶者』

満70歳未満 連帯債務1名のみ

(例) お申込時に、申込みご本人が60歳3か月、後継者が30歳3か月の場合

- 親子リレー返済を利用しない場合の借入期間：80歳－61歳＝19年
- 親子リレー返済を利用する場合の借入期間：80歳－31歳＝49年
→ 35年（最長）

2、後継者の年齢で支払い期間が決まる

例) 親・・・72歳 年収400万円

子・・・35歳 年収500万円

ただし団信加入は70歳未満まで
(3大疾病は51歳未満)

フラット35の親子リレーローンの団信

団信加入が親の場合

80歳になった時点で団信の効力は終わり

その後にお子様が告知して診査OKなら加入できます。

団信の保険料は0.28% 団信を抜くときは-0.2%

フラット35保証型は-0.28%

Q 連帯債務で住宅ローンを利用しており、うちひとりが機構団信に加入しています。住宅ローンの返済がまだ残っているのですが、その機構団信の加入者がまもなく80歳になるため、機構団信の保障が終了します。保障終了に伴って、連帯債務者である私が機構団信特約制度に加入することはできますか？

Q&A番号：182

加入申込みすることができます。機構団信、3大疾病付機構団信のいずれかを選択できますが、それぞれの加入要件を満たしている必要があります。なお、健康状態等によってはご加入いただけない場合があります。

その2 勤務年数・勤務形態関係なし

- ・ 入社1日目でもOK

最初の給料日の締日を日割りして365日で掛ける

例) 20日締日の25日払いで30万円だった場合

$$(30万円 \div 20日) \times 365日 = 547万円 > \underline{30万円 \times 12ヶ月}$$

- ・ 入社1ヶ月

30万円×12ヶ月＝年収360万円 (収入証明書が必要)

パート、派遣、契約社員、外国人 (永住許可必要) でも審査対象となる

その3 経営者と自営業者の違い

- R6に自営業で起業 . . . 申込できない（申込はR7 4月から）

2つの違いに注意

- R6に会社設立役員 給料も出ている

例) 4月に設立 給料50万円支給

月給50万円×12ヶ月
=年収600万円

R5年に設立 給料はR6年4月から

4月から12月まで9ヶ月=450万円

年収は450万円で返済比率の計算となる

その4 夫に異動情報があるケース

1、妻単独で申し込みができる

銀行では夫が申込人にならないと疑われる

フラットでは質問が来るが審査は通る（本人の審査がOKなら）

2、妻と夫の親とのリレーローンできる

夫の親と妻のリレーローンで購入可能

その5 事実婚でも結婚前でもOK

事実婚は銀行ではまだ厳しい

例) 三井住友銀行

住民票に夫（未届）・妻（未届）に表記が必要

連生団信が必須

☆フラット35は気にしない

- ・ 事実婚
- ・ 結婚前
- ・ 結婚予定があるが離れて暮らす2人

ただしパートナーを解消するときは大変

まとめ フラット35と銀行の違い

フラット35

- | | |
|---------------------------------------|---|
| 1、スマホで異動情報あり | × |
| 2、離婚で銀行からフラット35 | × |
| 3、入金情報で直近のAorP.
前月の\$が必要 | ○ |
| 4、勤務年数1年以内でも | ◎ |
| 5、買い替えローン
ただし現在フラットなら先に売却 | ◎ |
| 6、店舗兼住宅
融資は自宅部分のみ 面積割
*土地も面積分のみ | △ |

銀行の住宅ローン

- | | |
|----------------------|--|
| 1、スマホで異動情報・・・保証会社次第で | |
| 2、離婚で借り換え・・・フローに注意 | |
| 3、直近A・・・基本は否決 | |
| 4、勤務年数・・・1年以上 | |
| 5、買い替え・・・精算が必要 | |
| 6、店舗兼住宅・・・50%以上ならOK | |

フラット35の使い方

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

ハウステポのフラット35の使い方

- 1、CICのAマークは前月に\$になっていれば審査可能
- 2、買い替え前の不動産の差押は解除になっていればOK
- 3、税金滞納は納税証明書その3で滞納がないことでOK
- 4、女性単独の申込も大丈夫
- 5、今の物件のローンが銀行なら売れなくてもOK
フラットの場合は売れてからしか決済できない
- 6、親子リレーローンで妻と夫の親という組み合わせもOK



つなぎ融資勉強会

Nagano FP Office

FP. Nagano Osamu

終了

ご清聴ありがとうございました

もしよろしければ公式LINEに率直な感想や別の意見、見解などが
ありましたら遠慮なくお願いします

