

「マネー」 ～融資・住宅ローン～

頭金【あたまきん】

住宅などを新築したり購入する場合に、建築費や購入代金のうち金融機関からの借金で支払う金額を除いた部分のことです。本来は、引渡しまでに現金で用意しなければならない自己資金の一部になりますが、頭金相当額を身内の借金や社内融資などで賄うこともあります。頭金不足の人向けに、分譲住宅の売主が通常のローンに加えてノンバンクなどの「頭金クレジット」を付けることもあります。なお頭金には分割払いの最初に支払うお金という意味もあります。

親子リレーローン【おやこりれーろん】

親が借りたローンを、将来、子どもが引き継いで返済するタイプの住宅ローン、または返済方法です。親子で連帯債務を負います。住宅ローンの資格のひとつに、申込時に60歳以下で完済時70歳から80歳といった年齢制限があるため、たとえば50歳のときに35年ローンを組むことは通常できません。親子リレーローンによって、親が高齢になっても長期の返済期間でローンを組むことが可能になります。フラット35や民間金融機関でも扱っています。

改正民事再生法【かいせいみんじさいせいほう】

多重債務などで返済困難に陥っている個人の生活再建について定めた法律。住宅ローン以外の債務総額が3000万円以内の人で、原則3年間、一定額を返済すれば残りの債務は免除される。手続きは、個人事業者向けと会社員向けの2つ。自宅を手放さず、自己破産もせずに債務の精算が可能。住宅ローンの免除はないが、70歳完済の範囲で最長10年間の支払い延長ができる。債権者にとっては自己破産より配当額が多くなる。

借り換え【かりかえ】

現在借りているローンを、より金利の低いローンに切り換えることです。公的融資を銀行ローンに、またはA銀行からB銀行へ換えるパターンがあります。以前は物件の担保評価がローン残高より低いと借り換えられませんでした。最近、担保割れが1000万円までなどと一定の範囲以内であれば借り換えが可能な銀行も増えてきました。借り換えは、前のローンを精算して新たにローンを組むのと同じですので、抵当権設定登記などの諸費用がかかります。

元金均等返済【がんきんきんとうへんさい】

住宅ローンの返済方式の 1 つで、文字どおり、返済額に占める元金の金額が一定のタイプです。利息のみが変化します。元金と利息を合計した返済額は、返済を始めた当初が高く、返済が進むとだんだん低くなります。後になるほど負担が軽くなるしくみです。金利や返済期間が同じ場合、元利均等返済に比べて元金の減り方が早く、支払利息の総額も少なくなります。たとえば、共働き夫婦などで、収入が多くて余裕があるうちに多めに返して、後で楽をしたいという人に向いています。

元利金等返済【がんりきんとうへんさい】

住宅ローンの返済方式の 1 つで、元金と利息を合計した返済額が一定になるタイプです。毎月の返済額が変わらないので、計画的な返済が可能になります。ただ、各回の返済額の内訳、つまり元金と利息の割合は右図のように変化します。返済が始まった当初は利息の占める割合が高く、返済が進むにつれて利息分が減って元金の割合が高くなります。元金の減り方が遅いため、初期のころに売却すると、ほとんどローン残債（残っている元金）が減っていません。

銀行ローン【ぎんこうろん】

都市銀行や地方銀行、信託銀行の扱っている民間住宅ローンのことです。90年代半ばまでの銀行ローンは、どの金融機関でも内容は横並びでした。その後の金融緩和によって急速に多様化しています。金利タイプには、長期固定型、固定金利期間選択型、変動型、上限金利設定型（キャップ付き）などがあります。返済方式の種類も多いです。融資条件を細かく設定している公的融資に比べて、銀行ローンは個人の返済能力に応じて柔軟に融資しています。

繰り上げ返済【くりあげへんさい】

住宅ローンの毎月返済額やボーナス払いとは別に、まとまった資金をローン返済に充てることです。一部繰り上げ返済と一括返済があり、ともにローンの元金分に充当されるので、その分の利息を支払わなくて済みます。一部繰り上げ返済には、毎月の返済額を変えずに返済期間を短くする「期間短縮型」と、返済期間を変えずに毎月の返済額を減らす「返済額圧縮型」があります。繰り上げ返済の条件は金融機関によって異なり、手数料が別途必要な場合と不要な場合があります。

個人情報情報機関【こじんしんようじょうほうきかん】

ローンやクレジットの契約内容、利用残高、支払い状況等の個人情報情報を収集管理し、会員の照会に応じる機関です。金融機関、信販・クレジット会社、消費者金融業者などが顧客の返済能力を判断し、過剰な貸し付けや貸し倒れリスクを回避するために利用します。国内の代表的な個人情報情報機関は下表の5つ。JBA・CCB・JIC（FCBJ）の3機関は、相互交流ネットワーク（GRIN）を通じて事故情報などの交換をしています。

固定金利【こていきんり】

最初に借り入れたときの金利が、返済期間を通じてずっと固定されているものです。金利が変わらないので、最初から最後まで毎回の返済額も同じになります（元利均等返済の場合）。フラット35は固定金利が基本です。都市銀行などでも20～35年の長期固定タイプを扱うが、長期になるほど金利が高くなるのが一般的です。一般に変動型より固定型のほうが金利は高くなります。

固定金利期間選択型【こていきんりきかんせんたくがた】

住宅ローンの金利タイプの1つ。基本は変動金利で、全返済期間のうち一定の期間だけ金利を固定できるタイプです。固定金利特約型ともいいます。固定金利期間は、市場金利が変わっても借り入れ金利は変わりません。当初の固定金利期間が終わった段階で、自動的に変動金利に戻るタイプと、改めて固定金利期間を選択し直せるタイプがあります。期間は銀行によって1年から20年までのバリエーションがあり、3年、5年、10年が多いです。

固定・変動金利ミックス型【こてい・へんどうきんりみっくすがた】

ローン金利の組み方の1つです。借り入れ金額を分割して、それぞれに固定金利（期間選択型）と変動金利を適用することをいいます。固定金利は金利も返済額も変わらない代わりに、変動金利よりも金利水準は高いのが一般的です。一方、変動金利は市場金利に連動して金利が変わるリスクがあるものの、当初の借り入れ金利は低くなります。固定金利、変動金利をミックスすることで、両者のメリットを半分ずつ採り入れながら、デメリットを軽減できます。

サブプライムローン【さぶらいむろん】

過去にローンやクレジットの延滞や債務免除の履歴があるなど、信用力の低い個人向けに融資される米国の住宅ローンです。所得水準や頭金、住宅の担保価値などの審査基準を緩和して融資対象を広げました。さらに一定期間の元金返済猶予、支払い利息の割引などにより、当初負担を減らして借りやすくすることで拡大しました。金利の種類は、当初 2～3 年固定の変動金利型が多いです。当初の優遇期間の終了や金利上昇により、返済額が急増し破綻が続出しました。

自己資金【じこしきん】

不動産の取得にかかわる資金の調達手段のひとつで、自分で用意することを自己資金といえます。そのほかの資金調達の手段は、金融機関からの借入金や不動産証券化などの場合の出資金があります。自己資金には、購入代金として使う頭金の他に、税金やローンにかかわる事務手数料、仲介手数料、保険料などの諸費用が含まれます。自己資金が多いほど借金の返済リスクも減るので、自己資金の割合をどうするかが資金計画を立てる時のポイントになります。

自己破産【じこはさん】

ローンの借り手が自分で申し立てを行って破産宣告を求めることです。多額の借金などを背負って支払いができなくなった人や会社を救済する法的に認められた制度です。地方裁判所が審理をして免責決定が行われると、債務は免除されます。自己破産しても選挙権を失うわけではなく、戸籍や住民票にも記載されません。ただ本籍地の市町村役場にある破産者名簿と公的な身分証明書、官報には記載され、消費者信用取引や就業先の制限が発生します。

住宅ローン【じゅうたくろん】

住宅を購入・建設する資金として利用できるローンです。別荘やセカンドハウス向けは別の種類になります。大別すると、民間融資と公的融資の 2 種類。民間融資を扱う金融機関は、銀行、信用金庫、労働金庫、信用組合、ノンバンク、モーゲージバンクなどで、フラット 35 と各機関独自の融資があります。公的融資は、財形住宅融資と自治体融資のみです。その他に、民間企業の従業員向けの社内融資制度、公務員の共済組合による融資もあります。

収入合算【しゅうにゆうがっさん】

住宅ローンを申し込む際、所定の収入基準をクリアできない場合に同居予定者の収入を合計して計算できるしくみのことです。金融機関によって収入合算できる人の条件は異なります。たとえばフラット35では、次の要件を満たす同居予定者なら年収の全額まで合算することができる。a) 申込本人の配偶者や父母・子供などの直径親族、婚約者、内縁関係の人、いずれか1名。b) 連帯債務者になること。c) 借入申込時の年齢が70歳未満。

諸費用【しょひよう】

建築費や購入代金の他にかかる費用のことです。大きく分けると税金関係、ローン関係、保険料関係、手数料関係があります。税金は印紙税、不動産取得税、登録免許税、固定資産税などです。消費税は諸費用には含まないのが普通です。ローン関係では事務手数料やローン保証料があります。保険は団体信用生命保険や火災保険、地震保険などです。その他、登記の際に司法書士に支払う登記代行手数料、仲介会社を通して購入した場合の仲介手数料などがあります。

ステップ返済【すてっぷへんさい】

初めの返済額を抑えて、段階的に返済額を上げていく返済方式です。元もとは、当初5年間の返済額を軽くして6年目以降にアップする形で住宅金融公庫が導入しました。一時期「ゆとり返済」という名前で6年目に急激に返済額が上がるしくみに替えたが、時流に合わず廃止されました。現在は、返済額の上がるステップ数、金額などを選べる新しい形のステップ返済を扱っている民間金融機関があります。確実に収入アップが見込める人向きです。

短期プライムレート【たんきぶらいむれーと】

銀行が最優良の企業に貸し出す際の「最優遇貸出金利＝プライムレート」のうち、1年以内の短期資金の金利が「短期プライムレート」です。省略して「短プラ」。1988年までは公定歩合に連動していましたが、その後は譲渡性預金(CD)などの市中金利に連動して決まる「新短期プライムレート(新短プラ)」が普及しています。新短プラに1%上乗せした水準が住宅ローンの変動金利になります。

担保評価額【たんぽひょうかがく】

金融機関が融資をするときは、借り手が返済不能になっても資金を回収できるように担保を取るのが一般的です。このうち不動産などの物的担保に、融資額に見合う価値があるかどうか評価することを「担保評価」といいます。不動産の担保評価額は、地価や建築費、中古マンション相場、賃料相場、借家権の有無などを基に割り出します。そのため必ずしも実際の売買価格と一致するとは限りません。売買価格より担保評価が低いときは融資額が減ることもあります。

長期プライムレート【ちょうきぷらいむれーと】

銀行がもっとも優良な企業向けに融資する際の「最優遇貸出金利」のことを「プライムレート」という。そのうち、1年を超える長期資金の金利が「長期プライムレート」です。省略して「長プラ」。みずほコーポレート銀行が新規発行する5年物の利付金融債の表面利率に0.9%上乗せしたものが長プラの水準になります。長プラの動きは住宅ローン金利にも影響します。都市銀行の変動金利は、以前は長プラに連動していたが、現在は新短期プライムレートに連動して決まります。

提携ローン【ていけいろーん】

住宅や別荘、会員権などを販売するときに、不動産会社などが金融機関と提携して、購入者が利用できるようにしたローンのことです。提携ローン以外の民間融資を非提携ローンと呼びます。提携先の金融機関は、銀行の他に生命保険会社、ノンバンクなどがあり、非提携ローンとは金利などの融資条件がやや異なるケースがあります。条件は物件ごとに設定され、広告に内容が表示されます。非提携ローンに比べると、手続きが簡単で融資実行もスムーズに進むのが特徴です。

抵当権【ていとうけん】

金融機関が不動産を担保に融資するときに、いわゆる「借金のかた」として設定する担保権のことです。借り手が返済できなくなった場合に、抵当権を実行して任意処分や競売などによって債権を回収します。地上権や永小作権なども抵当権の対象になります。厳密には普通抵当権と根抵当権があり、単に抵当権という場合は特定の債権を保全するための普通抵当権を指します。住宅ローンを借りる時は金融機関と抵当権設定契約を結び、登記簿に登記されます。

根抵当権【ねていとうけん】

抵当権の一種。普通抵当権が住宅ローンを借りる時など特定債権の担保として設定されるのに対して、根抵当権は、将来借り入れる可能性のある分も含めて、不特定の債権の担保としてあらかじめ設定しておく抵当権のことです。借入可能な限度額を「極度額」として定め、この範囲なら何度でも借りたり返したりできます。最初に根抵当権の設定登記をすれば新たに借り入れる度に登記する必要がありません。極度額は担保評価額の110%が一般的になります。

ノンリコースローン【のんりこーすろーん】

ローン返済ができなくなったときに、担保になっている資産以外に債権の取り立てが及ばない非遡及型融資のことです。アメリカで主流のローン。日本では、融資対象の不動産を担保に取ったうえに追加担保や個人保証を求めるリコースローン（遡及型融資）が一般的となります。ノンリコースローンは、担保割れの状態になっていてもほかの資産からの回収ができないために、厳密で精度の高い評価が必要になります。また、一般のローンより金利は高めになります。

必要月収【ひつようげっしゅう】

旧・住宅金融公庫の収入基準の一つで、毎月返済額の5倍以上の月収があることが必要でした。ここでいう月収とは、いわゆる月給とは別で、ボーナスを含む前年度の税込み年収を12カ月で割った金額となります。たとえば年収600万円なら月収は50万円。毎月均等払いの返済額が、この5分の1=10万円以内に収まらなければなりません。民間の住宅ローンやフラット35では、返済負担率で借入れ可能額に制限を設けています。

不動産担保ローン【ふどうさんたんぼろーん】

住宅ローンは、通常、自宅用の住宅購入以外には使えません。別荘やセカンドハウス、ゴルフ会員権、リゾートクラブ会員権、あるいは土地だけを購入する時で、提携ローンがない場合には、不動産担保ローンを使います。これはほかの借金の担保に入っていないか、担保余力がある不動産に抵当権を設定することで融資をするものです。したがって購入する不動産以外の不動産を持っていることが必要となります。また使い道が自由の場合と限定の場合があります。

フラット35s【ふらっとさんじゅうご・えす】

長期固定金利の住宅ローン【フラット35】の優良住宅取得支援制度です。住宅の質を高める一定の要件を満たすと、当初5年間の金利が、年0.3%優遇されます。融資条件は、省エネルギー性、バリアフリー性、耐震性、耐久性・可変性の4つのうちいずれか1つの基準を満たすこと、物件検査を受けて適合証明書の交付を受けることなどです。当初、新築住宅のみに適用されていましたが、2009年1月から中古住宅にも対象が拡大されました。

返済額増減方式【へんさいがくぞうげんほうしき】

主に銀行で採用されている住宅ローンの返済方式の1つです。返済額を増やしたり減らしたりできるタイプです。たとえば当初の返済額を多めに設定し、子供の教育費がかかる時期の返済額を減らし、その後、再び返済額をアップするといった形で、ライフプランに合わせて柔軟に組むことができます。銀行によって「フレックスプラン」「返済額指定機能」「ゆとりプラン」など名称が違います。最初にプランを固定する場合と途中で変更できる場合があります。

返済負担率【へんさいふたんりつ】

住宅ローンを借りるときの収入基準のひとつで、年収に対する年間返済額の割合です。「ローン返済率」ともいいます。通常は税込み年収をベースに計算されます。たとえば年収600万円で、住宅ローンの年間返済額が120万円の場合、返済負担率は $[120 \text{万円} \div 600 \text{万円} = 20\%]$ 。都市銀行では借り手の年収の高さに応じて返済負担率の上限を設定しており、最大35~40%以内。一般に税込み年収の25%以内が望ましいとされます。

ボーナス払い【ぼーなすばらい】

住宅ローンを、毎月支払い分と年2回のボーナス時加算分に振り分けて支払う返済方法のことです。ボーナス払い併用返済、ボーナス時増額返済などといいます。ボーナス払いは、毎月返済額とボーナス時加算額の合計金額になります。ボーナス時加算分は借入金額の2分の1以内。なお、ボーナス時加算分の金額が同じでも、ローンの支払いが始まった月から、最初のボーナス払いまでの据え置き期間によってボーナス時の増額返済額が変わってきます。

ローン契約【ろーんけいやく】

住宅を購入するとき、金融機関と住宅ローンの借入について契約することを指します。正式には「金銭消費貸借契約」。以前は連帯保証人が必要でしたが、現在は保証会社に保証料を支払う代わりに保証人は不要になりました。ローン契約を申し込む時には、金融機関によって3~5万円程度の事務手数料がかかります。契約に当たって、給与証明書や納税証明書など収入を証明するもの、売買または工事請負契約書、登記簿謄本などの書類が必要になります。

ローン特約【ろーんとくやく】

予定していた条件で融資を受けられなかった場合に備えて、売買契約書の中に入れる特約条項です。内容は「指定の金融機関とローン契約が成立しなかった場合には契約を白紙撤回し、支払済みの前金を無利息で返還する」などがあります。具体的な金融機関名、借入金額、年利、そのほかの返済条件等を明記することが重要です。ローン特約がなかったり、あいまいな表現にしておく、別の高金利の融資をあっせんされ契約せざるを得ない状況になるおそれもあります。

ローン破綻【ろーんはたん】

会社の倒産やリストラ、給与カット、事業の失敗などによって収入が大幅に減少した結果、住宅ローン、つまり借金が支払えなくなることです。自宅を売却してローンを清算できればいいが、売却価格よりローン残債が多い担保割れの状態になると売却は難しいです。一定の延滞期間を超えると、金融機関は抵当権を実行して資金の回収を図ります。住宅を処分しても清算しきれなかったローンが免除されるわけではなく、自己破産しない限り返済は必要となります。

ローン保証料【ろーんほしょうりょう】

住宅ローンを借りるときに、連帯保証人を立てる代わりに、民間の保証会社や公的保証機関に連帯保証をしてもらうために支払うものです。借入金額と返済期間によって金額が変わり、長期返済になるほどローン保証料は高くなります。ローン契約時に一括払いする方式と、金利に上乗せして毎月支払う方式があります（融資金利プラス0.2~0.3%）。フラット35をはじめ、ローン保証料が不要の住宅ローンも増えています。