

住宅ローン審査前チェックシート

落ちる理由は、申し込む前に全部わかる。

3分で読める・保存版

1 落ちる理由は、3つの箱に入る

① 信用情報	② 人と仕事	③ 物件・健康
過去5年の 支払い記録	年齢・勤続 雇用形態・所得	担保・団信 審査中の行動

審査項目の1位は完済時年齢98.4%、年収は4位94.2%（国交省 令和7年度調査）。本丸は①。まとまった延滞は「異動」＝払い終えて5年残る

2 銀行の換算式

毎月1万円の支払い
＝住宅ローン
約230万円

審査金利4%・35年の目安

3 借金ゼロでも「借りられる額」は減っている

毎月払っているもの	減る上限（目安）
車のローン 月3万円	約700万円
スマホ端末の分割 月4,000円	約90万円
奨学金 月1万5,000円	約340万円
使っていないカードローン枠 150万円	150万～1,000万円

- ☐ スマホ端末の分割払い
通信料と一緒に、中身は「割賦」＝ローン契約
- ☐ 奨学金
延滞3か月以上で登録。返していれば傷ではない。無理な繰上げ不要
- ☐ フリマアプリなどの「後払い」
信用情報に登録するサービスが増加中
- ☐ 残高ゼロのカードローン・キャッシング枠
「明日借りられる」と見られる。申込み前に契約ごと解約

4 意外に落ちる

- ☐ 引き落としを「当日の朝」に入金している
前日までに。遅れの記録が残ることがある
- ☐ 家族が、自分の名義でカードを作っていないか
審査で見えるのは名義だけ
- ☐ クレカを一度も持ったことがない（40～50代）
真っ白は「事故が消えた直後」と区別がつかない
- ☐ 自営・副業で所得を圧縮している
所得1万円↓＝上限約6.6万円↓。見るのは売上でなく所得
- ☐ ペアローン・親の土地・持病がある
相手や担保提供者も審査。団信は本審査で初めて。持病は事前審査で先に

5 仮審査後、実行日まで動かさない4つ

- ☐ 転職・退職をしない
- ☐ 新しい借入・分割払いをしない（無金利の家具家電も）
- ☐ 支払いを遅らせない
- ☐ 頭金の残高を動かさない

▶ 仮審査は合格通知ではない

本審査の前に、もう一度信用情報を見る銀行があります。落ちてても何行にも出し直さない（申込み記録は約6か月残る）

6 申込みの90日前にやる 3ステップ

STEP	やること	内容
1	自分で開示する	CIC 500円／JICC 700円／KSC 800円。3機関で約2,000円
2	消せるものを消す	使わないカード・枠は残高ゼロでも解約。リボ完済。スマホ残債は一括
3	現状を凍結する	融資実行まで上の4つを動かさない。根本は手取りの25%以内で組む

銀行は、人を見ない。紙を見る。だから、紙を先に整える。

一元銀行員 こう

開示して気になる結果が出たら、公式LINEに「個別」と送ってください。毎月人数限定・無料相談。

YouTube「正直銀行員」の解説をもとに国交省・CIC・日本学生支援機構の公表資料を参照して再構成した公式LINE限定特典。数値は審査金利4%・35年・返済負担率35%の目安で、審査基準は金融機関により異なります（手数料は2026年9月時点）。特定の借入を推奨するものではありません。無断転載禁止。