

## 大震災に際しての住宅ローンの返済猶予について

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

この度の東北関東大震災では、たくさんの方が尊い命や家を失いました。ご家族、ご親戚、ご友人が罹災された方もたくさんいらっしゃると思います。同じ日本に住み、これからも日本で生きていく人間の一人として、心から哀悼の意を表します。

さて、今回は、多くの皆さんが住宅を失ったことを受けて、現在借入中の住宅ローンの返済猶予（借入条件を変更することによって、当面の返済負担を軽くすること）や、新たに住宅を再建する場合の優遇措置について考えてみたいと思います。

まず、現在住宅ローンの支払いをしている方が被災された場合、借り入れている金融機関に個別に相談することによって、当面の返済の負担を軽くすることができる場合があります。特に住宅金融支援機構 <http://www.jhf.go.jp/>では旧住宅金融公庫の住宅融資とフラット 35 について、返済方法の変更についての条件や内容を公開しています。

対象になる人としては、住宅金融支援機構ホームページより

1. 地震により、農作物や商品などの事業財産や、勤務先が損害を受けたため、収入が著しく減少した方。
2. 融資を受けた住宅が損害を受け、その復旧に相当な費用がかかる方
3. 債務者または家族が死亡・負傷したため著しく収入が減少した方。

返済方法変更の内容は

1. 返済金払込の据え置き（被災の程度によって 1～3 年）  
（状況によって、元金だけを据え置くことも、元金も利息も全てを据え置くもできる。  
利息の支払いも停止した場合は、期間終了後利息を一括して返済するか、分割して返済することになる。）（ ）内筆者補足
2. 据え置き期間中の金利の引き下げ（被災の程度によって 0.5%～1.5%減）  
（旧住宅金融公庫からの借入のみ。フラット 35 には適用なし。）（ ）内筆者補足
3. 返済期間の延長（被災の程度に応じて 1～3 年）

災害の程度の目安としては

り災割合 30%未満の場合	払込の据え置き又は返済期間の延長	1 年
	据え置き期間中の利率の引き下げ	0.5%
り災割合が 30%以上 60%未満	払込の据え置き又は返済期間の延長	2 年
	据え置き期間中の利率の引き下げ	1.0%
り災割合が 60%以上の場合	払込の据え置き又は返済期間の延長	3 年
	据え置き期間中の利率の引き下げ	1.5%

住宅金融支援機構HPより筆者作成

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2011 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

どの方法を使うかは必ずしも自分で選べるわけではなく、金融機関窓口との相談になる、ということです。(支援機構に確認済み)

当面の返済猶予は一見ありがたいことのような気がしますが、猶予期間はあくまで一時的措置なので、将来的にさらに重い返済負担がかかることになりかねません。

例えば、昨年フラット 35 を使って 35 歳の時に 3000 万円を 30 年返済、2.5% で借りていた方が 1 年返済後罹災し、ローン残高 29,319,804 円、返済期間 29 年を残して、3 年間元金の据え置き、または返済期間の延長をした場合を考えてみます。

#### 当初の借入条件のまま完済した場合

	毎月返済額	年間返済額	総返済額	うち利息
当初の返済額	118,536 円	1,422,432 円	42,672,840 円	12,672,840 円

#### 3 年間元金据え置きを使った場合 (完済時年齢 68 歳)

	毎月返済額	年間返済額	総返済額	うち利息
1 年目の返済額	118,536 円	1,422,432 円	1,422,432 円	742,236 円
据え置き期間中の返済額 (2~4 年目)	61,083 円 (利息分)	732,996 円	2,198,988 円 (3 年分の利息総額)	2,198,988 円
期間終了後の返済額 (5~33 年目)	118,536 円	1,422,432 円	41,250,528 円	11,930,724 円
合計返済額			44,871,948 円	14,871,948 円

#### 3 年間返済期間の延長をした場合 (完済時年齢 68 歳)

	毎月返済額	年間返済額	総返済額	うち利息
当初の返済額	118,536 円	1,422,432 円	1,422,432 円	742,236 円
2~33 年までの返済額	111,000 円	1,332,000 円	42,624,000 円	13,304,196 円
合計返済額			44,046,432 円	14,046,432 円

#### 支援機構・住宅ローンシミュレーションにより試算・数字は概算

ここからわかるように、元金を据え置いたり、期間を延長した場合、利息の支払額が大きく増えること、ローン完済までの期間が 3 年間延びることを念頭に置かなくてはなりません。また、据え置きと返済延長の表からもわかるように、返済できるのであれば、全く元金返済をストップするのではなく、減額して期間を延長したほうが返済総額は少なくて済みます。

こういった返済条件の変更については、支援機構以外の民間の金融機関でも個別相談窓口が開設していますので、是非一人悩まず、まずは電話相談していただいてから、借入した金融機関の窓口で個別の相談をしていただきたいと思います。

さらに、今回の被害の甚大さを考えると、場合によっては建替えの必要が出てくることも多いと思います。こうした建替えや補修のための災害復興住宅融資の募集も住宅金融支援機構で始まっています。

<http://www.jhf.go.jp/customer/yushi/info/saigai.html>

ほかに三菱東京UFJはじめ、メガバンク、りそな、住友信託銀行など大手行でも低利の緊急融資の相談受付が始まっています。

とはいえ、今回の被害の甚大さを考えると、こういった返済猶予や低利の緊急融資を受けても生活の

再建が難しい方がたくさんいらっしゃると思います。しかし、残念ながら、住宅ローンは災害にあったからといって免除される制度はありません。そのために地震保険があり、その地震保険に政府が保証を付けているのです。

ただ、被災者に対しての弔慰金や見舞金、貸し付けをする制度はあります。返済猶予、地震保険と併せて生活再建の糧にしていいただければと思います。

#### 主な救済措置

内閣府：被災者支援に関する各種制度の概要 <http://www.bousai.go.jp/fukkou/kakusyuseido.pdf>

住居が全壊した世帯：基礎支援金 100 万円、建物建築で加算支援金 200~300 万円

住居が半壊した世帯：合計で 250 万円まで

大規模半壊以下の被災者は支援金なし

ただし、今回の被害の大きさから枝野官房長官が支給額の拡大、適用条件の緩和を示唆している。

自治体：災害弔慰金の支給等に関する法律 <http://www.bousai.go.jp/jishin/law/018-1.html>

生計維持者の死亡：500 万円以下、その他の場合 250 万円以下など

後遺障害の場合はその半額など

#### 災害援護資金の貸付

厚生労働省：災害援護資金貸付 <http://www.mhlw.go.jp/bunya/seikatsuhogo/saigaikyujou2.html>

自治体：災害援護資金の貸付 <http://www.houko.com/00/01/S48/082.HTM#s4>

など