

## 住宅ローンの返済がきびしくなったらどうする？

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

昨年4月のコラムで、東日本大震災で被災された方への、住宅ローンの返済の猶予についてのコラムを書きました。今回は、長引く不況の中、経済的な事情で住宅ローンの返済が困難になった場合、どうすればいいのか？考えてみたいと思います。

住宅ローンの返済が滞ると、月をまたいだその日から、金融機関、または収納の専門会社から督促の電話がかかってくる。すぐにその月の返済ができればいいのですが、引き落としができない月が2カ月、3カ月と重なってくると、返済の金額も大きくなり、特にボーナス払いをまたいだりすると、なかなか延滞を解消できなくなってくる、というのが現状です。

そんな時、つい手軽に借りられるカードローン、消費者金融などに手を出したくなりますが、ちょっと待ってください！住宅ローンよりずっと高金利なローンに手を出してしまったら、それこそ多重債務のスタートになりかねないのです。

しかも、延滞が数カ月も続くようなら、ついに内容証明郵便なるものが届き、その内容たるや「全ての借入金をただちに返済しなさい。」というもの。1カ月分の返済もままならないのに、一括返済、なんて絶対無理！これで、返済ができないと、いよいよ、銀行などの金融機関は、保証会社に代位弁済を請求します。代位弁済とは、債務者本人に代わって、借入金の残り全額を保証会社が銀行に支払う、というもの。ここで、債権は保証会社にうつり、保証会社があなたの自宅を競売にかけ、そのお金で住宅ローンを返済する、という流れになってしまうのです。

でも、こうなってしまうまで、対策はなかったのでしょうか？

いいえ、延滞して自分の個人情報に傷をつける前に、まずは借入をした金融機関の窓口で相談に行きましょう。一昔前までは、金融機関は、返済を一時的に待ってもらったり、期間を延長して月々の返済額を減額してもらったりなど、いわゆる「リスケジュール」と言われる返済の条件変更には厳しい場合がほとんどでした。でも現在は、「金融円滑化法」と呼ばれる法律（平成25年3月31日までは適用）があるため、金融機関も債務者の立場に立った返済条件の変更が義務づけられているのです。

だから、返済が厳しい、と思ったら、まずは、借入をした金融機関の窓口で相談に行きましょう！あなたの事情によっては、相談にのってくれるはずです。

以下住宅金融支援機構の例で、どんな事情なら、どんな返済条件の変更の相談にのってもらえるのか、見ていただきたいと思います。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

## Aタイプ：返済期間の延長などにより返済額の減額

### \*受けられる人の条件（全て満たすこと）

- ①勤務先の不況・倒産により返済が困難になっている場合
- ②年収・返済負担率・収入の減少割合などが、機構の条件に当てはまる場合
- ③返済方法の変更によって今後の返済を継続することができる場合

### \*受けられる返済条件の変更

- ①返済期間が最長15年延長できる。
- ②失業中または20%以上収入が減少した場合、最長3年元金の支払いを休止できる。
- ③②の期間中、条件によっては、1%金利を下げるができる。

### \*条件変更によるメリット

月々の返済額が少なくなり、延滞、代位弁済の危険性が小さくなる。

### \*条件変更によるデメリット

返済期間が長くなるため、老後資金に影響を及ぼす可能性が大きくなる。  
期間が長くなった分、結果的に総返済額が多くなる。

## Bタイプ：一定期間における返済額の減額

### \*受けられる人

子どもの教育費、入院による医療費の増加、など、一時的に一定期間の支出の増加が見込まれる人

### \*受けられる条件の変更

認められた一定期間、返済額が減額される。

### \*条件変更によるメリット

一時的に支出が多い時期を乗り越えることができる。

### \*条件変更によるデメリット

返済期間を延長するわけではない。残った期間で減額した分の返済も行うため、期間終了後の返済額が増加する。総返済額が増える。  
変更時に手数料5250円がかかる。

## Cタイプ：ボーナス返済分の減額、または取りやめ

### \*受けられる人

不況の影響により、ボーナス時の返済が難しい人

### \*受けられる条件の変更

- ①ボーナス返済月の変更
- ②毎月とボーナス時の返済額の内訳の変更
- ③ボーナス返済の取りやめ

### \*条件変更によるメリット

ボーナス月の返済が滞ることによる、延滞の発生を防ぐことができる。  
ボーナス分を毎月分に上乗せして、毎月の計画の中で支払いができる。

**\*条件変更によるデメリット**

手続き時の手数料（5250円）がかかる。

**その他**

AタイプとBタイプ

AタイプとCタイプの組み合わせができる。

次回のコラムでは、それぞれの条件変更による、具体的な事例を考えてみたいと思います。

参考：住宅金融支援機構 返済方法変更のメニュー

[http://www.jhf.go.jp/customer/hensai/hensai\\_kojin.html](http://www.jhf.go.jp/customer/hensai/hensai_kojin.html)

金融庁 金融円滑化対策について

<http://www.fsa.go.jp/policy/chusho/enkatu.html>