

## FP Topics

### =住宅ローンを滞納しそうな時=

2020年1月号

#### ★住宅ローン滞納の原因★

念願のマイホームを購入し、しっかり返済計画も検討していたはずなのに・・・病気・ケガなどでの収入の大幅ダウン・リストラや倒産、予期しないトラブル等で住宅ローンの返済が苦しくなってしまうことがあります。その他、定年退職により収入が半減してしまい住宅ローンの返済計画が破綻してしまうケース。このケースでは、ボーナス払いを設定していたことが大きなリスクとなります。月々の返済は何とか凌げても、ボーナス月には対応不可能となってしまいます。このような非常事態にはどうすればいいのか？少しネガティブがお話とはなってしまいますが、住宅を保有する方には起こりえるリスクですので、しばらく書き進めてみたいと思います。

#### =金融機関に相談する=

金融機関には住宅ローンの支払い・返済について相談を受け付ける窓口があります。リストラ・給与カット、健康上の理由などの理由で収入が減ってしまい、今後の支払いに不安がある場合には、住宅ローンを組んだ金融機関の窓口へ出向き相談しましょう。支払いを滞納する前に相談する方がベターです。滞納してしまってから相談するのと比較すると、金融機関の対応は良いです。

#### I リスケジュールの相談

リスケジュールとは、現在組んでいる住宅ローンの借入の条件を変更し(返済期間の延長・金利の減免など)毎月の支払い額を少なくする方法です。場合によっては、一定期間は支払い猶予をしてもらうことも可能。住宅ローンを貸し付けている金融機関としても、支払い延滞が続いて事故債権になってしまうよりは、生活状況に合わせて少しずつだけでも支払いをしてもらった方がメリットがあるからです。

収入が減少した場合の救済措置となりますので、下記などの一定の条件を満たす必要があります。

- ・会社の倒産
- ・リストラによる転職または解雇
- ・給与・ボーナスの減少
- ・自営業の場合の業績不振による収入減など



#### ◆返済期間の延長◆

その延長期間には、特に決まったルールはないようです。一般的には、ローンの返済期間が全体で35年を超えない範囲内であれば返済期間の延長を認めてくれる可能性はあるということです。25年でローンを組んでいた場合、最長10年は延長できる可能性があります。しかし、当然ローン完済時の年齢も考慮されます。金融機関にもよりますが、完済年齢を『75歳』と定めている金融機関の場合では、75歳を超えて設定することはできません。一般的には、完済年齢を『75歳』としている金融機関が多いようですが、住宅金融支援機構(フラット35)の場合、完済年齢を『80歳』としています。フラット35の場合、最長で『80歳』まで延長が認められます。

#### 【住宅金融支援機構の「特例」】

住宅金融支援機構では、下記の条件を満たす場合「特例」として、35年を超える返済期間(最長15年)の延長を認めてくれます。

- ・収入倍率(年収/年間返済総額)が4倍以下
- ・収入月額が(世帯人員×64,000円)以下
- ・住宅ローンの年間返済総額が年収に対して一定割合

住宅金融支援機構の完済年齢は『80歳』となっていますので、この完済年齢を超えることはできません。



## ◆住宅ローン返済の一時猶予◆

この方法は一時的に返済をストップするというのではなく、一定期間金利のみを支払い、元本の返済を一時猶予してもらい、もしくは大幅に減額をして支払うという方法です。民間の銀行の場合、一時的な返済猶予期間については、6ヶ月～1年程度となります。

住宅金融支援機構のフラット35の場合、原則として病気やケガにより返済が困難になった場合、一定期間の返済を減額し、減額期間満了後に返済額を増額させて追いつく必要があります。ただし、誰でも利用することができるというわけではなく、特例として前出の条件を満たす必要があります。

## リスケジュールのメリット

### 資金繰りが楽(一時的)になる。

一時的な返済猶予を金融機関が認めてくれた場合、一時的には、毎月の住宅ローン返済額が減少します。そのため、リスケジュールの期間中は資金繰りが楽になり、一時的な返済猶予終了後の通常返済に備えることができます。しかし、リスケジュールはその名の通り、返済計画の変更ですので、住宅ローンそのものが減額されるわけでも免除される訳でもありません。あくまでも、債務の先送りということです。

## リスケジュールのデメリット

- ・優遇金利が付されている場合、優遇金利がなくなる可能性がある。
- ・変動金利の場合、0.5%～1%金利を引き上げられ可能性がある。
- ・返済期間を延ばすことにより、返済総額が増加する。
- ・延滞がある場合には、滞納分を清算した後でないと返済期間の延長はできない。
- ・ローン審査が必要であり、審査を通過しなければ返済期間の延長はできない。
- ・ローンの借り換えが難しくなる。
- ・担保や保証人を追加で求められることもある。
- ・延長期間が短いと効果があまりみられない。

## ◆返済期間の延長でよく誤解されること◆

返済期間を延長することにより信用情報にキズがつくことはありません。

⇒いわゆる信用情報でブラック扱いされるのは、「一定期間の延滞」「代位弁済」「債権譲渡」「債務整理」などの事象が発生した場合になります。

## ◆団体生命保険が使えなくなる◆

⇒現在、団体信用生命保険の保障期間は80歳までとなっていますので、住宅ローンを延長したとしても、団体信用生命保険の保障から外れることはありません。

## 住宅ローンについて思うこと

新築一戸建ての夢は日本人男子の永遠の憧れのようにですが、これは戦後意図的に創作された概念のようです。最近の若い世代、最近20歳前後の男子に聞いてみる機会がありましたが、要らない・興味がないという答えが多かったのが印象的でした。バブル経済を全く知らない失われた20年の時代に生まれた世代ですから、強い日本を知らない世代です。現状や将来についての展望も私たちの世代と比較するとかなり悲観的な印象です。車にもあまり興味を示さないのですから、持ち家にはもつと興味がないのではないのでしょうか？私たちの世代では、挙って住宅を購入した世代ですが、失われた20年のおかげで経済的には難しいのが現状ではないのでしょうか。OECD加盟国中、過去20年間で唯一日本だけ給与が下落しているそうです。総体的に給与(収入)が伸び悩んでいる昨今ですが、冒頭にも書いていますが、思わぬリストラや病気などで住宅ローンの返済が難しくなるケースが多くみられるようになってきているようです。まずは、金融機関にリスケジュールをお願いして、返済計画を見直すことから始めるのがいいと思います。住宅ローンという巨額の負債は重くのしかかります。どうすればいいのかわからない等、お困りの場合はご連絡いただければ幸いです。

## ～今月の山便り～

今月の山便りは、前月に引き続き接写シリーズです。これはたぶん「チングルマ」の綿毛が飛んだあとだと思います。「チングルマ」は白く可愛い花びらが印象的な高山植物で、可愛らしい花から綿毛に変わります。樹木や植物の名前は全然覚えられないのですが、チングルマは大好きな花なのですぐに覚えられました。夏の北アルプスではお花畑がたくさんみられます。稜線歩きでも沢山の高山植物に出会いますが、似た花が多くまったく覚えられません…ポケットサイズの植物辞典を持参して勉強しようと思います。アルプスにはすごく希少な高山植物も咲いているようです。花の名前を覚えたいです!!

