

イエステーション 住宅ローンお困り相談室

リーマンショック以降、長引く不況の影響で住宅ローンの返済に行き詰まり、自宅を手放す傾向が強まってきた。今回は「住宅ローンお困り相談室」を開業・運営しているイエステーション北海道支部の吉田支部長にお話を伺いました。



「住宅ローンでお困りになったらまずはご相談ください」と話す吉田支部長

「はじめに「住宅ローンお困り相談室」開設のきっかけを教えてください。」

住宅を所有されている方の大部分は、住宅ローンの借入れをして、住宅を購入していると思います。近年、その住宅ローンで、様々な悩みや問題を抱えている方が増えてきているのではないかと考えたことが開設のきっかけです。

「悩み、問題を抱えている方が増えていると思われた理由は？」

私もイエステーション北海道には、住宅ローンの支払いが困難となり、自宅を売却しなければならなくなった方を専門に担当する部署があり、エキスパートも従事しています。

その部門で取引させていた多く不動産売買、一般に「任意売却」と呼ばれる件数が平成20年に70件程度だったものが、平成22年にはその約2倍の150件と、年々増えて

いることに着目しました。他にも理由が？」

もう一つの理由は、リーマンショック後の未曾有の不況時における救済措置として平成21年12月に施行された「金融円滑化法」です。

この法律は、個人の住宅ローンの場合、当初の条件である返済年数を増やして月々の支払い金額を抑え、毎月の生活における負担を少なくしようという延命措置のようなものです。企業の運転資金などの借入れも対象としていますが、その状況が今年の2月に公表されました。

「その結果はどういったものだったのですか？」

道内の住宅ローン返済猶予の申し込みが2000件を超えたとの結果でした。法律施行以前に当社で想定していた、道内での「任意売却」件数を倍以上も上回っています。また、当社における金融円滑化法施行後の「任意売却」件数も減少

しておらず、住宅ローンが生活の大きな負担になるケースが増えてきていることを表していると思います。

「そのことと、「住宅ローンお困り相談室」がどう繋がるのですか？」

「任意売却」のケースを扱う中で、残念に思うのは、もともと早い段階でご相談いただければ、多くの方が自宅を売却せずに済んだのではないかと感じています。

金融円滑化法施行前から、返済条件の変更は、金融機関に検討してもらえないケースがありました。そして施行後も、金融機関は積極的に返済猶予を行う姿勢でいます。まずは、気軽に相談できる場所が必要なのではないかと考えました。

「早い段階というのは？」

延滞が数カ月も続く前の段階のことです。先程、金融円滑化法による返済猶予の申し込み件数をお話ししましたが、銀行側が

「支払いが困難となる具体的なケースは？」

住宅ローンの支払いが困難となるのは、端的に借入金の返済が生活を圧迫するからです。その原因は収入が減ってしまったということにあると思います。不況の影響で、「給料が下がった」「リストラにあった」「会社が倒産した」ということは特別珍しいことではありません。問題は、そういった時の対処によって、様々なケースが生まれていることです。過去には、「自宅を手放したくない」という理由から、住宅ローンを支払うために、消費者金融から借入れをして支払っていたという例もあります。その当時は、こうなってしまうと金融機関の支払い条件変更などは、全く受けることが出来ませんでした。

「イエステーション北海道としては「任意売却」の方が利益になるのでは？」

単純に考えれば「任意売却」という売却案件の方が利益に繋がるように思えるかもしれませんが、住宅ローンの料金を支払う立場の責任として、また、これも過去にたくさん「任意売却」案件を取り扱っている中で感じるのですが、任意売却をせざるを得ない方でも「できれば自宅を売却せずに住み続けたい」と思っている方が多いということだと思います。そういった意味から、当社ではまず、「任意売却せず自宅に住み続けること」が出来ないか、「任意売却」の返済期間が長くなるわけです。住宅ローン返済が困

「住宅ローンが払えなくなっても、家を売却せずに済む？」

時限立法である金融円滑化法で返済猶予を受けることができる来年3月までは、住宅ローンの返済が困難になっても、自宅を売却せずに済む可能性は大きいと思います。しかし、金融円滑化法は、あくまでも返済を猶予するものであって、借入れ金額が少なくなるわけでも毎月の返済がなくなるわけでもありません。毎月の返済額を少なくすれば、返済する回数は多くなり、返済期間が長くなるわけです。住宅ローン返済が困

「そういった意味でも早期相談が重要ですね。」

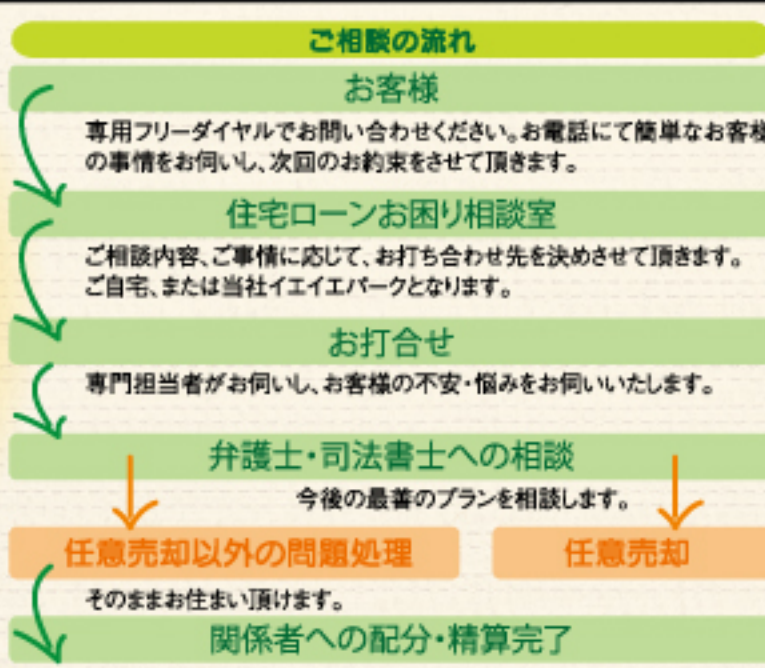
例えば、月々の支払いが出来なくなるとして、数カ月支払いが遅れると、当然ですが金融機関から催促をされます。また、それに合わせて、売却する意思があるか聞かれることもあります。金融機関から送られてくる書類など目を通す気にならないかもしれませんが、その催促や意思確認を放っておくと、最後は売却にかけられるということになります。売却では通常の売却よりも安い価格で自宅を売却してしまっても、しかも、借金はその後残り、通常の価格で売った場合より多くなります。こうならないためには、出来るだけ早い段階で相談することが大事です。この不況の下、収入が減ってしまつて住宅ローンの支払いが困難になることは、後ろめたいこと、珍しいことではないのです。支払いが困難になった、あるいは困難になりそうだという時点で、一人で悩まずにご相談下さい。

難となる理由は様々ですが、毎月の返済額を減らしても、生活が改善されなければ、いずれ破綻してしまいます。「自宅を手放したくない」というお客様の希望を最優先する中で、支払いが困難となった原因や、自宅を売却した場合の価格といったものを考慮して、そのお客様にとつてのベストな解決方法を一緒に考えていきたいと思っています。

**住宅ローンでお困りでは
ありませんか?**

- ローンの返済を滞納した
- ボーナス払いができない
- 収入が減って返済できない
- 自己破産を考えている
- 裁判所から競売の通知が...

住宅ローンのお困りの方へイエステーション「住宅ローンお困り相談室」がお手伝いいたします。返済についての不安・悩みは一人で抱え込まずにまずはご相談ください。



- 相談費用**
相談料・コンサルタント料は無料です。
- 相談費用以外にかかる経費**
- 弁護士 無料で紹介します。実際に債務の処理をお願いする際には、別途費用がかかります。
 - 司法書士 多重債務整理等を実際にお願する際には費用が発生します。
 - 任意売却 不動産を売却し、債務を整理した場合に不動産会社に発生する法定の約定報酬、登記費用、その他費用(税金、管理費等)については、売買代金より清算しますので、基本費用負担はありません。
- その他経費**
手続きの際に必要な住民票・印鑑証明等の費用