

住宅ローンの支払いが負担になったら

住宅購入の際、念入りに資金計画や返済計画を立てたのに、不況の影響でボーナスがカットになり、ボーナス払いの部分が支払えない…はたまた、勤務先の倒産や業績の悪化で、返済計画が大幅に狂ってしまった…などということも全くないとは言いきれません。



まずは、本当に支払えないかどうか、家計の見直しをしましょう。無駄な支出はないか、収入を増やす（パートに出るなど）手段はないか、もう一度厳しい目で検討してみましましょう。合わせて「1度でも返済が滞る前に」金融機関に相談に行くことをオススメします。

債権者である金融機関にとっても、「返済してもらいたいこと」が一番ありたいわけですから、柔軟に対応してくれることが多いです。例えば、元金を据え置きにして利子のみを支払う、返済期間を延長してくれるなどの特別措置を取ってもらえる場合もあります。



それでも、返済が難しい場合は、自宅を手放すことになります。しかしながら、抵当権を実行される（＝競売にかける）よりも、「任意売却」をすることで、有利になることもあります。

「任意売却」とは、競売にかけられる前に、不動産会社などの仲介者が間に入り、所有者と金融機関（債権者）の合意のもと、出来る限りお互いが納得できる価格を決めて、市場で売却することです。



滞納している管理費や固定資産税なども債権者が負担するので、より多くのお金を返済に回すことができませんし、競売にかかると市場価格より2～3割安くなることが多いです。また、近隣に事情を知られない、周りに多重債務、競売などを知られずに売却できるというのもメリットかもしれません。必ず任意売却がうまくいくとは限りませんが、選択肢のひとつとして、知っておきましょう。

また、返済が厳しくなった時、出来るだけやってはいけないことは、他の金融機関（特に消費者金融など）から借りて住宅ローンを返済することです。住宅ローンは、借り入れの中でも一番とっていいほど、低い金利が設定されています。なのに、高い金利で借りてきて、住宅ローンに充てていては、破綻への道を進むことになってしまいます。

やはり、最初の段階で、万が一のことまで頭に入れた破綻しない返済計画を立てることが重要です。

以上