

不況等により住宅ローンの返済が困難な方の返済条件変更について

1. 対象となる方

返済期間延長の対象となる方は、次の（１）（２）（３）の全てに該当される方となります。

返済期間の延長かつ元金返済の猶予の方は、次の（１）～（４）の全てに該当される方となります。

（１）最近の経済事情の著しい変動に伴う離職、転職等、又は障害、疾病等のやむを得ない事由により、年金住宅融資に係る元金金の支払いが著しく困難となった方。

（２）前年の収入が次のいずれかに該当される方

ア．前年の年間収入が年金住宅融資の年間返済額の４倍以下の方

イ．前年の収入月額が世帯人員×６４，０００円以下である方

ウ．民間等の住宅ローンの借入があり、年収に対する住宅ローン（年金住宅融資に加え、独立行政法人住宅金融支援機構等の住宅融資を含む）の年間総返済額の割合が、前年の年収に応じて下記＜表１＞の率を超え、前年の年収と前々年の年収とを比べた収入減少率が２０％以上である方

| 年収 | 300万円未満 | 300万円以上 400万円未満 | 400万円以上 700万円未満 | 700万円以上 |
|-------|---------|--------------------|--------------------|---------|
| 返済負担率 | 30% | 35% | 40% | 45% |

＜表１＞

（３）今回の措置を受けることにより、今後の返済が継続できる方。

（４）失業者または収入減少率が２０％以上である方

『（２０１７年の収入額－２０１８年の収入額）÷２０１７年の収入額×１００』が２０％以上。

2. 返済期間の延長・返済特例措置の内容

（１）上記１．の（１）～（３）全ての条件を満たす方については、返済期間が最長１５年延長できます。

（平成１４年１２月２３日以前に最長１０年の条件で返済期間延長を受けている方は更に最長５年の延長が可能です。→収入関係の審査はありません。）

（２）上記１．の（１）～（４）全ての条件を満たす方（平成１４年１２月２３日以前に最長１０年の返済期間延長のみ受けられている方は（４）の条件を満たす方）については、期間延長に加え、３年を限度とする元金返済の猶予もできます。

3. 提出書類：（「返済特例措置適用承認申請書」および「返済計画表」と一緒に提出して下さい。）

（１）所得を証明する公的書類（又は源泉徴収票）申請の直前の連続２年分、例（２０１７年・２０１８年分）

（２）失業中の方は、雇用保険受給資格者証など現在失業中であることが証明できる書類。

（３）住民票（世帯人員全員記載のもの）

（４）印鑑証明書

(5) 民間等の住宅ローンの要件等の確認書類（返済特例措置申請をされる方自身の債務に限る）

住宅又は土地の登記簿謄本・返済予定表

4. 審査

申請をいただいたあと、ご本人様との面談も加えて審査が行われ、結果についてご連絡すると同時に、適用となる方には、期間延長及び元金返済の猶予の契約書類等必要書類を協会から送付申し上げます。

5. 保証等に関する変更

返済特例措置により期間延長等を受けられる方には、別途保証会社より変更手数料の請求のご案内をいたしますのでお支払い下さい。

延長後の完済時年齢は、満80歳以下となります。80歳を超えるお取扱いはできません。

返済条件変更のQ&A

【Q1】

返済困難者に関する特例措置があると聞きましたが、どのような制度なのか説明して下さい。

【A1】

今回の措置は平成10年10月23日に閣議決定されたもので、内容としましては、年金住宅融資をご利用中のお客様で、不況等又は障害、疾病等が原因で今後の返済を続けるのが厳しい場合、条件に該当することにより返済期間の延長や一定期間の元金返済の据置きを行ない、一時的に現在の返済負担を軽減するという措置です。その後も適用対象者の拡充を行っています。

【Q2】

返済特例措置のメリットを教えてください。

【A2】

メリットは、返済期間を延長することによって毎月の返済額を低く抑えられることです。ただし、返済期間を延長することによって総返済額がかなり増加してしまいます。また、3年間を限度として元金を据置く措置の場合、据置期間中は利息のみの支払いとなりますので、総返済額は据置期間を利用しない場合に比べて更に増加します。

元金均等返済方法をご利用のお客様は、元利均等返済の方法となります。

したがって、返済特例措置の申請につきましては慎重にご検討願います。

【Q3】

返済特例措置の具体的内容を教えてください。

【A3】

返済特例措置の種類は以下の2点です。

- ①返済期間の延長（最長15年・平成14年12月23日以前に最長10年で適用を受けた方は更に最長5年）
- ②元金返済の猶予（最長3年）

【Q4】

返済特例措置の適用を受けるための要件を教えてください。

【A4】

(1)「返済期間の延長」措置の適用は次の①～③に該当する方です。

併せて「元金返済の猶予」を適用する場合は、①～④すべてに該当することが条件です。

- ①最近の経済事情の著しい変化に伴う離職、転職等、又は障害、疾病等のやむを得ない事由により今後の返済が困難となった方。
- ②前年の収入が次のいずれかに該当する方
 - ア. 前年の年間収入が「年金住宅融資年間返済額」の4倍以下
 - イ. 前年の収入月額が世帯人員に64,000円を乗じた額以下

ウ. 民間等の住宅ローンの借入があり、年収に対する住宅ローン（年金住宅融資を含む）の年間総返済額の割合が、前年の収入に応じて＜表 1＞の率を超え、前年の年収と前々年の収入とを比べた収入減少率が 20%以上である

③今回の返済特例措置により、今後の返済が継続できる方。

④失業者、または収入減少率が 20%以上である方

【Q5】

現在、延滞している場合はどうなりますか。

【A5】

申請手続きを提出するまでに、「延滞を解消すること」が条件となります。

【Q6】

返済期間の延長について、もう少し詳しく教えて下さい。

【A6】

(1) 前年の収入倍率については、

「前年の年間収入 ÷ 前年の年間返済額（年間返済の元金と利息） ≤ 4」

この際の年間返済額は、年金住宅融資の返済額です。

（年金住宅融資のお申込みの際、収入合算により融資を受けた場合は返済特例措置についても同様の取扱いとなります。）

(2) 前年の収入月額とは、前年の年間収入額の 12分の1 とします。「平均月収」

(3) 延長期間は最長 15 年、1 年単位で任意に申請できます。一度延長した後は、期間を変更することができませんので、慎重にお決め下さい。

（但し平成 14 年 12 月 23 日以前に最長 10 年で期間延長を受けた方は更に 5 年延長できます。）

(4) 民間等の住宅ローンがあり、年収に対する住宅ローンの年間総返済額の割合が、前年の収入に応じて＜表 1＞の率を超え、前年の年収と前々年の収入とを比べた収入減少率が 20%以上

<計算式>

「(住宅ローンの年間総返済額) ÷ (前年年間収入額) × 100 = % > 返済負担率」

【Q7】

返済期間延長後の完済時年齢は何歳まで適用されますか。

【A7】

延長後の完済時年齢は満 80 歳以下となります。「80 歳を超えるお取扱いはできません。」

【Q8】

返済特例措置の適用時期はいつからになりますか。

【A8】

返済特例措置の適用は、独立行政法人福祉医療機構の承認が必要になります。また、適用時期は、「独立行政法人福祉医療機構の承認した日の属する月の翌々月の約定返済日」からです。

なお、お申込みいただいてから、実際に返済額が変更されるまでには3ヶ月から4ヶ月程度の期間が必要になります。

【Q9】

返済特例措置の申請に必要な書類を教えてください。

【A9】

「返済特例措置適用承認申請書および「返済計画表」の提出と以下の書類をご用意願います。

| | 書 類 名 | 具 体 的 な 書 類 |
|------------------|-------------------------------------|---|
| 提 出 書 類 | (1) 借入者の所得を 証明する公的書類 | (1) 給与所得の場合 ①市区町村発行の住民納税通知書 ②市区町村発行の住民納税証明書 (支払給与の総額の記載あるもの) (2) 上記(1)以外の場合 ①税務署発行の納税証明書 (所得金額用及び納税額用) ②市区町村発行の住民税納税証明書 (所得金額及び納税額の記載のあるもの) (3) 当年の収入額(見込み)により取扱う場合 ①給与所得者 勤務先発行の給与証明書 ②自営業者 (減収となったことの税理士等の証明書) |
| | (2) 「現に失業していること」を 証明する書類(失業中の場合) | 雇用保険受給資格証明書 |
| | (3) 世帯人数を確認する書類 | 住民票(世帯人員全員記載のもの) |
| | (4) 本人確認資料 | 印鑑証明書 |
| | (5) 民間等の住宅ローンの借入 による負担を含める書類 | (1) 住宅又は土地の登記簿謄本 (2) 返済予定表 |