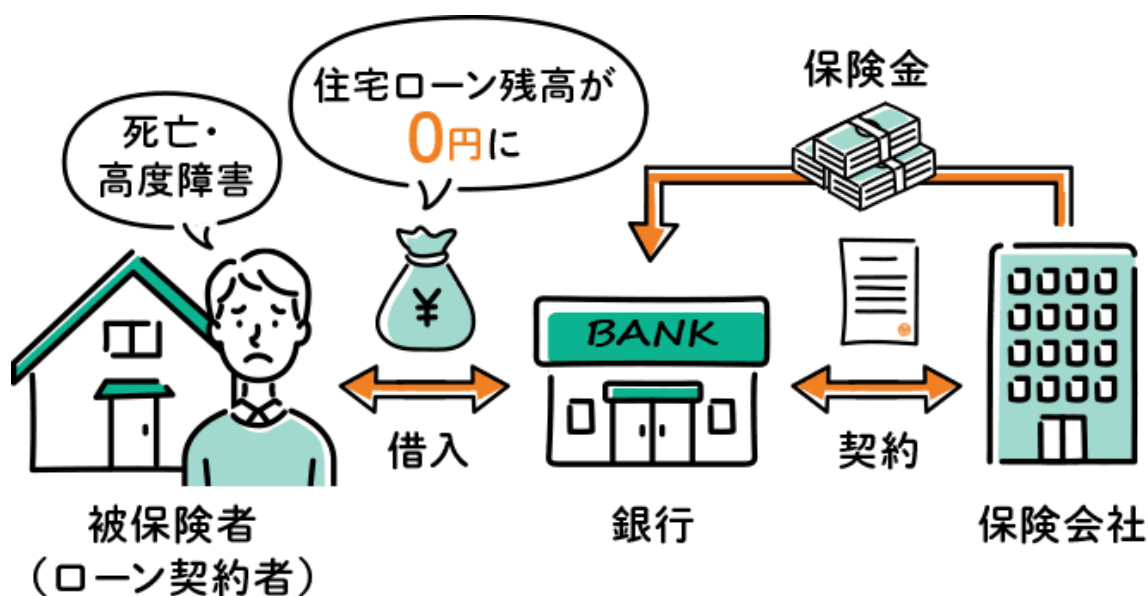


「建築中に万が一のことがあった場合はどうなるの？」

住宅ローンが始まってしまえば、万が一死亡した場合は大丈夫。
そんな話を聞いたことがある人は多いでしょう。

一般的に住宅ローンは借入時に「団体信用生命保険」をセットで加入します。
この保険は、ローン契約者が死亡した場合、その時点の住宅ローンの残高が、
保険会社から保険金として、金融機関に支払われる為、残された家族が残り
の住宅ローンを支払う必要はありません。



というありがたい制度です。

フラット35を除く多くの金融機関は、金利にこの団体信用生命保険の保険料が含まれているため、保険料を支払っている感覚はありません。

○建築中に万が一あった場合は？

通常、住宅ローンは、住宅が完成し、引き渡しされたタイミングで「全額融資」されます。

ということは、建売住宅ではない場合、住宅ローンが融資される前に、建築がはじまっていることになります。

もし、建築中に万が一のことがあった場合はどうなるのでしょうか？

結論から言えば、建築中に万が一のことがあった場合は、住宅ローンの融資を受けることは難しくなります。

共働きなどで、残された家族が同等の住宅ローンを組むことができれば、代わりの人を立てて再度ローン審査となりますが、そうでない場合は、ローンは組めません。

しかし、当然建築は進んでいますから、建設会社への支払いは残ります。とても困ったこととなります。

そういうリスクをどうカバーすればいいのでしょうか？
方法は2つあります。

一番ベストな方法は、分割融資という方法です。
お話しした通り、通常住宅ローンは完成引き渡し後に一括融資されます。しかし金融機関によっては建築確認申請時や着工時、上棟時などに、融資を先行して実行してくれることがあります。

この場合、融資はすでに実行されているので、万が一のことがあった場合も団体信用生命保険が適用されます。

もう一つの方法は「団体信用生命保険付きつなぎ融資」を受ける方法です。
土地の代金、着工金、中間金など多くの建設会社は、完成までに分割した支払いを求められます。

この場合、一般的にはつなぎ融資という住宅ローンが融資されるまでに必要なお金を短期的に融資してくれる商品があります。

この商品は一般的には保険が付帯されていないのですが、中には少し金利を上乗せすることで、保険をつけることができます。

そうしておけば、万が一のことがあった場合でも、つなぎ融資で借入れた金額は保険で支払われるので、残された家族には最終金分のリスクだけになります。

リスクがゼロにはなりませんが、かなり小さくはできます。

住宅ローンの商品を選ぶ時に、金利の低さだけに目が行きがちですが、こうしたリスク管理も含めて選ぶことが重要です。