

住宅ローンが自殺多発の原因のひとつになっているという。分譲マンションの購入は、決して夢一杯ではない。購入後にローン支払額が倍額にアップしたり、修繕積立金は5年毎に倍増となり20年後には3万円という罫もあったりする。また全国で800万戸の空室が有り、さらに毎年新築が80万戸前後とう供給過多といわれる中、ローン破綻の相談は多いが、ニュースにあまり流れていない。

住宅ローンと連帯保証人と

リコースローンの歪んだ関係。

そして、「平成の徳政令」という

隠された実態

デフレ経済が続いたこの20年間、分譲マンションの価格は、阪神間では、概ね半額から三分の一になっています。ここ10年間で見ても2割から4割の値下がりです。

この元本割れで深刻な問題になってくるのは、まず①リコースローンという制度と、さらにそれに追い打ちをかける②連帯人保証人という制度。そして、③生命保険という

魔のトリプルセットです。

1) リコースローンとは、貸し手側が担保権を行使した後でも、担保物件の処分価格が返済すべき元利合計に満たなければ、「貸し手」は「借り手」に対してその差額の求償権をもつという制度です。日本はコレです。

→ノン・リコースローンとは、借り手は担保物件を、ローンの貸し手に引き渡した時点で、たとえ債務が残ったとしても全額の債務から解放されるというもの。これが世界での標準なのです。

日本では、デフレの値下がりのリスク、さらに「地震&津波で建物から土地までも、

全てが滅失するリスク」がある為、これをすべて債務者が負担するのは、余りにリスクが大きすぎるのが実態です。デフレの値下がり等のリスクには保険そのものがありませんし、地震保険等で補われるのは建物の価値の一部でしかない。よって日本では、大半のリスクが債務者の負担となっています。

昨年の中日本大震災では、ローンの付いた土地建物がほとんど無価値となってしまったのに、ローンだけが残って仮設住宅や賃貸住宅に住みながら住宅ローンの支払いをつづけなければならない被災者の姿はとても悲惨。

家屋が潰れたり、値下がりした時点でローン負担から解放される「ノン・リコースローン制度」であつたら、被災者の受けた打撃は、かなり軽減されたはずで。

貸し手側が負担するのは膨大な数にのぼるローン契約のうちの一部についての損失。これに対して、借り手側の自分が住む物件を取得するためのローンは、概ねたった一つなのでリスクの分散は全く不可能です。

数多くの物件にリスクを分散することで、デフレの値下がりとか災害が起きても損失を全契約のうちの一部に留められる貸し手である大手金融機関側と、自分の家が倒壊したら、他にリスク分散の出来ない借り手側。

大手金融機関は、初めからノン・リコースローン制度として、それをリスクプレミアムとして「金利に上乘せ」するのが、欧米式と言われています。「デフレリスク」が主な欧米式ですが、日本ではさらに「震災リスク」が加わるので、このリスクプレミアムがかなりアップにならざるを得ない。しかし、だからこそ、逆にリスクを債務者が無防備に全てを被って当たり前という日本のリコースローン制度は、問題がさらに大きいと考えるべき

でしょう。

よって欧米では、ノン・リコースローンで、リスクを被る貸し手の大手金融機関は、デフレリスクに敏感でありバブルは発生しにくいと、かつては言われていた。

しかし今般、主に米国で、サブプライムローンのリスクを証券化して分散し、世界中の金融機関に転売することで、責任の所在が曖昧になって、現場での無責任な貸し付けが横行した結果として、あの「リーマンショック」を起こしたのは残念の極みではありません・・・どこの国でも、景気の下支えに住宅ローンを使って失敗している訳だから被害は拡大の一途だ。

2) 連帯保証人と生命保険という

恐怖のセット契約・・・

世界的に稀な制度である連帯保証人制度が、このリコースローンとセットになることで、「この弊害」がさらに拡大される。

つまり、デフレで物件価格が数千万円値下がりしているのはザラなのに、リコースローンで、主債務者が逃れられないとなると、当然「連帯保証人」にも支払い債務は回ってくる。連鎖破綻に陥る事態も想定されるようになってくる。そこで、生命保険を使えば楽になるという誘惑が、常について回る。つまりノンリコースローンと、連帯保証人そして生命保険が、トリオで揃うと、自殺の劇的増加という社会現象が起きることが想定される訳だ。

・「平成の徳政令」とは・・・

ここで平成の徳政令を知っておいて欲しい。これは、現場で勝手に呼ばれている慣行であって、実際に「平成の徳政令」という法律があるわけではない。実態は正に「ノン・リコースローン」が、「リコースローン」の様になるような実態が、実務上では多々発生しているということを知っていて欲しい。

- ・個人版民事再生法（2001年）と
- ・サービサー法（1999年）
- ・民法の抵当権抹消請求権（2004年）

これら3つの法律が整備されたことで、債務者も対等に債権者である大手金融機関側と

対等に戦えることになってきているので、大手金融機関側の卑劣な取り立ての手口に引かからない様に用心をしてほしい。

家庭を守るのか、家を守るのか、真剣に考えるべきです。ローンの支払いがシンドイからと、親戚とかサラ金から借りてまで支払うことは、全くの無駄金です。ローンの支払いが厳しくなれば、早めに許して貰えるのが、この「平成の徳政令」です。

上場企業である、ダイエーが1700億円や、長谷工コーポレーションが3546億円と大口の債権放棄を目の当たりにして、なぜ半値以下になった住宅のローンが債権を放棄してもらえないのかとの疑問は、誰しも考えること。

現場では、当初の住宅ローンの大半は保証会社の保証で行われており、連帯保証人が付けられている事例は少ないが、追加差し入れの要請は多い。また連帯保証人が問題となっているのは、たとえ上場企業であっても、融資を受ける場合には、代表者の連帯保証が必須という日本の慣習に問題の根の深さがある。逆に金融機関が破綻しても、そこの頭取が連帯保証で責任を取ったという話は聞かない。オリンパスの問題先送り、逆にA I Jのやりたい放題もその辺が原因の一旦かもしれない。また、自殺が増えたので、生命保険では、契約後1年が2年になり、今は3年を経過しないと、生命保険を支払わないという。

参考文献 =====

- ・週刊ダイヤモンド 2010/7/31号
住宅ローンのリスク
- ・地下は下がる 日本は再生する
フォレスト出版 増田悦佐 1999
- ・大銀行の自業自得
講談社α文庫 岡部徹 2001
- ・破綻する家計・生き残る家計
ダイヤモンド社 萩原博子 2005
- ・住宅ローンで死ぬな
WAVE出版 田崎達磨 2005
- ・こうすれば借金・抵当権は消滅する
中央経済社 太田哲二 2005