

住宅ローンの破綻が急増

住宅ローンを返せずにマイホームを手放す人が増えている。月給もボーナスが減るだけではなく、会社がなくなると返済しなくなり時代。何十年ものローンが、そんな時に打ち手はあまるのか。(松浦新)

複合的なリスク要因

千葉市にある大連ビル、10月に1戸が延滞を指摘された。シャッターが閉ざられ、小さな店に雑音が響きわたる。2001年4月に建てた後、すでに何度も裁判所の競売で処分された。土地登記簿によると、1回目の競売は06年7月。不動産業者が落札し、1880万円を借入金として業者から買った人が入居したが、やはり返済に行き詰まり、今年7月に再び競売。今度は1155万円を落札された。

破綻後にも取り立て

銀行経営でも影響を及ぼす。日本銀行が3月に公表した「金融システムレポート」は、ローン破綻の現状を「平均的に3年程度かけて到達する割合は約1年未満に到達する」と、過去に例のないペースで上昇している」と警鐘を鳴らした。日銀によると、銀行と信用金庫の貸し出し全体に占める住宅ローンの割合は、00年度末の13%から09年度末には21%に増えた。銀行間の競争は激しく、リボータは「金利優遇幅は拡大しており、銀行の採算性を悪化させる要因」とも指摘した。大手銀行の五支店長は「00年ごろから、各銀行は住宅ローンに大きくシフトした。企業向け貸し出しの採算が悪化する一方、個人向けのほうが金利が高く、多く集めればリスクも分散されるため、『住宅ローンが一番』となった」と振り返る。その結果、頭金がない人にも貸し付けるといって融資の基準が緩んだ。

「5年何年も競売にかかると物件は壊れてしまう。住者の競売はもういいよ」とある。競売物件を買った人の手助けをする不動産会社「リボータ」(東京)の代表取締役、青山一広社長はこう話す。不動産競売流通協会のまとめによると、09年度の競売件数は6万7千件で、前年度の1.3倍になっている。年間の住宅着工戸数が約80万戸。競売に至らずに処分される住宅も含めると、住宅購入者のうち1割がローン破綻をきたすペースといえる。

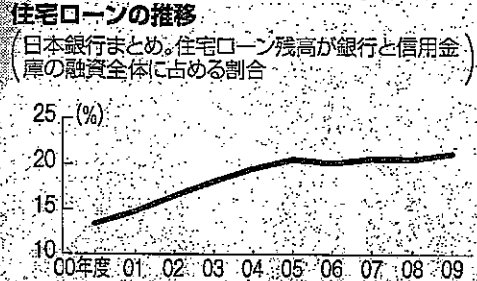
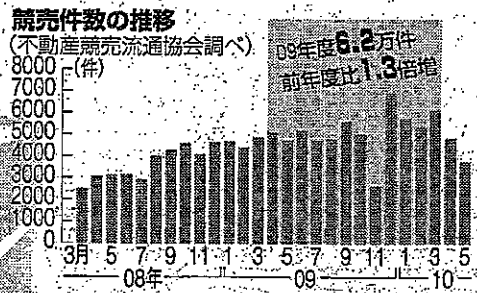
埼玉県の翻訳業(韓国語)の北野真さん(ペンネーム)は、08年7月30万円のマンションを買った。予算より高かったが「キャンセルができたので300万円引替する」と言われて飛びついた。頭金100万円を元借り、2900万円のローンを設定。毎月返済額は約10万円だった。だが、韓流ブームが下火になり、コンビニエーターによる韓国語の翻訳も急激に進歩。収入が6割に落ち、消費資金に頼った。結局、借金がかさみ、08年に自己破産の手続きをした。マンションは今年5月に競売で売れ、買手が住宅に引越した。月々の家賃はローンの返済額とほぼ変わらない。8月5日、競売の返済額は約10万円だった。

消費者ローンに詳しい愛知県一宮市の瀬野暢弁護士は「住宅ローン破綻の相談は急増している。マンションだと消費者ローンに詳しい愛知県一宮市の瀬野暢弁護士は「住宅ローン破綻の相談は急増している。マンションだと消費者ローンに詳しい愛知県一宮市の瀬野暢弁護士は「住宅ローン破綻の相談は急増している。マンションだと消費者ローンに詳しい愛知県一宮市の瀬野暢弁護士は」

金融消費者問題研究所代表の楠本さんによると、09年度の競売件数は6万7千件で、前年度の1.3倍になっている。年間の住宅着工戸数が約80万戸。競売に至らずに処分される住宅も含めると、住宅購入者のうち1割がローン破綻をきたすペースといえる。

困ったときのチェックポイント

- ✓ 将来を考えて無理のない返済計画を立てる
- ✓ 家を買うとローン以外にも負担がある
- ✓ 消費者金融から借りると傷口が広がるだけ
- ✓ 金融機関に相談すればローンの組み替えに応じることがある
- ✓ マイホームにこだわると再起が遅れることがある



住宅ローン破綻



銀行が住宅ローンに熱心な理由

- 大企業融資はもうからない
- 中小企業向け融資は不良債権が多い
- 一般的に個人向けの金利は企業向けより高い
- 住宅ローンは最優先で返す努力をする
- たくさん集めればリスクが分散される

家賃程度だったら買えるかも

ローンが払えなくなると競売で処分

競売の後も続く取り立て

失業 病気 賃金カット 金利上昇 転勤 などのリスクも

困ったときのチェックポイント

- ✓ 将来を考えて無理のない返済計画を立てる
- ✓ 家を買うとローン以外にも負担がある
- ✓ 消費者金融から借りると傷口が広がるだけ
- ✓ 金融機関に相談すればローンの組み替えに応じることがある
- ✓ マイホームにこだわると再起が遅れることがある

個人破産の費用のうち弁護士報酬は40万円程度が標準的とされる。ほかにも裁判所が選定する管理人の費用で20万円ほどが必要になる。

グラフィック: 戸田 誠人 / The Asahi Shimbun