

住宅ローン地獄は、いつ来るか

株式会社 榎戸材木店 会長 榎戸正人

「来るか、来ないか」ではありません。2年内には来ると思いますし、変動金利を選んだ場合、金利が上がるたびに地獄の釜の温度は上がっていきます。日本で住宅ローンを組む場合、変動金利を選ぶ人が80%以上だと知ったアメリカ人は「ウソだろう！長期間の借り入れなのに、なんでそんなリスクのある選択をするんだ」と驚くそうです。アメリカでは変動金利を選ぶ人の割合は20%以下。日本とは逆です。

しかしアメリカでも、かつては日本同様、変動金利を選択する人が圧倒的に多かったのです。ところが、今回の相次ぐ急激な利上げように、瞬く間に金利が上がり返済できない人が相次ぎました。国に救済を求めても、個人の借金の責任まで国が負担するのは憲法違反だと相手にされません。家を手放す人が増えると中古住宅価格は暴落し、売ってもローン残高が返せず、借金だけが残る例が多発しました。

二度と同じ悲劇が起きないようにと、国はローンの返済が出来なくなった場合、担保に入れた住宅を金融機関に引き渡せば残金は返済しなくて良いと言う制度を作り、ローンを組む人たちには金利変動の影響のない固定型金利ローンにするように啓蒙しました。それが今のアメリカの姿です。

日本人は金融教育を受けていないためか、目先の金利の安さだけしか目に入りません。物価が上がらない時代が長く続いたように、金利は上がらないものだと思い込んでいるのかも知れませんが、貸す側の説明責任、説明不足だとの意見もあるかもしれませんが、金利が変動するから変動金利型ローンなわけで、詳しく説明は受けているはずで、それが理解できなかったとすれば、説明不足だとの主張は通らないでしょう。

もしこの先、かつてのアメリカのような悲劇、地獄が日本でも起こる可能性が高いと思うと、金融教育の重要性を痛感せざるを得ません。なんと、今年に入り変動金利型ローンを選ぶ人がさらに増え、90%を超えたそうです。自ら地雷原に入っていく勇気ある人々だなどといってられません。

今から国は救済策を考え、アメリカ同様、担保の住宅を明け渡せばそれであとに借金が残らないようにする、変動型金利から固定金利への切り替えがスムーズに安い手数料で出来る制度を作るなどの必要があります。今までも政府は何か問題が生じてからでないと対策を講じない、自ら動こうとしない性質があり、問題が起こる前に今までの制度を変更して問題が生じたら責任を取らされると考えているようです。しかし、多くの人が家を追い出されるようになってから対策を考えたのでは遅すぎます。もっとも、自らが借金漬けの国に何かを求めても無駄かも知れませんが……国の借金、返せるんですかねえ。