

住宅ローンというロシアンルーレット 藤山勇司

リボルバー拳銃に一発の銃弾を装填し、
シリンダーを回転させこめかみに向けて引き金を引く、ご存知ロシアンルーレット。

長期住宅ローンを組む方々は何もわからぬまま、
住宅ローンルーレットに参加されています。

「え？ そんなバカなゲームなんてしないよ。冗談じゃない」

そう、実態をご存知なら参加しません。しかし・・・

- (1)健康で住宅ローンの返済終了時まで死なない。
- (2)会社は三五年後も存在する。
- (3)リストラされることなく給与は予想通りに上がる。
- (4)家族に不幸は起こらず、大きな出費はない。
- (5)離婚はせず、財産分与などの問題は起こらない。

以上、五つの前提条件のうち、どこか一つ崩れると、引き金を引くことになります。

事実、ゆとりローンを利用された方の
六人に一人のこめかみには銃弾が発射されてしまいました。
(平成 12 年 3 月に廃止)

「お、俺は大丈夫。ゆとりじゃないから」

さて、あなたの住宅ローンのシリンダーに弾は装填されていないでしょうか。
ご幸運を祈るばかりです。

【マイホームは一生に一度】

広島県呉市で生まれた私はこれまでに 10 回引っ越しました。
幼い頃に二回、大学時代に二回、会社員時代に四回、結婚して二回、合計 10 回で
す。

現在 50 歳ですから、五年に一度引っ越している計算になります。

学校や職場などにより、人が移り住むのは当然のことに思えます。農耕時代ではなく、めまぐるしく生活環境の変化する世の中では、仕方ありません。

にもかかわらず、憧れのマイホームに住み続けることを前提にするのは、どうしたわけでしょう。何か根拠があるのでしょうか。

私の父親は呉の市街地に新築住宅を購入した途端に転勤を命じられ、単身赴任をしました。四年後、ようやく戻ってくると、腰の落ち着く間もなく再び転勤を命じられ東京勤務です。

そしてお次は海外に赴任し、帰国すると子会社に転籍し、静岡県富士宮市に移り住みました。父親が新築の自宅で暮らした延べ日数は一年にもなりません。

ふと、疑問に思います。マイホームに価値はあるのでしょうか？

ましてや、居住と職業選択の自由を奪うマイホームを一生に一度の大きな借金をして買うメリットはあるのでしょうか。私たちは住宅ローンを支払うために人生を過ごしているわけではありません。

【マイホームを失ったその後】

住宅ローンを滞納すると、マイホームは競売で他人の名義となり追い出されます。

「ま、命まで取られないから」

おお、なんと前向きのご発言。

ただ、渦中に巻き込まれたご家族も同じ感想を持たれるのでしょうか。

競売不動産には一件毎に物件明細書が作成され、対象物件の経済的価値や占有状況などが記載されます。

そこで良く目にするのは「元妻」という記述です。

彼女の綴る陳述書には、未来を夢見たご購入当初の姿はどこにもありません。

経済的破綻により壊れるのは住宅ローンだけではありません。一生を誓い合ったご家族そのものを壊しかねないのです。売却により住宅ローンを終了できるなら、今一度やり直せます。

しかしながら、競売で自宅を換金しても返しきれません。
結果、残債には、高額の違約金がつきまといます。

2010年の改正貸金業法により、
消費者金融や信販会社などからの借入総額は年収の三分の一までとなりました。

利息制限法上、100万円以上の利息上限は年利15%です。
一方、違約金利はおおむね、年利14.7%。

おわかりでしょうか、1000万円を超える残債をサラ金と同様の高金利で、
返し続けなければならないのです。将来に希望が見えるはずはありません。

【35年先なんて分からないのに、長期の住宅ローンを組むな】

足し算には有無を言わせない圧倒的な力があります。
35年後、2013年だった西暦は2038年になり、
30歳の青年は65歳の年金生活者になります。

間違いありません。いや、間違えようがありません。

今日もどこかで住宅金融公庫のフラット35やフラット35Sに申し込み、
マイホームを購入されている方々がいらっしゃいます。

「大丈夫ですかあああ！ その自信は本物ですかあああ！」

実印を手にした彼らの耳元で叫んでみたい。例え殴り倒されたとしても。

これまでの35年とこれからの35年は根本的に違います。
35年前は1978年、昭和53年です。むちむちの榊原郁恵さんが
「夏のお嬢さん」を歌い、渡辺真知子さんが「迷い道」でくねくねしていました。

日本のGDPは250兆円であり、現在の半分。
しかしながら、新築着工戸数は年間120万戸と、
現在の1.5倍、特殊出生率は1.80倍、学校や公園は子供の声で溢れていました。
これが35年前です。

さて、住宅ローンの終わる35年後はどんな未来でしょう。

暗黒の日本を予見するレポートは掃いて捨てるほど出ています。
警告の類であり、その通りになるとは思えませんが、
無視するほど根拠の無いものでもない。それでも署名捺印なさるのでしょうか？

皆様はどう、お感じになられますか。

以上、略儀ながら感謝とともに。

藤 山 勇 司

不良債権を掴まないマイホームと不動産投資セミナー 12月14日（土）開催

<http://www.tradersshop.com/bin/showprod?c=2011209600005>

不動産投資家の忘年会 12月14日（土）

<http://www.tradersshop.com/bin/showprod?c=2011209800009>