

返済困難者の救世主か

住宅ローンの返済が難しくなったとき、その住宅を公的な借り上げ機関に貸して債務を完済し、競売や自己破産を避ける特約付きローンが、7月をメドに発売される。

日本ではいま、1年間に約6万件もの住宅が競売にかけられている。何らかの理由で住宅ローンの返済が困難になった物件について、銀行などの債権者が売却を裁判所に申し立てて強制的に売却。売却代金を受け取るのが「競売」だ。

しかし、落札価格は市場価格の8割前後とされ、売却代金をつぎ込んでローンも返済できないケースが少なくない。結果、住宅は手元を離れたのに、ローン残高の支払いは免れないという事態に陥る人が続出している。

「住宅」がローン返済

7月、こうした状況の解消を目的にした新しいローンが発売される。移住・住みかえ支援機構（JTI）が開発した「家賃返済特約付きフラット35」だ。

詳細な仕組みは後述するとして、JTIは、中高年に住み替えを促し、若い世代に広い賃貸住宅を提供してきた一般社団法人。新ローンを考案したのは、

JTIの大垣尚司代表理事だ。日本では「不動産や資産の証券化の神様」と言われる。

過去20年で日本の地価は半値になり、中古住宅の担保価値は激減した。それなのに、「賃料はほぼ同じ。その点に着目しました」（大垣さん）

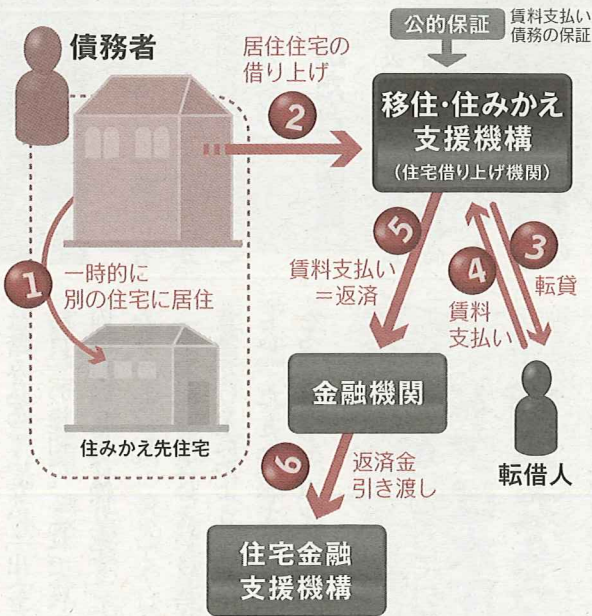
つまり、不況やリストラで債務者の返済能力は落ちても、住宅の「賃貸力」は維持されているということだ。この「賃貸力」

を生かしたのが、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）が金融機関を通じて貸し出す長期固定金利ローンの「フラット35」に「家賃返済特約」を付けた新ローンだ。

住宅ローンを申し込む際、事務手数料5千円を支払ってこの

特約を付けると、返済が難しくなったときに「返済困難者対応特例措置」の適用を受けられる。この時点で、月々の負担を抑え

新ローン「家賃返済特約付きフラット35」の仕組み



るため35年ローンを超長期の50年ローンに組み替え、返済額を減額させる。その上で、JTIが住宅を借り上げて賃貸に出し、賃料でローン返済を続けてくれる。

条件は、住宅の賃貸価値が、JTIが定める最低保証賃料を上回ることだ。当面はSBIモーゲージなどが窓口となるほか、今秋からは全国の地銀も順次、この特約をつけた商品を発売する予定だという。

90歳までローン返済

空室になっても、ローンはJTIが払い続けてくれるので、原則として債務者の追加負担はない。金融機関はJTIから賃料を直接受けとるので、リスクの高い個々の債権回収から逃れられ、債務者のマイホームを奪う競売を回避する余裕が生じる。

35年元利均等払い、金利は2・63%固定という条件で2500万円を借り、月々9万1千円を10年間払ってきた場合、ローンを50年に組み替えると月々の支払いは6万7500円。この額が機構の最低保証賃料を上回れば、住宅に住むことはできないが所有権は持ったまま、ローンを返せる。また賃貸は3年の定期借家契

約となるため、収入が回復して再びローンの返済が可能になれば、自宅に戻ることだってできる。一定の賃貸期間の後、残りの債務が住宅の価値を下回ったときは、売却してローンから完全に逃れる道も開ける。

米国では、物件を手放すだけで事実上は債務から解放される「ノンリコースローン」（リコーズは「遡及」の意）もある。「米国には、担保割れを防ぐ保険など日本にない金融技術がある。住宅金融市場の発達が遅れている日本では、初の実質的なノンリコース商品。180兆円の住宅ローン市場に与える意義は極めて大きい」（大垣さん）

別の懸念材料もある。旧住宅金融公庫が住宅ローンの返済期間を原則25年から35年に延長したのが2000年。晩婚化と所得の低迷で初めて家を買った世代の「高齢化」が懸念され、住宅が売れなくなる中での延長だった。

40歳での住宅購入なら、完済は75歳。これが50年払いとなると、完済は今の男性の平均寿命を上回る90歳だ。現役時代に払えない人が老後になってローンを払えるとは思えない。高齢層が主役となる日本の住宅金融市場。先行きは厳しい。