

売主や銀行が決して伝えない  
あなたの知らない

# 住宅ローン

マンション・チラシ研究家  
武内修二

## はじめに

---

現金でマンションを買えない庶民は、平穏な日々を送るためにも、長期の固定金利でローンを組むのが賢明だと思う。

目先の金利が低い変動金利ローンを選択する人は、ハイリスク志向か、単なる無知なのか……。

『マンション・チラシの定点観測』ブログを書き散らして6年。その間に目を通したチラシは3,500枚を超えました。

1級建築士でマンション・チラシ研究家だから分かった、供給サイド（売主や銀行）が決して伝えない、あなたの知らない住宅ローンの問題を一挙公開いたします。

※本書内の金額等は、チラシに記載された当時のものです。

## 貧乏人は変動金利でローンを組んではいけない

---

運送会社の車両置場の跡地に建つ、総戸数26戸の小規模マンション。

- 【第2期 先着順】大手町駅直通16分、駅徒歩17分。総戸数26戸、9階建。販売戸数5戸、2LDK+S (71.87~72.11m<sup>2</sup>)。販売価格3,600万円~4,100万円。平成23年3月末日竣工（本チラシ掲載日の8カ月後）。

B4判チラシのオモテ面によく見かける、賃貸から購入への脱皮を煽るキャッチコピー。

- 月々8万円台で購入可能。
- 今お支払いの家賃と比べてください。

チラシ裏面の「物件概要」に目を凝らすと、「月々8万円台」の根拠は、返済額を低く見せる変動金利が前提であることが分かる。全額借り入れ、35年の返済。1.075%の低利（変動金利）での試算は、詐欺に近いといえよう。

このあたりの住宅ローンの損得について、2010年7月30日19時から放送されたTBS「がちりアカデミー！！」（加藤浩次・小林麻耶の司会による情報バラエティ番組）でも取り上げられていた。

今週の“ソントク先生”は、森永卓郎、勝間和代ほか、経済学者やファイナンシャルプランナーら合計7名。

変動金利か、固定金利か。森永先生（森永卓郎）のコメントが分かりやすいので、以下にピックアップしておこう。

- 私は変動金利はものすごく危険だと思います。絶対にやめた方がいいです。  
今、提携ローンだと1%位の金利なんですが、変動金利のローンで90年位には8%~9%の金利がついていたんです。  
もし1%の金利が9%になったら利払いが9倍になるんです！ 収入増加じゃ絶対に追いつかないです！  
今、7割位の人が変動で借りているんです。だからものすごく危険で、これでインフレに切り替わったら破綻する人が続出すると思いますよ。  
貧乏人は変動金利でローンを組んではいけないんですよ。

「貧乏人は変動金利を組んではいけない」。

誤解を受けそうな表現だが、至極名言だと思う。

## 変動型ローンの問題点を指摘する識者のコメント

---

造船所跡地の大規模再開発地区に建つ最後の超高層マンション。

- 【第1期・第1期2次 先着順】銀座一丁目駅直通5分、駅徒歩9分。総戸数850戸、44階建。販売戸数32戸、1LDK（62.22m<sup>2</sup>）～4LDK（145.10m<sup>2</sup>）。販売価格5,280万円～18,700万円、最多価格帯6,400万円台（6戸）。平成21年12月9日竣工済み（本チラシ掲載日の7カ月前）。

B4を縦に2枚つなげた、細長の変形チラシ。

44階建てのタワーマンションの高さを強調したいということなのだろう。

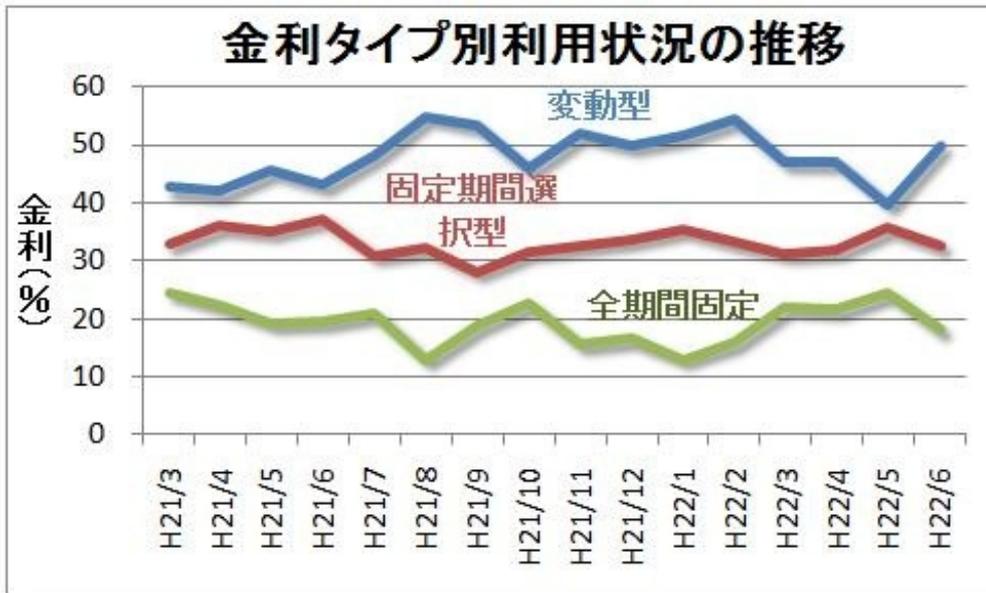
- チラシのオモテ面右上に、赤地に白抜き文字で目立つコピーが。  
特別金利 0.775%
  - 当社提携地方銀行（提携ローン）、融資限度額1億円、元利均等返済（35年）変動金利、店頭表示金利2.475%から最大1.7%差し引かれます。詳しくは、裏面をご覧ください。

国土交通省が2010年7月6日に公表した「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会報告書」において、各委員から変動型ローンの問題点が指摘されている。

- 松本委員（新生証券債券調査部シニアアナリスト、部長）  
変動型ローンは、目先の金利が低いため、過度な借り入れを引き起こすリスクがあり、また、金利上昇時の不安ということも勘案すれば、長期固定の住宅ローンの供給のためのインフラは必要であり、全国的に円滑に供給するためには、政府による支援が必要ではないか。
- 宮坂委員（クレディ・スイス証券株式会社債券本部証券化商品調査部長・ディレクター）  
長期固定ローンの供給がほとんどない英国において90年代初めの金利上昇がローン利用者の破たんの急増につながったことなどを踏まえると、国民をこうした金利リスクにさらさないために、長期固定ローンが円滑に供給されることが必要である。
- 若杉座長（東京大学名誉教授、東京経済大学経営学部教授）  
住宅を取得する個人の立場からすれば、長期のローンが望ましい。  
かつライフプランという観点からは、将来の支出が確定している固定ローンのほうが望ましい。  
他方、銀行は銀行自身の合理的な行動として、預金の性格に見合った変動金利ローンを選択するのであるから、その行動を変えるためには何らかの外的な力が必要だ。  
(後略)

では、この変動型の住宅ローン、どの程度利用されているのか？

住宅金融支援機構が2010年7月9日に発表した「民間住宅ローン利用者の実態調査」のデータをひも解き、グラフ化してみた。



「変動型」は、5割前後、「全期間固定型」は3割程度を占めている。

2年・3年・5年といった「固定期間選択型」は2割前後と、それほど多くない。

## 変動金利ローンを選択というのは誤り！

---

国土交通省が2010年7月6日、「長期固定ローンの供給支援のあり方に関する検討会報告書」を公表。

この報告書は、（独）住宅金融支援機構の業務・組織に関する意見を幅広く聴取し、今後のあり方に関する論点整理を行うために取りまとめられたもの。

そもそものテーマが「長期固定ローンの供給支援のあり方」という金融サイドの話だから、全30頁からなる報告書本文については、消費者視点からは、興味をそそられそうな内容が見当たらない。

でも、「参考資料」として開示されている玉石混交の発表者のパワーポイント資料のほうは、けっこう興味深い内容が記されている。

たとえば、（社）住宅生産団体連合会の16枚からなるパワーポイント。  
社団法人にしては、ずいぶんとメリハリの利いた内容となっている。

- お客様が変動金利ローンを選択というのは誤り！
  - 銀行窓口等での、金利変動リスクに関する説明は必ずしも十分ではない。
    - 数多くのローン申込み関係書類と合わせて、説明が実施されているため、形式的かつ楽観的な見通しが示されることがある。最終的な判断はお客様ですという対応。

さらに、次のようにならかなり具体的に踏み込んだ表現も用いられている。

- ローン利用者の金銭消費貸借契約に同行した営業担当者が銀行窓口でよく耳にする言葉
  - 日銀の緩和政策もあり、短期プライムレートはこの数年低い水準で安定しています。
  - 景気の先行きから、金利がすぐに上昇するとも言えないのでは。
  - 最終的には、あくまでもお客様のご判断ですが……。

## 購入か賃貸か、チラシのウソ

---

環七沿いに建つ小規模マンション。

- 【先着順販売】大手町駅直通16分、駅徒歩10分。総戸数25戸、11階建。販売戸数8戸、2LDK（57.41m<sup>2</sup>）～3LDK（75.37m<sup>2</sup>）。販売価格3,290万円～4,300万円。平成21年12月下旬竣工済み（本チラシ掲載日の1カ月前）。

B4判のチラシ裏面に、よく見かけるキャッチコピー。

- あなたは賃貸派？ 購入派？
  - 今、お支払いの家賃、もったいないと思いませんか？
  - 購入と賃貸、どちらがお得か比べてください。
  - これからもずっと、家賃を払い続けますか？

この物件の303号室（2LKD+S、61.44m<sup>2</sup>）を3,400万円で購入する場合、変動金利1.075%、35年ローン（ボーナス支払いなし）として、月々の返済額が97,170円と記されている。

一方、「付近の賃貸マンションの場合」として、2LDK築約10年、専有面積約50.00m<sup>2</sup>で家賃約120,000円（賃貸情報サイト参照）と記されている。

家賃120,000円に対して、購入の返済額97,170円のほうが安いという理屈だ。

しかも、比較対象とした賃貸マンションは約50.00m<sup>2</sup>で、購入物件のほうが「約11.44m<sup>2</sup>広い！」とダメ押ししている。

本当にそうなのか？

購入の返済額97,170円には、月々の管理費（@169）や修繕積立金（@92）が含まれていない

。

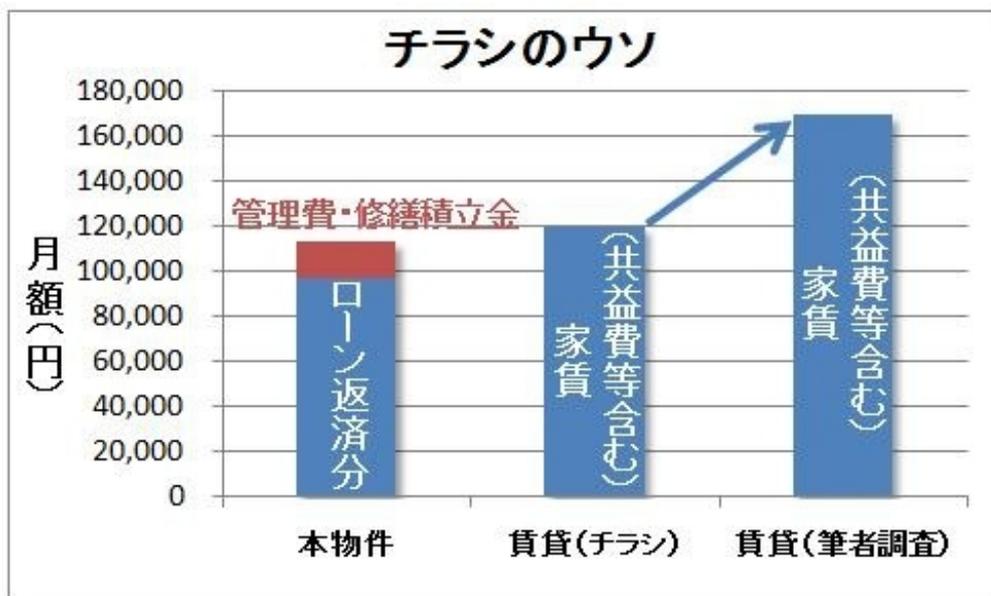
これらを加えると、113,205円（=97,170円+61.44m<sup>2</sup>（@169+@92））となり、家賃120,000円に近くなるぞ！

念のために、不動産総合情報サイトのat home webで、家賃相場を確認してみた。

同じ駅で徒歩10分、2LDK、60m<sup>2</sup>程度、築10年以内の物件が6件あった。

6件の平均家賃は162,333円（62.54m<sup>2</sup>）。管理費等は、6件とも10,000円。

そこで、303号室と同じ面積61.44m<sup>2</sup>に換算すると、管理費等を含む家賃は169,563円（  
=162,333円÷62.54m<sup>2</sup>×61.44m<sup>2</sup>+10,000円）



筆者調査結果の16万円に対して、チラシに示されていた賃貸は12万円。4万円も安い設定となっているぞ！

しかも購入のローン条件は、35年間1.075%の低金利が継続するというあり得ない前提だ。

住宅ローン（＝借金）のご利用は計画的に！

## あまい返済例を掲載したチラシ

---

準工業地域、運河沿いの寂しい敷地に建つ大規模マンション。

- 【第1期1次本広告】 大手町駅直通9分、駅徒歩7分。総戸数262戸、17階建。販売戸数90戸、2LDK (60.54m<sup>2</sup>) ~4LDK (84.09m<sup>2</sup>)。販売価格3,790万円~6,350万円。平成22年3月下旬竣工（本チラシ掲載日の1年2カ月後）。

B3判チラシ裏面に掲載された3つの間取り図のすべてに販売価格帯が併記されている。しかもそのうちの2つの間取り図の直下には、ローンの支払い例までも示されている。そのうちの一つは次のとおりだ。

- 70C1aタイプ (211号室) お支払い例 (ボーナス返済あり)
  - 販売価格4,190万円の住戸を頭金420万円でご購入の場合
  - 月々8万円台で購入可能
  - 管理費 修繕積立金込み 月々10万円台で購入可能

文字の大きさといい、色使いといい、「月々8万円台で購入可能」という表現がよく目立つ。月々の支払いは87,650円だから、いちおう「月々8万円台」ではある。ただし、年2回のボーナス時には187,345円 (=87,650円+99,695円) と倍増。

70C1aタイプ (71.19m<sup>2</sup>) に、管理費 (180円/m<sup>2</sup>) と修繕積立金 (84円/m<sup>2</sup>) を加えると——月々の支払いは106,444円 (=87,650円+管理費12,814円+修繕積立金5,980円) だから、これも一応「月々10万円台」ではある。

このチラシのように「ボーナス返済あり」の試算例を掲載するのはどうかと思う。しかも、試算の前提条件がよくある変動金利型だ。

- 金利は年2回見直しされますが、返済額は適用金利が変わっても5年間一定で、5年ごとに調整されます (ただし、前返済額の1.25倍が限度)。

そもそも、当初の低い金利0.875%は店頭金利より1.6%優遇された利率だから、2年後には1.6%の優遇金利が適用されなくなり、5年後には月々の返済額の見直しが行われるということだ。

つまり、結果として、5年目以降支払いが増加し、家計が破たんするリスクが大きいということ

。

ちなみに、万が一返済が滞りそうになったら、できるだけ早めに金融機関に相談するのが基本

。

最悪の状況に陥った場合でも、競売 (けいばい) を避け、任意売却の相談 (住宅金融支援機構) に乗ってもらえる。

## 住宅ローンの焦げ付き状況

2010年9月19日放送された「噂の東京マガジン（TBS、13時～）」の「噂の現場」のテーマは、「給料激減！住宅ローン破たん急増」。

北野誠のレポート——

頭金が工面できない人には、値引きした分を頭金に装って、銀行のローン審査を通りやすく指南する販売員の話が紹介されていた。

売ることを最優先。売ってしまえば後は知らないという販売員。

ローン破たんが急増するのもしももありなんと思うのだが、実際にどれくらい急増しているのかよく分からない。

“住宅ローン破たん急増”のマスコミ情報はよく見かけるのだが、その多くは、実際にローン破たんした人の状況レポート。

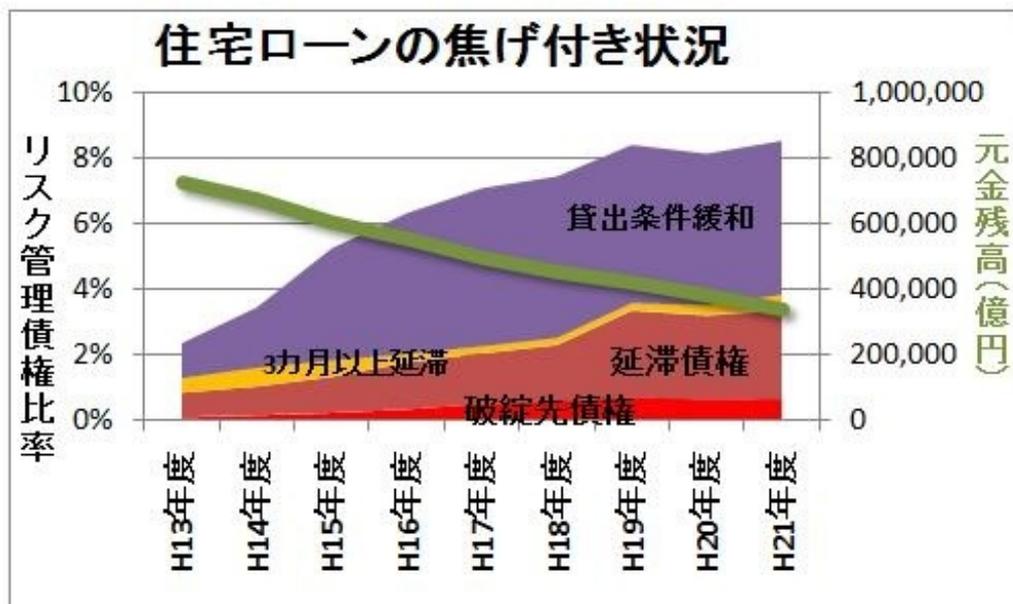
その根拠として、「競売件数の推移」や「自己破産件数の推移」統計データが紹介されているのだが、住宅ローン破たん者以外の数字も含まれているので、正確とはいえない。

住宅ローン破たん者はどれくらい増えているのか？

関係省庁や銀行、日銀のホームページを探してみたのだが、ズバリの情報は見つからなかった。

唯一それらしき情報は、住宅金融支援機構（旧住宅金融公庫）の「スクロージャー誌」に掲載されている「リスク管理債権の状況」データだ。

同データは、表形式の数値データで分かりにくいので、“見える化”してみた（グラフ参照）。



平成13年度以降増加し続けていたリスク管理債権比率（≡住宅ローンの焦げ付き状況）が、平成19年度にピーク（8.4%）となり、翌20年度に8.1%にいったん下がったものの、平成21年度には再び8.5%まで上昇している。

その間、「元金残高」は下がり続けているから、ローン利用者（マンション・戸建て購入者）は減少している。

したがって、平成20年度から平成21年度に向かって、ローン破綻した人の＜割合＞は増えているが、＜絶対者数＞は減少していることになる。

平成22年度に入ってからデータは不明だが、少なくともここ数年の状況は、住宅ローン破綻する人の＜割合＞が増えているのであって、住宅ローン破綻する人の＜数＞が増えているわけではないということだ。

ただ、機構系の長期固定ローンではなく、銀行の変動ローン利用者の破綻は増えているのかもしれない。

縮小に向かう住宅市場において、販売員が購入能力の乏しい人に無理やりローンを組ませている状況が思い浮かぶ。

そのあたりの実態調査を消費者庁あたりに期待したいところなのだが……。

ちなみに、「貸出条件緩和債権」は、平成10年10月の閣議決定に基づき、勤務先の倒産等によるローン返済困難者に対して、設けられた特例措置。

平成21年度の貸出条件緩和債権は、リスク管理債権の約55%を占めている。

もし、この緩和措置がなければ、ローン破たん者は急増していたことだろう。

## 当初10年間金利引下げという“プチ国民借金付け作戦”

---

住宅金融支援機構が平成21年12月24日、「明日の安心と成長のための緊急経済対策」に盛り込まれた事項について、次のとおり実施することを発表。

1. 優良住宅取得支援制度（【フラット35】S）における当初10年間の金利引下げ幅を現行の0.3%から1.0%に拡大します（平成22年12月30日まで）。
2. 一般の住宅ローン及び【フラット35】との併せ融資を対象とした住宅融資保険の保険料率を0.05%引き下げます（平成22年12月30日まで）。

同資料に掲載されているモデル試算（借入金3,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、適用金利2.85%）によると、当初10年間の毎月の返済額は97,085円。

これが11年目に入ると、毎月の返済額は108,703円となる。その差、11,618円。

大したことないを見るか、月々1万1千円あまりの増額を気にするか。

93年にも、景気回復を狙う政府の方針で当初5年間の返済負担を軽くなるようにした「ゆとり返済」なる制度が登場した。

このときは、ゆとり返済期間が終了して、返済額が急増し、滞納者やローン破綻が増え、問題化した。

当初10年間の金利を現行の0.3%から1.0%に拡大するという、今回のこの“プチ国民借金付け作戦”。

不景気に苦しむ庶民の心をつかむことはできるか……。

## 特別金利、破たんへの道

---

造船所跡地の大規模再開発地区に建つ最後の超高層マンション。

- 【第1期2次 先着順】銀座一丁目駅直通5分、駅徒歩9分。総戸数850戸、44階建。販売戸数30戸、1LDK（62.22m<sup>2</sup>）～4LDK（145.10m<sup>2</sup>）。販売価格5,300万円～18,700万円、最多価格帯6,500万円台（4戸）。平成21年12月9日竣工済み（本チラシ掲載日の6カ月前）。

新聞半紙大のチラシのオモテ面は、金色の下地に黒文字といった品のないデザイン。その右下に、赤地に白抜き文字で目立つコピーが。

- 特別金利
  - 0.775%
    - ※当社提携地方銀行（提携ローン）、融資限度額1億円、元利均等返済（35年）変動金利、店頭表示金利2.475%から最大1.7%差し引かれます。
    - 詳しくは、裏面をご覧ください。

チラシ裏面の物件概要に目を凝らすと、次のように記されている。

- ※金利は年2回見直されますが、返済額は適用金利が変わっても5年間一定で、5年ごとに調整されます（ただし、前返済額の1.25倍が限度）。

5年間一定、その後の激変緩和措置があるとはいえ、金利が半年ごとに見直されるから、0.775%の低金利が長期にわたって続くわけもなく――

所得の少ない世帯が背伸びをして、目一杯ローンを組むと、遠からず破たんの憂き目に会うのでは…………。

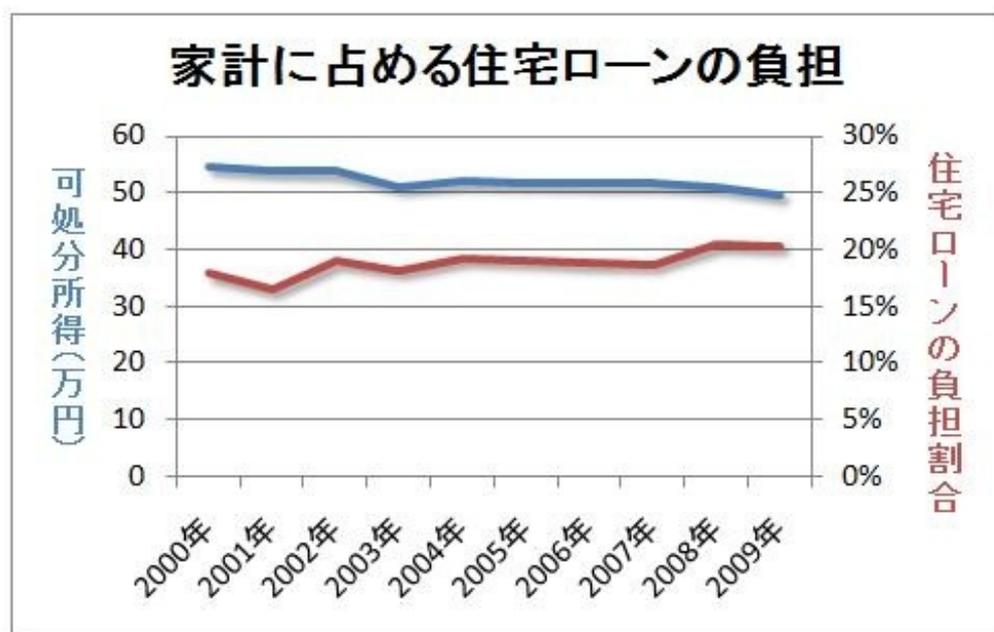
## 住宅ローン破綻などの実態がわかる統計データの開示を！

“住宅ローン破たん急増”のマスコミ情報はよく見かけるのだが、その多くは、実際にローン破たんした人の状況レポート。

住宅ローンの焦げ付き状況が分かる統計データを探してみるも、金融庁や日銀、メガバンクなどのホームページには開示されていない。

住宅ローン破綻データそのものは見つからないものの、総務省が実施している「家計調査年報（家計収支編）」に「年間収入五分位階級別（うち住宅ローン返済世帯）（全国・都市階級）」というデータがあった。

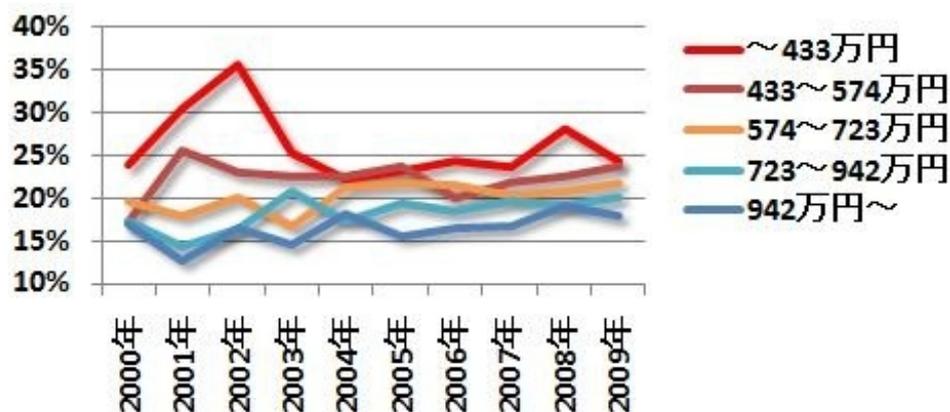
そこで「土地家屋借金純減」「可処分所得」から、住宅ローンの負担割合（＝土地家屋借金純減÷可処分所得）を計算し、グラフ化してみた。



この9年間で、年間の可処分所得が5万9千円減る（545,541円⇒494,631円）一方で、住宅ローンの負担割合は16%から20%に上昇している。

さらに、家計に占める住宅ローンの負担の割合を年収別に見たのが次のグラフだ。

## 家計に占める住宅ローンの負担(年収別)



予想されたことだが、年収が低い世帯ほど、住宅ローンの負担割合が大きい。

09年において、年収942万円以上の世帯の住宅ローン負担割合18%に対して、年収574万円以下の世帯は24%と高い。

金利が上昇すれば、低所得世帯ほど住宅ローン破綻しやすい危うさを秘めているということだ

。米国のサブプライムローンは、住宅が差し押さえられれば、持ち家は失っても、借金はチャラになるノンリコースローン。

一方、日本の住宅ローンは、住宅が差し押さえられたうえに、多くの場合引き続き借金を背負い続けなければならないリコースローン。敗者復活が難しい仕組みとなっている。

住宅ローン問題に警鐘を鳴らすべく、住宅ローン破綻などの実態がわかる統計データの開示が望まれるところだ。

## 【コラム】自動車免許よりも修了率が高い「住宅ローンアドバイザー」

---

環七沿いに建つ中規模マンション。

- 【本広告】大手町駅直通16分、駅徒歩7分。総戸数52戸、10階建。販売戸数14戸、2LDK+S（62.90m<sup>2</sup>）～4LDK（82.44m<sup>2</sup>）。販売価格3,490万円～4,990万円、最多価格帯4,700万円台。平成20年8月下旬竣工（本チラシ掲載日の1週間前）。

ピンクを基調とした目立ちやすいB4サイズのチラシ。

- 今がチャンス！
- “あなたの住まい選び応援”します。
  - （財）住宅金融普及協会登録 住宅ローンアドバイザーによる 住宅ローン相談会随時受付中

住まい選びを応援してくれる「住宅ローンアドバイザー」とは？

（財）住宅金融普及協会のホームページで調べてみた。

住宅ローンアドバイザーとは、「消費者保護や説明責任を果たし、住宅ローンの利用を検討されている方に適切かつ正確な商品知識や情報を伝えられる人材」のことを言うらしい。

平成18年度から実施されている、年齢、実務経験等一切不問の民間資格だ。

「基礎編」「応用編」からなる住宅ローンアドバイザー養成講座を受講し、効果測定で、一定の水準に達していれば修了証が交付されるという。

現在の登録者数は、全国で1,973人（うち東京都は746人）。これまでの修了率は85%前後。

自動車免許（第一種普通免許）の合格率68.6%（平成19年度）よりも高い！

これでしっかりとアドバイスしてもらえるのか……。

## フラット50、とんでもないローン誕生

---

住宅金融支援機構が2009年6月1日、住宅ローンの返済期間の上限を50年とする「フラット50」（固定金利）の開始を発表。

ローンの対象は、「長期優良住宅」（20年住宅）に認定された戸建てやマンション。

申込時の年齢が満44歳未満、完済時の年齢が満80歳未満であれば利用可能。

さらに「親子リレー返済」方式を選択すれば、申込本人の年齢にかかわらず、後継者の申込時の年齢により返済期間を設定できる。

子供に借金させてまで、戸建てやマンションを買わせようという、このとんでもないローン。

5年先のことも見通せない世の中で、50年間もローン（借金）を払い続けられるほど意志の強い人であれば、そもそも「フラット50」など必要としていないでしょう。

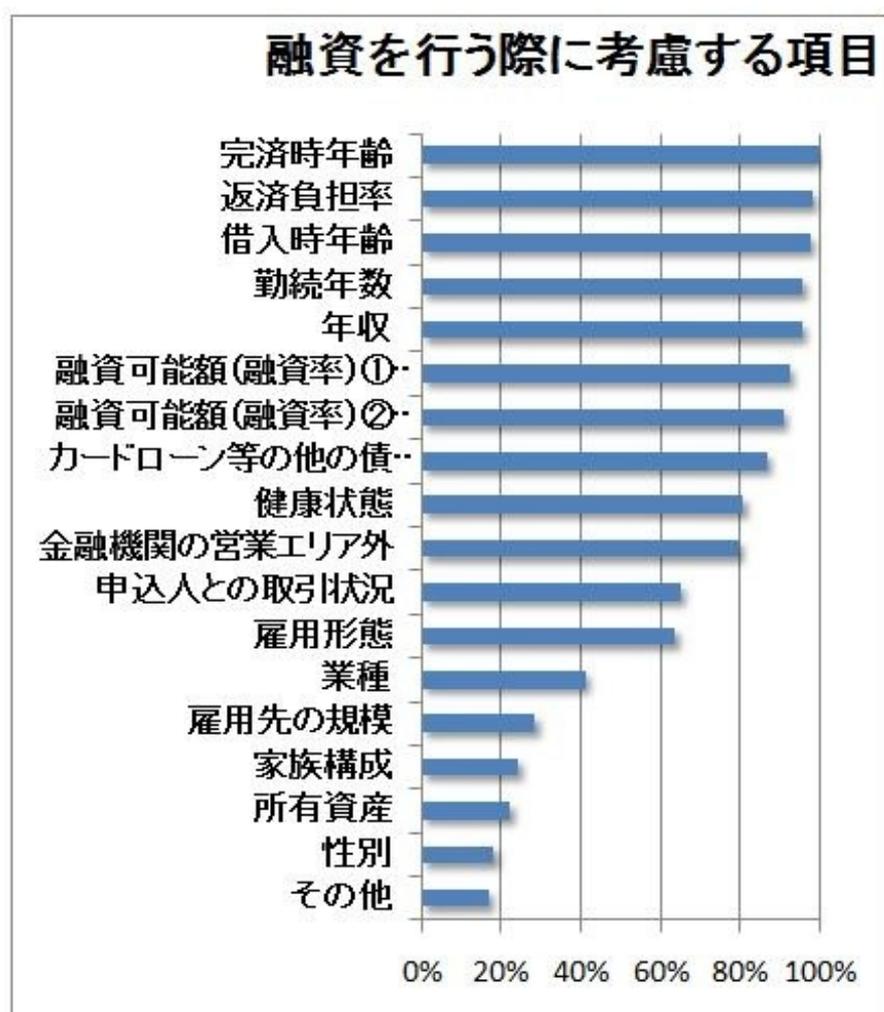
## 金融機関が融資を行う際に考慮すること

国土交通省が2010年3月31日、「平成21年度民間住宅ローンの実態に関する調査」結果を公表（全34ページ）。

住宅ローンを供給している民間金融機関を対象に調査票を郵送、1,347件の回答（回答率91.8%）によるもの。

「平成20年度は、変動金利型の割合が37.3%（平成19年度27.8%）と急増し、全期間固定金利型及び固定金利期間選択型の割合が減少した」という情報もさることながら、「長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査等」として「融資を行う際に考慮する項目」という興味深いデータが開示されていた。

「融資を行う際に考慮する項目」としては、「完済時年齢（99.1%）」、「返済負担率（98.2%）」、「借入時年齢（97.6%）」、「勤続年数（95.7%）」、「年収（95.6%）」等の回答が多くみられる（グラフ参照）。



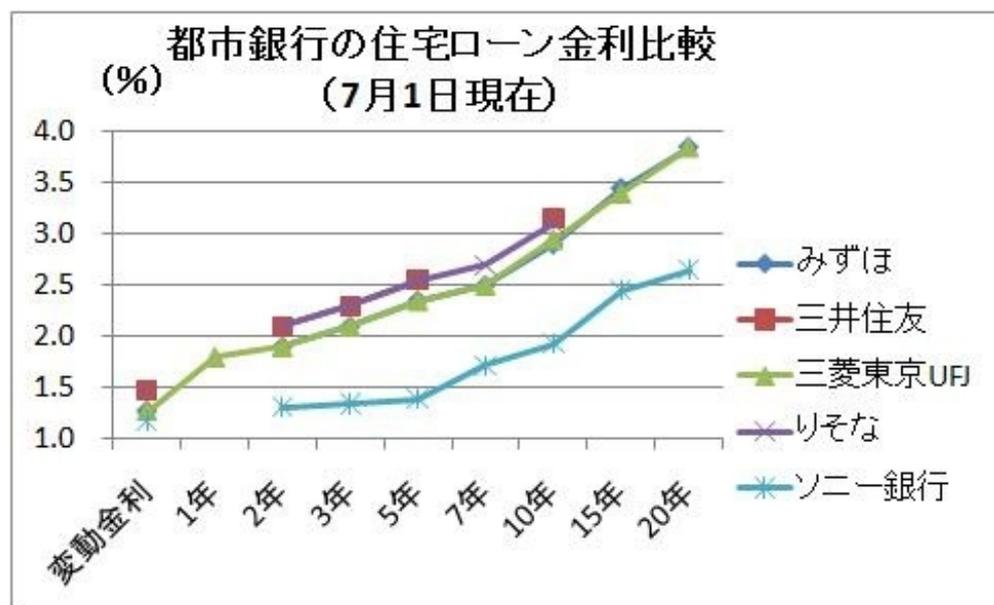
さらに同データのバック資料として、厳しい実態が注記されているのを発見！

審査項目のうち、「雇用形態」については、回答した金融機関799のうち、302（38%）が「派遣社員は対象外」としている。

また、「勤続年数」については、回答した金融機関1201のうち、441（37％）が「3年以上」としている。

## 住宅ローン金利比較、都市銀行は高い

SUUMOに掲載されている住宅ローン金利（2010年7月1日現在）を比較してみた。  
グラフにしてみるとよく分かるのだが――



「三井住友」と「りそな」の金利が全期間にわたってほぼ同じで、最も高い。

「みずほ」と「三菱東京UFJ」の金利は全期間にわたってほぼ同じで、上記2行より若干低い。

「ソニー銀行」の金利は、上記の都市銀行に比べて、全期間にわたって大幅に低いことが分かる。

## フラット35、金融機関の総返済額ランキング

駐車場跡地に建つ、10階建ての小規模マンション。

- 【第1期本広告】大手町駅直通16分、駅徒歩9分。総戸数27戸、10階建。販売戸数11戸、1LDK（62.79m<sup>2</sup>）～3LDK（75.28m<sup>2</sup>）。販売価格2,930万円～4,908万円、最多価格帯4,000万円台（8戸）。平成23年8月下旬竣工（本チラシ掲載日の11カ月後）。

新聞半紙大のチラシのオモテ面の右下隅に記されたキャッチコピー。

- フラット35S登録マンション
- 当初10年間年率－1.0%拡大

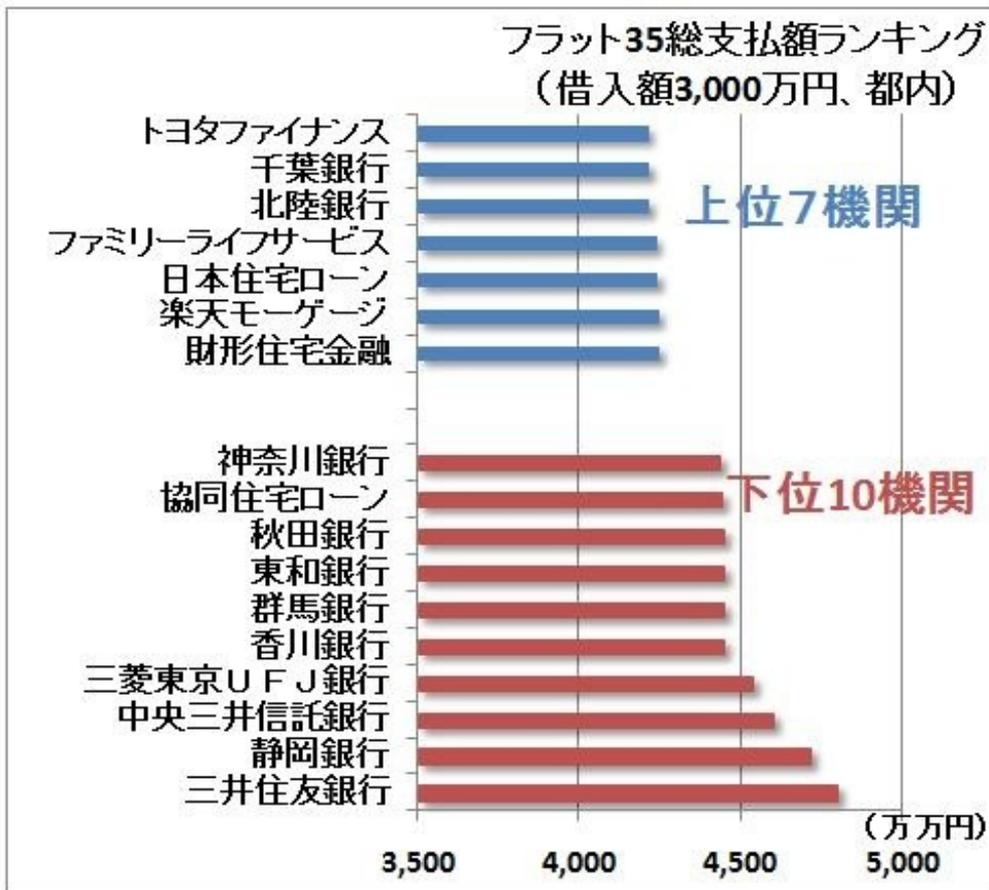
景気対策の一環として、省エネルギー性などに優れた住宅を取得する場合、平成22年12月30日までの申込み分に適用される低金利。

当初10年間は、通常より1.0%引き下げられるというのだが、具体的に何%の金利になるのか示されていないぞ！

まあ、こういういい加減なチラシは無視するとして――。

このフラット35の金利が金融機関によって、どれくらい違いがあるのか、住宅金融支援機構のホームページの金利検索機能を使って調べてみた。

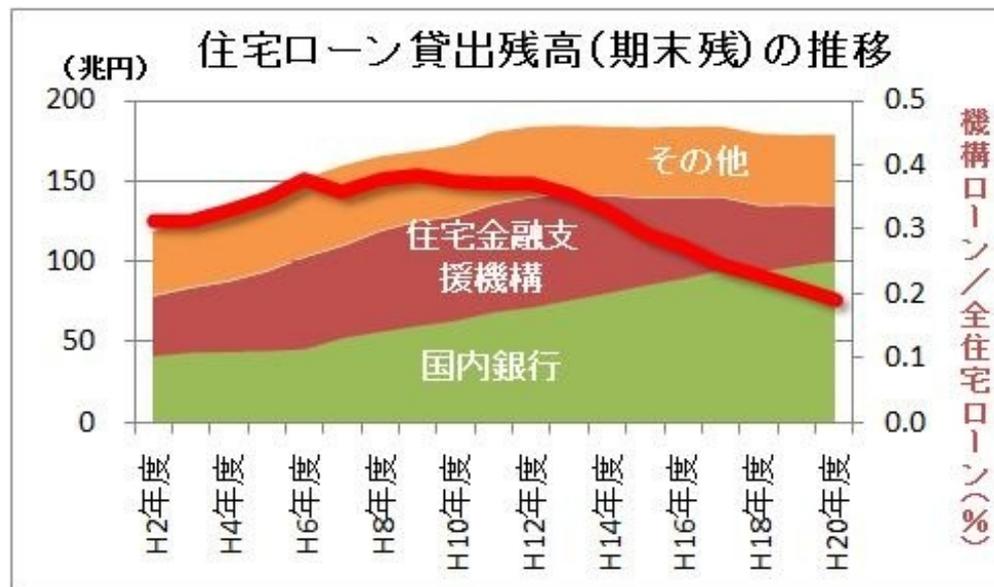
都内にある金融機関（全75）から、借入額3,000万円（返済期間35年）の場合の総返済額（融資手数料を含む）のベスト・ワーストランキングはグラフのとおり。



第1位（トヨタファイナンス／42,127,856円）と第75位（三井住友銀行／47,961,723円）とでは、5,833,867円もの差がある。

## 住宅金融支援機構の住宅ローン貸出残、2割まで低下

住宅金融普及協会が2010年の1月に発行した「2010ポケット住宅データ」の100～108頁に「住宅ローン貸出残高（期末残）の推移」データが掲載されていたので、グラフ化してみた。



全機関の住宅ローン合計に占める住宅金融支援機構住宅ローンの割合は、平成12年度以降低下の一途をたどり、平成20年度には19%まで低下している。

逆にいえば、国内銀行などの住宅ローンが8割強を占めるに至っているということだ。

ちなみに、住宅ローン貸出残高（期末残）は、平成20年度で179兆円。

つまり、国民は平成22年度の国家予算（92兆円）の2倍近くの住宅ローンという借金を抱えていることになる。

## 【コラム】 モーゲージプランナーはハイエナか

---

2009年10月7日に放送された日経スペシャル「ガイアの夜明け」は、「マイホームを守れ！～“我が家”の崩壊に立ち向かう～」。

住宅ローンを返済できず自宅が競売にかけられるケースが急増している背景を受けて「住宅ローンの返済を指南する モーゲージプランナー」が紹介されていた。

月々13万円のローン返済が厳しくなってきた井口けい子さん（仮名）（49歳）の相談を受けて、モーゲージプランナーT氏の「指南」はトンデモナイものだった、と思う。

井口さん夫婦（仮名）が購入したのは、郊外の戸建2,900万円。

ローンに慎重なご主人（53歳）は、リスクーは変動ローンには目もくれず、ボーナス払いナシの30年固定金利3.15%を組まれていた。

現在のローン残高2,000万円。

モーゲージプランナーT氏のトンデモナイ指南というのは――

井口さん（仮名）が温存していた親からの相続金2,000万円の中から、500万円を繰り上げ返済に充てた上で、1,000万円をマンション投資（！）に充てようというもの。

1,000万円で購入したマンションから、年間67万円の家賃収入が入るので、ローン返済に充てれば、定年後も安心というのだ。

モーゲージプランナーに無用な相談報酬をムシリ取られないで、相続金2,000万円全額をローン残高2,000万円の返済に充てるべきではなかったのか。

借り換えや不動産斡旋でかなりの手数料を得ることになるモーゲージプランナーT氏のトンデモナイ提案を受けてしまった、石橋を叩いて渡る性格の井口さん（仮名）のご主人の最後のコメントが悲しい。

決め手はTさん（＝モーゲージプランナー）を信じるしかないということです。

ちなみに、このモーゲージプランナーは、日本モーゲージプランナーズ協会とうNPOが昨年スタートさせた民間資格。

資格を取得するのに、通信講座（3カ月）の場合152,000円、通学講座の場合230,000円と、結構お金がかかる。

## あとがき

---

最後までお読みいただきありがとうございます。



『マンション・チラシの定点観測』ブログに書き溜めた記事の中から、「住宅ローン」を中心に本書をまとめました。

最新の記事については、『マンション・チラシの定点観測』ブログ (<http://d.hatena.ne.jp/flats/>) をご覧いただければ幸いです。

<姉妹図書>

[マンション・チラシ、あなたの知らない販促ワザ](#)

[売主が決して伝えない、あなたの知らない超高層マンション](#)