

報道関係者各位

プレスリリース



急増する住宅ローン破綻者、これ以上増やさない為に ローンコンサルの新資格・モーゲージプランナーの育成が急務 —すぐに実践で使える為に、OJT 開催により実務活動を常時バックアップ—

2009年度、競売にかけられた住宅の件数が、前年度を大幅に上回る6万件を超えると報道されました。これは、住宅ローンが返済できずに家を売却した人、つまり破産者が急増していることを意味しています。中には家を手放すことにとどまらず、一家離散や自殺に追い込まれるケースなど、住宅ローンの破綻から生じる深刻な事態も社会問題化しています。日本版サブプライムが現実のものとなっているのです。

《一般消費者には困難になった住宅ローンの判別》

もちろんこの根底には、景気低迷があるのですが、民間金融機関が主導となった住宅ローン商品が、非常に多様化していることも一因となっています。現在市場に出回るローン商品は、金融機関毎に金利タイプ、返済方式などで数えると1万種類を超えられていると言われています。特に、各機関では顧客獲得のために、当面の低金利を強調した数多くのプランを前面に打ち出しています。

このため収入が不安定なのに、目先の低金利を優先し、変動金利などの住宅ローンプランを安易に選択してしまうケースが増えているのです。(2009年の変動金利型利用者は、全体の5割強)。

住宅ローンは最後まで返済可能であることを前提に、利用者自身の生活設計と、プラン内容とが十分に検証されたうえで決定することが重要です。しかし多くのローン商品の中から最適なプランを自己責任のもとで選択するという事は、専門知識を持たない一般の消費者には非常に難しくなっているのが現状です。

《住宅ローンの専門家・モーゲージプランナー》

その為に住宅ローンを専門に扱う公正・中立な専門家の存在が必要とされますが、現実的にはこれまでこのような資格が存在していませんでした。

そこで2004年6月、国土交通省において「住宅供給業者を通じた住宅ローンの供給方策に関する調査報告書」が発表され、同報告書において、当時すでに顕著になっていた住宅ローンの多様化への対応などから「住宅ローンアドバイザー」育成の必要性が提唱されました。また同報告書では、欧米の住宅ローン専門の仲介者「モーゲージブローカー」(アメリカ)や「モーゲージインターメディアリー」(イギリス)も参考に、住宅ローン相談・仲介業務の法的枠組みやガイドライン、住宅ローンアドバイザーの資格・講習内容の方向性が示されました。

この提言を受けて、アメリカのモーゲージブローカーをモデルとして発足したのが、「特定非営利活動法人・モーゲージプランナーズ協会」(東京都文京区本郷、理事長：井村進哉)です。

同協会において、新しいタイプの住宅ローン専門家である「モーゲージプランナー」の資格制度が確立されました。モーゲージプランナーは、顧客に適合した、最後までリスクが少なく返済可能な住宅ローンの提案からあっせんまでを、公正・中立な立場でサポートすることを業務としています。冒頭で触れたようなローン破綻者の中には、借換えによって返済負担を大幅に軽減したり、金融機関に返済条件の緩和を交渉することによって、救済できる方も少なくありません。消費者が安心してローンを利用するためにも、モーゲージプランナーの活躍が期待されています。

《活躍するモーゲージプランナー》

事例：借換えのあっせんによって、総額で450万円減額

モーゲージプランナーの業務の一例として、ローンの借換えプランの提案・あっせんを行い、総額で450万円の減額に成功したケースをご紹介します。

＜相談内容＞

- ・ローン残高が約2,000万円、残る返済期は約28年、3年経過後に変動金利となる固定金利選択型で返済中のところ、金利上昇を前に借換えの相談。借換え先のローンは金利変動リスクのない全期間固定金利タイプを希望。

＜結果＞

- ・現状より金利の低い全期間固定タイプを選出し提案・あっせん。その結果、月々の返済額も減額、期間も25年に縮小し、諸経費を差し引いても総額で450万円の減額に成功。

返済途中での予想を上回る金利上昇は、子供の教育費のピークなどと重ると大変な負担となることがありますが、借換えという手段により、負担が大幅に軽減される可能性もあります。

■モーゲージプランナーの実務家としてのスタートを、0JTにより常時バックアップ

社会的必要性が高まっているモーゲージプランナーの資格取得者が、一人でも多く、一日も早く実務をスタートできるよう、日本モーゲージプランナーズ協会の認定教育機関である「日本モーゲージプランナー支援センター」では常時0JT（実践実務トレーニング）を開催しています。下記は、内容の一部です。

- ・ コンサルのポイント
- ・ モーゲージプランナーのコンプライアンス（法令遵守）
- ・ 顧客のライフプランにもとづいた詳細なキャッシュフロー表の作成
- ・ 適合的と思われるローン商品を数案ピックアップ、提案書の作成
- ・ 実際の相談現場などへの同行

以上のように、実践に即したトレーニングが、実績豊富な講師の指導により、通常4日間の工程で終日にわたって行われます。日程の合い間には課題も与えられるなど、密度の濃いトレーニングにより、新しい資格取得者がすぐにでも実務をスタートできるよう、常時バックアップしています。

日本モーゲージプランナーズ協会では、モーゲージプランナーに関する情報を広くお伝えするべく、来る10月1日、大阪において無料説明会を開催いたします。

▼2010年10月1日(金)-----【大阪】

[時間] 19:00～21:00

[場所] たかつガーデン

[住所] 〒543-0021 大阪市天王寺区東高津町7番11号

<http://www.takatsu.or.jp/access.html>

■申込方法

下記ページにて必要事項をご記入の上、お申込み下さい。

http://www.j-mpa.jp/ask_us/index.html

※1「お問合せ種別」欄では「お申込(説明会)」を選択して下さい。

※2「お問合せ内容」欄には、

- ・参加希望の会場（大阪）
- ・参加日（10/1）を必ずご記入下さい。

■会社概要

組織名： 特定非営利活動法人日本モーゲージプランナーズ協会

代表者： 井村 進哉

所在地： 〒113-0033 東京都文京区本郷1-5-17 三洋ビル1F8号

URL： <http://www.j-mpa.jp>

主な事業： 住宅ローンを中立公正な立場から提案及び斡旋を行う「モーゲージプランナー」の育成・認証を行う。

■本件に関するお問い合わせ

【報道関係者向けお問い合わせ先】

有限会社 ミナト・メディア

担当 草刈 隆行

email: kusa@minato-media.com

TEL: 03 3443 2155 FAX: 03 3443 2157