

「住宅ローン保証制度に伴う高額な保証料の借手側負担の撤廃」及び「抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃」に関する要望書

大阪宅建政治連盟

会長 岡田 文夫

拝啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

平素は当業界諸活動に何かとご尽力を賜り厚く御礼申し上げます。

さて、現在一般消費者が住宅を購入する際、多くの方が金融機関の住宅ローンを利用し購入しています。住宅ローン借入時に一般消費者（借手側）は、実質的には金融機関の子会社である保証会社へ高額な保証料を支払わされています。

金融機関は住宅ローン貸付にあたり、不動産物件（住宅）には第一順位で「金銭消費貸借契約」に基づく抵当権を設定（物的担保）・連帯保証人の要求（人的担保）・団体信用生命保険への加入（債権の担保）などを行い、貸手側にはリスクの無い条件で融資を行なっています。

現在、各金融機関で行なわれている上記「抵当権設定」の登記費用の借手側（弱者・消費者個人）負担は、貸手側（強者・銀行等）の強者の論理であり、物的担保を提供し登記上債務を負わされている消費者がその費用をも負担させられるのは、全く時流にあわない、歴史的かつ遺物的存在であるといえます。

したがって、「住宅ローン保証制度に伴う高額な保証料の借手側負担の撤廃」及び「抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃」を求めることを要望いたします。

敬 具

（参考資料）【背景とその後】

昭和30年前半までは、銀行等は大手企業への資金の貸出機関であり個人への金融の道は皆無であった。

昭和35年～40年代に政策面での「個人の持家推進制度」等もあり個人への貸付商品が開発され住宅ローンも創出された。

当初の住宅ローン（昭和40年前後）は「銀行は大企業向け短期貸付（1～5年）」が中心であった為、個人向け且つ超長期（当時10年～25年）の貸付金（住宅ローン）の開発に政府は銀行のリスク増大を懸念し、結局、別会社で保証会社を設立させ、保険会社（生・損保）に住宅ローン債権を保証させる（保証会社とセットにする）ことになり、かなり貸手側サイドの意向を取り入れてスタートさせた。

その後 個人所得は昭和の高度成長期に順調に伸び、個人向け消費者金融も多種多様に開発拡大された。一方、銀行等も体力が付き大得意先の大企業は直接金融（CP、社債、株式）へシフトし、銀行離れが進んだ。今や、個人→住宅ローン→給料振り込み、年金受け皿等が銀行の主力商品となっている。

反面、個人所得は二度のバブル崩壊で収入が伸び悩み減少し、雇用形態の変化等大変厳しい状態が続いている。

昨今は、司法、行政、メディア等も消費者の立場に立脚した対応をしている。

政府も住宅市場の低迷は一般経済への波及も懸念されるため、金利面、税制面等支援策を行っている。

以上の状況から「住宅ローン保証制度に伴う高額な保証料の借手側負担の撤廃」及び「抵当権設定登記費用の借手側負担の撤廃」について関係機関に対し提言する。