

平成22年度事業成果報告書（長期優良住宅等推進環境整備事業）

事業分野 ノンリコースローン等先導的な住宅ローンの推進	
事業名 地域金融機関における家賃ノンリコース型住宅ローンプロトタイプ開発事業	事業主体名 ノンリコース型住宅ローン開発協議会
1. 事業のあらまし (1) 目的 現行の民間住宅ローンは主として債務者の返済能力（借入人の属性と総返済比率等）を審査して融資の可否判断を行っており、新築住宅については取得価額の100%まで借入れが可能である。しかし、現在の中古住宅市場を前提にすると、ローン期間の少なくとも前半において貸し倒れが生ずると、担保を処分しても残債務を完済し得ない場合が多い。この場合、債務者は残債務を長期間負担し続けるか、自己破産等破綻に追い込まれることとなり、貸し手金融機関において損失が発生することに加え、破綻した債務者に対する生活保護その他の国庫負担が発生する可能性が高い。 これに対し、返済が困難となった債務者が担保住宅を明け渡し、これを賃貸運用すれば、地域にかかわらず年間で100万円近い収入が得られる場合が多いことから、賃貸収入により住宅ローンの返済を継続できる。残高をある程度減少させてから抵当権を実行すれば、債務者に残債務を負担させずにすむ。 そこで、住宅の賃貸価値を着目したノンリコース型の住宅ローンを民間金融機関が開発する場合のプロトタイプを作成することにより、国民の住宅金融に係る選択肢を増やすと同時に、より長く確実に家賃収入を期待することのできる長寿命住宅の建築促進を側面支援する。	
(2) 効果 1. 家賃ノンリコース型住宅ローンが導入されれば、不測の事情で借入人が返済困難に陥っても住宅ローン手放すことなく再起を図ることが可能になると同時に、過大は残債務を背負ったり最悪の場合自己破産等に追い込まれる事態を回避することができる。 2. 担保処分を前提にしたノンリコースローンと異なり貸し手の貸倒れがないか、あってもわずか。 3. 借上げ保証の要件として長期間家賃が確保できる長寿命住宅であることを要求することにより、長寿命住宅の建築促進が期待できる。	
(3) 内容 1. 家賃ノンリコース型住宅ローンのイメージ 借入時点において一定の条件を満たした長期優良住宅等について、協議会メンバーである移住・住みかえ支援機構が将来の借上げを保証すると同時に、最終的な貸し手は、借り手が担保住宅を明け渡して賃貸運営を希望する場合には抵当権の実行を猶予して家賃を返済に充当する特約を付加したもの。 2. ニーズ調査・商品設計の実施 参加会員金融機関を通じて家賃ノンリコース型住宅ローンに対するニーズ調査を行った上で、導入の場合に解決すべき問題点を、法務、会計、税務、融資実務、システム対応等多面的に検討し、実現可能な仕組みのプロトタイプ（商品設計と契約書ひな形、業務仕様等）を構築する。開発成果は広く一般に公開する。	
(4) 実施期間 平成22年7月8日～平成23年3月18日	

(5) 事業に要した経費

総事業費：17,000,000円

補助金の額：17,000,000円

2. 事業の実施結果（成果）

(1) ノンリコース型住宅ローン開発協議会の設立（平成22年5月）

設立時会員（社）移住・住みかえ支援機構、地域共創ネットワーク（株）

協力会員（地方銀行） 池田泉州銀行、伊予銀行、荘内銀行、スルガ銀行、第四銀行、
千葉銀行、広島銀行、福岡銀行

協力会員（信用金庫） 西武信用金庫

協力会員に準ずる金融機関 信金中央金庫

(2) 検討会議の実施

場所：東京都千代田区

第1回検討会議（平成22年7月）概要説明及び討議、アンケートの配布

第2回検討会議（平成22年8月）金融商品の開発ワークシートにて討議を実施、追加質問の要請

第3回検討会議（平成22年9月）質問事項に対する回答を説明と討議を実施

第4回検討会議（平成22年10月）最終形に近い商品提案を実施、以下の点について継続協議

1、商品案についての追加意見と導入に向けての現実的な諸論点

2、各行庫における検討状況の共有

3、ハウジングライフ（住生活）プランナーの概要と各行庫での体制構築

4、協議会のとりまとめと今後の個別的な検討の進め方

第4回検討会議（平成22年11月）プロトタイプを作成と個別検討を実施

(3) 家賃ノンリコース型住宅ローンに関する検討

1、協賛会員に対するアンケート調査の実施（期限の利益喪失事由の調査）

2、追加的な質問事項についての取りまとめ

(4) 対象住宅の検討

1、対象住宅の条件について取りまとめ

2、移住・住みかえ支援適合住宅制度の改訂

(5) 家賃返済特約付住宅ローンプロトタイプの業務設計

1、商品概要の作成

2、業務フローの作成（特約付加申請のひな形等）

3、覚書のひな形の作成

4、制度・リスク説明のひな形の作成

5、システム対応（識別フラグの設定対応）

3. 事業実施の結果

(1) 成功点

1、参加会員金融機関に対して家賃ノンリコース型住宅ローンに対するニーズ調査を実施し、問題点を多面的に検討、家賃ノンリコース体的な商品内容の検討を実施し、具体的な商品内容が決定した。

2、対象となる長寿命住宅にかかる制度整備として協議会運営委員である一般社団法人移住・住みかえ支援機構においてノンリコース型住宅ローンの担保適格を有する長寿命住宅を認定する為の制度整備を実施した。

3、上記取り組みに併せ、協議会として実現可能な仕組みのプロトタイプ（商品設計と契約書ひな形、業務仕様等）を構築した。

(2) 残された課題

1、家賃返済特約付住宅ローンの特約導入に向けた動きについて、プロトタイプのひな形資料をもとに、制度内容の最終案の作成、事務フローの作成、導入時期の検討、ハウジングライフ（住生活）プランナーの研修時期などを各行庫ごとに検討している。

現在、アンケート段階で興味を示した7行のうち、4行が23年度（うち3行は上期）を目途に導入の準備に入っており、残りは継続検討中となっている。

4. 今後の見通し

この度の家賃返済特約付住宅ローンは、住宅の賃貸価値に着目し、返済困難となった住宅ローンについて担保実行を猶予したうえで、担保住宅を公的主体が借り上げて家賃保証し、その家賃で引き続き住宅ローンを返済する仕組みとなっている為、この特約を導入すれば、債務者にできるかぎり再起の機会を付与することができると同時に、貸し手も残債務を縮減して弾力的な債務処理を行うが可能となる。現在、導入を検討中の各行庫との連携については今後も鋭意継続し、速やかな商品実現を進めると共に、制度の普及啓発を図る。