

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報告書

2011 年 3 月

ノンリコース型住宅ローン開発協議会

目次

I. はじめに	1
1. 事業の目的	1
1) 住宅ローンの貸倒れに伴う社会的コスト	1
2) ノンリコースローン	1
2. 事業の内容	2
1) 協議会による商品内容の検討	2
2) 家賃ノンリコース型住宅ローンの具体的内容の決定	2
3) 対象となる長寿命住宅にかかる制度整備	2
4) 商品プロトタイプの開発と制度導入	3
II. ノンリコース型住宅ローン	4
1. 商業不動産プロジェクトにおけるノンリコース融資	4
2. 住宅ローンにおけるノンリコース化の問題点	4
3. 住宅ローンにおけるノンリコース化の要件	6
4. 換価価値 vs. 賃貸価値	6
1) 地域差	6
2) JTI における実績	7
3) 価値変動の安定性	8
5. 住宅ローンにおけるノンリコース化の要件	9
6. ノンリコース型住宅ローンの比較	10
III. コンソーシアムにおける検討経緯	15
1. コンソーシアム概要	15
2. 第1回 検討会議（2010年7月）	15
3. 第2回 検討会議（2010年8月）	15
4. 第3回 検討会議（2010年9月）	16
5. JTI における移住・住みかえ支援適合住宅制度見直し（2010年10月）	16
6. 第4回 検討会議（2010年10月）	16
7. プロトタイプの作成、協力会員との個別検討（2010年10月-12月）	16
8. 第5回 検討会議（2010年11月）	16
IV. 家賃ノンリコース型住宅ローンに関する検討	17
1. 協賛会員に対する調査・アンケートの結果	17
1) 期限の利益喪失事由の調査	17

2) 住宅ローンの借入人が担保住宅を賃貸に出すことを認めているか？	18
3) 家賃ノンリコース住宅ローン導入への興味	18
4) その他.....	18
2. 追加的な質問事項.....	18
V. 対象住宅の検討	19
1. 対象住宅の条件	19
2. 移住・住みかえ支援適合住宅制度の改訂	19
VI. 家賃返済特約付住宅ローンプロトタイプの業務設計.....	20
1. 商品概要	20
2. 業務フロー.....	20
3. 覚書ひな形.....	20
4. 制度・リスク説明ひな形.....	20
5. システム対応	20
VII. 参考資料・成果物	21

I. はじめに

1. 事業の目的

1) 住宅ローンの貸倒れに伴う社会的コスト

金融機関は、住宅ローンにかかる融資の可否判断を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）に基づいて行っている。この結果、新築住宅については多くの金融機関が担保掛け目を設けず、取得価額の100%まで借入れを認めているが、現在の中古住宅市場を前提にすると、少なくともローン期間の前半において貸し倒れが生ずると、担保を処分しても債務を完済し得ない場合が多い。この場合、債務者は家を失うだけでなく、残債務を長期間負担し続けねばならず、最悪の場合、自己破産等破綻に追い込まれることとなる。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も高い。

2) ノンリコースローン

これに対し、米国では州によって民事訴訟法のなかで、一定の要件を満たす抵当権付き住宅ローンの借り手が返済困難となった場合に、抵当権を実行してもなお残債務がある場合、当該残債務については裁判所が支払判決（deficiency judgment）を出さないとするところがある。この場合、結果的には債務者が担保住宅を手放しさえすれば、残債務について責任を負担する必要がなくなる。米国では、このことを”non recourse”と表現することが多いが、わが国では、より広く、債務者の責任を契約によって担保の価値を限度とするようなものも含めて、広くノンリコース型と称し、従来からわが国においてもノンリコース型の住宅ローンを導入すべしとの議論がある¹。

ノンリコース型商業不動産貸付の場合、貸し手は特定の物件に責任財産を限定し、その

¹ たとえば、新井明=植松聡介『『ノンリコース化』が新しい住宅ローンのコンセプトー収入ではなく担保物件の換価価値を判断基準とせよ』金融財政事情（2005年12月19日号）、82-87頁、民主党2009年マニフェスト44（環境に優しく、質の高い住宅の普及を促進する）具体策の5項目目（ノンリコース（不遡及）型ローンの普及を促進する。土地の価値のみでなされているリバースモーゲージ（住宅担保貸付）を利用しやすくする。）

価値を超える残債務については責任を負担しない。これをノンリコース型住宅ローンにあてはめると、住宅ローンの債務者が返済困難に陥った場合、担保住宅さえ放棄すれば債務を免れるようなものということになる。しかし、わが国では中古住宅市場が流動性を欠き十分な評価を得られないことが多いため、特に借入後 10 年程度以内に貸倒れが発生した場合には債務全額の満足が得られず金融機関の貸倒損失が膨らむ可能性が高い。また、債務者からみると、家さえ諦めれば残債務を免れることができるために、当初から無理な借入れを行ったり、事業者と通謀してローン借入れを前提に本来の価格より高額で住宅を購入したりといったモラルハザードが起りやすい。こうしたことから、金融機関はノンリコース型住宅ローンへの取り組みには消極的である。

これに対し、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。

本事業はこうしたいわゆる家賃ノンリコース型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ことを目的とする。

2. 事業の内容

1) 協議会による商品内容の検討

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する。

2) 家賃ノンリコース型住宅ローンの具体的内容の決定

(1) にもとづいて、協議会運営委員会を中心に具体的な商品内容を確定する。

3) 対象となる長寿命住宅にかかる制度整備

協議会運営委員会である一般社団法人移住・住みかえ支援機構（以下、「JTI」）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ための制度整備を実施する。

4) 商品プロトタイプの開発と制度導入

上記取り組みに基づいて、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）を構築する。開発成果は広く一般に公開すると同時に、これを用いて協議会参加金融機関において具体的な商品の導入を検討する。

II. ノンリコース型住宅ローン

1. 商業不動産プロジェクトにおけるノンリコース融資

わが国では、商業不動産融資において借入人の責任を対象物件の換価価値に限定する責任財産限定特約付融資をノンリコース型融資と呼んでいる。多くの場合、プロジェクトを実施するための特別目的会社（SPC）を設立し、これが商業不動産を建築・取得・保有し、これにかかる資金を匿名組合契約を用いた出資金と、ノンリコースローンで調達する。SPCの全財産は対象不動産のみなので、経済的にみてもノンリコースになっているが、特にエクイティー投資家との関係で疑念を排するためにローン契約の中に上述の責任財産限定特約を盛り込む。一方、貸し手の権利保全のために対象不動産には抵当権を設定することが多い。

商業不動産におけるノンリコース型融資は、① エクイティー投資家（匿名組合出資者等）の責任が出資額に限定されることを明確にすることによって出資を行いやすくする一方、② 貸し手にとっては、プロジェクトを実質的な事業者の信用リスクから隔離する²、という2つのメリットがある。

2. 住宅ローンにおけるノンリコース化の問題点

これに対し、住宅ローンのノンリコース化は、次のような観点から、商業不動産融資と同一線上に論じることが難しい。

- ① 商業不動産融資にかかるノンリコース化は共にプロである借り手と貸し手がそれぞれ合理的に判断して行うものである。

これに対し、住宅ローンは金融のプロである銀行等と一般消費者の間の取引であり、本来高い情報力を有する貸し手は担保住宅の価値を十分に評価して融資を行っ

² バブル崩壊までは不動産プロジェクトへの与信は事業主体であるデロッパー企業自身を借り手とするコーポレートファイナンスのほうが、他の資産も引当てにできることからリスクが低いと考えられてきた。しかし、バブル崩壊以降は、事業主体の他のプロジェクトに関する問題が対象プロジェクトに影響を及ぼすことを回避することがより重要になったことから、プロジェクトごとにSPCを設立してリスクを分断する仕組みが普及した。この場合、ノンリコースは、「当該プロジェクトしか引当にできない」というよりは、「他のプロジェクトから独立して当該プロジェクトを確実に引当にできる」仕組みとして評価されることになる。

ているはずであるから、債務者が返済困難に陥った場合に担保住宅の価値が残債務に満たないことの責任を債務者のみに負担させることは公平とはいえない。その意味では、住宅ローンは政策的にノンリコースとすべきとの議論も成り立ちうるし、米国のようにそのような制度を採用している国もあることを踏まえる必要がある。

- ② わが国では商業不動産の流通市場と既存住宅の流通市場はまったく別のものであり、既存住宅の流通市場は非常に流動性が小さく、換価価値に基づいたノンリコース化を客観的に支えることが難しい。
- ③ また、換価価値に基づくものとする、地価が高額である都市部の二次取得者（土地を保有していて建物のみを建築する者）が相対的に有利となり、地域や一次取得者（土地／建物の両方を取得する者）には利用が難しい制度となる。
- ④ さらに、商業不動産融資と比べると小口かつ多数の案件を処理する必要がある住宅ローンにおいては、1件ごとに、新築住宅の将来における中古価値を査定することは不可能である。また、仮に可能だとしても保守的な対応となる可能性が高くなり、住宅取得の阻害要因となる可能性がある。一方、ノンリコースとすることによる信用リスクプレミアムが上乗せされるとローン金利が上昇して結局利用されない結果となる可能性もある。
- ⑤ 今日の商業不動産プロジェクトはバブル以前のような土地の値上がり益に多くを依存した投機的な仕組みは少なく、原則としてプロジェクトの収益還元価値により調達した資金を償還できるように仕組まれていることから、万が一の場合には、担保不動産からの収益を返済の引当てとして見込むことができる。仮にそれがうまくいかない場合も、十分な収益があげられないことが原因であることが多く、そのこと自体当初からリスクとして織り込まれているものである。

これに対し、自己居住を目的とする住宅の収益還元価値を明確に見積もることは困難なので、そもそも収益物件と同様のリスク審査を行うことができない。この結果、住宅ローンについては、多くの金融機関が、住宅の取得資金の100%を、顧客の期待将来収入で返済することができるかを判断して一義的な融資審査を行っており、担保住宅の換価価値は、万が一債務者が返済困難に陥った場合に少しでも回収額を増やすための補完的役割を果たすといったほうがよいし、そうした考え方自体には十分な合理性がある。しかし、そうした仕組みにおいて責任財産を担保住宅に限定すると、金融機関からみて、主たるリスクの所在（債務者の将来収入）と引当財産（特定の住宅の換価価値）との間に齟齬が生じる一方、債務者側にはモラルハザードの生ずる余地が高まる。

- ⑥ 住宅ローンの担保住宅は債務者にとって衣食住の住を支える生活必需品であり、貸

し倒れに伴い担保を実行すると、債務者は家を失うことになる。さらに、残債務が残るとこれを長期間負担し続けねばならなくなるので、最悪の場合、自己破産等破綻に追い込まれる可能性も高い。そうした場合には、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も高い。

一方、持ち家は老後の居住を確保するうえで非常に重要なものなので、できるだけ再起の機会を与えるべきである。

以上からすれば、住宅ローンのノンリコース化にあっては、債務者の再起支援という視点を組み込むことが重要である。

3. 住宅ローンにおけるノンリコース化の要件

前節の議論を踏まえると、住宅ローンのノンリコース化にあたっては次のような要件を満たす必要があるものと考えられる。

- ① 債務者になるべく家を手放さずに再起を図ることが可能な制度とすること。
- ② ノンリコース化しても借入れ費用が大きく上乗せされない制度とすること。
- ③ 一定の質を確保した住宅であれば地域を問わず誰でも等しく利用できる制度であること。
- ④ 担保住宅の敷地の地価水準にかかわらず、また、一次取得者・二次取得者にかかわらず広く利用可能なものであること。
- ⑤ ノンリコース化の負担が不当に貸出金融機関に転嫁されない仕組みとすること。特に、中古住宅市場の不整備とモラルハザードの問題を回避できること。

4. 換価価値 vs. 賃貸価値

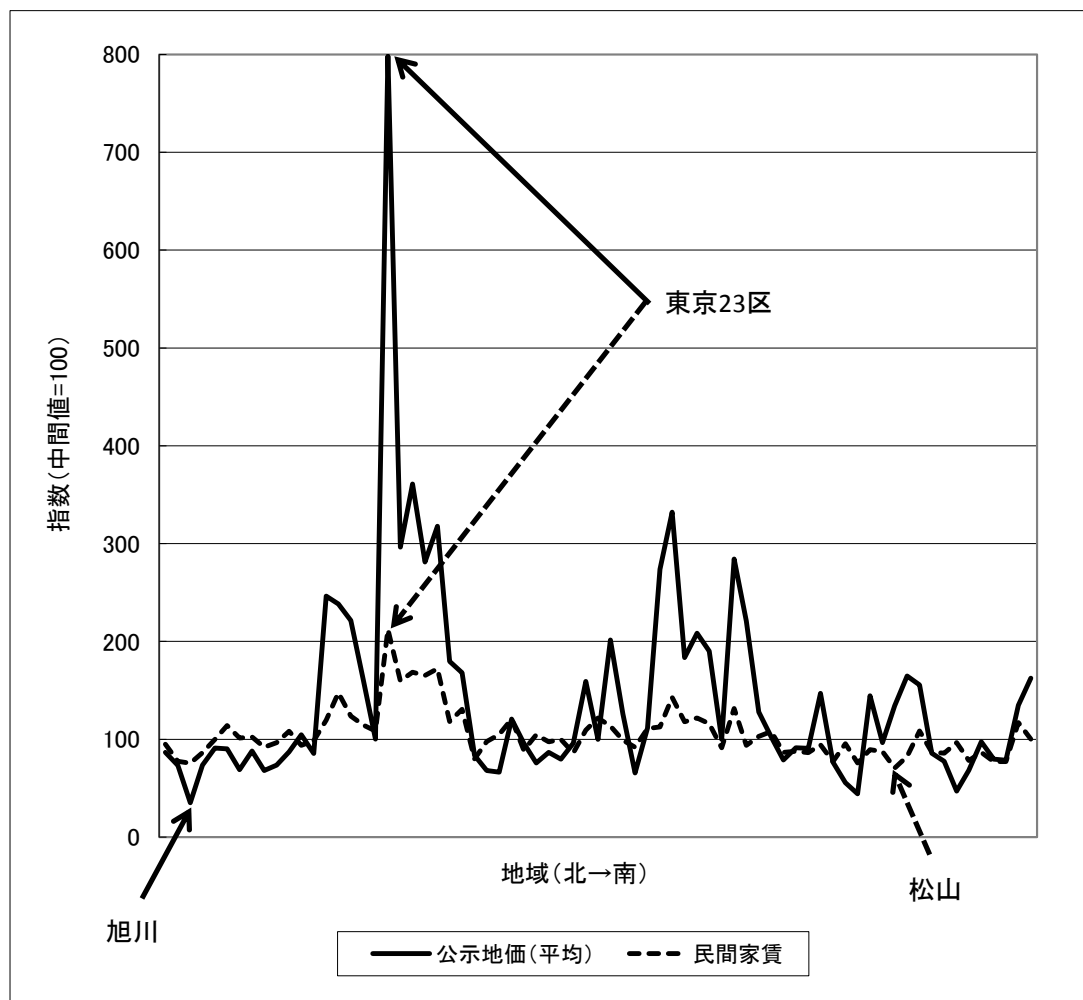
上記要件のうち③～⑤を満たすために、本事業においては、土地を含む住宅の換価価値ではなく、商業不動産と同様に、住宅の収益還元価値、すなわち、賃貸価値に着目する。

1) 地域差

まず、家賃は地価と異なり地域差が非常に少ない。図 1 は、人口 10 万以上都市の 2006 年における公示地価平均と民間家賃平均を指数化して北から南に並べたものである。これを見ると、地価の地域差が最高の東京 23 区と最低の旭川市で約 23 倍であるのに対し、民間家賃の地域差は最高の東京 23 区と最低の松山市で約 3 倍にしかすぎない。

このため、地価が非常に高い首都圏や大都市圏では建物＋定期借地の処分価値が賃貸価値を上回ることもあると思われるが、地方ではむしろ賃貸価値が処分価値を上回る場合が多いと考えられる。

図 1 公示地価と民間家賃水準の地域比較（2006 年）³

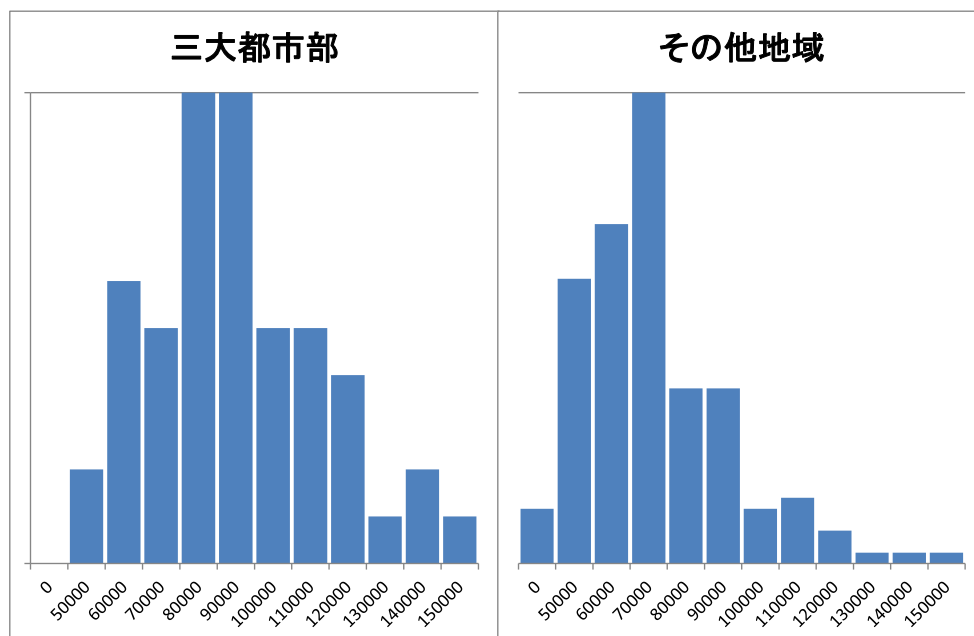


2) JTI における実績

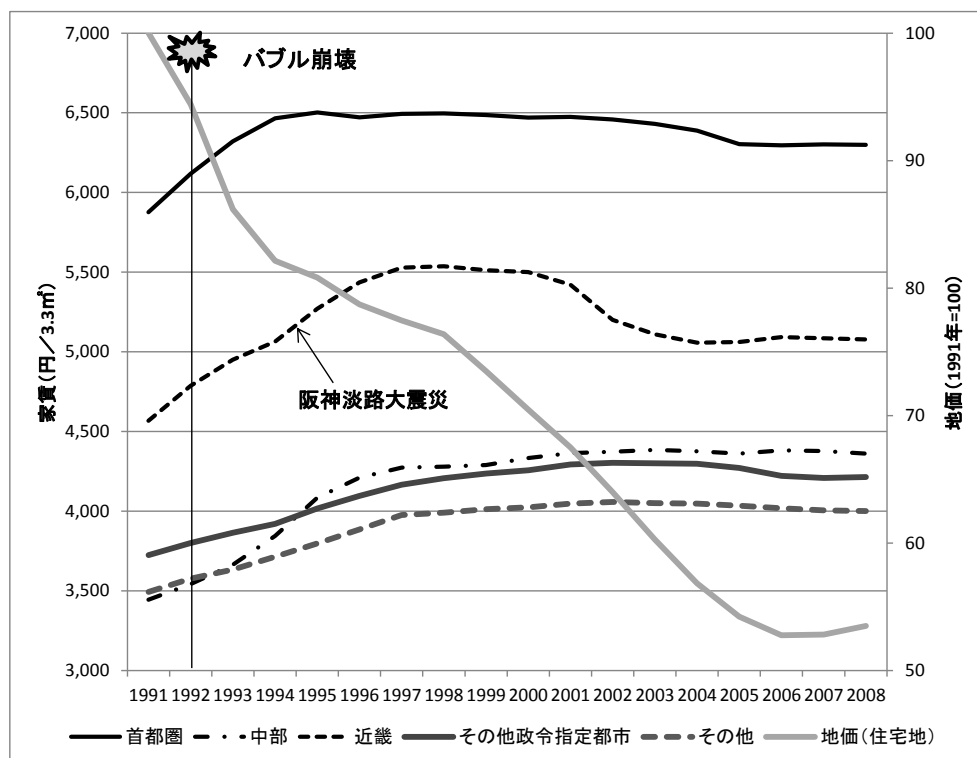
次に、JTI のマイホーム借上げ制度の現行借上家賃（正味受取）の分布をみると（図 2）、三大都市部における正味受取家賃の最頻値は 8 万円～9 万円台、その他地域では 6 万円～7 万円台と、やはり地域差が少ないことが分かる。

³ 出所：公示地価（国土交通省）、民間家賃（総務省統計局小売物価統計調査）。それぞれの中間値を 100 とした指数を比較したもの。

図 2 JTI 制度利用者 205 名（2010 年 10 月現在）の 15%控除後の正味受取家賃分布



3) 価値変動の安定性

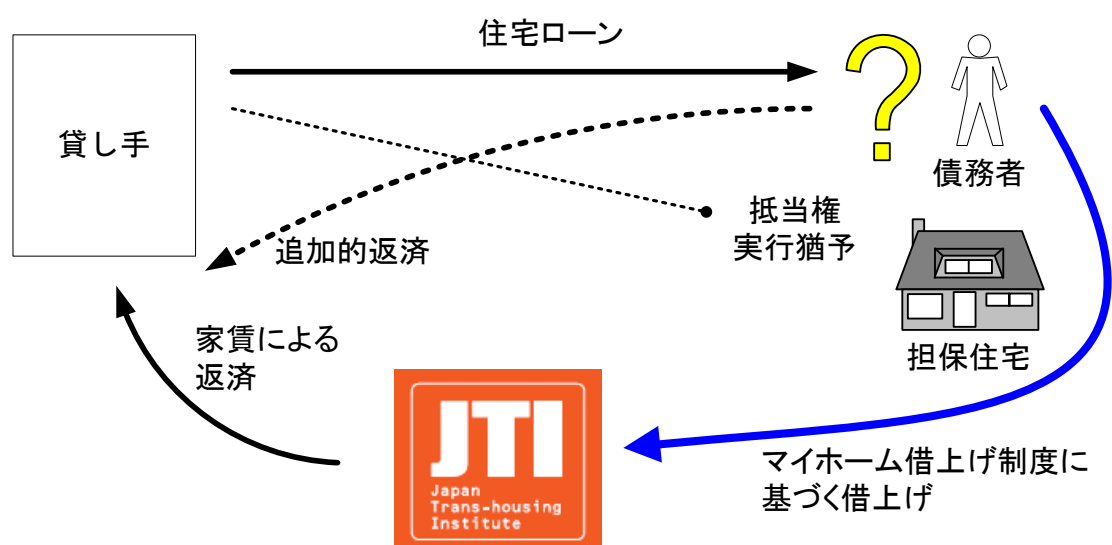
図 3 民間家賃（3.3 m²当たり）の時系列推移※ 出所・各地域の詳細は脚注参照⁴。

⁴ 出所：総務省統計局小売物価統計調査、国土交通省都道府県地価調査。民間家賃は、人口

次に、家賃は騰落の激しい地価と異なり、価値変動の安定性が高い。図 3 は、バブル崩壊直前の 1991 年から 2008 年までの地域別民間家賃と 1991 年の全国住宅地を 100 とした場合の地価水準の時系列推移である。この間住宅地の地価はほぼ半減しているのに対し、家賃は全地域でこの間ほとんど大きな変動がなく、バブル崩壊の影響も受けていない。このように、家賃水準は非常に安定性が高いことが分かる。

5. 住宅ローンにおけるノンリコース化の要件

図 4 ノンリコース特約のイメージ



以上から、次のような制度の導入を検討する。

- ① 住宅ローンの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は、JTI が将来の借上げを保証する。
- ② 住宅ローンに対して、次のような特約を付す。

10 万以上都市のうち統合等で連続性を欠くものを除く 67 都市を以下の 5 地域に分類し、地域ごとに各都市の数値（年平均）を平均したもの。首都圏（浦和、川口、所沢、千葉、東京都区部、府中、横浜、川崎、横須賀、厚木）、中部（浜松、名古屋、春日井）、近畿（大津、京都、大阪、枚方、東大阪、神戸、西宮、伊丹）、その他政令指定都市（札幌、仙台、新潟、静岡、岡山、広島、福岡、北九州）、その他（函館、旭川、青森、盛岡、秋田、山形、福島、郡山、水戸、宇都宮、前橋、長岡、富山、金沢、福井、甲府、長野、松本、岐阜、津、姫路、奈良、和歌山、鳥取、松江、山口、徳島、高松、松山、高知、佐賀、長崎、佐世保、熊本、大分、宮崎、鹿児島、那覇）。

- 1) 住宅ローンの貸し手金融機関は JTI に対する貸貸運用を認める。
- 2) 借り手が返済困難に陥った場合、一定範囲で返済金額を減額すれば家賃で返済できる場合には、抵当権の実行を猶予して家賃を返済に充当する。
- 3) 2 を認めた場合であっても貸し手はいつでも抵当権を実行できるが、その場合にはノンリコースとする。

このような仕組みによれば、一定水準の家賃収入が期待できる地域（通勤／通学圏）において一定水準以上の住宅を建築していれば、借り手が返済困難に陥ったとしても貸倒損失を最小限に止めることができる。一方、借上げを行う移住・住みかえ支援機構はすでにシニアの保有する経年が進んだ物件の借上げを恒常的に手がけており、どちらかというとなら 10 年程度までの築浅物件が主体となる担保住宅について一定の借上げ保証を行っても追加的なリスク負担はほとんどない。

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、これを貸貸運用すれば、図 2 からわかるように、地域にかかわらず年間で 80～100 万円近い収入が得られる場合が多い。そこで、もし貸貸収入により住宅ローンの返済を継続できるのであれば、原則として抵当権は実行せずに債務者の再起を待つこととし、債務者が自力返済を再開できる見込みがないとしても、貸貸収入を用いて残高を土地価格程度まで減少させてから抵当権を実行すれば、残債務にかかる貸倒損失を防ぐことができるうえ、債務者を追い込むことも回避できる。

6. ノンリコース型住宅ローンの比較

本協議会における検討結果を踏まえて、換価価値型ノンリコース型住宅ローンと貸貸価値型住宅ローンとを比較するとおおむね下表の通りである。

	換価型 ⁵	貸貸型
法的 位置 づけ	保証会社による保証（求償権を物件の処分代金に限定） ⁶	金融機関本体による既存住宅ローンへの特約（覚書）
内容	保証会社が保証履行により取得した求償権実行のために抵当権を実	1. 返済困難となる場合に、担保住宅を JTI に借り上げてもらい、家賃の限

⁵ 米国の事例や、国内の商業不動産向けノンリコースローン等を参考に、日本で導入する場合の仕組みを想定。

⁶ 金融機関が直接ノンリコース型住宅ローンを貸し付ける方式も考えられるが、ここでは多くの普通銀行が採用している関連会社による保証方式を前提に検討。

	換価型 ⁵	賃貸型
	行した場合に、処分代金が求償権の額を下回る場合には、それを超える額については免責とする責任財産限定特約を付す。	度で返済を続けることのできる特約（家賃ノンリコース）。なお、約定弁済を続ける場合は当然に借上げ利用可能。 2. JTI の家賃査定による最低保証家賃（特約利用申請時に査定⁷）額で当初から 50 年間で完済できる場合に利用可能。 3. 借り上げ開始後も貸し手は抵当権を実行できるが、この場合には、ノンリコースとする（担保不足となるような状況では抵当権実行は行わないことを、特約もしくは内部規定等で明定）。 4. 借り手は返済継続が可能となった場合は借り上げを解約可能。 5. JTI の強制終了事由に該当した場合等一定の場合には通常不良債権処理に戻る（抵当権実行もしくは返済困難者対策）。
規制	以下のいずれかの規制を受ける（信用保証保険会社と同様の取り扱い） 1. 貸金業⁸ 2. 保険業法⁹	追加的な規制はなし。

⁷ 借入当初には個別の査定は実施しない。

⁸ 貸金業法 2 条 3 号「この法律において「貸付けの契約」とは、貸付けに係る契約又は当該契約に係る保証契約をいう。」

⁹ 保険業法 3 条 6 項「保証証券業務（契約上の債務又は法令上の義務の履行を保証することを約し、その対価を受ける業務のうち、保険数理に基づき、当該対価を決定し、準備金を積み立て、再保険による危険の分散を行うことその他保険に固有の方法を用いて行うものをいう。）による当該保証は、前項第一号に掲げる保険（損害保険）の引受けとみなし、当

	換価型 ⁵	賃貸型
貸出条件	保証先金融機関の提携住宅ローン	民間金融機関取り扱い住宅ローンと同じ (金利負担増もなし)
追加コスト	保証会社保証料。現行の金融機関関連会社の保証料水準（0.3%程度）はそもそもかなり低い水準といわれていることから、NR 型の保証料は相応の水準となるものと考えられる ¹⁰ 。 ▲近時のローン金利競争下では結局使われない可能性が高い。この部分を住宅メーカーやビルダーが営業コストとして呑み込む？	借入時：5000 円（契約事務手数料）＋移住住みかえ支援適合住宅証明料 ¹¹ 借上げ時：17500 円（契約事務手数料）と家賃の 10%（空き家空き室積立金）＋5%（管理手数料） ¹²
公的関与	なし	JTI（国の基金による家賃債務保証）
その他金融機関	ノンリコース型保証を行う保証会社の提携金融機関のみで取扱い可能	JTI の協賛金融機関。
物件の条件	保証会社の審査基準に従う。非常に厳しいものになる可能性。大手社みの物件を取り扱う閉鎖的なもの	対象住宅が移住・住みかえ支援適合住宅認定の基準を満たしていること ¹³ 。

該保証に係る対価は、同号の保険に係る保険料とみなす。」 いわゆる信用保証保険については保険業法の免許を取得する事例が多い。

¹⁰ 現在の金融機関系保証会社の保証料は 0.3%程度。

¹¹ JTI 協賛社員でスムストック導入先については取扱い住宅のすべてについて企業負担で一律 1000 万円（年。顧客に転嫁して差し支えない。1 件 1 万円の特例との位置づけ）。同取扱いを選択しない協賛社員及びその他の協賛社員・社員に準ずる協賛事業者は 1 件 1 万円、その他の協賛事業者や個人申込は 1 件 3 万円。

¹² 想定家賃×約 85%が最低保証家賃となるように査定されている（空き家／空き室時は 15%の控除は行われず最低保証家賃の実額が支払われる）。

¹³ 協賛企業でスムストック導入企業については全住宅を対象とすることができる（認定費用年間 1 千万円）。その他は、認定長期優良住宅であるか、住宅性能表示で劣化対策等級 3、維持管理対策等級 3、耐震等級 2 を取得していることが必要。

	換価型 ⁵	賃貸型
	になる可能性も。 ▲担保価値の維持やモラルハザードを防止するための措置が必須。	
対象ローン	アパートローンも含みうる（家賃ノンリコース型と事実上は接近する）。	アパートローンは対象外。
保証会社 保証との 関係	金融機関系保証会社と競合。 ▲最も類似するのは、ノンバンクとの間で行っている提携ローン方式。	民間金融機関については、抵当権実行についての特約になるので、当初覚書の当事者となる必要。追加的な保証料等は原則として不要。
リスク管理	以下の①＋②の現在価値が受取保証料以内に収まっているか。 ①貸倒れ発生率×想定担保割れ金額 ②保証実行時から換価時までの保証履行額にかかる調達コスト ¹⁴	金融機関側は特になし（特約適用時の家賃査定のため） ▲一般金融機関については、特約適用中のローンを不良債権分類上どのように取り扱うかの議論がある。
地価変動 リスク	換価価値に依存するので、住宅の評価額以外に地価の変動リスクがある。地価リスクを数理的に管理することは現状きわめて困難なのでビジネスリスクがかなり残存する。	地価の影響はほとんど受けない。 家賃水準は地域／時期を問わずきわめて安定的。 いずれにせよ変動リスクは顧客と JTI が負担。
債務者の モラルハ ザード	米国では非常に大きいと指摘されており、今次サブプライム問題もさまざまなモラルハザードが指摘された。このため、モラルハザードを防止するための工夫が欠かせない	家を手放したくない者が特約を利用する。特約利用によって金融機関のリスクは抵当権実行や単純な返済猶予の場合よりはむしろ低下する。

¹⁴ かなり大きな金額となるので、不景気時等に保証履行が想定外に増えた場合、保証会社の資金調達力が十分に確保できるかどうか金利コストとは別に問題となりうる。これを避けるには、売却完了時保証履行とすることが考えられるが、金融機関側の BIS 対応や不良債権管理を考えると同意を得られるかは疑問。またいずれにしてもこの間の金利負担が必要。

	換価型 ⁵	賃貸型
	が現実にはなかなか難しい。	
金融機関 のモラル ハザード	自行プロパーローンとの間で逆選択リスクがある。これはフラット35でも顕著に観察されている。	追加的なリスクはない（抵当権実行もしくは返済猶予という現行対応に対する追加的な施策と位置づけ）。
必要件数	リスク分散のために、広域、かつ、かなりの件数が必要。	1件から可能。
担保住宅 の換価	担保処分	JTIによる借り上げ・転貸。 借り上げ時の建物診断は省略ないし簡略化する。
利用の制限	地価が安定している特定地域や大手社の物件のみを取り扱う閉鎖的なものになる可能性も。	1. JTIの最低保証家賃で50年－特約発動時までの経過年数の期間に残高が返済しきれない場合には利用できない。 2. JTIもしくはメーカーが指定する定期点検を受検し必要な最低メンテナンスを実施していない場合、建物診断に時間がかかったり、利用できないことがある。

Ⅲ. コンソーシアムにおける検討経緯

1. コンソーシアム概要

資料 1 に基づいて運営委員 2 社が原始組合を組成のうえ、資料 2 を用いて参加金融機関を募集したところ、以下の 9 行／社が協力会員として、また、1 社がこれに準ずるオブザーバーとして参加に応じた。

種別	金融機関名
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. 第 1 回 検討会議（2010 年 7 月）

運営委員、協力会員に加え、以下の外部参加者を得て第 1 回の検討会を開催し、資料 3 に基づいて構想を説明の上、討議を実施。また、資料 4 のアンケートを依頼した。アンケートにあたっては家賃ノンリコース関係だけでなく、運営委員である JTI の関与が考えられるシニア向け住宅金融商品に関する事項も含めて調査項目とした。

第 1 回追加参加者	金融機関名
金融商品の開発等の事業を行う上で有益と認める者	大和ハウス工業、住友林業、ポラスグループ、新進建設、ミサワホーム、パナホーム、セキスイハイム
金融インフラ関係者	電通国際情報サービス
公的オブザーバー	国土交通省、住宅金融支援機構

3. 第 2 回 検討会議（2010 年 8 月）

アンケート結果（資料 5）も踏まえて、「住宅の資産価値を活用した金融商品の開発ワークシート」（資料 6）を作成、協力会員に対して説明の上、討議を実施。追加的な質問を書面で寄せてもらうべく要請。

4. 第3回 検討会議（2010年9月）

書面で寄せられた質問事項に対する回答書（資料 7）を説明、討議を実施。同時に、個別金融機関における導入検討を依頼。

5. JTIにおける移住・住みかえ支援適合住宅制度見直し （2010年10月）

JTIにおいてノンリコース型住宅ローンの導入を踏まえた移住・住みかえ支援適合住宅制度の見直しを実施（資料 8）。

6. 第4回 検討会議（2010年10月）

最終形に近い商品提案が運営委員より行われ（資料 9）、以下の点について継続協議が行われた。

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・プランナー（H L P）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

7. プロトタイプ^①の作成、協力会員との個別検討（2010年10月-12月）

運営委員においてプロトタイプの作成を進めると同時に、早期に導入意向を示した協力会員との間で個別検討を実施し、プロトタイプに反映させる作業を続けた（資料 10）。

8. 第5回 検討会議（2010年11月）

以上を踏まえ、制度導入キット（資料 11、資料 12、資料 13、資料 14、資料 15、資料 16）を作成し、協力委員に対して提示、討議を行い、その後については個別金融機関ごとに導入の可否、導入のための具体的な検討を進めることを合意して終了。

9. その後の検討状況

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）を目途に導入準備中、残りが継続検討中である。

IV. 家賃ノンリコース型住宅ローンに関する検討

1. 協賛会員に対する調査・アンケートの結果

1) 期限の利益喪失事由の調査

参考として提出を受けた住宅ローン約款について期限の利益喪失事由がどのようなになっているかを整理。

期限の利益喪失事由調査

銀行	A	B	C	D	E	F	G
当然喪失事由							
銀行上の他の債務に関する期限の利益喪失		○	○				
破産・民事再生手続きの申立		○				○	○
会社更生・特別清算開始の申立			○			○	
支払停止		○				○	○
取引停止処分		○	○			○	○
債務整理・営業廃止など支払停止に準ずる事由		○	○			○	○
遅延+督促+不払い	○	○	○	○	○		
債務者の預金その他の銀行に対する差押え等						○	○
保証人の預金その他の銀行に対する差押え等							○
所在不明	○	○			○	○	○
会社型の場合に勤務先社員でなくなったとき		○		○			
相続の開始		○	○				○
請求喪失事由							
債務の一部でも履行遅滞のとき		○	○			○	○
銀行上の他の債務に関する期限の利益喪失	○	○		○	○		
契約違反	○	○	○			○	○
支払停止	○			○	○		
取引停止処分	○			○	○		
破産・民事再生	○			○			
破産・民事再生に類似する手続き				○			
保証提携先・保険者・保証人の当然喪失		○	○			○	○
保証提携先・保険者・保証人の請求喪失		○	○			○	○
保証提携先・保険者からの保証契約の解約・中止		○					○
担保提供義務違反				○	○		○
担保の差押え、競売手続開始決定	○	○		○	○	○	○
代わり証書等の差し入れ義務違反				○	○		○
申込時の虚偽申告	○		○			○	○
信用状態の著しい悪化	○	○		○	○		
資金使途違反		○					○
債権保全を必要とする相当な事由		○	○	○		○	○

2) 住宅ローンの借入人が担保住宅を賃貸に出すことを認めているか？

前項からもわかるように、賃貸（資金使途違反）を明確に期限の利益喪失事由と定めている金融機関は一部にとどまっている。しかし、資料 5(問2)にあるように、すべての回答金融機関がこれを認めていないと回答し、やむを得ない場合に容認するところも三分の一に止まった。このため、家賃ノンリコース型住宅ローンの導入にあたっては、明確に賃貸を期限の利益喪失事由から除外してこれを認める特約が必要となることがわかった。

この場合、無制約で賃貸を認めることには金融機関側の抵抗が大きいことから、JTI に対する賃貸に限る仕組みとすべきことがわかった。

3) 家賃ノンリコース住宅ローン導入への興味

協賛会員のうち7行／庫が何らかのかたちで導入したいと回答した。

4) その他

詳細は資料 5 参照。

2. 追加的な質問事項

個別に出された意見は集約するとおおむね以下の通りである（詳細は資料 7、資料 11 参照）。

I. 商品案等

1. 保証会社との関係
2. 家賃返済特約付の場合、条件変更等との関係
3. JTIの保証開始時点の取扱い
4. 借上げ条件についての相場感の認識・把握
5. 住みかえ支援型の活用可能性
6. カードローンでの活用可能性
- ※ 再起支援借上げ制度の活用可能性

II. 導入のメリット

1. ハウスメーカー・工務店チャネルにおける効果
2. 社会的姿勢の観点での評価
3. 信用リスク低減の効果
- ※ 住宅金融支援機構の取り組み導入見通し

III. 導入のコスト

1. JTIの制度運営に係る負担（協賛会員費用）
2. 行庫内の体制構築に係る負担（HLP関連費用、事務管理・顧客フォローのマニュアル作成等）
3. 最低限のシステム対応

IV. 実務的なスケジュール

V. 対象住宅の検討

1. 対象住宅の条件

家賃で残債務を完済しようとする家賃額によっては約定返済額を減額する必要がある。この場合、期間がかなり長期に及ぶ。検討の過程では、35 年を 50 年程度にまで伸ばすのが限界だという意見が主であった。

現行建築基準法、住宅品質確保法における新築住宅の標準的な耐用年数は 25 年～30 年程度であるため、住宅性能表示における劣化対策等級が少なくとも 2, できれば 3, さらに、住宅履歴を管理することによって、点検や補修が適時に行われることを確保する必要がある。

以上から、JTI が借上げ保証を行う対象は、同機構がすでに有している移住・住みかえ支援適合住宅の対象住宅とすることとした。

制度内容については、資料 3、12 頁参照のこと。

2. 移住・住みかえ支援適合住宅制度の改訂

ノンリコース型住宅ローンへの対応にともない、運営委員である JTI において移住・住みかえ支援適合住宅制度の見直しを行い、従来の新築戸建て住宅とマンションに関する基準に加えて以下の制度を導入した（詳細は資料 8）。

- ① 修繕を実施する既存住宅を対象とする。
- ② 住むストックを導入している大手企業等、長寿命住宅への取り組み実績がある先について、自社基準の認定によることを認める。

VI. 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

資料 9 の通り。

2. 業務フロー

資料 12 の概念図の通り。具体的な業務フローは金融機関により異なることから、個別に業務フローを構築することになる。また、債務者が特約付加を申請する書式ひな形は資料 13 の通り。

3. 覚書ひな形

資料 14 の通り。

4. 制度・リスク説明ひな形

資料 15 の通り。

5. システム対応

JTI において、特約対応である移住・住みかえ支援適合住宅について識別フラグを設定できるようにして、分別管理が可能となるようシステム対応を実施した。このほか、個別金融機関との業務のやりとりを簡素化するために追加的なシステム変更を検討する。

VII. 参考資料・成果物

- 資料 1 ノンリコース型住宅ローン開発協議会 協定書
- 資料 2 コンソーシアム説明文書
- 資料 3 第 1 回検討会議資料
- 資料 4 アンケート設問
- 資料 5 アンケート回答集計
- 資料 6 住宅の資産価値を活用した金融商品の開発ワークシート
- 資料 7 ノンリコース型住宅ローンに係る質問事項 回答
- 資料 8 移住・住みかえ支援適合住宅制度要項 20101001
- 資料 9 既存住宅ローンに対する家賃返済特約付加について
- 資料 10 個別金融機関に対する連絡文書（JTI）
- 資料 11 ノンリコース型住宅ローンに係る質問事項 回答②
- 資料 12 導入キット① 家賃返済特約に関する業務フロー概念図
- 資料 13 導入キット② 家賃返済特約申請書
- 資料 14 導入キット③ 覚書ひな形
- 資料 15 導入キット④ 制度・リスク説明ひな形
- 資料 16 導入キット⑤ 協賛申請書（JTI）