

住宅ローン融資の対応状況等

2013年3月

一般社団法人 全国銀行協会

目次

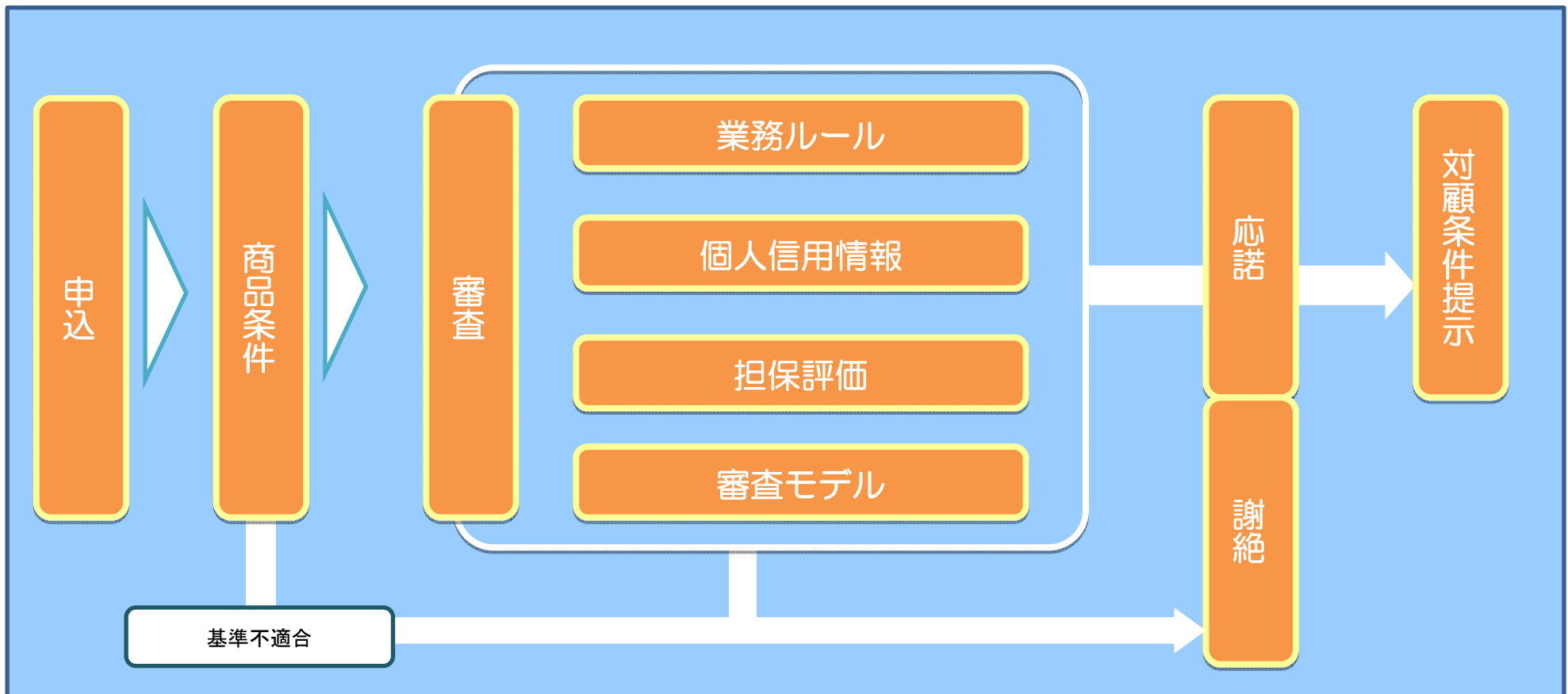
- | | |
|------------------------------------|--------|
| I . 住宅ローンにおける担保評価の運営 | P. 2～4 |
| II . 担保評価に建物の品質・性能を反映させるための課題 | P. 5 |
| III . 高齢者等の持ち家資産の活用(リバースモーゲージローン等) | P. 6～8 |

本資料は、株式会社みずほ銀行での取り扱いや見解について、独自に作成したものであり、金融機関によって、取り扱いや見解に相違があります。

本資料は、新聞その他の情報メディアによる情報、民間調査機関等による各種刊行物、インターネットホームページ、有価証券報告書及びプレスリリース等の情報に基づいて作成しておりますが、株式会社みずほ銀行はそれらの情報を、独自の検証を行うことなく、そのまま利用しており、その正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料のいかなる部分も一切の権利は株式会社みずほ銀行に属しており、電子的または機械的な方法を問わず、いかなる目的であれ、無断で複製または転送等を行わないようお願いいたします。

1. 住宅ローン審査の概要と担保評価の位置付け

- ▶ 住宅ローンでは、借入期間を通じた借入人の安定的な返済能力の判定を中心とした審査を実施。
- ▶ 各種審査基準（業務ルール等）による定性面での審査に加え、貸出金の最終的な損失可能性（予想信用コスト）を定量的に見積もり、最終的な諾否判断や貸出条件を決定。
- ▶ 「担保評価」は、貸倒（デフォルト）発生時の回収確率や、融資対象物件の遵法性確認という観点で、審査においても大きな意味がある。



2. 住宅ローンの担保評価の概要

- ▶ 金融機関は、貸出資産の健全性を確保する必要があり、住宅ローンの担保評価においても、貸出に対する保全としての側面から、実際の市場価格を踏まえながらも、個別物件毎の状況に応じ、換価性等も踏まえた適切な評価が求められる。
- ▶ 担保評価の適切性を確保するためには、対象不動産のタイプや市場での取引実態（特徴）を踏まえつつ、より一般化され、中長期的に活用可能な指標・基準に基づく対応が必要。

タイプ		特徴	主な評価方法	算出方法等
戸建	土地	同一地域の取引や、公示価格・基準地価格を比較することで、概ね適切な評価が可能	取引事例比較法	近隣取引事例、公示価格・基準地価格を基に、個別物件毎の各種補正(形状・地勢・周辺環境等)を加えて評価額を算出
	建物	物件の個別性が大きく、取引事例での評価が困難なため、再建築する際の一般的な原価を基に評価を実施	原価法	物件の構造を踏まえた「㎡単価」を用いて一般的な再建築原価を設定し、個別物件毎の各種補正(構造・建築費等)を加えて評価額を算出。 ※中古物件は、物件構造別の耐用年数に応じた現価率を加味することで、評価額を算出
マンション		同タイプのマンション取引を比較することで概ね適切な評価が可能	取引事例比較法	物件グレード等も踏まえた近隣取引事例等を踏まえ、販売価格に個別物件毎の各種補正(市場性等)を加えて評価額を算出
リフォーム		リフォームによる物件価値の向上を客観的に評価する指標・手法に乏しい	マンション 戸建共通	リフォーム資金が相応規模を超えるものについてのみ、工事内容等も踏まえつつ、一定の範囲で評価額に算入

3. 中古建物・リフォーム評価の特性について

中古建物

経年による市場価値の減少、物件毎の品質差大

- 現状、建物は新築後の経年により徐々に市場価値が減少する傾向が一般的（木造戸建住宅の場合、築後20年で建物価値がほぼ減価）。
- 中古住宅は、新築時の品質・性能の違いに加えて、事後の維持管理・経年劣化の状況による物件毎の品質差が大きく、新築住宅対比個別性が高い。また、実際の取引でも、現状有姿が一般的で、価格も土地・建物合算で表示され、建物価値の判断材料が乏しい。
- その為、担保評価においても、実際の不動産市場での取引実態に即した対応として、物件構造（躯体）別に耐用年数を定め、定率で築後年数に応じた現価率を適用することとしている。（耐用年数は、概ね税法上の耐用年数に即したもの）
- なお、中古建物の場合には、建築確認済証等の公的書面がないケースや、増改築により、建築基準法の適合性が十分確認出来ないケースもあり、新築対比では保守的に評価せざるを得ない場合もある。

リフォーム

リフォームの価値・価格評価の一般指標なし

- リフォームへの投資金額が、実際の不動産市場において価格に如何に反映されるか（中古物件をリフォームした際に、売却価格がどの程度上昇するか）は、現状、不明確な状況（市場も未整備）。
- リフォーム工事は、設備の交換から耐震改修まで、工事の様相が様々であることに加えて、リフォーム業者の信用度・建築技術等により、その品質や性能は大きく変わることが想定される。また、所謂、悪徳業者も存在するため、現状、リフォーム結果に対する信頼性も必ずしも十分ではない。
- その為、担保評価としても、保守的な評価に留まらざるを得ない状況にあり、リフォーム結果の評価が可能な、相応規模以上のリフォームに限り、工事内容等も踏まえつつ、一定の範囲内で評価額に算入する対応としている。

4. 建物の品質・性能を担保評価に適切に反映させるための課題

金融機関実務において、建物の品質・性能を担保評価に適切に反映させるためには、官民一体の取組みにより、中古・リフォーム市場の環境整備が図られることが重要と思われる。

(「中古住宅・リフォームトータルプラン」より抜粋)

中古・リフォーム市場の環境整備

➤ 中古住宅・リフォームの品質の確保

- ー インспекション（第三者検査・評価）の普及促進
- ー 性能評価・表示の充実（評価基準・手法の整備）
- ー 履歴情報の蓄積・活用

➤ 中古住宅・リフォームの品質に応じた価格形成

- ー 価格査定手法・マニュアルの整備・普及

➤ 中古住宅・リフォーム物件に関する情報提供の充実

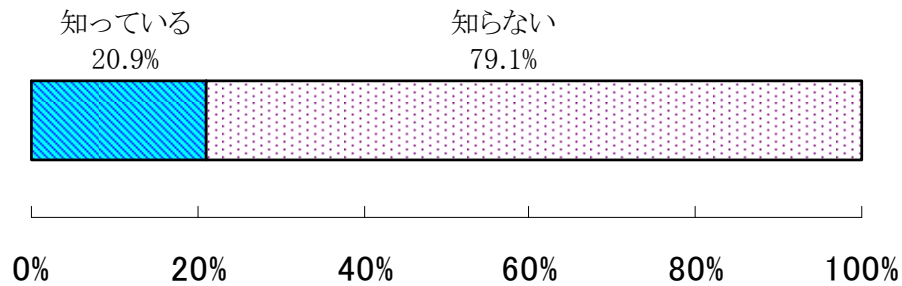
- ー インターネット等も活用した、物件・価格情報の提供
- ー 取引（成約）事例による価格動向データ整備

より一般化され、中長期的に活用可能な指標・基準に基づく評価が可能となり、当該評価に基づく住宅ローン融資が可能となる。

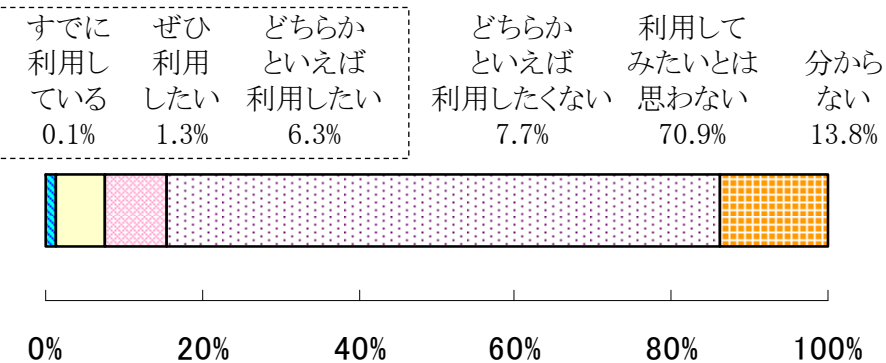
5. 高齢者等の持ち家資産の活用(リバースモーゲージローン等)への取組

- ▶ 米国では高齢者の持ち家資産の活用として、自宅を担保に融資を受け、死亡時に担保物件を売却することにより借入金を一括返済する、リバースモーゲージローンが普及。
- ▶ 日本においては、現状、リバースモーゲージローンの認知度は2割程度と低く、利用意向も1割以下に留まっている状況。(以下①、②)
- ▶ 加えて、三大リスク(担保割れリスク 以下③)等の事由もあり、現状、日本では少数の金融機関での取扱いに留まっている。

【①リバースモーゲージローンの認知度】



【②リバースモーゲージローンの利用意向】



①②:内閣府「高齢者の住宅と生活環境に関する意識調査」(2010年)
 ※調査対象者:全国の60歳以上の男女(2,062人)

【③リバースモーゲージローンにおける三大リスク(担保割れリスク)】

リスク項目		リスク概要
（担保割れリスク）	① 不動産価格下落リスク	不動産価格が予想を上回って下落することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク
	② 金利上昇リスク	金利が予想を上回って上昇し、利息を含めた融資総額が増加することにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク
	③ 長生きリスク	利用者が予想を上回って長生きすることにより、契約終了前に融資残高が不動産評価額に達してしまうリスク
その他のリスク		相続人から担保物件の売却等について異議を申し立てられるなど、円滑な担保処分が行えないリスク 相続トラブルなどの相続に係るリスク

6. リバースモーゲージローンの取扱金融機関

- ▶ 現在取扱中の民間金融機関のリバースモーゲージローン商品概要は以下のとおり。
- ▶ 米国（HECM）のように「ノンリコース・終身年金融資・期中無返済」の3条件を満たす商品は現状なし。

金融機関	利用対象者	資金用途	担保	融資限度額	借入方法	利息支払い	信託利用
A 信託銀行	60歳以上84歳未満	自由	土地評価8,000万円以上 三大都市圏 戸建て住宅のみ	土地評価額50%以内	60～64歳：信用枠型 (カードローン可) 65～79歳：信用枠型又は年1回 80～83歳：一括型	最終一括 (元加)	○ (遺言)
B 銀行	55歳以上 (契約時80歳以下) 年収120万円以上	自由	営業店から2時間圏内 マンション可 ※マンションは地域限定	500万円以上1億円以下 ※マンションは5,000万円以下	信用枠型	毎月	—
C 銀行	60歳以上～85歳まで 年金等収入があること	自由	戸建て住宅のみ	土地評価額60%以内 1億円以下	毎年定額	毎月	○ (遺言)
D 信用金庫	利払い型 55歳以上80歳未満 収入があること	自由	戸建て住宅のみ	土地評価額70%以内 500万円以上1億円以下	信用枠型(カードローン)	毎月	○ (管理・処分)
	利息元加型 65歳以上80歳未満 収入があること	自由	戸建て住宅のみ 土地評価3,000万円以上	土地評価額35%以内 1,000万円以上1億円以下	信用枠型(カードローン)	最終一括 (元加)	○ (管理・処分)
米国 [HECM]※1 2009年6月調査	62歳以上 カウンセリング受講(※2)	自由	戸建て住宅 2～4世帯が住む住宅 コンドミニウム(分譲集合住宅)	200,160ドル～362,790ドル ※地域により異なる 融資限度額は利用者の年齢、金利、 担保不動産評価額等により設定	・一定期間毎月、終身毎月 ・随時 ・上記の組み合わせ	最終一括 (元加)	×

※1. HECM(Home Equity Conversion Mortgage)：米国で最も一般的なリバースモーゲージ。金融機関は住宅ローン債権を連邦住宅抵当公庫(ファニーメイ)に売却(証券化)、サービシング業務もサービサー専門会社に売却が可能。担保割れリスクを政府(連邦住宅局)が、保険という形で引き受ける仕組みになっている。

※2. 高齢者である利用者にはリバースモーゲージの商品性を理解させるため、カウンセラーを紹介し、カウンセリングの受講を必須としている。

7. リバースモーゲージローンの課題

- ▶ 日本においてリバースモーゲージローンの普及を図るには、以下の2点について取り組んでいくことが重要。
 - ・ マーケットの創出・成熟化に向けた、認知度の向上のための普及活動
 - ・ 以下の課題①～③を解決するための態勢整備

【課題①】担保割れリスクへの十分な対応

(現状)リバースモーゲージローンは担保物件の売却による返済を前提としている一方で、担保割れリスクが存在するため、不動産価格に対して低い割合での融資限度額の設定や毎月の利払いにより融資額を低く抑える商品性を取らざるを得ない。

※米国（HECM）では、前述のとおり、政府が保険の形で担保割れリスクを政府が保険の形で引き受けることで、「ノンリコース・終身年金融資・期中無返済」を実現している。

【課題②】建物部分の資産価値の向上

(現状)日本では建物部分の資産価値が築後20年程度で実質ゼロになってしまい、中古住宅の流通シェアも低いため、リバースモーゲージローンの取扱いにおいて建物部分を評価することができない。

結果として、土地のみを融資額の対象とせざるを得ず、土地の価格が高く、流動性が認められる一定の地域に限定した商品性を取らざるを得ない

※米国では減価償却の耐用年数は新築・中古の区別なく、27.5年と定められているため、残存耐用年数を元に一律減価償却する日本と比べ、建物の資産価値を活用できる期間が長い。また、中古の建物についても専門家による適正な価格評価が成されており、建物の資産価値を活用した融資が容易になっている。

【課題③】債権管理負担の軽減

(現状)終身年金融資を実現するには、システム構築などの事務処理体制の整備が必要になるだけでなく、対象が高齢者であるため借入人の生存確認や、意思能力・行為能力の確認が必要となるなど、債権管理にかかる負担が大きい。

※米国にはリバースモーゲージローン専門のサービサー会社が複数存在しており、金融機関は債権管理にかかる業務を、このサービサー専門会社に売却することで、管理負担を軽減することが可能。