

住宅ローン利用者の返済困窮状態を支援する仕組みを考察する ～経済不況下の個人ローン返済困窮者支援とは～

HFMC 本田伸孝

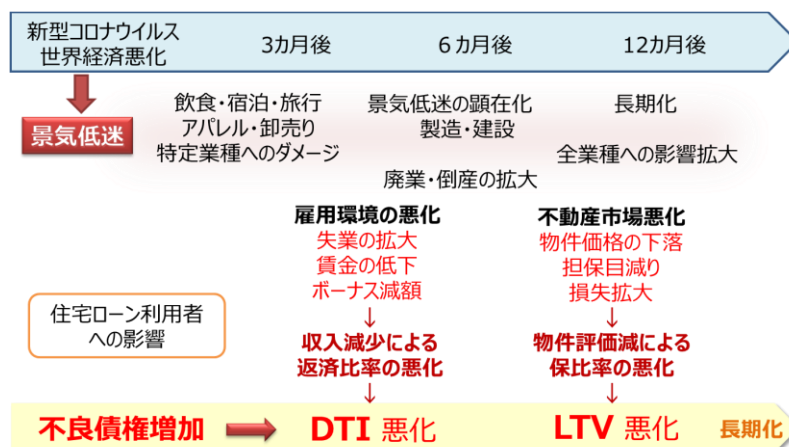
金融機関経営における喫緊の検討テーマとは「健全性の確保」「収益性の向上」「経営基盤の強化」に他ならないが、より具体性のある戦略・施策を自助努力により如何にして確立することが出来るかが最大のポイントとなる。しかし、昨今の金融機関は、マイナス金利が続く環境下では収益力強化を至上命題とし、企業向け融資に対しては慎重な姿勢を示す一方でリテールビジネスにおける収益力の向上を目指すべく個人向け消費者ローン（住宅ローン）ビジネスに積極的に取り組んできた経緯がある。

住宅ローン残高を積極的に伸ばすべく、融資事務フローを簡略化するために AI を利用した自動審査モデルの導入や完全電子化による契約手続きを構築、集中窓口を設置する金融機関は多数見られるが、居住用住宅ローンであっても、リスク管理という観点から、年に一度の物件時価評価額の算定と借主の定性要件の再判定ができるか否かが重要となる。自動審査モデルによる入り口段階での効率化とリスク軽減措置だけに頼るのではなく、実行後の途上と信判定＝返済を確実にできるか否かの判断を如何にして正確に把握し、デフォルト（延滞発生）の事前防止を実現する仕組みが構築されているかがポイントとなるのだが、実現している金融機関は少ない。

今般発生した新型コロナの影響による経済へのダメージはこれまで経験したことがない状況になる可能性が高く、企業の経営体力低下は勤労者の生活に直接的に影響が及ぶことは、リーマンショック等過去の経験から想定できる。経済環境が以前の状態に戻るまでには2～3年以上かかるという見方もあり、現在政府が実施している給付金や雇用助成金等は緊急避難的には効果があっても、中長期的な対策として有効な手段は検討されていない。

百年に一度という危機への対応ということを考えれば、勤労者を守る具体的対策を早急に検討することが重要であり、特に、住宅ローンを利用している勤労者について、今般の新型コロナの影響で困窮する方々を経済が元の状態に戻るまでの期間、一時的に支援する対策を政策的、且つ、金融業界全体で考えることが求められるはずである。

現在の状況が続くことで住宅ローン利用者への影響を考えると、以下の状態に陥ることは明白であろう。



Copyright © HFMCConsulting, Inc.

つまり、金融機関経営においても不良債権が大幅に増加する可能性が極めて高くなるが、最大の問題とな

るのは、ローンの利用者側が、収入が減ることで返済が難しくなり延滞が続くことで個人情報に傷がつくこと、やむなく保有不動産を現在の時価で処分し債務を減らしたとしても不動産市況悪化による売却価額の低下により債務が残ри、再生の道が狭められてしまい、結果として損失が拡大することである。これまでの金融機関の業務活動、つまり、残高を伸ばすことを前提とした推進重視、リスク管理軽視という業務運営を考えれば、そうならざるを得ないのが現状であろう。

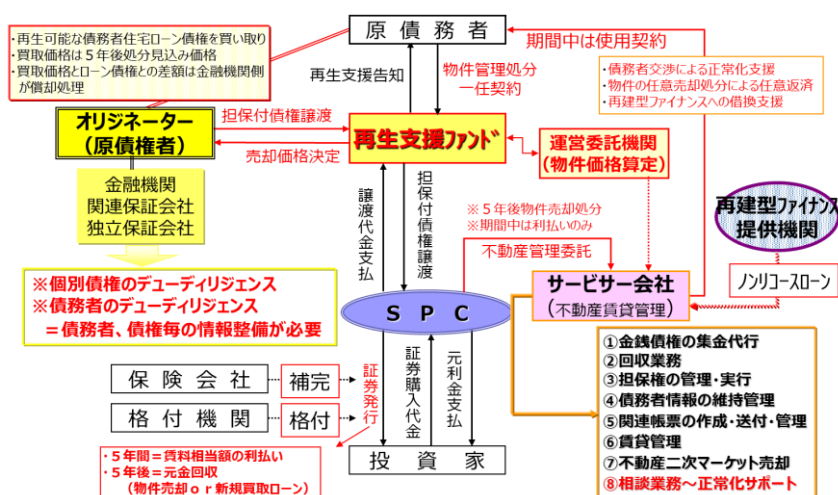
金融機関経営の観点から考えるならば、不良債権化した債権に関しては早期解消を図る必要があるが、一方で、SDGs 経営の観点から顧客目線の対策が求められているはずである。そういう観点から、今後増加する可能性が高い住宅ローン返済困窮者向け支援モデルを以下考えてみたい。経済環境が元の状態に戻り物件価格が落ち着くまでの相応の期間（＝５年間）住宅ローン利用困窮者を支援するスキームを確立できれば、今後の経済再興にもプラスに働くはずであり、早急な対応が求められる。

【スキーム概要】

具体的なスキームとして、以下のような手法を考えてはどうだろうか。

- 金融機関において、一定条件に合致（＝モラルハザードの回避①～③）した住宅ローン返済遅延債務者および遅延可能性のある債務者の住宅ローン債権を推定時価額（＝５年後の処分見込み価格）の資産価値活用型債権へ組替え、債権買取機関へ売却する。
 - ① 就業者または就業見込みの方（一時的に休職・失業～回復後職場復帰等見込める）
 - ② これまで住宅ローン利用期間中返済滞りが無く、初めて遅延となった方
 - ③ 住宅ローン債務以外の債務残高が１００万円未満の方
- 債務者は、期間中（＝５年以内）に住宅を買い戻すか売却処分するかを決定し、当該期間中は賃貸料相当の返済（～既存住宅ローン返済額の６０％又は地域内平均家賃の６０％の低い方）を行う。「処理先送り」を回避する仕組みとして最終処理を確定させることを前提とする。
- 債権者である金融機関は売却時点で損失を確定、債権買取機関は買い取った債権を担保とした期間５年間の SDGs 資産担保証券を発行、一般投資家へ販売。（日本銀行に買取ってもらう、債権売却金融機関が投資家として購入する等も考えられる）
- 投資家へは、期間中、想定する最低賃料収入を基とした利払いを実施すると同時に、期間終了時点までに物件処分価格により償還するが、買取機関が物件を代物取得した後に売却し処分見込額を超えてキャピタルゲインを得た場合は５０％を投資家へ還元する。

【全体像イメージ】



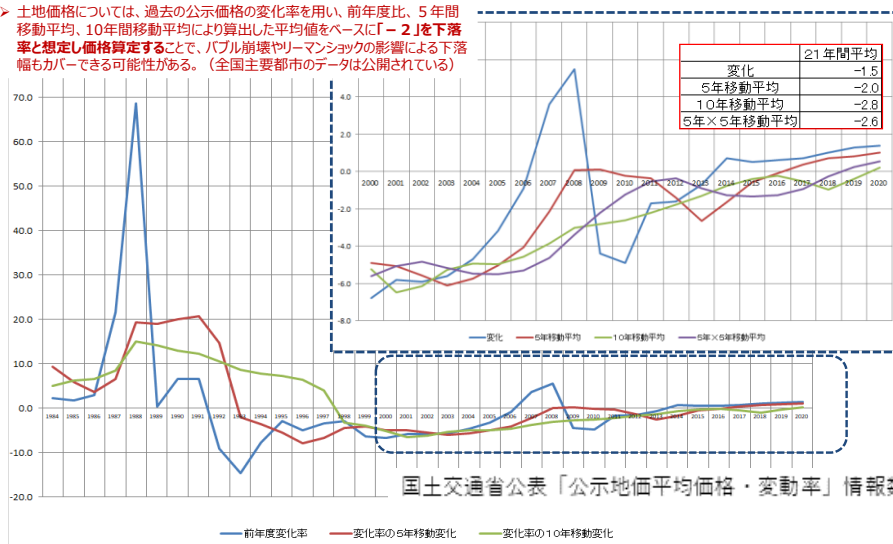
【住宅資産価値の評価方法】

ここで問題となるのが、中古物件の時価評価の捉え方である。

現時点の市場実勢価格を適用すれば、100年に1度のリスク発生による市場の需給関係から価格が下落するのは目に見えている。そこで、5年後には現状まで経済が回復する可能性があるという前提で5年後の物件価格を推計し、当該価格を前提にモデルを体系化することで、物件価値が落ち着いた時点の評価を前提に処理することが可能となる。

戸建て住宅の土地価格に関しては、国土交通省が公表している昭和50年以降の公示地価の宅地価格情報を使用し、前年度比、前年度比の5年間移動平均値、10年間移動平均値等を用い、変化率を算出することで、バブル崩壊前後の価格急昇降やリーマンショック後の下落等の要因も組み込んだ予想変化率を導き出し、5年後の予想公示地価を推測することができるのではないか。

土地価格については、過去の公示価格の変化率を用い、前年度比、5年間移動平均、10年間移動平均により算出した平均値をベースに「-2」を下落率と想定し価格算定することで、バブル崩壊やリーマンショックの影響による下落幅もカバーできる可能性がある。(全国主要都市のデータは公開されている)



国土交通省公表「公示地価平均価格・変動率」情報数値を使用し作成

バブル崩壊後の地価最低時点1993年以降の東京圏の宅地情報の変化率を用い、21年間の変化率を前提に5年後の公示地価を予想すると、現時点から「-2~3%」の減価となり、当該比率を使用することで今般のコロナショックの下落率も吸収することは可能ではないかと思われる。

戸建物件に関しては、土地価格をある程度見極めることで、建物の評価は減価償却を前提に評価モデルを体系化することができるはずである。

■ 中古戸建て住宅価値の算定ロジックサンプル

土地評価は、対象地の公示地価過去推移により下落率「2%」を前提に、修正率等で調整の上算出、建物評価額に関しては国税庁が提供する相続税評価の「再調達原価」を使用し、リノベーション加算等を考慮し残存耐用年数期間により算出する

戸建物件評価基準算定シート

土地価格下落率

2 ← (年率%)

地域修正率

5 ← (下落率加算割合=%)

国勢調査公示価格 (対象物件近隣エリア)

土地評価額

150,000

←公示価格: (㎡) 単位 (円)

土地面積

150

←単位: ㎡

対象物件構造・建築後経過年数

1

修正後残存期間

7

建物構造

1

建物面積

100

←単位: ㎡

建物評価再調達原価基準 (国勢調査公示価格)

構造

耐用年数

再調達原価

1

木造

22

150,000

2

鉄骨造

34

160,000

リノベーション実施

評価ランク

実施総額 (千円)

C

3,000

土地評価BASE : 千円

1年目 22,500
2年目 22,050
3年目 21,609
4年目 21,177
5年目 20,753
6年目 20,338
7年目 19,931
8年目 19,533
9年目 19,142
10年目 18,759

土地修正BASE : 千円

1年目 21,375
2年目 19,900
3年目 19,502
4年目 19,112
5年目 18,730
6年目 18,355
7年目 17,988
8年目 17,628
9年目 17,276
10年目 16,930

■リノベーション評価カテゴリー

費用/年数 加算年数

A

土台基礎等基礎を根本的に改良

80% 10

B

排水管等水回りを含む大規模改良

60% 7

C

内装を仕立てた小規模改良

40% 3

→基本耐用年数を基準に「マイナス」の場合は評価不能!判定

訂定耐用年数

10

修正後建築経過年数と耐用年数による定額減価法により物件価値を評価!

【木造】

対象物件評価BASE算定

項目

現評価

修正後

現在評価

リノベーション加算額

物件現在価値

5年後評価

土地

22,500

21,375

21,375

18,730

建物

4,773

6,818

1,200

8,018

4,009

【鉄骨造】

対象物件評価BASE算定

項目

現評価

修正後

現在評価

リノベーション加算額

物件現在価値

5年後評価

土地

22,500

21,375

21,375

18,730

建物

1,200

#VALUE!

#VALUE!

土地建物評価額

22,739

修正後評価額

20,465

減価割合

10%

土地建物評価額

#VALUE!

修正後評価額

#VALUE!

#VALUE!

#VALUE!

Copyright © HFMConsulting,Inc.

- 本資料に掲載された内容は、電子的または機械的な方法を問わず、如何なる目的であれ、無断で本資料の一部または全部の複製または転用等を行なわないようお願い致します。
- 本資料に関する一切の知的財産権は、株式会社 HFM コンサルティングが指定する者に帰属します。

マンションに関しては、一般的に売買事例をベースとした価格を前提に評価されるが、当該物件を対象地域の賃料相場で賃貸運用したと仮定して得られる収益をベースに「収益還元法」を併用して価格算定することで、一時的な売買価格の下落にも耐えられる評価が考えられる。

■中古マンション価値の算定ロジックサンプル

マンションは耐用年数50年、残価10%による定額減価償却による①残存価額と、対象物件を近隣マーケットで賃貸した場合に想定される賃料収入を前提に「割引率5%」により割引現在価値＝PVを算出し、残存期間中の収益見込額をベースに②評価額を算定し、1対1対応の考え方で2対3の割合で最終評価価格額を算定する。

マンション物件評価基準算定シート

①マンション物件定額評価		②マンション収益評価		マンション総合評価（5年後）		
物件価格 (千円)	経過年数 (年)	賃貸単価 (円)		①×40%	②×60%	評価額 (千円)
50,000	5	経典率 (%)	15	11,200	15,101	26,301
建物に残価10%とし残価を 50年－経過年数により 定額減価評価		年間収益 (千円)	1,224			
		収入減率 (%)	10 ⇒ 年間減収率			
		割引率 (%)	5			
年	残存評価額	評価額 70%	年	年間収入額 (千円)	割引現在 価値＝PV	物件評価額 (残存期間中)
1	45,000	31,000	1	1,224	1,166	51,291
2	44,000	30,000	2	1,102	999	42,965
3	43,000	30,000	3	991	856	35,971
4	42,000	29,000	4	892	734	30,098
5	41,000	28,000	5	803	629	25,169
6	40,000	28,000	6	723	539	21,034
7	39,000	27,000	7	650	462	17,567
8	38,000	26,000	8	585	396	14,661
9	37,000	25,000	9	527	340	12,227
10	36,000	25,000	10	474	291	10,189

Copyright © HFMConsulting,Inc.

以上のスキームを確立することができれば、住宅資産の5年後資産価値を予測し活用することで、返済に困窮していても今後再生が可能な利用者を経済環境が回復するまでの期間、一時的に支援する仕組みとして運用することができ、債権者、債務者双方にとっても物件の損切りを回避することでメリットのあるモデルになるのではないかと。

債務者支援による効果

- 現状の民間住宅ローン商品特性を考えた場合、返済遅延による最終処理＝代位弁済により個人情報機関へブラック情報として登録となり、以後（5～7年間）再チャレンジに支障を来すが、本件スキームでは回避できる…情報登録を制限することが可能
- 取得したマイホームを手放さず再生する選択肢を提供することで、家族も含めた再生への意欲を引き上げる…当該者の意欲を高める事が可能

金融機関運営への効果

- 偶発的要因により債務の返済が滞った債務者にとって再生の道を提供することが可能となる…SDGsを意識した個人版の持続可能支援体制が確立できる
- 金融機関内部規制（＝新BIS規制による規制）に対する延滞債権の早期処理が可能となる…債権管理回収業務負担を軽減できる
- 物件価値の毀損（＝時価処理による損失）を抑制することで損失額を抑制できる…損失の拡大を抑制することで最終処理を促進できる

今回の新型コロナ問題はスペイン風邪から100年目のパンデミックでもあり、その後発生した世界恐慌にも近い世界的な災難になる可能性もあるが、こういう時こそ、金融機関が独自の目線で貸出債権の内容を見極め、適切に対処できる判断基準と取組方針をいち早く打ち出し、これまで蓄積してきた内部留保を効果的に活用しながら2～3年、5年後の経営の姿を考え直す必要があるのではないかと。

以上