



ユニ総合計画の グリーンレポート

1級建築士
不動産コンサルタント 秋山英樹

3月号

発行日2008年3月

サブプライムローンと住宅融資制度

アメリカのサブプライムローン問題は全世界に波及し、そのとばっちりが日本の証券市場に大きく影響を与えているようです。東証の6～7割を占める外人投資家がサブプライムローンのあおりで投資減退しており、その結果が日経平均を下げているといわれています。サブプライムローンについては新聞紙上で解説されているので多くの方が、アメリカの低所得者向けの住宅ローンの問題だとお分かりになっていると思います。

もう少し詳しく解説すると当初は金利を安くしておいて借りやすくしておき、中には金利のみの返済があったり、住宅バブルで担保価値が上がった分、生活資金等でさらなる追加貸し付けまで行っているものまであるそうです。低所得者向けなので、ある時点で金利が上がれば、返済できなくなってしまう者が多数であるのは目に見えており、略奪的貸付だという議論もあります。ただ、滞りなく返済している人も7～8割おり、このことから制度自体の問題でなく住宅バブルの終焉に伴う結果なのでしょう。

これが日本だったらどうでしょうか。平成の始めに起きたバブル崩壊では、不動産投資を行っていた人を中心に多額の借金を抱えて、中には自殺した人も出ました。しかし、アメリカのサブプライム問題で自殺した人が出たとは報じられません。金融機関が多額の損失を被ったことばかりが新聞紙上をにぎわしています。それは、住宅ローンをはじめとする不動産ローンの貸し方がアメリカなど諸外国と日本では違うからなのです。この部分が新聞で報じられていませんのでここで少し説明しましょう。

日本の融資制度は「人に貸し付け」、多くの諸外国の融資制度は「モノに貸し付け」ているのです。

どういうことかといえば、日本の貸付制度では、中小企業貸付や個人貸付では不動産担保はとりますが、必ず連帯保証人が必要になります。返済が困難になった場合に担保不動産でまかなえきれなければ、連帯保証人に支払ってもらうか、何とか他から手当てして返済しなければならないのです。担保となっている不動産を渡せば済むのではないのです。一生かけて不足分を返済しなければなりません。

そのため住宅ローンには、万一の死亡時を考え、ローン残高を保険金額とし、受取人を金融機関とし

た「団体信用生命保険（金利の0.3%程度に当たる）」に強制加入しているのが一般的です。

私たち日本人からすれば、借りたものは返すのが当然だと何の疑問をもちません。

一方、今回のサブプライム問題のアメリカを始めとして諸外国では、担保にしている物件の価値そのものに貸しているの、返済が困難になった場合は担保物件を差し押さえるだけで、それ以上の返済責任は借主に訴求されないのです。そのため、金融機関は担保物件価値と融資残額の差額が出た場合は金融機関自身がかぶることになります。そのため、アメリカのサブプライムローンでは、住宅ローンが返せなくなったら担保となっている住宅を引き渡せば済むのです。

しかし、多くのローンの焦げ付きが出たため、これまで高騰していた住宅価格が下がってしまい、金融機関が融資残額と担保住宅の差額を負担することになってしまいました。

このように、担保となっている住宅を金融機関が処分すれば少なくとも半分は回収でき、融資額全てが回収不能ということではないはずですが、マスコミで騒がれている金額は融資総額を指しているように思えます。住宅を売却後の差損が実損なはずですが、報道をよく観察してみましょう。

最近になってようやく少しずつ各金融機関の処理額が発表されてきています。売却金額が確定した分、実損が確定した分と考えられます。

住宅バブルがはじけたアメリカでは住宅の価格が下がり、新たな住宅融資が受けづらい現実があり、さらに価格が下がるという思惑から売却が難しいのかもしれない。

住宅ローン債権が証券化され、その証券が更に証券化され（ファンドオブファンド）、世界中に広がりサブプライム問題と一見関係なさそうなファンドまで被害を被ったというのが今回の問題で、「21世紀型の証券化市場をメインステージとした初めての金融危機」といわれています。

アメリカの住宅ローンに話を戻すと、担保物件を手放せば返済責任がなくなるような融資方法を「ノンリコースローン」（非遡及型融資）というのです。最近、我が国のREIT（リート：不動

産投資信託と訳されています)市場や不動産ファンド(小口化された不動産投資商品)ではよく耳にするコトバですが、諸外国の多くは住宅ローンもノンリコースローンなのです。

一方、日本の住宅ローン制度は「リコースローン」または「ウィズリコースローン」(遡及型融資)といます。そのため、リコースローンでは、金融機関は不動産の担保価値よりも「この人に貸して大丈夫かな?」というところの審査に重石をおきます。ノンリコースローンでは「担保物件の価値は大丈夫かな?」というところに重石をおきます。そのため、建物の評価システムが海外では発達しており、建物の検査システムも融資や保険をつける際には大変重要な役割をもつため、その評価技術はかなり発達しています。

一方、日本では構造計算偽装事件を発端に検査・評価システムが急速に整備されてきています。しかし、それが急速すぎたため、建築確認が受理されなかったり、認可されなく新築建物の着工が激減し経済にも悪影響を与えるほどになってしまったのです。

住宅の建て替えサイクルは日本が30年そこそこですが、アメリカでは55年、イギリスでは77年というデータがあるように、日本の住宅の寿命は諸外国と比較するときわめて短いのです。これは、木の文化、石の文化という社会背景も影響しているかもしれませんが、昔の公団住宅が34年を経過したものから建て替えるという政策をみても、文化では片付けられない政治的背景も感じられます。

地球温暖化が騒がれ始め環境問題から、福田総理肝いりの200年住宅構想が不動産のマスコミで最近多く取り上げられていますが、その中では減税措置や超長期住宅ローン制度などが検討されています。

ここまでは住宅融資の話を中心に述べてきましたが、収入の2~3割も支払わなければならない住居費そのものについて次に考えてみましょう。

土地も建物も割高な日本の住宅においては、新規に住宅を手に入れるのには非常に難しい現実があります。そのような背景でも日本人のマイホームへの憧れは強く、親からの資金援助を受けてもマイホームへ取得に夢をつのらせている人は少なくありません。しかし、よく考えてみれば、少子化の時代では一組の夫婦が一つの住宅を購入して1人しか子供を生まなければ、自動的に住宅はあまってきてしまいます。そうなるとせつかく長期にわたって手に入れたマイホームには子供が住んでくれないどころか、動きが緩慢な高齢者夫婦にとっては広すぎるし、メンテナンス費用はかかるし、だからといって売却した場合を考えると、現在のような年金制度では、長生きした場合には心もとない、また家賃の心配もでてきます。

マイホームという不動産資産を持つてはいるものの、資産(財産)が生かされないままフリーズ(冷凍)されているというのが日本のマイホームといえるのです。

そこで考えられるのが資産のフロー化(活用して現金化)です。マイホームを手に入れるために住宅ローンを払ってきたこれまでとは逆に、マイホームを将来売却することを前提(担保にして)に毎月現金を受け取る(融資される)という考え方です。これなら、住んでいながら現金収入ができるため、安心して豊かな老後の生活が送れそうです。これを、リバースモーゲージ(逆抵当融資または逆住宅ローン)といます。

通常の住宅ローンでは、購入時に一括して融資が行われることがほとんどで、その後、毎月の返済を行いながら融資残高が減少していきます。

一方、リバースモーゲージでは逆に毎月融資が行われることで、融資残高が増加していき、契約終了時に一括返済または住宅売却が行われ貸し借りは終了することになります。

リバースモーゲージには「融資終了時」と「契約終了時」が違うということがあります。融資が終了しても契約は終了しないで死亡時に契約が終了するのが一般的で、つまり、融資が受けられなくなっても、死ぬまで担保とした不動産には住み続けられるのです。

リバースモーゲージは武蔵野市福祉公社を初めとする公的機関や民間金融機関でも取り扱っており、「資産活用福祉年金制度」などという名称で福祉サービスの使途目的で融資しています。

リバースモーゲージは、今後老後の備えで縮小しがちな中高年層の消費拡大にも大きく貢献するというので、注目されているシステムなのです。

しかし、ここで問題があります。リバースモーゲージには長寿リスク(長寿による担保割れ)、不動産価格の下落リスク(価格下落による担保割れ)、金利リスク(金利上昇による担保割れ)が内包されているため、契約終了時(死亡時)前に融資残高が融資限度額に達してしまい、給付金が受け取れなくなってしまうかもしれないのです。

そのため、このリスクをどうしたら担保できるのかが、リバースモーゲージの今後の問題となってきます。これらのリスクを個人が担保する方策はないのでしょうか。

アメリカのリバースモーゲージでは、これらのリスクを保険でカバーしています。保険でのリスクマネジメントが遅れている日本では公的機関が検討を行っていますが実現化されていません。

また、所有不動産を将来の年金に転化させる試みは古くからフランスで行われており、その名を「ピアジェ」といいます。「ピアジェ」については、次号でその中身について解説していきます。