



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

5月号

発行日2014年5月

「日本と海外の住宅融資制度の違いとは？」

融資という言葉を聞くと多くの方が自分の抱えている住宅ローンをイメージすると思います。

住宅ローンは住宅そのものの購入費用にかけているように見えますが、実は「人に貸し付け」ているのが日本の融資制度なのです。

一方、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。

ということかといえ、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せんが、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りません。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）」に強制加入するのが一般的です。

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、リーマンショックで問題化されたサブプライムローンというのは、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です。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ません。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るのです。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、多くの住宅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。

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、サブプライム問題でマスコミで報道された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、どうなのでしょう。

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くなりました。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リーマンショックで「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」といわれました。

最近では、ようやくサブプライムローンも解消され住宅市場が持ち直してきたためアメリカ経済が順調な動きを見せている様子です。

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掛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。

日本ではリコースローンのため評価技術が発達していなかったともいえます。築20年を超えた住宅はゼロではなく、維持管理ができているものに対しては評価をして中古住宅の流通を促進させるのが必須の時代でもあります。

そのためには中古住宅の評価システムを国を挙げて検討しており、将来的には中古住宅ローンやリフォームローンの融資のハードルを下げたり、融資期間の長期化の方向になると思われます。