

週刊金融財政事情

寄稿 2010年9月6日号より

「住宅ローン保証子会社に潜むリスクとサブプライム問題の教訓」

目黒 謙一、水谷 貢 共著

雇用不安や個人所得の低迷を受けて住宅ローン債務者の信用リスクが高まるなか、保証会社の経営悪化が懸念されている。とりわけ恒常的に親金融機関による支援を受けている保証子会社の場合、その経営悪化の影響は親金融機関にも及ぶ。収益やリスク管理を度外視して住宅ローンの獲得競争が繰り広げられている現状には、マクロ的視点からの対応が求められている。

#### 過当競争の果て収益源がリスク要因に転化

日本において住宅ローンは、小口で安定的な取引であるうえに、保全比率が高く利ザヤがとれる収益性の高い運用手段との認識のもと、各金融機関はその増強に注力してきた。しかし、優良顧客の獲得競争が激化していることを背景に、住宅ローン金利は低下の一途をたどり、金融機関収益を圧迫してきている。

一方、給料収入等の減少からローンの返済に支障を来す債務者が急増している。こうしたなか、2009年12月、「中小企業金融円滑化法」が施行され、事業性資金と同様に住宅ローンについても返済に困っている人たちからの負担軽減の申込みがあれば、できるだけ返済条件の緩和や返済猶予などの支援策を講じるよう努めなければならないこととされた。現在、各金融機関の窓口には多くの利用者が相談に訪れ、金融機関側も可能な限り負担軽減に応じていると伝えられている。

だが、中小企業向け融資と異なり民間金融機関の住宅ローンには、信用保証協会のような公的な信用補完制度はない。このため、景気低迷が長期化するなか、金融機関や民間の保証会社の信用リスクが高まることが懸念されている。なかでも大手金融機関や中上位地域金融機関が有する自行の住宅ローンを丸抱えで保証している原則100%子会社である保証会社の経営が悪化すれば、親金融機関にも大きな影響が及ぶことになる。

#### 親銀行と保証子会社脆弱なリスク遮断構造

保証子会社の経営を悪化させている大きな要因の一つは、過去発生した高代位弁済による損失額の増大を背景にした信用コストに見合った保証料が、他金融機関との競争上の理由から適切に徴求できていないためである。

現在、多くの金融機関保証子会社の保証料は0.2%程度（ごく一部に0.3～0.4%）といわれるが、これでは保証収支尻から判断して信用コストをカバーすることはむずかしい。その不足を補うために、一部金融機関においては、親金融機関が内払方式（注1）といわれる方法で保証子会社に保証料を負担（支援）する状況が続いている。しかしこれは、親金融機関が保証子会社のリスクを一部負担しているわけで、親子間でリスクが遮断されているとはいいがたい。

このように、親金融機関が保証子会社にテコ入れを続けるのは、保証会社の経営状態が悪化すれば、その保証を受けた住宅ローンの債務者区分が低下する可能性があるからである。以下では、保証子会社の経営状態と保証能力の関係について整理する。

保証能力を否定されると償却・引当てが必要に

保証子会社に代位弁済する能力がないと判断されると、親金融機関にとって保証付融資だったはずがプロパー融資と同じ扱いとなり、自己査定基準に基づいて査定を行い、償却・引当基準に基づいて償却・引当てを実施しなければならないことになる。保証会社の経営状態と保証能力の判定の関係については、一般的には財務会計論理にのっとって判断されているが、簡記すれば以下のとおりである。

①債務超過状態（実質的な債務超過状態を含む）

財務会計論的には保証会社は破綻状態にあり、保証能力はまったくなしと判断される。このため、金融機関の債務者は保証がまったくなかったものとして取り扱われることになる。ただし、債務超過分あるいはそれを超える支援を計画し支援に要する資金をすでに引き当てている場合、あるいは、金融検査等で実質債務超過状態であることを指摘された場合で、次期決算で引当てもしくは出資を行うことを取締役会等で決議している場合には、検査段階では保証能力なしとは判定せず、一般保証（次の②を参照）扱いとされているようである。

②赤字状態（ただし債務超過ではない）

赤字であっても会社の存続に影響は少ない。しかし、会社の事業継続性に一定の危険・疑義があるとして、一定の保証能力は認められるが金融機関の債務者は要注意先扱いとなる（財務内容に応じて判定する一般的方法（一般保証））。この場合、金融機関は債務者について自己査定を行い、かりに要注意先以下の債務者区分となるような債務者であっても原則要注意先となり、これらの債務者に係る資産査定において、Ⅱ分類・Ⅲ分類・Ⅳ分類となるようなものであってもすべてⅡ分類とされている（保証子会社の場合、このケースに属しているところが多いのではない）。

③赤字でもなく債務超過でもなく財務内容が健全

優良保証として、債務者区分は要注意先以下であっても保証付融資は全額非分類（正常債権）とされている。

不適切な経理処理

このように、保証会社にとって保証能力の有無の判定は死活問題であることから、保証能力の維持を最優先課題としてさまざまな方策がとられてきた。しかし、これまで財務内容を少しでもよくみせようとするあまり、あるいは親金融機関が提供する住宅ローンの価格競争力を高めるために、以下のような不健全との指摘を受けかねない運用を行い、保証子会社経営に深刻な影響を与えているケースもあるとみられる。

①債務保証損失引当金（予想損失率の算出）の不足

保証債務に係る引当てにあたっては、過去の毀損実績等をもとに翌期に引当てを行うよりどころとなる「予想損失率」を算定する必要があるが、短期貸出のウェイトが高い親金融機関と同じ算定期間（正常先・要注意先1～3年）の毀損実績を使っている保証子会社がほとんどのようである（一部に過去5年間の毀損実績を使用しているところもあるが）。

これは、住宅ローンの融資期間が超長期で、融資の平均残存期間も14～15年程度ともみられることとは、かなりギャップがある（注2）。

#### ②適正保証料率の算定

保証子会社の保証料率の妥当性の検証は、代位弁済および回収実績の検証期間が過去3～5年分程度で、事故発生率が高くなるローン実行後6～8年目（最近は、事故になるのがさらに短縮化しているともいわれている）が検証対象となっていない（注3）。

#### ③前受保証料（未経過保証料）の取崩し

前受保証料（未経過保証料）は将来の代位弁済に備える負債性のもので、本来、ローンの残存期間に応じて積み立てられているものであり、期間の経過とともに履行済みの保証責任分について取り崩して収益計上すべきものである。しかしながら、過去においては、このような仕組みを無視して保証責任未履行の将来分まで取り崩して収益認識し、自社の不良債権の処理に充てていた事例も認められた。

期間の既経過分以外に取崩しができる場合は、たとえば、中途解約、繰上償還等に係る未経過分については、一定のルールのもとで可能と考えられる。しかし、それ以外での取崩しを行うとすれば、将来利益、将来管理コスト、将来代位弁済予定額などの未経過分に係る取崩しということになるが、保証子会社の場合は、保証料率の計算基礎のなかには、将来利益部分や将来管理コスト分は織り込まれていない。かりに、将来事故率が著しく低下することが確実と見込まれる場合、この結果、過大と見込まれる保証料に係る将来代位弁済予定額について取り崩すことには合理的な根拠がある場合も考えられるが、いずれにしても、財務会計的論理に基づいて、あらかじめ適切かつ明確に規程化しておく必要がある（注4）。

#### ④割引率

保証子会社の場合、一般的には保証料一括払いの割引率は8%で、近年の運用利回りに照らして高いが、この水準は、長期間変更されていない。

保証子会社株式に係る  
減損処理（強制評価減）

次に、保証子会社の財務状況が著しく悪化した場合の親金融機関の経理処理について問題とされるケースについて述べる。

保証子会社の債務超過状態（実質債務超過状態を含む）および出資金の実質価値が大きく毀損している場合、検証時点で、この出資（株式）の価値が取得価格と比較して5割以上毀損している場合において、出資を行った親金融機関において減損処理を行うかどうかについては、出資金に係る実質価値が経営改善計画（再建計画）に基づき、原則として5年以内に取得原価並みに回復するか否かによって判定されることになっている（公認会計士協会実務指針）。ところがその際、親金融機関から保証子会社に対する保証料負担を含め、さらには、この保証料負担をよりどころに課税所得を増加させ、多額の繰延税金資産を計上した経営改善計画をもって出資の価値は「回復可能性あり」として減損を行っていない事例が過去には相当数認められている。

保証子会社の経営状況によって、保証料負担の意味合いが異なってくるが、以下のケースによってどう考えるかも重要な視点である。

- イ 保証子会社が赤字で、負担によって黒字となる場合
- ロ 保証子会社が債務超過（実質債務超過状態を含む）で、負担によって債務超過解消となる場合
- ハ 保証子会社の経営改善計画書がこの負担をよりどころにして策定している場合。さらに、この負担の効果によって保証子会社として収益が確保され、繰延税金資産が（多額に）計上されている場合

以上、保証子会社の経営実態、保証制度の諸問題等についてみてきたが、以下では、米国サブプライムローン問題も検証しながら、住宅ローン融資のあり方と保証制度改革の必要性等について、考えてみたい。

#### 米国サブプライムローン問題の教訓

わが国の金融機関は、これまで、住宅ローンの小口で安定的な融資の性格を反映して、十分な利ザヤがない場合でも、これを積極的に展開してきた。しかしながら、今般のアメリカにおけるサブプライムローン問題は、そうした性格を有する住宅ローンも融資管理の枠組みにゆがんだインセンティブがある場合には、監督上見過ごせないリスクがありうることを示した。しかも、住宅ローンは、大口与信と異なり、その小口多数という性質ゆえに集中管理が困難であり、再生の手段が限られている。

したがって、再生よりも担保処分となりやすく、しかも、地価下落の局面では、そうした処分が行われても回収不足が増大し、さらに家計を圧迫する危険性がある。このため、いかに早期に、将来の貸倒リスクを把握し、債務者との対話を開始するかが非常に重要である。

また、サブプライムローン問題は、融資プロセスの分業が大きなリスクを背負うことも示している。サブプライムローンでは、一連の融資プロセスが、住宅ローンを顧客に販売するディーラー、証券化する投資銀行、最終的なリスクを負担する投資家に分業化されるなかで、十分な管理が行われないままに融資が積極的に展開された。

かりに、日本の住宅ローンにおいても、金融機関融資と子会社の保証による分業が、金融機関融資単独の場合に比べて、融資管理の水準を低下させているとすれば、同様の問題が発生する可能性がある。かつて、損害保険会社も、いま金融機関子会社が提供しているのと同じ仕組みの「住宅ローン保証保険」を提供していた。しかし、こうした損保提供の商品は、リスクを適正に反映していたという点で理にかなっていたにもかかわらず、金融機関子会社との激しい競争の結果、十分な保険料率の確保が困難となって販売を中止している。日本の住宅ローン競争の現状が、アメリカのサブプライムローン問題と同様の方向に向かっていないか危惧される（注5）。

こうした視点からみると、今後、各金融機関はその保証子会社の経営にあたっては、以下の点に留意することが重要と思われ、さらにその検討を通じて、子会社形式という保証会社の経営のあり方から見直す必要があるのではないだろうか。

#### ①審査や融資管理の機能低下の防止

信用リスク負担が子会社に移転したことにより、本来、金融機関が行う融資審査や管理の水準が低下しないようにする必要がある。親金融機関は子会社のこうした態勢を十分に管理する責任がある。

## ②グループベースの管理の原則

一連の融資スキームのなかで、リスクが明確に分離されていない場合は、一体的にリスク管理が行われる必要がある。これは、住宅ローンに関する中小企業金融円滑化法への対応等コンプライアンス管理についてもあてはまる。

## ③収益管理の強化

適切なリスク管理を前提として、収益管理を強化する必要がある。この結果、住宅ローンの商品性についても見直す必要があるケースも出てくる可能性もある。

## ④顧客保護態勢の充実

経営の健全性を確保していく過程で、顧客に不測の不利益が生じないように慎重に配慮する必要がある。顧客にとっては、住宅ローンを組むことは一生の選択であり、金融機関の都合だけで、条件がころころ変わることは許されない。このためのきめ細かい態勢整備や相談窓口機能の強化も重要である。

## 住宅バブルの惨禍を防ぐマクロ的視点を

どの国でも住宅の所有は、人々の夢である。住宅取得を助けるために金融機関が積極的に仲介機能を発揮することは、国民の夢の実現に貢献することでもある。ただし、それは適切なリスク管理とそれを反映した金利の徴求が前提であり、それを欠くようであれば、かえって住宅バブルに人々を引き込むことになる。その惨禍がいかなるものか、アメリカのサブプライムローン問題が示している。

もちろん、すべての保証子会社が、本稿で述べたような問題を抱えているわけではない。しかしながら、わが国の住宅ローンやその保証業務の収益性の低さにもかかわらず、「他の金融機関には取扱高で負けられない」の一言で、原価を無視したプライシング、保証論理をなおざりにした住宅ローン獲得競争に各金融機関が追い込まれている状況を見ると、金融セクター全体を俯瞰したマクロ的な視点から対応を検討すべきときを迎えているのではないかと考える。

(注) 1 内払方式とは、金融機関が住宅ローン利息収入のなかから不足分の保証料を保証子会社に支払う方式であり、逆に外払方式とは、保証料を債務者が保証子会社に支払う方式である。ただし、親金融機関による保証料負担が子会社の保証付住宅ローンで得られる利息収入から調達コストと経費等を控除した額を超える場合には、アームズ・レングス・ルールに抵触するおそれがある。

2 まったく商品内容が同じである損害保険会社の住宅ローン保証保険においては、過去15年分の保険金支払実績、回収実績および保険料収入の状況に照らし、将来の債務履行に必要な額(責任準備金)を積み立てている。

3 損害保険会社の住宅ローン保証保険では、過去15年程度の累積毀損実績をふまえて保険料(保証料)を算出している。

4 住宅ローン保証保険においては、将来管理コストは保険料のなかの事業費(維持費)に含まれ、前受保証料(未経過保険料)として責任準備金に積み立てられている。

5 さらに例をあげれば、①銀行保証付私募債の取扱い（自行保証の自行全額引受けの中小企業発行の私募債（融資とまったく変わらないものであるが、債務者に保証料・財務代理手数料・引受手数料・登録手数料等が融資に比べ追加負担となるもの））、②金融機関保証子会社による親金融機関の中小企業向けの事業性資金融資の保証取扱要望、なども、本稿で述べた住宅ローン保証子会社とほとんど同じ仕組み（自己保証・親子保証）、同じ問題を抱えている。

目黒 謙一（めぐろ けんいち）

大蔵省に入省後、金融行政・生損保行政・金融検査業務に従事。98年から金融庁に出向し、約10年間統括検査官・検査監理官として主に主要行部門の検査業務に従事。07年退官後、金融庁参事（非常勤）として約1年半、金融庁、各財務局、大学および金融界において研修・講演を実施。

水谷 貢（みづたに みつぐ）

大蔵省財務局に入局後、大蔵省および金融庁にて金融機関検査に従事。主として主要行、地方銀行等の金融機関検査に長年従事。統括検査官、検査監理官等を歴任。