

住宅ローン債権

1. 住宅ローンのリスクと信用補完

RMBS (Residential Mortgage Backed Securities、住宅ローン担保証券)の信用補完は、貸倒リスク対応部分、金利リスク対応部分、コミングルリスク対応部分、相殺リスク対応部分に分解できる。RMBSの格付けは、これら各種のリスクに対して必要な水準の信用補完を算定するプロセスである。

信用補完は債権超過担保か現金準備の形で組み込まれる(図表1)。信用補完や流動性補完の一部をセラー受益権とするスキームもある。

図表1 裏付け資産とRMBSの対応関係の例

(裏付け資産)	(RMBS)	
住宅ローン債権	優先受益権/シニア社債 (AAA格)	投資家へ販売
現金準備金	劣後受益権/劣後社債 (貸倒リスク対応) (金利リスク対応) (コミングルリスク対応) (相殺リスク対応) (流動性リスク対応)	信用補完部分
		流動性補完部分

(1) 貸倒リスク

貸倒リスク対応の信用補完は、債務者のローン不払いや破産による損失に備えたもので、住宅ローンプールのヒストリカルデータをもとに、貸倒れ動向を分析し延滞率、期限前弁済率を考慮して算定する。住宅ローン債権の特徴としては、債務者の住居を担保に供していることから債務者の支払意思、優先順位は高く、ショッピングクレジットやキャッシングに比べ貸倒率が比較的低い債権であるということが挙げられる。

貸倒率はDTI (Debt To Income、年収比率)、LTV (Loan To Value、担保掛目率)、債務者の職種、債

権の経過年数等のプール属性により大幅に左右される傾向があるので、各属性ごとに詳細な分析を行う。DTI は住宅ローン債務者の年間返済額の年収に対する比率で、DTI が高いほど債務者は月々の返済の負担が重く、一般に収入の減少、支出の増加等の変化に対応できにくくなるため貸倒率、延滞率が高くなる傾向がある。LTV は担保となる不動産の価格に対する住宅ローン債権額の比率（担保掛目率）で、一般に LTV が高いほど手元資金に余裕がない借入れとなっているケースが多く、結果的に貸倒率、延滞率が高くなる傾向がある。先行き住宅ローンの返済が苦しくなった場合でも当初 LTV が低いほど、住宅ローン債権残高に対して担保物件の市場価値が上回る可能性は高く、借り替えまたは任意に担保物件を売却することにより貸倒れまたは延滞に至らないケースが多くなる。

住宅ローンは長期の債権であるため、経過年数に応じた債権の動向を分析する必要がある。各パラメータの平均、標準偏差、トレンドを考慮の上で基本的パラメータを算定し、母体債権における損失発生の時間的推移（ロスカーブ）や期限前弁済の時間的推移をスタティックデータ等により推定する。

RMBS の標準的なストレス倍率は以下のとおり。新規実行から間もない債権の期限前弁済率は、より低いと想定する。

	ストレス倍率		
	貸倒・延滞 当初5年	貸倒・延滞 6年目以降	期限前弁済 通期
AAA	3.5	3.5	0.5
A	2.5	2.5	0.5
BBB	2.0	1.5	0.75

実際に適用するストレス倍率は、以下の要因を考慮して案件ごとに決定する。

- DTI
- LTV
- 銀行の審査・回収体制
 - ・ 特に審査基準によって、原債権の質すなわち延滞・貸倒れの確率は上下する
 - ・ デュー・ディリジェンス・ミーティングにおいては、当該債権発生時の審査基準とその後の変更注目する（営業戦略上キャンペーンなどを行い一時期に急激な残高増加があった場合には審査基準そのものが緩和されていた可能性がある）
 - ・ 例えば、同じ DTI でも勤務先の経営状況についての審査基準が緩和されているケース、同じ LTV であっても担保物件の評価方法が緩和されているケース等があり得る
- 地域経済の動向（地域の失業率、地価動向）
- 債務者の雇用状況（給与所得者か自営業者か）
- 年齢（完済時年齢の分布）
- 資金使途（自己居住用か資産運用目的か）
- 極端な地域集中（地震リスク）

(2) 金利リスク

金利リスク対応の信用補完は住宅ローンの金利と RMBS の金利が相違する場合に生じうる金利逆鞘に備えた劣後であり、金利逆鞘のリスクの度合いに応じてその額が決定される。RMBS と裏付け債権の基準金利が同じあるいはスワップ等によりヘッジされている場合はこの信用補完は必要ない。

① 金利形態のミスマッチによる逆鞘リスク

住宅ローンの金利と RMBS の金利にミスマッチがある場合に金利逆鞘が発生するリスクがある。

固定金利選択型住宅ローンは一定期間住宅ローン金利を固定することが可能であり、固定期間が終了した時点でまた固定金利か変動金利を選択することができる。また変動金利から固定金利への変更も可能となっており、固定・変動の選択は債務者の自由である。そのため金利低下局面において債務者が変動金利を選択しているが RMBS は固定金利である場合や金利上昇局面において債務者が固定金利を選択しているが RMBS が変動金利である場合に金利逆鞘が発生するリスクがある。

② ベーシスリスク

ベーシスリスクとは住宅ローンの基準金利と RMBS の基準金利が異なる場合に、RMBS の基準金利が住宅ローンの基準金利よりも高くなるリスクである。

住宅ローン金利は長期プライムレートや短期プライムレートに連動するケースが多く、一方 RMBS の金利は Libor に連動するケースが多く、Libor とプライムレートの金利差が少ないまたは Libor がプライムレートより高くなる時に逆鞘が発生する。住宅ローンの金利は年 2 回見直しが通常だが、パススルータイプの RMBS の金利は毎月見直しが通常であり、特に金利上昇局面においては RMBS の金利が先行して上昇し、住宅ローンの金利よりも高くなり逆鞘を起こす可能性がある。

RMBS の全額が固定金利である場合、現状の低金利下では裏付け債権の金利低下余地は極めて限られていることから、本来、金利逆鞘劣後は低水準となる。しかし、昨今は住宅ローン貸出競争が激化し、優遇金利が導入されているケースが多い。このように RMBS の固定金利と逆鞘になっているケースでは、金利リスク対応信用補完は高水準となる可能性がある。

(3) コミシングリングリスク

債務者から回収された資金は、オリジネーターの金融機関にプールされ一定期間後に信託銀行や SPV (以下「SPV」) に送金されることになる。回収金が送金されるまでの期間にオリジネーターが破綻した場合、オリジネーターの一般財産と回収金が混同される状況が発生する可能性がある。

債権譲渡に対する債務者の承諾や通知が留保され、回収金が預金保険の対象となることが明確でない案件の場合、滞留期間が 1 日の場合など、コミシングリングリスクが小さいと判断される場合を除き、原則 1 回収期間分の想定回収額相当額をコミシングリング対応信用補完として設定する必要がある。

ただし、サービサー銀行の格付けが「BBB フラット/方向性ネガティブ」以下となった場合に①30 日以内にコミシングリング対応信用補完相当額を追加金銭信託、または②回収見込み金額の前払いを行うこ

とで、コミングリング対応信用補完の当初留保は可能である。

(4) 相殺リスク

原債務者がオリジネーターに対して預金を有している場合、オリジネーターが破綻した場合に、原債務者がオリジネーターに対して保有する預金と住宅ローンを相殺することができる。預金保険法で1,000万円までは預金が保護されており、預金が1,000万円までの債務者は相殺リスクの可能性はないが、預金が1,000万円を超える部分（以下、「相殺リスク額」）については相殺が実施される可能性がある。

このリスクについては、債務者の預金額のうち、預金保険による保護上限額(1,000万円)を超える額を相殺リスクに晒される額とみなし、各債務者について、預金残高を差し引いた額から1,000万円を控除した額（ただし、債権残高を上限）の合計額を相殺対応信用補完とする。

(5) 流動性リスク

オリジネーターが破綻し、債務者からの回収金の信託への引渡しが滞った場合に、諸費用の支払いや優先受益権の配当原資が不足する可能性がある。このリスクについては、サービサーが金融機関となっている固定金利のRMBSの場合には、優先受益権の配当ならびに信託報酬等の諸費用の1ヶ月分を、変動金利RMBSの場合は同3か月分を、現金準備として積み立てておくことで対応する。

2. 住宅ローン債権の譲渡と保証履行請求権・抵当権

銀行等の住宅ローンには、債務者に対する住宅ローン債権の履行を担保するためにその銀行グループに属する保証会社の保証が付いているケースが多い。このようなケースでは、債務者が有する不動産に保証会社を抵当権者とする抵当権を、債務者に対する事前求償権を被担保債権として、設定する。保証会社は銀行に対する保証履行後、債務者に対する求償権を抵当権実行により回収することができる。

銀行が住宅ローンをSPVに譲渡すると、銀行が保有していた保証履行請求権は、保証の随伴性により当然にSPVに移転する。一方、抵当権はSPVに移転することはなく、保証会社にとどまり続ける。RMBSの格付けでは、保証履行による回収と抵当権実行による回収をどこまで見込めるかが論点となる。

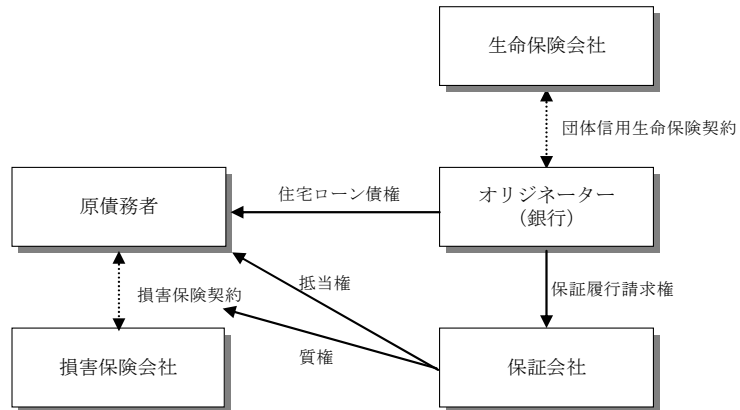
(1) 保証履行請求権

住宅ローン債権に保証会社の保証が付されている場合、保証会社が保証を履行する限り、SPVが譲り受けた住宅ローンプールに貸倒損失は発生しない。銀行と保証会社が締結する保証契約には保証履行を免責される条項が入っているが、免責事由が銀行の保証契約違反と銀行に故意または重過失があったときに限定されていれば、この2つに該当した場合、銀行は信託契約等における表明保証違反・委託者の約束違反により当該債権を買い戻す義務を負う。銀行は貸倒債権が発生した場合、回収可能性等を勘案し、期限の利益を喪失させて保証履行請求するよりも、債務者と相談の上で条件緩和（金利減免や期限

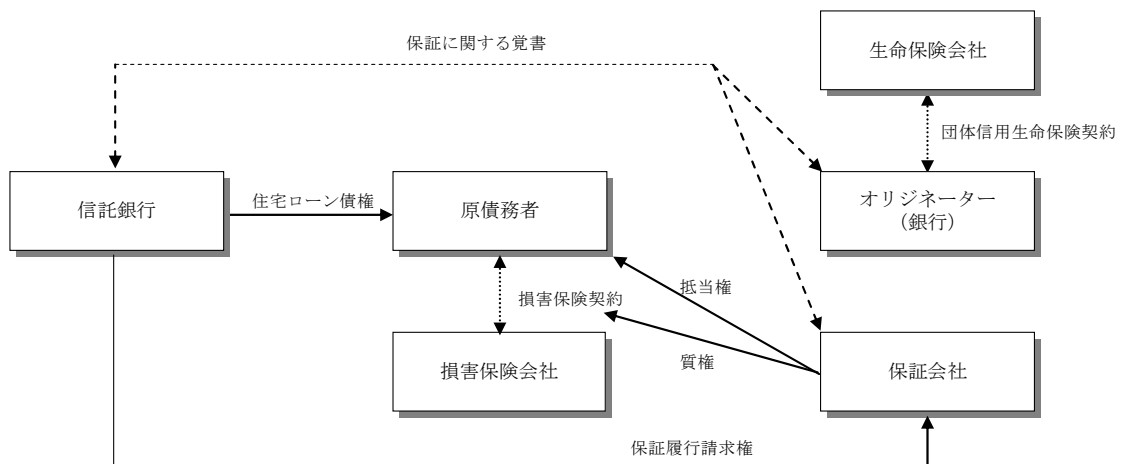
延長) を行う方を選択することもあるが、後者についても、銀行は信託契約等における表明保証違反・委託者の約束違反により当該債権を買い戻す義務を負う。

図表2 保証履行請求権・抵当権・団信

<証券化前>



<証券化後>



このことから、JCR では、以下を要件として、関係保証会社の保証履行能力を反映させた格付けが貸倒リスク対応信用補完に相当するトランシェに対して可能と考えている。

- すべての住宅ローン債権に関係保証会社の連帯保証が付されている
- 原則、銀行が JCR の一定以上の依頼格付けを取得している
- 銀行と関係保証会社の経営上の一体性が強い
- 保証契約における免責事由が限定されており（例、銀行の保証契約違反、銀行に故意または重過失があったとき）、それらの事由に該当した場合、銀行は表明保証違反・委託者の約束違反により当該債権を買い戻す義務を負う契約となっている
 - 限定されていないケース（例、地震による建物の損壊）では、当該事由が生じたときの

対応が仕組み上なされること

- 銀行が条件緩和（金利減免や期限延長）を行った場合、銀行は表明保証違反・委託者の約束違反により当該債権を買い戻す義務を負う契約となっている
- 真正譲渡である旨の法律意見書が提出される
- 金利リスク、相殺リスク等、保証契約ではカバーできない各種リスクに対する信用補完が劣後受益権・現金準備の形で別途なされている

※保証会社がオリジネーターの子会社であるケースでは、オリジネーターの銀行がグループとしてRMBSに対する信用補完を行っている形となるが、このような場合でも真正売買性が損なわれない理由として、次のことが説明されている。

(a) 親会社による株式の持分割合は親子会社間の取引の性質とは違う問題である。

(b) そもそも子会社による住宅ローンの保証は証券化に際して付けられたのではなく、住宅ローンの実行時に証券化とは無関係に提供されたものである。証券化当事者は、対象債権が譲渡人の子会社の保証付きであることを認識し、それを前提とした価格付けのもとで売買などの取引を行っている。

(2) 抵当権実行による回収の可否

保証会社が破綻しても、抵当権は当然にSPVに移転するわけではない。破綻処理の過程で保証債務がカットされると、保証履行の結果取得する求償権も減額され、抵当権実行による回収もその範囲に限定されるとみられる。クローリングの時点でSPVに保証会社が抵当権を譲渡し（あるいは保証会社がSPVのために転抵当権を設定する）、保証会社の信用不安事由等をトリガーとして、対抗要件を具備する仕組みは、信用不安事由発生時の対抗要件具備がオリジネーターの管財人に否認される可能性が残存し、保証会社が会社更生手続の対象となった場合には、抵当権または転抵当権は更生担保権となり、手続外における任意の弁済を受けることはできない。これらの法的な制約が回避できない限り、保証会社の格付けと同じかそれを下回る格付けのトランシェを除き、抵当権実行による回収を織り込むかどうかは慎重に判断する。

(3) 団体信用生命保険

住宅ローンには団体信用生命保険を付しているケースが多いが、保険金の受取人変更は債務者の同意が必要である。保険金はオリジネーターが受取るため、オリジネーター破綻後に団体信用生命保険を付している効果を期待できないことから、JCRではRMBSの格付け時に団体信用生命保険の効果を考慮していない。

3. 地域金融機関の場合の論点住宅ローン債権の譲渡と保証履行請求権・抵当権

(1) 地域集中

地域金融機関の住宅ローンについては、相対的に債務者の地域集中度が高いという点は回避できない。

地域集中の論点は成長率や所得水準など地域経済の影響が反映されることおよび地震リスクである。地震リスクについては、地震頻発地域や同一団地内の債務者に偏っている場合など極端な場合はストレスの調整や信用補完が必要であるが、同じ町内への集中を避ける等の分散措置により十分対応は可能であると考えている。

地域経済の影響については失業率等の指標調査および地価動向調査などを行い、抽出プールへの影響を考慮する必要がある。

地域集中リスクを回避するスキームとしては、地域的に分散した複数の地域金融機関の住宅ローン債権をまとめて証券化するなどの工夫が考えられよう。

(2) 相殺劣後

競合先が少ない地域の地域金融機関は、その地域の消費者にとって給与振込み口座があるメインバンクとして機能している場合が多いと考えられる。

また、都市部に比し、住宅ローンの債務者が貯蓄用の口座を持つケースも多いと予測される。地域金融機関がオリジネーターである案件については、相殺劣後の信用補完をどの程度手当てすべきか慎重に検討すべき課題と考えている。

以上