



より衰退化してしまった駅前商店街など地域の状況によるもの、無道路地や崖地など物件の個別的な状況によるもの、神社、病院など不動産の用途によるものが挙げられます。

また、建築資材に凝った豪華な建物など、建築コストが極端に高い建物がまれにあります。これらは担保不適合とは言いませんが、換価処分時に建築コストに見合った価格で売れることはまずありませんので、このような物件を担保に取る場合、担保評価は保守的に考えたほうがよいでしょう。

さらに、不良債権化した担保不動産は往々にしてなかなか売れないことが多く、時間の経過とともに物件の価値が毀損していきまます。特に、旅館・ホテルなどの事業用不動産の場合は毀損が大きくなることも多く、このような物件の市場性については十分な検討が必要です。

③ 確実性の原則

一般的に融資期間は長期にわたるため、担保不動産は、長期

【図表】担保適格性一覧表

適格要件	不適格要件	内容	具体例
①安全性	非永続性	物的安全性 (法令違反、譲渡制限等)	<ul style="list-style-type: none"> 建築基準法違反建築物 農業振興区域内の農用地 保安林 市街化調整区域内の土地
		私的権利の安全性	<ul style="list-style-type: none"> 訴訟中の物件 差押え登記のある物件 底地 共有地
②市場性 (流動性)	処分困難性 (非流動性)	地域要因	<ul style="list-style-type: none"> 企業城下町における基幹産業の撤退 郊外型ショッピングモールの影響で衰退する駅前商店街 質の劣る新興別荘地域
		個別的要因	<ul style="list-style-type: none"> 無道路地、崖地 道路敷地 極端な不整形地
		用途	<ul style="list-style-type: none"> 神社、寺院、墓地 病院 建築資材等に凝った建物 (担保としての評価は建築コストよりはるかに低くなる)
③確実性 (管理容易性)	不確実性 (管理困難)	物的安全維持の側面	<ul style="list-style-type: none"> 経過年数の長い木造建物 市街化調整区域への逆線引き予定地
		市場性維持の側面	<ul style="list-style-type: none"> 老朽化した木造アパート 大工場閉鎖後の従業員向け賃貸マンション レジャー施設
			(金融機関からみて遠隔地にある物件)
コンプライアンス要件 (法令+社会規範・企業倫理の遵守)		金融機関の社会性・公共性に反するもの	反社会的勢力、公序良俗違反の用途に供する物件、またはそれらから提供を受ける物件

スペシャリストがやさしく伝授!!



不動産鑑定士 神山 大典

1965年生まれ。栃木県足利市出身。1986年明治大学文学部史学地理学科中退。2000年株式会社三友システムアプライザル入社。現在、同社取締役常務執行役員。不動産鑑定士、JAREC認定不動産戦略アドバイザー。主な著書に『不動産担保評価額算出マニュアル』などがある。

1からわかる 不動産担保の実務



第2回：担保の適格性と不適格性



1. 担保の適格性と不適格性

今回は、担保適格性と不適格性を中心に解説します(図表)。

(1) 三つの原則

担保適格性には、「安全性」「市場性(流動性)」「確実性」の三つの原則があります。

① 安全性の原則

担保不動産は、貸出期間中にその価値が減少するものであつては、債権が回収できなくなるおそれが生じます。そのため、担保不動産は、価格が安定して低下しないものが望ましいと考えられます。

安全性の内容として、「物的安全性」と「私的権利の安全性」が挙げられます。

「物的安全性」とは、土地や建物が現実存在し、かつ合法的な状態にあるということです。東日本大震災では、地震による地盤沈下で土地が水没してしまふケースがありました。また、建物が倒壊していても登記は残っているというケースもあります。このような場合、実際に現

地で確認すればトラブルを未然に防ぐことができます。また、現実に存在しているものの公法上の規制に反するものや、権利移転に許可が必要な不動産は、担保不適格といえるでしょう。

一方、不動産には、所有権や賃借権など多数の私法上の権利が成立し、これらの権利の内容により担保権そのものが否定されたり、換価処分が困難になったりします。担保不動産にはこれら私法上の権利にも安全性が求められ、これを「私的権利の安全性」といいます。

② 市場性(流動性)の原則

担保不動産は、できるだけ換価処分が容易なものが望ましいとされており、筆者は、この市場性が最も重要であると考えます。安全性や確実性についても、広い意味で市場性のなかに包括されるものでしょう。したがって、市場性がなく処分が困難と考えられる物件は、担保不適格といえます。

市場性の内容としては、郊外型ショッピングモールの開業に

の有無、墓地、汚水処理場等嫌悪施設の有無、などをチェックします。

(2) **リスク要因の認識**
 ここまで、聞き慣れない用語なども出てきたかもしれませんが、これらの法令制限等や現地調査事項については、本連載のなかで今後詳しく解説していきますので、今は「不動産というのは色々なリスク要因があるのだな」という程度に認識しておいていただければ十分です。

適格性のチェックは事前ですべてできるわけではなく、また適格性にやや難があったとしても担保として取得するかどうかは別の問題です。むしろ、すべてにおいてピカピカの物件というのはいくつかもありません。適格性や担保取得の可否は各々のJAでルールがあると思いますので、実務ではそれに沿うとして、一方で「この物件はどのようなリスクが潜んでいるのか」というリスク感覚を養うことが大切です。

(かみやま だいすけ)

これは必ず押さえておこう

積算評価と収益評価

▶ 従来、金融機関の担保評価は、システムによる積算評価を中心に行われてきましたが、最近では収益評価も導入され始めており、担保評価も徐々に変化してきています。

また、アパートや賃貸マンションなどの、いわゆる収益物件は、積算評価と収益評価で評価額に差が出ることもあり、不動産市況が好調なときは、特にその差が大きくなる場合があります。

このようなときに、積算評価と収益評価と、どちらを重視するべきなのでしょう？

とても悩ましい問題で、筆者も金融機関からよく相談を受けますが、残念ながら正解といえるものはありません。

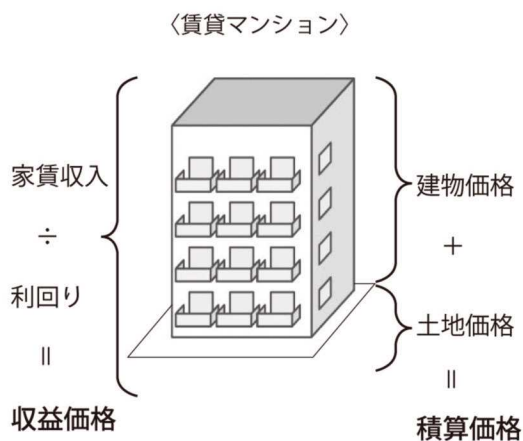
しかし、ホテルやゴルフ場など従来からの事業用不動産に加え、最近では、物流施設、ヘルスケア関連施設、病院など、様々な用途の不動産が融資対象として登場してきており、収益評価の重要性はますます高まってきているといえます。

▶ 昨年には日本で初めてヘルスケア・リートが上場しましたが、J-REITの動き

はやがて身近な不動産の資金需要へと波及していきますので、その動向はよく注視しておいたほうがよいでしょう。

不動産というものはリスク資産ですので、伝統的な担保評価の考え方を大切にすることはもちろんのこと、現実の資金需要にどう対応していくか、どのようにリスクを判断し融資を行っていくか、という姿勢をもつこともあわせて大切なことです。

(積算評価と収益評価のイメージ図)



にわたって価格や収益・権利が変動しない確実なものであることが望まれます。

例えば、老朽化した木造アパートや、大規模工場の閉鎖により入居者が激減する可能性のある賃貸マンションなど、物件そのものだけでなく地域の状況などについても注意しておく必要があります。

④その他
 前述した三つの原則以外に、「管理の容易性」という原則も必要です。一般的に金融機関では、その営業区域内に担保不動産があることが原則です。担保不動産が営業区域外や遠隔地にあると、担保建物を取り壊されるなどというような担保価値を減少させる行為が行われたとしても、目が届かないために、そのまま放置される危険性があるからです。

また、反社会的勢力が関連する物件、公序良俗に反する用途の物件などは、コンプライアンス要件に違反するといえるでしょう。コンプライアンス要件は

債務者属性の問題ではありますが、これに違反する物件は担保不適格といえるでしょう。

(2) **融資の際の考え方**
 現実的には担保適格性にやや難のある物件を担保に取らざるを得ないというケースも多いでしょう。むしろ、ややリスクのある物件にも積極的に融資していくという姿勢も考えられます。また、前述の内容は、いわば伝統的な担保適格性に関する考え方であり、今後は考え方が変化する部分もあるかもしれません。つぎに、二つの例を採りあげます。

例1・底地(借地権が付いた土地の所有権)

処分の困難性等から、市場性に劣り、担保不適格と考えられていますが、別の見方をすると、長期にわたって安定的に地代収入が得られるという見方もあり、底地がポットフォリオに組み入れられているJ-REITの銘柄もあります。また、事業用定期借地権が設

定されていると、一般的に地代は比較的高額になるので、地主にとっては有利な土地の運用方法ともいえます。

例2・郊外型ショッピングモールの影響で衰退する駅前商店街

商業収益が落ち、いわゆるシッター商店街になってしまいう可能性もあり、厳しい見方をしてしまうのもやむを得ません。しかし、一方で、駅前という立地に着目すると、土地価格が相応の水準であればマンションを建設しても採算が取れるわけで、駅近のマンション用地として注目度は上がります。そのようなケースであれば、むしろ積極的に融資をするのではないのでしょうか。

2. 実務における適格性のチェック

(1) チェックする点
 さて、では具体的に実務においてどのような点をチェックす

ればよいのか、主なものをみていきましょう。

① **謄本(全部事項証明)や公図**
 買戻特約の(仮)登記の有無、所有権移転請求権の仮登記の有無、借地権・地上権・地役権等の権利設定の有無、土地や建物の所有権者と融資申込人が同一か、土地の地目が「田」「畑」ではないか、第三者の土地の介入の有無などをチェックします。

② **法令制限等**
 接道義務、建ぺい率・容積率など建築基準法上の制限を満たしているか、市街化調整区域内に存する場合に将来第三者による再建築が可能かどうか、用途地域や開発許可など都市計画法上の制限を満たしているか、自治体の条例等の各種法令制限を満たしているか、などをチェックします。

③ **現地調査**
 未登記建物や未登記増築の有無、担保提供以外の登記建物の有無、第三者の利用の有無、テナントの同居状況、反社会的勢力、風俗店、宗教団体等の存在