

【標準的手法】

【第6章（標準的手法）－第1節（総則）及び第2節（リスク・ウェイト）関係】

<自己居住用不動産等向けエクスポージャー他のLTV比率>

【関連条項】第68条、第68条の2、第69条、第69条の2、第70条、第70条の2

第68条-Q3 不動産に根抵当権が設定されており複数のエクスポージャーがある場合や先順位者・同順位者がいる場合の「LTV比率」の計算はどうしたらよいですか。（令和4年7月15日追加、令和4年11月30日修正）

(A)

「LTV比率」を用いてリスク・ウェイトの判定を行う不動産関連エクスポージャーへの担保不動産による保全の状況を踏まえ、「LTV比率」を適切に計算する必要があります。

以下に具体的な計算例をお示しします。

ケース1：根抵当権が設定されている場合①

<前提条件>

- ・ 抵当権者である国際統一基準行は、当初評価額が5000万円の債務者の住宅に極度額を5000万円とする第1順位の根抵当権を設定
- ・ 同行は、同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ① 住宅ローン（資金用途は当該住宅の建設・取得に係る費用）：4000万円
 - ② カーローン：300万円

<計算例>

住宅ローンに関連する「自己居住用不動産等向けエクスポージャー」に該当するものは上記の①のみであり、②は該当しません。

このことを踏まえ、「LTV比率」の計算においては、①に係るエクスポージャーの額と根抵当権が設定された住宅の物件価値を考慮することになるため、次の値となります。

$$\text{LTV比率} = \frac{\text{①のエクスポージャーの額}}{\text{根抵当権が設定された住宅の物件価値}} = \frac{4000 \text{ 万円}}{5000 \text{ 万円}} = 80\%$$

ケース2：根抵当権が設定されている場合②

<前提条件>

- ・ 抵当権者である国際統一基準行は、当初評価額が5000万円の債務者の住宅に極度額を5000万円とする第1順位の根抵当権を設定

- ・同行は、同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ① 住宅ローン（資金使途は当該住宅の建設・取得に係る費用）：2500万円
 - ② リフォームローン（資金使途は当該住宅の増改築に係る費用）：500万円

<計算例>

①・②ともに担保に供される住宅に関連する費用を資金使途とすることから、どちらも「自己居住用不動産等向けエクスポージャー」に該当します。

この場合、両者のリスク・ウェイト判定に用いる「LTV比率」の計算においては、①及び②に係るエクスポージャーの額を分子に考慮することとなるため、次の値となります。

$$\text{LTV 比率} = \frac{\text{①・②のエクスポージャーの額の合計額}}{\text{根抵当権が設定された住宅の物件価値}} = \frac{2500 \text{ 万円} + 500 \text{ 万円}}{5000 \text{ 万円}} = 60\%$$

ケース3：連続する抵当権を設定している場合

<前提条件>

- ・抵当権者である国際統一基準行は、当初評価額が5000万円の債務者の住宅に第1順位：3000万円、第2順位：2000万円の抵当権を設定
- ・同行は、同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ① 住宅ローン（資金使途は当該住宅の建設・取得に係る費用、第1順位の抵当権により保全）：2000万円
 - ② リフォームローン（資金使途は当該住宅の増築に係る費用、第2順位の抵当権により保全）：1000万円

<計算例>

①・②ともに担保に供される住宅に関連する費用を資金使途とすることから、どちらも「自己居住用不動産等向けエクスポージャー」に該当します。

この場合、自行が持つ抵当権が第1順位と第2順位で連続していることから、①・②を合わせた実質1つのエクスポージャーが1つの抵当権により保全されるとみなすことができます。従って、それぞれについて「LTV比率」を計算するのではなく、合算した次の「LTV比率」を①・②のリスク・ウェイト判定に用いることとなります。

なお、②は形式的には第2順位であるものの、同行が連続した抵当権を保有していることから2つの抵当権を1つの抵当権とみなして、リスク・ウェイトの1.25倍の調整を行わなくても差し支えありません。

$$\text{LTV 比率} = \frac{\text{①・②のエクスポージャーの額の合計額}}{\text{抵当権が設定された住宅の物件価値}} = \frac{2000 \text{ 万円} + 1000 \text{ 万円}}{5000 \text{ 万円}} = 60\%$$

ケース4：連続しない抵当権を設定している場合

<前提条件>

- ・ 抵当権者である国際統一基準行は、当初評価額が5000万円の債務者の住宅に第1順位：3000万円、第3順位：1000万円の抵当権を設定。第2順位として他行が2000万円の抵当権を設定している。
- ・ 同行は、同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ① 住宅ローン（資金用途は当該住宅の建設・取得に係る費用、第1順位の抵当権により保全）：2000万円
 - ② 住宅ローン（資金用途は当該住宅の増築に係る費用、第3順位の抵当権により保全）：1000万円
- ・ 他行は、同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ③ 事業性資金（資金用途は運転資金、第2順位の抵当権により保全）：1500万円

<計算例>

①・②ともに担保に供される住宅に関連する費用を資金用途とすることから、どちらも「自己居住用不動産等向けエクスポージャー」に該当します。

この場合、自行は2つの抵当権を持つものの、その間に他行による第2順位の抵当権が入っているため、ケース3とは異なり、抵当権者である国際統一基準行は2つのエクスポージャーを実質1つのエクスポージャーとみなし、1つの抵当権により保全されているとして「LTV比率」を計測することはできません。従って、それぞれの抵当権の順位に応じて「適格性の要件」の充足を判定することとなり、①は第1順位の抵当権のため「適格性の要件」は充足、②は劣後抵当権となることから、その「LTV比率」の水準により「適格性の要件」を判定することとなります。本ケースでは、②の「LTV比率」は100%を下まわることから「適格性の要件」は充足と取り扱うこととなります。①・②のリスク・ウェイト判定に用いる、「LTV比率」はそれぞれ次の値となります。

・ ①のエクスポージャーに適用される「LTV比率」

$$\text{LTV 比率} = \frac{\text{①のエクスポージャーの額}}{\text{抵当権が設定された住宅の物件価値}} = \frac{2000 \text{ 万円}}{5000 \text{ 万円}} = 40\%$$

・ ②のエクスポージャーに適用される「LTV比率」

$$\text{LTV 比率} = \frac{\text{①・②・③のエクスポージャーの合計}}{\text{抵当権が設定された住宅の物件価値}} = \frac{2000 \text{ 万円} + 1000 \text{ 万円} + 1500 \text{ 万円}}{5000 \text{ 万円}} = 90\%$$

ケース 45：同順位の抵当権を設定している場合

<前提条件>

- ・ 抵当権者である国際統一基準行は、シンジケートローンの資金目的である当初評価額が 5 億円の商業テナント用不動産に自行は 3 億円、協調融資をする他行は 2 億円をそれぞれ第 1 順位で抵当権を設定。
- ・ 基準日時点において、両行は同債務者に対して次のエクスポージャーを保有
 - ① 国際統一基準行（自行）：
ノンリコースローン（資金用途は同不動産の建設・取得に係る費用）：2 億円
 - ② 他行：
ノンリコースローン（資金用途は同不動産の建設・取得に係る費用）：1.5 億円

<計算例>

①はノンリコースローンであることから、「事業用不動産関連エクスポージャー」に該当し、リスク・ウェイトの判定には「LTV 比率」が必要となります。

「LTV 比率」の計算に必要となる「V：物件価値」は当初評価額の 5 億円を設定するのではなく、第 1 順位を設定している自行と他行の抵当権設定額に応じて、プロラタに配分されるべきであるため、「LTV 比率」は次の値となります。

$$\begin{aligned} \text{LTV 比率} &= \frac{\text{自行のエクスポージャーの額}}{\text{抵当権が設定された不動産の物件価値(プロラタ配分後)}} \\ &= \frac{2 \text{ 億円}}{5 \text{ 億円} \times \frac{3 \text{ 億円}}{3 \text{ 億円} + 2 \text{ 億円}}} = 66.66 \dots \% \end{aligned}$$

また、「LTV 比率」の計算の原則に従い、次のように計算することも許容されます。この計算結果は、不動産の物件価値のプロラタ配分において、基準日時点のエクスポージャーの金額に基づき「V：物件価値」を算出した結果と一致することとなるため、金融機関は、いずれの計算方法を用いても差し支えありません。

$$\text{LTV 比率} = \frac{\text{①・②のエクスポージャーの額の合計額}}{\text{抵当権が設定された不動産の物件価値}} = \frac{2 \text{ 億円} + 1.5 \text{ 億円}}{5 \text{ 億円}} = 70\%$$