

● スルガ銀行問題を受けての金融機関による不動産融資の審査厳格化

9月7日の日経新聞は朝刊一面トップ記事で、「スルガ銀行問題を受けて、金融庁が不動産への過剰な融資を抑制する姿勢に転じ、金融機関が審査の厳格化に動いている」と報じた。日本銀行の統計によると、個人の貸家業向けの新規融資は2018年4～6月で5603億円と前年同期比で22%減少。ピークの2016年7～9月（1兆889億円）比ではほぼ半減、ブーム初期の2012年4～6月（4719億円）以来の水準に落ち込んでいる。個人の貸家向け不動産投資は資金の8、9割を融資でまかなうことも多く、金融機関の姿勢が厳しくなればその影響は大きい。

10月11日の日経新聞朝刊によれば、今回の不適切融資の一つの背景には、バブル期に不動産価格の過熱を抑える役割を期待された鑑定手法の一つである収益還元法の具体の適用において、純収益や還元利回りの算定に当たり悪用された面があると報じている。金融庁によるスルガ銀行への行政処分理由にも「収益還元法で不動産を評価することにより、割り増された不動産価格が算出された」ことが認識されているという。今回の事件の一つの誘因となった収益還元手法が、個別事案における不動産鑑定士の不当ないしは不適切な鑑定評価にとどまるものなのか、それとも不動産鑑定基準自体にも改善すべき問題の温床があるのかを含め、適切な検証が望まれる。