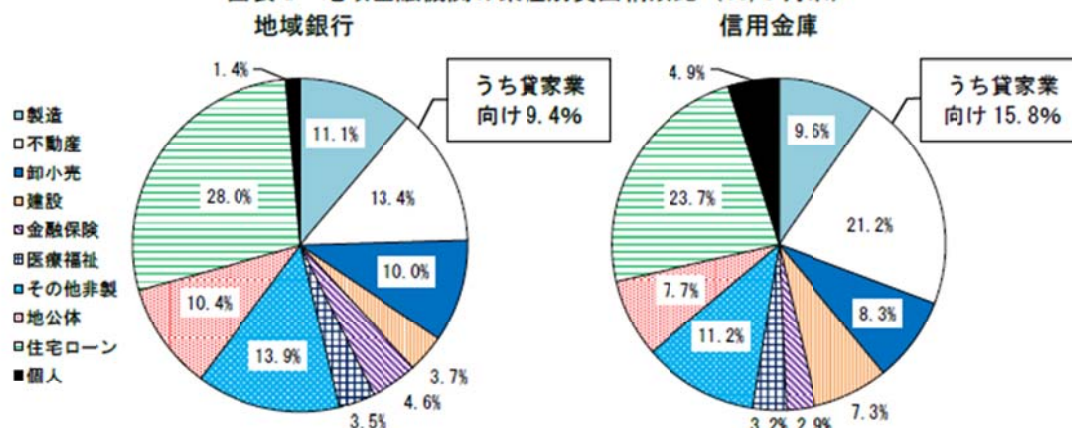


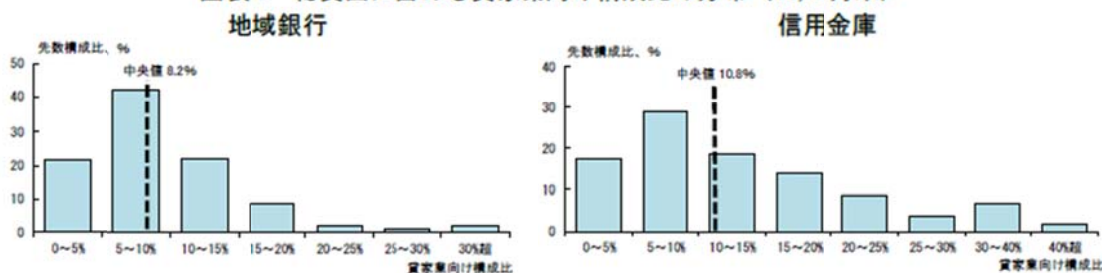
日本銀行は3月24日、「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題」と題するレポートを公表した。これによると、わが国では、晩婚化や高齢化、人口の社会移動（地方圏 大都市圏、郊外 市街地）等を背景に貸家需要が増加しているため、貸家業向け貸出増加は、基本的には、こうした社会的要請に金融面から応える側面があるものの、近年の貸家の増加は、富裕層の資産運用や節税ニーズなど、足もとの供給側の要因に動機づけられている面もあるとの基本認識の下で、地方銀行、信用金庫の貸家業向け貸出残高および最近の貸出残高構成比の変化幅を示している。

図表1 地域金融機関の業種別貸出構成比（15/3月末）

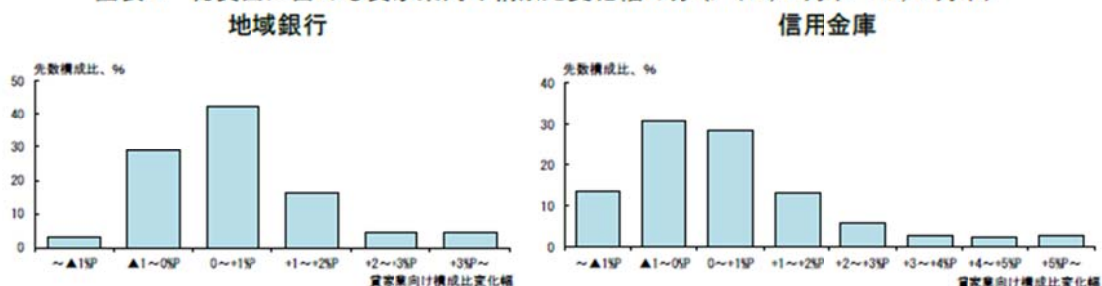


（注）業種別貸出構成比は地域銀行、信用金庫とも全先ベース。「うち貸家業向け」は日本銀行によるアンケート回答先（有効回答率：地域銀行 88%、信用金庫 85%）の内部管理ベース（図表2、3も同様）。
（資料）日本銀行

図表2 総貸出に占める貸家業向け構成比の分布（15/3月末）



図表3 総貸出に占める貸家業向け構成比変化幅の分布（13/3月末→15/3月末）



（資料）日本銀行（図表2も同様）

出所：「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題-アンケート調査結果から-」（日本銀行）

貸家の需給や採算性は、物件毎の特性の違いに加え、物件所在地の人口・世帯数等の長期的な要因の影響を受けるが、いずれにせよ、金融機関においては、貸家業向け貸出の実行段階における物件毎の収支見通しの検証、実行後の中間管理などが、自身のリスク管理としても重要であると同時に、こうした金融機関の取り組みは、時間軸が長く、また地域性・個別性も強い貸家の需給を適切に結びつけ、ひいては、貸家市場全体の持続性を高めていくことにも資するものであるとして、アンケート結果に基づき、

- (1) 地域や物件特性等に基づく類型化やデータ・情報の整備、
- (2) 入口審査における収支見通しの検証、
- (3) 中間管理の頻度やポートフォリオ分析等

に充実の余地があることを指摘し、日本銀行としても、各地域金融機関の取り組みの実情を踏まえつつ、考査・モニタリングを通じて必要な改善を促していくとしている。

(荒井 俊行)