

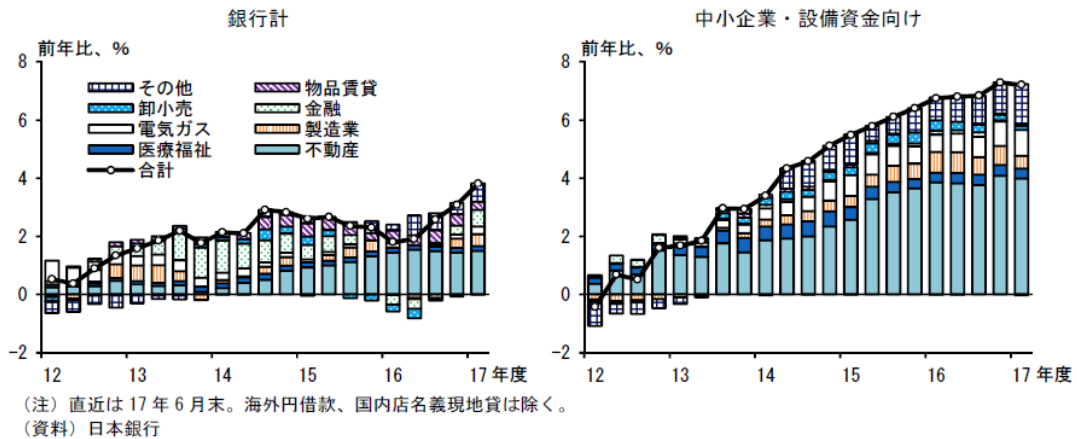
(業種別貸出の動向)

企業向け貸し出しは幅広い業種で増加している。不動産業の寄与度が引き続き高い。

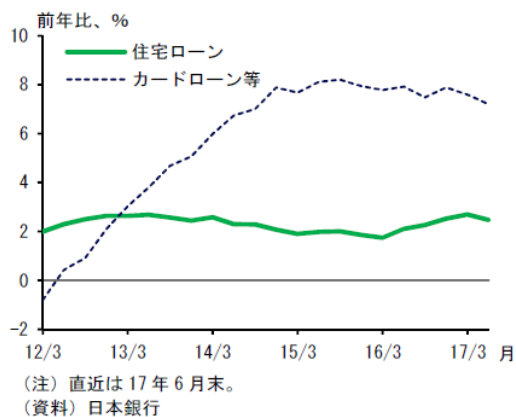
(個人向け住宅ローン貸し出し等)

個人向け貸出を見ると住宅ローン残高は前年比でみて2%台の伸びを続けている。住宅ローンの新規実行額は2016年1月のマイナス金利付量的質的金融緩和の導入決定後急増した借り換えが一巡し、前年比で減少に転じている。比較的利ザヤが厚いカードローンについては、残高が高めの伸びを続けている。ただし、個人向け貸出残高に占めるカードローンの割合は足元3%(2017年6月時点)であり、住宅ローンに比べその規模は小さい。

図表Ⅲ-1-7 銀行の業種別貸出



図表Ⅲ-1-8 金融機関の個人向け貸出残高



図表Ⅲ-1-9 金融機関の住宅ローン新規実行額



(不動産業向け貸出の動向)

不動産業向け貸出は全産業向けを上回る高めの伸びで増加を続けているが、その増勢は足元幾分鈍化している。地域金融機関の不動産業向け貸出を地域別に見ると、これまで高めの伸びを続けてきた三大

都市圏や九州を中心に新規実行額の伸びが前年比マイナスに転じており、残高の伸びもやや鈍化している。国内銀行と信用金庫の不動産向け貸出残高は2017年6月末時点で約88兆円と過去最高の水準にあるが、足元では、不動産市場の調整リスクや与信の業種集中などを意識し、金融機関が貸出スタンスを慎重化させる動きが見られている。

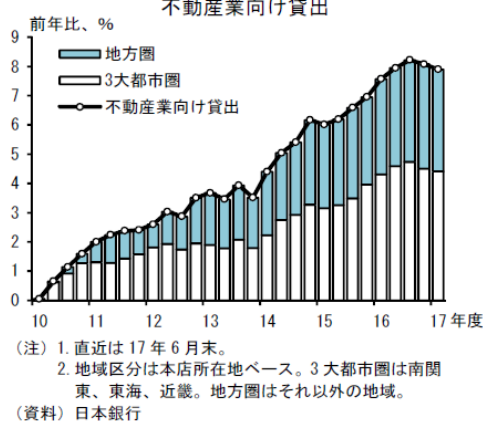
業態別にみると、大手行の不動産向け貸出の前年比は、2015年度に伸びを高めた後、2016年度以降は、+4%前後で推移している。大手行の貸出増は商業用不動産取引市場において需要を牽引する不動産投信（REIT）向けが中心となっている。

地域金融機関の不動産向け貸出残高は、相続対策としての貸家建設需要や収益物件投資需要の増加もあって、大手行を上回る高い伸びを続けている。もっとも、新規実行ベースでは、個人による貸家業向けが足元にかけて前年比マイナスに転じているほか、個人の資産管理会社や地場の不動産会社を含む中小企業向けの伸び率も急速に低下している。この背景としては、①空き室率が一部のエリアで上昇するなど貸家市場の需給の緩みが生じていること、②収益の見込める好立地の投資物件が減少していること、③不動産市場の調整リスクや与信の業種集中などを意識し、貸出スタンスを慎重化させている金融機関も見られること、などが挙げられる。

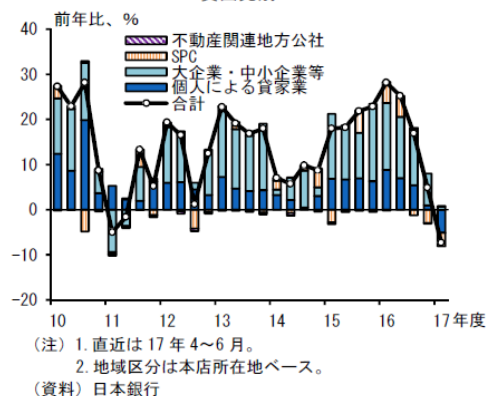
図表Ⅲ-1-10 金融機関の不動産向け貸出



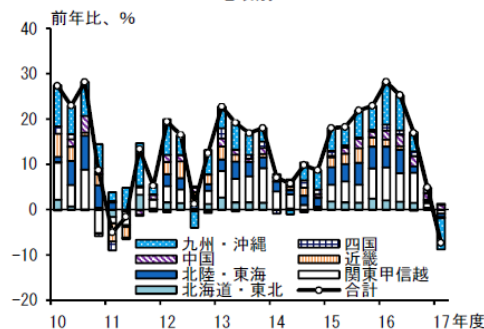
図表Ⅲ-1-11 地域金融機関による地域別の不動産向け貸出



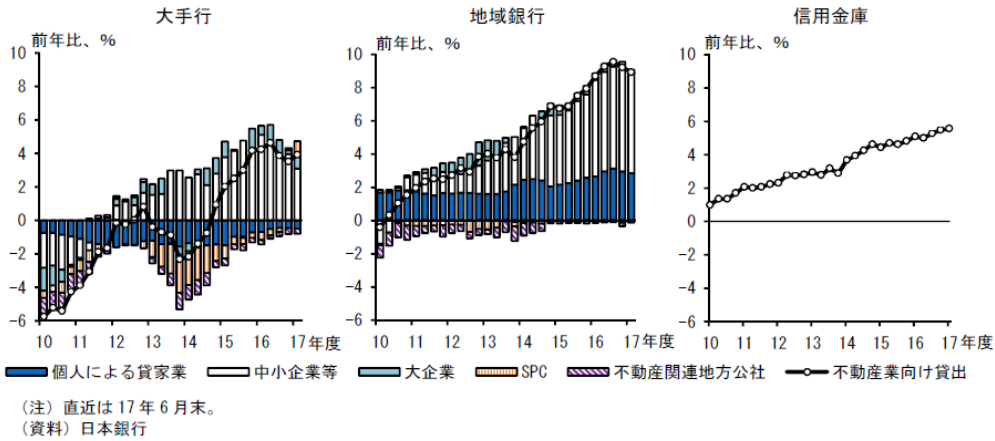
図表Ⅲ-1-12 地域銀行の不動産向け設備資金貸出・新規実行額 貸出先別



地域別



図表Ⅲ-1-13 不動産業向け貸出の内訳

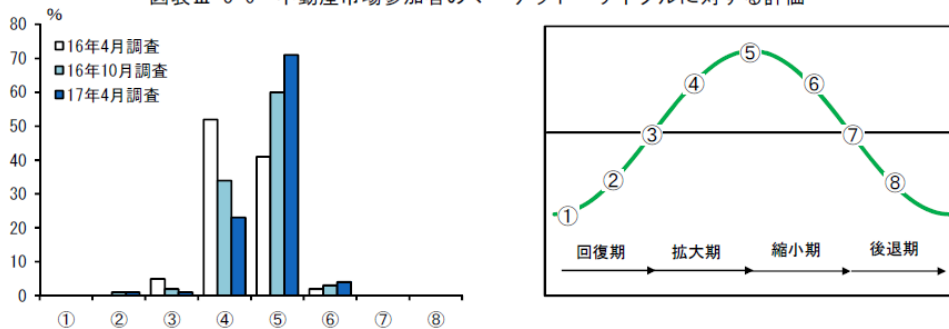


### (不動産市場金融活動)

不動産市場については、首都圏などで引き続き高値での取引が見られるが、全体として加熱の状況にはないと考えられる。商業用不動産取引市場を見ると、REITが引き続き需要の牽引役となっており、逼迫した需給環境が続いている。もっとも2018年以降のオフィス大量供給見通しなどが重石となって、不動産価格の上昇には頭打ち感が見られるようになっている。そうした中、不動産ディベロッパーの投資の増勢も一服しており「不動産業実物投資の対GDP比率」も足元低下している。また、REIT市場においても、投資家が期待を一段と強めている様子はいかぬ。投資家の要求利回りを示すJ-REITのキャップレートは長期金利の低下傾向にもかかわらず、足元ではやや上昇している。この間、マンションの価格を見ると、中古マンション価格は値ごろ感のある物件を中心になお上昇を続けているものの、首都圏の新築マンス四の販売価格は上昇傾向が一服している。

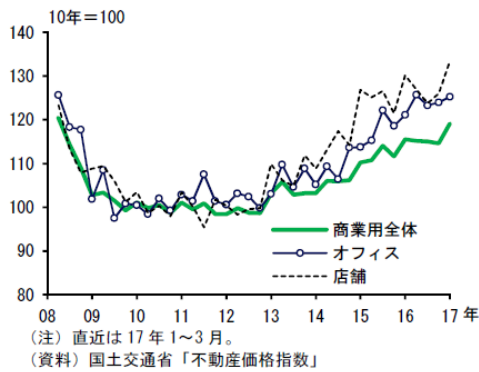
先行きの不動産取引需要に関しては、低金利環境が続くもと、外資系ファンドや機関投資家によるオルタナティブ投資の潜在需要が旺盛であることもあって、早晩、縮小・後退局面入りすると見る向きは多くない。また、地域金融機関は、2017年度も、J-REITや私募REIT等の不動産ファンド投資を引き続き積み増すことを計画している。ただし国際金融市場でストレスが発生し、リスクオフの動きが広がるような場合、国内不動産市場にも影響が及ぶ可能性があり、その動向には今後とも注視していく必要がある。

図表Ⅲ-5-6 不動産市場参加者のマーケット・サイクルに対する評価

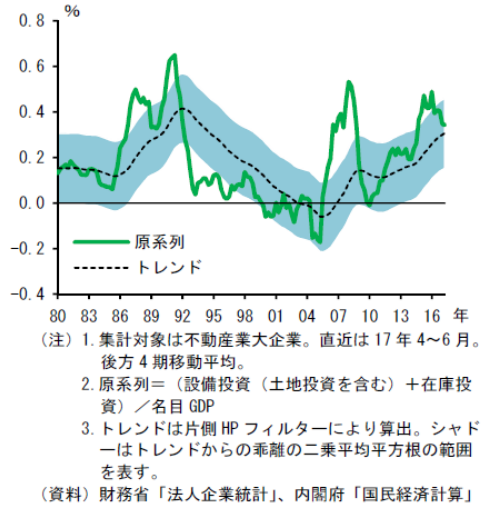


(注) 不動産市場参加者(アセット・マネージャー、銀行、ディベロッパー等)を対象にしたアンケートの結果。東京(丸の内、大手町地区)のオフィス市場について、現在がどの局面にあるかを①~⑧(右図)で回答したもの。17年4月調査の有効回答は117社。  
(資料) 日本不動産研究所「不動産投資家調査」

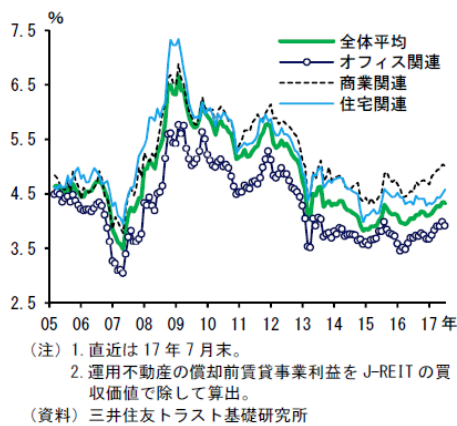
図表Ⅲ-5-7 商業用不動産価格



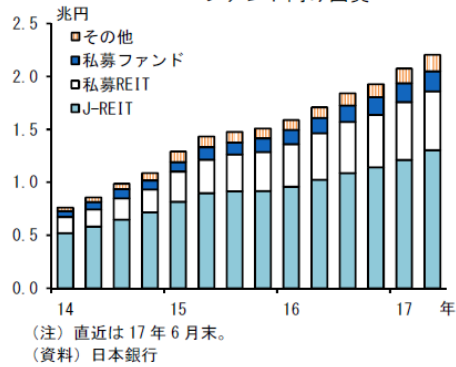
図表Ⅲ-5-8 不動産業実物投資の対GDP比率



図表Ⅲ-5-9 J-REIT キャップレート



図表Ⅲ-5-10 地域金融機関の不動産ファンド向け出資



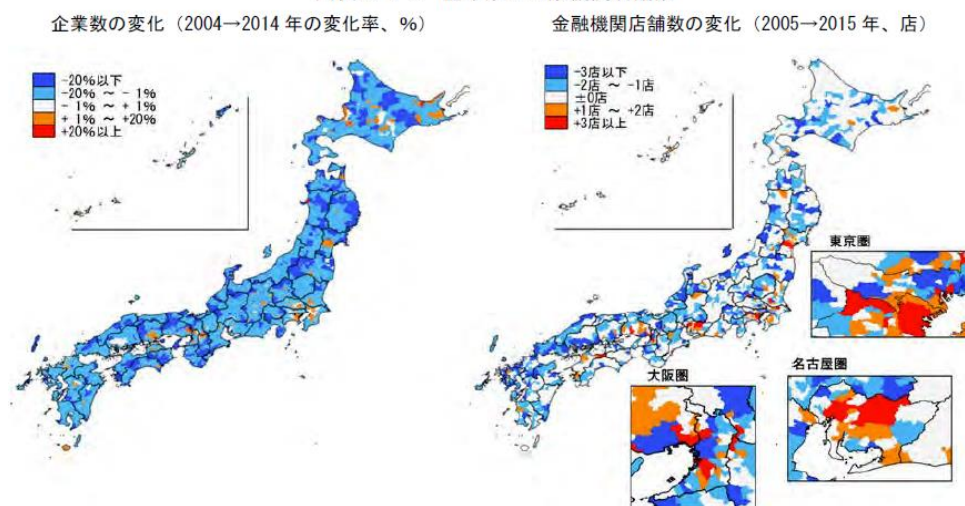
(参考) 人口減少下での金融機関の効率的配置等について

(以下は金融仲介業が人口減少下で地域企業にどのような影響を与えるかの分析であるが、同様のことが不動産仲介業にも当てはまる面もあり、参考のため、ここに収録した。)

銀行業を含むサービス業では、一般に営業店でのサービスの対面供給を基本とするため、市場の地理的範囲に限られる。このため、店舗の立地エリアの人口密度や企業密度が、サービス関連企業の収益性を大きく左右する。需要密度の低いエリア内の填補では取引が少なく収益を上げにくい、逆に需要密度の高いエリアに立地すれば収益を上げることができる(いわゆる「密度の経済性」が左右する)。金融機関の店舗数が地方圏で減少し、都市圏で増加しているのも基本的には密度の経済性が背景にあると考えられる。

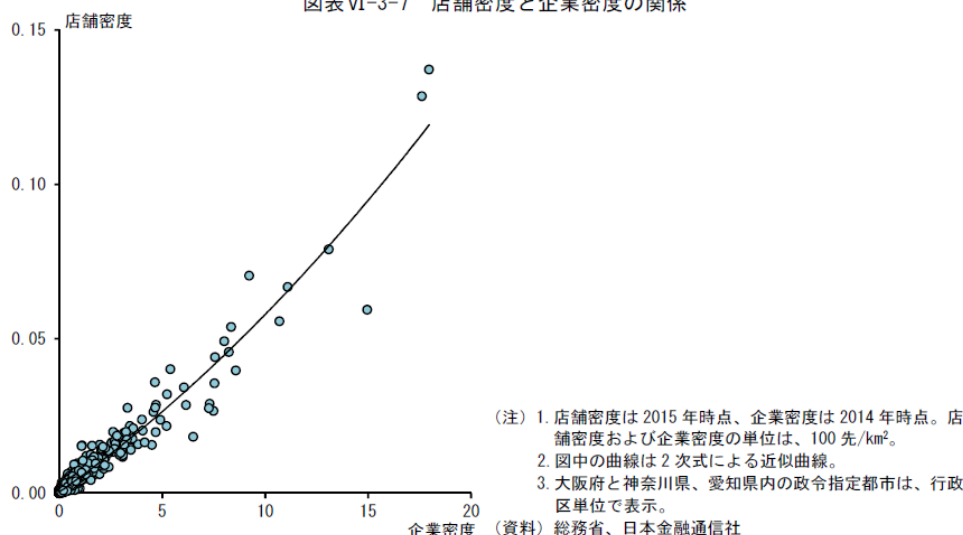
密度の経済性を前提にした店舗配置は金融機関にとって合理的な戦略だが、多くの金融機関が同じ戦略をとれば、都市圏でも店舗が過剰になり得る。金融機関間で競争が過度の激化する結果、新規店舗の収益が計画を下回ることとなったり、既存店舗の収益が減少するという「合成の誤謬」が発生しえることの注意が必要である。この為各金融機関においては、地方圏だけでなく、需要密度が相対的に高い都市圏の店舗の収益性についても適切に評価し、経営戦略を策定していく必要がある。

図表VI-3-6 企業数と金融機関店舗数



(注) 2015年と2005年の金融機関店舗数(右図)はそれぞれ、同年の情報が掲載されている「2016年版 日本金融名鑑」と「2006年版 日本金融名鑑」による。  
 (資料) 国土交通省、総務省、日本金融通信社

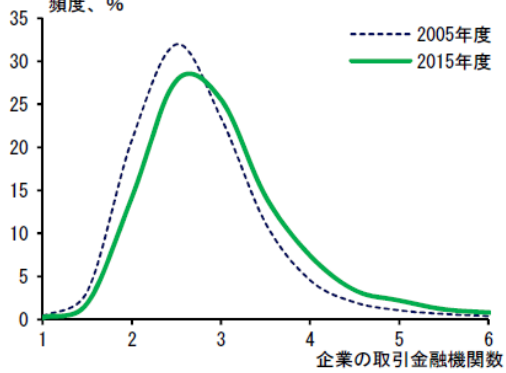
図表VI-3-7 店舗密度と企業密度の関係



企業数が減少する中で金融機関店舗間の競争激化は、金融機関と企業の取引関係に明確な影響を及ぼし始めている。各店舗の顧客企業に関して、自店舗を含めいくつの金融機関と取引を行っているか、その平均値の分布を見ると、この10年間で全体として増加していることが確認できる。また、データが利用可能な1996年から見ても一貫して、企業の取引金融機関数の平均値は増加傾向を辿っている。これは金融機関の各店舗が、営業エリア内の企業数が減少する中で、新たな取引機会を求めて法人営業を強化してきた結果、企業の取引金融機関数が増えたと考えられる。企業にとっては取引金融機関数を増やすことによって、より有利な貸出条件を引き出すことができるようになったとも考えられる。

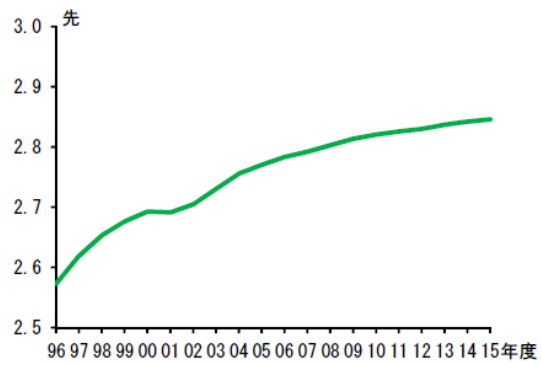
他方で、銀行間の競争激化は、企業が銀行借り入れを行う際に、これまでの取引履歴や企業支援力に係わらず、複数の取引金融機関の中から貸出金利の一番低い金融機関を選択することが常態化すれば、企業とメインバンクとの間の取引関係が弱まり、中長期的には金融機関の情報生産活動の停滞を通じて資金配分の効率性が低下する可能性も考えられる。この先、銀行間の競争激化が金融仲介機能にどういった影響を与えるかは重要な注目点と考えられる。

図表VI-3-9 企業の取引金融機関数の分布  
頻度、%



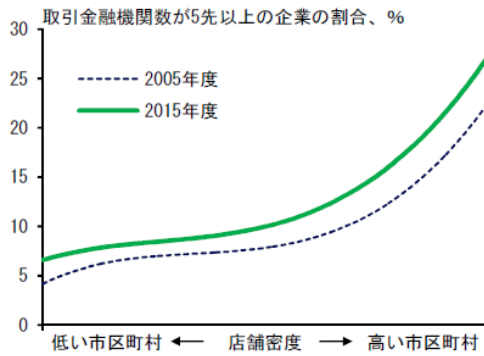
(注) 集計対象は、2005年度から継続してデータが利用可能な企業約70万社。  
(資料) 帝国データバンク

図表VI-3-10 企業の取引金融機関数の推移



(注) 集計対象は、1996年度から継続してデータが利用可能な企業約45万社。  
(資料) 帝国データバンク

図表VI-3-12 企業の取引金融機関数の市区町村別分布



(注) 取引金融機関数が5先以上の企業の割合を、店舗密度の低い市区町村から順に並べたもの。多項式によるスムージングを行っている。  
(資料) 帝国データバンク、日本金融通信社

(荒井俊行)