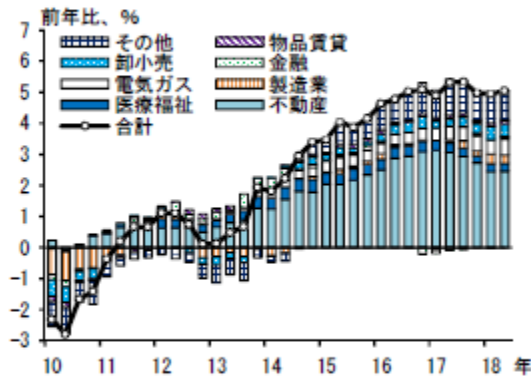


（地域金融機関の中小企業向け貸出動向）

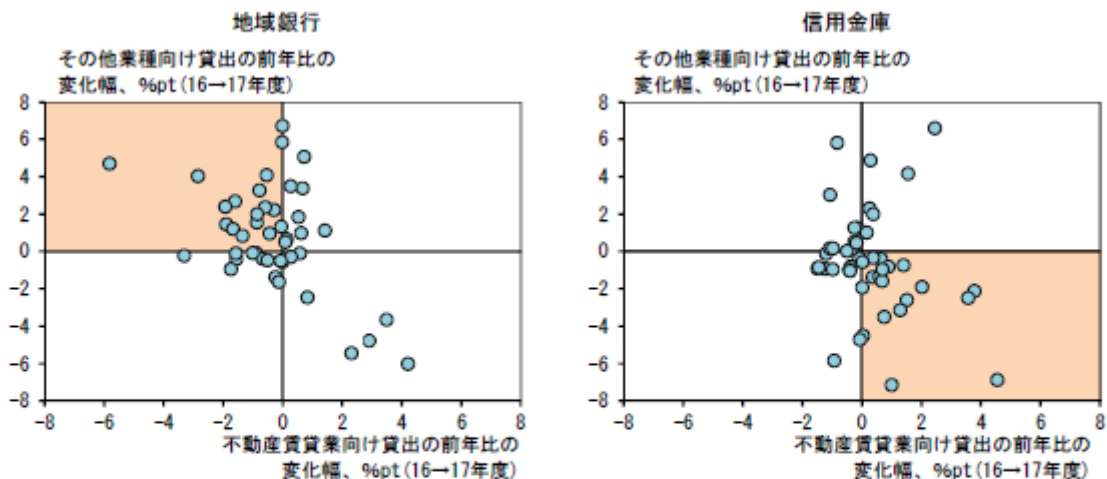
地域金融機関の中小企業向け貸出動向を業種別に見ると、幅広い業種で貸出が増加しているが、不動産業の寄与が引き続き大きく、医療・福祉、製造、電気なども貸出が伸びている。最近では貸家市場の調整リスクや与信の業務集中などを意識し、不動産賃貸業向けの貸出を慎重化させる一方、その他の業種向けの貸出に注力する地域銀行が増えている。この間、信用金庫の中には、その他業種向けの貸出の伸びが低下している一方で、不動産賃貸業向け貸し出しをより積極化させる例も見られ、地域銀行とはやや対照的な動きとなっている。

図表Ⅲ-1-11 地域銀行の中小企業向け業種別貸出



（注）銀行・保険業を除く。直近は2018年6月末。
（資料）日本銀行

図表Ⅲ-1-12 地域金融機関の貸出：不動産賃貸業向けとその他業種向け



（注）1. 集計対象は地域金融機関。有効回答ベース。
2. 前年比の変化幅は、中小企業向け貸出の前年比に対する寄与度を表示。
3. その他業種向け貸出は、不動産賃貸業以外の業種向け貸出。不動産業向け貸出を不動産賃貸業向けとそれ以外に分けたうえで、中小企業向け貸出全体から不動産賃貸業向け貸出を除いて算出。
（資料）日本銀行

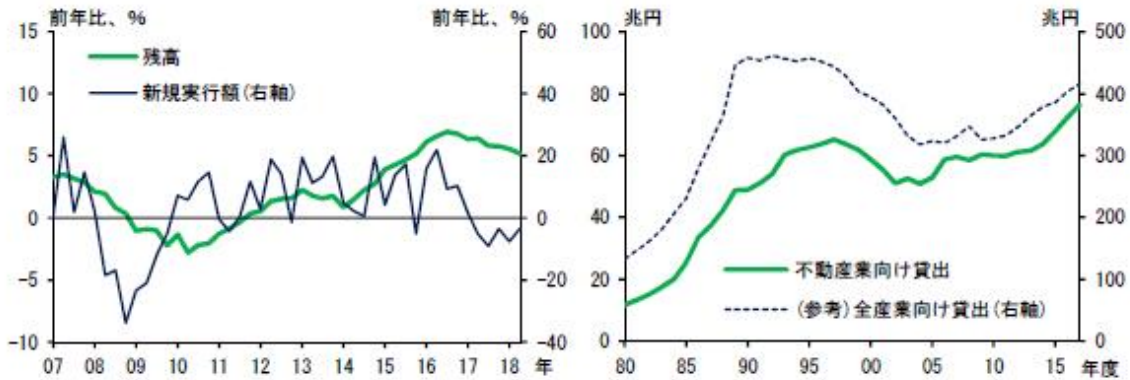
(不動産向け貸出の動向)

不動産業向け貸出は、このところ新規実行額が前年を下回っているが、残高ベースでは前年比5%台の伸びであり、全産業向けの伸び(2%程度)を上回る。国内銀行の不動産業向けの貸出残高は2018年6月末現在で約77兆円に達し、かつてバブル期を上回る過去最高の水準にある。

不動産業向け貸出の内訳を業態別にみると、大手行では不動産投資信託(REIT)を含む中小企業向けを中心に、貸出残高は全年比3%台の伸びとなっている。地域銀行では、大手行に比べて残高の伸び率は依然として高いものの、個人による貸家業向け融資の減速を主因に、2016年末をピークに伸び率は低下傾向にある。

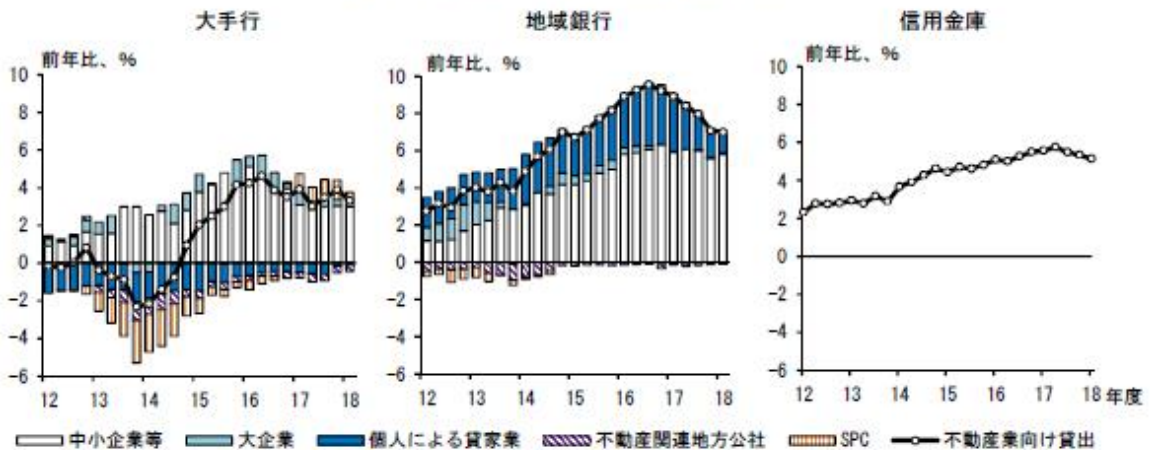
この背景として、供給側では、与信の業務集中への意識や、業者からの持ち込み案件の質の悪化等から貸出スタンスを慎重化させる金融機関が増えていることが挙げられる。また、需要側では空き室率が一部エリアで上昇するなど貸家市場の需給にゆりみが生じていることや、収益の見込める好立地の投資物件が減少していることなどが寄与していると見られる。ただし既述のとおり、信用金庫の中には、不動産業向け貸し出しを積極化させている先もみられる。

図表Ⅲ-1-13 金融機関の不動産業向け貸出



(注) 1. 右図は長期時系列確保のため国内銀行ベースにより作成。
 2. 直近は、左図の「残高」が2018年6月末、「新規実行額」が2018年4~6月。右図は2018年3月末。
 (資料) 日本銀行

図表Ⅲ-1-14 不動産業向け貸出の内訳



(注) 直近は2018年6月末。
 (資料) 日本銀行

不動産業向け貸出の全産業向け貸出に占める割合（%、2017年度末）

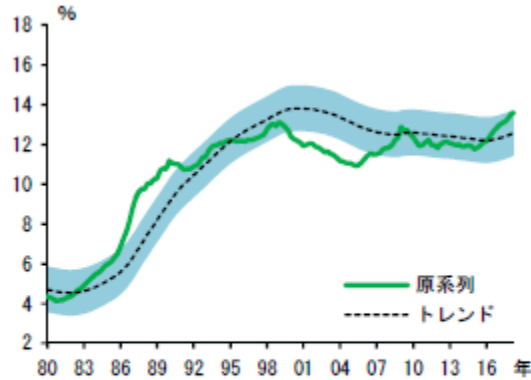
	大手行	地域銀行	信用金庫
不動産業	16.2	15.4	22.9
不動産取引業	1.8	5.9	11.2
不動産賃貸業・管理業	14.4	9.4	11.7
その他不動産ファンド	4.8	0.3	0.0

（注）日本銀行による試算値。

（不動産関連の信用リスク）

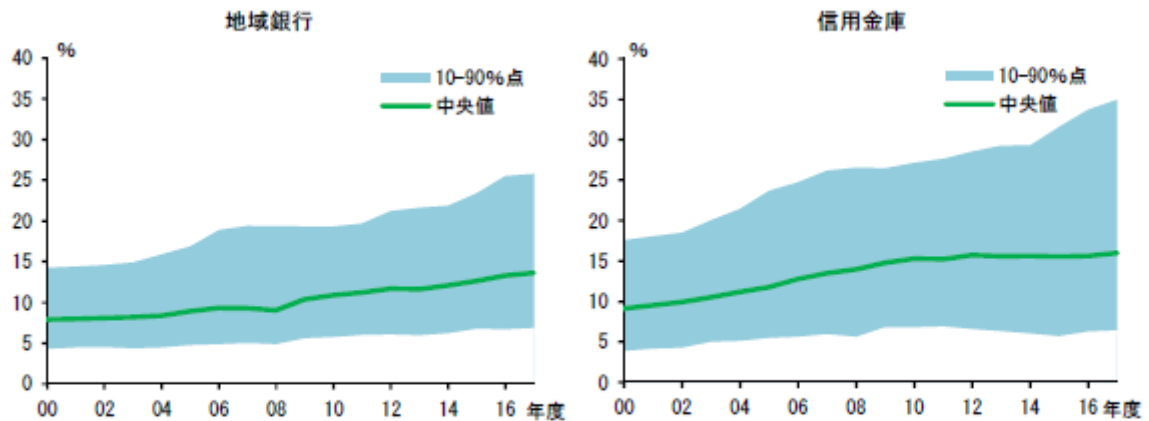
不動産業向け貸出残高は1980～1990年代のピークを上回って増加を続けており、対GDPでも水準が過去のピークを更新し、トレンドからのかい離幅も拡大している。その結果、不動産業向けの貸出比率は依然上昇しており、地域金融機関の中には同比率が3割を超えてなお伸びを拡大させている例もみられる。

図表IV-1-4 不動産業向け貸出の対GDP比率



（注）1. 「トレンド」は片側HPフィルターにより算出。シャドローはトレンドからの乖離の二乗平均平方根の範囲を表す。
2. 後方4期移動平均。直近は2018年4～6月。
（資料）内閣府「国民経済計算」、日本銀行「貸出先別貸出金」

図表V-3-13 不動産業向け貸出比率



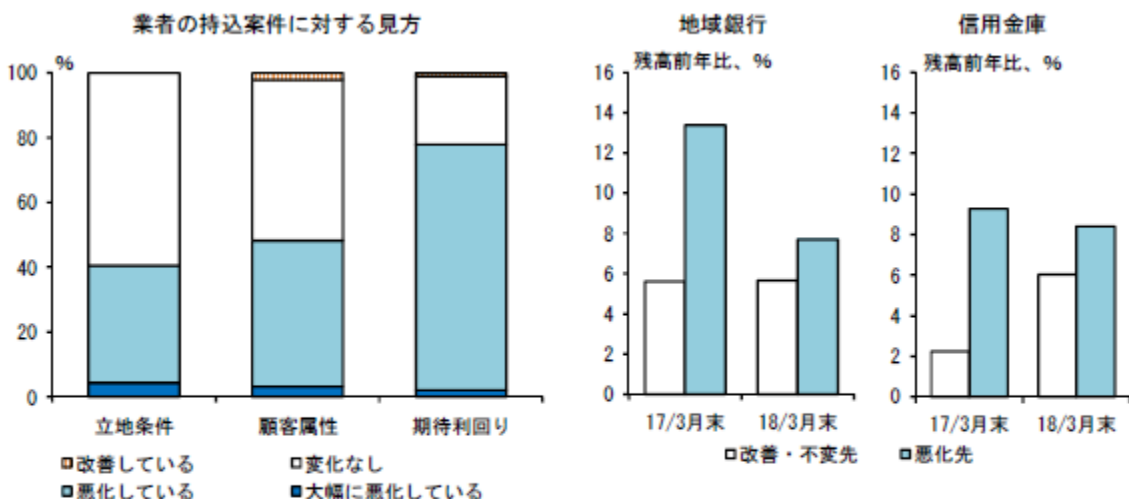
（注）1. 不動産業向け貸出から不動産関連地方公社向け貸出を除いたものを、貸出残高で除して算出。
2. 直近は2017年度。
（資料）日本銀行

(不動産業向け貸出残高の増加要因とそのリスク管理の必要性)

長期的に見て、不動産価格がバブル期をなお大幅に下回っている中で、不動産業向け貸出がバブル期を上回っているのは、近年、大型の不動産取引業向けよりも、不動産賃貸業向けの貸出が増加していることが背景の一つと考えられる。一般に、不動産取引業向けの貸出期間は長期に及ぶことが少ない（開発業者は土地を仕入れた後に不動産物件を売却した時点で借入金を返済する）のに対し、不動産賃貸業向けの貸出期間は比較的長期に及ぶ（借入主体は賃料収入をもとに長期返済する）。こうした中で、不動産業向け貸出のリスクプロファイルは、バブル期とは異なってきており、一件あたりの小口化と貸出期間の長期化が進んでいると見られる。小口の貸出であっても長期貸出が蓄積していることが、不動産業向け貸出残高の増加トレンドの持続性を生み出している。貸出の小口化によってリスク分散に寄与する面もあるが、一件一件の貸出が賃貸需給による、より長期の共通リスクファクターに晒されるようになってきている。例えば、地域金融機関の不動産賃貸業向け貸出に関して言えば、人口減少による賃貸アパートの需給緩和というストレスが全国各地で共通かつ慢性的にかかり続ける状況下で、借り手の債務原資である家賃収入が長期間にわたって共通リスクに晒される。また、借り手の返済吸収力の小さい家計が含まれていることにも留意が必要である。

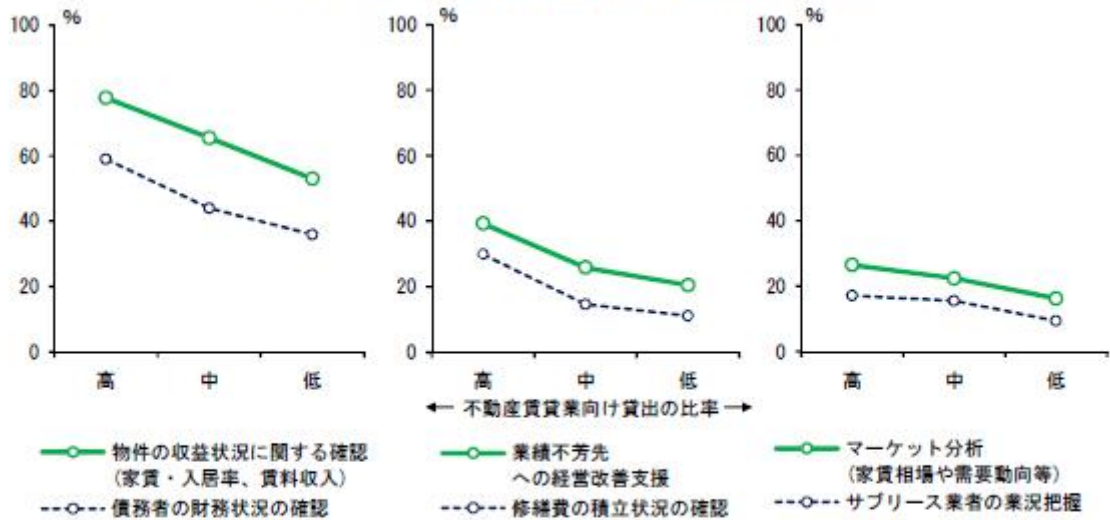
こうした中で、地域金融機関からは、最近の融資申し込み案件において、借入主体の属性劣化や賃貸物件の期待利回り低下、借入期間の長期化等、質の悪化傾向を指摘する声が増加している。案件の質の悪化を意識している金融機関は総じてみると不動産賃貸業向け貸出を慎重化する傾向にあるが、それでもなお、かなり高い伸びを維持している先もある。現状では、不動産賃貸業向け貸出の延滞率は低位で推移しているが不動産賃貸業向け貸出比率の高い金融機関でも、資金計画の検証や DSCR (Debt Service Coverage Ratio)、LTV (loan to Value) の活用を含め十分な入口審査や中間管理ができていないと必ずしも言えない。金融機関はこうした長期に及ぶ貸出の特性も考慮した上で、適切な引当率の設定や審査・管理の改善等を通じて、リスク管理の実効性を高めていく必要がある。

図表 V-3-14 不動産賃貸業向け貸出



(注) 1. 2018 年度に実施した貸家業向け貸出のリスク管理に関するアンケート結果。集計対象は地域金融機関。
 2. 左図は、業者からの持ち込み案件の質に対する見方について、「悪化」と答えた先だけを取り出したうえで、その立地や顧客属性等に対する見方を尋ねたもの。右図は、業者からの持ち込み案件の質に対する見方について、「悪化」と答えた先と「改善・不変」と答えた先に分けて、不動産賃貸業向け貸出残高の前年比を計算したもの。
 (資料) 日本銀行

図表 V-3-15 不動産賃貸業向け貸出の中間管理の状況



(注) 1. 図表 V-3-14 脚注のアンケート結果より作成。
 2. 縦軸は、各中間管理について「足もと強化している」と回答した地域金融機関の割合。横軸は、2017 年度末の不動産賃貸業向け貸出が総貸出に占める比率により 3 グループに分類。
 (資料) 日本銀行

(荒井 俊行)