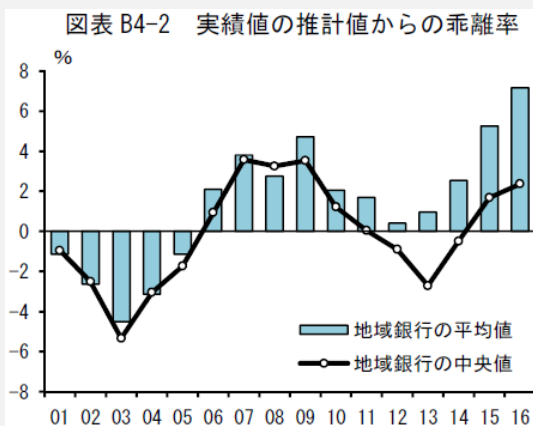


●地方銀行による賃貸不動産業向け貸出の拡大～金融システムレポートによる分析～

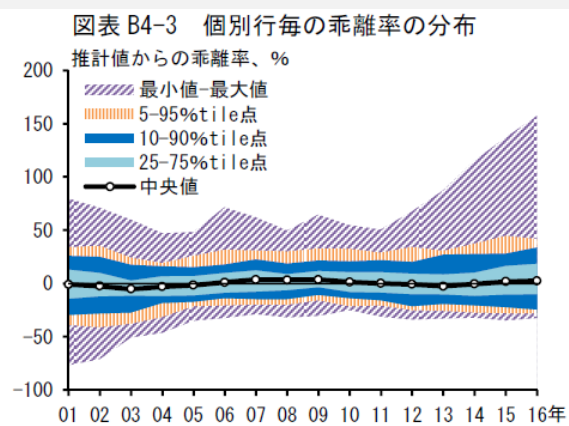
4月19日に公表された日銀の「金融システムレポート（2017年4月号）」のコラムでは、地方銀行による不動産業向け貸出の増加が、地域経済の動向では説明しきれないほどに過大になっていることを、パネル分析を用いて検証している。

分析では、地方銀行104行を対象に、1999～2016年までの各地銀の不動産業向け貸出残高を被説明変数に、説明変数として長期金利、および地銀本店所在地の都道府県のファンダメンタルズを表す変数として世帯数、有効求人倍率、地価を用意し、不動産業向け貸出の動向について要因分解している。その結果、近年、貸出残高の実績値が推計値より大きく乖離する傾向にあること（図表B4-2、B4-3）^{（注）}、地域別にみると最も乖離が大きいのは九州・沖縄であること（図表B4-4）を明らかにしている。

レポートでは、不動産業向け貸出の「伸びの大宗を賃貸不動産業向けが占めている」ことを踏まえ、「各地域における貸家市場の需給動向」の把握と「入口審査での収支計画の検証や中間管理の適切な実施等」を求めている。このことが、地銀の不動産業向け融資に警鐘を鳴らすものとして、各種メディアで報じられている。

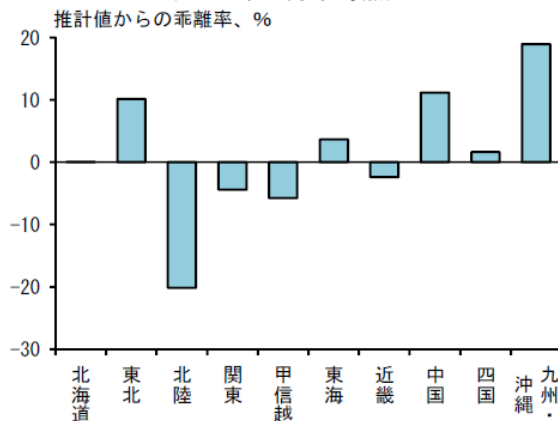


（注）日本銀行による試算値。



（注）日本銀行による試算値。

図表 B4-4 地域別にみた地域銀行の不動産業向け貸出の推計値からの乖離率 (2016年9月末時点)



（注）日本銀行による試算値。

（グラフの出典はいずれも「金融システムレポート（2017年4月号）」による。）

分析自体の妥当性（説明変数の選択の適切さや、本店所在地の都道府県にデータを限定する点など）はさておき、これまでの実績値と推計値の動きから見れば、最近の動向がこれまでと大きく乖離するものである可能性は高く、既に注意を払うべき水準には達していると考えられるのではないだろうか。

（注）図表 B4-2 で、特に直近約 5 年において中央値に比べ平均値が高くなっているのは、推計値に対し実績値が大きく上回る地銀が含まれることで、平均値が引っ張られていることを意味する。これに対し、レポートでは、一部の地銀が「経済の実勢に比べ、不動産業向け貸出を大幅に増やしている可能性が示唆される」ことを指摘している。

（参考）

- ・日本銀行「金融システムレポート（2017年4月号）」BOX4 地域銀行の不動産業向け貸出について (<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr170419.htm/>)