



最近の信用金庫の不動産業向け貸出動向

視点

信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は、2017年9月末以降低下している。日本銀行「金融システムレポート（2019年4月号）」には、「不動産業向け貸出の対GDP比率」に過熱感があると記載されたが、直近でも信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は低下している。本稿では、信用金庫や銀行の不動産業向け貸出状況について分析する。

要旨

- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は低下する一方、貸出金末残全体に占める不動産業向け貸出金末残の構成比は上昇している。信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は、近年は国内銀行と地方銀行を下回るが、不動産業向け貸出金の比率は両者を上回る。
- 国内銀行やそのうちの地方銀行（他銀行との合併の影響を調整した推計ベース。以下同様）でも、信用金庫と同様に不動産業向け貸出金末残増加率は低下傾向にある。それに伴って、3業態とも貸出金末残全体の増加率も低下傾向にある。しかし、信用金庫と国内銀行、地方銀行の間で貸出金末残全体の増加率には差がある。その理由は、国内銀行と地方銀行では、貸出金末残全体の増加率に対する不動産業向け以外の貸出の寄与度が大きいからである。
- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率を地区別にみると、北海道、九州北部および南九州が比較的高い水準にある。
- 信用金庫取引先の不動産業の業況判断D.I.の推移を見ると、信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率が低下傾向に転じた後、業況判断D.I.も2018年12月をピークに低下傾向に転じた。今後の業況の推移に注意する必要があると考えられる。

キーワード

不動産業向け貸出 増加率 寄与度 不動産業向け構成比 業況判断D.I.

目次

はじめに

1. 信用金庫の不動産業向け貸出動向～他業態との比較～
2. 信用金庫の不動産業向け貸出の地区別動向
3. 信用金庫取引先不動産業の景況感

おわりに

はじめに

信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は、2017年9月末以降低下している。日本銀行「金融システムレポート（2019年4月号）」には、「不動産業向け貸出の対GDP比率」に過熱感があると記載されたが、直近でも信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は低下している。本稿では、信用金庫や銀行の不動産業向け貸出状況について分析する。

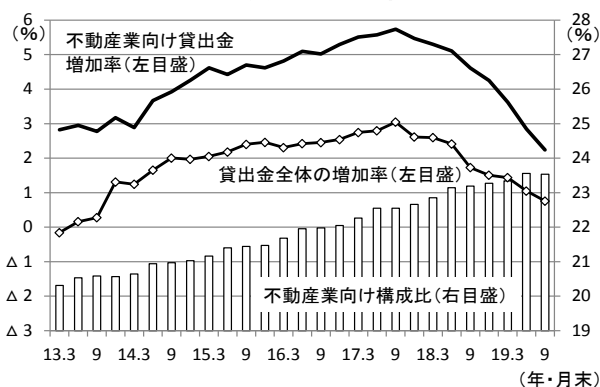
1. 信用金庫の不動産業向け貸出動向～他業態との比較～

（1）信用金庫、国内銀行および地方銀行の状況

①信用金庫

信用金庫の不動産業向け貸出金末残の前年同月比増加率（以下、増加率は前年同月比とする。）は、2017年9月末をピークに2019年9月末の2.2%まで低下した（**図表1参照**）。増加率は2012年3月末以来の低水準である。信用金庫の貸出金末残全体の増加率についても、2017年9月末をピークに2019年9月末には0.7%まで低下した。信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増加率は貸出金末残全体の増加率を上回っ

（図表1）信用金庫の不動産業向け貸出金末残および貸出金末残全体の増加率ならびに不動産業向け構成比の推移



（備考）1. 以下、図表の増加率は前年同月比
2. 不動産業向け構成比とは、不動産業向け貸出金末残が貸出金末残全体に占める割合

ているため、信用金庫の貸出金全体に占める不動産業向け貸出金の比率（以下「不動産業向け構成比」という。）は上昇し、2019年9月末に23.5%となった。

②国内銀行

国内銀行についても状況は信用金庫と似ている。国内銀行の不動産業向け貸出金末残増加率は、2016年9月末をピークに2019年9月末の3.2%まで低下した（**図表2参照**）。国内銀行の貸出金末残全体の増加率は、2017年6月末をピークに2019年9月末の1.9%まで低下した。国内銀行の不動産業向け貸出金末残増加率は、2015年3月末以来貸出

金末残全体の増加率を上回っている。このため、国内銀行の不動産業向け構成比も近年上昇し、2019年9月末に15.8%となった。

③地方銀行

国内銀行のうち、地方銀行の不動産業向け貸出金末残増加率は、2017年9月末をピークに低下傾向に転じ、2019年9月末には7.6%となった（図表3参照）。地方銀行の不動産業向け貸出金末残増加率は、貸出金末残全体の増加率を上回っている。

一方、2018年5月以降、地方銀行2行が相次いで第2地方銀行等と合併し、合併行が地方銀行協会に加盟している。このため、地方銀行の不動産業向け貸出金末残増加率と貸出金末残全体の増加率は、合併から1年間は分子が合併後の数値、分母が合併前の数値となり、その分増加率が大きくなる。合併の影響を調整した推計値によれば、2019年9月末時点で地方銀行の不動産業向け貸出金末残増加率は2.6%、貸出金末残全体の増加率は1.9%まで実質的に低下している。

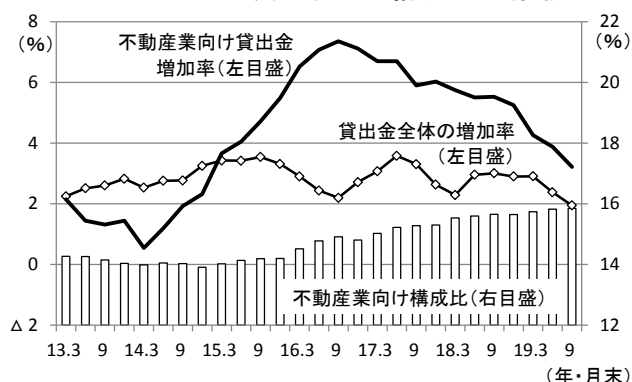
地方銀行の不動産業向け構成比は近年上昇し、2019年9月末には15.6%となった。

（2）3業態の比較

①不動産業向け貸出金末残増加率

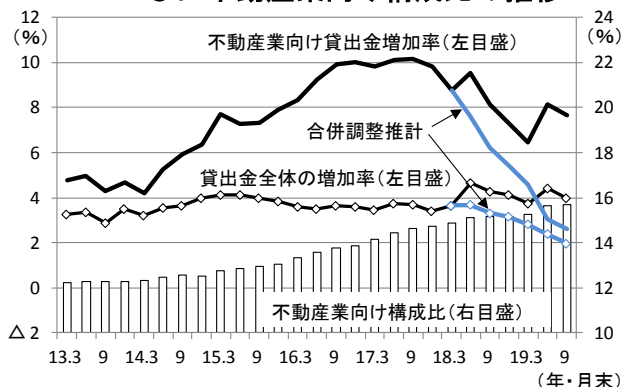
2013年3月末以降の不動産業向け貸出金末残増加率について、信用金庫、国内銀行および地方銀行（合併調整推計）を比較した。信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は、2015年9月末以後は3業態中最も低い水準で推移している（図表4参照）。一方、地方銀行の増加率も、2017年9月末以降低下している。

（図表2）国内銀行の不動産業向け貸出金末残および貸出金末残全体の増加率ならびに不動産業向け構成比の推移



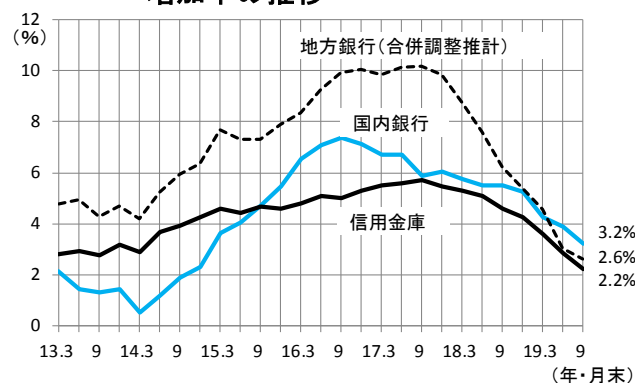
（備考）以下、国内銀行のデータは銀行勘定、信託勘定、海外店勘定の合計で、出所は日本銀行

（図表3）地方銀行の不動産業向け貸出金末残および貸出金末残全体の増加率ならびに不動産業向け構成比の推移



（備考）1. 地方銀行と他業態の銀行本体合併による統計データの不連続の影響を調整した推計値を別色線で表示
2. 以下、地方銀行のデータの出所は「地銀協月報」

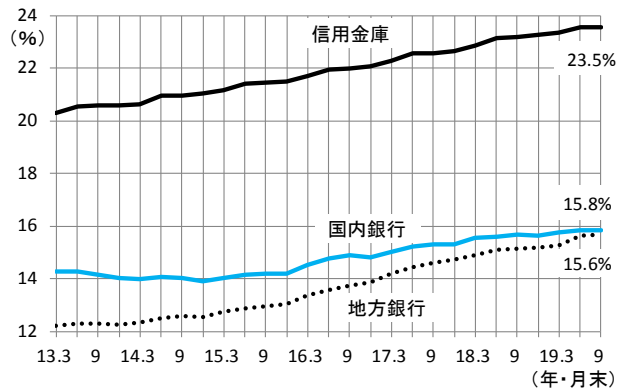
（図表4）3業態の不動産業向け貸出金末残増加率の推移



②不動産業向け構成比

2013年3月末以降の不動産業向け構成比について、信用金庫を国内銀行および地方銀行と比較した。3業態とも上昇傾向にあるが、信用金庫の構成比が最も高く、次に国内銀行の構成比が高い。地方銀行の構成比は、2019年9月末に国内銀行とほぼ並んだ（図表5参照）。

（図表5）3業態の不動産業向け構成比の推移



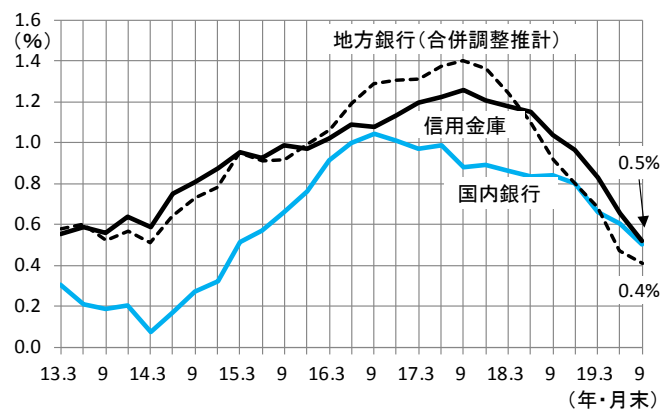
③不動産業向け寄与度

2013年3月末以降の貸出金全体の増加率における不動産業向け貸出金の寄与度¹（以下「不動産業向け寄与度」という。）の推移を、信用金庫、国内銀行および地方銀行（合併調整推計）で比較した。

信用金庫の不動産業向け寄与度は、2013年3月末から2019年6月末まで

国内銀行を上回ってきたが、2019年9月末には同水準となった（図表6参照）。一方、地方銀行の不動産業向け寄与度も2017年9月末以降低下し、2019年6月末以降は3業態中最小となった。

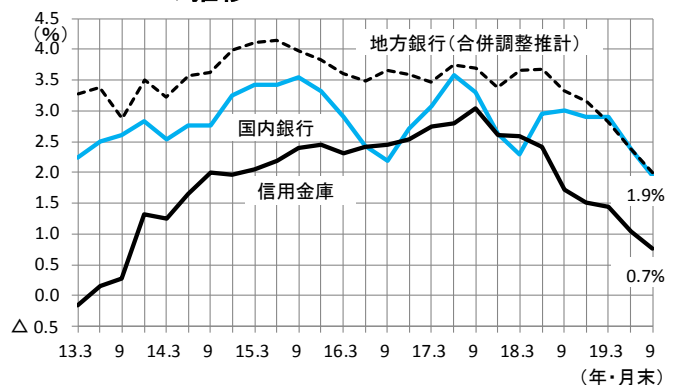
（図表6）3業態の貸出金末残全体の増加率における不動産業向け貸出金の寄与度の推移



④貸出金末残全体の増加率

続いて、貸出金末残全体の増加率を3業態で比較した。信用金庫の貸出金末残全体の増加率は、概ね最も低い（図表7参照）。国内銀行の貸出金末残全体の増加率は、概ね信用金庫を上回り、これまで3業態中2番目の高さであった。また、3業態中最高であった地方銀行の貸出金末残全体の増加率（合併調整推計）も低下傾向となり、最近

（図表7）3業態の貸出金末残全体の増加率の推移



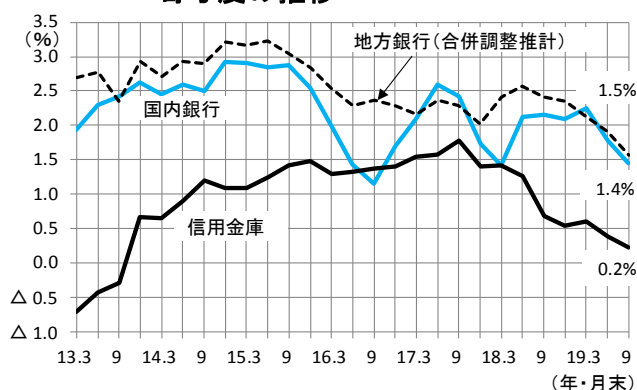
¹ 貸出金残高増加率における業種別寄与度は、その業種向けの貸出金残高の期中の増加額（マイナスは減少額）によって、貸出金残高全体を何%増加させたかを示したものである。全業種の寄与度を合計すると、貸出金残高全体の増加率になる。業種別寄与度は、（その業種向け貸出金残高増加率）×（前期の貸出金残高全体に占めるその業種向け貸出金残高の構成比）で算出できる。

銀行と並んでいる。

信用金庫の場合、不動産業向け寄与度は国内銀行を上回ってきたが、貸出金末残全体の増加率は、国内銀行より概ね低い。したがって、信用金庫は国内銀行よりも不動産業向け貸出の増加によって貸出金末残全体が増加してきたといえる。言い換えると、信用金庫の不動産業以外の業種向け寄与度²は、概ね地方銀行や国内銀行の不動産業以外の業種向け寄与度より低く推移している（図表8参照）。

一方、地方銀行（合併調整推計）については、3業態中最大であった不動産業向け寄与度が低下して2019年9月末には3業態中最小となった一方（前出、図表6参照）、不動産業以外の業種向け寄与度は2013年3月末以降、概ね3業態中で最大である（図表8参照）。地方銀行は、不動産業以外の業種向けの貸出金末残が堅調に増加したため、信用金庫を上回る貸出金末残増加率となっている。

（図表8）3業態の不動産業以外の業種向け寄与度の推移

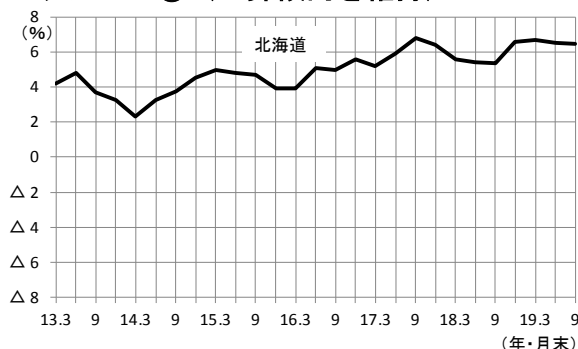


（備考）「不動産業以外の業種向け寄与度」とは、不動産業を除くすべての業種向け寄与度の合計であり、貸出金末残全体の増加率から不動産業向け寄与度を引いて求められる。

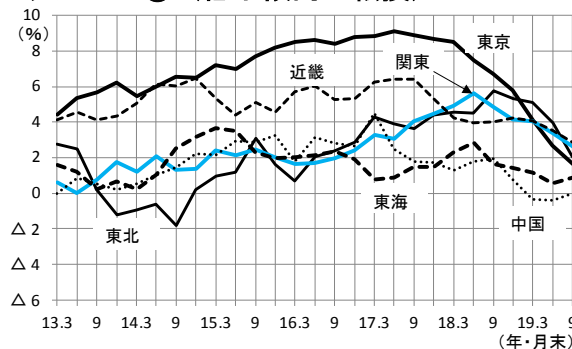
2. 信用金庫の不動産業向け貸出の地区別動向

信用金庫の地区別³不動産業向け貸出金末残増加率の推移を見ると、**グループ①**（上昇傾向を維持：北海道）、**グループ②**（低下傾向に転換：東北、東京、関東、東海、近畿、中国）、**グループ③**（近年横ばい：北陸、四国）、**グループ④**（上昇傾向に転換：九州北部、南九州）に分けることができる（図表9参照）。

（図表9）信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増加率の推移
グループ①（上昇傾向を維持）



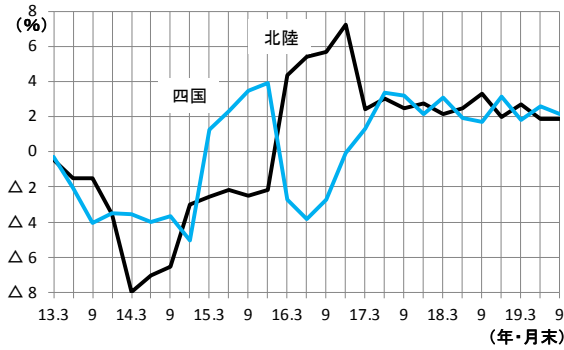
グループ②（低下傾向に転換）



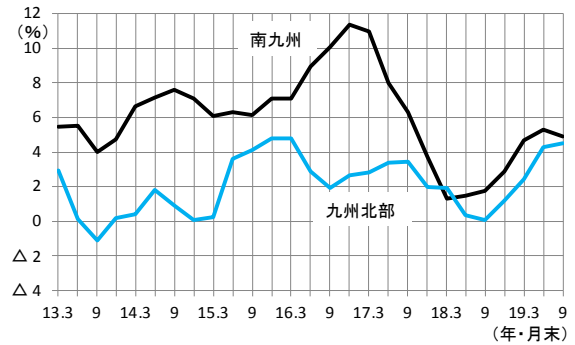
² 「不動産業以外の業種向け寄与度」とは、不動産業を除くすべての業種向け寄与度の合計であり、貸出金末残全体の増加率から不動産業向け寄与度を引いて求められる。

³ 信用金庫の地区区分のうち関東には東京都以外の6県の他に新潟県、山梨県、長野県を、北陸には富山県、石川県、福井県を、東海には岐阜県、静岡県、愛知県、三重県を、九州北部には福岡県、佐賀県、長崎県を、南九州には熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県を含み、沖縄県は全国に含む。

(図表9) (続き)
グループ③ (近年横ばい)



グループ④ (上昇傾向に転換)

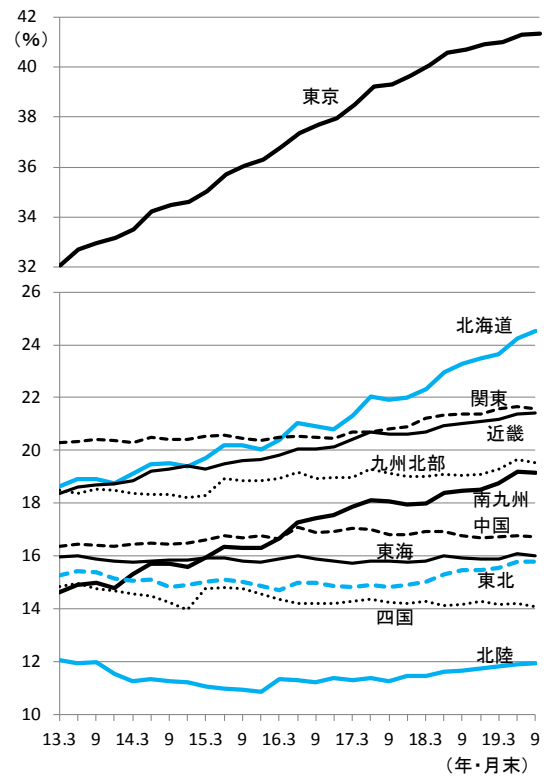


地方中核4市(=札幌市、仙台市、広島市、福岡市)の1つ、札幌市がある北海道の不動産向け貸出金末残増加率は、上昇傾向を維持している。一方、仙台市がある東北および広島市のある中国ならびに3大都市圏を含む東京、関東、東海、近畿の各地区の不動産向け貸出金末残増加率は、低下傾向に転じている。北陸、四国地区の不動産向け貸出金末残増加率は、この2年半横ばいで推移している。福岡市がある九州北部および南九州地区の不動産向け貸出金末残増加率は、足もとで上昇傾向に転換している。

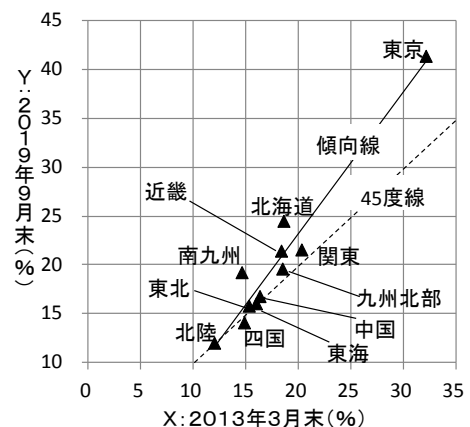
信用金庫の地区別不動産向け構成比を見ると、2019年9月末時点では東京、北海道、関東、近畿、九州北部、南九州の順に高い(図表10参照)。北海道、九州北部および南九州地区は、足もとの不動産向け貸出金末残増加率が堅調に推移している。

続いて、2013年3月末と2019年9月末の不動産向け構成比を見ると、2時点間で低下した北陸と四国を除く9地区が45度線(Y:2019年9月末=X:2013年3月末)の上方にあり、不動産向け構成比は上昇している(図表11参照)。その傾向線の傾きは45度より大きく、2013年3月末の不動産向け構成比が高い地区ほど2019年9月末までの上昇幅も大きい傾向を示している。もともと

(図表10) 信用金庫の地区別不動産向け構成比の推移



(図表11) 信用金庫の地区別不動産向け構成比の2時点対比



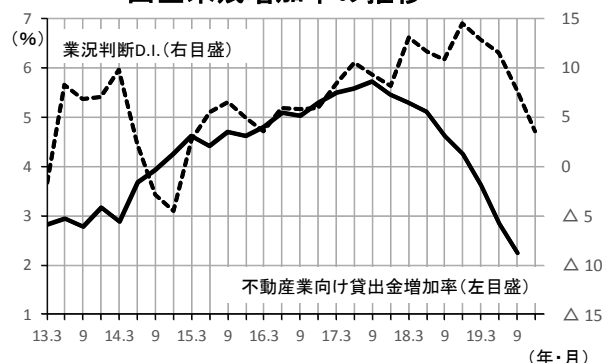
貸出金ポートフォリオで不動産業への集中度が高かった地区ほど不動産業向け貸出が増加する傾向がみられた。

3. 信用金庫取引先不動産業の景況感

最後に、信用金庫取引先不動産業の景況感を確認する。信金中央金庫の公表する全国中小企業景気動向調査（以下「本中金景況調査」という。）で、不動産業の業況判断 D. I. の推移を見ると、信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率が低下傾向に転じた後、2018 年 12 月をピークに業況判断 D. I. も低下傾向に転じた（図表 12 参照）。業況判断 D. I. と同時に前年同月比売上高および前年同月比収益の判断 D. I. も低下傾向に転じた（図表 13①参照）。

また、資金繰り（容易－難しい）および前期比販売価格（上昇－下落）の判断 D. I. も 2018 年に入り相次いで低下（悪化）傾向に転じた（図表 13②参照）。

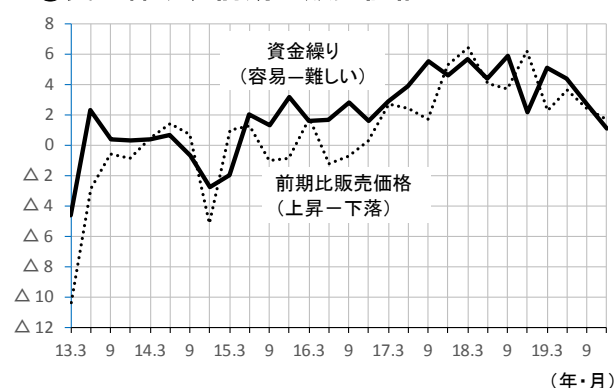
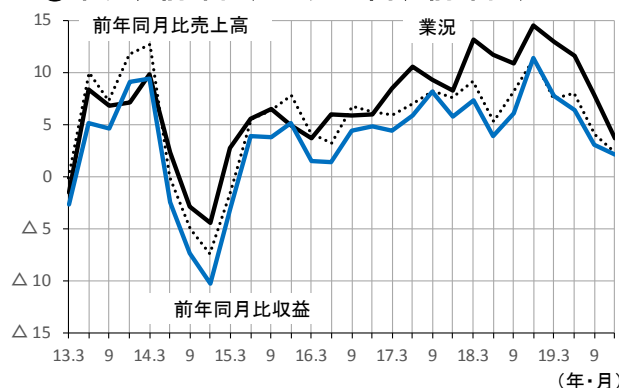
（図表 12）信用金庫取引先不動産業の業況判断 D. I. と信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率の推移



（備考）図表 13 とも信金中央金庫 全国中小企業景気動向調査より作成

（図表 13）信用金庫取引先不動産業の各種判断 D. I. の推移

①業況、前年同月比売上高、前年同月比収益 ②資金繰り、前期比販売価格



おわりに

信用金庫、国内銀行およびそのうちの地方銀行では、不動産業向け貸出金末残の増加率が、貸出金末残全体の増加率を上回っている。このため、貸出金全体の増加を不動産業向け貸出が支えていると見ることもできる。3業態ともに不動産業向け貸出金末残の増加率は低下傾向に転じているものの、貸出金末残全体に占める不動産業向け貸出金の構成比は、水準は異なるものの3業態とも上昇傾向にある。これまでと同様に、不動産業向け貸出金に関するリスク管理に注意を払う必要があると考えられる。

貸出金末残全体の増加率の推移を見ると、3業態とも貸出金末残全体の増加率が低下傾向に転じた。3業態中最も高い水準であった地方銀行も、2019年6月末には国内銀行とほぼ同水準まで低下した。ただし、両者の貸出金末残全体の増加率は、依然として信用金庫を上回っている。この理由として、国内銀行と地方銀行の場合、不動産業向け以外の貸出金（大企業向けを含む。）が貸出金末残全体の増加に大きく寄与している点が挙げられる。

信用金庫取引先不動産業の業況はプラスで推移しているが、最近は低下傾向にある。今後の業況の推移に注意する必要があると思われる。

以上
(間下 聡)

本レポートのうち、意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。また当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データなどに基づいてこのレポートは作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。

【バックナンバーのご案内：金融調査情報】

号 数	題 名	発行年月
2019-8	空知信用金庫の「健康企業宣言」	2019年8月
2019-9	信用金庫における純資産の充実動向とその意義について －配当政策等における地域銀行との比較－	2019年9月
2019-10	信用金庫の地区別貸出金増加率と業種別寄与度の動向	2019年9月
2019-11	信用金庫統計でみる2018年度と2019年度（7月まで）の動き	2019年9月
2019-12	信用金庫の事務合理化への取組み（その2）－経営戦略23－	2019年9月
2019-13	信用金庫における製造業への支援方法－支援体制の強化－	2019年9月
2019-14	信用金庫のATM効率化への取組み－経営戦略24－	2019年9月
2019-15	信用金庫の貸出金利回り改善への取組み－経営戦略25－	2019年11月
2019-16	信用金庫の手数料収入強化への取組み－経営戦略26－	2019年11月
2019-17	蒲郡信用金庫の未利用口座管理手数料	2019年11月
2019-18	城南信用金庫の職場風土改革への取組み「ABC実践ミーティング」	2019年11月
2019-19	金融検査マニュアル廃止後の自己査定・償却・引当の取扱い－「金融検査 マニュアル廃止後の融資に関する検査・監督の考え方と進め方」（案）にかか る論点整理－	2019年11月
2019-20	信用金庫の生産性向上への取組み－住友生命WPIプロジェクト－	2019年11月
2019-21	枚方信用金庫の地方創生（巡リズム®）への取組み	2019年11月
2019-22	枚方信用金庫の創業支援への取組み	2019年11月
2019-23	信用金庫の本店・本部の建替え事例 －北門信用金庫・さわやか信用金庫－	2019年12月
2019-24	地域金融機関の副業の解禁（制度化）動向	2019年12月
2019-25	SDGsを原動力とした地域創生と地域金融機関（1）－1 －地方公共団体（鹿児島県大崎町）の事例から－	2019年12月

*バックナンバーの請求は信金中央金庫営業店にお申しつけください。

信金中央金庫地域・中小企業研究所 活動状況
(2019年12月実績)

○レポート等の発行状況

発行日	分類	通巻	タイトル
19.12.2	金融調査情報	2019-23	信用金庫の本店・本部の建替え事例 —北門信用金庫・さわやか信用金庫—
19.12.2	金融調査情報	2019-24	地域金融機関の副業の解禁（制度化）動向
19.12.3	内外金利・為替見通し	2019-9	米国、欧州の中央銀行に合わせる形で、日銀も当面は様子見姿勢を保とう
19.12.4	内外経済・金融動向	2019-5	中小企業の経営状況と生産性の規模別比較 —税務・財務等の各種統計からみた日本企業の収益状況の推移—
19.12.11	経済見通し	2019-4	実質成長率は19年度0.9%、20年度0.3%と予測 —消費税増税の影響で今年度下期は個人消費が弱含み—
19.12.12	ニュース&トピックス	2019-53	民法改正の実務への影響について —消滅時効の改正に伴う書類の保存期間の見直し—
19.12.13	金融調査情報	2019-25	SDGsを原動力とした地域創生と地域金融機関（1）-1 —地方公共団体（鹿児島県大崎町）の事例から—
19.12.18	産業企業情報	2019-6	中小企業の働き方改革を通じた生産性向上に必要なこととは —働き方改革には経営改革・革新が不可欠—
19.12.25	産業企業情報	2019-7	中小企業の「継続力」を考える③ —ファミリービジネスにおける“ファミリーガバナンス”のカー

○講演等の実施状況

実施日	講演タイトル	主催	講演者等
19.12.5	信用金庫を取り巻く経営環境と今後の成長戦略	群馬県信用金庫協会	松崎英一
19.12.9	国内外の経済・金利見通し	千葉県信用金庫協会	角田匠
19.12.18	内外経済情勢と金融市場の展望	奈良中央信用金庫	角田匠
19.12.21	地域創生をめぐる主な動きおよび信用金庫の取組事例	鹿児島信用金庫	広沢将之

<信金中央金庫 地域・中小企業研究所 お問い合わせ先>

〒103-0028 東京都中央区八重洲1丁目3番7号
 TEL: 03-5202-7671 (ダイヤルイン) FAX: 03-3278-7048
 e-mail: s1000790@FaceToFace.ne.jp
 URL <https://www.shinkin-central-bank.jp/> (信金中央金庫)
<https://www.scbri.jp/> (地域・中小企業研究所)