

## 信用金庫の「個人による貸家業」向け貸出 (アパートローン)の動向

信金中央金庫 地域・中小企業研究所 上席調査役  
とね かずゆき  
刀襦 和之

(ポイント)

- 全国信用金庫の2013年度末の「個人による貸家業」向け貸出(アパートローン)の残高は、前期比2.4%増の5兆5,872億円に達した。2009年度末と比べると7.9%増となり、貸出金に占める割合も8.6%に高まった。
- 地区別のアパートローン残高は、南九州、東京、近畿、東海などの7地区で前期を上回った。2009年度末との比較では、南九州、近畿、中国、東京の4地区が2桁の伸びを示した一方で、九州北部は2割超の減少であった。
- 預金規模別のアパートローン残高は、「700億円未満」など7階層で前期比増加した。預金規模別のアパートローン比率(貸出金に占めるアパートローンの割合)を比べると、「1兆5,000億円以上」の階層が10.4%と高い割合であった。
- 信用金庫別のアパートローン比率を2009年度末と2013年度末で比較すると、比率上昇が116金庫(構成比43.4%)、比率低下は147金庫(55.0%)となった。
- 信用金庫別のアパートローン比率は、①10%未満が199金庫(構成比74.5%)、②10%以上20%未満が53金庫(19.8%)、③20%以上は15金庫(5.6%)となった。

### 1. 全国信用金庫のアパートローン残高

#### (1) 残高の推移

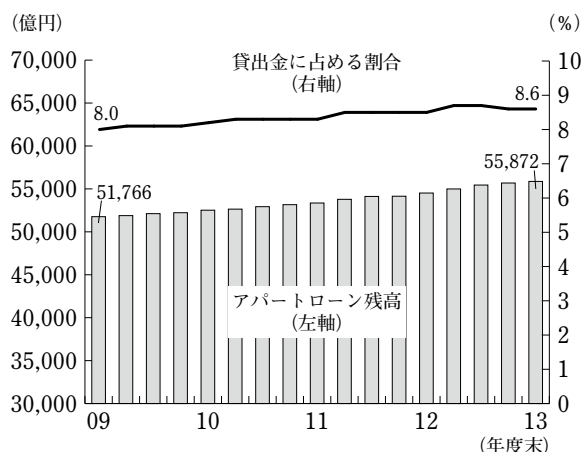
全国信用金庫の2013年度末の「個人による貸家業」向け貸出(アパートローン)の残高は、前期比1,352億円、2.4%増の5兆5,872億円となった(図表1)。2009年6月に統計を

開始したアパートローンは、2013年度末時点で不動産業向け貸出の4割を占める規模となっている。

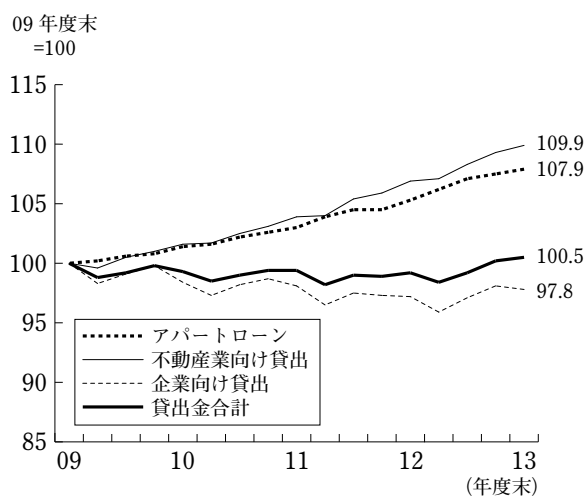
貸出金残高全体に占めるアパートローンの割合(アパートローン比率)は、2009年度末の8.0%から2013年度末には8.6%に上昇した。これは、卸売業(4.6%)と小売業(4.1%)

※本稿は、日本銀行『貸出先別貸出金』より作成している。なお、個人による貸家業は、企業向け貸出(不動産業)の一部である。

図表1 アパートローン残高の推移



図表2 業種別の貸出金残高 (指数) の推移



図表3 地区別のアパートローン残高の推移

(単位：億円、%)

地区	09年度末	12年度末	13年度末	09年度末比		12年度末比		アパートローン比率 (対貸出金合計)	(参考)	
				増減率	増減額	増減率	増減額		対企業向け貸出	対不動産向け貸出
北海道	2,802	2,819	2,810	0.2	7	△ 0.3	△ 8	9.2	16.0	48.5
東北	1,589	1,508	1,519	△ 4.3	△ 69	0.7	10	6.8	11.5	45.5
東京	14,120	15,083	15,689	11.1	1,569	4.0	606	13.1	17.9	39.0
関東	11,248	11,677	11,946	6.2	698	2.3	269	10.0	16.1	49.4
北陸	953	955	897	△ 5.8	△ 55	△ 6.0	△ 57	5.4	10.0	48.4
東海	10,359	10,786	11,109	7.2	749	2.9	322	8.2	13.8	52.4
近畿	6,591	7,341	7,568	14.8	976	3.0	227	5.6	8.5	29.7
中国	1,854	2,063	2,083	12.3	228	0.9	19	6.9	11.0	42.2
四国	749	782	768	2.5	19	△ 1.7	△ 13	7.6	13.3	52.5
九州北部	733	643	577	△ 21.2	△ 156	△ 10.2	△ 65	4.8	7.6	26.5
南九州	680	761	797	17.1	116	4.6	35	5.4	8.7	35.4
合計	51,766	54,519	55,872	7.9	4,106	2.4	1,352	8.6	13.5	41.9

(備考) 1. 図表4とも他業態との合併等を考慮しない。  
2. 沖縄県は合計に含む。

を合算した計数とほぼ同規模である。

## (2) 業種別貸出の推移

2009年度末を基準に業種別貸出金残高の推移をみると、2013年度末の企業向け貸出が97.8と伸び悩むなか、アパートローンは107.9となり、貸出金残高の積上げに貢献している(図表2)。

## 2. 地区別のアパートローン残高

2013年度末の地区別のアパートローン残

高は、南九州(前期比4.6%増)、東京(4.0%増)、近畿(3.0%増)、東海(2.9%増)などの7地区で前期比増加し、九州北部(10.2%減)、北陸(6.0%減)などの4地区で前期を下回った(図表3)。

2009年度末と比べると、南九州(17.1%増)、近畿(14.8%増)、中国(12.3%増)、東京(11.1%増)が高い伸びを示した。その一方で、九州北部は2割超の減少であった。

2013年度末のアパートローン比率を地区別にみると、東京が13.1%、関東が10.0%と

図表4 預金規模別のアパートローン残高の推移

(単位：億円、%)

預金規模	09年度末	12年度末	13年度末	09年度末対比		12年度末対比		アパートローン比率 (貸出金合計)
				増減率	増減額	増減率	増減額	
1兆5,000億円以上	19,112	20,464	21,499	12.4	2,387	5.0	1,035	10.4
1兆円以上	6,352	6,684	6,689	5.2	336	0.0	4	9.9
7,000億円以上	6,590	6,805	6,947	5.4	356	2.0	141	7.9
5,000億円以上	6,044	6,058	6,017	△ 0.4	△ 26	△ 0.6	△ 40	7.2
3,000億円以上	6,436	7,085	7,180	11.5	744	1.3	95	7.6
2,000億円以上	3,438	3,604	3,673	6.8	235	1.9	69	8.0
1,500億円以上	1,655	1,759	1,752	5.8	96	△ 0.4	△ 7	7.2
1,000億円以上	1,722	1,617	1,648	△ 4.2	△ 73	1.9	31	6.6
700億円以上	291	234	222	△ 23.9	△ 69	△ 5.1	△ 12	2.2
700億円未満	120	206	240	100.3	120	16.8	34	8.5
合計	51,766	54,519	55,872	7.9	4,106	2.4	1,352	8.6

2桁に達した。一方、2009年度末比で高い伸びを示した近畿の比率は5.6%にとどまる。

なお、不動産業向け貸出に占めるアパートローンの割合をみると、四国の52.5%から九州北部の26.5%まで差がみられる。

### 3. 預金規模別のアパートローン残高

2013年度末の預金規模別のアパートローン残高は、「700億円未満」が前期比16.8%増となったほか、「1兆5,000億円以上」(5.0%増)など計7階層で前期を上回った(図表4)。

一方、「700億円以上1,000億円未満」「1,500億円以上2,000億円未満」「5,000億円以上7,000億円未満」の3階層は前期比減少した。

預金規模別のアパートローン比率をみると、「1兆5,000億円以上」の10.4%が最も高く、「1兆円以上1兆5,000億円未満」の9.9%、「700億円未満」の8.5%が続く。それに対し「700億円以上1,000億円未満」の階層は2.2%であった。

### 4. 信用金庫別のアパートローン残高

#### (1) 残高と先数の関係

2013年度末の信用金庫別のアパートローン残高および先数を2009年度末と比較すると、①残高・先数ともに増加(不変を含む)が113金庫(構成比42.3%)、②残高増加・先数減少は6金庫(2.2%)、③残高減少・先数増加は27金庫(10.1%)、④残高・先数ともに減少は121金庫(45.3%)であった(図表5)。

図表5 アパートローン残高と先数の関係  
(2009年度末対2013年度末)

		残高			合計
		増加 (2倍以上)	増加 (2倍未満) ・不変	減少	
先数	増加 (2倍以上)	13 (4.8%)	7 (2.6%)	0 (0.0%)	20 (7.4%)
	増加 (2倍未満) ・不変	3 (1.1%)	90 (33.7%)	27 (10.1%)	120 (44.9%)
	減少	0 (0.0%)	6 (2.2%)	121 (45.3%)	127 (47.5%)
	合計	16 (5.9%)	103 (38.5%)	148 (55.4%)	267 (100.0%)

(備考) 2009年度末時点で取扱いがなく、2013年度末に先数・残高のある金庫は2倍未満の増加とする。

さらに残高・先数の増加した信用金庫のうち、ともに2倍以上の増加が13金庫、残高は2倍以上・先数は2倍未満の増加は3金庫、残高は2倍未満・先数は2倍以上の増加は7金庫であった。

## (2) 比率の増減

2009年度末と2013年度末の信用金庫別のアパートローン比率を比べると、比率が上昇した信用金庫が116金庫（構成比43.4%）、比率が低下した信用金庫は147金庫（55.0%）となった（図表6、取扱いなしの4金庫を除く）。

このうち、比率が5ポイント以上伸びた信

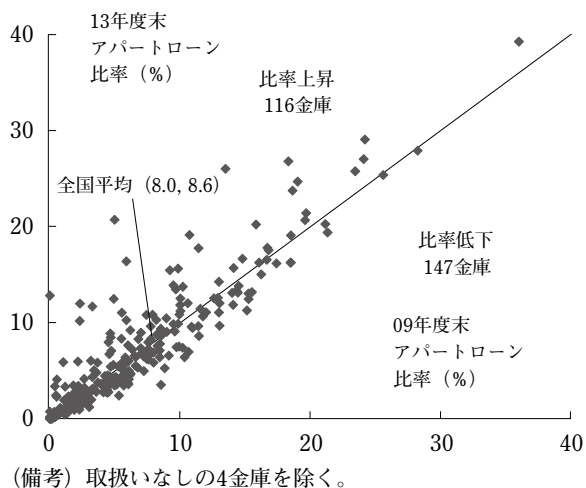
用金庫が16金庫、5ポイント以上低下した信用金庫が1金庫、それぞれあった。

## (3) 比率の分布変化

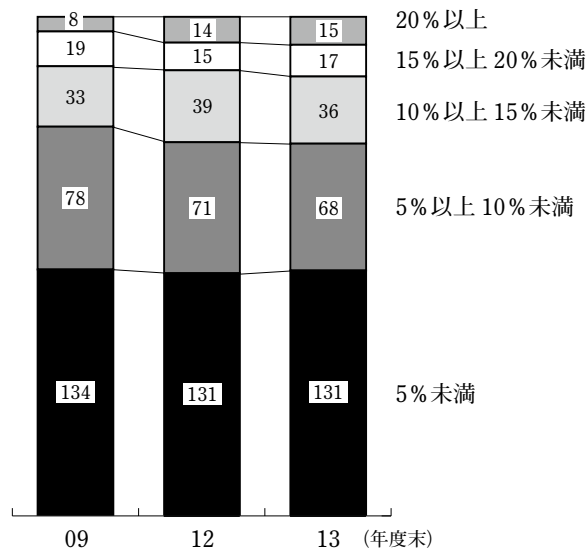
2013年度末の信用金庫別のアパートローン比率は、①10%未満が199金庫（構成比74.5%）、②10%以上20%未満が53金庫（19.8%）、③20%以上は15金庫（5.6%）となった（図表7）。

2009年度末と比べると、10%以上の信用金庫数が60金庫（構成比22.0%）から68金庫（25.4%）に増加しており、さらに20%以上が8金庫（2.9%）から15金庫（5.6%）に倍増した。

図表6 信用金庫別のアパートローン比率①  
(2009年度末対2013年度末)



図表7 信用金庫別のアパートローン比率②



## 地域・中小企業関連経済金融日誌（2014年5月）

- 8日 ● 中小企業庁、「農商工等連携事業事例集」を公表 資料1
- 9日 ○ 経済産業省、大阪府中小企業信用保証協会および大阪市信用保証協会の合併を認可
- 12日 ● 中小企業庁、中小企業再生支援協議会等における保証債務の整理の支援手順を明確化し公表 資料2
- 13日 ○ 経済産業省、「消費税転嫁対策強化月間（平成26年3～4月）における取組状況」を公表
- 14日 ○ 総務省、「個人企業経済調査（動向編）平成26年1～3月期結果（速報）」を公表
- 22日 ● 中小企業庁、「平成26年度中小企業支援計画」を公表 資料3
- 23日 ○ 中小企業庁、「消費税の転嫁状況に関する月次モニタリング調査（4月書面調査）」の調査結果を公表
- 総務省、「個人企業経済調査（動向編）平成26年1～3月期結果（確報）及び平成25年度結果」を公表 資料4
- 総務省、今後の地方公会計の整備促進について公表 資料5
- 27日 ● 経済産業省、中小企業の経営相談窓口「よろず支援拠点」を開設することについて公表 資料6
- 30日 ○ 金融庁、「貸金業関連資料集」を更新
- 内閣府、「地域経済動向（平成26年5月）」を公表 資料7
- 厚生労働省、「信用金庫業」と「鋳造業」の「職業能力評価基準」を新たに策定、公表

※『地域・中小企業関連経済金融日誌』は、官公庁等の公表資料等をもとに、地域金融や中小企業金融に関連が深い項目について、当研究所が取りまとめたものである。

【●】表示の項目については、解説資料を掲載している。

### （資料1）

#### 中小企業庁、「農商工等連携事業事例集」を公表（5月8日）

中小企業庁は、農商工等連携事業計画の認定を受けた事業者の協力を得て、「農商工等連携事業事例集」を作成した。本事例集では、全国20の事例から認定事業者が農商工等連携事業に取り組んだきっかけや、取組みの概要、活用した支援策、得られた効果等について体験談を交えて紹介している。事例の地域別内訳は、北海道3、東北2、関東4、中部2、近畿3、中国1、四国1、九州4となっている。

(<http://www.chusho.meti.go.jp/shogyo/noushoko/2014/140508Noushokoujirei.htm> 参照)

(資料2)

中小企業庁、中小企業再生支援協議会等における保証債務の整理の支援手順を明確化し公表  
(5月12日)

中小企業庁は、中小企業再生支援協議会等における「経営者保証に関するガイドライン」にもとづいた保証債務の整理の支援に係る手順を明確化するため、「中小企業再生支援協議会等の支援による経営者保証に関するガイドラインにもとづく保証債務の整理手順」を策定、公表した。中小企業再生支援協議会等における保証債務の整理の支援業務における

- ①窓口相談の手順
- ②弁済計画策定支援の手順
- ③債権者（金融機関）との会議開催手順
- ④守秘義務 等 について定めている。

(<http://www.chusho.meti.go.jp/keiei/saisei/2014/140512saisei.htm> 参照)

(資料3)

中小企業庁、「平成26年度中小企業支援計画」を公表（5月22日）

「中小企業支援計画」は、国・都道府県等・中小機構が中小企業支援を実施する上で適切な役割分担と連携を図るべく、中小企業支援法にもとづき、毎年策定・公表されている。

中小企業・小規模事業者政策においては主に、①イノベーションの推進、②小規模事業者に光をあてた施策、③消費税転嫁対策、④被災地の復旧・復興の4つが直面する課題となっている。

そこで、2014年度計画においては、国は、よろず支援拠点設置、商工会・商工会議所による支援強化、認定支援機関制度の充実等の支援体制強化を図りつつ、2013年度補正・2014年度当初予算による支援施策を効果的に推進する。中小機構や都道府県等と、中小企業・小規模事業者政策を巡る課題を共有し、よろず支援拠点をはじめ地域の支援体制強化や事業実施・周知において十分な連携を図りながら、施策効果の最大化に努めるとしている。

(<http://www.chusho.meti.go.jp/keiei/kakushin/2014/140522ShienKeikaku.htm> 参照)

(資料4)

総務省、「個人企業経済調査（動向編）平成26年1～3月期結果（確報）及び平成25年度結果」を公表（5月23日）

総務省は、2014年1～3月期における個人企業経済調査（動向編）結果（確報）を公表した。

今期（2014年1～3月期）の業況判断D.I.は△59.8で、前期（2013年10～12月期）（△60.4）に比べ、0.6ポイント改善している。

また、来期（2014年4～6月期）の業況見通しD.I.は△61.4となっており、今期の業況判断D.I.（△59.8）に比べると1.6ポイントの悪化を見込んでいる。

([http://www.soumu.go.jp/menu\\_news/s-news/01toukei06\\_01000033.html](http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01toukei06_01000033.html) 参照)

#### (資料5)

##### 総務省、今後の地方公会計の整備促進について公表（5月23日）

総務省は、「今後の地方公会計の整備促進」について公表した。地方公共団体における財務書類等の作成に係る統一的な基準を設定することで、

- ①発生主義・複式簿記の導入、
- ②ICTを活用した固定資産台帳の整備、
- ③(地方公共団体間の) 比較可能性の確保

を進めていく。①により事業別や施設別の分析が、②により公共施設等のマネジメントの高度化が促されることが期待される。

2014年4月30日に「今後の新地方公会計の推進に関する研究会」報告書の中で統一的な基準が示された。総務省は、この基準を周知するとともに2015年1月頃までに具体的なマニュアルを作成し、原則として2015年度から2017年度までの3年間ですべての地方公共団体が本基準による財務書類等を作成するよう要請する予定である。

([http://www.soumu.go.jp/menu\\_news/s-news/01zaisei07\\_02000086.html](http://www.soumu.go.jp/menu_news/s-news/01zaisei07_02000086.html) 参照)

#### (資料6)

##### 経済産業省、中小企業の経営相談窓口「よろず支援拠点」を開設することについて公表（5月27日）

経済産業省は、中小企業の経営相談窓口「よろず支援拠点」を開設することについて公表した。

中小企業・小規模事業者からの相談対応を担う既存の支援機関には機関ごと地域ごとに支援のレベル・質・専門分野、活動内容等のバラツキがあるなどの課題もあり、相談体制のさらなる整備が必要である。

このため、新たに「よろず支援拠点」を各都道府県に整備し、地域の支援機関と連携しながら、中小企業・小規模事業者が抱える様々な経営相談に対応する。6月2日に40拠点を開設し、残り7拠点についても順次開設予定であるとしている。

「よろず支援拠点」の主な役割は、中小企業・小規模事業者の起業から安定までの各段階のニーズに応じて

- ①既存の支援機関では十分に解決できない経営相談に対する「総合的・先進的経営アドバイス」、
- ②事業者の相談に応じた「適切なチームの編成」、
- ③案件に応じた「的確な支援機関等の紹介」

といったきめ細かな対応を行うこととしている。

(<http://www.chusho.meti.go.jp/keiei/network/2014/140527onestop.htm> 参照)

(資料7)

内閣府、「地域経済動向（平成26年5月）」を公表（5月30日）

内閣府は、2014年5月の地域経済動向を公表した。

前回調査（2014年2月）と比較して、全11地域で「消費税率引き上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ弱い動きもみられる」との文言が加えられるなどし、景況判断を下方修正した。

分野別にみると、鉱工業生産（沖縄は観光）は、沖縄で堅調に増加、九州で緩やかに増加の動きがみられた。個人消費は、「消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動により、このところ」南関東、近畿、沖縄の3地域で弱めの動きがみられ、残る8地域では弱い動きとなっている。雇用情勢は、九州で改善しており、沖縄では厳しい状況にあるものの着実に改善している。残る9地域でも着実に改善している。

(<http://www5.cao.go.jp/keizai3/chiiki/2014/0530chiiki/menu.html> 参照)