

最近の不動産価格と 信用金庫の不動産業向け貸出金の動向

信金中央金庫 地域・中小企業研究所研究員

間下 聡

(キーワード) 不動産価格指数、マンション・アパート(1棟)、店舗、オフィス、コロナ禍、
運転資金

(視 点)

商業用不動産価格は、賃貸用マンションに始まり、店舗、オフィスなども低下傾向に転じた。投資用不動産関連融資問題の発生や、景気の山（暫定：2018年10月）を越えたこともあり、信用金庫の不動産業向け貸出金増加率も低下傾向にある。2020年に入り、日本はコロナ禍に見舞われ、経済活動が停滞し、多くの業種で景況感は冷え込み、運転資金需要が拡大した。そこで今回、不動産価格と信用金庫の不動産業向け貸出について最近の動向を確認する。

(要 旨)

- 2020年の都道府県地価調査（毎年7月1日時点の調査）によると、商業地、住宅地とも東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方4市（札幌、仙台、広島、福岡）、その他の5地域のすべてで近年、概ね上昇傾向にあった地価の前年比上昇率が、2020年は総じて低下に転じた。
- 不動産価格指数の商業用不動産の動きを、南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外の別に見ると、マンション・アパート（1棟）は、いずれの地域もほぼ横ばい傾向にある。店舗やオフィスは、南関東圏、名古屋・京阪神圏では2019年中を境に低下傾向に転じている。3大都市圏以外ではオフィスは上昇傾向を保つものの、店舗はならして横ばいである。分譲物件の価格を示すマンション（区分所有）の指数の動きをみると、賃貸物件の価格を示すマンション・アパート（1棟）とは異なり、足もとまで上昇傾向を維持している。
- 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は、2020年3月末まで低下したのち上昇に転じた。しかし、同時期にコロナ禍による運転資金需要の急増を受けて急上昇した貸出金末残全体の増加率を下回り、貸出金末残全体に占める不動産業向けの構成比は低下している。国内銀行（全規模企業向け）と地方銀行も概ねこれと同じ傾向となっている。
- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増加率を、国内銀行、地方銀行と比較すると、近年は信用金庫が3業態の中で最も低く、最近では国内銀行、地方銀行との差が開いている。
- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増加率の動きを地区別に見ると、①横ばいか低下傾向（北海道、東京、関東、北陸、東海、南九州）と②近年上昇傾向に転換（東北、近畿、中国、四国、九州北部）の2グループに分類される。不動産業向け貸出金末残増加率の設備資金と運転資金の寄与度の動きも、地区により異なる。

はじめに

商業用不動産価格は、賃貸用マンションに始まり、店舗、オフィスなども低下傾向に転じた。投資用不動産関連融資問題の発生や、景気の山（暫定：2018年10月）を越えたこともあり、信用金庫の不動産業向け貸出金増加率も低下傾向にある。2020年に入り、日本はコロナ禍に見舞われ、経済活動が停滞し、多くの業種で景況感は冷え込み、運転資金需要が拡大した。そこで今回、不動産価格と信用金庫の不動産業向け貸出について最近の動向を確認する。

1. 最近の不動産価格動向～上昇減速や低下に転じる不動産価格～

(1) 前年比上昇率が低下に転じた地価

2020年の都道府県地価調査（毎年7月1日時点の調査）によると、近年、概ね上昇傾向にあった地価の前年比上昇率が、2020年は総じて低下に転じた（図表1参照）。商業地

と住宅地について全国を東京圏、大阪圏、名古屋圏、地方4市（札幌、仙台、広島、福岡）、その他の5地域に分類して地価の前年比上昇率を見ると、2020年は前年を下回っている。

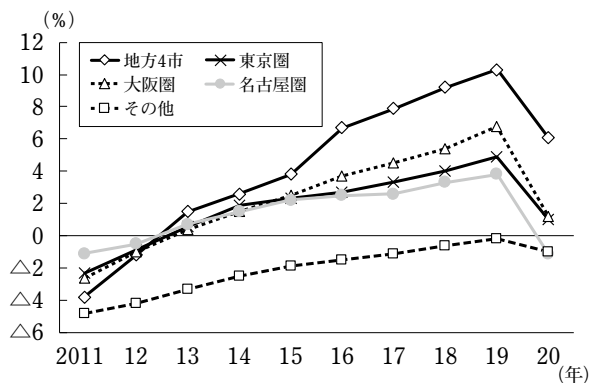
近年、商業地の地価の前年比上昇率は、概ね住宅地の前年比上昇率より高水準で推移してきた。2020年の商業地は、上昇率の前年比低下幅も住宅地より大きく、大阪圏、名古屋圏、地方4市の順に大きい。2020年の商業地の上昇率は、近年マイナス水準で推移してきたその他に加え、名古屋圏でもマイナスに転じ、名古屋圏の商業地の上昇率は、住宅地の上昇率を下回った。

住宅地の地価の前年比上昇率に目を移すと、2020年には商業地の場合と同様に近年マイナス水準で推移してきたその他に加え、東京圏、大阪圏、名古屋圏でも住宅地の上昇率がマイナスに転じ、プラスを維持したのは地方4市のみとなった。

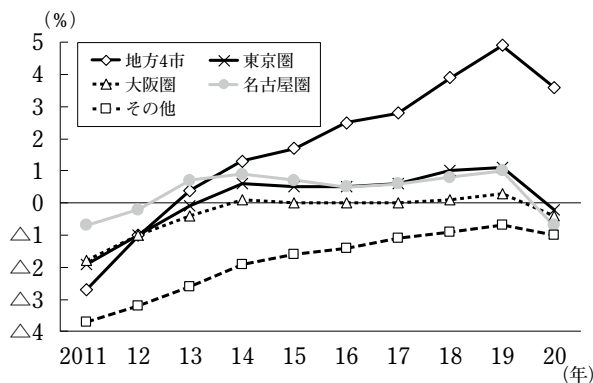
国土交通省は、2020年調査における地価

図表1 都道府県地価調査による地価の地域別前年比上昇率の推移

①商業地



②住宅地



- (備考) 1. 都道府県地価調査は毎年7月1日時点のもの
 2. 地方4市とは札幌市、仙台市、広島市、福岡市
 3. 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

動向の特徴について、以下のようにコメントしている。

「この1年間のうち前半（2019年7月1日～2020年1月1日）においては、交通利便性や住環境の優れた住宅地、オフィス需要の強い商業地、訪問客の増加に伴う店舗やホテルの進出が見込まれる地域を中心に地価の回復傾向が継続していたと見られる。一方、後半（2020年1月1日～2020年7月1日）においては、新型コロナウイルス感染症の影響による先行き不透明感から需要が弱まり、総じて上昇幅の縮小、上昇から横ばい又は下落への転化となったと見られる。なお、前半から下落が継続していた地域においては、下落幅の拡大も見られる。」

したがって、コロナ禍が長引くと、地価の上昇率鈍化が続き、上昇率がさらに低下していく可能性がある。

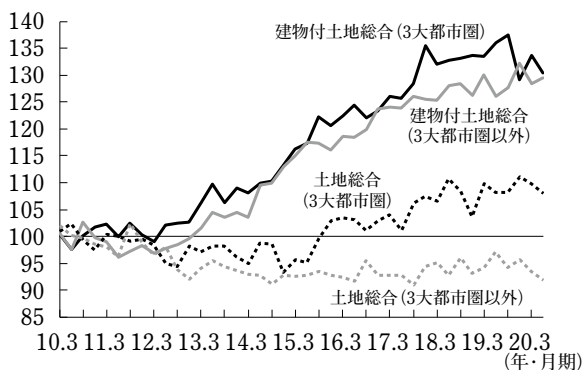
(2) 不動産価格動向の詳細

イ. 商業用不動産の動向

商業用不動産を中心に、最近の不動産価格動向をより詳細に見るために、不動産価格指数^(注1)の推移を追うこととする。

不動産価格指数のうち商業用不動産の建物付土地総合と土地総合、3大都市圏^(注2)と3大都市圏以外に分類される。建物付土地総合に比べて土地総合は、3大都市圏と3大都市圏以外の間で指数の推移が大きく

図表2 不動産価格指数 商業用不動産の地域別種類別指数の推移



(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

異なる（図表2参照）。2020年6月期の土地総合を見ると、3大都市圏は2010年平均に対して8%強上昇しているが、3大都市圏以外は8%強低下している。

ロ. 建物付土地総合と土地総合の地域別種類別内訳

① 3大都市圏

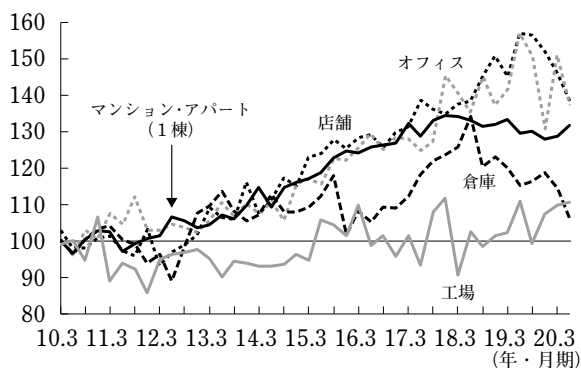
建物付土地総合の内訳である店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（1棟）について3大都市圏での近年の指数の推移を見る。店舗とオフィスは、ほぼ同水準まで上昇したのち、2019年6月期をピークに低下傾向に転じた（図表3参照）。続いて高水準で推移するマンション・アパート（1棟）は、2017年12月期をピークにゆるやかな低下傾向にあるものの、2019年12月期をボトムに上昇傾向に転じる気配を見せて

(注)1. 以下、本稿で使用する不動産価格指数は、2010年中の平均を100としている（2020年10月30日公表版）。そのうちの商業用不動産総合指数とその内訳は四半期ベース、住宅総合指数とその内訳は月次ベースである。

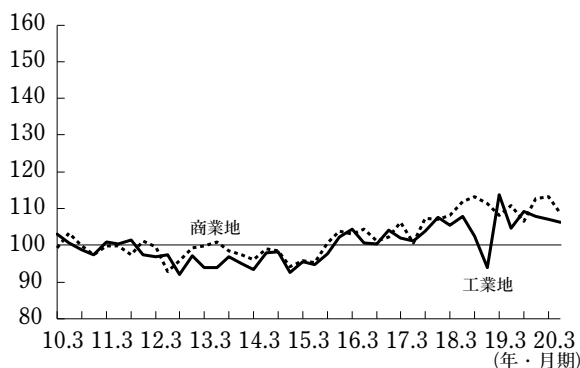
2. 3大都市圏は、南関東圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、名古屋圏（岐阜、愛知、三重）、京阪神圏（京都、大阪、兵庫）の総合

図表3 建物付土地総合と土地総合の地域別種別別指数の推移

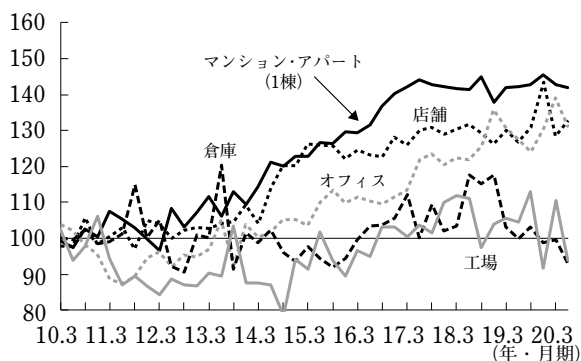
①3大都市圏 建物付土地総合の内訳



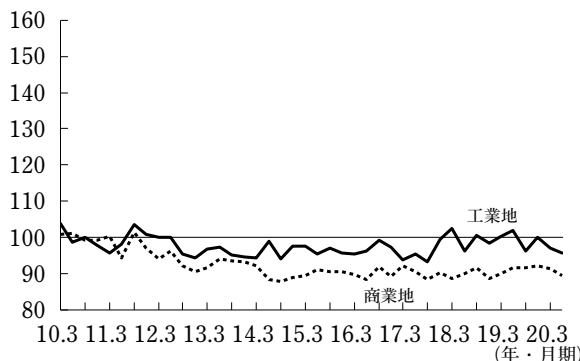
土地総合の内訳



②3大都市圏以外 建物付土地総合の内訳



土地総合の内訳



(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

いる。倉庫は、2018年6月期にマンション・アパート（1棟）に追いついたのをピークに、低下傾向に転じている。工場は、近年100前後で推移していたが、足もとで110まで上昇した。

次に、土地総合の内訳である商業地、工業地について近年の指数の推移を見ると、両者はほぼ同様の水準で推移し、最近は110前後で横ばいとなっている。

②3大都市圏以外

3大都市圏以外の指数の推移を見ると、マンション・アパート（1棟）が概ね140強の水準で推移している。続いて店舗が2019年12月期に一時、急上昇した

ものの概ね130前後で推移している。オフィスは、店舗よりも低水準から上昇傾向をたどり、2020年6月期には店舗とほぼ同水準に並んだ。倉庫は、2018年6月期をピークに低下傾向に転じた。同時期にピークを迎えた3大都市圏の倉庫よりも低い水準で推移している。工場は、近年横ばいから、最近はやや低下傾向に転じる気配がある。近年は、概ね3大都市圏の工場と同水準で推移してきたが、最近3大都市圏の工場より低水準である。

商業地、工業地について近年の指数の推移を見ると、商業地は90前後、工業地は100前後で横ばいである。

以下で、3大都市圏の南関東圏と名古屋・京阪神圏の近年の推移を見ていく。

③南関東圏

南関東圏のオフィスは、2019年6月期に200弱でピークを打ち、低下傾向に転じている(図表4参照)。続く店舗は、2018年12月期をピークに低下傾向に転じている。マンション・アパート(1棟)は、2018年3月期をピークにゆるやかな低下傾向に転じているが、2020年3月期をボトムに上昇傾向に転じる気配がある。

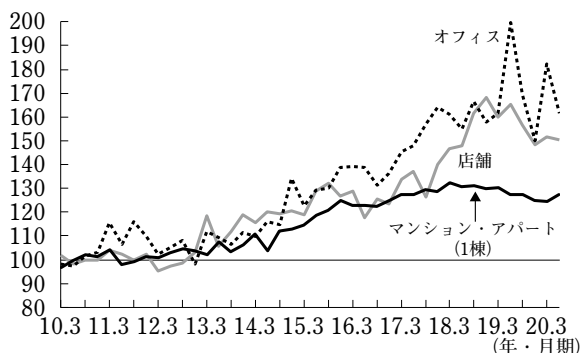
商業地と工業地は、近い水準で推移しており、近年は概ね110~120の範囲にある。

④名古屋・京阪神圏

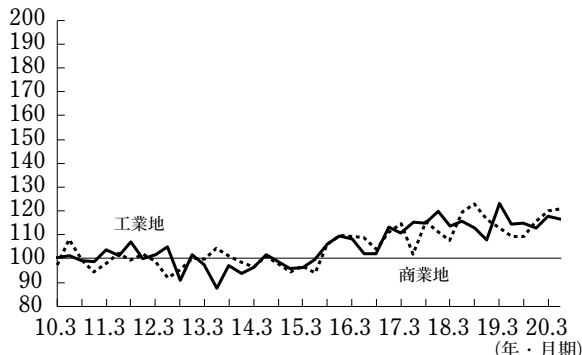
名古屋・京阪神圏の指数を、3大都市圏とその内訳である南関東圏の指数から、信金中央金庫 地域・中小企業研究所で試算した。それら指数の近年の推移を見ると、店舗は2019年12月期をピークに上昇傾向から低下傾向に転じている(図表5参照)。マンション・アパート(1棟)は、2017年12月期をピークにゆるやかな低下傾向にあったが、2019年12月をボトムに上昇傾向に転じた気配がある。オフィスは、概ね店舗とマンション・アパート(1棟)よりは低水準で推移し、2019年9月期をピークに上昇傾向から低

図表4 南関東圏の建物付土地総合と土地総合の種類別指数の推移

建物付土地総合内訳



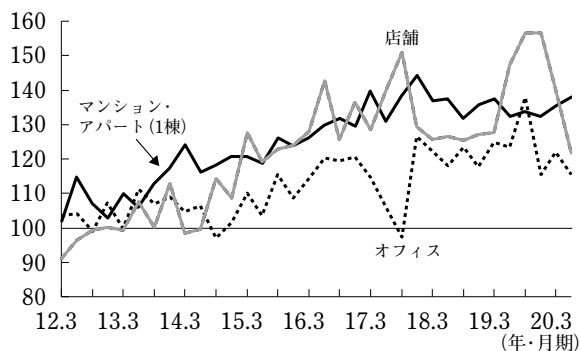
土地総合内訳



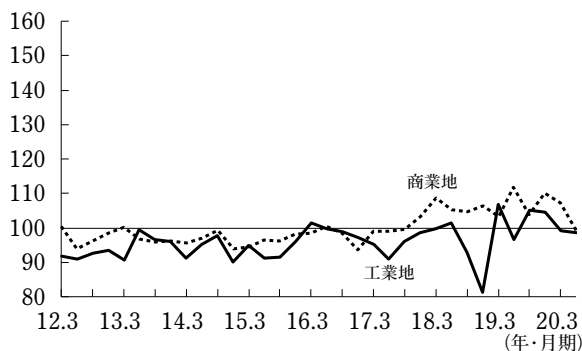
(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

図表5 名古屋・京阪神圏の建物付土地総合と土地総合の種類別指数の推移

建物付土地総合内訳



土地総合内訳



(備考) 以下、名古屋・京阪神圏の指数は国土交通省資料を元に信金中央金庫 地域・中小企業研究所が試算

下傾向に転じている。

近年は、商業地と工業地はいずれも100前後で横ばいである。

ハ. 南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外の種類別比較

次に、店舗、オフィス、マンション・アパート（1棟）、商業地、工業地の種類別に南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外の地域別比較を行う。

①店舗

店舗は、近年、南関東圏が上昇する一方、名古屋・京阪神圏と3大都市圏以外が近い水準で横ばいに推移していた（図表6参照）。南関東圏が低下傾向に転

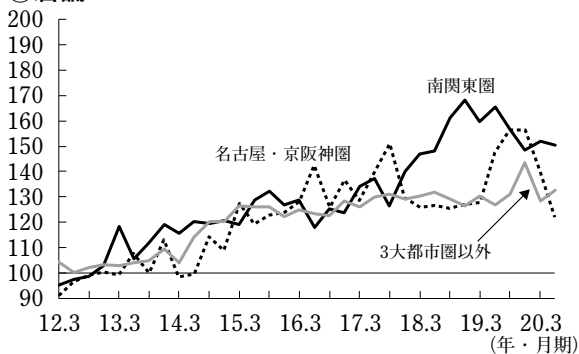
じると、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外も一時上昇したものの、その後低下した。南関東圏が2018年12月期、名古屋・京阪神圏が2019年12月期を境に低下傾向、3大都市圏以外はならして横ばいであり、直近では名古屋・京阪神圏が3大都市圏以外を下回った。

②オフィス

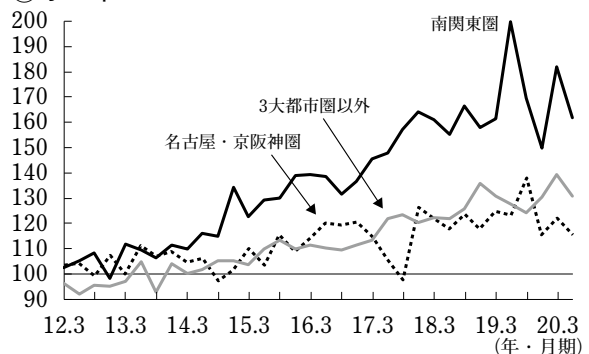
南関東圏が他を大きく上回り、名古屋・京阪神圏と3大都市圏以外の両者は近い水準で推移してきた。近年は名古屋・京阪神圏が3大都市圏を下回っている。南関東圏は2019年6月期、名古屋・京阪神圏は2019年9月期をピークに上昇傾向から低下傾向に転じる一方、3大都市

図表6 南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外の種類別比較

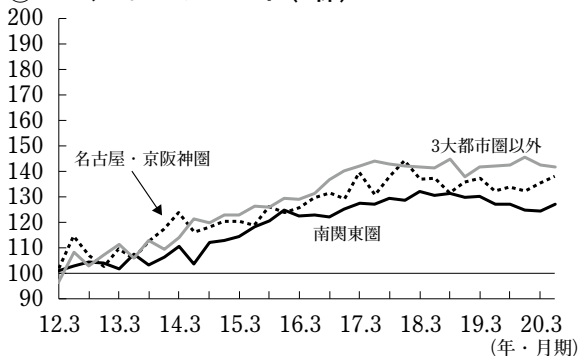
①店舗



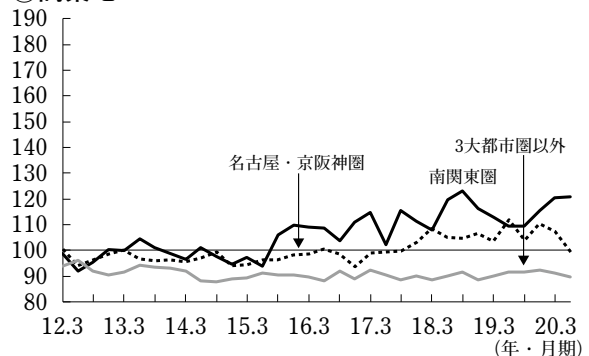
②オフィス



③マンション・アパート(1棟)

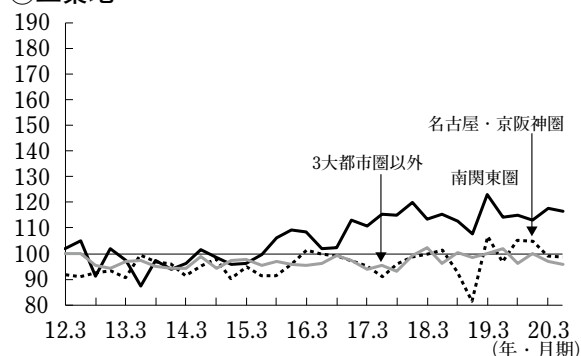


④商業地



図表6 (続き)

⑤工業地



(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

市圏以外は、引き続き上昇傾向を維持している。

③マンション・アパート (1棟)

近年は3大都市圏以外が概ね横ばい、名古屋・京阪神圏が2017年12月期、南関東圏が2018年3月期をピークに上昇傾向から低下傾向に転じた。ただ、名古屋・京阪神圏と南関東圏の両者とも、この半年は上昇転換の気配を見せている。指数の水準は3大都市圏以外、名古屋・京阪神圏、南関東圏の順に高く、それは近年のこれら地域内での各種商業用不動産の指数との比較における、マンション・アパート (1棟) の位置づけにも表れている。3大都市圏以外では、マンション・アパート (1棟) の指数水準が最も高くなっている。名古屋・京阪神圏では、マンション・アパート (1棟) と

店舗の指数が高くなっている。南関東圏では、マンション・アパート (1棟) の指数はオフィス、店舗を下回る水準で概ね推移している。

④商業地

最近の商業地は南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外とも横ばいである。

⑤工業地

近年の工業地は商業地と同様、南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外とも横ばいである。水準は、南関東圏が高く、名古屋・京阪神圏と3大都市圏以外は同水準である。

これらの比較から、商業用不動産に対するニーズには地域差があり、それが価格形成に反映されていることを見取することができる。

(4) 賃貸用マンション・アパートと自宅用マンションの価格指数の動向

以下では賃貸物件の価格を示すマンション・アパート (1棟) と、分譲物件の価格を示すマンション (区分所有)^(注3) の指数の推移を比較する。

マンション・アパート (1棟) とマンション (区分所有) の推移をみると、南関東圏、名古屋・京阪神圏および3大都市圏以外の3地域

(注)3. 不動産価格指数の住宅には住宅総合とその内訳である住宅地、戸建住宅およびマンション (区分所有) がある。これらは月次であり、地域区分も商業用不動産と異なる。そのため、名古屋・京阪神圏は名古屋圏と京阪神圏の指数から、3大都市圏以外は全国、南関東圏、名古屋圏および京阪神圏の指数から信金中央金庫 地域・中小企業研究所が四半期ベースで試算した。なお、マンション (区分所有) は主に中古を対象としている。

が総じて、2017年にかけて概ね同水準で上昇し、2010年平均の価格からの上昇ペースが変わらないことを示している（図表7参照）。その後、マンション・アパート（1棟）が低

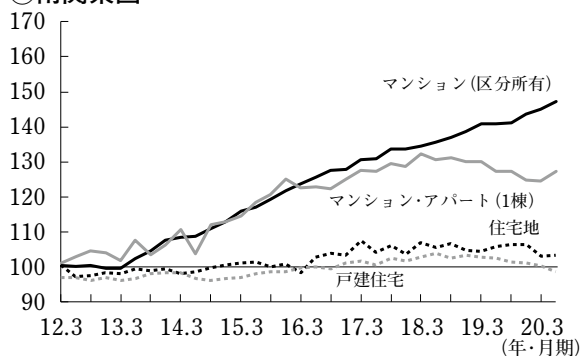
下傾向や横ばいに転じると、上昇し続けるマンション（区分所有）との乖離が拡大した。

マンション・アパート（1棟）とマンション（区分所有）の指数は、一般的には消費者による裁定行動により乖離は小さくなるとされている。

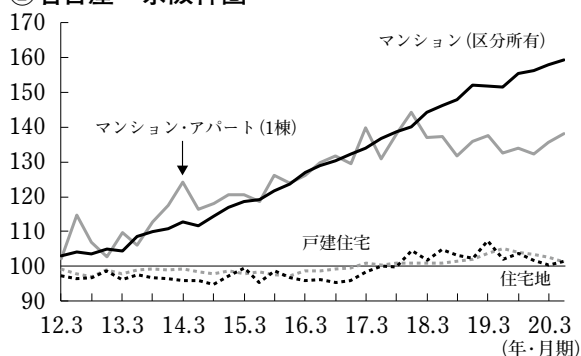
ちなみに、住宅のうちマンション（区分所有）が南関東圏、名古屋・京阪神圏および3大都市圏以外でそろって上昇し続ける一方、住宅地と戸建住宅は低位安定している。

図表7 マンション・アパート（1棟）とマンション（区分所有）の地域別比較

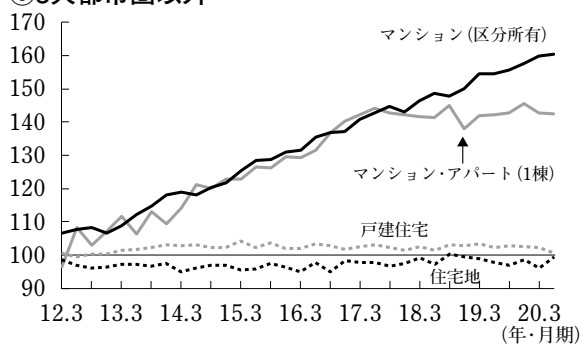
①南関東圏



②名古屋・京阪神圏



③3大都市圏以外



（備考）国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

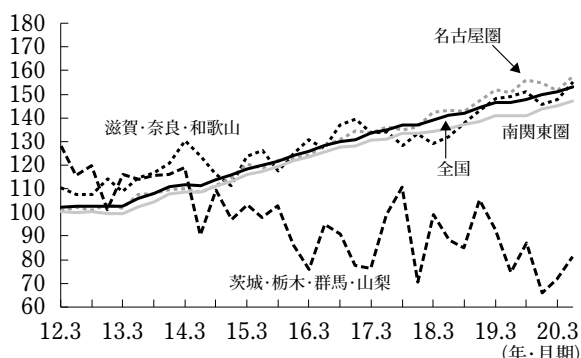
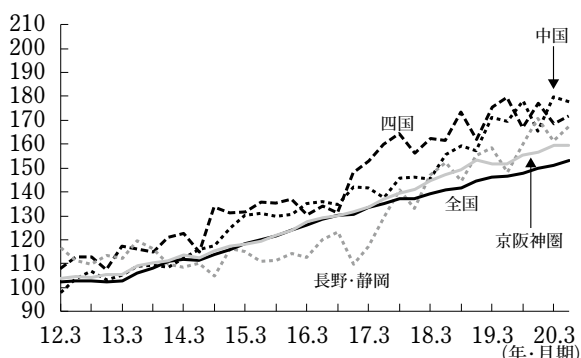
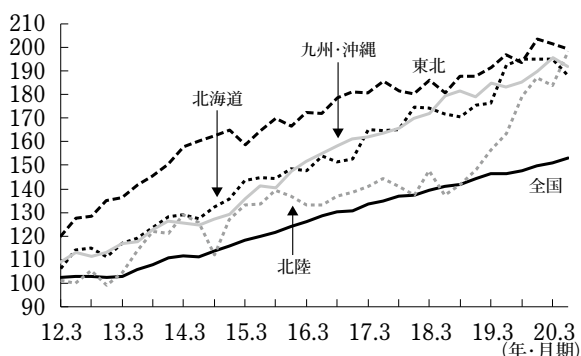
(5) マンション（区分所有）の地域別推移

上記のように、マンション（区分所有）は、2017年までマンション・アパート（1棟）と同様の上昇傾向を示し、南関東圏、名古屋・京阪神圏および3大都市圏以外で総じて指数の水準も概ね同じであった。2018年以降、マンション・アパート（1棟）は3大都市圏以外で横ばい、南関東圏や名古屋・京阪神圏では低下傾向をたどったものの、マンション（区分所有）は総じて上昇傾向を継続している。マンション（区分所有）はマンション・アパート（1棟）よりも細かい地域区分^(注4)で指数が提供されているため、地域別動向を詳細に把握しやすい。そこで、参考としてマンション（区分所有）の地域別推移を見る（図表8参照）。

茨城・栃木・群馬・山梨は低下傾向にあるものの、それ以外の全地域で上昇傾向にあ

(注)4. 不動産価格指数の住宅総合とマンション（区分所有）などその内訳指数の地域区分は、東北は6県と新潟、関東は南関東圏と茨城、栃木、群馬、山梨、中部は名古屋圏と長野、静岡、近畿は京阪神圏と滋賀、奈良、和歌山である。茨城・栃木・群馬・山梨、長野・静岡、滋賀・奈良、和歌山の指数は、関東と南関東圏、中部と名古屋圏、近畿と京阪神圏の指数から信金中央金庫 地域・中小企業研究所試算

図表8 マンション（区分所有）の地域別推移



(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

る。中でも長野・静岡は2016年12月期、北陸は2018年6月期を起点として上昇が加速している。

2020年6月期の指数を見ると、東北、北陸、九州・沖縄、北海道、中国、四国、長野・静岡、京阪神圏、名古屋圏、滋賀・奈良・和歌山、南関東圏、茨城・栃木・群馬・山梨の順に高い(図表9参照)。

下位の地域は3大都市圏とその周縁である

図表9 マンション（区分所有）の地域別指数 (2020年6月期)

	地域	指数
1	東北	199.3
2	北陸	198.3
3	九州・沖縄	191.8
4	北海道	188.0
5	中国	177.7
6	四国	171.9
7	長野・静岡	167.4
8	京阪神圏	159.7
9	名古屋圏	157.8
10	滋賀・奈良・和歌山	155.1
11	南関東圏	147.2
12	茨城・栃木・群馬・山梨	81.1

(備考) 国土交通省資料より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

関東、中部、近畿となっている。都道府県地価調査で地価の上昇率の高い地方4市を擁する北海道、東北、中国、九州・沖縄の4地域は、上位を占めている。

2. 信用金庫の不動産業向け貸出動向 ～他業態との比較～

次に、不動産価格に低下傾向が見え始めた状況下、信用金庫と国内銀行の不動産業向け貸出の現状について確認することとする。

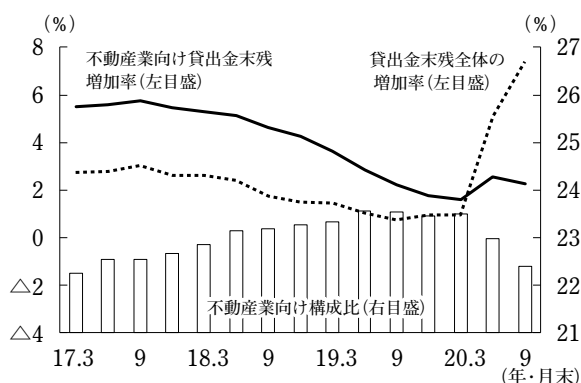
(1) 不動産業向け貸出金の業態別動向

イ. 信用金庫

信用金庫の不動産業向け貸出金末残(四半期ベース)の前年同期比増加率(以下、増加率は前年同期比で算出)は、2017年9月末を境に2020年3月末には1.5%まで低下した(図表10参照)。その後、やや上昇し、2020年9月末には2.2%となった。

一方、信用金庫の貸出金末残全体の増加率は、2017年9月末を境に2019年9月末に

図表10 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

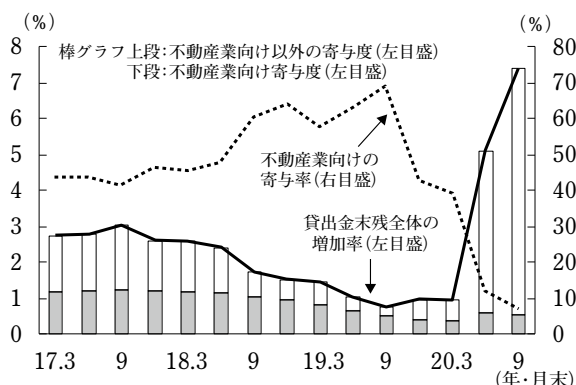


(備考) 図表11、12とも信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

は0.7%まで低下した。その後、2020年6月末から増加率が急上昇し、2020年9月末には7.4%に達した。これまで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てきた。しかし、今回の貸出金末残全体の増加率の急上昇に、不動産業向け貸出金末残の増加率はほとんど追随せず、貸出金末残全体の増加率を大幅に下回ることとなった。その結果、信用金庫の貸出金末残全体に占める不動産業向け貸出金末残の比率（以下「不動産業向け構成比」という。）は、2020年3月末の23.4%から9月末には22.4%に低下した。

実際、信用金庫の貸出金末残全体の増加率に占める不動産業向け貸出金の寄与度^(注5)（以下「不動産業向け寄与度」という。）は、信用金庫の貸出金末残全体の増加

図表11 信用金庫の貸出金全体の増加率と不動産業向け寄与度・寄与率の推移

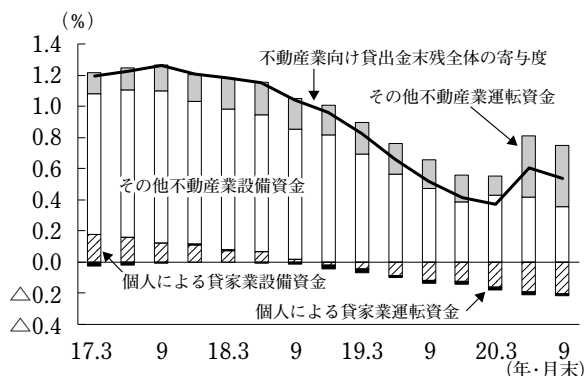


率とともに低下していたが、2020年3月末までは概ね不動産業向け寄与率（＝不動産業向け寄与度／貸出金末残全体の増加率の絶対値）が4割以上であった（図表11参照）。しかし、2020年6、9月末には不動産業向け以外の寄与度とともに貸出金末残全体の増加率が急上昇し、不動産業向け寄与率は10%前後まで低下した。

2020年6、9月末に貸出金末残全体の増加率が急上昇したのは、コロナ禍の影響による運転資金需要の急増が主因である。しかし、不動産業向け寄与度を個人による貸家業とその他不動産業に分けて資金用途別にみると、個人による貸家業向けは、設備資金寄与度がマイナスに転じ、マイナス幅が拡大している（図表12参照）。一方、その他不動産業向けについては、その他不動産業向け貸出金残高の7割強を占める設備資金の寄与度がプラスで推移するものの、低下傾向にある。一定水準を保ってきたそ

(注)5. 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%増加させたかを示すものである。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。

図表12 信用金庫の不動産業向け寄与度の貸出先別資金用途別内訳の推移



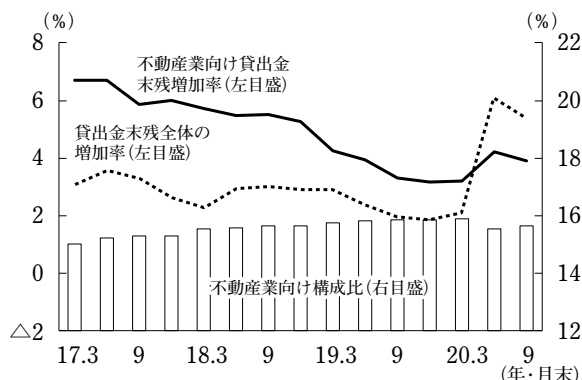
の他不動産業向けの運転資金の寄与度は、2020年6月末に急上昇し、不動産業向け寄与度も上昇した。信用金庫取引先の中でも不動産業は、他の業種に比べてコロナ禍による運転資金需要が急増していないと推察される。

ロ. 国内銀行

国内銀行の不動産業向け貸出金末残（四半期ベース）の増加率は、2017年6月末を境に2019年12月末には3.1%まで低下した（図表13参照）。その後、やや上昇し、2020年9月末には3.9%となった。

一方、国内銀行の貸出金末残全体の増加率は、2017年6月末を境に2019年12月末には1.8%まで低下した。その後、2020年6月末に増加率が急上昇し、2020年9月末には5.3%となった。これまで国内銀行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てきた。しかし、今回の貸出金末残全体の増加率の急上昇に不動産業向け貸出金末残の増加率は追随せず、貸出金末残全体の増加率を下回った。

図表13 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

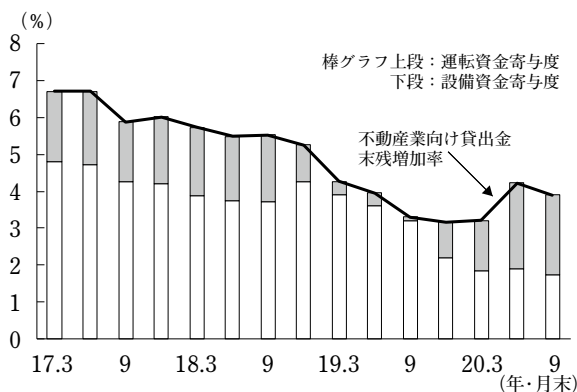


（備考）以下、国内銀行は銀行勘定、信託勘定、海外店勘定の合計で、図表14とも日銀資料より信金中央金庫地域・中小企業研究所作成

その結果、国内銀行の不動産業向け構成比は、2020年3月末の15.9%から9月末には15.6%となった。

国内銀行の不動産業向け貸出金末残増加率と資金用途別寄与度の推移を見ると、設備資金寄与度が2018年12月末から2019年9月末に一時盛り返すものの基本的に低下傾向にあった（図表14参照）。最近は、運転資金寄与度がそれを埋め合わせ、不動産業向け貸出金末残増加率が2020年6月末に1.0%上昇している。

図表14 国内銀行の不動産業向け貸出金末残増加率と資金用途別寄与度の推移

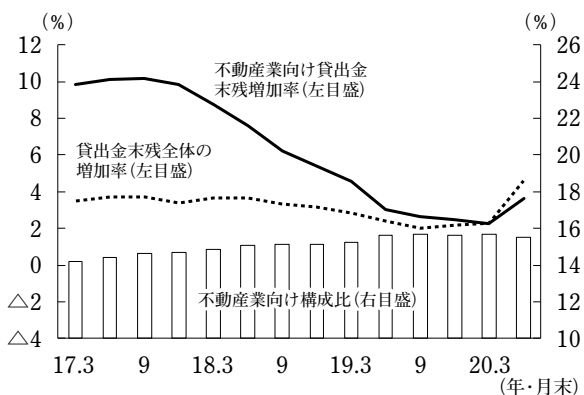


ハ. 地方銀行

国内銀行のうち、地方銀行について、近年の第二地方銀行等との合併の影響を調整した推計値で見ると、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、2020年3月末には2.2%となった(図表15参照)。その後、2020年6月末に増加率がやや上昇し、3.6%となった。

一方、地方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月末には1.9%に低下した。その後、2020年6月末に増加率が急上昇して4.5%となった。これまで地方銀行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てきた。しかし、今回の貸出金末残全体の増加率の急上昇に不動産業向け貸出金末残増加率は追随せず、貸出金末残全体の増加率を下回った。その結果、地方銀行の不動産業向け構成比は、2020年3月末の

図表15 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. 以下、地方銀行のデータは、近年の第二地方銀行等との合併の影響を調整した推計値で2020年6月末まで。
2. 「地銀協月報」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

15.6%から6月末には15.5%と、やや低下した。

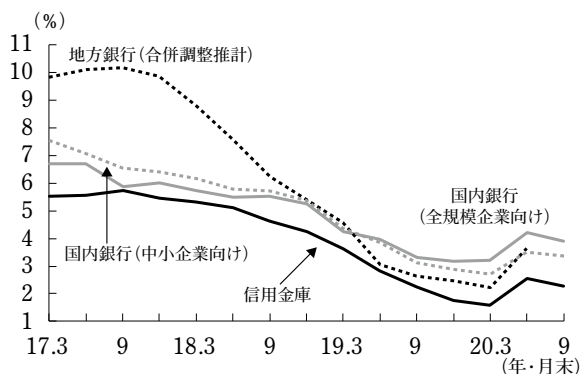
(2) 不動産業向け貸出指標の業態別比較

イ. 不動産業向け貸出金末残増加率

2017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(全規模企業向けおよび中小企業向け)および地方銀行(合併調整推計)の3業態で比較した。近年、どの業態も増加率は低下傾向で推移してきたが、2020年3月末をボトムに上昇傾向に転ずる兆しを見せ、その後頭打ち傾向を示している(図表16参照)。

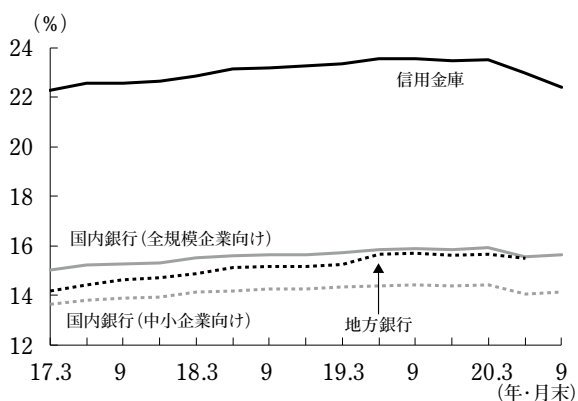
信用金庫の不動産業向け貸出金末残増加率は、2017年3月末以降は3業態中最も低い水準で推移し、他業態との差も拡大している。2019年6月末以降の増加率は、国内銀行(全規模企業向け)、国内銀行(中小企業向け)、地方銀行の順となっているが、2020年6月末に地方銀行が国内銀行(中小企業向け)を上回っている。

図表16 3業態の不動産業向け貸出金末残増加率の推移



(備考) 日銀資料、「地銀協月報」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

図表17 3業態の不動産業向け構成比の推移



(備考) 日銀資料、「地銀協月報」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

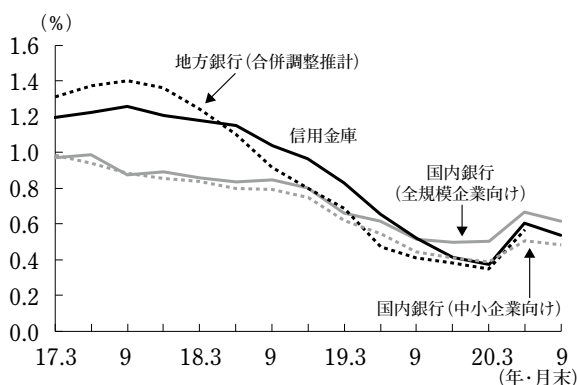
ロ. 不動産業向け構成比

2017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（全規模企業向けおよび中小企業向け）ならびに地方銀行と比較した（図表17参照）。信用金庫は近年のゆるやかな上昇傾向から、2020年3月末をピークに低下に転じた感がある。国内銀行（全規模企業向けおよび中小企業向け）は2020年6月末からほぼ横ばいである。信用金庫は3業態中最も構成比が高く、地方銀行は国内銀行の全規模企業向けと中小企業向けの間であって上昇を続け、国内銀行（全規模企業向け）の水準に近づき、2020年6月末に並んだ。

ハ. 不動産業向け寄与度

2017年3月末以降の不動産業向け寄与度の推移を、信用金庫、国内銀行（全規模企業向けおよび中小企業向け）ならびに地方銀行（合併調整推計）で比較した。

図表18 3業態の不動産業向け寄与度の推移



(備考) 日銀資料、「地銀協月報」より信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

信用金庫の不動産業向け寄与度は、2019年9月末まで一時、国内銀行（全規模企業向けと中小企業向け）や地方銀行の不動産業向け寄与度を上回ってきた（図表18参照）。しかし、その後は国内銀行（全規模企業向け）を下回り、国内銀行（中小企業向け）および地方銀行（合併調整推計）とほぼ同水準で推移した後、足もとは地方銀行（合併調整推計）とともに国内銀行の全規模企業向けと中小企業向けの間位置している。

(3) 信用金庫の地区別不動産貸出動向

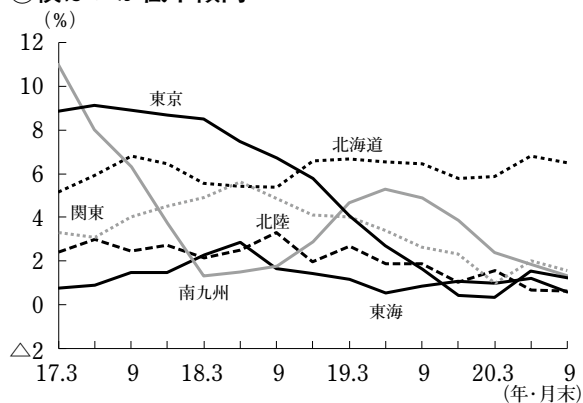
信用金庫について、地区別^(注6)の不動産業向け貸出金末残増加率の推移を見ると、①横ばいか低下傾向（北海道、東京、関東、北陸、東海、南九州）と②近年上昇傾向に転換（東北、近畿、中国、四国、九州北部）の2グループに分類される（図表19参照）。

①については、北海道、東海は横ばい、東京、関東、北陸、南九州は低下傾向にある。

(注)6. 信用金庫の地区区分は、関東に1都6県と新潟、山梨、長野、北陸に、富山、石川、福井、東海に、岐阜、静岡、愛知、三重、九州北部に福岡、佐賀、長崎、南九州に熊本、大分、宮崎、鹿児島が含まれる。

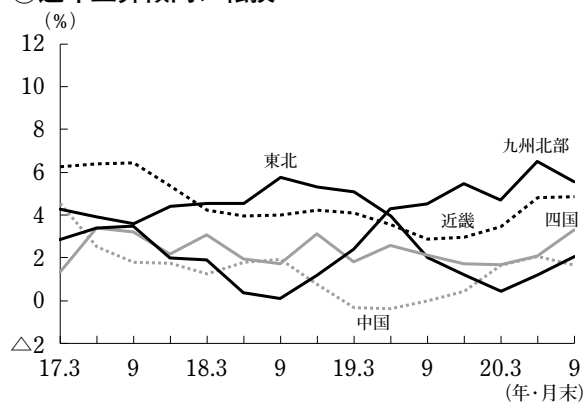
図表19 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増加率の推移

①横ばいか低下傾向



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

②近年上昇傾向に転換



②については、時期にばらつきはあるものの2018年9月末に九州北部、2019年6月末に中国、同年9月末に近畿、2020年3月末に東北、四国がボトムを打って上昇傾向に転換したと見られる。

不動産業向け貸出金末残増加率における設備資金と運転資金の寄与度の動きも、地区により異なる。コロナ禍の影響下にあるものの、必ずしも運転資金の寄与度が急上昇して不動産業向け貸出金末残増加率を押し上げているわけではない。

特徴的な地区を例示すると、①北海道は、最近の設備資金寄与度の低下を運転資金寄与度の上昇が補って、不動産業向け貸出金末残増加率がほぼ横ばいとなっている(図表20参照)。不動産業向けの増加率の高さは、もっぱら設備資金寄与度によりもたらされている。

②北陸は、運転資金寄与度が2019年12月末のマイナスから2020年6、9月末のプラスに転換、上昇しているものの、設備資金寄与度の低下傾向を補いきれないことから、不動

産業向け貸出金末残増加率が低下傾向をたどっている。

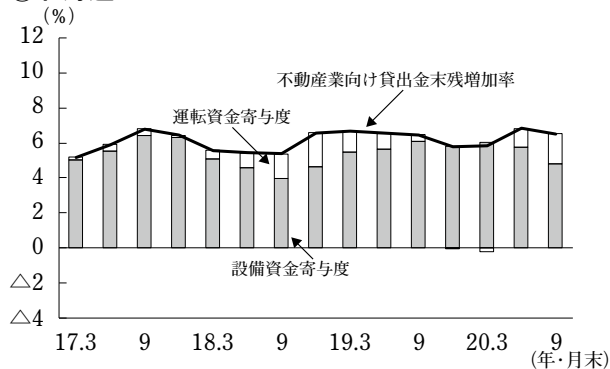
③近畿は、近年運転資金寄与度が拡大傾向にあり、設備資金寄与度が低下傾向から横ばいとなったことから、2019年9月末をボトムに不動産業向け貸出金末残増加率が上昇傾向に転じている。寄与度自体も2019年9月末から運転資金が設備資金を上回っている。

④中国は、近年運転資金寄与度がマイナスからプラスに転換、上昇している効果もあるものの、もっぱら設備資金寄与度が2019年3月末をボトムに上昇傾向に転じ、不動産業向け貸出金末残増加率も2019年6月末をボトムに上昇傾向をたどっている。

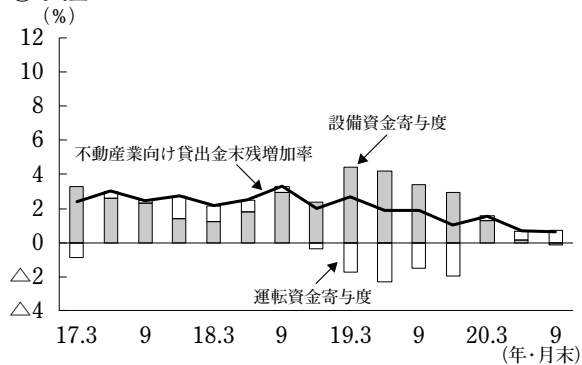
また、図表では示さなかったものの四国の場合、最近の設備資金寄与度の低下を運転資金寄与度の上昇が補って、不動産業向け貸出金末残増加率が上昇に転じていたが、2020年9月末には設備資金寄与度が6月末比で急上昇し、運転資金寄与度は低下したものの不動産業向け貸出金末残増加率をさらに押し上げている。

図表20 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増加率と資金使途別寄与度の推移

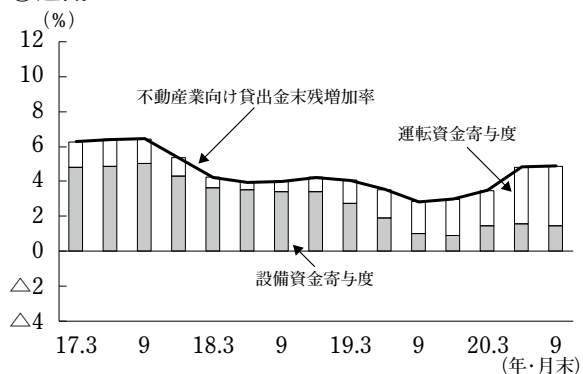
①北海道



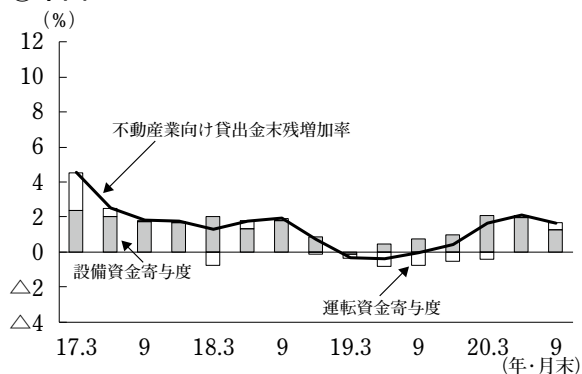
②北陸



③近畿



④中国



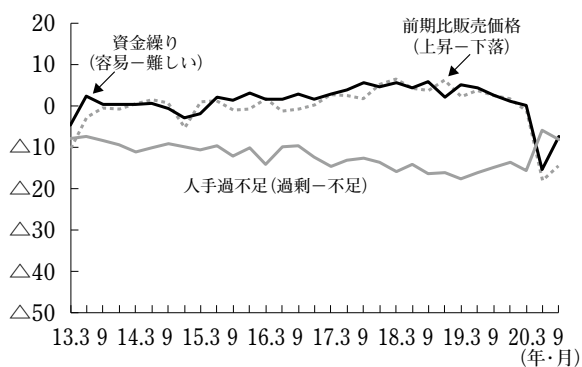
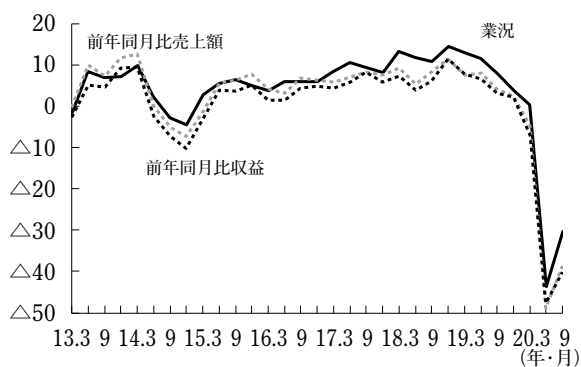
(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(4) 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しておく。信金中央金庫が実施する「全国中小企業景気動向調査」によると、信用金庫取引先不動産業の業況判断、前年同月

比売上額、前年同月比収益、資金繰り（容易－難しい）、前期比販売価格（上昇－下落）の各D.I.とも、2020年9月は6月の急落から一転、上昇に転じた（図表21参照）。9月の対6月比上昇幅は、6月の対3月比下落幅に比べ

図表21 信用金庫取引先不動産業の各種景況D.I.の推移



(備考) 出所は信金中央金庫「全国中小企業景気動向調査」

て小さいものの、改善の方向にある。人手過不足（過剰－不足）は、他の5指標とは逆に業況が改善すると低下するため、2020年9月は低下しているが、業況の改善を反映した方向である。不動産業は、コロナ禍の発生する前の2019年12月から2020年9月まで、業況判断D.I.が建設業に次いで、資金繰りD.I.がほぼ建設業と並んで残る4業種（製造業、卸売業、小売業、サービス業）より高い。そのため、運転資金需要が現状、他業態ほど強くないと思料される。今後の業況変化に引き続き留意したい。

おわりに

以上、不動産価格の各種指標や、信用金庫の不動産業向け貸出動向、信用金庫取引先不動産の景況感について見てきた。商業用不動産は、3大都市圏では店舗やオフィスが賃貸用マンションを上回って上昇する一方、3大都市圏以外では賃貸用マンションが店舗やオフィスを上回って上昇していた。

マンションに比べて住宅地や戸建住宅の価格上昇が遅れているが、3大都市圏とその周辺では、2022年の生産緑地の行為制限解除による住宅供給の急増懸念が価格上昇を抑制

しているとの見方も一部にある。

コロナ禍の確かな解決の道筋がつくまでは、日本経済の先行きは予断を許さない。商業用店舗のテナントである小売業、飲食業の苦境が続けば、店舗賃貸業への悪影響も大きくなる。企業の感染防止意識の高まりがテレワークを普及させ、都心部を中心にオフィス需要の減少をもたらし、コロナ禍の解消後も都市部での消費、公共交通需要が回復しない恐れがある。住宅ローンで購入された住宅が、コロナ禍による収入減から売却を余儀なくされるといった事例も少なくない。

一方で、テレワークの浸透でそのためのIT対応、郊外での住宅増床や家具購入の需要、地元での消費拡大など新しい需要が拡大する可能性もあろう。しかし、目先のコロナ禍が解決しても、中長期的な人口減少と高齢化の問題が控えている。

信用金庫の貸出金ポートフォリオにおける不動産業のウエイトはやや低下したものの、代わってウエイトを高めている業種の経営環境は、依然厳しいと思われる。今後も経済社会の変化とそれに伴う不動産業向け貸出動向や信用金庫取引先不動産業の動向を注視したい。