

最近の信用金庫と国内銀行の不動産業向け貸出と不動産価格の動向

視点

信用金庫の不動産業向け貸出は、2021年6月末を底に前年比増減率のプラス幅を拡大させたが、拡大一服の兆しもある。本稿では、国内銀行と比較をしつつ、最近の信用金庫の不動産業向け貸出の動きを概観した。併せて、商業用不動産を中心に、不動産価格の動きについても確認した。

要旨

- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増減率（前年同月比）は、2023年に入りプラス幅が拡大傾向からほぼ横ばいに転じている。資金使途別にみると、近年拡大傾向にあった設備資金、運転資金の押上げ寄与度のうち、運転資金は2023年3月末をピークに縮小に転じている。貸出先別にみると、全体の3割を占める「個人による貸家業」は、前年割れが続いており、押下げ幅も2023年3月末から前年を上回る状況が続いている。一方、全体の7割を占める「その他」については、足元の押上げ寄与度が前期に比べ縮小した。
- 国内銀行（以下、銀行勘定、信託勘定および海外店勘定の合計）の不動産業向け貸出金の増減率をみると、中小企業向けが信用金庫を上回る状況が続いている。資金使途別にみると、設備資金、運転資金とも寄与度はプラスで推移している。いずれも2021年6月末を底に押上げ幅は拡大傾向にあるが、運転資金の拡大幅がより大きく、足元で設備資金と同水準となった。貸出先別にみると、全体の3割を占める「個人による貸家業」の寄与度は、2023年6月末に小幅プラスに転じ、その後、押上げ幅はやや拡大している。一方、全体の1割を占める「SPC」は、2021年6月末を底に押上げ寄与度が拡大傾向にあったが、足元2四半期は縮小している。
- 信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増減率を地区別にみると、中国、四国、九州北部は、足元でプラス幅が拡大傾向にある。中でも九州北部の拡大ぶりは目を引く。一方、東京、東海、南九州では、足元横ばい圏で推移している。また、北海道、東北、関東、近畿では、足元プラス幅が縮小傾向にあり、北陸は足元前年割れの状態である。地区別に2023年3月末以降の資金使途別寄与度をみると、8地区（北海道、東北、北陸、近畿、中国、四国、九州北部、南九州）では、設備資金の方が全体の増減に対する影響度が大きい。ただし、九州北部は運転資金の影響度が急速に高まってきている。
- 商業用不動産の不動産価格指数のうち、オフィスとアパート・マンション（1棟）は南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外とも総じて上昇傾向にある。一方、店舗は、南関東圏では上昇傾向にあるものの、3大都市圏以外では横ばいとなっている。商業地と工業地は、地域を問わず上昇傾向にある。
- 住宅の不動産価格指数のうち、マンション（区分所有）は足元横ばいで推移する北陸を除き、上昇傾向にある。ここ最近では南関東圏、名古屋・京阪神圏、3大都市圏以外とも住宅地は上昇傾向にある一方、戸建住宅の価格に頭打ちの兆しがみられる。
- 不動産価格は、今後の金利動向や我が国の人口減少による需要減の影響を受けて低下する可能性がある一方、近年、多くの信用金庫で、貸出金に占める不動産業向けのウエイトは上昇しており、リスク管理の重要性は増している。

キーワード

不動産業向け貸出、個人による貸家業、設備資金寄与度、賃貸用マンション、地方4市

目次

1. 信用金庫と国内銀行の不動産業向け貸出動向
 2. 信用金庫の地区別不動産業向け貸出動向
 3. 最近の不動産価格動向
- おわりに

1. 信用金庫と国内銀行の不動産業向け貸出動向

(1) 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)増減率(以下、増減率は前年同月比)は、2023年に入りプラス幅が拡大傾向からほぼ横ばいに転じている(図表1参照)。

資金使途別にみると、設備資金、運転資金とも押上げ寄与度¹は2021年半ばにほぼゼロとなった後、ともに拡大傾向にあったが、運転資金の押上げ寄与度は、2023年3月末をピークに縮小に転じている。

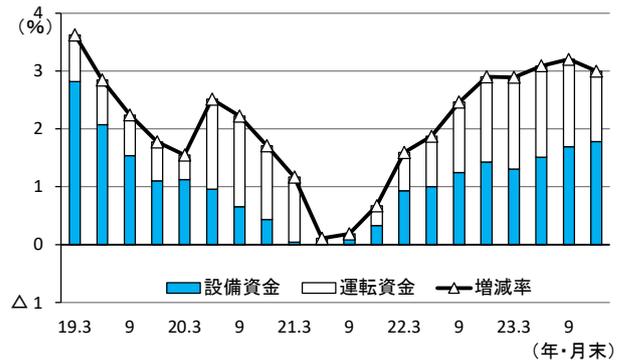
貸出先別にみると、全体の3割を占める「個人による貸家業」は、前年割れが続いている。2022年には小幅だった押下げ寄与度は、2023年3月末から前年を上回る状況が続いている(図表2参照)。一方、全体の7割を占める「その他」については、足元の押上げ寄与度が前期に比べ縮小した。なお、「不動産流動化等を目的とするSPC²」(以下「SPC」という。)はウエイトが低く、寄与度はほぼゼロの状態が続いている。

ちなみに、「個人による貸家業」「その他」向け貸出について、足元(以下2023年12月末)の資金使途別の状況をみると、前者では、設備資金、運転資金ともに前年割れとなっている。一方、後者においては、いずれも前年比プラスとなっている。

(2) 国内銀行

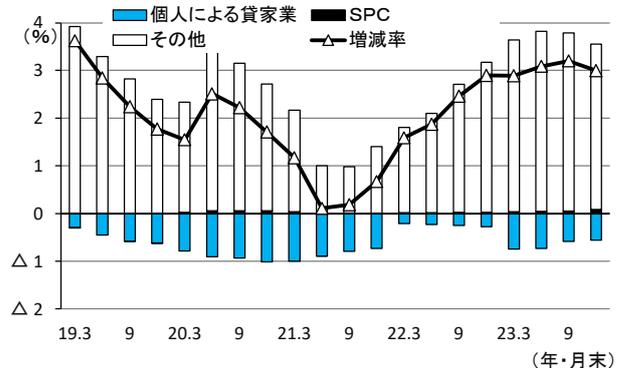
図表3は、国内銀行(以下、銀行勘定、信託勘定および海外店勘定の合計)および信用金庫の不動産業向け貸出の推移を示したものである。全規模企業向けのみならず、中小企

(図表1) 信用金庫の不動産業向け貸出金末残増減率と資金使途別寄与度の推移



(備考) 1. 以下、増減率は前年同月比
2. 図表2とも信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表2) 信用金庫の不動産業向け貸出金末残増減率と貸出先別寄与度の推移



¹ 貸出金残高増加率における区分別寄与度は、その区分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。全区分の寄与度を合計すると、貸出金残高全体の増加率になる。区分別寄与度は、(その区分の貸出金残高増加率) × (前期の貸出金残高全体に占めるその区分の貸出金残高の構成比) で算出可能

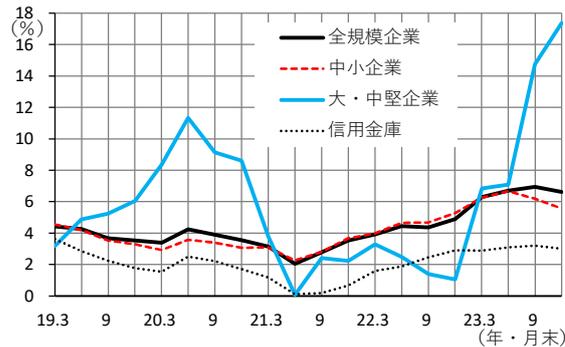
² 不動産投資法人(REIT)向けは、SPC向けには含まず、不動産業向け全体に含む。

業向けにおいても、国内銀行の増減率は、信用金庫を上回る状況が続いている。

資金使途別にみると、設備資金、運転資金とも寄与度はプラスで推移している。いずれも2021年6月末を底に押し上げ幅は拡大傾向にあるが、運転資金の拡大幅がより大きく、足元で設備資金と同水準になっている(図表4参照)。

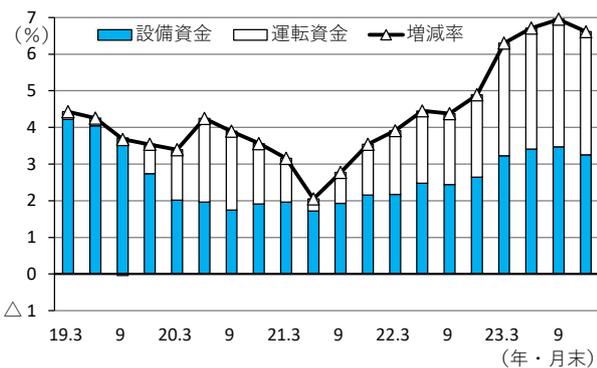
貸出先別にみると、全体の3割を占める「個人による貸家業」の寄与度は、2021年3月末以降、前年比小幅のマイナスで推移していたが、2023年6月末に小幅プラスに転じ、押し上げ幅はやや拡大している(図表5参照)。一方、全体の1割を占める「SPC」、6割を占める「その他」は、2021年6月末を底に押し上げ寄与度が拡大傾向にあったが、「SPC」については、足元2四半期は縮小している。ちなみに、「個人による貸家業」「SPC」はすべて中小企業向けであり、「その他」に関しても、8割強が中小企業向けである。

(図表3) 国内銀行の企業規模別不動産業向け貸出金末残増減率の推移

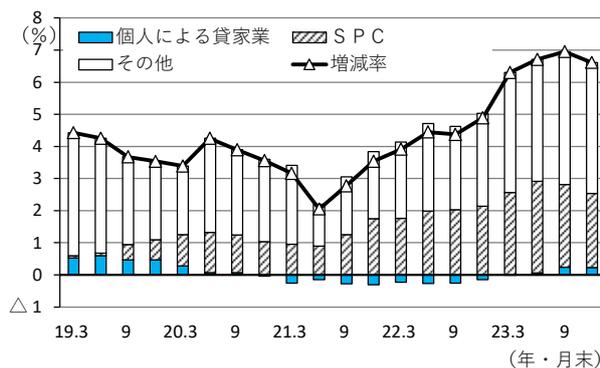


(備考) 図表4、5とも日本銀行資料より作成

(図表4) 国内銀行の不動産業向け貸出金末残増減率と資金使途別寄与度の推移



(図表5) 国内銀行の不動産業向け貸出金末残増減率と貸出先別寄与度の推移

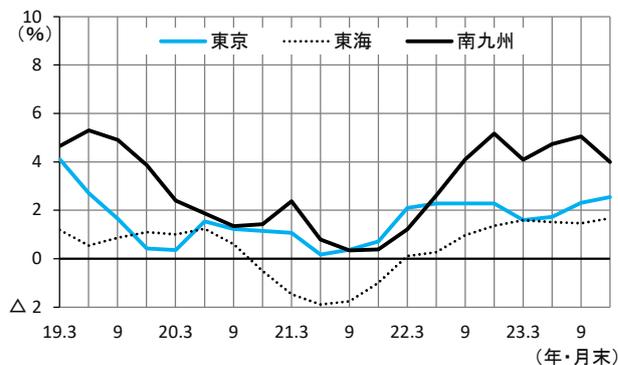
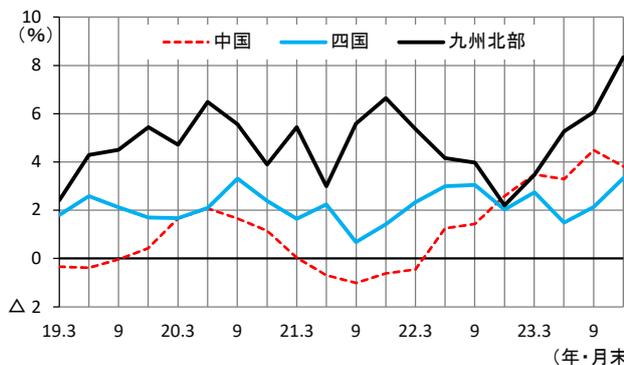


2. 信用金庫の地区別不動産業向け貸出動向

(1) 不動産業向け貸出金末残の増減率の推移

信用金庫の不動産業向け貸出金末残の増減率を地区別³にみると、中国、四国、九州北部

(図表6) 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増減率の推移



³ 信用金庫の地区区分のうち、関東は群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、神奈川、新潟、山梨、長野の9県、北陸は富山、石川、福井の3県、東海は岐阜、静岡、愛知、三重の4県、九州北部は福岡、佐賀、長崎の3県、南九州は熊本、大分、宮崎、鹿児島県の4県で構成

は、足元プラス幅が拡大傾向にある（図表6参照）。中でも九州北部の拡大ぶりは目を引く。東京、東海、南九州では、足元横ばい圏で推移している。また、北海道、東北、関東、近畿では、足元プラス幅が縮小傾向にあり、北陸は足元前年割れの状態である。

（2）不動産業向け貸出の構成比の推移

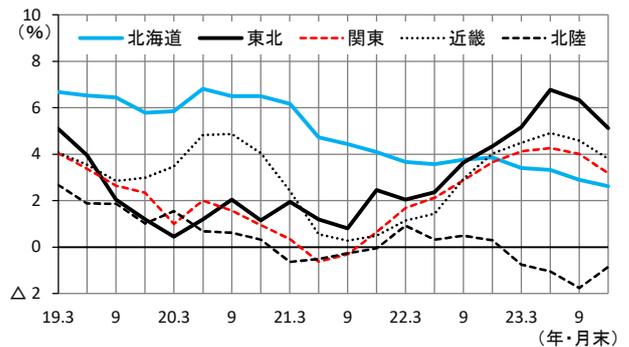
貸出金末残に占める不動産業向けの構成比を地区別にみると、横ばいないしは上昇傾向にあることを読み取れる（図表7参照）。特に、5地区（北海道、東北、近畿、九州北部、南九州）では、コロナ禍の影響が強く現れ始める直前の2020年3月末の水準を足元で上回っている。

（3）資金使途別

地区別に2023年3月末以降の資金使途別寄与度をみると、8地区（北海道、東北、北陸、近畿、中国、四国、九州北部、南九州）では、設備資金の方が全体の増減に対する影響度⁴が大きい（図表8参照）。ただし、九州北部は運転資金の影響度が急速に高まってきている。

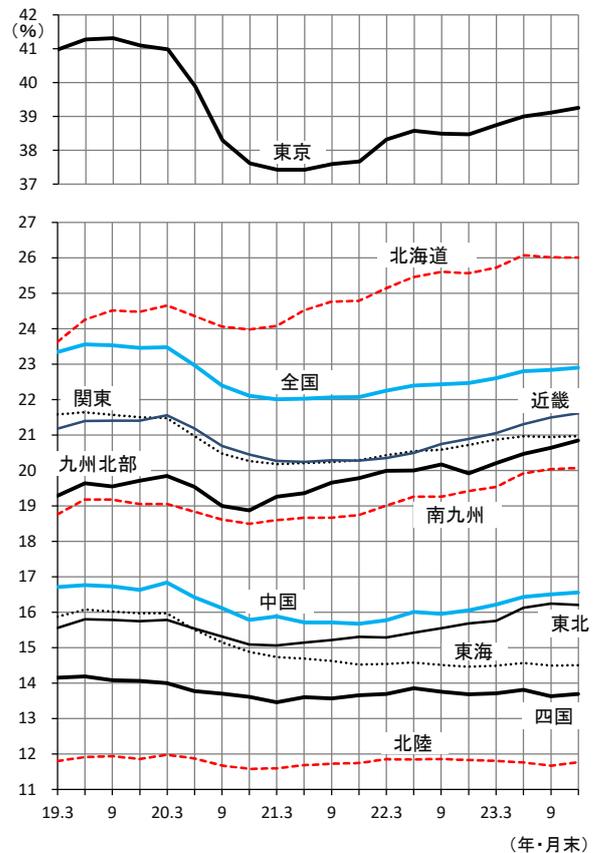
残る3地区（東京、関東、東海）では、運転資金の方が設備資金より影響度が大きい。ただし、3地区のいずれにおいても設備資金の影響度が高まってきている。

（図表6）（続き）

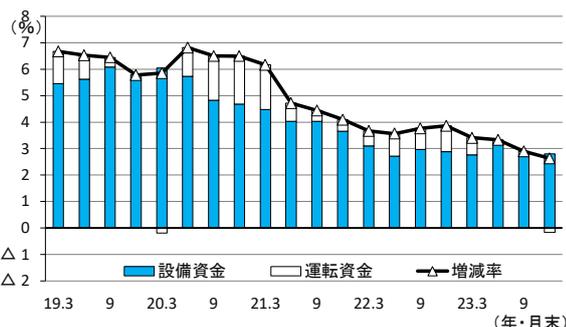


（備考）図表7～9とも信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

（図表7）信用金庫の地区別貸出金末残に占める不動産業向けの構成比



（図表8）信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増減率と資金使途別寄与度の推移
①北海道



②東北



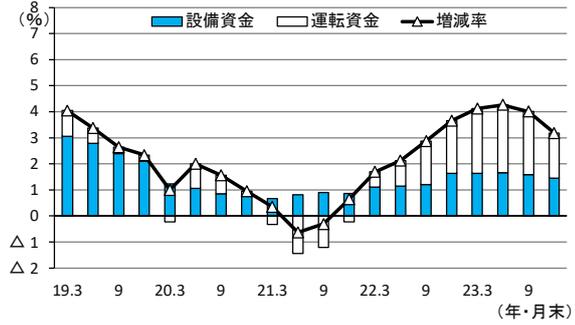
⁴ 2023年の4四半期について、設備資金、運転資金の寄与度の絶対値を各々合計し、その両者合計に占める割合を影響度と考えた。

(図表8) (続き)

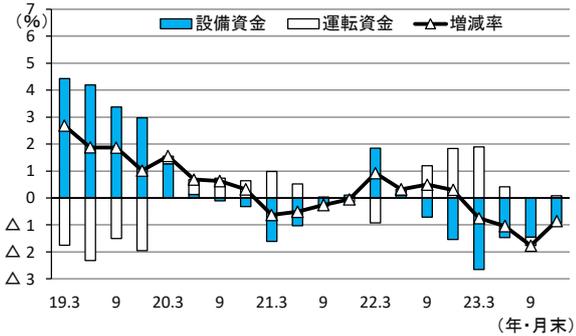
③東京



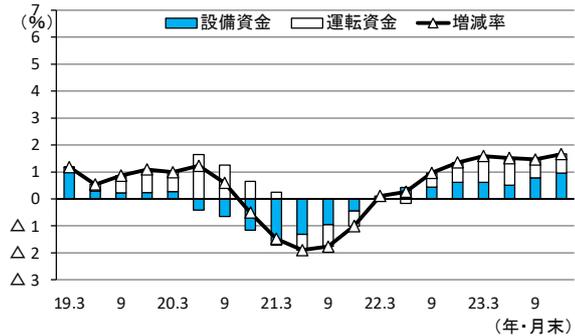
④関東



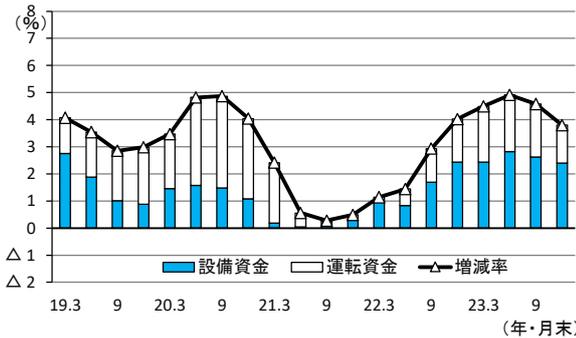
⑤北陸



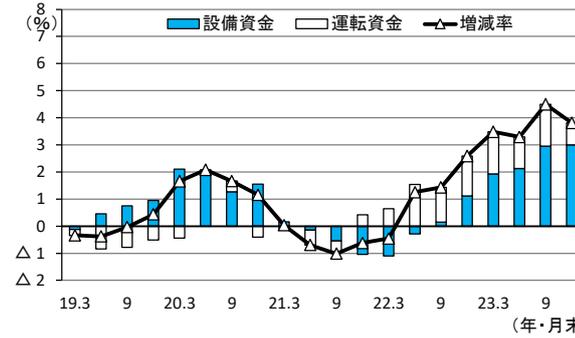
⑥東海



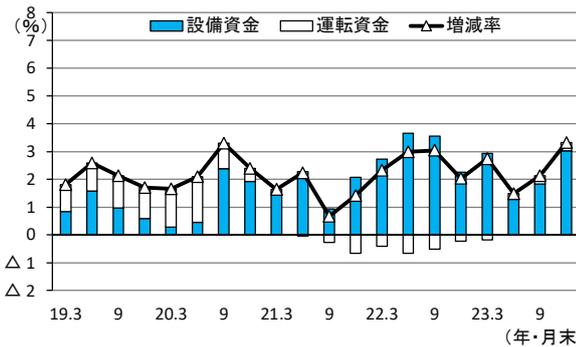
⑦近畿



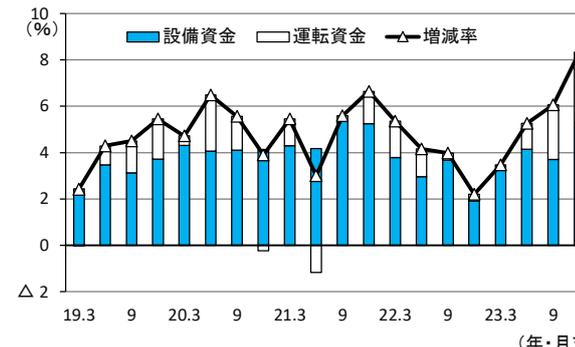
⑧中国



⑨四国



⑩九州北部



⑪南九州



(4) 貸出先別

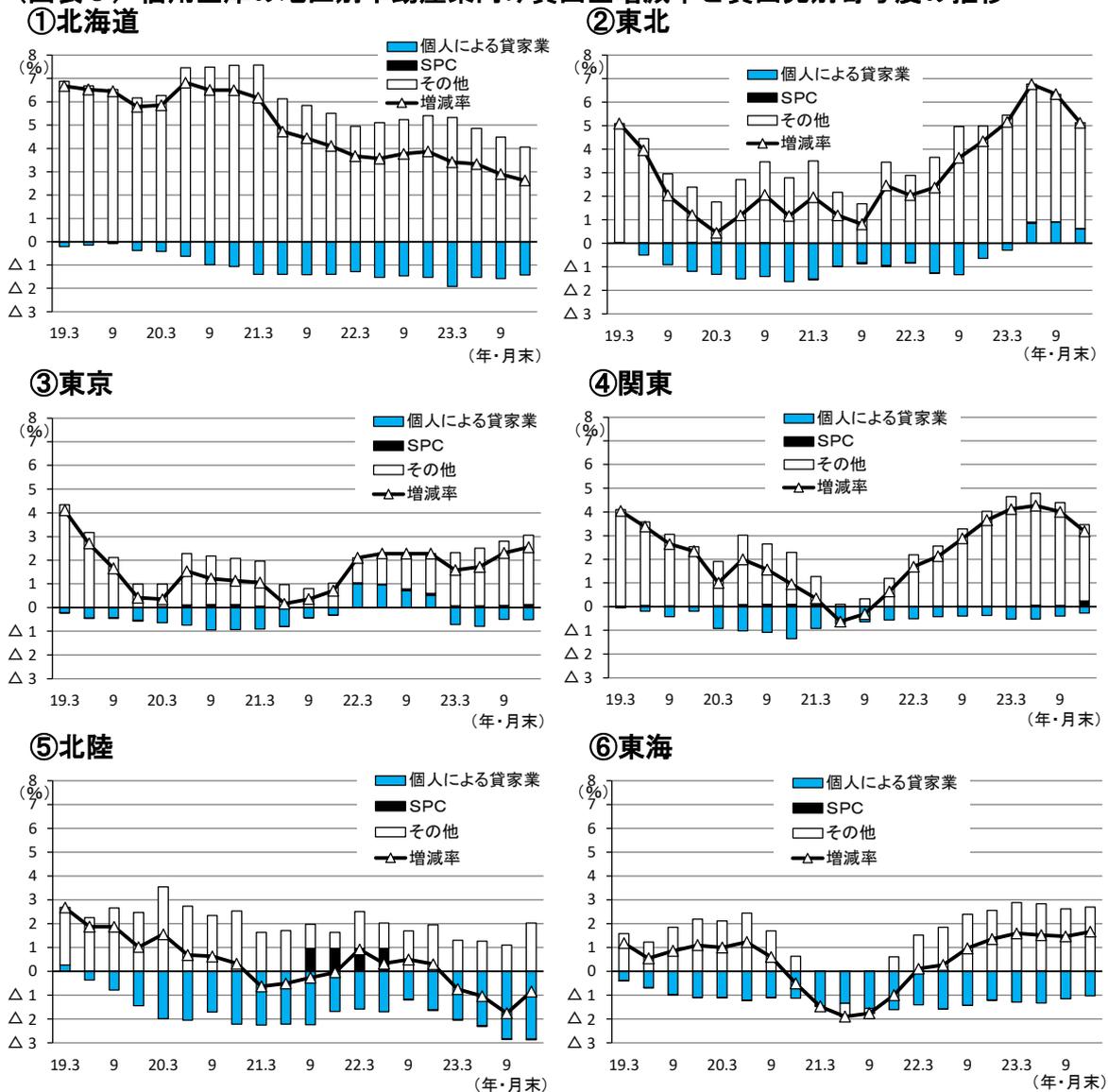
次に、地区別・貸出先別に動きをみる（図表9参照）。

「個人による貸家業」は、10地区で前年割れとなっている。もっとも、足元で押下げ寄与度が縮小に転じている地区もみられる。唯一の例外は東北であり、3四半期連続で前年比増となっている。

「SPC」については、北陸で押し上げ幅が2021年9月末から4四半期連続で一時拡大する動きもみられたが、残高に占める割合の低さを反映し、全体の増減に対する寄与度は総じて小さくなっている。

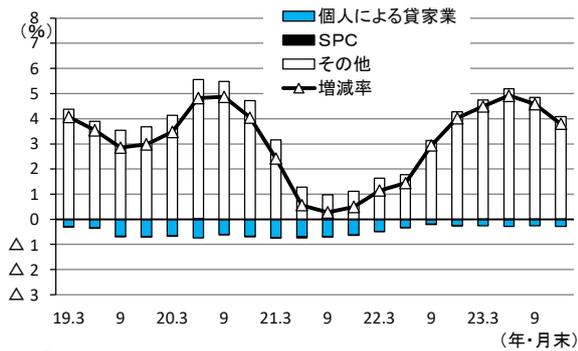
不動産業向け貸出金増減率の動きを大きく左右しているのは、「その他」である。実際、多くの地区で、「その他」の寄与度と、不動産業向け全体の増減率の動きは、類似した動きを示している。

(図表9) 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金増減率と貸出先別寄与度の推移

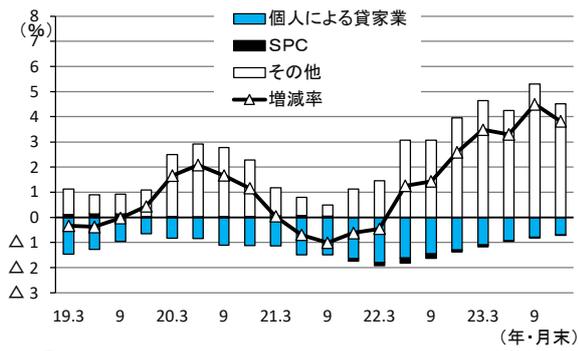


(図表9) (続き)

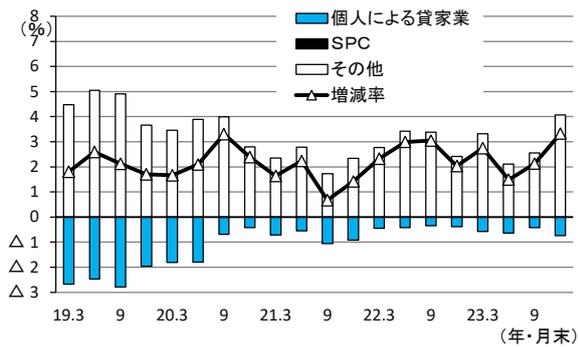
⑦近畿



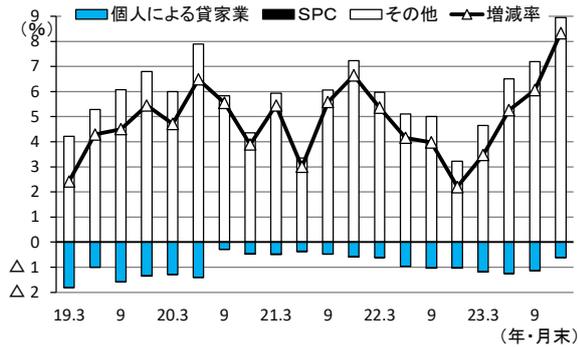
⑧中国



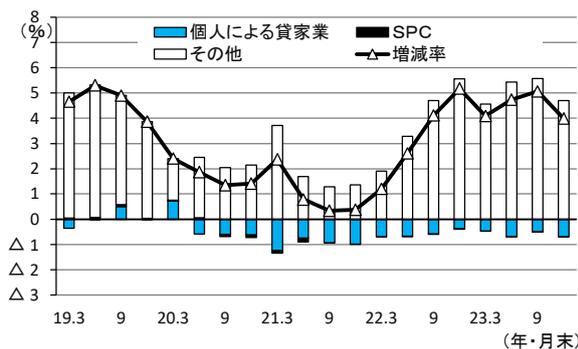
⑨四国



⑩九州北部



⑪南九州



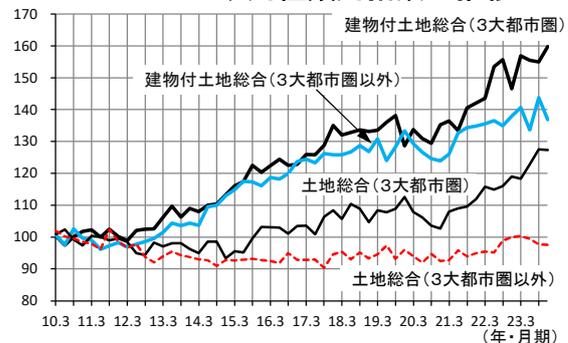
3. 最近の不動産価格動向

(1) 商業用不動産の不動産価格指数の推移

まず、不動産価格指数⁵のうち、商業用不動産の指数の推移を追ってみた。

商業用不動産は、建物付土地総合、土地総合の別に、3大都市圏⁶および3大都市圏以外の数値が入手できる。これら4種の指数の近年の推移をみると、総じて上昇傾向をたどっているが、建物付土地総合、土地総合とも3大都市圏の上昇ペースが速い(図表10参照)。

(図表10) 商業用不動産の不動産価格指数の地域別種類別指数の推移



(備考) 1. 図表11~17とも指数は2010年の平均=100
2. 図表11~13とも出所は国土交通省資料

⁵ 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(2024年3月29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。本稿では季節調整値を使用している。

⁶ 3大都市圏とは、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

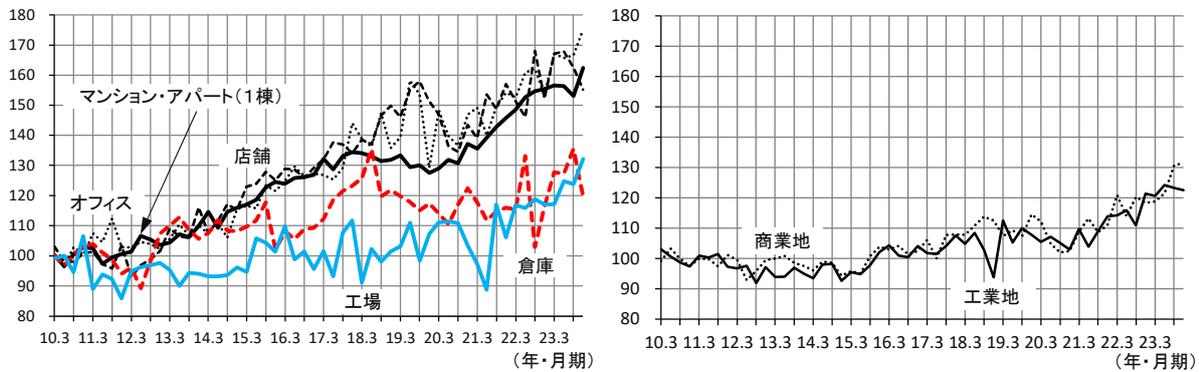
以下、イ、ロでは、3大都市圏、3大都市圏以外のそれぞれについて建物付土地総合、土地総合の内訳別の価格の動きを、地域別に確認する。なお、建物付土地総合の内訳は店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（1棟）であり、土地総合の内訳は商業地、工業地である。

イ. 3大都市圏

建物付土地総合の内訳別にみると、オフィスとマンション・アパート（1棟）は2020年3月期から、工場は2023年に入り上昇傾向が鮮明となっている（図表11参照）。店舗、倉庫についても、振れを伴いつつ上昇傾向を維持している。

土地総合をみると、商業地、工業地いずれも2021年3月期から上昇傾向にある。

（図表11）3大都市圏の建物付土地総合と土地総合の内訳別指数の推移

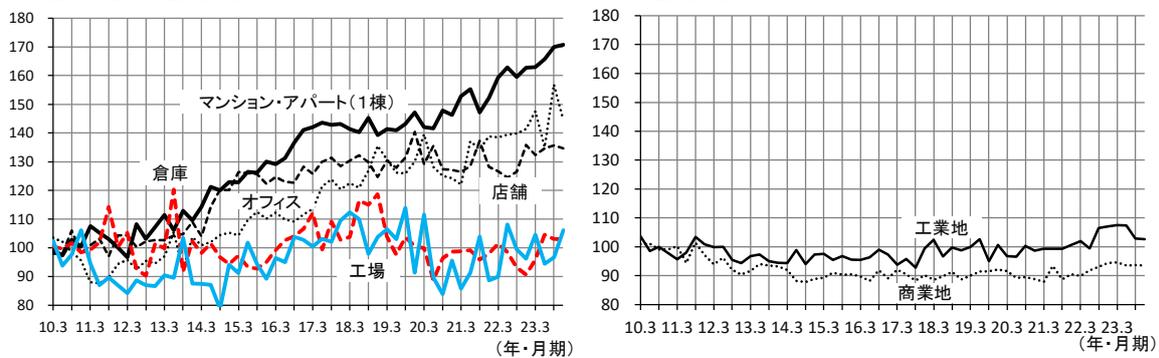


ロ. 3大都市圏以外

オフィスは2023年に入り、上昇傾向を強めている（図表12参照）。マンション・アパート（1棟）は、2019年3月期から上昇傾向が続いている。一方、店舗、倉庫、工場は、横ばい圏で推移している。

商業地、工業地については、2021年に入り緩やかな上昇傾向をたどっている。

（図表12）3大都市圏以外の建物付土地総合と土地総合の内訳別指数の推移

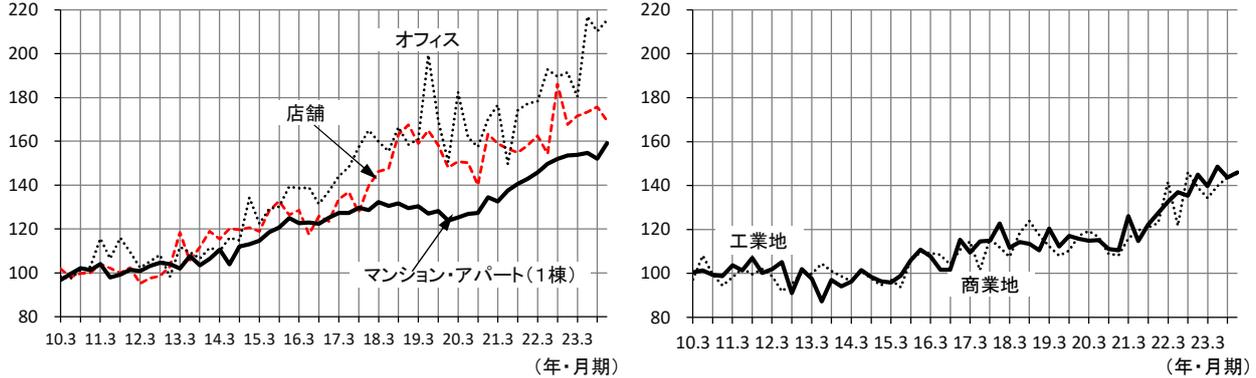


ハ、ニでは、3大都市圏の南関東圏と名古屋・京阪神圏の近年の推移をみていく。なお、名古屋・京阪神圏の指数は、公表されている3大都市圏と南関東圏の指数から、当研究所が試算したものである。

ハ. 南関東圏

オフィス、店舗、マンション・アパート（1棟）ともに価格は堅調に推移しているが、オフィスの上昇ペースが相対的に速いものとなっている（図表13参照）。

（図表13）南関東圏の建物付土地総合と土地総合の内訳別指数の推移

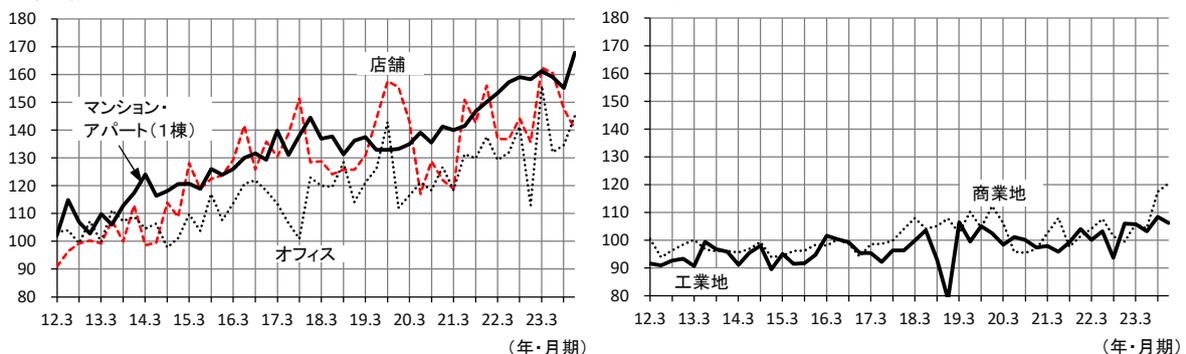


ニ. 名古屋・京阪神圏

マンション・アパート（1棟）とオフィスは、近年振れを伴いつつも2020年3月期から上昇傾向が続いている（図表14参照）。一方、店舗価格はここ数年半期低下が続いており、伸び悩みの様相を呈している。

商業地、工業地とも2020年半ば以降、概ね横ばいで推移してきたが、2023年に入り上昇傾向が鮮明になってきている。特に商業地は、上昇ペースが加速している。

（図表14）名古屋・京阪神圏の建物付土地総合と土地総合の内訳別指数の推移



（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当研究所が試算

(2) 住宅の不動産価格指数の推移

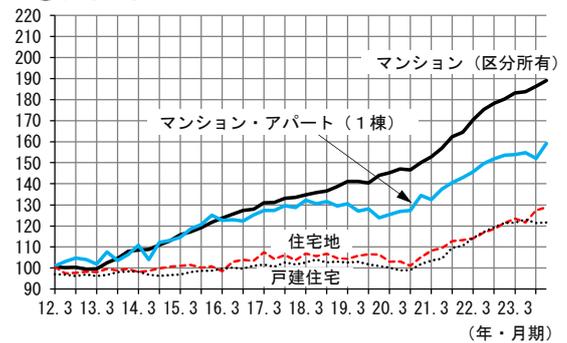
次に、不動産価格指数のうち、住宅の指数⁷について「南関東圏」「名古屋・京阪神圏」「3大都市圏以外」の別に、住宅総合の内訳別（住宅地、戸建住宅およびマンション（区分所有））の動きを追ってみた。

マンション（区分所有）は、商業用不動産であるマンション・アパート（1棟）と2017年までは3地域いずれでも、概ね同程度のペースで上昇してきた（図表15参照）。ただ、その後はマンション（区分所有）が上昇し続け、両者の乖離が拡大した。2020年に入り、3地域で相次いでマンション・アパート（1棟）が再び上昇傾向に転じたことで、マンション（区分所有）との間でみられた指数の乖離幅の拡大ペースに歯止めがかかってきていたが、依然として水準には格差がみられる。一方、名古屋・京阪神圏ではマンション（区分所有）に上昇一服の兆しもみられる。ちなみに、マンション・アパート（1棟）とマンション（区分所有）の価格は、諸条件が同じであれば、一般的には消費者による裁定行動により、乖離が中長期的に縮小する方向に力が働くと思われる。

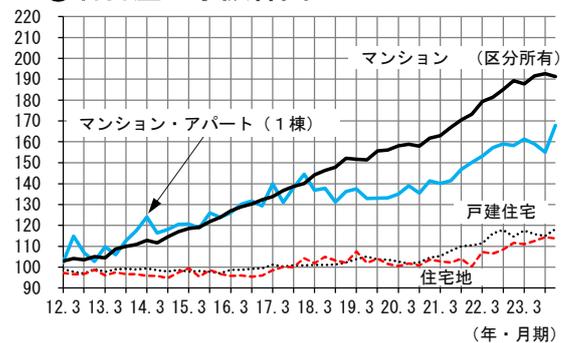
マンション価格が上昇し続ける一方、住宅地と戸建住宅の価格は、横ばい圏での推移が続いていたが、3年ほど前から、全3地域で上昇傾向にある。建設資材価格や人件費の上昇も影響しているようだが、マンション相場の上昇継続に伴い、戸建住宅への居住を選好する動きが出てきた可能性がある。ただ、最近では3地域とも戸建住宅価格の上昇に頭打ちの兆しがみえ、今後の動向が注目される。

(図表15) 住宅地、戸建住宅、マンション（区分所有）とマンション・アパート（1棟）の地域別比較

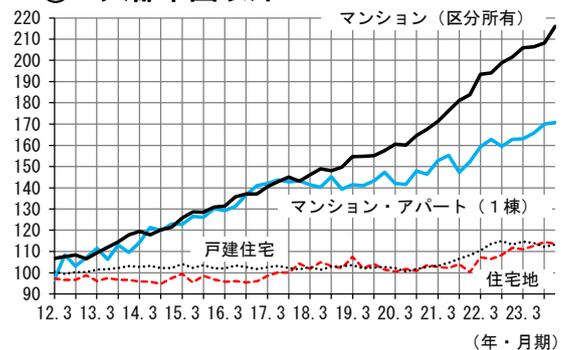
①南関東圏



②名古屋・京阪神圏



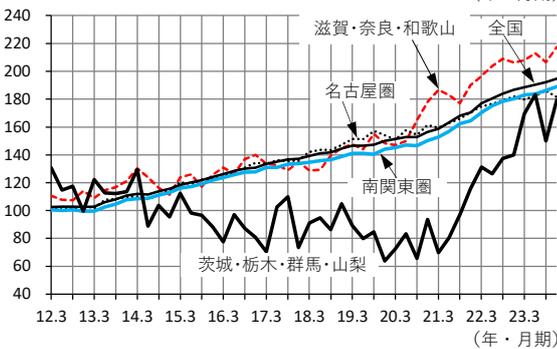
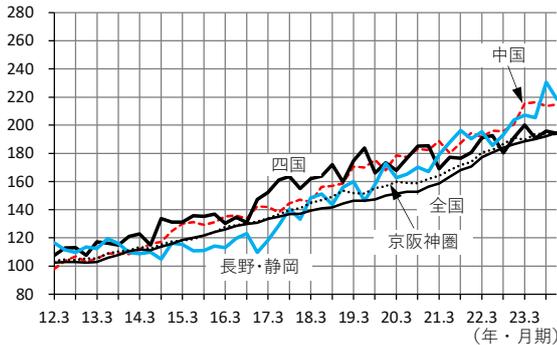
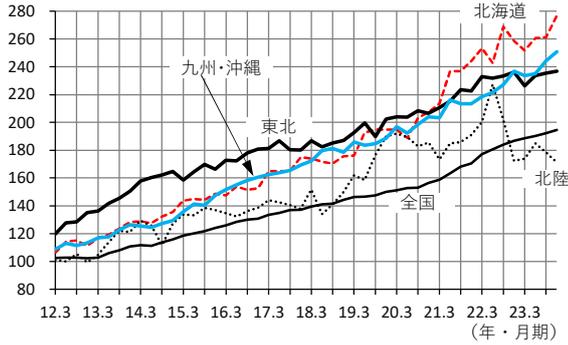
③3大都市圏以外



(備考) 図表16、17とも出所は国土交通省資料、当研究所

⁷ 不動産価格指数の住宅は月次であり、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当研究所が図表17は月次のまま、他は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。

(図表 16) マンション(区分所有)の地域別推移(四半期ベース)



上記のように、マンション(区分所有)の価格は、各地で上昇基調をたどっている。より細かい地域区分⁸で価格の推移を追うと、2022年後半に急低下した後概ね横ばいで推移する北陸を除き、上昇傾向にある(図表 16 参照)。

図表 17 は、地域別の 2023 年 12 月時点の月次指数を大きい順に示したものである。

(図表 17) マンション(区分所有)の地域別指数(2023 年 12 月:月次ベース)

順位	地域	指数
1	北海道	275.9
2	九州・沖縄	255.9
3	東北	235.4
4	中国	220.1
5	茨城・栃木・群馬・山梨	215.3
6	滋賀・奈良・和歌山	213.0
7	長野・静岡	200.7
8	京阪神圏	193.5
9	南関東圏	190.8
10	名古屋圏	185.0
11	四国	183.4
12	北陸	167.1

3 大都市圏の指数の水準は、8 位以下である一方、代表的な地方 4 市(札幌、仙台、広島、福岡)を擁する北海道、東北、中国、九州・沖縄の 4 地域が上位 4 位を占めている。また、水準自体が相対的に低かった茨城・栃木・群馬・山梨の指数は、2021 年に入り急上昇し、足元 5 位となっている。

おわりに

不動産業向け貸出は、コロナ禍の影響が相対的に軽微であったといえる。実際、感染拡大の影響が強く現れた業種で運転資金需要が急拡大し、ゼロゼロ融資など金融面でのサポートが強化されたこと等を背景に信用金庫の貸出自体が急増し始めた 2020 年 6 月末でも、前年比増加率は 2.5%にとどまった(貸出全体では 5.1%)。

一方、2022 年半ばから足元にかけては、不動産業向け貸出がけん引する状況が続いている。不動産業向けの中でも堅調なのは設備資金であり、賃貸物件の建設を支えている。そこで不動産価格指数の動きをみると、南関東圏、名古屋・京阪神圏、3 大都市圏以外とも、足元でオフィスとマンション・アパート(一棟)は上昇傾向にあるが、店舗は 3 大都市圏以外では横ばいとなり、名古屋・京阪神圏ではこれまでみられた上昇トレンドに変化の兆しもみられる。

⁸ 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当研究所が試算。

3月には、日銀が金融政策決定会合でマイナス金利解除やYCC（長短金利操作）の撤廃を決定した。「当面、緩和的な金融環境が継続する」ことが示されたものの、金融政策の方向性が転換点を迎えた可能性がある。商業用不動産相場の先行きは、今後の金利動向に左右されよう。さらには、今後の我が国の人口減少傾向が需要の減少を通じて中長期的な不動産価格の低下をもたらす可能性もある。近年、多くの信用金庫で、貸出金に占める不動産業向けのウエイトは上昇しており、その面からもリスク管理の重要性は増している。引き続き、不動産業をめぐる環境変化の有無を注意深く見守りたい。

以上

本レポートは発表時点における情報提供を目的としており、文章中の意見に関する部分は執筆者個人の見解となります。したがって、投資・施策実施等についてはご自身の判断をお願いします。また、レポート掲載資料は信頼できると考える各種データに基づき作成していますが、当研究所が正確性および完全性を保証するものではありません。なお、記述されている予測または執筆者の見解は予告なしに変更することがありますのでご注意ください。