



SCB

金融調査情報

No.2025-6

(2025.9.3)

信金中央金庫 地域・中小企業研究所

研究員 間下 聡

03-5202-7671

s1000790@FacetoFace.ne.jp

最近の信用金庫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、2024 年 9 月末を底に前年比増減率のプラス幅拡大が続いてきたが、足元で頭打ちとなっている。それでも不動産業向けは、信用金庫の貸出の伸びをけん引してきている。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するとともに、商業用不動産を中心に、最近の不動産価格の動きについても確認する。

要 旨

- 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、2024 年 9 月末を底にプラス幅が拡大していたが、足元（2025 年 6 月末）では拡大一服となった。資金使途別にみると、拡大傾向にあった設備資金の押上げ寄与度が足元で拡大一服となった。一方、運転資金の押上げ寄与度は、2024 年 9 月末を底に足元まで拡大している。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が、押下げ寄与度は、縮小傾向にある。一方、全体の 7 割を占める「その他」は、2024 年 9 月末を底に押上げ寄与度が拡大傾向にあったが、足元で拡大一服となった。
- 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）および信用金庫の不動産業向け貸出に目を転じると、全体のみならず中小企業向けにおいても、国内銀行の増加率は、信用金庫を上回る状況が続いている。資金使途別の設備資金、運転資金、貸出先別の「個人による貸家業」、「SPC」、「その他」とも近年総じて増加が続いており、この 1 年前後は総じて押上げ寄与度が拡大傾向にある。
- 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、北陸を除く 10 地区で足元プラスとなっている。うち 8 地区（北海道、東北、東京、東海、近畿、中国、四国、九州北部）はプラス幅が拡大傾向にあるが、南九州はほぼ横ばい、関東はプラス幅が縮小傾向にある。また、中国、四国では足元のプラス幅の縮小ぶりがやや目立つ。設備資金の寄与度をみると、北陸、四国を除く 9 地区で寄与度がプラスとなっている。うち 5 地区（北海道、東海、近畿、中国、九州北部）では押上げ幅が拡大傾向にある。一方、東京、関東は横ばい傾向、東北、南九州は縮小傾向にある。足元の運転資金寄与度は、東北、北陸、九州北部でマイナス、残る 8 地区ではプラスとなっている。
- 商業用不動産の不動産価格指数のうち、店舗とアパート・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、オフィスは、南関東圏では上昇傾向にあるものの、名古屋・京阪神圏では足元で大きく低下しており、3 大都市圏以外では頭打ちとなっている。商業地は、近年さえないなか、南関東の足元の上昇ぶりが目立つ。
- 住宅の不動産価格指数のうちマンション（区分所有）は、茨城・栃木・群馬・山梨で低下に転じたほかは、足元上昇基調にある。東京の上昇の加速ぶりが目立つ。住宅地、戸建住宅は最近、南関東圏、名古屋・京阪神圏で上昇傾向にあるが、3 大都市圏以外は頭打ちとなっている。
- 信用金庫の貸出金末残増加のけん引役となっている不動産業向けは、残高に占めるウエイトも上昇している。一方、不動産業界においては今後、外部環境の変化も見込まれる。金融市場や不動産市況の動向を注意深くウォッチする必要がある。

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、運転資金、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、2024 年 9 月末を底にプラス幅が拡大していたが、足元（2025 年 6 月末）では拡大一服となった（図表 1 参照）。

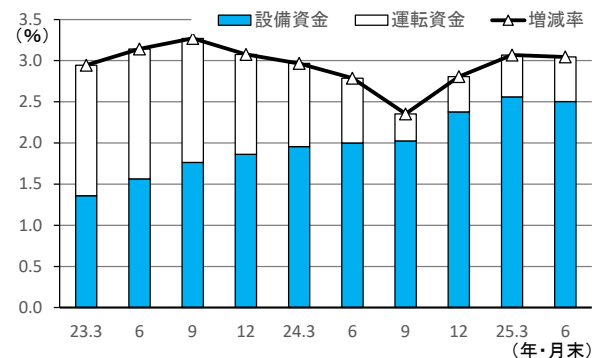
資金使途別にみると、拡大傾向にあった設備資金の押上げ寄与度¹が足元で拡大一服となった。一方、運転資金の押上げ寄与度は、2024 年 9 月末を底に足元まで拡大している。

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が、押下げ寄与度は、縮小傾向にある（図表 2 参照）。一方、全体の 7 割を占める「その他」は、2024 年 9 月末を底に押上げ寄与度が拡大傾向にあったが、足元で拡大一服となった。なお、「不動産流動化等を目的とする S P C²」（以下「S P C」という。）はウエイトが低く、寄与度はゼロに近い状態が続いている。ちなみに、「個人による貸家業」と「その他」向け貸出について、足元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

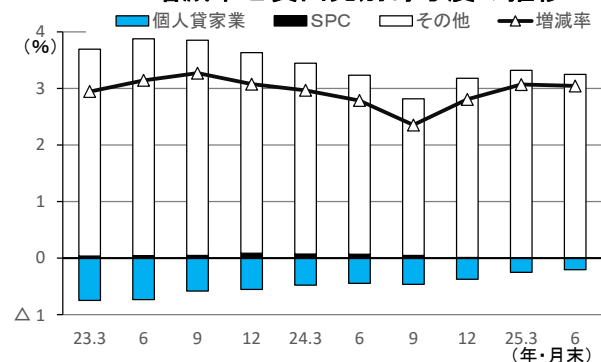
（図表 1）信用金庫の不動産業向け貸出金末残増減率と資金使途別寄与度の推移



（備考）1. 以下、増減率は前年同月比

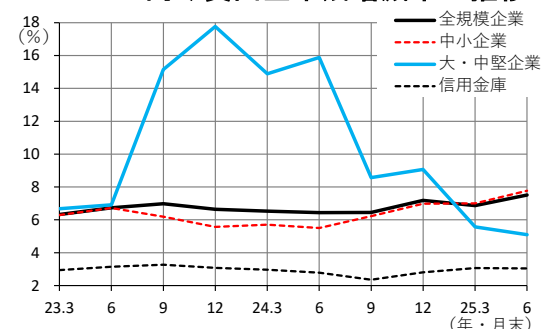
2. 図表 2 とも信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

（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



（備考）以下、「個人貸家業」は「個人による貸家業」、「S P C」は「不動産流動化等を目的とする S P C」の略称

（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

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

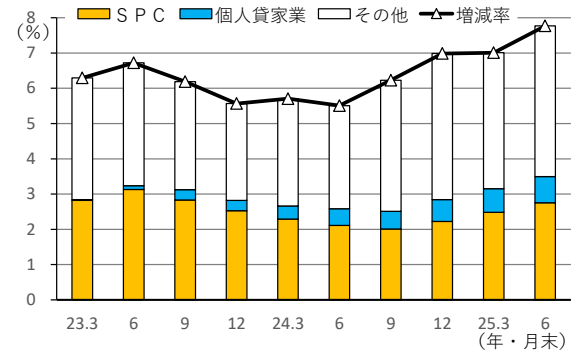
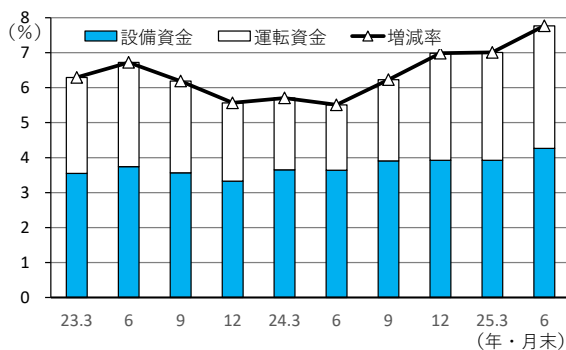
² 不動産投資法人（R E I T）向けは、S P C 向けには含まず、不動産業向け全体に含む。

業向け貸出の推移を示したものである。全体のみならず、中小企業向けにおいても、国内銀行の増加率は、信用金庫を上回る状況が続いている。

国内銀行の中小不動産業向け貸出を資金使途別にみると、設備資金、運転資金とも増加が続いており、設備資金の押上げ寄与度は 2024 年 9 月末以降の横ばいから足元で拡大した。また、運転資金の押上げ寄与度は 2024 年 6 月末を底に拡大傾向にある。押上げ幅は設備資金の方が大きい、足元で運転資金が差を縮めている（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」の押上げ寄与度は、S P C、その他に比べ小さいが、足元まで拡大している（図表 5 参照）。一方、全体の 1 割強を占める「S P C」は、2024 年 9 月末を底に、残る 6 割弱を占める「その他」は、2023 年 12 月末を底に、いずれも押上げ寄与度が拡大傾向にある。ちなみに、国内銀行の不動産業向け貸出金の中の「個人による貸家業」「S P C」は、いずれも中小企業に含まれる。

（図表 4）国内銀行の不動産業中小企業向け貸出金 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中小企業向け貸出金 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）地区別増減率

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、北陸を除く 10 地区で足元プラスとなっている（図表 6 参照）。うち 8 地区（北海道、東北、東京、東海、近畿、中国、四国、九州北部）はプラス幅が拡大傾向にあるが、南九州はほぼ横ばい、関東はプラス幅が縮小傾向にある。また、中国、四国では足元のプラス幅の縮小ぶりがやや目立つ。

（2）資金使途別寄与度

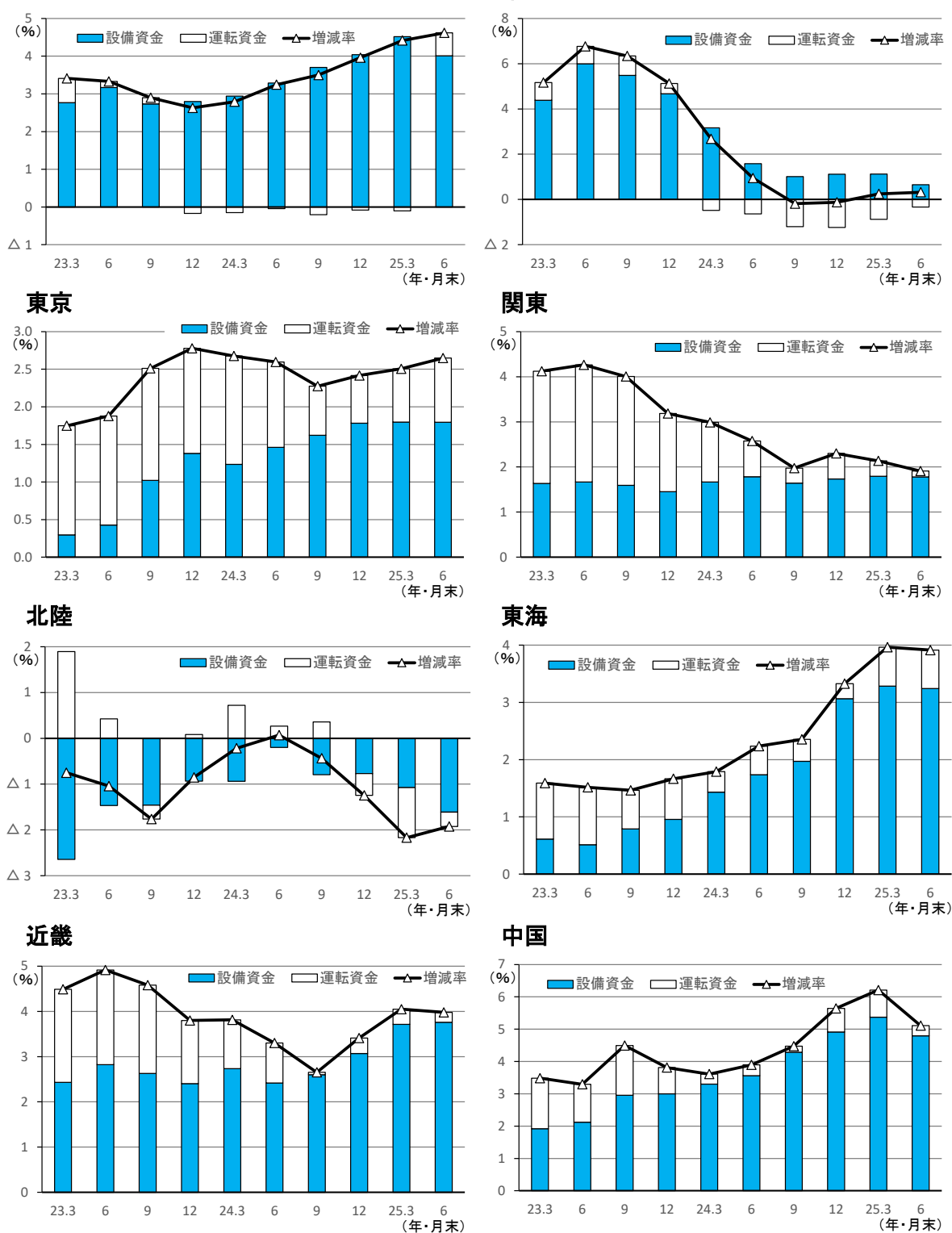
設備資金は北陸、四国を除く 9 地区で寄与度がプラスとなっている。うち 5 地区（北海道、東海、近畿、中国、九州北部）では押上げ幅が拡大傾向にある。一方、東京、関東は横ばい傾向、東北、南九州は縮小傾向にある。なお、北陸の押下げ幅は拡大傾向にあり、四国では増減を繰り返す状況が続いている。

足元の運転資金寄与度は、東北、北陸、九州北部でマイナス、残る 8 地区ではプラスとなっている。北海道、東北、東京、東海、中国、四国、南九州は、押下げ幅縮小ないしは押

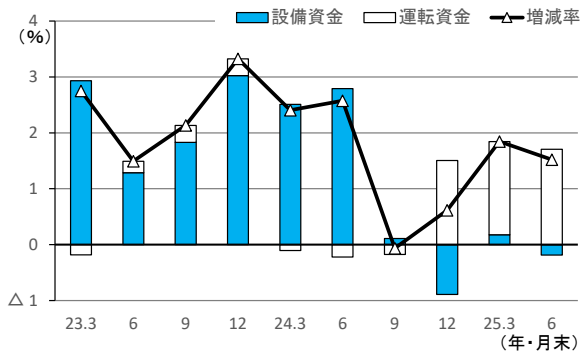
³ 信用金庫の地区区分のうち、関東は群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、神奈川、新潟、山梨、長野の 9 県、北陸は富山、石川、福井の 3 県、東海は岐阜、静岡、愛知、三重の 4 県、九州北部は福岡、佐賀、長崎の 3 県、南九州は熊本、大分、宮崎、鹿児島県の 4 県で構成

上げ幅拡大の傾向がみられる。一方、関東、北陸、近畿、九州北部は押上げ幅縮小ないしは押下げ幅拡大の傾向がみられる。

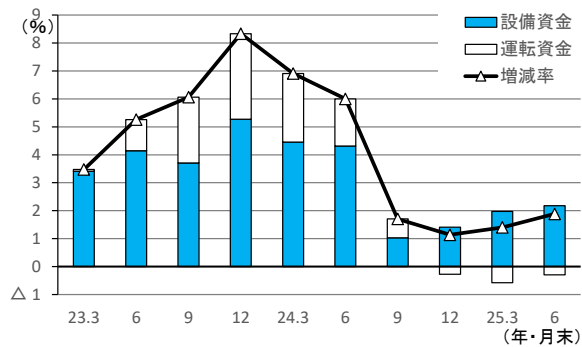
(図表6) 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増減率と資金使途別寄与度の推移



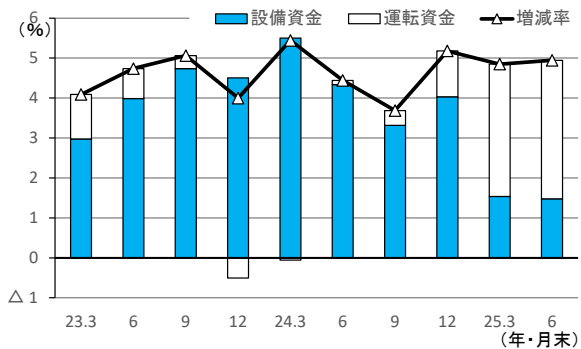
(図表6) 続き
四国



九州北部



南九州

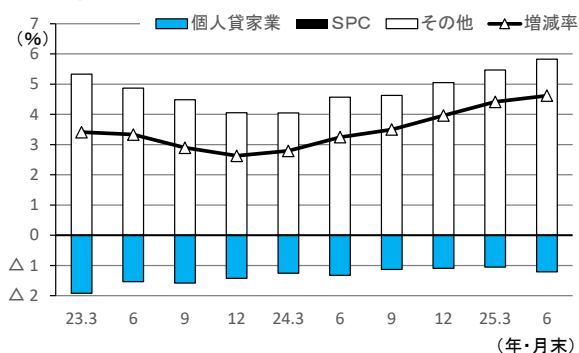


(備考) 図表7とも信金中金 地域・中小企業研究所作成

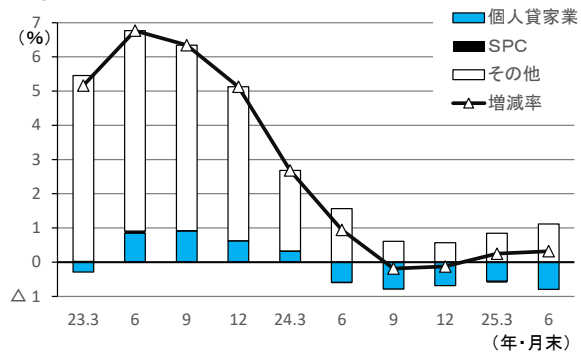
(3) 貸出先別寄与度

「個人による貸家業」は、近畿、中国で前年比プラスとなる一方、残る9地区で前年割れとなった(図表7参照)。寄与度を確認すると、東京、北陸、近畿、中国、南九州では押下げ幅縮小ないしは押上げ幅拡大の傾向がみられる。一方、北海道、東北、関東、東海は横ばい傾向、四国、九州北部では押上げ幅縮小ないし押下げ幅拡大の傾向にある。

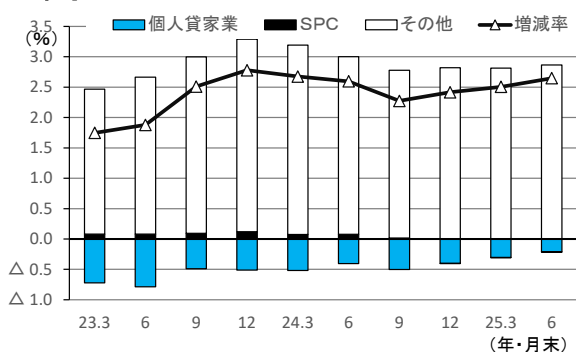
(図表7) 信用金庫の地区別不動産業向け貸出金末残増減率と貸出先別寄与度の推移
北海道



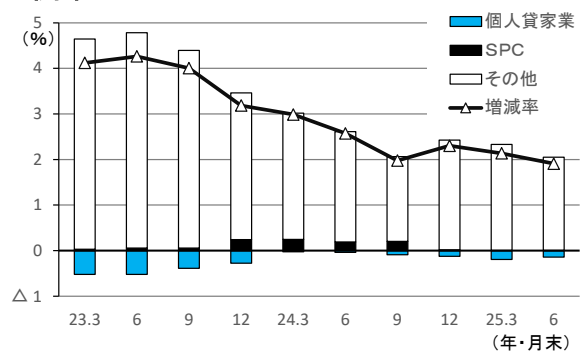
東北



東京

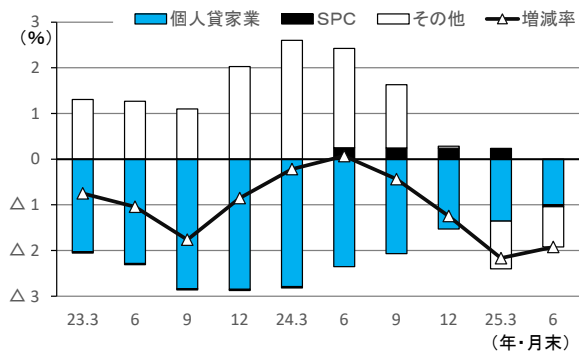


関東

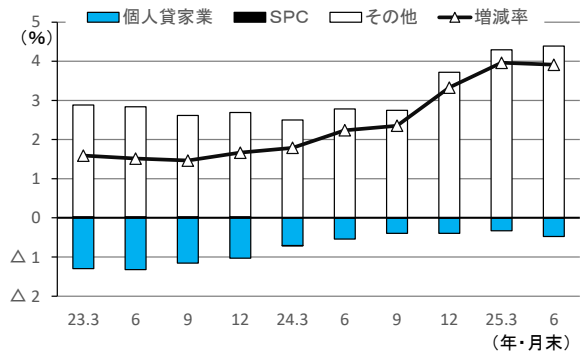


(図表7) (続き)

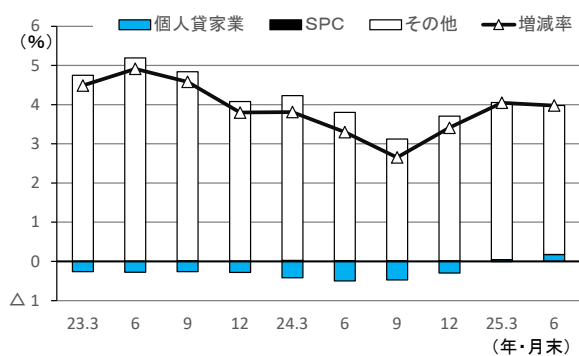
北陸



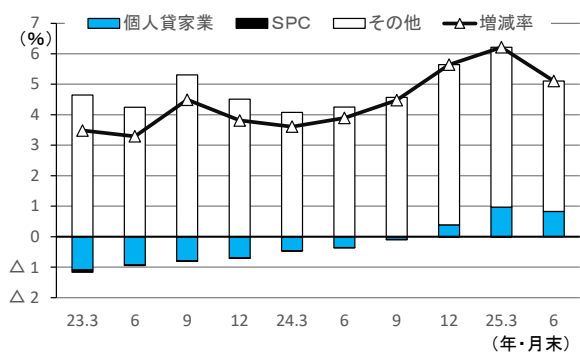
東海



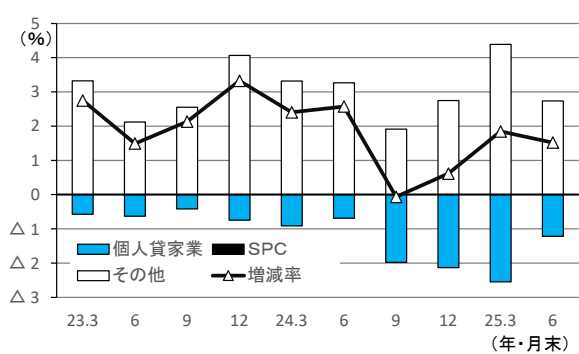
近畿



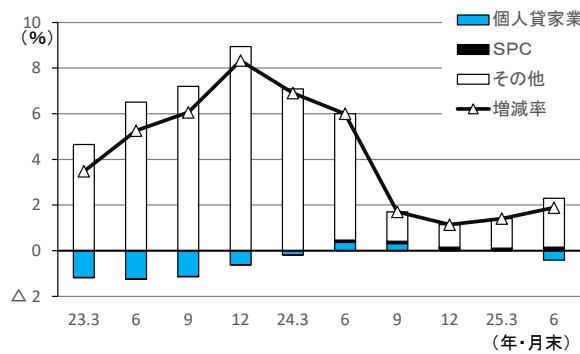
中国



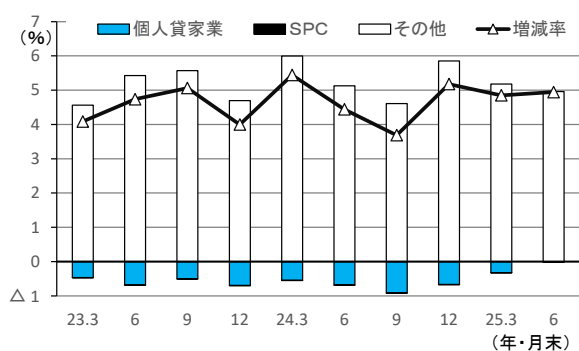
四国



九州北部



南九州



「SPC」については、ウェイトが低いことから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は、類似した動きを示している。

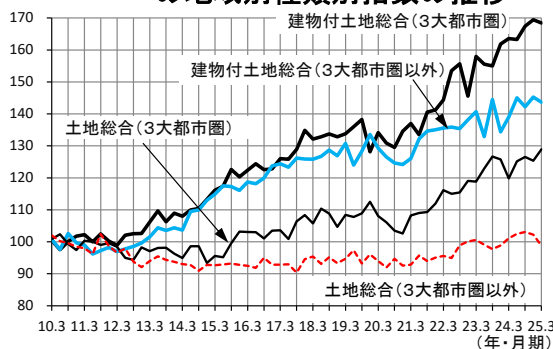
3. 最近の不動産価格動向

(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⁴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⁵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。ただ、この4年余りの上昇ペースをみると、建物付土地総合、土地総合とも3大都市圏が3大都市圏以外を上回っている（図表8参照）。

(図表8) 商業用不動産の不動産価格指数の地域別種別指数の推移



(備考) 1. 図表9～16とも指数は2010年の平均＝100
2. 図表9～11とも出所は国土交通省資料

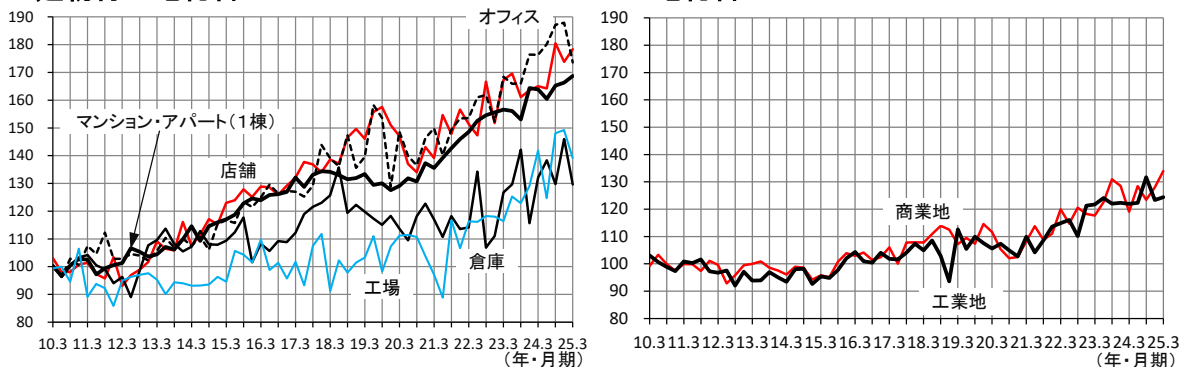
以下、イ、ロでは、3大都市圏、3大都市圏以外の別に、建物付土地総合、土地総合の内訳別の価格の動きを確認する。なお、建物付土地総合の内訳は店舗、オフィス、倉庫、工場、マンション・アパート（1棟）であり、土地総合の内訳は商業地、工業地である。

イ. 3大都市圏

建物付土地総合をみると、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年に入ってから上昇傾向が鮮明となっている（図表9参照）。店舗と倉庫も、振れを伴いつつそれぞれ2021年、2023年から上昇傾向にある。

土地総合をみると、商業地、工業地いずれも2021年3月期から上昇傾向をたどってきたが、この1年半をみると、商業地は一時的な踊り場から抜け出しつつある一方、工業地は横ばい傾向にある。

(図表9) 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



⁴ 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（2025年8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。

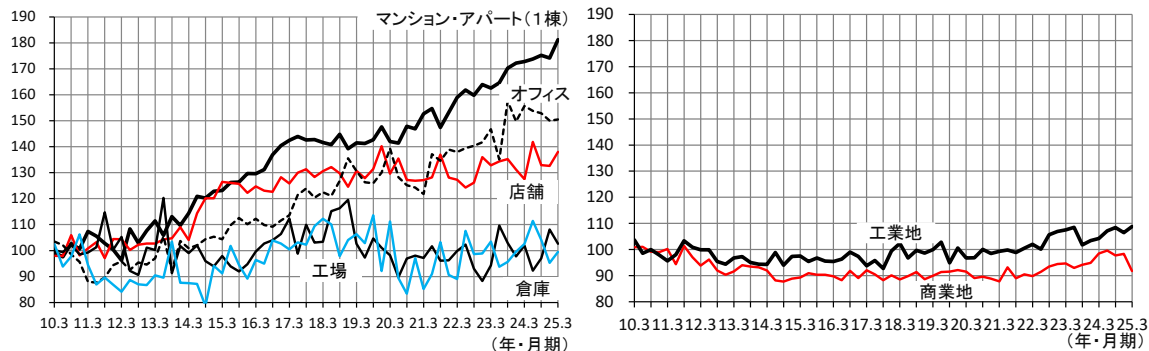
⁵ 3大都市圏とは、南関東圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、名古屋圏（岐阜、愛知、三重）、京阪神圏（京都、大阪、兵庫）の総合

ロ. 3大都市圏以外

2024 年に入り、オフィスが頭打ちとなる一方、マンション・アパート（1 棟）は足元まで上昇傾向が続いている（図表 10 参照）。店舗、倉庫、工場は振れが激しいが、店舗は 2022 年 6 月期、工場は 2020 年 9 月期を底にゆるやかな上昇傾向をたどっている。倉庫はレンジでの動きが続いている。

商業地、工業地については、2021 年以降、緩やかな上昇傾向をたどっていたが、足元での商業地の低下ぶりが目を引く。

（図表 10）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
建物付土地総合 土地総合

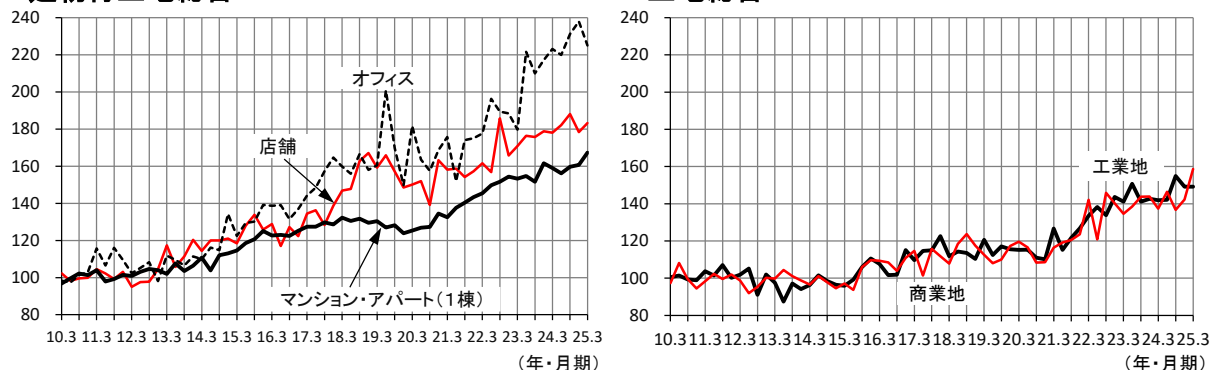


ハ、ニでは、3 大都市圏の南関東圏と名古屋・京阪神圏の近年の動向を概観する。なお、名古屋・京阪神圏の指数は、公表されている 3 大都市圏と南関東圏の指数から、当研究所が試算したものである。

ハ. 南関東圏

オフィス、店舗、マンション・アパート（1 棟）、商業地、工業地ともに価格は堅調に推移していたが、2023 年以降、上昇ペースが鈍化している（図表 11 参照）。ただ、商業地は、足元の指数の上昇ぶりが目を引く。

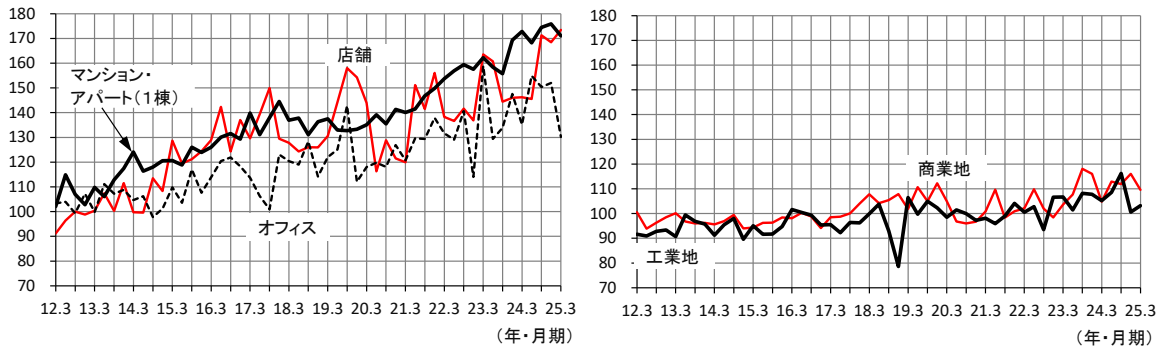
（図表 11）南関東圏の建物付土地総合と土地総合の内訳別指数の推移
建物付土地総合 土地総合



ニ. 名古屋・京阪神圏

マンション・アパート（1 棟）、オフィス、店舗は、2020 年 3 月期から振れを伴いつつ上昇傾向が続く一方、オフィスについては足元で大きく低下している（図表 12 参照）。商業地はここ 2 年横ばい、工業地は足元頭打ちとなっている。

(図表 12) 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
建物付土地総合 土地総合



(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

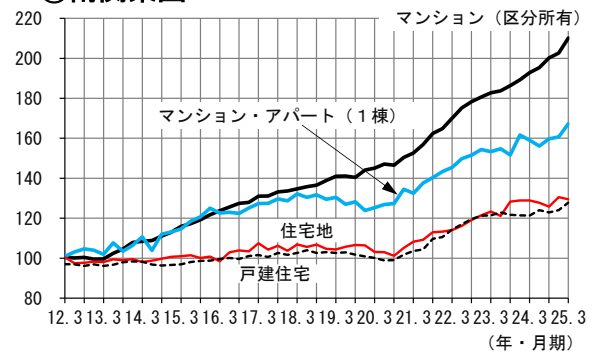
次に、不動産価格のうち、住宅総合指数⁶について「南関東圏」「名古屋・京阪神圏」「3大都市圏以外」の別に、内訳別（住宅地、戸建住宅およびマンション（区分所有））の動きを追ってみた。

3地域いずれでも、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年までは概ね同程度のペースで上昇してきた（図表13参照）。ただ、その後はマンション（区分所有）の上昇ペースがより速まり、両者の乖離が拡大した。2020年に入り、マンション・アパート（1棟）とマンション（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、足元では名古屋・京阪神圏を除き、再び拡大している。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、乖離は中長期的に縮小すると思われる。

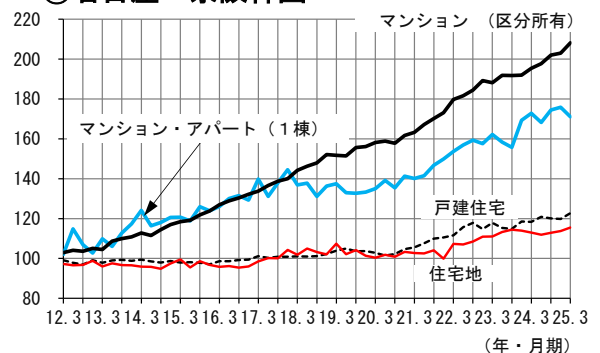
マンション価格が上昇し続ける一方、住宅地と戸建住宅の価格は、横ばい圏での推移が続いていたが、2021年頃から、全3地域で上昇傾向に転じた。建設資材価格や人件費の上昇も影響しているようだが、マンション相場の上昇継続に伴い、戸建住宅への居住を選好する動きも出てきたと思われ

(図表 13) 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

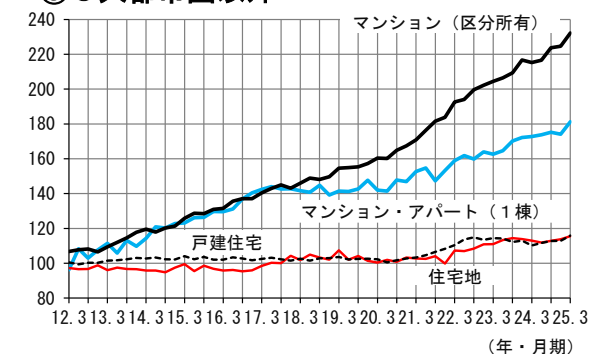
①南関東圏



②名古屋・京阪神圏



③3大都市圏以外



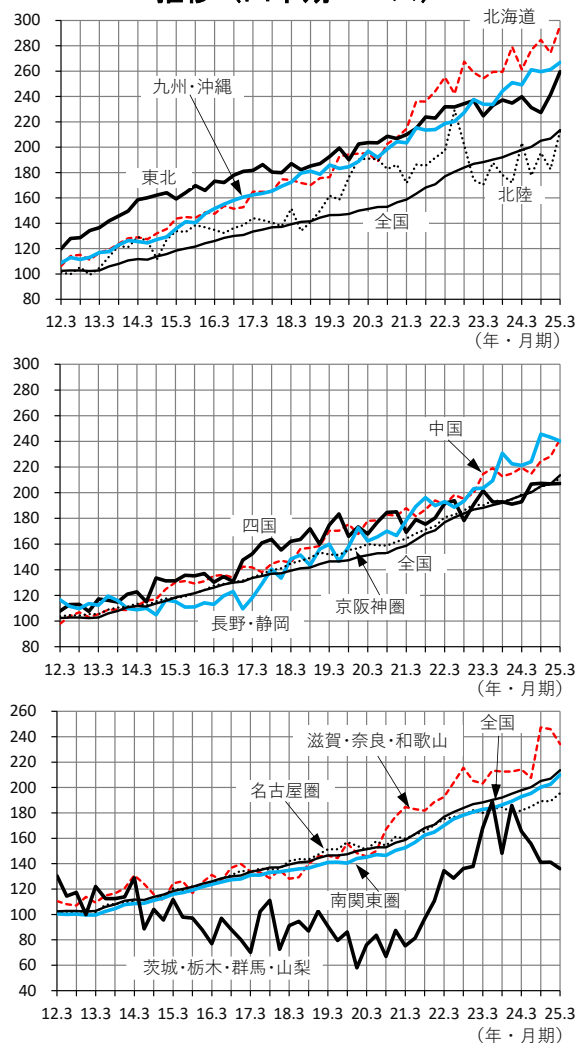
(備考) 図表 14、15、16 とも出所は国土交通省資料、当研究所

⁶ 不動産価格指数の住宅総合は月次であり、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。

る。ただ、最近では3大都市圏以外の戸建住宅と住宅の価格に頭打ち感が出ており、今後の動向が注目される。

マンション（区分所有）価格について、より細かい地域区分⁷で推移を追うと、2022年後半に急低下した北陸と、近年頭打ち感のある東北は、足元で上昇傾向に戻りつつある。一方、茨城・栃木・群馬・山梨は、2024年に入り低下傾向にある（図表14参照）。

（図表14）マンション（区分所有）の地域別推移（四半期ベース）



図表15は、12地域の別に2025年5月時点の指数を大きい順に示したものである。

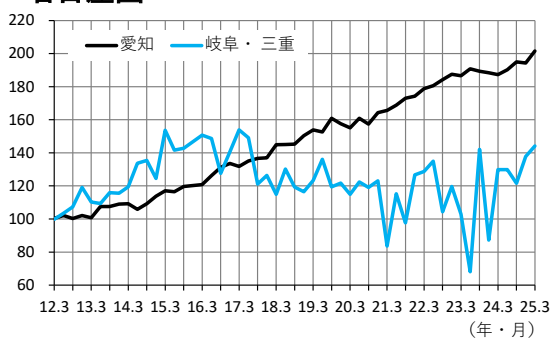
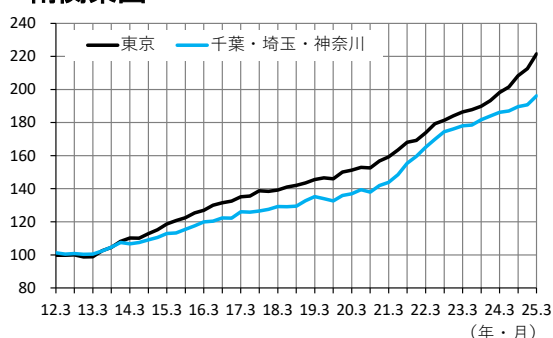
3大都市圏の指数の水準は、8位以下である一方、代表的な地方4市（札幌、仙台、広島、福岡）を擁する北海道（1位）、東北（4位）、中国（5位）、九州・沖縄（3位）の4地域が5位以内にいる。また、長野・静岡（2位）、滋賀・奈良・和歌山（6位）の堅調さが目を引く。

次に、3大都市圏の中で、中心都府県と周辺府県の動きを対比する（図表16参照）。

（図表15）マンション（区分所有）の地域別指数（2025年5月：月次ベース）

順位	地域	指数
1	北海道	293.2
2	長野・静岡	282.5
3	九州・沖縄	275.4
4	東北	249.9
5	中国	242.5
6	滋賀・奈良・和歌山	239.3
7	南関東圏	214.2
8	京阪神圏	211.4
9	四国	207.8
10	北陸	206.1
11	名古屋圏	180.2
12	茨城・栃木・群馬・山梨	157.5

（図表16）3大都市圏の中心都府県と周辺府県のマンション（区分所有）指数の推移



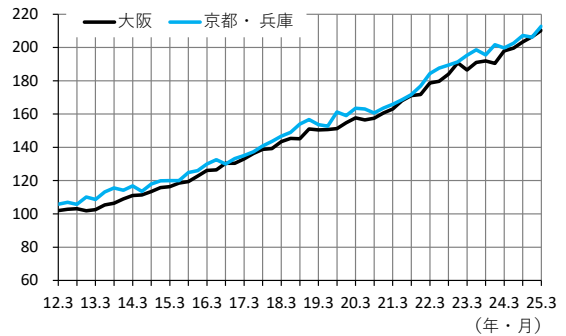
⁷ 不動産価格指数の住宅総合とマンション（区分所有）などその内訳指数の地域区分は、東北は6県と新潟、関東は南関東圏と茨城、栃木、群馬、山梨、中部は名古屋圏と長野、静岡、近畿は京阪神圏と滋賀、奈良、和歌山である。茨城・栃木・群馬・山梨、長野・静岡、滋賀・奈良・和歌山の指数は、関東と南関東圏、中部と名古屋圏、近畿と京阪神圏の指数から当研究所が試算。図表15は月次。

南関東圏では東京と千葉・埼玉・神奈川の差が2021年後半から縮小し、その後横ばいとなっていたが、2024年に入り、急拡大している。

名古屋圏では、2017年9月に愛知が岐阜・三重を上回ったのち差を拡げていたが、2023年6月期をピークに差は縮小傾向に転じている。

一方、京阪神圏では京都・兵庫が大阪をやや上回る形で足元まで概ね同水準のまま、両者とも上昇しており、2024年以降は両者の差がほぼゼロとなっている。

(図表 16) (続き)
京阪神圏



おわりに

信用金庫の不動産業向け貸出金末残は、2025年6月末に前年同期比3.0%増加したが、この数字は貸出全体の伸び(1.3%増)を上回るものである。この結果、貸出金末残に占める不動産業向けの割合は23.5%と、前年同期に比べ0.3ポイント上昇している。

不動産業向け貸出の8割近くを設備資金が占めるが、その多くは貸ビル、貸家に関連するものと考えられる。足元の資金ニーズは引き続き堅調といえようが、地価、資材価格、労務費の上昇が続いている。また、今年4月からの建築基準法改正に伴い、省エネ基準への適合義務化など、従来よりも厳格な対応が求められることによるコスト増の見通しといった気掛かりな材料もある。

日銀による利上げ観測もあり、国内金利の先高観は根強い。金利の上昇は、住宅ローンを利用した持家購入にかかるコスト増に直結する。関連の事業者にとっては、賃貸物件への選好が強まるといった形で追い風となる面もあろう。ただ、その一方で、借入れにかかるコスト負担は増すこととなる。

不動産業界においては今後、外部環境の変化も見込まれる。金融市場の動向、不動産市況の動向を注意深くウォッチする必要がある。

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。