

信用金庫の新しいビジネスモデル策定（7）

－ 不動産業向け貸出の推進動向 －

ポイント

- 2022年度末の信用金庫の不動産業向け貸出金残高は、前期比2.8%、5,068億円増加の18兆431億円となり、過去最高を更新した。
- 2022年度末の不動産業向け貸出比率を都道府県別にみると、最も高い東京都の38.7%から、最も低い和歌山県の4.3%まで開きがある。
- 推進時の検討課題は、1先あたりの大口化や比率の上昇に留意することであり、地域の実情を踏まえたキャップ設定が求められる。
- 研修受講金庫の取組事例を挙げると、更なる強化を打ち出す信用金庫と、自然体に移行する信用金庫に推進スタンスが分かれた。

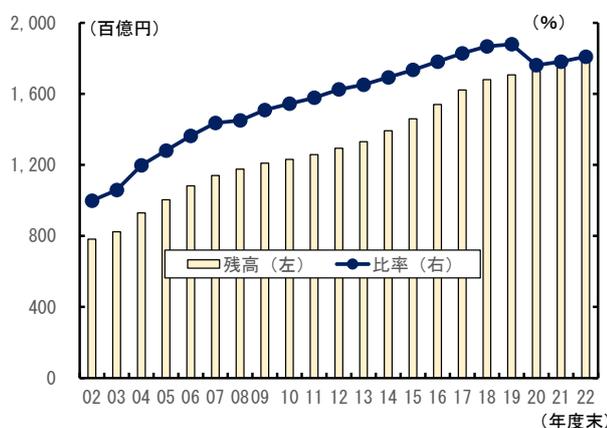
(注) 本稿は、当研究所主催「経営戦略プランニング研修（2023年度）」の講義および意見交換時の内容を中心に作成している。

1. 不動産業向け貸出金残高の推移

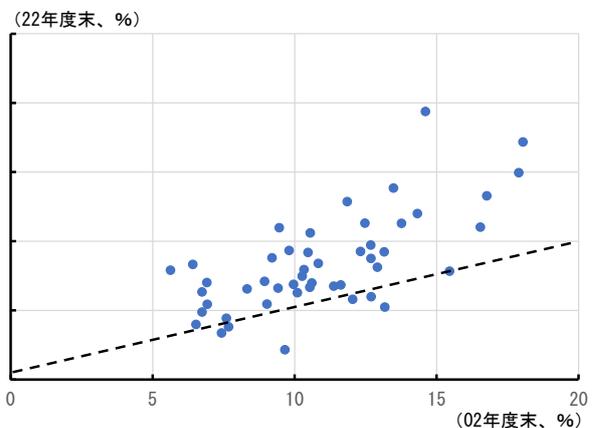
2022年度末の信用金庫の不動産業向け貸出金残高は、前期比2.8%、5,068億円増加の18兆431億円となり、過去最高を更新した（図表1）。信用金庫の不動産業向け貸出金残高は増勢が続き2002年度末の2.3倍に達する。ただし1先あたりの不動産業向け貸出金残高は同期間で9.0%増に留まり、極端な大口化は進んでいないと想像される。

都道府県別の不動産業向け貸出比率を2002年度末と2022年度末で比較すると、41都道府県で比率が上昇し、東京都などの9都道府県で10ポイント超上昇した。その一方で、和歌山県などの6県では比率が低下している（図表2）。

（図表1）不動産業向け貸出金残高の推移



（図表2）都道府県別の不動産業向け貸出比率（02年度末、22年度末）



（備考）1. 本稿では他業態との合併等を考慮しない。

2. 図表1から3まで信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2. 主な推進策

都市部に立地もしくは隣接する信用金庫を中心に業者セールスの強化および富裕層への提案セールスが活発である。取引先企業の転業支援でアパート経営を提案する信用金庫も多い。また、顧客の事業承継支援または相続コンサルティングの一環として、遠方都市部の不動産物件の購入資金を融資する信用金庫が増えてきた。

3. 推進時の留意点

推進時の検討課題は、1先あたりの大口化や比率上昇に留意することであり、地域の実情を踏まえたキャップ設定が求められる。中長期の入居率低下が懸念されるアパートオーナーに対しては、信用金庫が積極的に修繕などをアドバイスし、与信管理を徹底する必要がある。また不動産業者と良好な関係を築くことで優良な物件・顧客情報を得やすくなるので、日常的な接点確保も大切である。

4. 研修受講金庫の取組事例

当研修の意見交換時に聴取した研修受講金庫の主なコメントは図表3のとおりである¹。

(図表3) 不動産業向け貸出に関する主なコメント（積極的なコメントを抜粋）

- 不動産業は地場産業なので、比率上昇は避けられない。ただし当金庫は投資目的のアパートローンを取り扱わないなど厳格な審査運用を行っている。
- 当金庫の不動産業向け貸出金残高の比率は全国平均を上回るが、貸出先の業種分散を図ることで全体のリスク管理を行っている。
- 不動産業向け貸出を強化するため、新たに保証会社の不動産担保ローンを導入した。
- 当金庫は店質で不動産業向け貸出の推進に温度差を設けている。人口増加が見込める地域の店舗で不動産業向け貸出を実行し、他の地域は消極姿勢などである。
- 地元の富裕層が相続対策で（当金庫の店舗がない）大都市部の不動産物件を購入するケースが増えている。当金庫は個人向け相続コンサルティングの一環として、こうした融資にも応える方針である。
- 当金庫は、アパートローンなどの不動産業向け貸出に特化した法人特化型店舗を店舗空白地域に開設した。資金需要のある地域なので、残高増と利回り改善に貢献している。
- 当金庫は不動産業向け貸出の推進にあたって、優良な地元不動産会社との付き合いを重視する。不動産会社から資産家などの紹介を受けることで、信用リスクを低減できる。
- 当金庫はアパートローンの実行先の管理に力を入れ、空室を作らせないようにアドバイス（指導）を徹底している。老朽物件の修繕提案なども当金庫から融資先に行く。

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。

¹ 当該コメントは研修受講者の個人的な意見・感想を含むものであり、研修受講金庫の正式なコメントではない。そのため事例の記載にあたっては信用金庫名が特定できないように修正してある（信用金庫名の照会や関連資料の提供依頼にはお応えしていません）。