

信用金庫の不動産業向け貸出の取扱い

2025
プランニング

ポイント

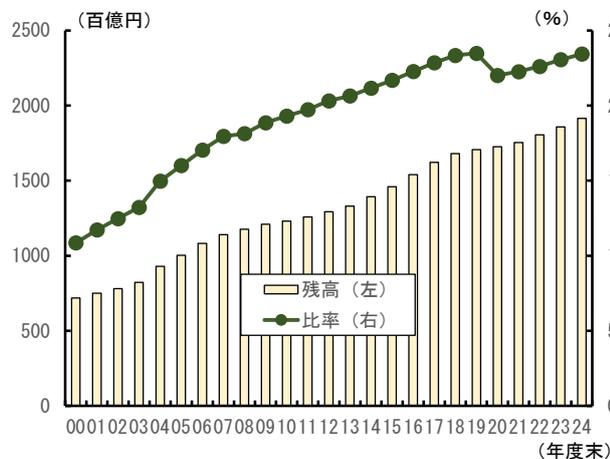
- 信用金庫の不動産業向け貸出は増加が続き、2024 年度末には過去最高を更新すると同時に、貸出金残高に占める比率も 23.4%に達した。
- ただし不動産業向け貸出比率は都道府県によって異なり、また意見交換を通じて個別信用金庫の取組姿勢の差がみられた。
- 取組時の検討ポイントは、①自金庫方針の明確化、②中間管理の徹底、③残高等の適正なコントロールなどである。
- 研修受講金庫の取組事例をみると、アパートローン審査の厳格化と実行後の管理を徹底し、不良債権化を抑制する信用金庫があった。

(注) 本稿は、当研究所主催「経営戦略プランニング研修（2025 年度&経営層向け）」等の意見交換で得た情報をもとに作成している。

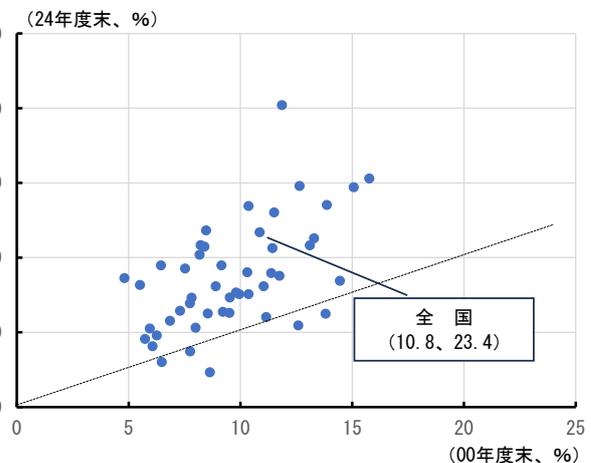
1. 不動産業向け貸出

2024 年度末の信用金庫の不動産業向け貸出は、19 兆 14 百億円に達すると同時に過去最高を更新した（**図表 1**）。駅前再開発などに伴う旺盛な資金需要を背景に 2025 年度に入っても不動産業向け貸出の増勢は続いており、9 月末には前年同月比 3.3%増を示す。なお、都道府県別に 2000 年度末と 2024 年度末の不動産業向け貸出比率の変化を比べると、東京都、大阪府、北海道が大きく上昇した一方で和歌山県などの 5 県は低下している（**図表 2**）。また意見交換では、信用金庫によって推進スタンスの違いも大きかった。

（図表 1）不動産業向け貸出の推移



（図表 2）都道府県別の不動産業向け貸出比率の変化



（備考）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. 推進スタンス

意見交換では、不動産価格の高騰や長期金利の上昇を背景に不動産業向け貸出への慎重姿勢も散見された。ただし都市部の信用金庫を中心に『融資先の審査を厳しくしつつも、地区特性を勘案すると不動産業向け貸出の推進そのものの抑制は難しい』とのコメントが複数寄せられた。また大都市周辺の信用金庫を中心にエリアの拡大（新規出店）と合わせた推進で、業容拡大を目指す動きも引き続きみられた。

3. 取組時の留意点

取組時の検討ポイントは、①自金庫方針の明確化、②中間管理の徹底、③残高等の適正なコントロールなどである。多くの信用金庫で不動産業向け貸出の比率が上昇する現在、自金庫としての取組方針を庫内にはっきりと打ち出す必要がある。また今後の信用リスク発生などが懸念されるため、推進にあたって実行後の管理徹底の重要性が高まっていることも見逃せない。

4. 研修受講金庫のコメント

当研究所が主催する「経営戦略プランニング研修（2025年度&経営層向け）」等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）研修受講金庫のコメント

- 都内および周辺のマンションブームなどで資金需要は旺盛だが、最近では外国人投資家の購入が増えている気がする。そのため審査は以前より厳しめにしている。
- 地元で不動産業向け貸出のニーズはなく、地元の顧客が都内や大阪でマンションを購入する資金に融資するケースの方が多い。
- 当金庫は都市部に新規出店しアパートローンなどの不動産業向け貸出に特化した推進を行ってきた。結果的に業容拡大に大きく貢献している。
- 全体の不動産業向け貸出は2割に留まるが、地域別で見ると、都内近郊店舗の貸出比率は8割に達する一方、郡部店舗の貸出比率は非常に低い。店舗によってメリハリを付けており、全体で2割と言う感じなので、これ以上比率を引き上げることは考えていない。
- 自然体で不動産業向け貸出比率が上昇した感じである。物件価格が上昇しているし、当金庫の営業エリアでも再開発PJが次々と動いている。また当金庫は都市部に事業性特化の空中店舗を構える。新規開拓専門で、不動産業向け貸出を伸ばしている。
- 当金庫は中間管理を徹底し延滞率・不良債権比率とも低水準を誇る。事業者には貸出を実行する前に他行貸出に関する書類も徹底して出させる。断られたり、ちょっとでも疑念のある先は他金融機関を案内し謝絶する。

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 信用金庫のコメント等は研修受講者の個人的な意見・感想を含むものであり、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（個別信用金庫名や詳細資料の提供依頼にはお応えしていません）。

経営戦略プランニング研修（2025年度）

関連レポートのご案内

営業推進

このほかにも、
信用金庫経営に関する様々な情報を発信していますので、
当金庫 HP からご覧ください！

当研究所 HP トップ : <https://www.scbri.jp/>

関連レポートは
こちら



No.	発行日	タイトル
2025-124	2026/2/9	信用金庫の預金セールスチャネル
2025-125	2026/2/9	信用金庫の個人メイン化基準の設定
2025-128	2026/2/13	信用金庫の給与振込口座の取扱い
2025-129	2026/2/13	信用金庫の年金受給口座の取扱い
2025-130	2026/2/13	信用金庫の法人預金の取扱い
2025-131	2026/2/16	信用金庫の相続手続き効率化策
2025-132	2026/2/16	信用金庫の相続預金の流出防止策
2025-133	2026/2/25	信用金庫の預貸率の変化
2025-134	2026/2/25	信用金庫の貸出金利息と経費の関係
2025-139	2026/3/2	信用金庫の本業支援と融資セールスの関係
2025-140	2026/3/2	信用金庫のフィービジネスの取扱い
2025-141	2026/3/3	信用金庫の住宅ローンの取扱い