

2017年6月26日 全5頁

# 不動産業、個人向け貸出増加もリスク孕む

## 企業向けの貸出増の背景には前向きな設備投資意欲

金融調査部  
研究員 飯嶋カンナ  
主任研究員 土屋貴裕

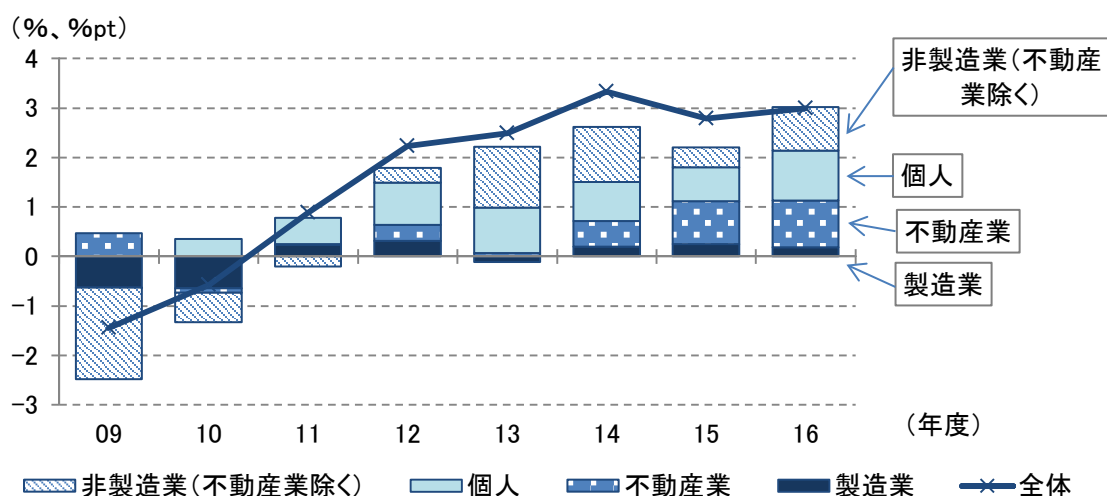
### [要約]

- 2016年度の国内銀行の貸出は、不動産業を中心とした非製造業向けの貸出、個人向けの貸出の伸びの高まりが目立った。
- 貸出増加の3割を不動産業向け貸出が占めた。不動産業は日銀短観の業況判断DIが高水準であり、生産・営業用設備判断DIが不足超過に偏っており、資金需要が増加している。また、個人向け貸出のうち、消費者ローン、住宅ローン等向け共に伸びが高い。
- 非製造業向け貸出の中でもリース業（物品賃貸業）向け貸出の伸びも高く、中小企業を中心とした設備投資意欲の改善と整合的である。また、貸金業向けの貸出の高い伸びは、個人向けカードローンの増加を反映しているとみられる。
- 2016年度の国内銀行の預金は、定期性預金が減少し、要求払い預金が増加するなど、預金のシフトが生じた。また、都市銀行において金融機関預金が増えており、マイナス金利の回避を目的に、地域金融機関などの余資が一部、都市銀行に預けられたとみられる。
- 不動産向けの貸出増加を背景に、不良債権化を懸念した日銀・金融庁が実態調査を始めた。経済成長に貢献できる貸出の増加が望まれるものの、銀行の余資が金融機関預金として積み上がっている面を考えると、リスクを抱えていても資金需要のある先へ貸出が流れる可能性が今後もあるだろう。

## 1. 不動産業をはじめとする非製造業向け貸出、個人向け貸出で高い伸び

2016年度における国内銀行の銀行勘定における貸出残高は、前年比+3.0%増加した。業種別の寄与率は、不動産業向けの貸出、個人向けの貸出がそれぞれ約3割となっている（図表1）。また、不動産業を除く非製造業も約3割の寄与となっており、その中でも、貸金業（貸金業とクレジットカード業等非預金信用機関）向け、リース業（物品賃貸業）向けが伸びを牽引している。また、個人向け貸出のうち、カードローン、住宅ローン向け共に伸びが高い。一方、製造業向けの貸出の伸びは低調だった。

図表1 業種別貸出の前年比寄与度分解



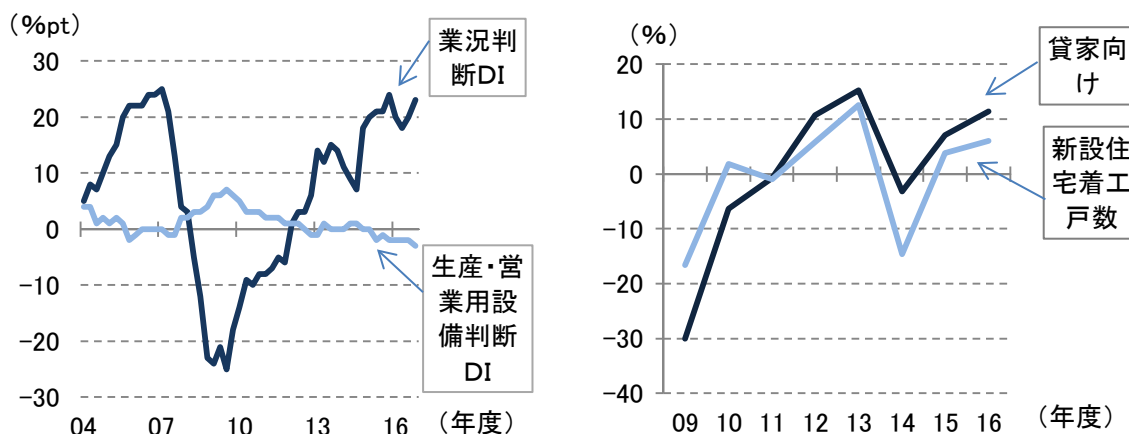
(注) 地方公共団体向け貸出、海外円借款、国内店名義現地貸の寄与度は示していない。  
(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金」より大和総研作成

## 2. 不動産業向け貸出の高い伸びが続く

日銀短観における不動産業の業況判断D Iを見ると、リーマン・ショック前の2000年代中ごろと同程度の高い水準を回復している（図表2左図）。これは不動産証券化の増加がめざましかった2005-2007年度と同等水準の高い景況感であるが、2016年度の証券化に向けた不動産取得額は当時ほどではない。不動産業の生産・営業用設備判断D Iは、不足超過になっており、資金需要の増加が示唆される。低金利で収益が圧迫されている銀行はリスク許容度が低下し、不動産担保を重視している可能性が考えられる。

不動産業向け貸出のうち、個人による貸家業向けの貸出が高い伸びを示し、貸家向けの新設住宅着工戸数の伸びの高まりと合わせて考えると、アパート、マンション建設に資金が向かったとみられる（図表2右図）。2015年に施行された相続税増税の対策で資金需要が増加したことが背景の一つと考えられる。

図表2 不動産業の景況（左図）と貸家向けの新設住宅着工戸数の前年比（右図）



(注) 対象は全規模の不動産業である。  
 (出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より大和総研作成

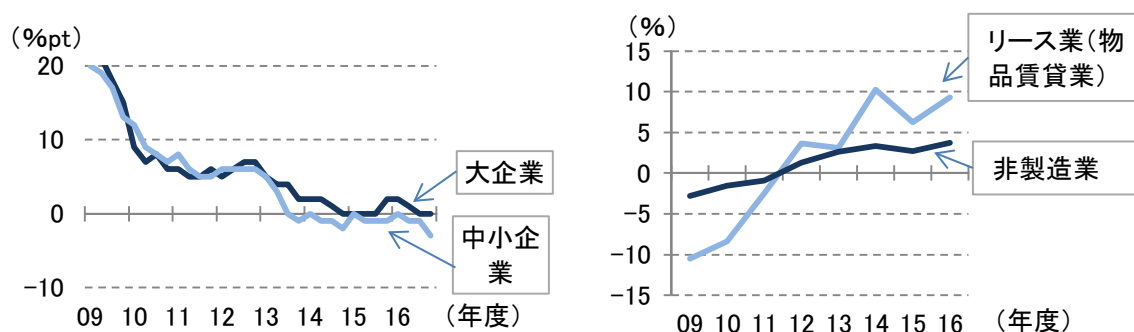
(出所) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より大和総研作成

### 3. 設備投資意欲とリース業

日銀短観の生産・営業用設備判断DIを見ると、特に中小企業や非製造業で「不足超」が定着しており、設備投資意欲の改善が示唆される。貸出の動向においてもリース業向けの伸びが高く、中小企業の設備投資意欲の改善と整合的である（図表3）。製造業向けの貸出の伸びは低い、リース業向けの貸出の伸びと合わせて考えると、資金需要が復調し始めている可能性が高いと考えられる。

この他、非製造業では貸金業の伸びが高く、個人向けのカードローンの増加を反映していると考えられる<sup>1</sup>。

図表3 生産・営業用設備判断DI（右図）とリース業（物品賃貸業）向け貸出の前年比（左図）



(出所) 日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より大和総研作成

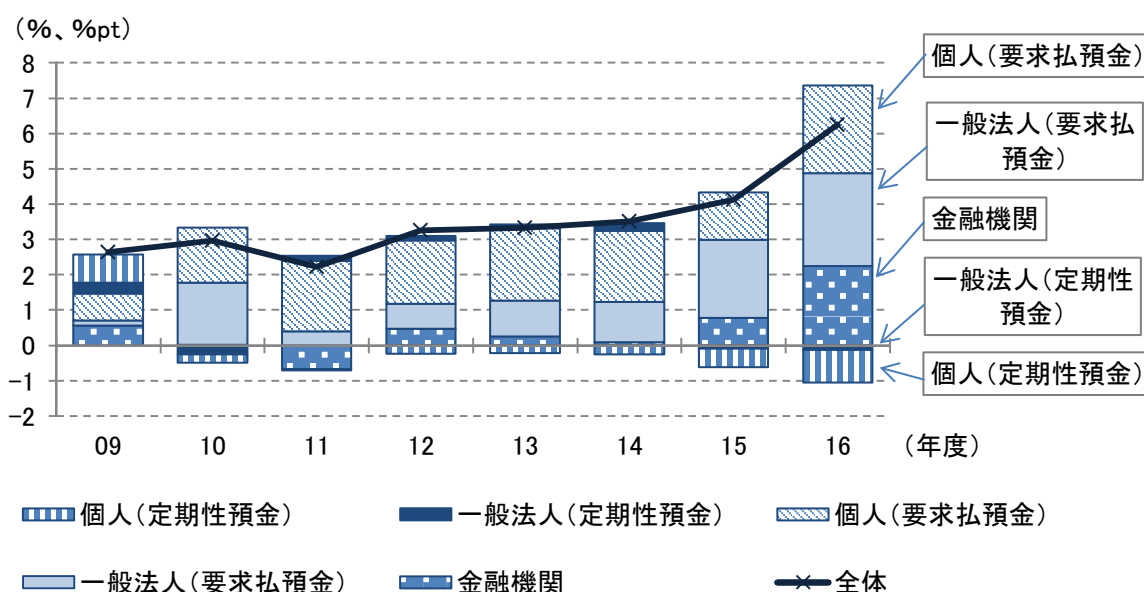
(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金」より大和総研作成

<sup>1</sup> 飯嶋カンナ「貸出は積極的だが消費者向けの環境に変化」（2017年5月18日付大和総研レポート）参照。  
[http://www.dir.co.jp/research/report/capital-mkt/20170518\\_011984.html](http://www.dir.co.jp/research/report/capital-mkt/20170518_011984.html)

## 4. 預金者別預金と預貸率

2016年度において、国内銀行の預金は、法人預金などの増加で高い伸びとなったが、定期性預金が減少し、要求払預金が増加するなど、預金のシフトが生じた(図表4)。また、日銀の「民間金融機関の資産・負債等」によると、地方銀行、第二地銀では、預金以上に貸出が伸びて預貸率が上昇したのに対し、都市銀行では預金の伸びが高く預貸率は低下した。金融機関の預金が、主に都銀において増えたことから、都銀以外の金融機関が、運用先に窮した資金の一部を都銀に預けたものとみられる。

図表4 預金者別預金の前年比寄与度分解



(注) 公金預金・政府関係預り金、非居住者円預金、外貨預金の寄与度は示していない。  
(出所) 日本銀行「預金者別預金」より大和総研作成

## 5. まとめ

2016年度の業種別貸出は、不動産業を中心とした非製造業向け、個人向けの貸出の伸びが高い。

不動産関連の貸出増加については、最終的な需要を伴っていない貸家建設が増えれば、空室率の上昇により貸出が不良債権化する恐れもある。そのため、不動産向け貸出の高い伸びを懸念する声もあり、金融庁が2016年10月に発表した「平成28事務年度 金融行政方針<sup>2</sup>」の中で、「経済・市場環境が変化した際に、金融機関の健全性に悪影響を及ぼさないか検証する。その上で、外部環境の変化に対して機動的に対応可能な経営管理・リスク管理ができているか、また、収益・リスク・資本のバランスという面から適切なリスクテイク戦略となっているか等の観点

<sup>2</sup> <http://www.fsa.go.jp/news/28/20161021-3/02.pdf>

を踏まえ、経営管理・リスク管理態勢について金融機関と深度ある対話を行っていく」とされている。また、日銀が2017年3月に発表した「2017年度の考査の実施方針等について<sup>3</sup>」の中で、「不動産関連貸出については、不動産業向けのみならず、不動産業以外の業種や個人事業主も含め、幅広くリスクの所在と管理体制を点検する」とされている。空室率の上昇により不良債権の増加が引き起こされるのではないかと注視しているものと思われる。こうした当局の姿勢を踏まえ、今後の不動産業向けの貸出姿勢が慎重になる可能性もある。

リース業向けなど設備投資向けの貸出の増加は前向きに評価できるが、アパートローン、カードローンの増加は、金融システム全体にとってのリスク要因を孕んでおり、長期的な地域経済の発展にも貢献できるとは言い切れない。経済成長に貢献できる貸出の増加が望まれるが、銀行の余資が金融機関預金として積み上がっている面を考えると、リスクを抱えていたとしても資金需要のある先へ貸出が集中するのは避け難い動きと言えるかもしれない。

---

<sup>3</sup> [http://www.boj.or.jp/finsys/exam\\_monit/exampolicy/kpolicy17.pdf](http://www.boj.or.jp/finsys/exam_monit/exampolicy/kpolicy17.pdf)