

2018年1月11日 全11頁

# 銀行カードローン・アパートローン残高増加の動向

## 貸出残高の推移・背景とリスクを探る

金融調査部  
研究員 森 駿介  
研究員 飯嶋 カンナ

### [要約]

- 銀行カードローンやアパートローンは足元で貸出残高を伸ばしており、その動向が注目されている。業態別の貸出残高は、都市銀行等ではカードローン等、地方銀行や第二地銀ではアパートローンの比率が相対的に高い。
- 銀行カードローン等残高の純増幅は、全銀協の自主規制策等を背景に2017年第3四半期で縮小している。カードローン等の借入目的は、生活資金の補てんが最も多く、借入を肯定的に捉える消費者も一定数いる。借り手についての理解を深めた上で、「近視眼的行動バイアス」が強い借り手による過剰な借入をいかに抑制するかが今後の課題と考えられる。
- 地域銀行を中心にアパートローンの残高が増加する一方で、全国の空き家率は20%弱と高い水準にある。将来の世帯数の減少が予測されているにもかかわらず、例えば、秋田・香川・徳島など、貸家向けの新設着工戸数の増加率が全国平均を大きく上回る地域もあり、今後の更なる空き家率の上昇に伴うアパートの収益率の悪化等のリスクがあると考えられる。

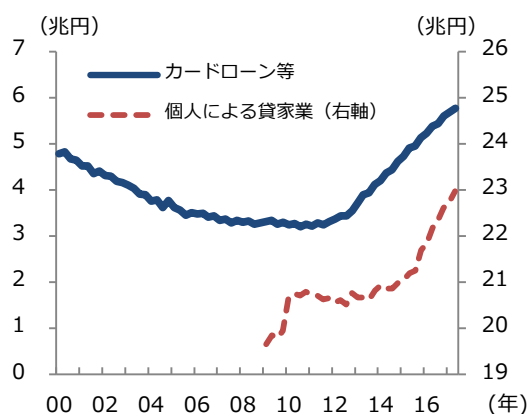
## 1. 銀行カードローン・アパートローンの動向

銀行の貸付市場において、銀行カードローン・アパートローンの動向が注目されている。金融庁(2017)「平成28事務年度 金融レポート」(以下、金融レポート)<sup>1</sup>においても、近年の銀行カードローン等残高の増加について、過剰な貸付が行われているという批判があることが示されている。また、同レポートでは、地域銀行で増加傾向にあるアパートローン残高についてその背景やリスク要因が分析されている。

<sup>1</sup> 金融庁「平成28事務年度 金融レポート」  
<http://www.fsa.go.jp/news/29/20171025.html>

2017年9月末までの5年間で国内銀行の総貸出残高は約15%増加したが、カードローン等の貸出残高は同期間で約70%増加し、5.8兆円となっている（図表1）。カードローン等残高増加率は低下傾向にあるものの、2017年9月末では前年同期比+7.2%と高水準である。ただし、上昇基調にはあるものの、総貸出残高に占めるカードローン等残高の比率は1%強と小さい（図表2）。アパートローンの貸出残高（図表1・2の「個人による貸家業」がこれに当たる）については、相続税の基礎控除額の引き下げなどにより、2013年以降に増加傾向に転じた。国内銀行によるアパートローンの貸出残高はこの5年間で約11%増の23.0兆円（2017年9月末時点）となっている（図表1）。人口減少社会の下で世帯数の減少に伴う貸家居住需要の低下が見込まれる中での貸家向けの新設着工戸数とアパートローンの残高増加は、空室率の上昇と賃料低下等のリスクをもたらす可能性がある。また、都道府県別に世帯数減少のスピードに差があるため、地域ごとにリスクの程度が異なるだろう。

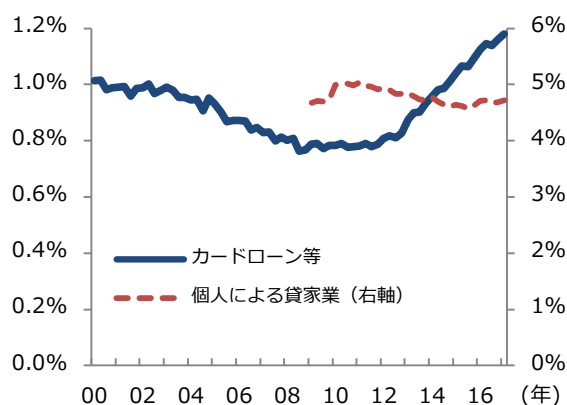
図表1 カードローン等・アパートローン残高（国内銀行）



(注)「個人による貸家業」は2009年第2四半期以降のみデータが存在する。

(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金・業種別」より大和総研作成

図表2 総貸出残高に占めるカードローン等・アパートローン残高比率（国内銀行）



(注)「個人による貸家業」は2009年第2四半期以降のみデータが存在する。

(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金・業種別」より大和総研作成

また、全国銀行協会（以下、全銀協）が2017年10月から公表を開始した統計により、業態別の銀行カードローン等やアパートローンの貸出残高の動向も把握できるようになった。2017年9月末時点におけるカードローン等の貸出残高は都市銀行等、地方銀行、第二地銀でそれぞれ2.4兆円（総貸出残高の1.1%）、1.6兆円（同0.8%）、0.4兆円（同0.7%）だった。また、アパートローンの貸出残高は、それぞれ8.2兆円（同3.6%）、11.4兆円（同5.8%）、3.1兆円（同5.9%）だった。総貸出残高対比の貸出残高は、銀行カードローン等では都市銀行の比率がやや高く、アパートローンでは地方銀行や第二地銀の比率が相対的に高い。後者に関しては、都市部よりも高齢者比率の高い地方に根差す地方銀行が相続税の課税対象となり得る層とのリレーションに強みを持つことが背景にあるかもしれない。

本稿では、銀行によるカードローン等・アパートローン貸出残高の増加の背景とリスクについて検討を行う。カードローン等の残高増加と「借入需要」要因との間には強い関係性が見ら

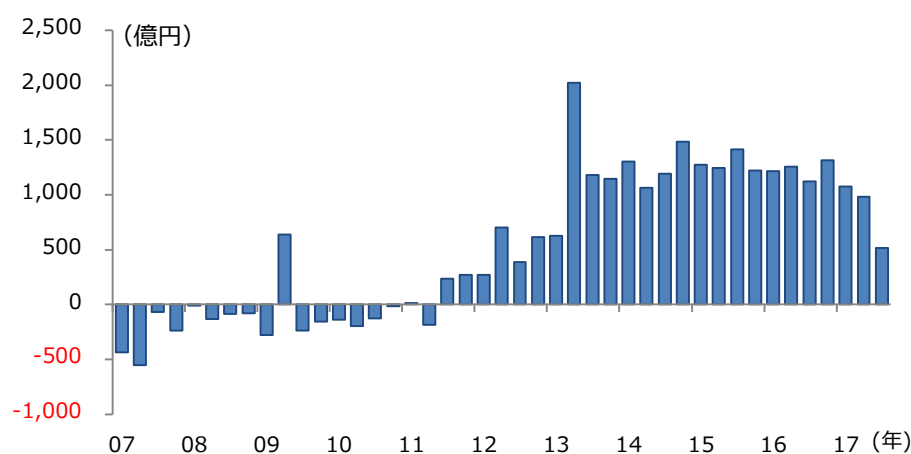
れることを確認した上で、目先の利益にとらわれて長期的な利益最大化行動をとることができない「近視眼的行動バイアス」が強い借り手による、返済能力を超える借入をいかに抑制するかが今後の課題と考えられることを示す。アパートローンについては、現状の貸家の需給状況を都道府県別の空き家率を用いて確認する。その後、将来の世帯数が減少するとの予測にもかかわらず、貸家向けの新設着工戸数の増加率が高く、よりリスクが顕在化しやすい地域を確認する。

## 2. 銀行カードローン

### 銀行カードローン等の残高の純増減額は足元で縮小

最初に、銀行カードローン等の動向を確認する。ここでは、銀行カードローン等残高の四半期純増減額（季節調整値）を見ると、2011年第3四半期以降、残高の純増が続いていることが分かる（図表3）。2013年後半以降は四半期ごとにおおむね1,000億円強の残高の純増が確認できる。

図表3 銀行カードローン等残高の純増減額の推移



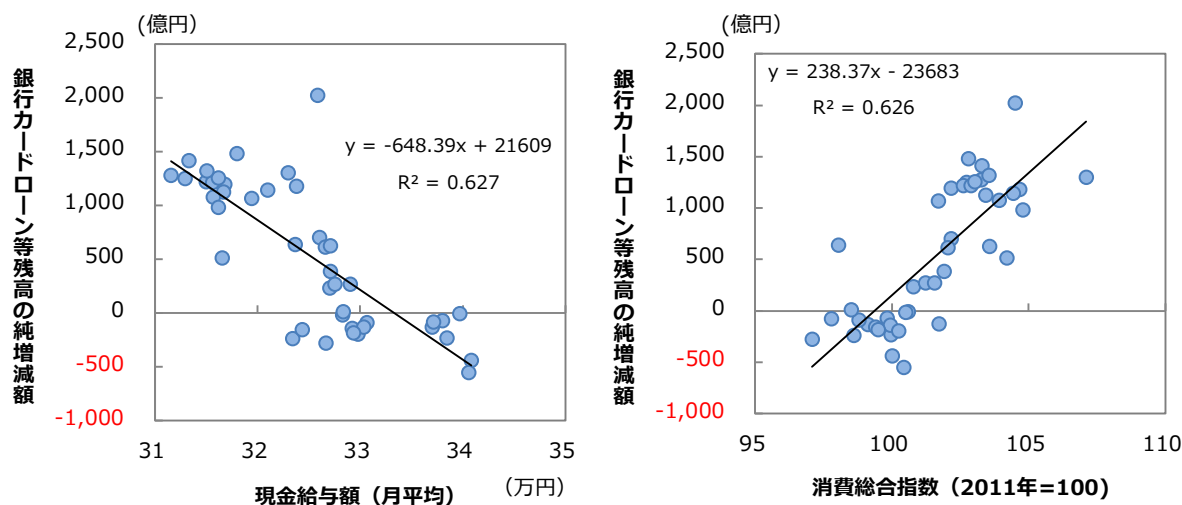
(注1) 季節調整済み。直近値は、2017年第3四半期。

(注2) 「銀行カードローン等残高の純増減額」は前四半期と当該四半期の残高の差分。

(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金・業種別」より大和総研作成

各種データを見ると、銀行カードローン残高の変化と「借入需要」を表すと思われる変数の間には強い関係が確認できる。例えば、2006年12月の貸金業法等の改正以後の期間においては、現金給与総額と銀行カードローン等残高の純増減額の間にも負の相関関係が見受けられる（図表4・左図）。収入の減少に伴う生活資金等の不足の補てんに対応するために借入を行う消費者の存在を反映しているかもしれない。同様に、消費水準と銀行カードローン等残高の純増減額の間にも正の相関関係が見られる（図表4・右図）。消費の拡大により、消費者が手元資金の不足分を借入で補っている可能性がある。近年のカードローン等の残高の増加は、これらを背景に高まった「借入需要」に銀行が応えた結果だと推測される。

図表4 銀行カードローン等残高の純増減額と現金給与総額（左図）・消費総合指数（右図）



(注1) 季節調整済み。期間は2007年第1四半期から2017年第3四半期。

(注2) 「銀行カードローン等残高の純増減額」は前四半期と当該四半期の残高の差分。

(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金・業種別」、厚生労働省「毎月勤労統計調査」、内閣府「消費総合指数」より大和総研作成

一方で、銀行カードローン等の残高増加の背景として、金融機関の貸出行動の問題が指摘されている。2017年5月に実施された全銀協の調査によると、カードローン等を提供する銀行の多くで「年収証明書不要」と表示した広告や下限金利を過度に強調した広告を用いていたようである<sup>2</sup>。これが銀行カードローン等の「借入需要」を喚起した面が一部あったのかもしれない。また、同調査によると、信用情報機関から情報取得することを通じた借り手のモニタリングを貸付実施後に行っていない銀行も多く見られた。全銀協は、2017年3月に自主規制策として会員行が広告・審査態勢等を整備することを取り決めると同時に、今後も健全な消費者金融市場の形成に向け、会員行の自主的な取り組みの後押しや金融教育の実施などを対策として検討している。これらの動きを背景に、2017年第3四半期の銀行カードローン等残高の純増額幅は大きく縮小している（図表3）。

### カードローンの普及状況、借入目的、借り手の特徴

前掲図表2で見たように、銀行の総貸出残高に占めるカードローン等の残高の比率は小さいことから、カードローンの債務不履行比率の上昇が銀行に与える影響は比較的軽微と思われる。むしろ、カードローンの増加の背景にあるリスクは、多重債務者の増加であろう。貸出残高の増加の意味や対応策を考える上では、カードローンの普及状況や借入目的、借り手の性質といった借り手についての理解も重要である。

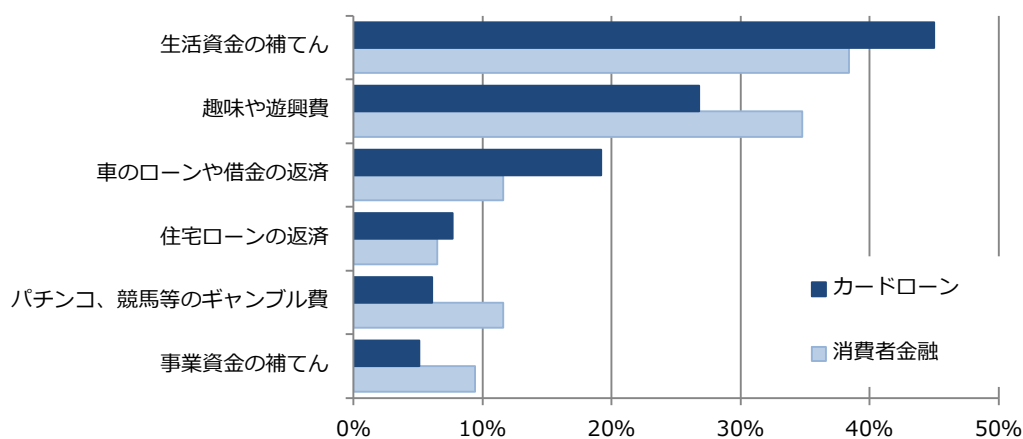
<sup>2</sup> 一般社団法人全国銀行協会「銀行カードローンに関する全銀協の取組みについて」（2017年6月12日）  
<https://www.zenginkyo.or.jp/fileadmin/res/news/news290612.pdf>

2016年のゆうちょ財団の調査によると、カードローンのみの借入経験者は10.3%、消費者金融のみの借入経験者は2.4%だった。両者を利用した経験がある者は3.8%だった<sup>3</sup>。消費者金融より幅広い層がカードローンを利用している。現在カードローンで借入をしている層は全体の約4%で、およそ25人に1人がカードローンを現在利用している計算になる。

同調査はカードローン・消費者金融による借入目的も質問している(図表5)。これによると、両手段での借入理由で最も多いのは「生活資金の補てん」である。内訳を見ると、カードローンの方が生活資金の補てんのために借り入れる比率が高く、趣味や遊興費、ギャンブル等のために利用する割合は相対的に低い。他の設問(カードローンもしくは消費者金融借入による生活の変化)でも、「高額商品購入・事業の資金繰り以外の臨時の出費に対応できるようになった」と肯定的に考える人々が一定程度存在する。ただし、借入の結果、家庭崩壊や退職など負の影響がもたらされたという回答も少数ながら見られた。

さらに、金融広報中央委員会が実施した「金融リテラシー調査(2016年)」からカードローン・消費者金融等の消費者ローンの借り手の性質を見てみると、緊急時に備えた資金を確保している人や期日に遅れずに支払いをする人の割合が相対的に低い(図表6)。目先の利益にとらわれ、長期的な利益最大化行動をとることができない、「近視眼的行動バイアス」が強い人が多いことも見て取れる。ただし、アンケート調査の性質上、カードローン・消費者金融のそれぞれの借り手の特徴は把握できないことは留意点である。

図表5 カードローン・消費者金融の利用目的(複数回答)

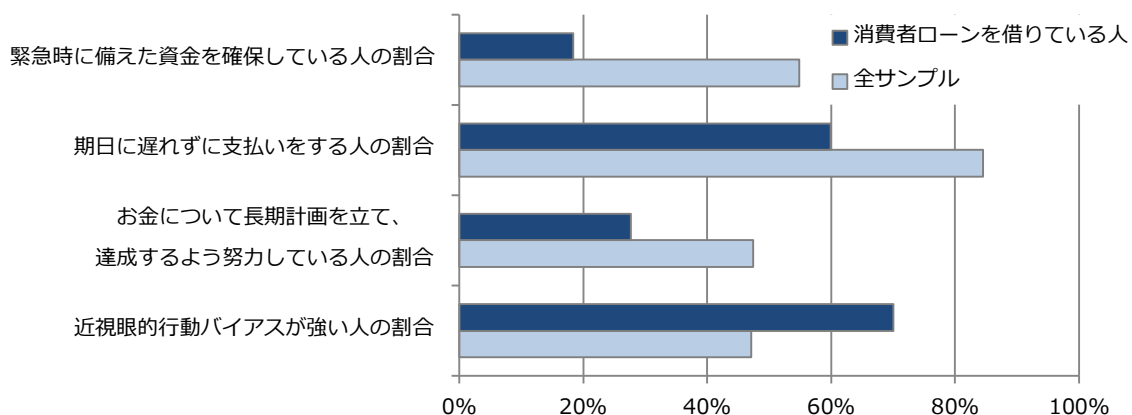


(注)「カードローン」には、銀行以外の金融機関が提供するカードローンも含まれる。「その他」「無回答」は表記していない。

(出所) ゆうちょ財団「第3回 くらしと生活設計に関する調査」より大和総研作成

<sup>3</sup> ここでは、銀行以外の金融機関が提供するカードローンも含まれる。

図表6 消費者ローン利用者の特徴



(注)「消費者ローン」には、カードローンや消費者金融などが含まれる。

(出所) 金融広報中央委員会「金融リテラシー調査(2016年)」より大和総研作成

貸出残高増加の背景に関する分析や借り手に関する各種調査を踏まえると、よりよい消費者金融市場を形成するためには、返済能力があり借入を通じて効用が高まり得る資金需要者がカードローンをはじめとした消費者ローン市場から排除されないようにしつつ、行動経済学で言うところの「近視眼的行動バイアス」が強い借り手(目先の利益にとらわれて長期的な利益最大化行動をとることができない借り手)が返済能力を超えた借入をしてしまうことをいかに抑制するかが求められよう。理論上、個人の借入は緊急時の資金需要への対応や消費水準の平準化などの効用をもたらし得る。一時的な収入の低下、消費意欲の高まりに合わせ、借入を通じて生活資金の補てんや趣味に資金を費消し効用を改善させる、というのはその具体例だろう。ただし、「近視眼的行動バイアス」の強い借り手の借入需要にもそのまま応えてしまうと、それが返済能力を超えた借入をもたらし、多重債務問題が再発する恐れがある。

以上を踏まえると、金融機関や業界としてできることは、例えば必要以上の借入を助長し得る広告の抑制、返済が困難となった借り手の特性の分析等を通じた審査方法や審査モデルの改善等が挙げられよう。また、各人のライフサイクルに合わせた借入や資産形成を促すための金融教育やアドバイスの提供も今後の課題となり得る。さらに、消費者ローンの利用者のうち、「緊急時に備えた資金を確保している人の割合」が低いこと(図表6・再掲)を踏まえると、借入以外の方法で緊急時の対応ができるように、貯蓄を含む平時での資産形成を奨励することも一案かもしれない。いずれにせよ、対応策の検討にあたっては借り手に対するより深い理解が肝要と思われる。

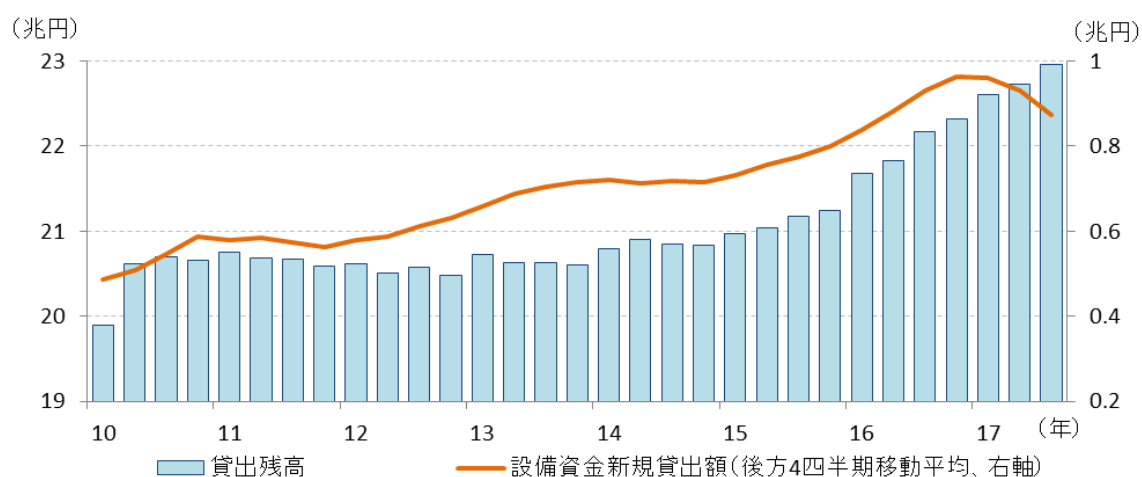
### 3. アパートローン

#### アパートローン向け貸出の現状

アパートローンの残高増加の背景として、借り手側から見ると、アパートの運用収益目的、相続税対策目的が考えられる。ただし、アパートローンのリスクとして、金融レポートにある通り、「空室率は、築年数の経過とともに上昇する」こと、空き家率の上昇に伴い「賃料水準は、築年数の経過とともに低下し、築後 15 年経過後を目安に低下傾向は顕著となる」ことから、貸家を運用することで期待できる収益が下落することなどが挙げられる。たとえ、サブリース物件の場合でも、契約更新時に一括して賃料が下落する可能性も考えられる。

アパートローンを含む不動産向け貸出の高い伸びを懸念した金融庁は、適切なリスクテイク戦略が行われているか金融機関と対話することを表明している。日本銀行は、金融機関による貸出の入口審査の重要性を指摘している<sup>4</sup>。これらを背景に、アパートローンの設備資金新規貸出額は足元では緩やかに減少しているものの、貸出残高は依然高い水準にある（図表 7）。

図表 7 アパートローンの貸出残高と設備資金新規貸出額

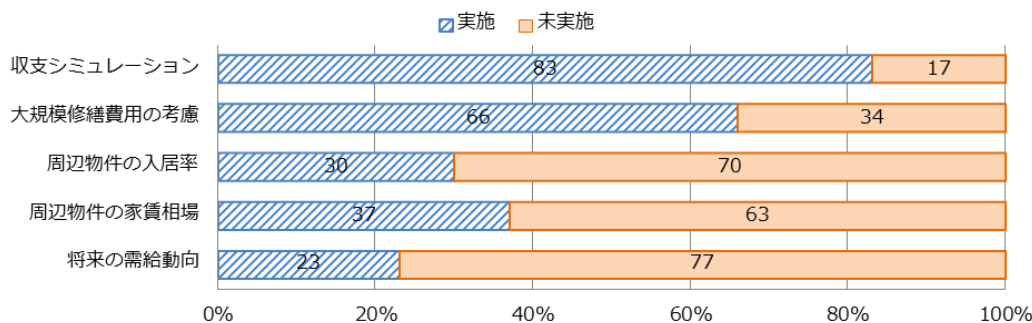


(出所) 日本銀行「貸出先別貸出金・業種別」より大和総研作成

では、アパートローン向け貸出はどのような判断項目を基に行われているのだろうか。2016 年における地域銀行のアパートローン向け貸出の入口審査に関するアンケート結果を見ると、収支シミュレーション、また貸家の経年劣化を加味して大規模修繕費用を考慮する地域銀行は半数を超えている（図表 8）。一方で、周辺物件の入居率、家賃相場、また将来の需給動向を考慮する地域銀行はおおむね 3 割前後に留まっている。

<sup>4</sup> 日本銀行「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題—アンケート調査結果から—」（2016 年 3 月 24 日） <https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsrb160324.htm/>

図表 8 地域銀行における入口審査の確認状況（2016年）



(出所) 日本銀行 (2016) 「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題—アンケート調査結果から—」より大和総研作成

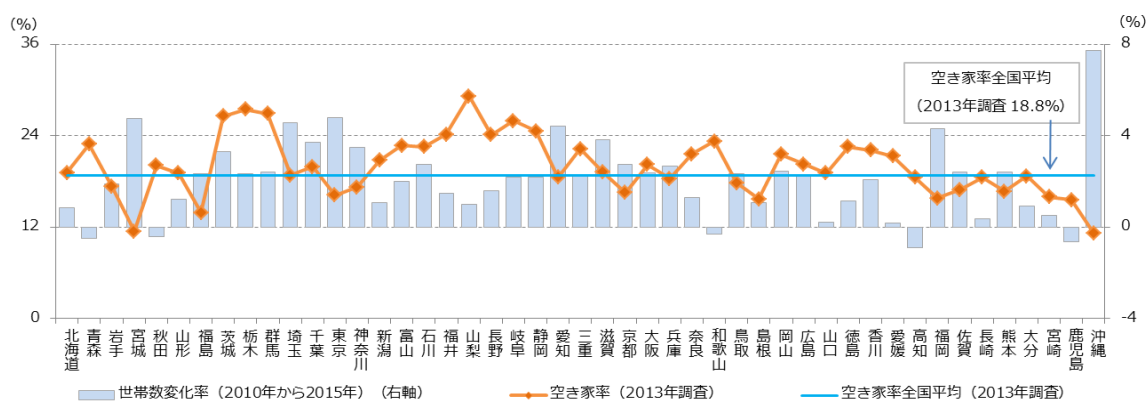
### 都道府県別の貸家居住需要と空き家率

地域銀行によってばらつきはあるものの、足元の実際の賃貸物件の収支状況は、一定程度が赤字のようである（金融レポート）。地方圏を中心に少子高齢化が進む中で、貸家需要を加味しない貸家の新設着工が行われたために「供給過剰」リスクが高まっている地域があると推測される。

そこで、現状の貸家供給は適切に行われているかを知るために、世帯数変化率と合わせ都道府県別の貸家向け住宅の空き家率を確認する。

2013年の貸家向け住宅の空き家率は、全国平均で18.8%、5年前と比べほぼ横ばいである。2013年の空き家率が全国平均を上回る県は、2008年から2013年にかけての世帯数変化率が全国平均以下であるケースが多く見られた（図表9）<sup>5</sup>。そして、首都圏や沖縄などの空き家率が低い地域では、世帯数変化率が高いケースが多い。

図表 9 都道府県別の貸家向け住宅の空き家率と世帯数変化率



(出所) 総務省「住宅・土地統計調査」「国勢調査」より大和総研作成

<sup>5</sup> 空き家率については総務省「住宅・土地統計調査」、世帯数の増加率については総務省「国勢調査」を用いている。それぞれ基準年が異なる5年間隔の統計のため、別の年を始点としている。

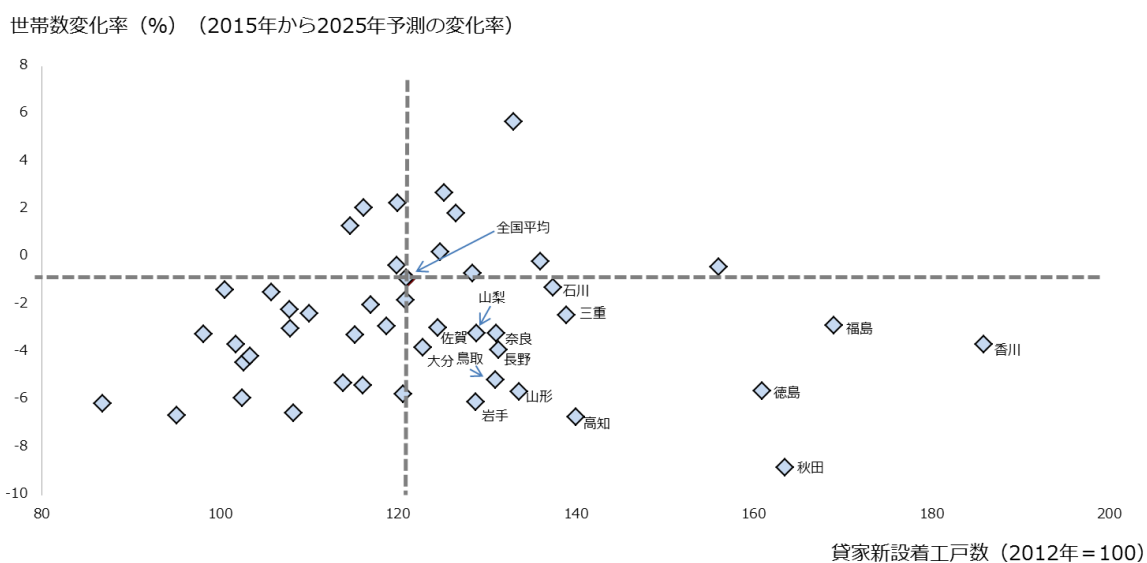


次に、将来の貸家の需給動向を探るべく、貸家居住需要の代理変数として世帯数変化率、貸家供給の代理変数として新設着工戸数をもって、どの地域にリスクが偏在しているか探りたい。

世帯数変化率は、2015年対比で見た2025年の世帯数（推計値）の増加率を用いる。貸家向けの新設着工戸数については、相続税の基礎控除額引き下げ以前の2012年の月平均を100として、2013年1月から2017年10月までの月平均の新設着工戸数の水準を見る。予想される世帯数変化率が低いにもかかわらず、貸家向けの新設着工戸数の増加が見られる地域では、貸家の過剰供給のリスクが高まっていると捉えられよう。

分析の結果、世帯数減少率が全国平均以下であることが予想されるにもかかわらず、新設着工戸数の増加率が全国平均を上回る都道府県が15もあることが確認できる（図表10）。その中でも右下に位置する、秋田・香川・徳島は2012年対比で貸家向けの新設着工戸数が1.5倍以上にも達している<sup>6</sup>。これらの地域ではもともと空き家率が全国平均を上回っており、今後、さらなる空き家率の上昇に伴うアパートの収益率の悪化等のリスクが顕在化する恐れがある。

図表10 都道府県別の貸家向けの新設着工戸数と世帯数変化予測



（注1）貸家向けの新設着工戸数は2012年1月～12月の月平均を100とし、2013年1月～2017年10月の月平均の新設着工戸数を表したものの。

（注2）破線は全国平均を表したものの。

（出所）国土交通省「建築着工統計調査報告」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」より大和総研作成

<sup>6</sup> 建て替え需要の増減要因等の循環要因はここでは考慮していないため、2013年以降に循環要因により貸家向けの新設着工戸数が増加している可能性が考えられる。ただし、HPフィルターを用いて循環要因を除去しても、これらの都道府県では貸家向けの新設着工戸数の増減率が高かった。

## 4. 最後に

本稿では、銀行カードローンとアパートローンの残高動向とリスクをそれぞれ確認した。カードローンについては、返済能力を超えた借入に伴う多重債務問題の再燃の可能性がある。対応策としては、既に議論されている対応策に加え、金融教育等を通じた平時での資産形成の奨励が今後の課題となり得る。また、貸家居住需要の低下が見込まれる中での貸家向けの新設着工戸数とアパートローンの残高増加は、空き家率上昇と賃料低下等をもたらすリスクがある。特に、いくつかの地域では世帯数の減少が予想される中で貸家向けの新設着工戸数の増加率が高く、これらの地域においては、将来の貸家居住需要を踏まえたより慎重な貸家供給が求められるかもしれない。

<参考文献>

- 小野兵太郎、香月裕爾、野口咲也（2017）『アパートローンのリスク管理』、一般社団法人金融財政事情研究会
- 金融広報中央委員会（2016）「金融リテラシー調査（2016年）」  
[https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/literacy\\_chosa/2016/](https://www.shiruporuto.jp/public/document/container/literacy_chosa/2016/)
- 金融庁（2017）「平成28事務年度 金融レポート」  
<http://www.fsa.go.jp/news/29/20171025.html>
- 日本銀行（2016）「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題—アンケート調査結果から—」  
<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsrb160324.htm/>
- ゆうちょ財団（2016）「第3回 くらしと生活設計に関する調査」  
[https://www.yu-cho-f.jp/research/questionnaire\\_survey/life\\_plan/h28/index.html](https://www.yu-cho-f.jp/research/questionnaire_survey/life_plan/h28/index.html)