

2017年2月16日 全7頁

# FRB 銀行上級貸出担当者調査（2017年1月）

## 商業用不動産ローンの貸出基準の厳格化が続き、需要が減少

ニューヨークリサーチセンター

上野 まな美

エコノミスト 橋本 政彦

### [要約]

- 2017年1月の調査によると、企業向けローンにおいては、商工ローンの貸出基準は基本的に変わらなかったが、商業用不動産ローンの貸出基準は厳格化された。借入需要は、商工ローンの大・中堅企業向け、中小企業向けともにほとんど変わりがなかった。商業用不動産の借入需要は、建設及び土地開発ローンと、集合住宅物件ローンの需要が減少したとの回答があった。
- 家計向けローンにおいては、住宅ローンの全分野で貸出基準がほとんど変わらなかったものの、消費者ローンのうち、自動車ローンやクレジットカードローンの貸出基準を厳格化した銀行があった。借入需要は、住宅ローンの大半の分野で減少した。消費者ローンにおいても全般的に減少し、特に自動車ローンとクレジットカードローンの需要の減少が大きかった。

FRB（連邦準備制度理事会）の2017年1月の銀行上級貸出担当者調査（Senior Loan Officer Opinion Survey on Bank Lending Practices）は、2016年10月から12月の3ヵ月間における銀行の企業向け及び家計向けローンの貸出基準、貸出条件、借入需要の変化に関する調査である。同調査では、米国銀行70行と、米国に支店を持つ外国の大手銀行23行が対象になった。

企業向けローンに関しては、商工ローンに対する貸出基準が基本的に変わらなかったものの、商業用不動産ローンに対する貸出基準は厳格化された。商工ローンの借入需要は、大・中堅企業向け、中小企業向けともに、ほとんど変わりがなかったが、商工ローンの貸出限度に関する問い合わせが増えたとの回答があった。また、商業用不動産の借入需要は、建設及び土地開発ローンと、集合住宅物件ローンの需要が減少したとの回答があった一方で、非農業用・非住宅用不動産物件ローンの需要は、基本的に変わらなかった。

家計向けローンは、住宅ローンの全分野において貸出基準がほとんど変わらなかったが、借入需要は大半の分野で減少した。消費者ローンに関しては、自動車ローンやクレジットカードローンにおいて貸出基準が厳格化された。借入需要は全般的に減少し、特に自動車ローンとクレジットカードローンの需要の減少が大きかった。

今回の特別調査は、①2017年における貸出方針の見通し、②償却及び滞納から判断した資産の質の見通しの2点につき行われた。それによると、企業向けローンのうち、商工ローンは2017年に貸出基準を緩和するとの回答があったが、商業用不動産ローンの貸出基準は厳格化するとの見方が多かった。家計向けローンは、住宅ローンの政府支援機関（Government-Sponsored Enterprise : GSE）適格住宅ローンや非適格なジャンボ住宅ローンなどにおいて2017年に貸出基準が緩和されるが、サブプライム住宅ローンの貸出基準はほとんど変わらないことが予測されている。消費者ローンでは、自動車ローンの貸出基準が2017年に厳格化されるが、クレジットカードローンの貸出基準は基本的に変わらないものとみられる。

②資産の質の見通しについては、企業向けローンのうち、商工ローンでは2017年に幾分改善することが予測される。商業用不動産ローンにおいては、建設及び土地開発ローンと、非農業用・非住宅用不動産物件ローンの資産の質は変わらないものの、集合住宅物件ローンでは悪化するものとみられる。また、家計向けローンの住宅ローンでは、非適格なジャンボ住宅ローンやサブプライム住宅ローンの資産の質が2017年にある程度改善することが予測されるが、GSE適格住宅ローンやホーム・エクイティ・クレジットライン（Home Equity Lines of Credit : HELOC）ではほとんど変わらないものとみられる。そして、消費者ローンでは、自動車ローンとクレジットカードローンの両方において2017年に資産の質が多少悪化するであろうとの回答があった。

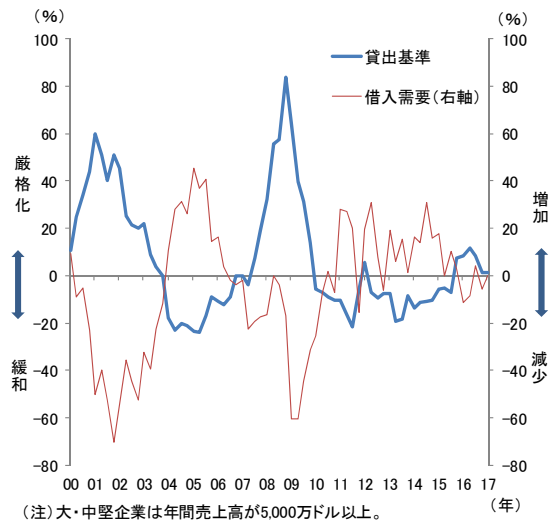
## 商工ローン

商工ローンの貸出基準は、米国銀行においては大・中堅企業向け、中小企業向けともに基本的に変わりがなかった。大・中堅企業向けの商工ローンの貸出条件に関しては回答が様々であり、貸出限度を引き上げた銀行があったほか、貸出条項を緩和し、資金調達コストに対する貸出金利のスプレッドを縮小した銀行も若干あった。他の貸出条件は基本的に変わりがなかった。中小企業向けの貸出条件も様々であり、貸出限度を引き上げ、資金調達コストに対する貸出金利のスプレッドを縮小した銀行があったものの、その他の貸出条件はほぼ変わりがなかった。

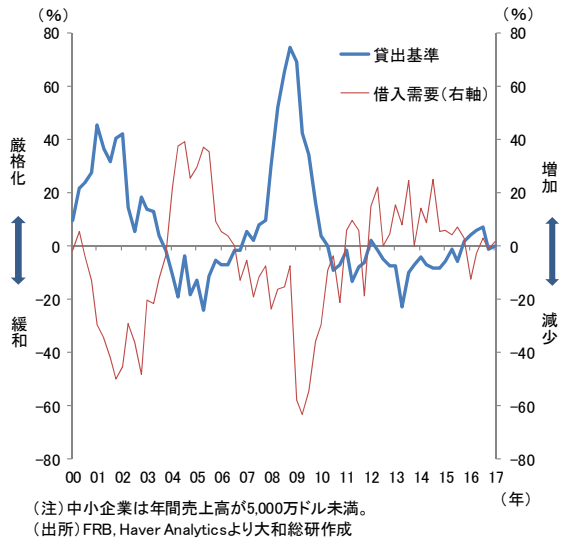
商工ローンの貸出基準や貸出条件を厳格化した米国銀行の大半は、不確かな経済見通しを重要な理由として挙げている。また、資本状況の悪化、業界特有の問題の悪化、リスク許容度の低下、商工ローンの流通市場における流動性の低下、流動性ポジションの悪化、そして、法規制の改正や監督上の処分、会計基準の変更に対する懸念増加も理由として挙げられた。反対に、商工ローンの貸出基準や貸出条件を緩和したと回答した米国銀行の大半は、他の銀行やノンバンクとの競争激化を主な理由としているほか、リスク許容度の上昇や、経済見通しの改善も理由として挙げている。

商工ローンの借入需要は、大・中堅企業、中小企業からの需要ともにほとんど変わりがなかったが、貸出限度に関する問い合わせが増えたとの回答があった。商工ローンの借入需要が増加したと回答した大半の米国銀行は、顧客の工場・設備投資の増加や M&A に対する資金ニーズの増加を重要な理由としている。その一方で、商工ローンの借入需要が減少したと回答した銀行の大半は、顧客の工場・設備投資への投資減少、売掛債権の資金ニーズ低下、顧客の手元資金の増加、M&A に対する資金ニーズの減少を主な理由として挙げている。

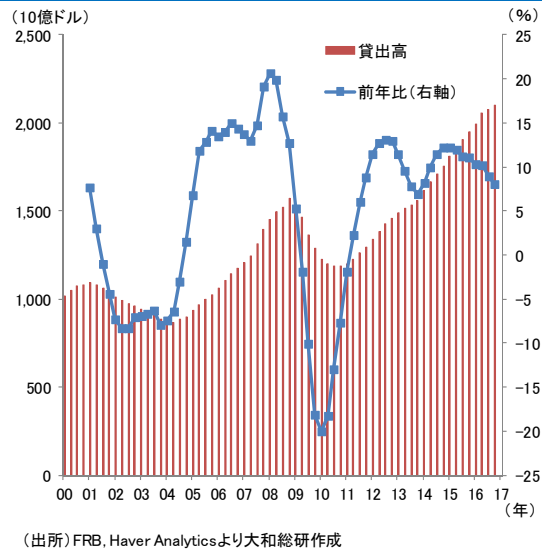
大・中堅企業向け商工ローンの貸出基準及び借入需要



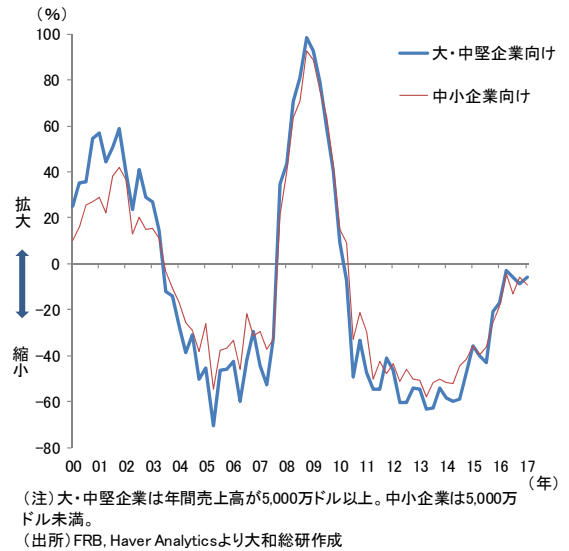
中小企業向け商工ローンの貸出基準及び借入需要



商工ローンの貸出高及び前年比(全商業銀行)



商工ローンの金利スプレッド

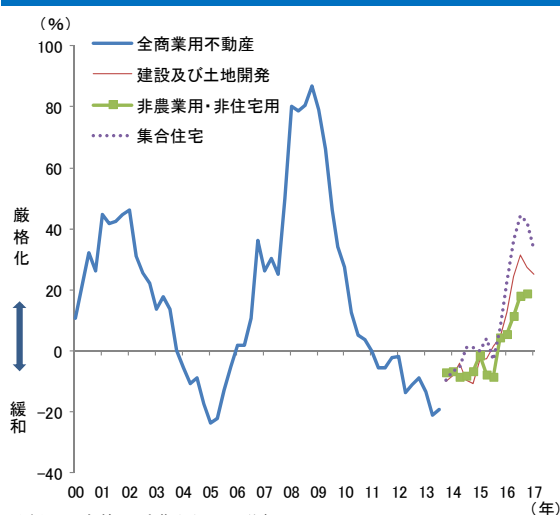


## 商業用不動産ローン

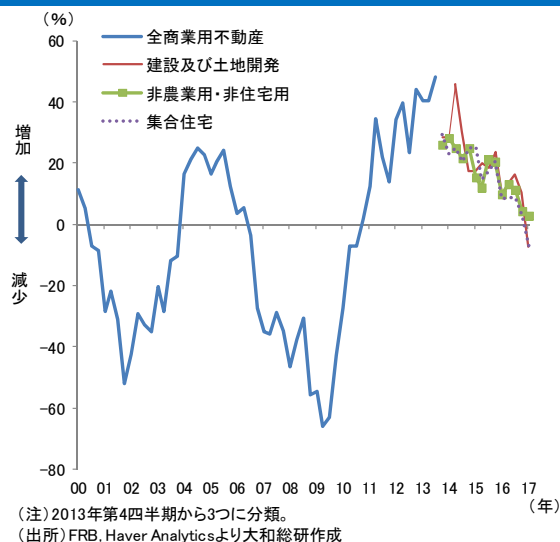
商業用不動産ローンの全分野（建設及び土地開発、非農業用・非住宅用不動産物件、集合住宅物件）において、総じて米国銀行は貸出基準を厳格化した。特に、建設及び土地開発ローンや集合住宅物件ローンの貸出基準を厳格化した銀行が、非農業用・非住宅用不動産物件ローンに比べて多かった。

商業用不動産の借入需要は、建設及び土地開発ローンと、集合住宅物件ローンの需要が減少したとの回答があったものの、非農業用・非住宅用不動産物件ローンの需要は、基本的に変わらなかった。

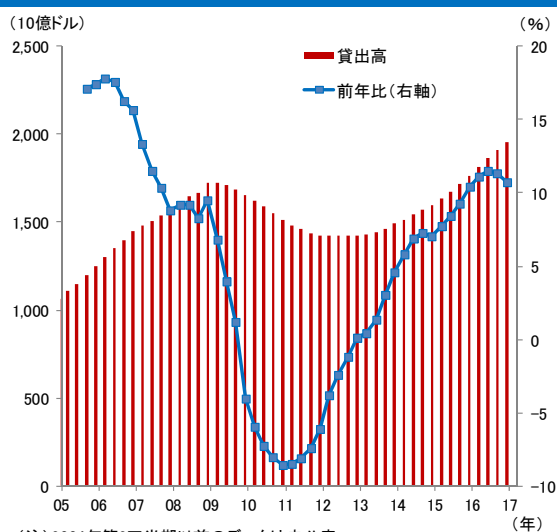
### 商業用不動産ローンの貸出基準



### 商業用不動産ローンの借入需要



### 商業用不動産ローンの貸出高及び前年比(全商業銀行)



### 商業用不動産価格の推移(前年比)

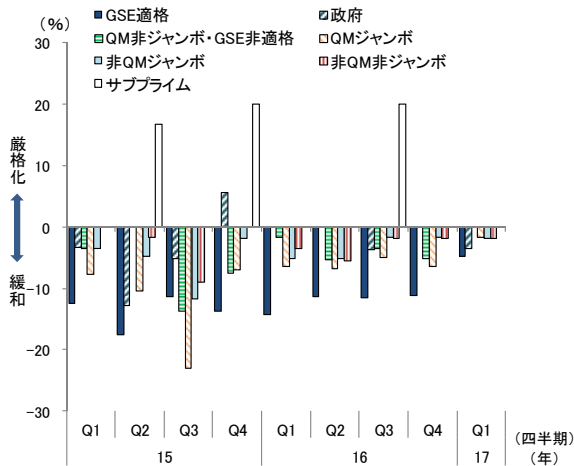


## 住宅ローン

住宅ローンの貸出基準は、全分野（GSE 適格、政府、適格住宅ローン（Qualified Mortgage: QM）非ジャンボ・GSE 非適格、QM ジャンボ、非 QM ジャンボ、非 QM 非ジャンボ、サブプライム）においてほとんど変わらなかった。

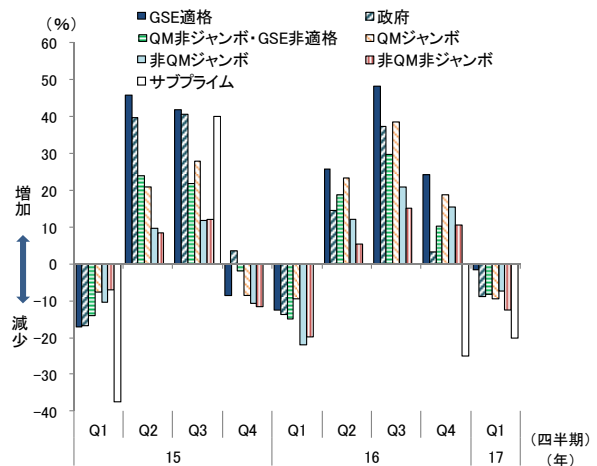
住宅ローンの借入需要は、大半の分野で需要が減少した。特にサブプライム住宅ローンの需要が減少したとの回答が目立ち、次いで非 QM 非ジャンボ住宅ローンの需要が減少したとの回答が多かった。また、他のローンについても需要の減少が報告されている。一方、リボルビング式 HELOC の申請承認に対する銀行の信用基準や借入需要は、ほとんど変わりがなかった。

### 住宅ローンの貸出基準



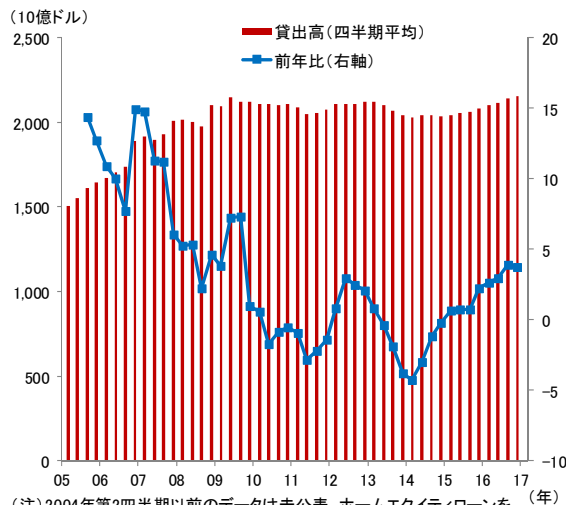
(注) 2014年第4四半期から7つに分類。回答が3社以下の場合、データは未公表。  
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

### 住宅ローンの借入需要



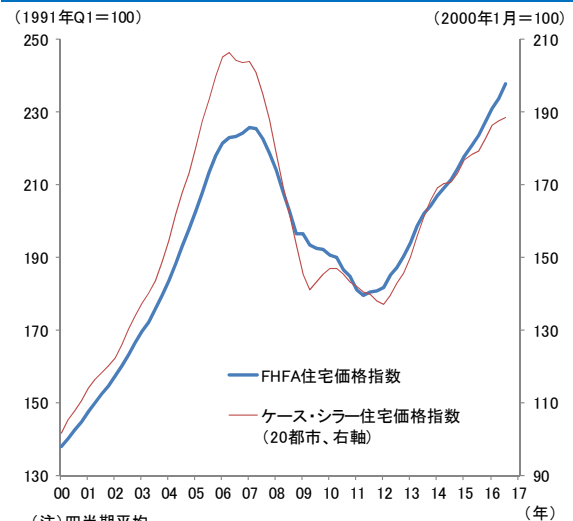
(注) 2014年第4四半期から7つに分類。回答が3社以下の場合、データは未公表。  
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

### 住宅ローンの貸出高及び前年比(全商業銀行)



(注) 2004年第2四半期以前のデータは未公表。ホームエクイティローンを含む。  
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

### 住宅価格の推移



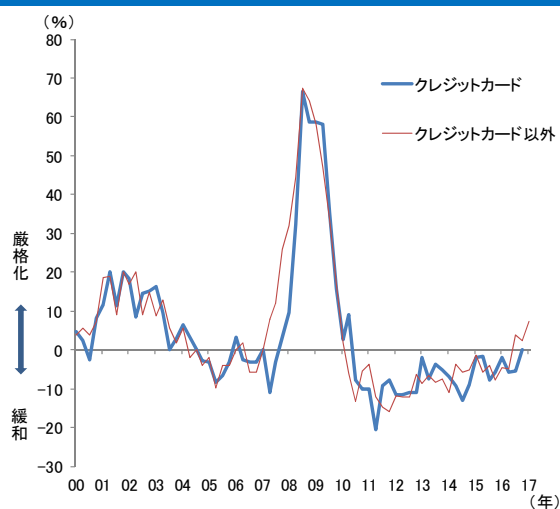
(注) 四半期平均。  
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

## 消費者ローン

消費者ローンにおいては、自動車ローンやクレジットカードローンの貸出基準を厳格化した銀行があったが、その他の消費者ローンに対する貸出基準や貸出意欲は基本的に変わらなかった。消費者ローンの貸出条件の大半は変わりがなかったものの、クレジットカードローンとその他の消費者ローンにおいて、資金調達コストに対する貸出金利のスプレッドを拡大した銀行があった。また、自動車ローンの頭金を多く要求したり、クレジットカードローンや自動車ローンのクレジットスコアを満たさない顧客に対する承認条件を厳格化した銀行もあった。

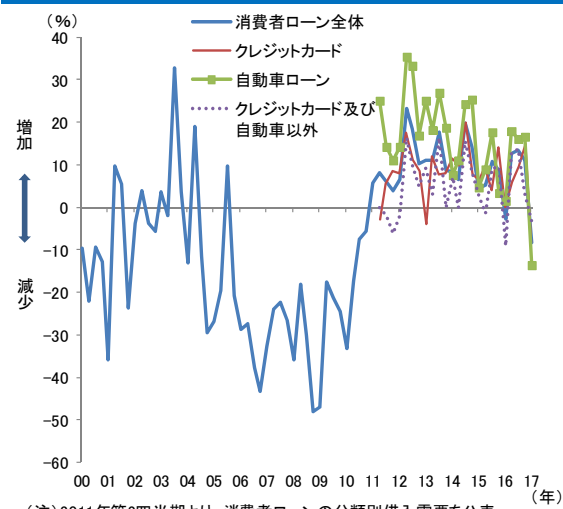
消費者ローンの借入需要は全般的に減少した。特に自動車ローンとクレジットカードローンの需要が減少したが、その他の消費者ローンの需要は基本的に変わらなかった。

### 消費者ローンの貸出基準



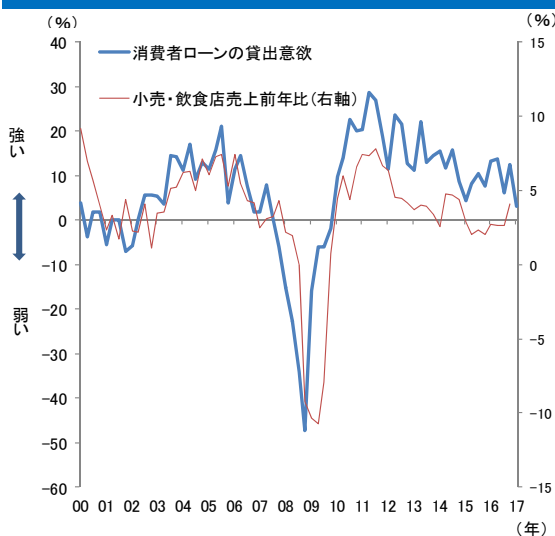
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

### 消費者ローンの借入需要



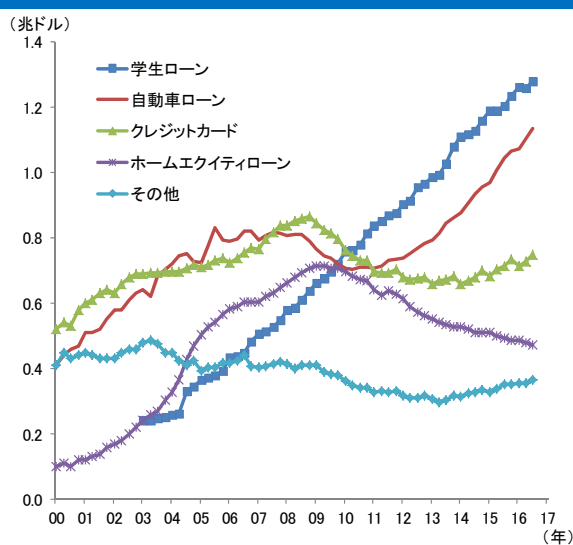
(注) 2011年第2四半期より、消費者ローンの分類別借入需要を公表。  
(出所) FRB, Haver Analyticsより大和総研作成

### 消費者ローンの貸出意欲及び小売・飲食店売上前年比



(出所) FRB, Census, Haver Analyticsより大和総研作成

### 家計の負債残高の構成(住宅ローンを除く)



(出所) NY連銀, Haver Analyticsより大和総研作成