

Financial System Report - Annex

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—

本レポートが分析対象としている地域銀行、信用金庫は次のとおりです。

地域銀行は、地方銀行 64 行と第二地方銀行 41 行、信用金庫は、日本銀行の取引先信用金庫 258 庫（2015 年 9 月末時点）。

計数は、特に断りがない場合、日本銀行集計の単体ベース。

本レポートの内容について、商用目的で転載・複製を行う場合は、予め日本銀行金融機構局までご相談ください。転載・複製を行う場合は、出所を明記してください。

【本レポートに関する照会先】

日本銀行金融機構局金融第 2 課（post.fsbe2@boj.or.jp）

（金融システムレポート別冊シリーズについて）

日本銀行は、マクロ・プルーデンスの視点からわが国金融システムの安定性を評価するとともに、安定確保に向けた課題について関係者とのコミュニケーションを深めることを目的として、『金融システムレポート』を年2回公表している。同レポートは、金融システムの包括的な定点観測である。

『金融システムレポート別冊シリーズ』は、特定のテーマや課題に関する掘り下げた分析、追加的な調査等を不定期に行い、『金融システムレポート』を補完するものである。本別冊では、金融システムレポート 2015 年 10 月号において記述した、信用リスク管理面の課題（「貸家業向け貸出と与信管理」）に関連して、日本銀行が金融機関に対して行ったリスク管理の実態調査結果を紹介する。

（本別冊の要旨）

わが国では、晩婚化や高齢化、人口の社会移動（地方圏→大都市圏、郊外→市街地）等を背景に貸家需要が増加している。貸家業向け貸出は、基本的には、こうした社会的要請に金融面から応えるものである。

貸家の需給や採算性は、物件毎の特性の違いに加え、物件所在地の人口・世帯数等の長期的な要因の影響を受けるが、近年の貸家の増加は、富裕層の資産運用や節税ニーズなど、足もとの供給側の要因に動機づけられている面もある。

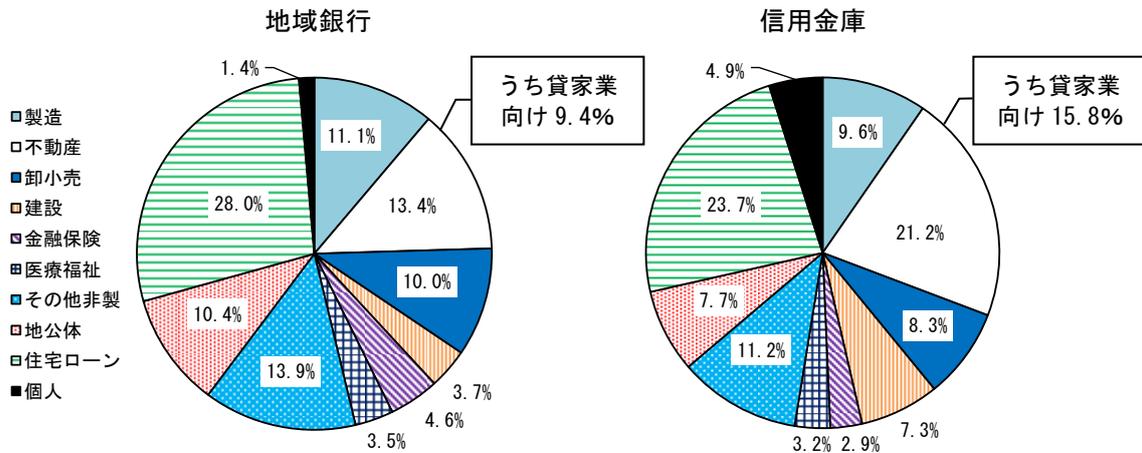
このように、貸家市場の動向は様々な需給要因の影響を受けるが、いずれにせよ、金融機関において、貸家業向け貸出の実行段階における物件毎の収支見通しの検証、実行後の中間管理などは、自身のリスク管理として重要である。同時に、こうした金融機関の取り組みは、時間軸が長く、また地域性・個別性も強い貸家の需給を適切に結びつけ、ひいては、貸家市場全体の持続性を高めていくことにも資するものである。日本銀行は、こうした問題意識に基づいて、地域金融機関の貸家業向け貸出のリスク管理に関するアンケート調査を行った。

この結果を踏まえると、①地域や物件特性等に基づく類型化やデータ・情報の整備、②入口審査における収支見通しの検証（先行き入居率の妥当性検証方法や下方ストレスのかけ方等）、③中間管理の頻度やポートフォリオ分析等に充実の余地がみられた。金融機関は、これらの中から、自らの貸家業向け貸出の実情（残高の大きさ、営業推進方針等）を踏まえた対応を講じていく必要がある。日本銀行は、各地域金融機関の取り組みの実情を踏まえつつ、考査・モニタリングを通じて必要な改善を促していく。

（貸家業向け貸出動向）

近年、土地所有者、富裕層の資産運用や節税ニーズの高まりを背景とする貸家着工が増加する中、地域金融機関では、個人や個人設立の資産管理会社等に対する貸貸不動産業向け貸出（以下「貸家業向け貸出」）が増加している¹。これが総貸出に占める割合は、全体で、地域銀行では10%弱、信用金庫で15%強となっている（図表1）。個別にみると、信用金庫を中心に2割を超える先も少なくないほか、過去2年間の増加幅が大きい先も多い（図表2、3）。

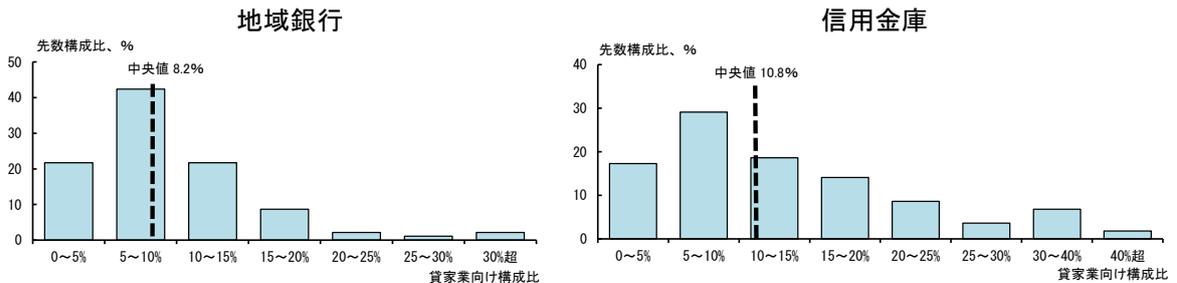
図表1 地域金融機関の業種別貸出構成比（15/3月末）



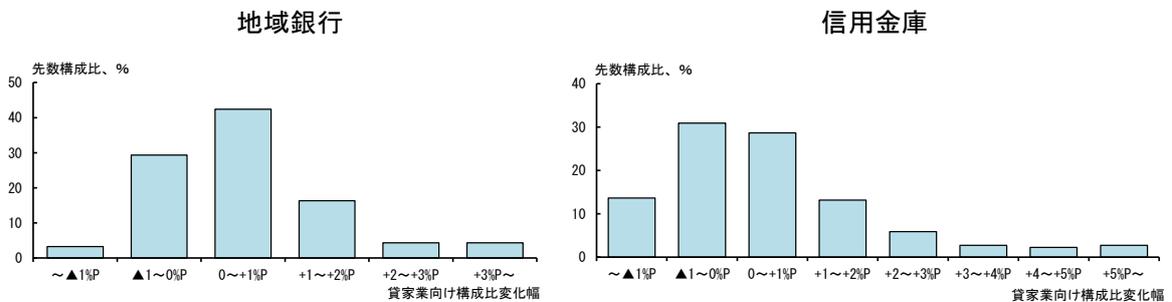
（注）業種別貸出構成比は地域銀行、信用金庫とも全先ベース。「うち貸家業向け」は日本銀行によるアンケート回答先（有効回答率：地域銀行88%、信用金庫85%）の内部管理ベース（図表2、3も同様）。

（資料）日本銀行

図表2 総貸出に占める貸家業向け構成比の分布（15/3月末）



図表3 総貸出に占める貸家業向け構成比変化幅の分布（13/3月末→15/3月末）

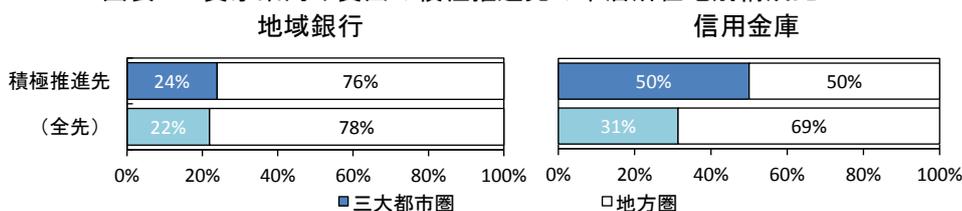


（資料）日本銀行（図表2も同様）

¹ 詳細は、『金融システムレポート』2015年10月号BOX2（図表B2-1、B2-2）を参照。

次に、貸家業向け貸出の割合が業態内の中央値を超える先をこの分野の「積極推進先」と捉え、その本店所在地域をみると、地方圏の構成比が、地域銀行で8割弱、信用金庫で5割に上る（図表4）。このように既に人口が減少に転じている地方圏でも同貸出が増加している背景としては、全国的にみられる晩婚化、高齢化に加え、地方圏の中での郊外から市街地への人口移動を受けた世帯数の増加が続いており、これが貸家需要に繋がっていることを指摘する声が多い。

図表4 貸家業向け貸出の積極推進先の本店所在地別構成比



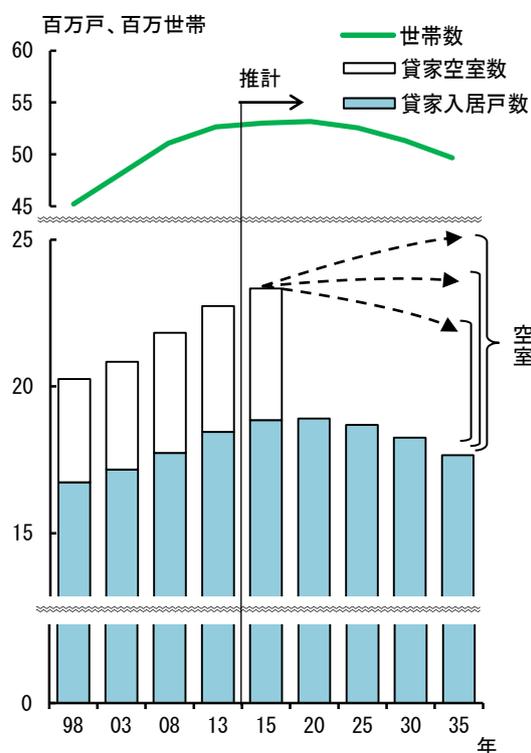
(注) 1. 積極推進先の選定対象は日本銀行によるアンケート回答先（有効回答率：地域銀行 88%、信用金庫 85%）。以下同様。
2. 三大都市圏は東京圏（埼玉、千葉、東京、神奈川）、名古屋圏（愛知、三重）、大阪圏（京都、大阪、兵庫）。
(資料) 日本銀行

（世帯数の見通しと貸家の長期需給）

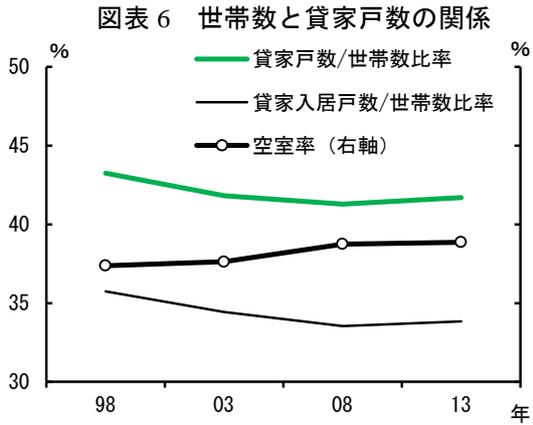
90年代末以降の全国の貸家戸数（入居戸数と空室数の合計）と世帯数の推移をみると、世帯数の増加に見合う形で貸家戸数も増加している（図表5～7）。都道府県別にみても、貸家戸数と世帯数の比率は、水準に違いはあるものの、同一都道府県においてはほぼ安定しており、これまでのところは世帯数の変化に見合う形で貸家戸数が調整されてきた様子が窺われる（図表8）。また、入居戸数と世帯数の比率も同様であり、老朽物件の滅失によって、概ね空室率も安定的に推移してきたと考えられる（図表9）。

もっとも、先行きを展望すると、世帯数は減少に転じていく（前掲図表5、都道府県別は図表10）。ここで、世帯数と貸家入居戸数の比率が前掲図表6で示した過去の平均値で一定と仮定し、

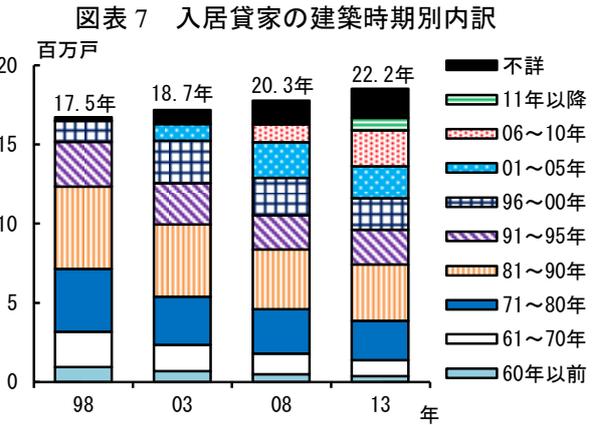
図表5 世帯数と貸家戸数の推移



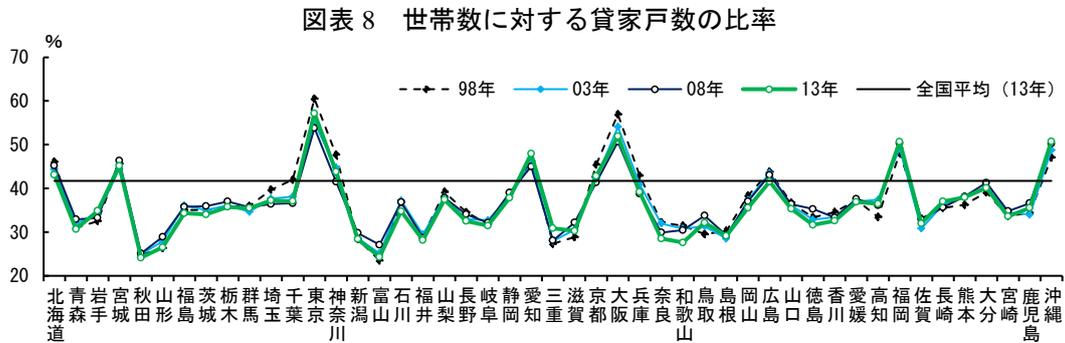
(注) 1. 2015年の貸家戸数は、住宅土地統計調査、住宅着工統計および滅失建築物の調査報告を用いて推計。
2. 2015年以降の貸家入居戸数は、世帯数と貸家入居戸数の比率が98～13年の平均値で一定として推計。
(資料) 総務省、国土交通省、国立社会保障・人口問題研究所



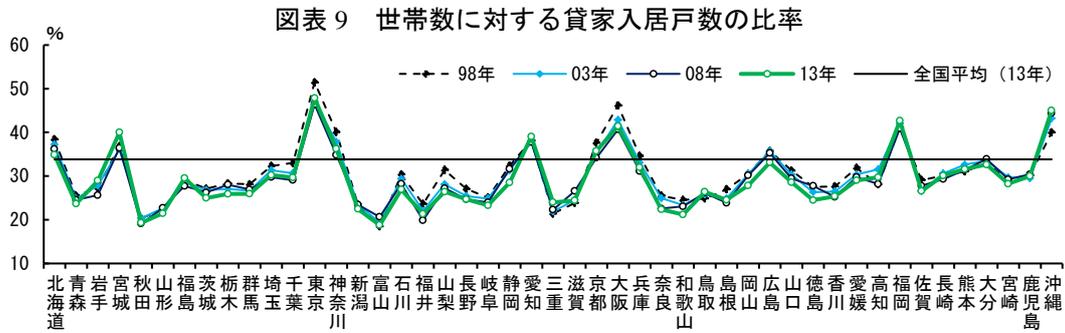
(資料) 総務省 (図表7も同様)



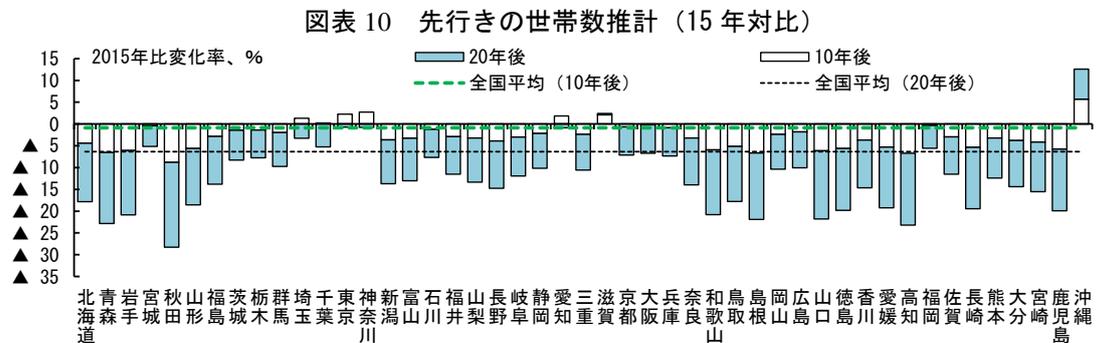
(注) 凡例は建築時期。図表中の年数は、建築時期からの経過年数の加重平均値 (不詳を除く)。



(資料) 総務省



(資料) 総務省



(資料) 国立社会保障・人口問題研究所

今後の世帯数の推計値を用いて、入居戸数を推計してみると、10年後の2025年頃から減少に転じていくとの結果が得られる（前掲図表5）。

貸家戸数がこれまで増加を続けてきた中で、空室率は、安定的に推移してきたが、今後の動向によって大きく変化し得る。足もとの貸家のビンテージはやや長めとなってきた（前掲図表7）ことから、滅失はある程度増加していくとみられ、これは空室率の低下方向に作用するが、世帯数の減少転化という大きな環境変化が見込まれるだけに、需給の見極めがこれまで以上に重要になってきている。

（貸家業向け貸出に係る与信管理の状況）

貸家業向け貸出は、事業主が対象物件から得る純収入（賃料収入から諸経費を控除したもの）を主な返済原資とし、対象物件を担保とする扱いが一般的である。また、融資期間は、対象物件の経済的耐用年数を反映し、20年を超えるケースが少なくないなど、長期に亘る傾向がある点も特徴である。

賃料収入や対象物件の担保価値を規定する入居率は、物件所在地における将来の人口動態や新規物件の供給等に伴い、当初の想定から乖離する可能性がある。入居率が大きく低下した場合、何らかの追加的対応を講じない限り、その改善が必ずしも容易でないとみられるほか、居住者との権利関係等も相俟って、担保処分も困難を伴う場合が多いと考えられる。

このため、貸出の入口審査に当たっては、事業主の非賃料収入やその他の保有資産も含めた回収可能性を総合的に判断するとの指摘も少なくないが、これらによる回収可能性を十分かつ継続的に把握しているのが一般的な扱い、とまでは言い難いように窺われる。

したがって、与信管理面では、入口審査において、対象物件の先行きのキャッシュフローを適切に見積もるとともに、入居率等が下振れた場合の返済余力の確認を行っておくことが重要である。また、入居率に影響を及ぼす物件所在地の人口・世帯数の先行き見通しなどについて分析を行っておくことも有益である。貸出実行後においては、物件の状況変化の有無を早期に把握し、所要の対応を講じることができるよう中間管理を行うことが重要である。加えて、同貸出をポートフォリオとして捉え、これに内在するリスクを集合的に分析・把握していくことも有用である。

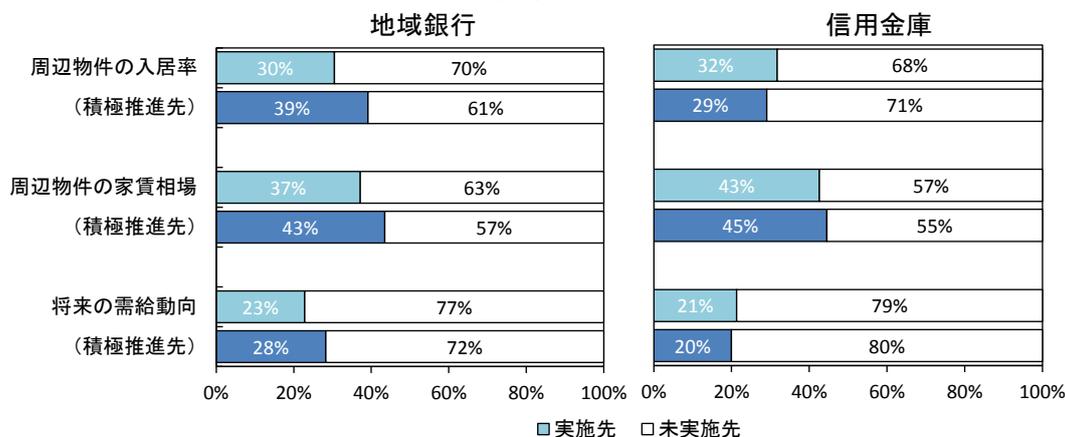
こうした問題意識のもと、日本銀行は、今般、地域金融機関の貸家業向け貸出に係る与信管理の状況に関し、アンケート調査²を実施した。以下では、その結果を紹介する。

● 入口審査

立地条件、将来需給の確認

入口審査では、一般に「対象物件の立地条件を重視する」との声が多い。「立地条件」は個別性の極めて強いものではあるが、ある程度、地域別、物件特性別に類型化し、需給の現状や見通しを客観的に評価していくことは有用と考えられる。特に、融資対象物件が多く存在する地域については、こうした観点を審査基準に盛り込むなど、組織的な対応を図っていくことも重要である。具体的に、金融機関が活用している情報としては、該当地域の人口・世帯数推計値、地元不動産業者等から入手する地域別、物件特性別（規模、築年数、価格帯、顧客層等）の入居率や家賃動向などが挙げられるが、これらを活用している先はまだ少ないのが実情である（図表 11）。

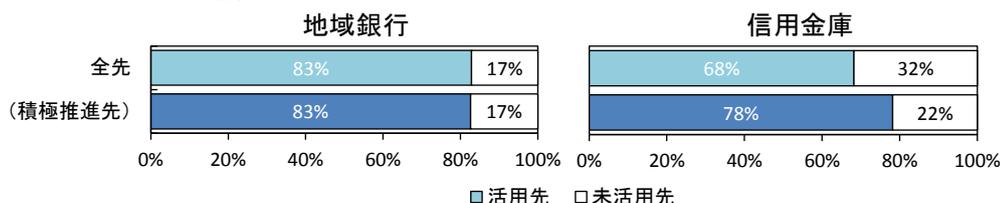
図表 11 物件所在地の需給環境とその見通しの確認状況



収支（キャッシュフロー）見通しの検証

次に、事業主や施工業者等が策定した収支計画の妥当性検証については、収支シミュレーションを活用している先が多い（図表 12）。

図表 12 収支シミュレーションの活用状況

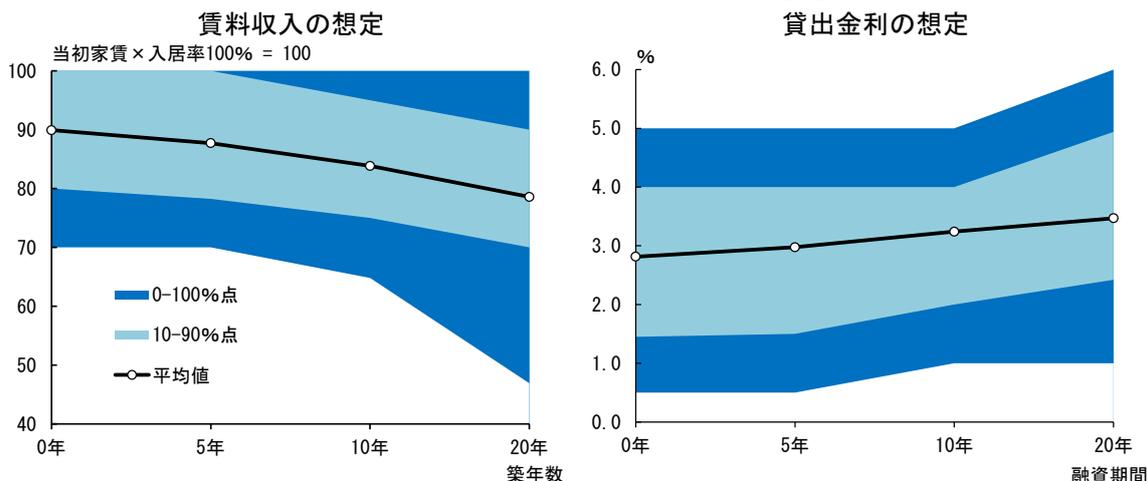


² アンケート調査の有効回答率は、以下では、特に断りがない場合、地域銀行 100%、信用金庫 100%。

シミュレーションの具体的内容をみると、比較的多くの先で、賃料収入、貸出金利に一定のストレスを負荷するとともに、経年劣化への対応として大規模修繕費用を考慮している（図表 13、14）。ただし、ストレス水準が必ずしも十分でないケースも一部にみられる。具体的には、賃料収入を長期間ほぼ一定としているケースや、大規模修繕費用を考慮している場合でも、シミュレーションの対象期間が短い結果、融資期間後半における同費用の発生可能性が織り込まれていないケースなどである。また、いわゆるサブリース³物件について、不動産管理会社による借上期間中、賃料収入を一定とする先もみられるが、家賃保証の対象期間等契約内容を精査のうえ、適切なストレス水準を確保する必要がある。

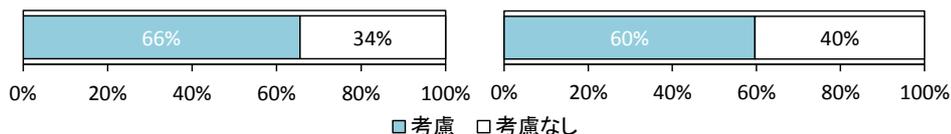
収支シミュレーションは、対象物件の事業性を判断する有用な手段であり、その妥当性を確保することが重要である。この点、後述のポートフォリオ・ベースでの分析結果を活用して、ストレス水準の適切性を検証していくことも有益である。

図表 13 収支シミュレーション上の想定



- (注) 1. 有効回答率は、賃料収入の想定：地域銀行 67%、信用金庫 50%、貸出金利の想定：地域銀行 48%、信用金庫 19%（ストレスを負荷している先のうち、具体的な計数を得られた先のみ集計）。
2. 貸出金利の想定は、金利水準を示すもので、引き上げ幅ではない。

図表 14 大規模修繕費用を考慮している先
地域銀行 信用金庫



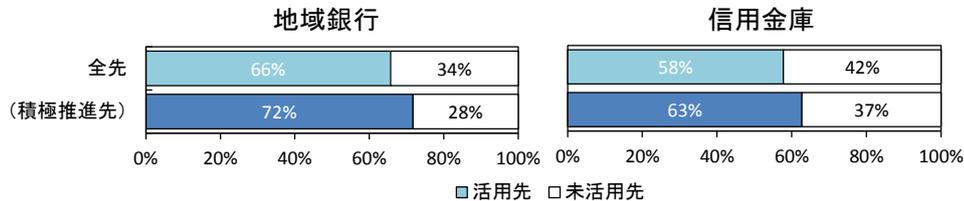
- (注) 有効回答率は、地域銀行 83%、信用金庫 68%（図表 12 で収支シミュレーションを活用していると回答した先）。

³ 不動産管理会社が物件所有者（家主）から物件を転貸目的で賃借し、自らが入居者（転借人）に転貸し管理する仕組み。借上期間中の家賃保証に関する条項が併せて付されることが一般的であるが、一定期間が経過すれば、賃料改定や中途解約が可能な契約内容となっていることが多い。

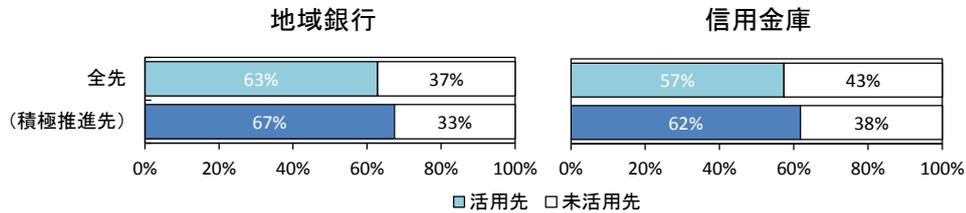
DSCR、LTVの確認

最後に、定量基準である DSCR⁴（純収入による元利金返済能力を示す）や LTV⁵（担保処分による返済能力を示す）については、比較的多くの先が活用しており、貸出運営上、組織横断的な尺度としての機能を一定程度期待しているものと考えられる⁶（図表 15、16）。一方、未活用の先の中には、非賃料収入やその他の保有資産の状況も含めて返済能力を判断することから、これらの有用性は乏しいとする先もみられる。もとより、これらの数値を入口審査において、一律、機械的に用いることは適切ではないが、尺度の一つとしての有用性は否定されるものでなく、また、後述のポートフォリオ・ベースでの分析・管理の中で活用していくことで有用性は高まると考えられる。

図表 15 入口審査における DSCR の活用状況



図表 16 入口審査における LTV の活用状況



⁴ DSCR (Debt Service Coverage Ratio)

= (対象資産の運用から得られるキャッシュフロー) ÷ (債権者に対する元利払額)

⁵ LTV (Loan to Value) = (与信残高) ÷ (不動産評価額)

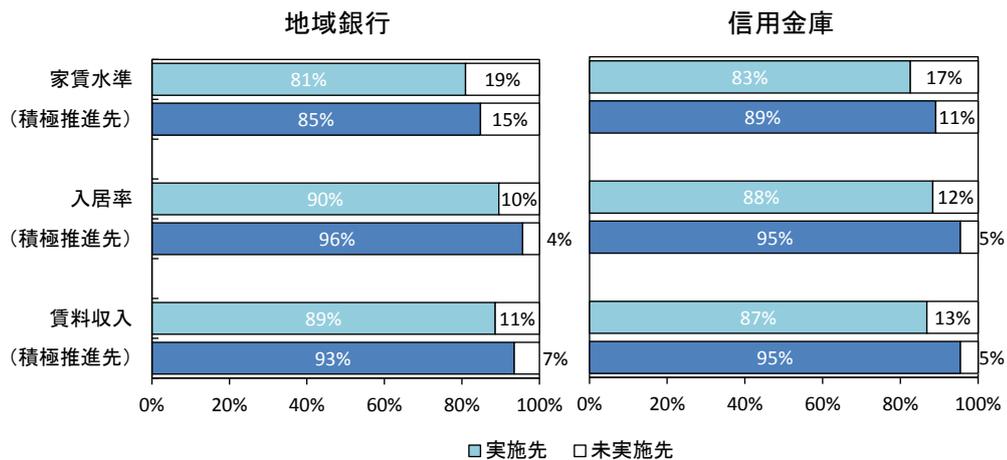
⁶ 具体的な水準は、DSCR では「1.0 倍以上」、LTV では「100%未満」を最低水準とする先が多い。算出方法については、DSCR では非賃料収入、金利ストレス、LTV では担保評価額に掛け目を加味するといった事例がみられるが、いずれにせよ、算出に当たっては適切なパラメータ（DSCR：キャッシュフローや融資期間、LTV：不動産評価額など）を使用することが必要である。

● 中間管理

個別物件毎の管理

中間管理面では、ほとんどの先が、定期的に、個別案件の家賃、入居率および賃料収入を確認している（図表 17）。貸家業に関しては、入居率等の実績が当初計画から大きく下回った場合、何らかの追加的対応（リノベーション、広告等の出費を伴う場合を含む）を講じない限り、その改善が必ずしも容易でないと思われるだけに、状況変化の有無を早期に把握し、所要の事業主支援（新たな管理業者やリフォーム業者の紹介等）に繋げていくことが重要である。これはサブリース物件に関しても同様である。その際、確認頻度が高い方がより効果的と考えられるが、実際には、年に 1 回としている先が多い。頻度がより高めの先（半期、四半期等）の中には、事業主の預金口座における賃料収入の入金状況を把握する等の対応がみられており、こうした事例も参考に中間管理体制の充実を図っていく余地があると考えられる。

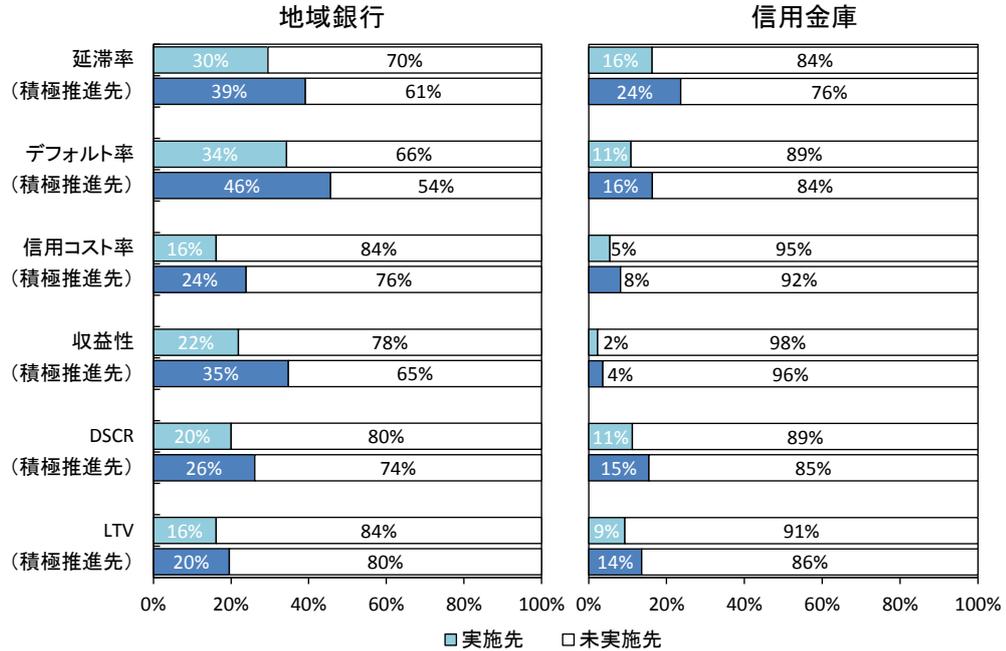
図表 17 定期的な中間管理の実施状況



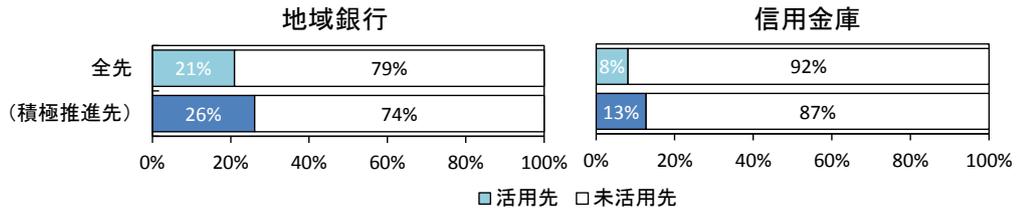
ポートフォリオ・ベースでの管理

貸家業向け貸出をポートフォリオ・ベースで捉え、デフォルト率や収益性など質的な面から定期的に分析・管理を行っているか、という点に関しては、地域銀行か信用金庫か、積極推進先か否かによって、多少の違いはあるが、総じて実施先は限定的である。また、分析結果を活用し、入口審査基準の所要の見直しを行うなど、貸出運営に反映させている先も一部に止まっている（図表 18、19）。この点、住宅ローンに関する状況とは対照的である（図表 20、21）。

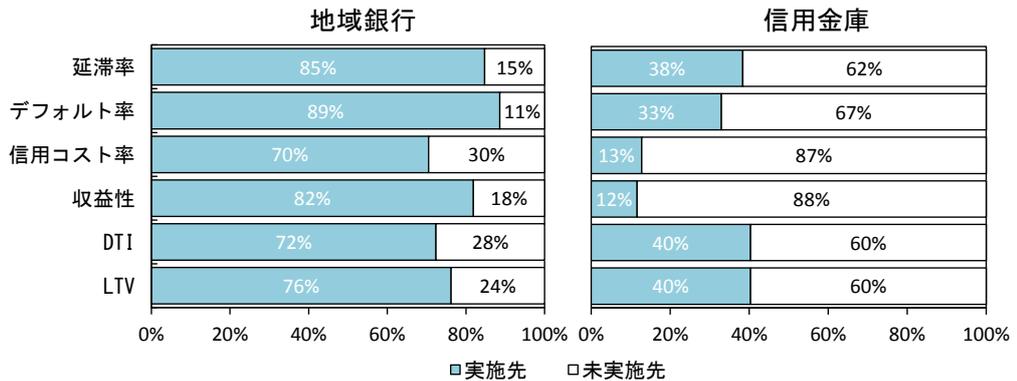
図表 18 貸家業向け貸出のポートフォリオ・ベースでの分析・管理の実施状況



図表 19 貸家業向け貸出のポートフォリオ・ベースでの分析結果の活用状況

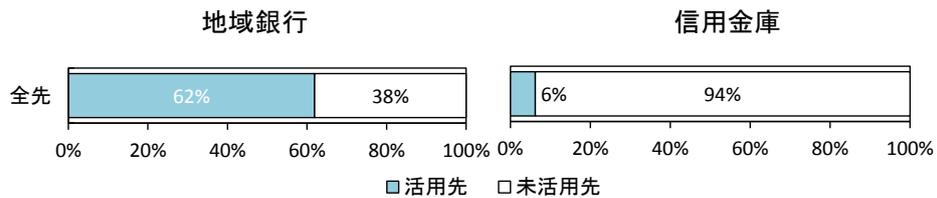


図表 20 住宅ローンのポートフォリオ・ベースでの分析・管理の実施状況



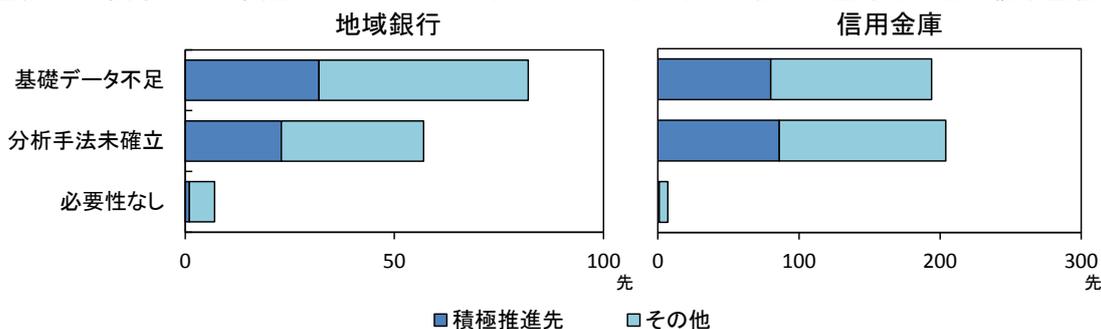
(注) DTI (Debt to Income) = (土地家屋借金返済額) ÷ (可処分所得)

図表 21 住宅ローンのポートフォリオ・ベースでの分析結果の活用状況



このように、貸家業向け貸出に関して、ポートフォリオ・ベースでの分析・管理が広く行われていない背景については、個人向け定型商品として投入され、スコアリングモデルによる入口審査が進んでいる住宅ローンと異なり、データ蓄積の不足、分析手法の未確立を指摘する先が多い。また、一部には、これまでのデフォルト率の低さを踏まえて不要とする先もみられる（図表 22）。

図表 22 貸家業向け貸出のポートフォリオ・ベースでの分析・管理が困難な理由（複数回答）



（注）図表 18 における未実施先による回答。

もっとも、貸家業向け貸出残高が住宅ローンに匹敵する構成比を占める先も少なくないだけに、そうした先ではある程度の類型化やデータ整備の工夫を行ったうえで、ポートフォリオ・ベースのリスク分析を行っていくことが有益である。この点、類型化の切り口としては、物件所在地、物件規模、築年数、債務者属性等が活用されている。また、リスク分析の切り口としては、デフォルト率、信用コスト率、収益性、DSCR、LTV 等が想定内のものとなっているかを定期的に確認していくことが考えられる。こうした分析結果が蓄積されていけば、入口審査における適切性の確保に繋げていくことも可能である。

（おわりに）

わが国では、晩婚化や高齢化、人口の社会移動（地方圏→大都市圏、郊外→市街地）等を背景に貸家需要が増加している。貸家業向け貸出は、基本的には、こうした社会的要請に金融面から応えるものである。

貸家の需給や採算性は、物件毎の特性の違いに加え、物件所在地の人口・世帯数等の長期的な要因の影響を受けるが、近年の貸家の増加は、富裕層の資産運用や節税ニーズなど、足もとの供給側の要因に動機づけられている面もある。

このように、貸家市場の動向は様々な需給要因の影響を受けるが、いずれにせよ、金融機関において、貸家業向け貸出の実行段階における物件毎の収支見通しの検証、実行後の中間管理などは、自身のリスク管理として重要である。同時に、こうした金融機関の取り組みは、時間軸が長く、また地域性・個別性

も強い貸家の需給を適切に結びつけ、ひいては、貸家市場全体の持続性を高めていくことにも資するものである。日本銀行は、こうした問題意識に基づいて、地域金融機関の貸家業向け貸出のリスク管理に関するアンケート調査を行った。

この結果を踏まえると、

- ①地域や物件特性等に基づく類型化やデータ・情報の整備
- ②入口審査における収支見通しの検証（先行き入居率の妥当性検証方法や下方ストレスのかけ方等）
- ③中間管理の頻度やポートフォリオ分析

等に充実の余地がみられた。金融機関は、これらの中から、自らの貸家業向け貸出の実情（残高の大きさ、営業推進方針等）を踏まえた対応を講じていく必要がある。日本銀行は、各地域金融機関の取り組みの実情を踏まえつつ、考査・モニタリングを通じて必要な改善を促していく。その際の主な着眼点を集約すると、図表 23 の通りである。

図表 23 貸家業向け貸出に係る与信管理上の主な着眼点

項目		主な確認・分析・検討事項	
入口 審 査	収 支 シ ミュ レ ー シ ョ ン	収入項目	物件所在地における経年別家賃相場・入居実績や、先行きの人口・世帯推計を踏まえた家賃・空室率の検討・設定
		支出項目	運営費用(委託管理費、管理費、修繕費、大規模修繕費用等)、固定費用(税金、保険料)等の検討・設定
		キャッシュフロー分析	融資期間に応じたキャッシュフローの安定性分析(DSCR の確認等)、ストレス事象(収入の減少、金利上昇等)を前提としたリスク評価
	物件価額評価	上記の収支シミュレーションに基づくキャッシュフローをキャップレート(当該物件に対する期待利回り)で割った割引現在価値等による評価	
	事業主評価	事業主の非賃料収入や他の保有資産の確認	
	融資金額・期間の決定	上記分析結果をもとに、案件採り上げの可否のほか、採り上げ条件(自己資金の投入要否や融資期間)を決定	
中 間 管 理	物件の稼働状況の確認	家賃水準、入居率、賃料収入の確認	
	事業主の財務状況等の確認	大規模修繕費用の積立状況、事業者の非賃料収入や他の保有資産の確認	
	事業主支援	計画未達時の支援体制の整備	
	ポートフォリオ・ベースのデータ整備・分析	物件所在地、建築年月、耐用年数、入居率、賃料収入、家賃保証の有無、延滞率、DSCR、LTV 等の確認	
	ポートフォリオ・ベースの分析結果の活用	収支シミュレーションにおけるストレス水準の調整、案件採り上げ基準の変更	