

都心の不動産売買を支える地域金融機関マネー ～不動産売買記事にもとづくレンダー分析～

2017年6月22日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

研究統括部 副主任研究員 竹本遼太

Tel: 03-6430-1346, E-mail: takemoto@smtri.jp

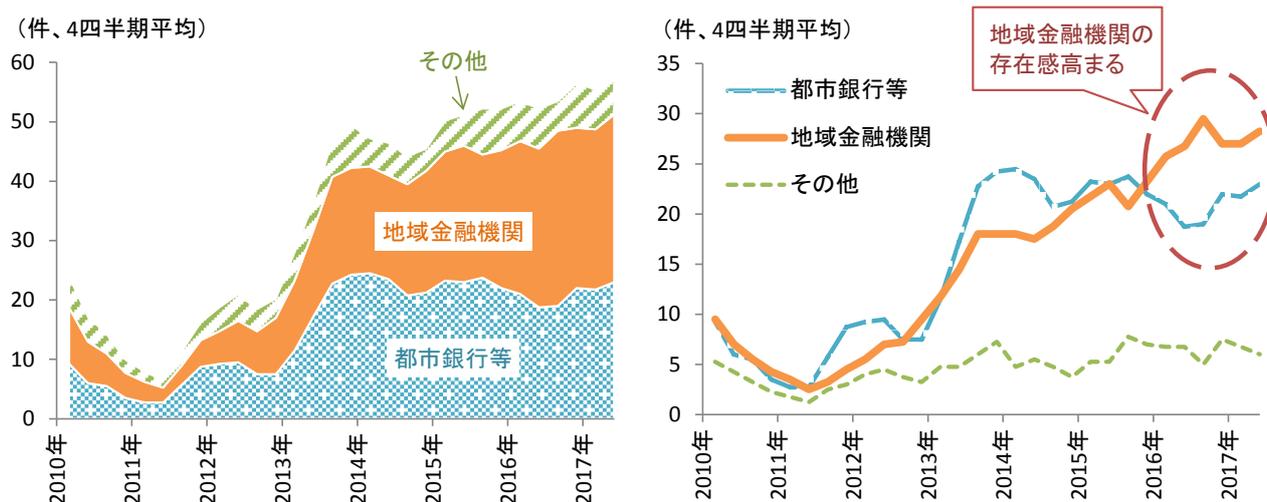
- 不動産売買記事に掲載されたレンダー企業の件数は2013年に急増し、最近では年間200件を超えるが、足元にかけて地方銀行や信用金庫といった地域金融機関の件数が増加しており、企業が不動産を取得する際のデットファイナンスの担い手として、地域金融機関が存在感を強めている様子がうかがわれる。
- 東京都内に立地する不動産の売買に際して、東京都以外に本店のある地域金融機関がレンダーとなった事例が多く見受けられる点も特徴的である。都市銀行や東京地盤の地域金融機関に限らず、他地域の金融機関による貸出マネーの供給も、東京都心の不動産売買を支えているものと推察される。

不動産売買記事におけるレンダー企業の特性を分析

本稿では、日経BP社が発行する『日経不動産マーケット情報¹⁾』の不動産売買記事において、ローンの出し手である「レンダー」として記載された企業名を抽出し、レンダー企業の特性や対象不動産の特徴を分析した。

なお以下では、レンダー企業について、都市銀行と信託銀行に新生銀行・あおぞら銀行・オリックス銀行を加えたものを「都市銀行等」、『都道府県別の中小・地域金融機関情報一覧²⁾』における地域銀行(地方銀行・第二地方銀行)ならびに信用金庫・信用組合作「地域金融機関」、それ以外の企業を「その他」に分類する³⁾。

図表1 不動産売買記事に掲載されたレンダー件数(左:分類ごとの積み上げ、右:個別分類)



- 注) 1. 記事の掲載日ベースで四半期ごとに集計した。ただし、J-REITや私募REITが買い主である売買は集計対象外とした。
2. レンダー企業名が不詳の場合は集計から除外した。「都市銀行等」「地域金融機関」「その他」の分類は本文を参照。
3. 同一企業が複数物件のレンダーである場合や、1つの物件に複数企業がレンダーとして記載される場合、全てを1件とカウントした。
4. 2017年6月20日までの記事を対象としたため、直近四半期(2017Q2)の数値は今後上振れる可能性がある。

出所) 日経BP社「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

1) 本稿ではウェブサイト(<http://nfm.nikkeibp.co.jp/>)の記事を対象とする。
2) <http://www.fsa.go.jp/policy/chusho/shihyou.html>
3) 埼玉りそな銀行は「都市銀行等」に含め、新銀行東京は「地域金融機関」に含めた。

地方銀行や信用金庫といった地域金融機関がレンダーとして存在感を強めている

不動産売買記事に掲載されたレンダー企業の件数は2013年に急増し、最近では年間200件を超える(図表1左)。レンダー企業の分類別には、足元にかけて地方銀行や信用金庫といった地域金融機関の件数が増加しており、2015年を境に地域金融機関の件数が都市銀行等を大きく上回る状況にある(図表1右)。都市銀行等がレンダーとなる件数は年間90件前後の水準にとどまる一方、企業が不動産を取得する際のデットファイナンスの担い手として、地域金融機関が存在感を強めている様子がうかがわれる。

2013年以降の売買記事におけるレンダー件数を企業別に集計したものが図表2であるが、個社別にはやはりメガバンクを含む都市銀行の件数が突出しており、三井住友銀行の140件を筆頭に、みずほ銀行、りそな銀行、三菱東京UFJ銀行と続く。しかしながら、関西アーバン銀行、東日本銀行、西武信用金庫、近畿産業信用組合など、東京や大阪といった大都市を地盤とする地域金融機関の名前も上位に挙がっている。

東京都以外に本店のある地域金融機関がレンダーとなった事例が多い

巻末図表5に、地域金融機関がレンダーとなった最近の不動産売買事例を示している。物件所在地を見ると、東京都の物件が目立ち、30件中24件と実に8割の事例が東京都内の不動産売買である。また、東京都中央区に所在する「にんぎょうちょう さくらさくほいくえん」の売買において「千葉銀行」がレンダーとなったように、東京都内に立地する不動産の売買に際して、東京都以外に本店のある地域金融機関がレンダーとなった事例が多く見受けられる点も特徴的である。都市銀行や東京地盤の地域金融機関に限らず、他地域の金融機関による貸出マネーの供給も、東京都心の不動産売買を支えているものと推察される。

図表2 不動産売買記事に掲載されたレンダー件数上位(2013年以降の記事)

	レンダー	掲載 件数	本店所在地 (地域金融機関)
1	三井住友銀行	140	
2	みずほ銀行	87	
3	りそな銀行	68	
4	三菱東京UFJ銀行	65	
5	関西アーバン銀行	27	大阪
6	東日本銀行	24	東京
7	西武信用金庫	18	東京
7	近畿産業信用組合	18	大阪
9	東京スター銀行	17	東京
10	商工組合中央金庫	16	
10	大同信用組合	16	大阪
12	千葉銀行	14	千葉
12	横浜銀行	14	神奈川
14	東京都民銀行	13	東京
14	タイヘイ	13	
16	三井住友信託銀行	12	
17	オリックス銀行	10	
17	SBJ銀行	10	
17	城北信用金庫	10	東京
17	福岡銀行	10	福岡
17	大阪信用金庫	10	大阪

注) 1. 図表1の注を参照。

2. 地域金融機関を網掛けしている。

出所) 日経BP社「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

地域金融機関が企業向けの不動産担保融資をさらに積み増すことも考えられる

実際、地域金融機関がレンダーとなった不動産売買を金融機関の本店所在地と物件の所在地によって分類すると、他地域に本店がある金融機関が東京都内の不動産売買においてレンダーとなるケース(他地域→東京)が増加している様子が確認できる(図表3)。東京都以外の地域金融機関がレンダーとなった売買は、足元で年間68件になるが、このうち40件が東京都内の物件であり、本店のある地域の不動産向け融資より明らかに多い。

地域金融機関による東京都心の不動産向け融資の先行きについては、不動産価格の過熱感に対する懸念や、不動産セクターへのエクスポージャー集中に対する警戒感から、金融機関が今後は不動産向け融資を抑えるとの見方がある。一方、超低金利環境を背景にした利ざやの縮小が金融機関の収益を圧迫する中、個人向けのアパートローンの急増に対して金融庁や日本銀行が監視を強めているとの報道や、地域金融機関にも国債など債券運用に伴う金利リスクを制限する新規制が導入されるとの報道もあり、アパートローンや債券投資から引き揚げられた運用資金によって、地域金融機関が企業向けの不動産担保融資をさらに積み増すことも考えられよう。

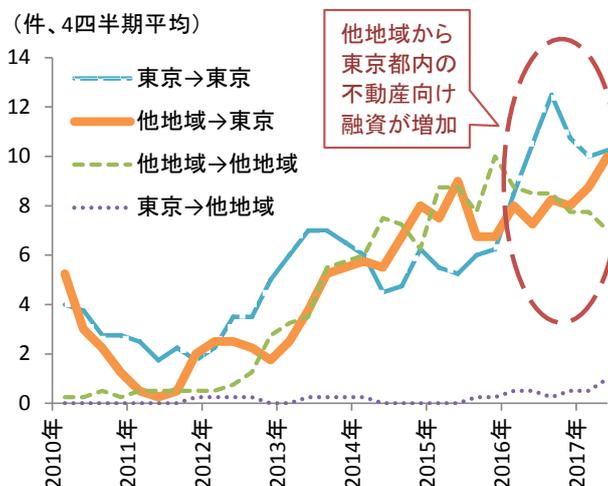
不動産売買に係るニュース記事の集計ではあるがマクロ統計の内容とも矛盾しない

最後に、注意すべき点として、本稿の集計対象である『日経不動産マーケット情報』が報じる不動産売買は売買全体の中の一部であり、また、記事に掲載されていないレンダーが存在することも考えられることから、本稿の集計ではマクロのトレンドを適切に把握できていない可能性がある。

ただし、日本銀行の「現金・預金・貸出金」統計から、企業が土地や建物を含む有形固定資産の購入等に要した資金である「設備資金」の融資動向を確認すると、地方銀行の貸出残高の伸びが著しく、直近では年間4兆円近いペースで残高が増加していることが分かる(図表4)。これは都市銀行の4倍近い伸びであり、また第二地銀や信用金庫も都市銀行並みに貸出が増加している。

この統計における設備資金は、不動産以外の有形固定資産も対象に入ることから、生産用機械の購入といった設備投資に伴う資金調達も当然含まれる。とはいえ、地域金融機関による不動産担保貸出の増加と矛盾する点はなく、本稿で集計したレンダー件数のトレンドと整合的な内容と言える。

図表3 本店所在地と物件所在地の別による地域金融機関によるレンダー件数(本店所在地→物件所在地)

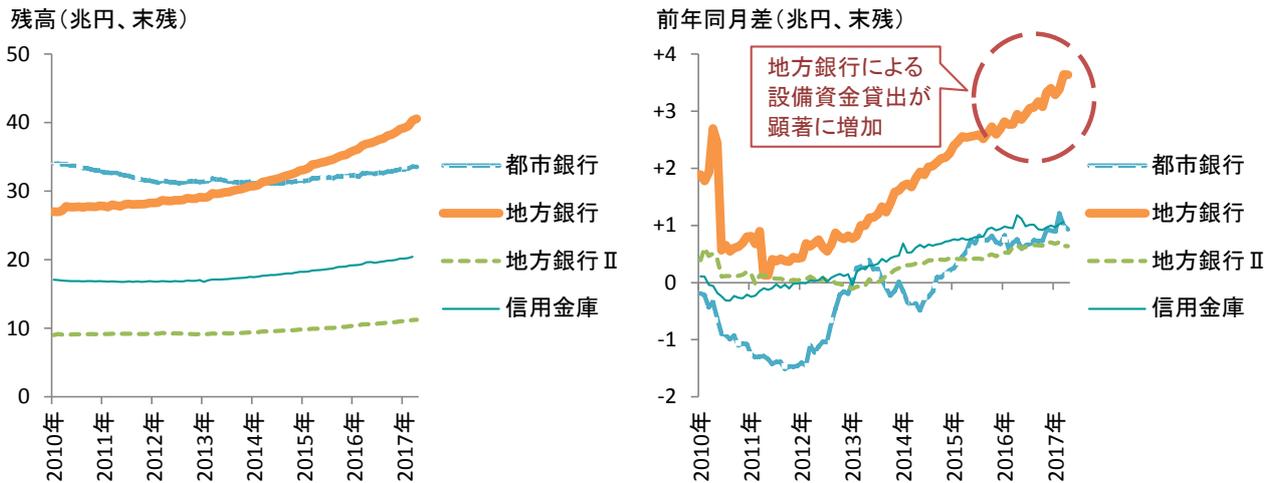


注) 1. 図表1の注を参照。

2. 「東京」は東京都、「他地域」は東京都以外の道府県を表す。

出所) 日経BP社「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表4 業態別の法人向け設備資金貸出金(銀行勘定)(左:残高、右:前年同月差増減)



出所) 日本銀行「預金・現金・貸出金」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

図表5 地域金融機関がレンダーとなった売買事例(2017年4月1日以降の記事)

物件名	物件所在地 (都道府県)	買い主	レンダー	本店所在地 (都道府県)
YS南幸ビル	神奈川	ファーストブラザーズキャピタル	西武信用金庫	東京
MOMON六本木	東京	プレミアムバリューバンク	新銀行東京	東京
ホテルリブマックス横浜元町駅前	神奈川	アップステージ	北陸銀行	富山
にんぎょうちょう さくらさくほいくえん	東京	引高	千葉銀行	千葉
南仲通2-25-2の土地	神奈川	末長組	川崎信用金庫	神奈川
松坂屋渋谷寮	東京	モリモト	東京都民銀行	東京
東日本旅客鉄道辻堂社宅	神奈川	日本エスコン	近畿産業信用組合	大阪
西田ビルなど	東京	コロンビア・ワークス	東京シティ信用金庫	東京
アズ品川ビル	東京	東京ロジテック	横浜銀行	神奈川
スクエア三軒茶屋	東京	ボンズ	東京シティ信用金庫	東京
第2ユニオンビル	東京	グロービス	西武信用金庫	東京
河原ビルほか	東京	オープンハウス・ディベロップメント	広島銀行	広島
新橋2-13-6の土地	東京	不二ビルディング	武蔵野銀行	埼玉
パナソニック実務社宅1号棟、2号棟	千葉	ウオームライト	東京信用金庫	東京
初台センタービル	東京	OHリアルエステート・マネジメント	関西アーバン銀行	大阪
日本FLP虎ノ門ビル	東京	ポルテックス	西武信用金庫	東京
納戸町志賀荘	東京	オープンハウス・ディベロップメント	滋賀銀行	滋賀
築地第3長岡ビル	東京	JAG国際エナジー	関西アーバン銀行	大阪
麻布台ハウス	東京	東京アセットソリューション	東京都民銀行	東京
南青山三丁目ビル	東京	ジーアイ	名古屋銀行	愛知
旧KAIONA TOKYO入居物件	東京	サンピア	巣鴨信用金庫	東京
清澄ビューテラス	東京	ディア・ライフ	関西アーバン銀行	大阪
鍛冶町1-4-9の土地	東京	第一リアルター	静岡銀行	静岡
神田KSビル	東京	ポルテックス	東邦銀行	福島
マディソンビル	東京	東銀リアルエステート	東京東信用金庫	東京
立呑み晩杯屋 銀座店	東京	東銀リアルエステート	東京東信用金庫	東京
イマージュビル	東京	サンフロンティア不動産	城北信用金庫	東京
大阪商工ビル	大阪	グランツ	大阪協栄信用組合	大阪
新宿風越ビル	東京	大和地所	新銀行東京	東京
賀川ビル	東京	CBSフィナンシャルサービス	大阪厚生信用金庫	大阪

注) 1. 図表1の注を参照。

2. 物件所在地とレンダーの本店所在地が異なる事例を網掛けしている。

出所) 日経BP社「日経不動産マーケット情報」をもとに三井住友トラスト基礎研究所作成

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-general.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。