

地方銀行における不動産関連融資の拡大と内包するリスク

— 不動産市場および越境融資に係るリスク管理の強化を —

- (1) 日本銀行は、本年10月に公表した金融システムレポートにおいて、わが国の不動産市場・融資に関する分析結果を公表（図表1）。それによると、都市部中心に不動産価格が大きく上昇するなか（図表2）、多くの銀行が不動産関連融資を積極化。
- (2) 地方における不動産価格の上昇は都市部対比小幅ながら、地方銀行（地銀）も不動産関連融資を強化。その結果、不動産・建設業向け融資の割合は年々上昇し、足元で2割超に（図表3）。地銀は、個人向けの住宅・アパートローンにも積極的であり、住宅ローン等を含めれば融資の5割が不動産関連。
- (3) 地銀の不動産関連融資は、市況変化に伴うリスクがあることに加えて、越境融資（本店所在都道府県以外での融資）に係るリスクも存在。近年、地銀は越境融資を拡大しており、金融庁によれば、地銀の法人向け融資の5割強が越境融資で、不動産業向けも同様（注）。
- (4) 越境融資は、新規取引を獲得できる一方、一般的に、貸出条件が緩和的となりやすく、情報収集を含めた与信管理が困難といった課題も存在。通常、不動産業向け融資は担保を確保するが、越境融資では保全率が低位（図表4）。今後、地銀は、不動産市場の分析能力の向上に加え、融資先との関係強化や保全改善等を図り、不動産関連融資に係るリスク管理を強化する必要。

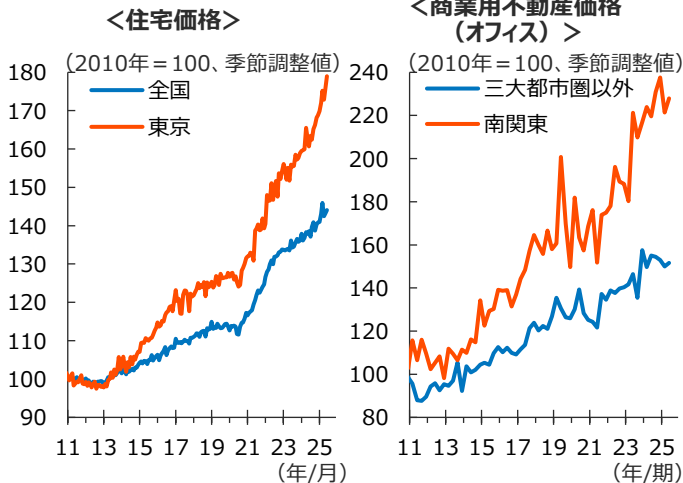
（注）2024年3月期。金融庁・日本銀行が構築中の共同データプラットフォームにて保全状況を含む貸出明細データが入手可能な貸出データに基づく分析。

（図表1）金融システムレポートにおける
 不動産市況・不動産関連融資に関する指摘

不動産市況	<ul style="list-style-type: none"> ・大都市中心（とくに東京）に不動産価格が上昇 — 資材価格上昇や人手不足によるコスト上昇 — 投資用マンションや海外投資家の商業用不動産の取引増加 ・先行きの不動産需要等の見方の変化で価格調整リスク — 不動産イールドギャップ（対10年債利回り差）は縮小傾向
不動産関連融資	<ul style="list-style-type: none"> ・国内銀行の不動産関連融資の割合は趨勢的に上昇 — 大手行・地銀・信金とも不動産関連融資は高めの伸び ・不動産業・不動産ファンド・REIT向け融資が増加 — 不動産価格上昇等を背景に融資が大口化 — 地銀は、不動産業向けに加えて、住宅ローンも増加 ・現状、不動産業の利払い能力は改善傾向ながら、レバレッジは高く、金利や不動産価格の影響を受けやすい

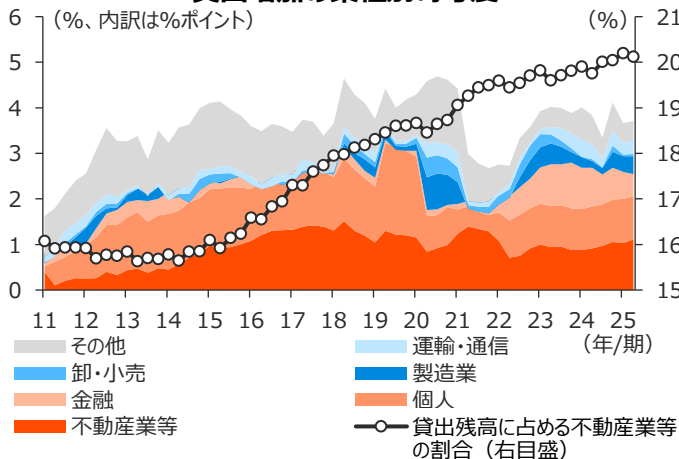
（資料）日本銀行「金融システムレポート 2025年10月」を基に日本総研作成

（図表2）不動産価格の推移



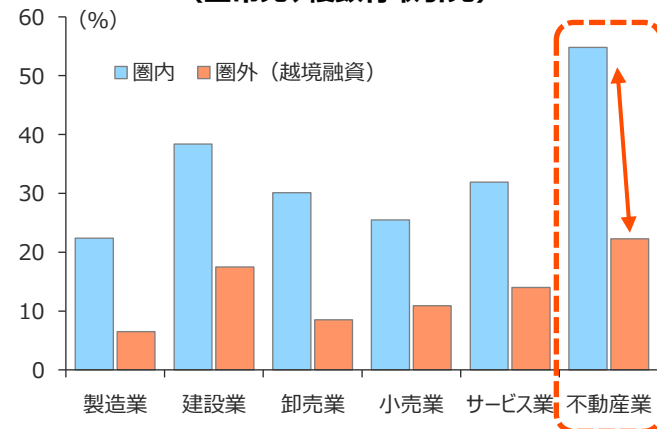
（資料）国土交通省「不動産価格指数」

（図表3）地方銀行（除く第二地方銀行）における
 貸出増加の業種別寄与度



（資料）全国地方銀行協会を基に日本総研作成
 （注）不動産業等は、不動産業、建設業。

（図表4）地方銀行の法人向け貸出の業種別保全率
 （正常先、複数行取引先）



（資料）金融庁「FSA Analytical Notes (2025.6) vol.2」

（注）貸出明細で保全状況が把握可能な先のみ。圏内は都道府県単位の本店所在地。保全率は担保・保証・個別貸倒引当金÷貸出残高

【ご照会先】調査部 主任研究員 大嶋 秀雄 (oshima.hideo.j2@jri.co.jp , 090-9109-8910)