

# 農林金融

THE NORIN KINYU  
Monthly Review of Agriculture, Forestry and Fishery Finance

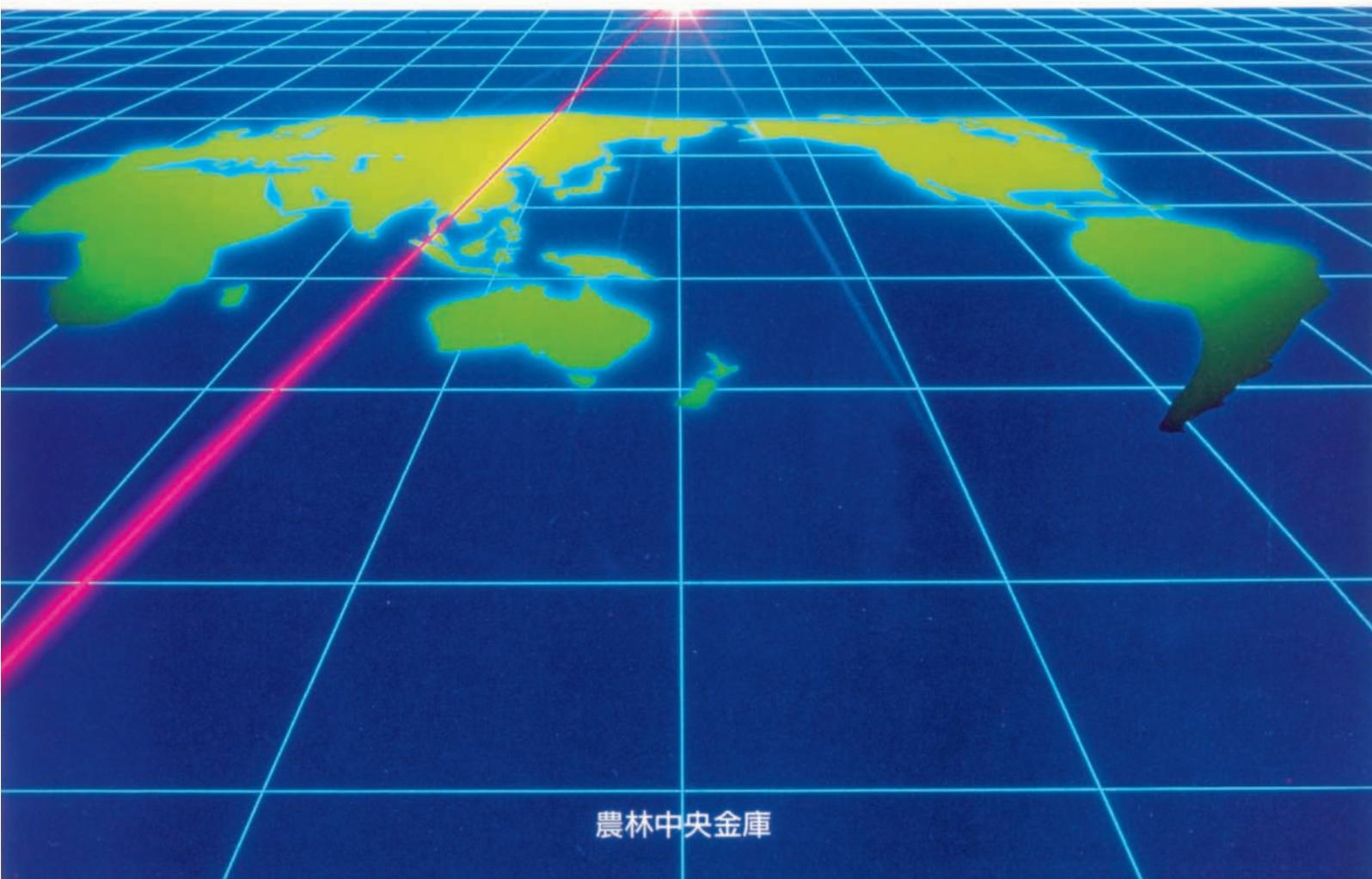
2005 **4** APRIL

## 個人の資産管理と金融

個人向け国債と個人向け地方債

賃貸住宅ローンの現状と課題

組合金融の動き



## 生命保険の買取事業

現代ほどいろいろなものが売買される時代はかつてなかったであろう。CO<sub>2</sub>排出権から企業そのものの売買まで、金融の分野ではローン債権からクレジットリスクや金利リスクにいたるまでさまざまな権利やリスクが市場を通じて売買されている。そして、この潮流は保険の分野にまで及んでいる。

2004年4月、日本で最初の生命保険の買取会社が誕生し、04年12月には第1号契約者が出現した。筆者はこのような会社を設立した趣旨が知りたくて、社長のH氏に電話で短いインタビューを試みた。H氏はかつて外資系の生命保険会社に勤めた経験があり、このような新しい事業を起こすきっかけは、がんで亡くなった友人が直面した厳しい現実であったという。

その友人は治療費の支払い等のために生活が困窮し、3,000万円の生命保険を解約し、数十万円の解約返戻金でその場をしのがなければならなかった。このように「現在受けている医療や生活が資金的に維持できなくなり、加入している生命保険の保険料支払いも困難になっている人」などをサポートするための方法として、生命保険の買取事業を決断したとのことである。

その仕組みはこうである。生活苦などの理由で、自分がかけている生命保険の保険金受取権利を売りたいと考えている人「X」がいる。買取会社「Y」は、死亡後に支給される保険金額を割り引いて買取価格を決める。その際、「X」の余命期間の予測数値により買取価格は変わる。生命保険会社に対しては、保険料を支払う契約者と、保険金の受取人を、ともに「Y」に変更する旨届ける。「Y」は、「X」に買取代金（割引後の保険金の一部に相当）を払い、毎月の保険料も負担して、「X」が死亡したときにその保険金を受け取る。その場合、「Y」のリスクは予想以上に患者が長生きした場合で、その分保険料の負担が増えることになる（『週刊朝日』05.2.25号参照）。

たしかに、生活苦から保険料も支払えなくなっている人々がいるに違いない。米国では、80年代にエイズなどの末期患者を支援する目的でこのような買取事業が普及したといわれる。しかし、日本での生命保険の買取事業はその第1号から暗礁に乗り上げた。生命保険会社が保険契約者の名義変更を拒否し、現在、東京地裁で係争中である。約款では第三者への名義変更の際には、保険会社の同意を求めており、また、名義変更を無制限に認めてしまえば犯罪や不正の温床になりかねない事情もあり、保険会社の対応は筋が通っているといえる。

筆者は、このような事業はマーケット・ベースに乗せるべきものではなく、生活苦の末期患者家族を救済するのであれば、公的な第三者機関が事業を行うべきだと考えるが、いずれにしてもこの問題は、高齢化の加速と社会保障制度の機能不全が危ぶまれている日本の将来を考えると、無視できない重要なテーマを内包しているように思えてならない。

今月のテーマ

## 個人の資産管理と金融

今月の窓

### 生命保険の買取事業

(株)農林中金総合研究所取締役調査第二部長 鈴木利徳

ペイオフ凍結解除と個人預貯金からの資金シフト

個人向け国債と個人向け地方債

丹羽由夏 2

賃貸住宅ローンの現状と課題

古江晋也 16

談話室

### 飼料増産運動に想う

(社)日本草地畜産種子協会会長 浅野九郎治 14

組合金融の動き

### 郵貯の利用状況について

重頭ユカリ 30

統計資料 32

本誌において個人名による掲載文のうち意見にわたる部分は、筆者の個人見解である。

# 個人向け国債と個人向け地方債

## ペイオフ凍結解除と個人預貯金からの資金シフト

### 〔要 旨〕

- 1 今年4月より普通預金がペイオフの対象となる。2002年4月に定期性預金にペイオフの凍結が解除された前回と異なり、現在は民間金融機関の不良債権処理は進捗し、銀行の経営、収益は改善している状況である。このようななかでペイオフ凍結解除に伴う家計の金融資産保有への影響を考えると、複数の金融機関に分散させることや、格付けの良い金融機関などに預け替えることは従来から考えられる手法であるが、普通預金等から他の商品への資金シフトを念頭においた場合、ペイオフ対策の金融商品としては、決済用預金や個人向け公共債があげられるであろう。個人向け国債および地方債は、近年好調な売れ行きが報告されている商品である。
- 2 「個人向け国債」の毎回の販売額には金利が大きく影響している。また、郵貯の国債窓販でみるように、個人は将来の金利上昇を見込んで固定金利より変動金利という商品に魅力を感じていた。また、テレビコマーシャルなど積極的な活動を行っている証券会社の「個人向け国債」の販売額が大きいことから、「個人向け国債」の購入には金融機関の積極的なアプローチ、認知度の向上がかかわっている点も指摘できる。
- 3 「ミニ公募債」は、購入者が金融商品としての魅力以上に、地域へのロイヤリティを動機として持っていると言える。これは、行政参加意識と言い換えることもできるかもしれない。また、初めて債券を購入しようとする個人には、身近な地元商品として、受け入れやすさがあるようである。さらに、話題性や発行額が限定されていることから生じる希少性なども購入動機となっていると推察される。
- 4 現在は、預貯金金利の低さという金融環境が追い風となっていることは明らかであり、個人向け公共債の安定的な投資家として、また今後の拡大する公共債の受け皿として個人を期待するのであれば、繰り返しの購入、あるいは購入層が拡大する形で個人保有は進展していかなければならない。他方では財政負担という面もあり、どのように長期的に個人のニーズをとらえていくかが大きな課題である。「ミニ公募債」においては、行政参加が購入動機にあるが、「ミニ公募債」も市場公募債も償還財源は同じ将来の住民の税である。住民、個人投資家への説明責任が重要視されるべきである。
- 5 個人の金融資産に占める国債・地方債は、資金循環統計（04年12月末時点）において、19.8兆円（国債）、1.2兆円（地方債）を計上し、全体額からみれば、まだ非常に小さい。今後の金利動向や金融機関の積極的な取組みによる認知度の高まりによっては、個人の公共債投資は大幅に増加していくかもしれないが、現在発行体である国および地方公共団体に求められている課題は、長期的に売れる商品と利便性なども含めた環境づくりであると考えられる。

## 目次

### はじめに

#### 1 「個人向け国債」の動向

- (1) 「個人向け国債」導入の背景
- (2) 「個人向け国債」の販売状況

#### 2 個人向け地方債導入の背景と販売状況

- (1) 個人向け地方債「ミニ公募債」導入の背景

#### (2) 「ミニ公募債」の発行状況

#### (3) 地公体の個人向け地方債発行戦略

#### 3 金融機関側の対応

- (1) 金融機関と個人を取り巻く環境要因
- (2) 郵貯の国債窓販

#### 4 今後の課題

## はじめに

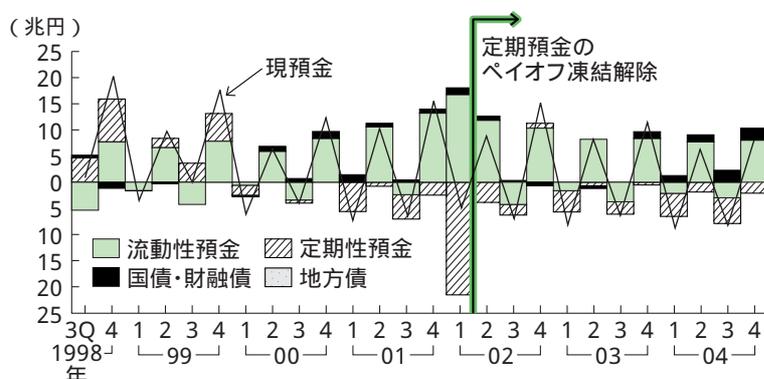
今年4月より普通預金がペイオフの対象となる。過去における家計の流動性預金と定期性預金の増減の動向をみると定期預金がペイオフの対象となった2002年4月には、定期預金から普通預金へ顕著な資金シフトがみられた(第1図)。特に直前の02年1~3月期にそのシフトが集中していたことが推測できる。

05年4月からは普通預金もペイオフの対

象となるが、当時と異なり、現在は民間金融機関の不良債権処理は進捗し、銀行の経営、収益は改善している状況である。このようななかでのペイオフ凍結解除は、家計の金融資産にどのような影響を与えるのだろうか。ペイオフに対する対策として、複数の金融機関に分散させることや、格付けの良い金融機関などに預け替えることは従来から考えられる手法であるが、普通預金等から他の商品への資金シフトを前提にした場合、ペイオフ対策の金融商品としては、決済用預金や個人向け公共債があげられるであろう。

個人向け国債および地方債は、近年好調な売れ行きが報告されている商品であり、本稿では、これらの発行の背景と販売状況を紹介します。また、個人向け公共債に対する金融機関の取組み、個人の購入行動などについても概観しながら、個人向け公共債の位置づけ、今後の課題等を考察する。

第1図 資金循環からみる家計の預金と公共債の増減



資料 日銀「資金循環統計」

(注)1 偶数月は年金の受取り月であり、流動性預金の変動(増大)要因の一つである。

2 地方債は金額が国債等に比して少額なため、グラフ上は見分けられない。

## 1 「個人向け国債」の動向

### (1) 「個人向け国債」導入の背景

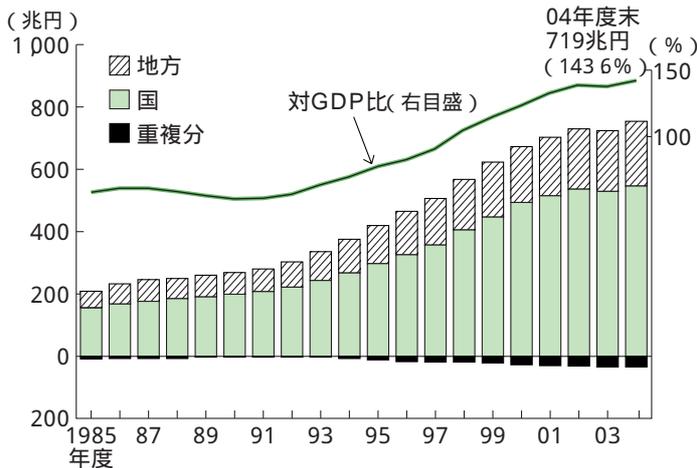
「個人向け国債」は03年3月より導入された。発行体である中央政府の財政状況は非常に厳しく、債務残高は急増している状況である。国と地方を合わせた長期債務残高でみると、04年度末には719兆円と、対GDP比143.6%にもものぼる（第2図）。

第2表 国債・地方債の保有構造(2004年6月末)

	日本		米国		
	国債	地方債	国債	地方債	
残高(兆円兆ドル)	576	57	65	18	
保有割合(%)	家計	2.7	2.1	9.4	35.0
	海外	3.3	-	18.8	-
	中央銀行	14.7	-	9.9	-
	預金取扱機関	37.1	45.2	3.5	6.9
	保険・年金	20.4	41.1	6.2	-
	その他	21.7	11.6	52.2	58.1

資料 日銀「資金循環統計」、Federal Reserve “Flow of Funds Accounts of the United States”  
 (注) 米国は2002年12月時点。米国債は非市場性国債を含み、その他に含まれる8割強が公的部門保有。詳細は本誌03年10月号拙稿「日本の公的債務の特徴と管理政策の課題」を参照。

第2図 国と地方を合わせたわが国の長期債務残高の動向



資料 財務省ホームページより農中総研作成

第1表 国債発行計画の推移

	(単位 兆円)					
	2000年度 (補正後)	01 補正後	02 補正後	03 (当初)	04 (当初)	05 (当初)
新規財源債	34.6	30.0	35.0	36.4	36.6	34.4
借換債	53.3	59.3	69.6	75.0	84.5	103.8
財投債		43.9	34.4	30.0	41.3	31.3
合計	87.9	133.2	138.9	141.4	162.3	169.5
市中発行	81.1	91.2	109.8	112.7	114.6	119.8
公的部門	6.7	42.0	28.9	27.5	46.1	46.1
うち郵貯窓販 (個人向け国債分)	2.5	2.45	2.1	2.1	2.3	2.8
個人向け国債(民間分)			0.05	0.3	0.5	0.8
合計	87.9	133.2	139.0	141.4	162.3	169.5

資料 財務省ホームページより農中総研作成

中央政府の毎年の資金調達ニーズは、借換債も含めると巨大な額にのぼる。さらに、01年度から始まった財投債の発行により、国債の今年度の発行額は、4年前の2000年度に比べ、約2倍と急増している（第1表）。財投改革の経過措置として、郵貯・簡保の財投債直接引き受けが行われているため、市中の発行額は1.4倍にとどまっているが、それでも100兆円を超える額の市中消化を必要としている状況である。

日本の公的債務は、公的部門、預金取扱金融機関の保有割合が大きく、個人や海外部門の保有割合が小さいことが知られている（第2表）。安定的な資金調達を可能にするためには、保有者構造の多様化が喫緊の課題とされており、さらに比較的満期保

有の傾向があるとされる個人がこれからの国債投資家として期待されるようになった。国債管理政策の拡充のなかで「個人向け国債」が導入されたわけである。

他方で、最大の国債保有機関である郵貯の民営化スケジュールが明らかになる過程でも、次の国債の受け皿として、個人が注目されている。

## (2) 「個人向け国債」の販売状況

「個人向け国債」の金利は〔基準金利 - <sup>(注1)</sup>0.8〕という条件で決まっており、半年ごとの変動金利、10年債である。また、1万円から購入でき、最低金利として0.05%が保証されている。購入後1年が経つと中途換金可能で、その場合、直前2回分の利子相当額を手数料として支払わなければならない。

過去9回販売が行われているが、その間、民間の取扱金融機関数は2倍近くに増加し、販売額も約5倍に拡大した。第2回、第3回の初回適用金利は最低金利の0.05%となり販売額は伸びなかったが、それ以降は金利上昇や認知度の高まりなどにより、良好な販売状況になったと言える(第3表)。

「個人向け国債」導入後、4年目となる05年度の国債発行当初計画では、「個人向け国債」の発行額は全発行額の2.6%を占める(前掲第1表)。04年度には良好な販売実績により、当初計画を大幅に上回る額が発行されたが、国債全体の発行額が160兆円を超えるなかでは、依然として小さい存在であることは否めない。昨年12月に財務

第3表 「個人向け国債」の発行状況

(単位 機関、億円)

	発行日 (年月日)	初回適用 利率 (%)	民間金融機関		郵便局	合計 (a+b)
			取扱 機関数	販売額 (a)	実績額 (b)	
第1回	2003.3.10	0.09	392	3,336	499	3,835
第2回	2003.4.10	0.05	437	2,740	746	3,486
第3回	2003.7.10	0.05	676	2,214	588	2,802
第4回	2003.10.10	0.77	692	7,772	1,659	9,431
第5回	2004.1.13	0.62	694	12,956	995	13,951
第6回	2004.4.12	0.55	701	12,941	1,244	14,185
第7回	2004.7.12	0.74	715	15,736	1,990	17,726
第8回	2004.10.12	0.74	728	16,169	2,484	18,652
第9回	2005.1.11	0.67	745	15,211	2,436	17,647

資料 財務省および郵政公社のホームページより作成

省より、05年度に新しいタイプの「個人向け国債」を導入することが公表された。商品内容の詳細は明らかではないが、償還期限5年の固定金利型の国債で、中途換金時には既支払い利子のうち最大4回分(2年分)が差し引かれるということが示されている。現在の変動金利型の「個人向け国債」も引き続き年4回(4,7,10,1月)発行されることが予定されており、より多様な国債が個人向けに発売されることになる。

(注1) 基準金利とは、募集期間開始直前の10年国債入札結果に基づく複利利回り。

## 2 個人向け地方債導入の背景と販売状況

### (1) 個人向け地方債「ミニ公募債」導入の背景

個人向け地方債として位置づけられる「ミニ公募債」(住民参加型ミニ市場公募債)が、「個人向け国債」発行の1年前である

02年3月に導入された。個人、特に管轄内の住民を対象としており、第1号は、群馬県で発行された「愛県債」である。「ミニ公募債」発行の趣旨は、「地方債の個人消化及び公募化を通じて資金調達手法の多様化、住民の行政への参加意識の高揚を図るもの<sup>(注2)</sup>」とされており、保有者構造多様化の一環として個人の活用、非公募団体への公募債発行のトレーニング、住民の行政参加と大きく3つの目的をあげることができよう。

従来、地方債の引受先は公的部門が過半を占めていた。しかし、財投改革の下、政府資金が急速に縮小しており、地方公共団体は安定的な民間資金の調達方法の確立が必要とされている。

国が国債の保有者構造多様化の一環として個人に期待しているように、地方債においても、現在、個人保有率が非常に小さいことから(04年6月末、2.1%)、個人投資家への期待は大きい。

また、従来の地方債引受先としての民間資金は、地元金融機関などから調達する縁故資金(現在は「銀行等引受資金」と呼ばれている)が大きな役割を担っていた。しかし、指定金融機関制度に守られた地元金融機関との緊密な関係は、より経済合理的関係にシフトしつつあり、今後はより広く投資家を求める市場公募資金への期待が大きくなっている<sup>(注3)</sup>。現在公募団体は限られているが、より多くの団体が市場公募債での調達を行っていく必要がある。このため市場公募債発行の準備として「ミニ公募債」を

発行し、その発行過程で様々な金融知識や資金調達の経験をつむというのが、市場公募債の発行を行っていない非公募団体の宿題である。全国初の「ミニ公募債」発行団体である群馬県は、当時非公募団体であったが、04年度から市場公募債を発行するに至っている。

(注2) 平成14年度「地方債に関する調査研究委員会」報告書

(注3) 丹羽由夏(2004)「地方債市場の中期見通し」『金融市場』8月号参照

## (2) 「ミニ公募債」の発行状況

「ミニ公募債」は、群馬県の発行以降、急速に全国の地方公共団体に広がった。02年度の発行実績額は1,636億円、03年度2,682億円(前年度比64%増)、04年度は3月までの発行予定額を含めて3,256億円(前年度比21%増)となり、大幅に増加している。各月の発行状況をみると12月に発行額が多いことがわかる(第4表)。

「ミニ公募債」は、購入者を住民に限定

第4表 月別にみた「ミニ公募債」の発行

(単位 億円)

	販売額			
	2001年	02	03	04
4月	-	0	6	51
5	-	0	150	145
6	-	80	170	350
7	-	70	185	50
8	-	5	66	161
9	-	280	455	650
10	-	60	94	155
11	-	20	139	93
12	-	700	855	1,039
1	-	33	138	74
2	-	52.5	147	281
3	10	335	278	210
合計	10	1,636	2,682	3,256

資料 地方債協会ホームページより作成  
(注) 05年1~3月は予定。

第5表 団体別「ミニ公募債」の発行状況

(単位 団体, 億円)

	2002年度		03		04	
	団体数	発行額	団体数	発行額	団体数	発行額
都道府県	17	1,420	31	2,220	30	2,725
政令市	5	140	9	310	8	372
市町村	12	76	40	152	55	159
合計	34	1,636	80	2,682	93	3,256

資料 第4表と同じ

(注) 共同発行の場合の発行額は、都道府県に含み、市町村には含んでいない。

している場合が多く、預貯金金利と比較が容易なように発行価格を100円に設定している。従来の市場公募債(10年)より短い償還期限が検討され、実際の発行状況では、5年債が全体の6割強を占め、次に3年債(3割弱)が続いている。

団体別に発行状況を見ると、02年度は群馬県のみであったが、03年度から発行団体数は急増した。都道府県レベルでの取組みが積極的であるといえる(第5表)。団体別発行額でみると、東京、神奈川、兵庫、政令市では大阪市、千葉市、札幌市が大きい。

ちなみに、04年度地方債計画17.5兆円(新規財源分のみ)における市場公募債の発行計画額は3.2兆円(18%)であり、そのうち「ミニ公募債」(3月までの予定額)は3,256億円(市場公募債の約1割)である。地方債発行額全体に占める比率では、約1.9%と依然として小さい。

### (3) 地公体の個人向け地方債発行戦略

地方公共団体が発行している「ミニ公募債」には様々な方式がある。償還年数、販売対象範囲、取扱金融機関の種類と有無、

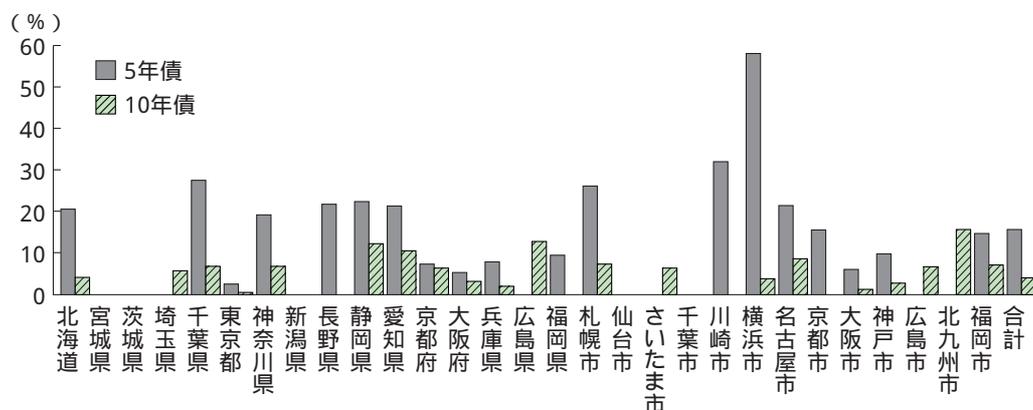
先着順かハガキによる抽選、また、金利条件以外に購入者に特典をつけるなどの試みもみられ、団体によって「ミニ公募債」の発行方式は多様である。以下では、公募団体と非公募団体に分けて、個人消化への取組み、「ミニ公募債」の位置づけなどを概観する。

#### a 公募団体の発行戦略

33公募団体のうち「ミニ公募債」を発行している団体は、25団体に上る。通常の市場公募債も個人が購入可能であるため、当該団体において、個人は「ミニ公募債」と市場公募債の2つの地方債を購入できることになる。一方で「ミニ公募債」を発行していない団体は8団体(仙台市、長野県、静岡県、大阪府、広島県、広島市、横浜市、さいたま市)である。

ここで、市場公募債の個人消化率をみたものが第3図である。10年債よりも5年債の消化率が全国的に高く、個人投資家のより短い債券への選好がみてとれる。しかし、この背景には各団体の取組姿勢の違いも影響している。5年債では横浜市(57.8%)が最も高い。横浜市は「ミニ公募債」を発行せず、公募債の引受金融機関に個人消化の目標を設定して、それが引受シェアにも影響するような取組みを行っている。同市に次いで、川崎市(31.8%)、千葉県(27.8%)の個人消化率が高い。川崎市は市場公募債の個人消化を進める一方で、「ミニ公募債」として03年「川崎シンフォニーホール債」、04年12月には「川崎市民健康

第3図 団体別市場公募債の個人消化率(2003年度)



資料 (財)地方債協会『地方債月報』2004年11月号より作成

の森債」を発行している。同市は「ミニ公募債」の発行および通常の市場公募債発行前の04年11月4日に、全国で初めての個人向けIR説明会を開催した。機関投資家向けのIR説明会を開催する団体は増えているが、今後個人に対してもどのようにIR活動を行っていくべきかの一つの試みと言えよう。

10年債の個人消化率では、北九州市(15.4%)が最も高く、広島県(12.8%)静岡県(12.0%)と続く。北九州市、広島県では5年債を発行していない。

一方で、機関投資家への安定的消化に注力するために、個人消化への取組みに消極的な団体もある。

公募団体の個人消化に対する取組みにおいては、従来の市場公募債の個人消化を進める団体と「ミニ公募債」も併行して発行する団体と2つに分かれる。併行して発行する場合、市場公募債の個人消化も「ミニ公募債」の販売も、地方債の個人保有となることには変わりなく、両債の整理が必ず

しも明確にはなっていないようではある。しかし、「ミニ公募債」については、行政参加を目的とした発行(使途事業の明確化など)、発行体による自由な商品設計(金利設定、3年債など年限の多様化、特典の付与など)が出来るものと位置づけているようである。

#### b 非公募団体の発行戦略

非公募団体にとって、県レベルの大きな団体では、今後の市場公募債発行のためのトレーニングも大きな目的であるが、より小さな規模の市町村レベルの団体では、住民の行政参加が大きな発行理由となっていると推測される。中長期的には保有者構造の多様化という地方債の安定消化に向けた取組みであると言えるが、現時点では、当該団体はそれほど地方債の消化に危機感をもっていないことも指摘できよう。

以下で、昨今の特徴的な施策を紹介する。

#### (a) 我孫子市のケース

千葉県我孫子市は04年11月に「オオバン

あびこ市民債」を発行した。同債は古利根沼の保全のための用地取得費として発行されたものであるが、国債を下回る利率が設定されたことから注目を浴びた。

通常「ミニ公募債」の利率は「国債金利+ 」で設定されることが多い。しかし、同市では、銀行借入と同じコストという考えの下、「ミニ公募債」発行にかかわる支払手数料と支払金利の合計が、通常の銀行から借り入れる際の支払金利の負担分と同額になるように、「ミニ公募債」の利率を設定した。但し、広報活動や発行体側の事務負担を考慮すれば、個人向けの「ミニ公募債」を発行するより、そのまま銀行借入をした方が安くすんだと言える。

結果として、国債を下回る利率設定になり、販売には大きな不安もあったようであるが、住民が対象事業へ強い賛同を示したこと、同市で初めての「ミニ公募債」発行であり、低い金利が逆に話題をよんでメディアで取り上げられたこと、さらに、預金金利が依然として超低金利であり、それに比べれば高い金利であると認識されたことなどが影響し、発行額2億円に対し、10億円超の5.2倍の応募があった。取扱金融機関は千葉銀行1行で、保護預り手数料がかかることから(30万円以上購入しないと金利収入よりも手数料の方が高くなる)、本券発行を希望する購入者が多かったと報告されている。

#### (b) 厚木市のケース

神奈川県厚木市において04年2月(第1回債)および12月(第2回債)に、「厚木ま

なび債」が発行された。同債は学習支援センター等の建設資金として発行されたが、発行目的は、高齢者福祉対策とされ、高金利(第1回債は国債+0.2%)での条件設定を行い、市内の60歳以上に購入者が限定された。ちなみに、同市は地方交付税の不交付団体であり、相対的にみて財政状況は良い団体である。

「厚木まなび債」は、公平性の観点から抽選方式をとり、発行額5億円(第1回債)に対し、2倍に近い応募があった。市による抽選のあと、横浜銀行と野村證券で販売が行われた。

#### (c) 熊野市のケース

三重県熊野市において、04年5月に「ささゆり熊野市民債」が3,190万円発行された。同債の特徴は、市が直接発行をした点である。抽選方式をとり、発行方式は保護預りで、市が保管する。年1回の利払いがあり、購入者の指定する口座に振り込まれる。中途換金に対する対応は、解約日までの利息を支払わず、元金のみ換金するというようにされた。金融機関で取り扱わない直接発行方式は、他に鳥取県の西伯町でも行われている。

### 3 金融機関側の対応

#### (1) 金融機関と個人を取り巻く環境要因

今年4月から普通預金がペイオフの対象となる。このため証券会社では、個人の金融環境の大きな変化を目前に、預金から債

券投資という資金のシフトを期待し、新規顧客獲得の手段として、特に「個人向け国債」の販売に注力していると言える。テレビコマーシャルなどを利用した積極的な営業活動が行われている。また、各地の個人向け地方債である「ミニ公募債」の取扱いにも、店舗の関係で難しい地域もあるが、積極的に取り組んでいるようである。

郵貯では、従来からの定額郵貯の満期金対策に加え、民営化スケジュールを見据えながら、手数料ビジネスの拡大の点からも、「個人向け国債」の販売に期待していると言えよう(次項(2)参照)。「ミニ公募債」に関しては、取り扱い実績はない。

銀行において「個人向け国債」は、当初、預金等との競合が指摘され、競合する郵貯、証券会社が口座管理手数料を無料としており、投信販売などと比しても手数料率が低いため、積極的な広報活動を行う機関が限られていた。しかし、低迷する貸出業務の一方で預金保険料の高さから、積極的な預金獲得の誘因が薄れていると言われ、既存の富裕顧客への提供商品としても注目しはじめている。他方で、「ミニ公募債」に対しては、地公体や地元住民との関係から、採算面とは異なる要因で引受・販売を行っている点も推察できる。「ミニ公募債」には、各団体で一人あたりの販売上限が設定されており、単発的な発行、先着順方式をとる団体では初日の負荷が大きいなど、「個人向け国債」に比べて取扱いの難しさは指摘できる。しかし、地元商品としての顧客ニーズの高さは「個人向け国債」を大

きく上回っているのかもしれない。

購入者である個人においては、ペイオフ対策としての公共債投資という理由以上に、超低金利環境のなか、預貯金金利に比してより高い金利が付与されているという収益性の理由があげられる。特に「個人向け国債」は、最低保証つき変動金利商品であり、今後の金利上昇局面にも対応でき、金融商品としての魅力が好感されていると言える。

第7回債までの累積販売額をみた場合、野村、日興、大和の三大証券で民間金融機関販売額の52%を占め、野村、日興の販売額は郵貯を上回ったと報道されている。<sup>(注4)</sup> 購入者側からみると、口座管理手数料が必要<sup>(注5)</sup>とされる銀行よりも、手数料が無料となっている郵貯、証券会社を選好したことが指摘できる。

銀行では、口座管理手数料の存在により、大口の販売になる傾向がある。小口であると最低保証の金利水準では同手数料の方が上回ってしまうためである。東海地区の第二地銀では、1件あたりの平均購入額が500万を超えていると報道されている。<sup>(注6)</sup> しかし、都市銀行でりそな銀行が初めて03年12月に口座管理手数料を無料にし、その後も手数料を無料化する金融機関が増加している。

(注4) 日経金融新聞04年7月30日付

(注5) 通常、年間1,260円(月105円)の口座管理手数料が徴収されている。一部の銀行では無料。

(注6) ニッキン04年1月30日付

## (2) 郵貯の国債窓販

「個人向け国債」の販売に大きな役割を果たしているのが郵便局である。郵貯の国債窓販は、1988年（昭和63年）度より開始された。同年は預入限度額が300万円から500万円に引き上げられた年である。その後、国債窓販額は毎年7,500億円程度で推移してきたが、定額貯金の大量満期を控えた2000年度から大幅に増額されている。02年度（03年3月）に「個人向け国債」の販売が開始され、郵貯も同年500億円引き受けた。その後4,000億円（03年実績値）、5,000億円（04年当初計画）と引き受けている。

第6表の通り、同じ国債でも販売状況に差があり、「個人向け国債」は完売しているが、その他の国債では、窓販額が引受額に達していない場合がある。顧客は明らかに「個人向け国債」という商品を選好していると言える。通常の固定金利の国債において、引受額に達しなかった残額は、郵貯自身の運用に回される。

第6表 郵貯における国債窓販の状況

(単位 億円, %)

	1999年度	00	01	02	03
引受額	8,303	31,495	38,952	20,974	21,981
販売額	5,413	29,266	18,445	16,154	17,585
販売/引受	65.2	92.9	47.4	77.0	80.0
うち長期	68.8	76.8	69.1	99.8	86.2
中期	63.6	95.6	45.6	75.2	74.3
割引	79.7	75.5	76.6	52.5	
変動				99.8	99.7

資料 郵政公社ホームページより作成  
 (注) 「個人向け国債」を変動と表記している。中期は2年および5年、長期は10年固定金利。

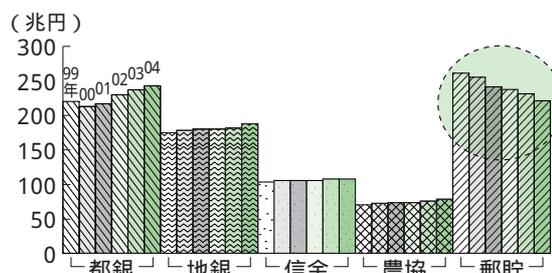
## 4 今後の課題

金融広報中央委員会の「家計の金融資産に対する世論調査（平成16年）」の結果によれば、1,000万円以上の預貯金を保有する世帯が貯蓄を安全にするためにとった行動は、「預け入れ先を複数にする」が5割と最も高く、「他の金融資産を購入する」は1割弱という結果であった。個人向け公共債の購入は、当初期待された個人のペイオフ対策の中心的な手段としては、まだ認知されていないのかもしれない。また、前回のペイオフ時とは、経済金融環境が異なり、個人の預金取扱金融機関への信頼が比較的安定している点も大きいかもしれない。しかし、前回同様、直前の05年1～3月期の動きは注目されよう。

第4図は、近年の業態別預貯金残高の推移をみたものである。郵貯の残高の減少が顕著である。個人向けの公共債の資金源を預貯金と仮定した場合、郵貯の影響が大きいと推察される。

本稿でみたように「個人向け国債」の毎

第4図 預貯金残高の推移(12月末時点)



資料 日銀および郵政公社のホームページより作成  
 (注) 信金、農協の04年末値は11月末時点。

回の販売額には金利が大きく影響している。また、郵貯の国債窓販にみるように、個人は将来の金利上昇を見込んで、変動金利という商品に魅力を感じているのである。また、「個人向け国債」でもテレビコマースなど積極的な活動を行っている証券会社の販売額が大きいことから、「個人向け国債」の購入には金融機関の積極的なアプローチが影響している点も指摘できる。

一方で、「ミニ公募債」は、購入者が金融商品としての魅力以上に、地域へのロイヤリティを動機として持っていると言える。これは、行政参加意識と言い換えることもできるかもしれない。また、初めて債券を購入しようとする個人には、身近な地元商品として、受け入れやすさがあるようである。さらに、話題性や発行額が限定されていることから生じる希少性なども購入動機となっていると考えられる。

ここで、「個人向け国債」および「ミニ公募債」の課題について考察してみると以下のような点があげられる。

「個人向け国債」については、「ミニ公募債」とは異なり、一金融商品としての魅力が購入動機となる。現在は、預貯金金利の低さという金融環境が追い風となっていることは明らかであり、「国債金利」と「預金金利」との関係、つまり、民間金融機関の負債である預金金利の方が国の負債である国債金利よりも低いという現在の金利体系の歪みを指摘する視点もある。<sup>(注7)</sup>「ミニ公募債」も同様であるが、個人向け公共債の

安定的な投資家として、また今後の拡大する公共債の受け皿として個人を期待するのであれば、繰り返しの購入、あるいは購入層が拡大する形で個人保有は進展していかなければならない。他方では財政負担という面もあり、どのように長期的に個人のニーズをとらえていくかが大きな課題である。金利条件、換金性、最も信用力のある金融商品としての位置づけの確立など、「個人向け国債」という金融商品の特性を、他の金融商品と整合性をもった形で整理し、その魅力を明確化する必要があると考えられる。

「ミニ公募債」においては、行政参加が購入動機にある点で、次のような疑問が残る。資金使途の事業は限定されているが、償還財源は当該事業と関係ない。行政参加を意識させるなら、レベニュー債的な、償還財源も当該事業とリンクさせた商品設計が必要かもしれない。また資金使途である事業が良くても悪くても、地方公共団体の税収、住民自身が負担する税収で返していく借金であることをより認知させる必要がある。「ミニ公募債」も市場公募債も償還財源は同じ将来の住民の税による負担である。住民、個人投資家への説明責任が重要視されるべきである。また、公表されている複数の地方債の購入者アンケートによれば、金融機関からの勧めが購入動機の上位に位置しているが、金融機関は、行政参加を理由に金融商品を勧めることはなく、金融商品としての魅力向上が課題となる。

個人の金融資産に占める国債・地方債は、資金循環統計（04年12月末時点）において、19.8兆円（国債）、1.2兆円（地方債）を計上し、全体額からみれば、まだ非常に小さい。今後の金利動向や金融機関の積極的な取組みによる認知度の高まりによっては、個人の公共債投資は大幅に増加していくかもしれないが、現在発行体である国お

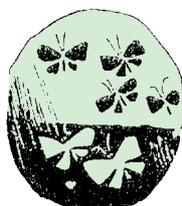
よび地方公共団体に求められている課題は、長期的に売れる商品と環境づくりであると考えられる。

（注7）児玉卓（2004）「個人向け国債の課題 その」大和総研

（注8）川崎市，札幌市，横浜市など

（内容は2005年3月15日現在）

（副主任研究員 丹羽由夏・たんばゆか）



## 飼料増産運動に想う

これまでの過度な海外飼料依存は先行き不安

我が国の畜産は、これまで比較的低廉な輸入飼料に支えられて、集約加工型の拡大路線により世界でも類をみない発展を遂げてきた。その結果、とうもろこしを主体とした世界飼料穀物貿易に占める我が国の割合は、23%と世界有数の規模となり、その輸入量は、水田面積に換算すると270万ha、輸入乾草や稲わらを加えると約300万haに達し、自給率低下の一つの大きな要因となっている。加えて、土地から離脱した規模拡大による家畜排せつ物処理の深刻な問題や、輸入飼料に起因するとみられる口蹄疫やBSE等の悪性伝染病の発生等を機に、食の安全・安心が大きな社会的関心事となっている。

このような状況の下で、最近、飼料穀物を巡る環境・動きの中でこれまでにない変化の兆しがみられる。

先ず第1は、異常気象の頻発である。

昨年の記録的な自然災害や異常気象の世界各地での同時多発は、地球温暖化が少なからず関与していることが懸念されている。自然界では気象変動幅が大きく、にわかに決め難いとはいうものの、今後、異常気象の多発に備えた食料・飼料政策のあり方が新たに問われようとしている。

第2は、昨今の中国の動きである

中国では、高度経済成長に伴い畜産農業分野においても構造変化の動きが著しく、特に沿岸部を中心に畜産部門の規模拡大が進展しつつある。ちなみに2002年から2004年の直近3年間の中国の生乳生産量（FAO調べ）は、年率20%の極めて高い伸びを示している。特に酪農部門の収益性が比較的高いことや放牧地が永年の過放牧で劣化し、現在禁牧・舎飼い政策がとられていることもあって、とうもろこし等への需要シフトは一段と強まることが予想される。中国はこれまでアメリカと並んで穀物の輸出大国であったのが、1990年代後半から大豆が輸入国に転じたが、とうもろこしについても国内需要の増加テンポに生産が追いつけず、輸入国に転じるのは時間の問題とされている。年間とうもろこしの消費量は1億2千万トンと我が国の約10倍弱、そのスケールの大きさからして、今後、中国の動向が世界穀物市場に少なからず影響を及ぼすものと考えられる。

### 飼料増産運動の展開とその役割

このような事態に備えて、これまでの過度な輸入飼料依存体質から極力国内資源に立脚した畜産の再構築が急がれている。1999年に「食料・農業・農村基本計画」が策定され、自給率の向上を図るうえからも自給飼料の拡大が重要課題となり、その推進母体として農林水産省、農業団体、都道府県、市町村に至るまでの「全国飼料増産戦略会議」が設置され、現在、国を挙げて飼料増産運動が展開されている。2004年度から運動内容を5つのスローガン（1．主役はコントラクター、2．牛を放そう、3．耕畜連携を進めよう、4．草地のリフレッシュ、5．消費者へ情報を）に絞り、運動がより具体化、加速化され、既に全国各地で各種な取組み、数多くの成果が挙がってきている。例えば、コントラクター組織は現在31道県で317を数え、以前に比べ利用戸数は4倍、受託面積は6倍に増え、飼料生産の効率化、コストの削減に大きく寄与している。また、作業内容も飼料生産のみならず、堆肥の撒布や稲わらの収集、田植え、稲刈りから稲発酵粗飼料の生産調製など地域営農の担い手として、また食品・加工残渣等地域未利用資源の飼料化、TMR（混合飼料）の生産・供給など他業種との連携による地域ぐるみの事業活動にまで拡がりつつある。

放牧についても、近年、転作田や耕作放棄地等の増加に伴い、畜産的土地利用が容易になったことや、ソーラー電牧技術開発の急速な進展により、全国各地に放牧が導入され、普及拡大の動きが顕著になりつつある。その取組みの姿勢は、従前の掛け声、建前論から現地実証、実益優先の段階に入り、放牧を通じて畜産農家の所得向上はもとより、地域の環境・景観保全、土地の有効利用、畜産的雇用、生活福祉面の改善などその効用は極めて多岐に亘り、地域の活性化に大きく貢献している。

最近の研究結果から注目されることは、放牧によって生産される牛乳や牛肉は、ビタミンやミネラル等の栄養素が豊富に含まれているばかりではなく、高血圧を低下させたり、抗ガン作用等免疫力を高める健康増進機能が舎飼牛に比べかなり高いことが検証されており、更に新たな知見の解明が期待されている。太陽の光の下で健全な土、草によって育まれる健康な家畜のもたらす恵み、畜産の営みこそ21世紀の人々の求める食の安全性の源であり、我が国畜産の主役でありたいと願っている。

((社)日本草地畜産種子協会会長 浅野九郎治・あさのくろうじ)

# 賃貸住宅ローンの現状と課題

## 〔要 旨〕

- 1 80年代後半，賃貸住宅建設は，地価上昇に伴う租税負担を軽減する手段の一つとして注目され，大手金融機関は，賃貸住宅経営の収益性の観点よりも，不動産価格の上昇による担保の安全性を見込んで融資を行うスタンスであった。バブル崩壊以降は，賃貸住宅の供給過多による家賃収入の減少によって賃貸住宅経営が困難となるケースが見受けられ，金融機関は不動産担保重視の融資スタンスから，建設後の入居見込みなど賃貸住宅経営の収益性，ローン利用者のキャッシュ・バランスなどを融資に反映するようになった。
- 2 今日の賃貸住宅市場は，都心回帰，都市再開発，地域経済の活性化による人口増加が，賃貸住宅建設を促進している一方で，住宅メーカーの積極的な営業戦略や節税対策の手段など実需以外の要因も加わり，賃貸住宅が建設されるケースもある。そのため，現在は，実需以上に供給量が増大しており，賃貸住宅の需給ギャップが大きな問題となっている。
- 3 サブリースは，節税対策や資産活用を行いたいのが，賃貸住宅経営には不慣れで経営に自信が持てない，という資産家のニーズをとらえ，賃貸住宅建設を促進する一つの要因となっている。しかし，サブリースによる賃貸住宅経営の外部委託化は，需給ギャップを拡大させる可能性もある。
- 4 現在の賃貸住宅ローンは基本的にはノンリコースローンで行われ，事業計画上，家賃収入のみで経営が成り立つことを前提としている。一部の金融機関は，賃貸住宅ローンを富裕層取引の一手段として前向きな姿勢をみせているが，多くの金融機関は供給過剰に陥りやすく，事業性リスクが大きいという業界の特性や駅からの距離，日当たり，床面積，内装，設備などの条件の違いによって収益性が異なるという個別性を考慮して慎重に対応している。
- 5 将来の賃貸住宅市場は，人口の減少によって賃貸住宅の需要が減少する一方，相続・節税対策や転業による賃貸住宅建設に加えて，分譲マンションの賃貸住戸化，コンバージョン等供給量を増大させる新しい潮流もあり，需給ギャップは拡大していくことが予想される。賃貸住宅ローンについては，地域の賃貸住宅市場の将来動向を多角的に検討するとともに，個々の案件についての収益性とリスクをきちんと吟味する慎重な対応が求められる。

## 目次

### はじめに

#### 1 賃貸住宅ローンの変遷

- (1) バブル崩壊と賃貸住宅ローン
- (2) 銀行の戦略転換と賃貸住宅ローン

#### 2 今日の賃貸住宅市場の概要

- (1) 全国の賃貸住宅市場の動向
- (2) 地域別賃貸住宅市場の動向
- (3) 賃貸住宅供給を押し上げる要因

#### 3 賃貸住宅経営の概要

#### (1) 管理運営方法

#### (2) 賃貸住宅経営の特色と需給ギャップ

#### 4 金融機関の賃貸住宅ローン戦略

- (1) 金融機関の取組みについて
- (2) 各金融機関の賃貸住宅ローン戦略

#### 5 将来の賃貸住宅市場と賃貸住宅ローン

- (1) 分譲マンションの賃貸住戸化
- (2) コンバージョン

### おわりに

## はじめに

近年、低金利ということもあり、賃貸住宅建設が徐々に増加している。しかし、その一方で、空室率の増加や賃貸住宅の供給過多が指摘され、需給ギャップが問題となっている。需給ギャップが拡大するなかで、金融機関は賃貸住宅ローンにどのように対応しているのか。

本稿は、国内9つの金融機関にヒアリング調査を実施し、賃貸住宅ローンの現状と課題について検討を行ったものである。まず、賃貸住宅ローンの現状を把握するため、80年代以降の賃貸住宅ローンの歴史的経緯を概観する。そして、現在の賃貸住宅市場と賃貸住宅経営の特色から需給ギャップを拡大させる要因を検討し、金融機関の賃貸住宅ローン戦略を考察する。

なお、一般的に賃貸用の住宅は「賃貸住宅」ないしは「アパート」と呼ばれている

が、本稿では「賃貸住宅」に統一することにする。

## 1 賃貸住宅ローンの変遷

### (1) バブル崩壊と賃貸住宅ローン

80年代前半、大手を中心とした民間金融機関は企業貸出を増加させることに力点を置き、個人リテールは、戦略的に重要な業務と位置付けていなかった。また、当時、住宅金融の分野では、住宅金融公庫が圧倒的な力を発揮していたことも、民間金融機関のビジネスチャンスを限定的なものにしていた。

ただし、民間金融機関は、大手金融機関が母体となって住宅金融専門会社（住専）を設立し、住専を経由して住宅・賃貸住宅融資を行っていた。

80年代後半、低金利と大都市圏を中心とした地価高騰を背景に、金融機関は、賃貸住宅融資競争を繰り広げていった。この時

期，土地所有者は，効果的な節税対策，有利な資産運用の手段という二つの観点から，賃貸住宅経営に乗り出した。大手金融機関は，右肩上がりの経済環境のなか，地価の上昇を前提とした賃貸住宅融資を行い，融資スタンスは，収益性というよりも不動産価格の上昇を前提に判断する傾向にあった。

しかし，上昇し続けた地価は総量規制などの行政政策，地価税の導入，公定歩合の引上げなどによって，大幅に下落し，賃貸住宅ローンも急速にその内容を変化させていった。すなわち，大手金融機関は，不動産担保重視の融資から次第に建設後の入居見込み，借入者のキャッシュ・バランスなどを融資に反映するようになり，収益性重視に転換し始めたのである。加えて，融資限度額の引下げも行われた。<sup>(注1)</sup>

93年には国際的に活動する金融機関に対してBIS規制が適用され，自己資本比率の維持・向上への意識が高まったことも，賃貸住宅ローンにとっては逆風となった。

(注1) 日本経済新聞1992年3月24日付

## (2) 銀行の戦略転換と賃貸住宅ローン

90年代に入っても，大手金融機関は企業融資をメインとし，従来のように業務拡大，貸出残高増加を基軸とした路線が継承されていた。

金融機関の戦略が抜本的に転換し始めたのは，97年の金融危機以降であった。多くの金融機関は，不良債権処理を進める一方で，戦略的業務の絞り込みやリテール金融

業務の強化など，新たな方向性を模索し始めた。各行とも住宅ローンに力を入れ，ローンセンターの設立等の体制を強化していった。

ただし，賃貸住宅ローンは，住宅ローンほど積極的ではなかった。バブル期，土地所有者は租税負担を軽減するため，賃貸住宅を建設したが，これは賃貸住宅の供給過多をもたらした。そして，賃貸住宅の供給過多は家賃と入居率を低下させた。とりわけ，バブル期に行われた賃貸住宅ローンは，節税が主目的であったため，収益性の低いものがあるという指摘もあり，賃貸住宅ローンの返済が困難となった。<sup>(注2)</sup>

賃貸住宅ローン破綻の増大は，大手金融機関の経営にも大きな影響を与えた。96年9月末には，個人向けの住宅・賃貸住宅ローンの返済を保証した都銀系信用保証会社6社の抱える不良債権が1兆2,400億円に達すると報道され，大手金融機関は信用保証会社に債権放棄等を含めた再建策を実施することになった。<sup>(注3)</sup>

従来，金融機関が賃貸住宅ローンに取り組む主要な意義の一つは，貸出金残高増加にあった。しかし，90年代後半には，貸出金残高増加という意義は急速に色あせ，肩代わり融資競争は引き続きみられたが，従来の勢いはなくなった。

ヒアリングを実施したある銀行によれば，住宅ローンでは業績目標に期中貸出実行額を設定していたが，賃貸住宅ローンではそのような目標設定は行われていなかった。また，かつては数億円もするような高

額の賃貸住宅が数多く建設されたが、最近の物件は、金額にして1億円を下回る小規模なものが増えているという。

バブル崩壊以降、業者との関係が弱まった金融機関もある。従来から住宅ローンでは業者の案件持ち込みを活用しているが、賃貸住宅ローンでは業者営業を行っていないという金融機関もあった。

つまり、残高積み上げに対する姿勢や金利引下げ競争という形での体力勝負が以前ほどではなくなり、与信リスクを見極めながら合理的な貸出伸長を図るようになったことがうかがえる。

(注2) 浅井秀一(1996), p.33

(注3) 毎日新聞1996年12月29日付

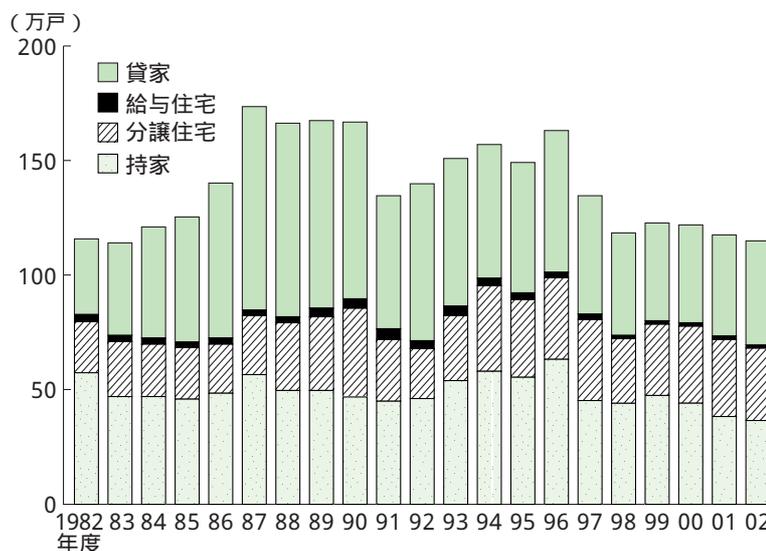
## 2 今日の賃貸住宅市場の概要

### (1) 全国の賃貸住宅市場の動向

貸家の新設住宅着工戸数はバブル崩壊後、農地の宅地並み課税の実施(92年)、消費税の税率引上げ(97年)などの要因により、賃貸住宅建設が一時的に促進された時期もあったが、全体的には減少傾向を続けた。00年以降は、低金利等によって、貸家の新設住宅着工戸数は底打ちしたものの、その後の伸びは勢いを欠いている(第1図)。

04年9月の「MISAWA-MRD賃貸市場

第1図 新設住宅着工戸数の推移



出典 国土交通省「住宅着工統計」  
資料 出典資料から農中総研作成

動向調査」によれば、単身者用・ファミリー用物件とも貸家着工戸数が増加した首都圏と福岡圏は「供給過多」であるという回答が約7割程度を占めている。今後、半年程度の見通しとしては単身者用で「横ばい」(47.3%)と「若干下降」(47.3%)が拮抗しているのに対して、ファミリー用は「若干下降」(52.1%)が「横ばい」(40.6%)を上回った。家賃相場の今後の見通しに関しても下落するとの見方が多い。

つまり、全国における賃貸住宅市場の動向は、賃貸住宅の供給量は増大しているにもかかわらず、需要が少ないため家賃が下落傾向にあり、需給ギャップが問題となっている。

### (2) 地域別賃貸住宅市場の動向

地域別賃貸住宅市場の動向については、東京都、大阪府、愛知県、北海道など大都

市を擁する都道府県は、00年以降、貸家の新設住宅着工戸数が増加傾向にある。それに対して、大都市を擁していない地域は、貸家の新設住宅着工戸数に大きな変化はなく、各年度ほぼ一定である。

90年代後半以降、東京、大阪、札幌などの大都市圏では、都心の人口が増加する「都心回帰」という現象が生じている。都心回帰の要因としては、地価の下落や低金利などによって都心の住宅が取得しやすくなったこと、職場に近い住宅を確保したいという志向が高まったこと、都心の利便性が注目されたことなどを挙げることができる。

また、都市再開発によって賃貸住宅建設が活発化した札幌市、地域経済の活性化が賃貸住宅建設を促す要因となっている川崎市、豊田市などは、人口の増加が賃貸住宅建設を拡大していると考えられ、実需を反映したものであるといえる。しかし、人口の流入によって賃貸住宅需要が高まって、その需要以上に賃貸住宅の供給とストックが存在するため、賃貸住宅の供給量が需要を上回っている状態が続いている一面もある。

### (3) 賃貸住宅供給を押し上げる要因

都心回帰、都市再開発、地域経済の活性化は人口の流入を促し、賃貸住宅建設を促進する。しかし、賃貸住宅市場は依然として、需給ギャップが大きいといえる。では、どのような理由で賃貸住宅建設が行われるのであろうか。

住宅金融公庫大阪支店は、04年2月に賃貸住宅の受注状況D.I.の増加要因と減少要因の調査を行った。

その結果、近畿圏の住宅建設および不動産取引を事業とする企業は、受注実績の増加要因を「営業戦略強化」(22.2%)、「節税対策」(18.5%)、「持家低迷による賃貸受注への営業強化」(18.5%)と回答した。一方、受注実績の減少要因は、「供給過剰感(家賃下落・空き室等)」(37.8%)、「所得不安等による需要低迷」(17.8%)、「新築マンションとの競合」(11.1%)であった。

つまり、近年の賃貸住宅市場が供給過剰である背景には、供給側の要因として、住宅メーカー側の積極的な営業戦略、節税対策を目的とした賃貸住宅建設、を挙げることができる。

一方、需要側における需給ギャップの拡大要因は、少子化による需要の減少、地価の下落による分譲マンションの価格低下、を挙げることができる。

とりわけ、今日の地価の下落と低金利は分譲マンションの購入意欲を促進し、賃貸住宅市場において需給ギャップを高める要因となっている。

## 3 賃貸住宅経営の概要

賃貸住宅オーナーは個人事業者そのものであり、厳しい競争にさらされている。にもかかわらず、なぜ、土地所有者は賃貸住宅経営に乗り出すのか。前節では、賃貸住宅経営を行う要因は、主に節税目的にある

ことを指摘したが、本節では、管理運営方式の観点から供給過剰を引き起こす要因を検討する。

### (1) 管理運営方法

賃貸住宅管理の管理運営方法は、主として、自力管理方式、業務委託方式、サブリース方式の三種類を挙げることができ(注4)きる。

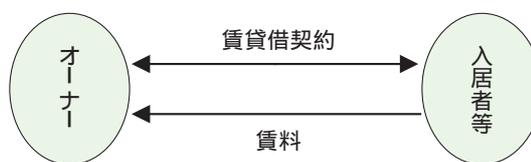
自力管理方式とは、賃貸マンションのオーナーと入居者・テナント(以下「入居者等」という)が直接賃貸借契約を結び、入居者等がオーナーに家賃を支払う方式である(第2図)。この方式においては、入居者等の募集、設備メンテナンス、契約更新の手続き等の業務をオーナーが行わなければならないが、管理手数料を支払わないため、業務委託方式やサブリース方式と比較して高い収益率が期待できる。

業務委託方式は、オーナーが管理会社と業務委託契約を結ぶことで、管理会社が入居者等の募集、設備メンテナンス、契約更新の手続き等の業務を代行する方式である(第3図)。なお、オーナーは入居者等と賃貸借契約を結び、家賃保証や滞納保証などは業務委託契約に含まれない。

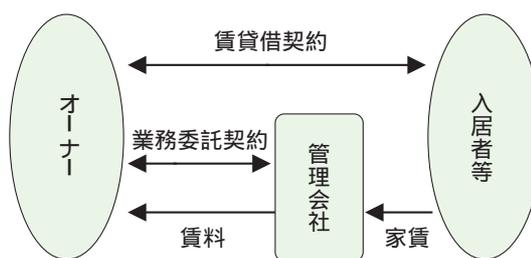
サブリース方式とは、管理会社が転貸目的として賃貸施設をオーナーから一括して借り上げる方式である(第4図)。

管理会社は、入居者等と転貸借契約を結ぶことで、入居者等は管理会社に転賃料を、管理会社はオーナーに賃料を支払う。サブリース方式が業務委託方式と大きく異なる

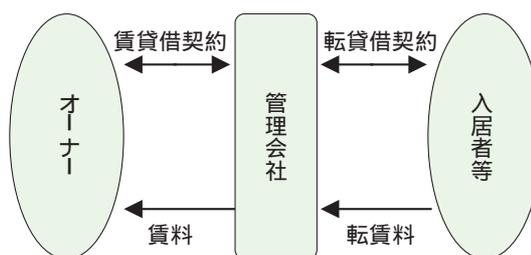
第2図 自力管理方式



第3図 業務委託方式



第4図 サブリース方式



出典 第2～4図とも三井不動産編著(2001),P273

点は、家賃保証や滞納保証が行われることにある。

(注4) 賃貸住宅運営方式については三井不動産編著(2001)を参照。

### (2) 賃貸住宅経営の特色と需給ギャップ

国立社会保障・人口問題研究所によれば、民間および公的借家に居住している人の割合が最も高い年齢は30歳前後であり(男30～34歳：民間借家32.8%・公的借家6.9%、女25～29歳：同30.6%、6.6%)、後期高齢者(75歳以降)になれば男女とも1戸建ての持家居住者が多く、80～90%を占めるという。つまり、賃貸住宅における顧客

層は、30歳代ということになる。

賃貸住宅は、新築に人気が集中する。そして顧客は約20km圏内から集まるといわれている。

立地条件としては、電車、地下鉄の公共交通機関が発達している地域の場合、駅から歩いて10分、または800m以内の需要が高いといわれている。しかし、賃貸住宅が大量に供給されれば、立地条件に関係なく需給は悪化する。

賃貸住宅オーナーの経営課題の一つは、空室率をいかに低下させるか、ということにある。空室率の増加を解消するための効果的な対応策は、家賃の値下げである。

しかし、過度の家賃の値下げは、オーナーの収益を圧迫し、賃貸住宅経営のコストが家賃収入を上回る可能性があり、「投資」とは程遠い状況になる。

そこで、入居率を高めるための一環として、住戸内の修繕・改善、敷金・礼金の引下げ、建物外観の改修など賃貸住宅のリフォーム等のサービス水準の向上が行われる。また、最近では、オートロック、宅配ボックス、ウォシュレット、衛星テレビなどの要望もある。

さらに、賃貸住宅経営は入居者募集、審査と契約、家賃管理、クレーム対応、解約時の原状回復にまつわる対応なども行わなければならない。そのため、賃貸住宅経営は実質的に「副業」や「片手間」で行うことは難しく、自力管理方式は、今日ほとんど行われていないのが現状である。そこで注目されたのが、サブリース方式である。

サブリース方式は、賃貸住宅管理に加え、家賃保証や滞納保証も含めているため、「節税対策や資産活用を行いたいが、賃貸住宅経営そのものには関与したくない」という資産家のニーズをとらえ、あたかも「金融商品」と化し、賃貸住宅建設を促進する一つの要因となっている。しかし、サブリース方式による賃貸住宅経営の簡便化は、需給ギャップが拡大することで賃料が下落するという「負のサイクル」を生み出すこともある。

つまり、管理運営方式の観点からみた賃貸住宅の供給過剰が生じる要因は、サブリース方式にあるといえる。

#### 4 金融機関の 賃貸住宅ローン戦略

##### (1) 金融機関の取組みについて

賃貸住宅は、節税対策やサブリース方式による「金融商品」化など需要が余り考慮されない理由によって建設が行われ、参入障壁が低くなっているため供給過剰になりやすい傾向がある。では、各金融機関は現在どのようなスタンスで賃貸住宅ローンに取り組んでいるのか。

現在の賃貸住宅ローンは基本的にノンリコースローン<sup>(注5)</sup>で行われ、事業計画<sup>(注5)</sup>上、家賃収入のみで賃貸住宅経営が成り立つことを前提としている。賃貸住宅の収益率は大半の金融機関が10%を目標としている。ちなみに、収益は家賃から賃貸住宅の減価償却費、ローンの元金・利息、修繕費、管理費、

広告費，税金等などの経費を控除した金額である。

ローン対象となる賃貸住宅はローン利用者が保有している土地に建設され，土地取得費も含めて融資を行う金融機関は皆無であった。そのため，融資対象は建築資金部分のみとなり，3割程度の自己負担を求められる。

金融機関は抵当権を土地と建物に設定するため，ローン利用者が賃貸住宅経営に失敗しても担保処分によって資金を回収できなくなるリスクを最小限度にとどめる対策がとられている。金融機関によっては，貸出金額の担保割れには厳しく対応することを基本とし，追加担保を要求することもある。

資金を回収できなくなるリスクを防ぐ手段としては，保証会社を活用する金融機関もあったが，近年ではプロパー融資という保証会社の保証を付けない融資が増加してきている。

一方，賃貸住宅ローンは金融機関の戦略上，どのように位置付けられるかによって，営業方法等が異なる。

大手金融機関や大都市圏に位置する金融機関，とりわけ信託銀行は賃貸住宅ローンを富裕層取引の一手段として前向きに展開しているところもある。そのため，遺言信託，金融資産運用など同列の金融商品として賃貸住宅ローンをとらえ，クロスセリングを行っていくスタンスである。大都市圏に位置する地域金融機関においても富裕層取引の一環と見なしているところが比較

的であった。

こうした金融機関は，新規案件についてはハウスメーカー，宅建業者等の業者経由によって案件を獲得し，借換案件については，職員が外回り営業で獲得する。金融機関のなかには，会計士や税理士などから情報を得ることもあり，顧客獲得のため様々な手段を用いている。

融資については，賃貸住宅経営の収益性を重視するが，ローン伸長の観点から「制度融資」を行っている金融機関もあった。制度融資とは，地銀や信金でよく用いられている用語であるが，国や地方公共団体からの補助がある制度資金のことではない。金融機関が貸出規定上，ある一定の満たすべき条件を定め，その範囲内であれば所定の手続きを得て貸出が決定されるという仕組みである。これにより定型的な案件は比較的スピーディーに決定され，貸出伸長が促進される。制度融資は返済実績があり，キャッシュフローを読みやすい借換融資に適用される場合が多い。また，制度融資などを活用し，審査の簡素化を行うことも試みている。

一方，賃貸住宅経営は供給過剰に陥りやすく，事業性リスクが大きいという業界の特性を考慮して賃貸住宅ローンに慎重に対応している金融機関も多い。つまり，顧客からの申し出があれば応需するというスタンスである。利回りは10%が基本であるが，審査に際して顧客に詳細な質問を行い，回答を得ることができなければ融資を断るといったスタンスや場合によっては賃貸住宅経

営を見送るように助言することもある。

このように手間ひまかけた審査が行われているが、この背景には収益性や顧客の資産背景などを審査することのほかに、「ハウスメーカーのシミュレーションは甘いため、事業の妥当性を再評価する必要性がある」という意見も見受けられた。

賃貸住宅ローンの取組姿勢が分かれる要因は、地域特性が大きくかかわっているといえる。大都市圏に位置する金融機関であり、貸家の新設住宅着工戸数の伸び率の高い地域は、比較的積極的に取り組む金融機関もある。これらの地域は、近年の都心回帰、都市再開発、地域経済の振興などによって人口が増加し、賃貸住宅経営を下支えしている。ただし、金融機関の営業テリトリーすべてに賃貸住宅ローンの需要があるのではなく、各支店によってばらつきがある。

一方、比較的慎重な見方をしている金融機関は、地方における貸家新設住宅着工戸数は毎年ほぼ一定であり、大都市圏のように大きな変化はなく、仮に大学の移転などに伴う一時的な需要増加があっても、その波及効果は限定的であるとみている。

加えて、賃貸住宅は同じ市町村に存在しても、駅からの距離、日当たり、床面積、内装、設備などの条件の違いによって収益性が異なる。そのため、賃貸住宅ローン自体も必然的に個別性が強くなり、住宅ローンのような定型的な商品で対応を行うことが難しい。ヒアリング調査においては「ローン商品の中身に関してはケース・バイ・

ケースですね」という回答が多く、個別性が強い、「事業性融資ととらえていません」という金融機関も多かった。つまり、他のリテール商品のようにマスリテールにはなじみにくいという特性がある。

(注5) 資金の借手側が、債務を返済できなくなった場合、貸手側は借手側が差し入れた担保価値以上の債務返済を求めることができない融資方法。

## (2) 各金融機関の賃貸住宅ローン戦略

各金融機関は自らの経営環境に応じて多様なビジネスモデルを展開している。ここでは、7つの金融機関の戦略を簡単にまとめることとする。

みずほ銀行は、賃貸住宅ローンを富裕層の土地有効活用等のニーズに対する戦略的なツールと位置付け、積極的に推進している。新規案件については、業者経由が多く、借換案件についてはコンサルティング営業を行う行員を中心に営業活動を行っている。

オリックス信託銀行は、98年に発足した銀行であり、本店以外に店舗を有しない銀行である（なお、ローンプラザは4か所ある）。戦略上、他行との差別化を行うため相続税の絡む案件、借地権付賃貸住宅、自宅併用型賃貸住宅など、他行が敬遠しがちな案件を得意とし、絡まった糸を解きほぐすように時間をかけて審査を行う。

八千代銀行は、営業地域で不動産賃貸業が盛んであるが、賃貸住宅ローンは顧客にニーズがあれば対応するというスタンスである。同行の賃貸住宅ローンは保証会社の付かない「プロパー融資」で対応してい

る。「プロパー融資」のなかに「制度融資」があるが、これは借換案件で活用されることが多い。営業エリアは不動産賃貸業を営む個人事業者が多く、賃貸住宅ローンの借入目的については、バブル期には相続対策が多かったが、近年では遊休不動産の有効活用が多い。

城北信用金庫は、賃貸住宅ローンを伸長させるために、「制度融資」に期待をかけている。一般に賃貸住宅ローンは案件ごとの個別性が強い時間のかけた入念な審査が必要となるが、この「制度融資」は、一定の条件を満たした案件につきスピーディーな審査で貸付決定できるものである。これまでの返済実績がありキャッシュフローが読みやすい肩代わり融資に、「制度融資」が適用されることが多い点は、八千代銀行と同様の戦略である。また、地域や環境によってワンルーム系とファミリー系のどちらが適しているのか、といったことを賃貸住宅経営者に指導するなど、きめ細かな対応も行っている。

豊田信用金庫は、企業城下町である豊田市を本拠地とし、「地の利」を生かした業務展開を行っている。トヨタ自動車の業績拡大を背景に、若年層主体の人口増加に伴う賃貸住宅需要が増加しており、積極的な業者営業によって、地域の不動産物件の動向を的確に把握することで賃貸住宅建設需要に対応している。しかし店舗付賃貸住宅については住環境が悪化したり、入居率が低下するため、融資は行わないことにしているという。

川崎信用金庫の地元、川崎市は富士通・日本電気等のIT関連工場の業績拡大によって人口が増加している。そのため、賃貸住宅需要も高く、これを巡って金融機関間で激戦が展開されている。バブル以前から融資の担保掛目（バブル時60%）を固守する堅実経営を基本としているが、返済能力が十分にあれば、その基準にこだわらない柔軟なスタンスももっている。営業担当者の外回りを武器としており、案件獲得は、営業担当者ルートが主流である。川崎信用金庫で特筆することは、大手行が新規案件には注力するが、顧客をつなぎとめる努力は不十分ななかで、アフターケアをきちんと行い、顧客維持、顧客との関係性を重視した戦略に徹していることである。賃貸住宅ローンの実に45%は借換案件である。

筑邦銀行では、地域密着型という経営スタイルを徹底し、顧客を熟知することを持ち味としている。審査役の分担は業種ごとではなく、法人・個人貸出先を全部一緒にした地域ごとになっている。その背景には、審査役も地域のあらゆる分野の事情に精通していなければならない、という考え方がある。賃貸住宅ローンに関しては、主要営業地域での建設需要が必ずしも強いわけではなく、顧客から需要があれば対応を検討するというスタンスで、個別案件ごとに丁寧な審査を行っている。

このように、賃貸住宅ローンは地域の環境に大きく依存する傾向があるため、各金融機関は地域の動向をとらえ、賃貸住宅ローン戦略に臨んでいるといえる。

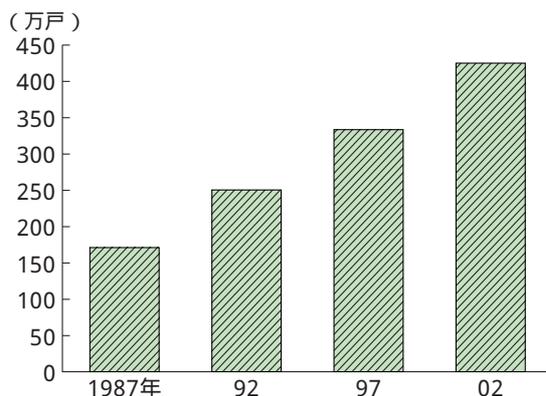
## 5 将来の賃貸住宅市場と 賃貸住宅ローン

近年、持家・分譲住宅購入よりも借家を好む消費者が増加しており（『平成15年度版土地白書』）、賃貸住宅経営にとってはプラス材料である。しかし、賃貸住宅の需給バランスに関する懸念材料もいくつか見受けられる。その代表的なものは人口の減少であるが、本節ではそれ以外の要因を取り上げることで将来の賃貸住宅市場の動向を考えてみたい。

### (1) 分譲マンションの賃貸住戸化

民間分譲マンション建設は、1960年代前半に活発化し、64年には、第一次マンションブームを迎えた。その後、幾度かのマンションブームを経てマンションストック戸

第5図 マンションストックの推移



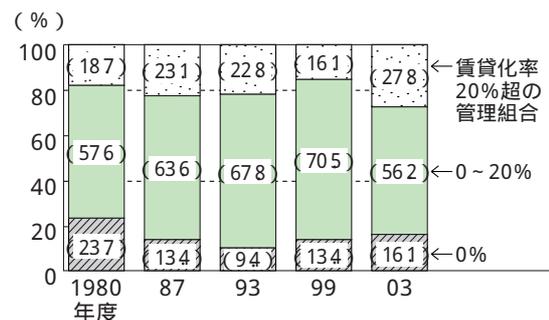
資料 国土交通省資料から農中総研作成

- (注)1 ストック戸数は、新規供給戸数の累積等をもとに推計した。  
 2 ここでのいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリートまたは鉄骨造の住宅をいう。  
 3 マンションの居住人口は、1998年住宅・土地統計調査(総務庁)による1世帯当たり平均人員2.67をもとに算出した。

数は増加しており、02年には400万戸に達している(第5図)。

この分譲マンションの賃貸化が活発化してきたのは、80年代半ば以降である。00年には、定期借家制度が施行されたことで分譲マンションの賃貸化が促進される可能性が生じてきた。国土交通省が発表した「平成15年度マンション総合調査」では、住戸の賃貸化率は、99年度から03年度にかけて賃貸化率20%超のマンション割合が著しく増加している(第6図)。

第6図 住戸の賃貸化率



出典 国土交通省(2003)

資料 出典資料から農中総研作成

### (2) コンバージョン

賃貸住宅の供給増加は、分譲マンションの賃貸住戸化だけにとどまらない。近年、既存オフィスビル等を賃貸マンションへ用途転用するコンバージョンも活発化している。コンバージョンが注目されている背景は、中小オフィスの空室率の増加、大規模オフィスの大量供給、都心回帰の流れ、都心においてはマンション賃料がオフィス賃料を上回る状況が生じたこと、などが挙げられる。

ただし、コンバージョンは、すべての既

存オフィスビルに適用できるわけではない。なぜならば、住宅とオフィスでは建築基準法等の諸法令の規定が異なるためである。また、オフィスを賃貸マンションに変更するため、水まわり設備（バス・トイレ・キッチンなど）等の生活に必要な設備を設置しなければならず、そのためのコストが賃貸マンションを新築するコスト以下になる必要がある。

現在、政府は、建築基準法の緩和や、費用の一部を助成する「建築ストック活用型賃貸住宅制度」を導入することでコンバージョンの促進をめざしている。

## おわりに

バブル期、土地所有者が、賃貸住宅経営を行うインセンティブは相続・節税対策が主流であった。しかし、賃貸住宅の供給過剰を含めた経済環境の変化は、空室率の増加と家賃の低下をもたらし、管理運営コストを賄うことができなくなった賃貸住宅経営者は、ローン破産に陥った。

このような事例は、相続・節税対策を重視するあまり、収益性を考慮せずに融資が行われた結果といえよう。

現在、各金融機関の賃貸住宅ローンは収益率を10%程度と見積っている。人口の減少によって賃貸住宅需要は減少する一方、相続・節税対策や転業による賃貸住宅建設、分譲マンションの賃貸住戸化、コンバージョンは供給量を増大させるため、需給ギャップは拡大していくことが予測され、

将来的に10%程度の収益率を維持できるという保証はない。

現在、金融機関の賃貸住宅ローン戦略は、バブル期の反省を踏まえ、賃貸住宅経営の収益性を考慮した上で融資を行っている。だが、賃貸住宅経営は、他の事業と比較して参入が容易であり、サブリース方式を活用すれば経営ノウハウはほとんど必要としない。そのため、賃貸住宅投資はあたかも「金融商品」と化しているが、賃貸住宅経営は明らかに事業であり、外部的要因に影響されやすいという側面がある。

したがって、将来的に入居者を求める競争が激化するなかで賃貸住宅ローンを行うには、賃貸住宅の需給、人口の動態、地域産業の動向をはじめとする地域の情報を収集するとともに、事業の妥当性を見極め、貸出先に適切なアドバイスを行う能力が今日以上に求められるであろう。

### < 参考資料 >

- ・鈴木利徳・永井敏彦・古江晋也（2004）「金融機関の賃貸住宅ローン戦略～需給環境と事業リスクを見極め慎重に対応～」『総研レポート』12月
- ・永井敏彦（2004）「最近の金融機関のリテール戦略 - 1 」『金融市場』10月号
- ・古江晋也（2004）「最近の金融機関のリテール戦略 - 2 」『金融市場』11月号
- ・永井敏彦（2005）「最近の金融機関のリテール戦略 - 3 , 4 」『金融市場』1月号
- ・古江晋也（2005）「最近の金融機関のリテール戦略 - 5 , 6 」『金融市場』1月号
- ・三井不動産編著（2001）『これからの賃貸住宅ビジネス 改訂新版』ダイヤモンド社
- ・国土交通省編（2003）『平成15年度版 土地白書』国立印刷局
- ・国土交通省編（2003）『平成15年度版 国土交通白書』ぎょうせい
- ・国土交通省編（2004）『平成16年度版 国土交通白書』ぎょうせい

- ・住宅金融公庫大阪支店(2004)『Housing Trend in KANSAI』2月,Vol.27
- ・浅井秀一(1996)「[特集]現在は『住宅ローン破産』急増の前夜」『エコノミスト』7月2日号
- ・日本経済新聞1991年9月26日付
- ・日本経済新聞1992年3月24日付
- ・毎日新聞1996年12月29日付

- ・国土交通省,国立社会保障・人口問題研究所,住宅金融公庫,ミサワエムアルディー,八千代銀行,筑邦銀行,オリックス信託銀行,城北信用金庫,豊田信用金庫,川崎信用金庫,みずほ銀行のホームページ

( 研究員 古江晋也・ふるえしんや )



## 発刊のお知らせ

### 農林漁業金融統計2004

A4判, 194頁  
頒価 2,000円(税込)

農林漁業系統金融に直接かかわる統計のほか, 農林漁業に関する基礎統計も収録。全項目英訳付き。

なお, CD-ROM版をご希望の方には, 有料で提供。

#### 頒布取扱方法

編集...株式会社農林中金総合研究所

〒100-0004 東京都千代田区大手町1-8-3 TEL 03 3243 7318

FAX 03 3270 2658

発行...農林中央金庫

〒100-8420 東京都千代田区有楽町1-13-2

頒布取扱...株式会社えいらく営業本部

〒101-0021 東京都千代田区外神田1-16-8 TEL 03 5295 7580

FAX 03 5295 1916

発行 2004年12月

## 郵貯の利用状況について

はじめに

今国会では、郵政民営化に向けて制度設計や関連法案の策定等の検討が行われている。しかし、民営化への反対意見も根強く、最終的な結論がでるにはまだ時間がかかる見込みである。本稿では、金融機関利用者の郵貯利用状況や、政府保証に対する考え方についてまとめてみたい。

### 1 郵貯残高の動向

郵貯の残高は、2000年11月から前年比減少が続き、04年12月の前年比伸び率は4.6%であった。国内銀行の個人預金が前年比1.5%、農協貯金が2.2%増加しているのとは対照的である。郵貯の残高減少の要因としては、高金利時に預入された定額貯金が00年以降大量に満期を迎えたこと、郵貯の限度額管理が厳格化していること等が考えられよう。

また、財務省によれば、02年度から04年度にかけて9回にわたって販売された個人向け国債（総額10兆1,716億円）の12.4%、約1兆2,641億円が郵便局経由で販売されており、貯金の一部は国債に流れている可能性も考えられる。

### 2 郵貯商品の利用状況

首都圏の金融機関利用者世帯に対するアンケート調査<sup>(注)</sup>では、郵貯の通常貯金の保有率は74.5%、定額貯金39.0%、ニュー定期7.7%、積立貯金4.6%であった。通常貯金の世帯平均保有額は108万円、定額貯金等の定期性の商品は349万円である。

これに対して、民間金融機関の普通預貯金の保有率は96.5%、平均保有額は236万円、定期預貯金は34.6%、622万円であっ

た。普通預貯金を保有せず郵貯の通常貯金だけを利用している世帯の割合は1.8%と極めて低い。これは、調査の対象地域が、民間金融機関の多い首都圏であることも影響しているとみられる。

(注) 日本経済新聞社実施の金融行動調査による。東京駅から40km圏内に住む25～74歳の男女5,000人を対象に2004年10月14日～11月24日に実施。有効回答者数は2,649人（回収率53.0%）

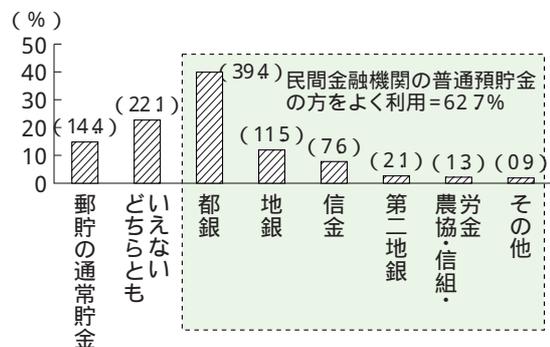
### 3 郵貯対民間銀行

それでは、郵貯と民間金融機関では、どちらが主に利用されているのだろうか。

郵貯の通常貯金と銀行の普通預金の両方を保有する世帯が、どちらをよく利用するかをみると、「銀行」が62.7%、どちらともいえない」が22.1%、「通常貯金」が14.4%を占めた（第1図）。銀行の内訳もあわせてみると、都銀を最もよく利用する世帯が39.4%を占め、通常貯金の14.4%を大きく上回る。

他方、郵貯と民間銀行の利用世帯が最も多くの残高を預けている金融機関は、都銀40.2%、郵貯24.7%、地銀10.3%、信金

第1図 最もよく利用する金融機関



資料 2004年「日経金融行動調査」より作成  
(注) 回答者数1,919(N.A.=0.7%)

第1表 最多預入機関の選択理由(複数回答)

(単位 世帯, %)

	回答者数	支店が近くにある	経営が安定している	身近な感じがする	支店の数が多い	外交員が来てくれる	窓口・外交員の対応・態度がよい	特によい点はない	営業時間が長い	手数料が安い	金利、運用実績がよい	取引しているとの手数料	等の優遇が受けられる	電話やネットによる取引サービスが充実
全体	2,141	58.7	22.7	20.9	20.3	11.1	10.5	10.5	8.0	7.0	6.7	6.3	5.2	
最多預入機関	都銀	861	55.5	14.4	9.4	20.2	2.9	5.8	15.7	7.1	4.2	1.7	9.8	6.3
	地銀	220	79.1	15.0	25.5	22.3	7.3	8.6	7.3	4.5	0.5	0.9	2.7	0.5
	第二地銀	48	66.7	6.3	8.3	6.3	20.8	18.8	12.5	4.2	2.1	4.2	8.3	0.0
	信金	216	75.5	12.5	31.9	4.2	50.9	23.6	5.1	9.3	2.8	4.6	2.8	0.9
	農協	38	76.3	10.5	44.7	7.9	52.6	21.1	0.0	2.6	2.6	5.3	2.6	0.0
	郵貯	528	61.6	43.9	37.5	36.0	6.3	9.5	4.4	12.1	15.5	13.8	1.3	0.6

資料 第1表に同じ

- (注)1 選択率が5%未満の選択肢の表示を省略。  
 2  は全体を5ポイント以上上回るカテゴリー。

10.1%、農協1.8%であった。

郵貯を最多預入機関とする割合は、世帯年収が300万円未満の層では29.6%であるが、1,500万円以上では15.2%と低い。都銀、地銀、信金等では年収による選択割合の差はそれほど大きくない。また、最多預入機関への平均預入額は、都銀613万円、地銀543万円、信金638万円、農協616万円、郵貯553万円であった。郵貯は地銀に次いで少ないのは、低年収世帯で利用割合が高いことや、1人1千万円という預入限度額があることが影響しているとみられる。

最多預入機関の選択理由は、いずれの業態でも「支店が近くにある」が一番多く選ばれた(第1表)。郵貯の場合「経営が安定している」で43.9%を占めるのに対し、他の業態では10%台以下であった。

#### 4 政府保証がなくなることについて

今回の調査では、「郵政民営化で政府保証がなくなったら、郵便貯金、簡易保険に不安を感じますか」という質問が設けられ

た。実際に郵貯を利用している世帯の回答状況をみると、「不安はあるが一般の民間会社よりもまし」が44.3%、「政府保証がなければ不安」が31.3%、「郵便局の

扱いに変わりはないので不安は感じない」が22.6%を占めた。このうち、郵貯に1千万円以上預入している世帯では、「政府保証がなければ不安」を選ぶ割合が40.2%と1千万円以下の世帯に比べて高かった。

#### おわりに

首都圏の郵貯利用世帯のほとんどは、民間金融機関と併用しており、決済メイン口座や最多預入機関としては、郵貯より都銀等の民間銀行を利用する世帯が多い。

郵貯を最多預入機関とする世帯は、低年収層で多く、また郵貯には預入限度額があること等から、平均預入残高も他業態と比べると比較的少ない。ただし、世帯として郵貯に1千万円以上預金しているうちの4割は、政府保証がなければ不安だと回答している。今後、議論が進み貯金についての取扱いが確定した場合、こうした世帯がどのような行動をとるのが注目される。

(副主任研究員

重頭ユカリ・しげとうゆかり)

# 統計資料

## 目次

1. 農林中央金庫 資金概況 (海外勘定を除く) .....	(33)
2. 農林中央金庫 団体別・科目別・預金残高 (海外勘定を除く) .....	(33)
3. 農林中央金庫 団体別・科目別・貸出金残高 (海外勘定を除く) .....	(33)
4. 農林中央金庫 主要勘定 (海外勘定を除く) .....	(34)
5. 信用農業協同組合連合会 主要勘定 .....	(34)
6. 農業協同組合 主要勘定 .....	(34)
7. 信用漁業協同組合連合会 主要勘定 .....	(36)
8. 漁業協同組合 主要勘定 .....	(36)
9. 金融機関別預貯金残高 .....	(37)
10. 金融機関別貸出金残高 .....	(38)

統計資料照会先 農林中金総合研究所調査第一部

TEL 03(3243)7351

FAX 03(3270)2658

### 利用上の注意 (本誌全般にわたる統計数値)

- 1 数字は単位未満四捨五入しているため合計と内訳が不突合の場合がある。
- 2 表中の記号の用法は次のとおりである。  
「0」単位未満の数字 「 」皆無または該当数字なし  
「...」数字未詳 「 」負数または減少

# 1. 農林中央金庫資金概況

(単位 百万円)

年月日	預金	発行債券	その他	現金 預け金	有価証券	貸出金	その他	貸借共通 合計
2000. 1	32,200,296	7,115,140	11,114,889	3,840,890	15,278,511	20,473,221	10,837,703	50,430,325
2001. 1	32,830,203	6,570,748	14,514,446	2,835,261	20,633,302	22,591,096	7,855,738	53,915,397
2002. 1	38,330,360	6,116,517	8,635,131	1,279,782	22,907,517	24,807,763	4,086,946	53,082,008
2003. 1	38,981,044	5,841,536	10,948,909	1,032,034	28,028,111	19,878,834	6,832,510	55,771,489
2004. 1	38,628,037	5,276,369	14,194,889	3,074,059	31,651,390	16,842,582	6,531,264	58,099,295
2004. 8	38,253,381	5,034,791	13,693,108	2,270,870	33,699,378	14,181,335	6,829,697	56,981,280
9	38,654,959	4,976,290	15,411,804	2,375,246	35,869,161	14,084,349	6,714,297	59,043,053
10	39,143,479	4,933,121	14,250,738	2,423,431	35,033,781	14,924,464	5,945,662	58,327,338
11	39,019,783	4,904,985	14,676,731	2,046,816	34,665,203	15,510,188	6,379,292	58,601,499
12	39,581,803	4,831,925	15,150,680	1,943,188	35,484,481	15,305,064	6,831,675	59,564,408
2005. 1	39,242,151	4,804,644	15,236,804	1,691,771	35,606,188	15,278,507	6,707,133	59,283,599

(注) 単位未満切り捨てのため他表と一致しない場合がある。

# 2. 農林中央金庫・団体別・科目別・預金残高

2005年1月末現在

(単位 百万円)

団体別	定期預金	通知預金	普通預金	当座預金	別段預金	公金預金	計
農業団体	32,361,487	16,521	1,069,303	89	95,181	-	33,542,580
水産団体	1,139,823	-	101,918	12	12,053	-	1,253,806
森林団体	2,280	14	3,147	54	113	-	5,609
その他会員	2,242	-	1,530	-	0	-	3,772
会員計	33,505,832	16,535	1,175,898	155	107,347	-	34,805,767
会員以外の者計	708,282	78,654	430,827	124,100	3,083,889	10,633	4,436,385
<b>合計</b>	<b>34,214,113</b>	<b>95,189</b>	<b>1,606,725</b>	<b>124,256</b>	<b>3,191,236</b>	<b>10,633</b>	<b>39,242,152</b>

(注) 1 金額は単位未満を四捨五入しているため、内訳と一致しないことがある。 2 上記表は、国内店分。  
3 海外支店分は、別段預金(会員以外の者) 759,767百万円。

# 3. 農林中央金庫・団体別・科目別・貸出金残高

2005年1月末現在

(単位 百万円)

団体別	証書貸付	手形貸付	当座貸越	割引手形	計	
系統団体等	農業団体	74,557	8,726	253,186	0	336,469
	開拓団体	439	52	-	-	491
	水産団体	61,618	16,532	44,557	399	123,106
	森林団体	6,496	10,841	3,085	35	20,457
	その他会員	144	302	160	-	606
	会員小計	143,254	36,453	300,988	435	481,129
	その他系統団体等小計	273,503	42,921	155,794	316	472,535
計	416,757	79,374	456,782	751	953,664	
関連産業	2,288,990	109,787	2,059,816	31,539	4,490,132	
その他	9,589,804	22,446	222,096	365	9,834,711	
<b>合計</b>	<b>12,295,551</b>	<b>211,607</b>	<b>2,738,694</b>	<b>32,655</b>	<b>15,278,507</b>	

(貸 方)

## 4. 農 林 中 央 金

年月末	預 金			譲渡性預金	発行債券
	当 座 性	定 期 性	計		
2004. 8	5,657,586	32,595,795	38,253,381	135,600	5,034,791
9	5,600,499	33,054,460	38,654,959	176,780	4,976,290
10	5,479,670	33,663,809	39,143,479	243,000	4,933,121
11	5,135,714	33,884,069	39,019,783	73,880	4,904,985
12	5,426,477	34,155,326	39,581,803	46,880	4,831,925
2005. 1	5,024,618	34,217,533	39,242,151	146,260	4,804,644
2004. 1	5,100,064	33,527,973	38,628,037	174,410	5,276,369

(借 方)

年月末	現 金	預 け 金	有 価 証 券		商品有価証券	買入手形	手形貸付
			計	うち国債			
2004. 8	116,450	2,154,418	33,699,378	13,107,810	30,059	86,300	227,537
9	134,472	2,240,773	35,869,161	12,814,302	27,876	-	218,234
10	114,922	2,308,508	35,033,781	12,589,041	23,150	-	219,869
11	130,465	1,916,351	34,665,203	12,598,056	24,763	102,500	212,857
12	109,749	1,833,438	35,484,481	12,569,411	25,071	-	210,333
2005. 1	119,113	1,572,657	35,606,188	12,753,436	26,300	-	211,606
2004. 1	157,360	2,916,698	31,651,390	14,288,722	21,068	-	290,905

(注) 1 単位未満切り捨てのため他表と一致しない場合がある。 2 預金のうち当座性は当座・普通・通知・別段預金。  
3 預金のうち定期性は定期預金。

## 5. 信 用 農 業 協 同 組

年月末	貸 金		譲渡性貯金	借 入 金	出 資 金
	計	うち定期性			
2004. 8	50,150,345	48,502,219	212,648	74,692	1,129,274
9	50,029,753	48,473,618	220,698	68,691	1,151,400
10	48,659,945	47,143,380	241,718	68,688	1,122,554
11	48,723,306	47,255,254	254,998	68,171	1,122,555
12	49,480,308	47,786,123	250,133	68,167	1,122,555
2005. 1	49,156,240	47,721,229	305,098	68,168	1,122,555
2004. 1	49,213,759	47,779,648	156,119	54,142	1,035,272

(注) 1 貯金のうち「定期性」は定期貯金・定期積金の計。 2 出資金には回転出資金を含む。  
3 1994年4月からコールローンは、金融機関貸付から分離。

## 6. 農 業 協 同 組

年月末	貸 金			借 入 金	
	当 座 性	定 期 性	計	計	うち信用借入金
2004. 7	22,093,960	55,068,545	77,162,505	623,505	453,322
8	22,254,807	55,056,065	77,310,872	623,052	453,536
9	22,151,770	54,833,891	76,985,661	618,488	449,224
10	22,808,277	54,682,890	77,491,167	614,416	446,575
11	22,723,931	54,742,729	77,466,660	590,055	423,673
12	23,233,259	55,157,443	78,390,702	577,058	416,205
2003. 12	21,920,431	54,760,783	76,681,214	604,667	442,899

(注) 1 貯金のうち当座性は当座・普通・購買・貯蓄・通知・出資予約・別段。 2 貯金のうち定期性は定期貯金・譲渡性貯金・定期積金。  
3 借入金計は信用借入金・共済借入金・経済借入金。

## 庫 主 要 勘 定

(単位 百万円)

コ ー ル マ ネ ー	食糧代金受託金・ 受 託 金	資 本 金	そ の 他	貸 方 合 計
209,563	3,265,741	1,224,999	8,857,205	56,981,280
136,383	2,795,649	1,224,999	11,077,993	59,043,053
195,675	2,646,861	1,224,999	9,940,203	58,327,338
116,402	2,404,257	1,224,999	10,857,193	58,601,499
192,256	2,790,650	1,224,999	10,895,895	59,564,408
247,256	2,535,197	1,224,999	11,083,092	59,283,599
236,545	2,616,556	1,224,999	9,942,379	58,099,295

貸 出 金				コ ー ル ー ン	食糧代金 概算払金	そ の 他	借 方 合 計
証 書 貸 付	当 座 貸 越	割 引 手 形	計				
11,163,801	2,759,107	30,890	14,181,335	613,682	-	6,099,658	56,981,280
11,201,615	2,631,357	33,140	14,084,349	397,991	-	6,288,431	59,043,053
11,866,620	2,802,036	35,936	14,924,464	405,379	-	5,517,134	58,327,338
12,454,536	2,810,626	32,167	15,510,188	567,564	-	5,684,465	58,601,499
12,291,506	2,766,774	36,450	15,305,064	704,201	-	6,102,404	59,564,408
12,295,551	2,738,693	32,655	15,278,507	703,320	-	5,977,514	59,283,599
13,636,234	2,874,108	41,333	16,842,582	707,992	-	5,802,205	58,099,295

## 合 連 合 会 主 要 勘 定

(単位 百万円)

現 金	借				方			
	預 け 金		コ ー ル ー ン	金 銭 の 信 託	有 価 証 券	貸 出 金		う ち 金 融 機 関 貸 付 金
	計	う ち 系 統				計	う ち 農 林 公 庫 貸 付 金	
53,461	30,243,498	30,119,271	0	339,494	15,545,798	5,729,751	892,825	
53,572	30,236,377	30,125,580	10,000	339,493	15,295,946	5,887,058	904,186	
50,061	29,021,381	28,889,059	0	338,979	15,327,808	5,866,781	889,169	
65,860	29,056,170	28,918,208	0	338,579	15,488,001	5,835,328	892,021	
97,036	29,638,227	29,508,126	0	340,089	15,474,875	5,876,786	905,528	
61,799	29,415,344	29,287,388	0	336,789	15,494,684	5,870,403	910,298	
48,790	30,284,781	30,196,012	0	328,137	14,566,684	5,702,607	702,438	

## 合 主 要 勘 定

(単位 百万円)

現 金	借				方		報 告 組 合 数
	預 け 金		有 価 証 券 ・ 金 銭 の 信 託		貸 出 金		
	計	う ち 系 統	計	う ち 国 債	計	う ち 農 林 公 庫 貸 付 金	
376,206	52,570,251	52,351,221	4,561,778	1,884,738	21,445,795	343,975	909
386,209	52,734,275	52,515,051	4,387,050	1,766,418	21,477,647	343,932	909
381,592	52,670,758	52,454,470	4,233,739	1,641,584	21,450,421	343,360	905
352,954	53,125,264	52,907,387	4,266,911	1,663,143	21,415,344	340,672	904
409,023	53,109,715	52,889,706	4,255,920	1,661,938	21,360,202	332,368	904
438,013	54,074,479	53,832,377	4,149,418	1,581,260	21,270,489	329,606	904
419,656	52,530,616	52,272,468	3,974,718	1,469,182	21,352,929	348,437	937

## 7. 信用漁業協同組合連合会主要勘定

(単位 百万円)

年月末	貸 方				借 方					
	貯 金		借 用 金	出 資 金	現 金	預 け 金		有 価 証 券	貸 出 金	
	計	うち定期性				計	うち系統			
2004. 10	2,216,123	1,637,069	50,550	63,301	14,823	1,358,512	1,319,572	155,675	760,236	
11	2,186,575	1,605,180	48,185	63,332	15,186	1,334,417	1,296,666	152,786	754,228	
12	2,209,723	1,614,053	46,276	64,147	16,606	1,359,082	1,313,469	153,465	751,924	
2005. 1	2,181,972	1,604,722	44,398	64,201	15,868	1,345,198	1,307,309	152,558	737,522	
2004. 1	2,229,349	1,685,938	54,680	62,972	15,092	1,355,317	1,313,516	162,351	769,651	

(注) 貯金のうち定期性は定期貯金・定期積金。

## 8. 漁業協同組合主要勘定

(単位 百万円)

年月末	貸 方					借 方						報 告 組 合 数
	貯 金		借 入 金		払込済 出資金	現 金	預 け 金		有 価 証 券	貸 出 金		
	計	うち定期性	計	うち信用 借入金			計	うち系統		計	うち農林 公庫資金	
2004. 8	1,041,452	646,797	288,108	212,495	133,073	8,391	943,122	920,189	12,699	360,206	12,258	383
9	1,050,857	650,117	288,375	211,844	133,358	8,074	956,760	931,487	12,911	357,703	12,304	381
10	1,081,245	670,950	276,955	200,601	132,028	7,554	987,072	963,059	11,893	347,034	11,846	374
11	1,039,264	638,232	269,131	193,598	131,181	8,552	951,955	928,589	11,583	336,870	10,651	365
2003. 11	1,095,805	681,411	307,576	234,455	136,266	7,957	985,060	959,131	17,429	384,584	12,691	416

(注) 1 水加工協を含む。 2 貯金のうち定期性は定期貯金・定期積金。  
3 借入金計は信用借入金・共済借入金・経済借入金。

## 9. 金融機関別預貯金残高

(単位 億円, %)

		農 協	信 農 連	都市銀行	地方銀行	第二地方銀行	信用金庫	信用組合	郵 便 局
残            高	2001. 3	720,945	491,580	2,102,820	1,785,742	567,976	1,037,919	180,588	2,499,336
	2002. 3	735,374	503,220	2,308,919	1,813,848	559,895	1,028,196	153,541	2,393,418
	2003. 3	744,203	501,817	2,377,699	1,813,487	561,426	1,035,534	148,362	2,332,465
	2004. 1	760,885	492,138	2,378,636	1,799,432	549,721	1,055,947	152,296	2,294,158
	2	763,655	494,875	2,389,622	1,809,568	551,952	1,061,009	152,828	2,295,114
	3	759,765	491,563	2,456,008	1,825,541	552,400	1,055,174	152,526	2,273,820
	4	763,176	491,677	2,443,326	1,829,132	553,448	1,063,078	153,126	2,272,153
	5	763,046	492,404	2,469,833	1,833,797	552,530	1,061,344	152,967	2,257,389
	6	772,433	499,849	2,415,082	1,849,677	557,420	1,070,956	154,072	2,261,257
	7	771,625	499,915	2,420,989	1,832,415	555,916	1,069,662	154,249	2,247,216
	8	773,109	501,503	2,413,968	1,827,581	553,760	1,071,056	154,457	2,241,378
	9	769,857	500,298	2,422,226	1,818,903	556,988	1,070,466	155,056	2,216,109
10	774,912	486,599	2,426,064	1,840,313	530,224	1,072,481	155,101	2,214,131	
11	774,667	487,233	2,466,062	1,848,023	530,953	1,070,447	154,474	2,193,274	
12	783,907	494,803	2,410,195	1,868,042	540,635	1,085,557	156,737	2,193,498	
2005. 1 P	778,594	491,562	2,416,332	1,842,403	532,775	1,073,341 P	155,495	2,178,929	
前            同            月            比            増            減            率	2001. 3	2.6	2.3	0.6	2.5	5.1	1.7	5.9	3.9
	2002. 3	2.0	2.4	9.8	1.6	1.4	0.9	15.0	4.2
	2003. 3	1.2	0.3	3.0	0.0	0.3	0.7	3.4	2.5
	2004. 1	2.1	4.2	3.0	1.7	1.7	2.5	2.8	2.5
	2	2.2	3.9	1.7	1.8	1.5	2.5	3.0	2.4
	3	2.1	2.0	3.3	0.7	1.6	1.9	2.8	2.5
	4	1.9	2.8	1.7	0.1	0.5	1.7	2.4	2.5
	5	1.9	1.1	2.9	0.0	0.5	1.6	2.2	2.6
	6	2.0	1.5	2.1	0.0	0.5	1.5	2.1	2.6
	7	2.2	1.1	2.1	0.5	0.9	1.8	2.3	2.9
	8	2.1	0.5	1.3	0.2	0.2	1.4	1.8	3.2
	9	2.4	0.2	1.5	0.1	0.7	1.6	2.2	3.7
10	2.4	1.5	3.1	2.7	2.9	2.1	2.4	3.8	
11	2.3	0.3	3.4	1.7	3.4	1.4	1.9	4.2	
12	2.2	0.4	1.8	2.4	3.3	1.6	2.2	4.6	
2005. 1 P	2.3	0.1	1.6	2.4	3.1	1.6 P	2.1	5.0	

(注) 1 農協, 信農連は農林中央金庫, 郵便局は郵政公社, その他は日銀資料(ホームページ等)による。なお, 信用組合の速報値(P)は全信組中央協会調べ。

2 都銀, 地銀, 第二地銀および信金には, オフショア勘定を含む。

