

収益悪化に苦しむ金融機関の現状と 2018 年の動向

安倍政権が掲げた“アベノミクス”が始動後 5 年が経過した。日銀の大規模金融緩和策で円安が進み株価は上昇。景気の拡大期間は 2000 年代の戦後最長に並ぶ可能性が出てきた。

＜総務省発表の最新指標＞

- 11 月の生鮮食料品を除く全国消費者物価指数は、前年同月比で 0.9% 上昇し、物価が 3 年ぶりに伸びる。特に伸びたのは宿泊料の 1.5%。訪日外国人数は年々伸びて、2,800 万人を突破した。
- 有効求人倍率は 1.56 倍で、高度経済成長期の 1974 年 1 月以来 43 年 10 カ月ぶりの高水準。
- 求人に対して実際に職に就いた人の割合である充足率は 14.2%。「7 人雇おうとしても採用できるのは 1 人」。
- 完全失業率は 2.7% で完全失業者は 1994 年以來の低さ。働く意思がある人なら職に就ける「完全雇用」状態。

＜金融機関の状況＞**■ 銀行・信金は異次元緩和の影響を大きく受け、業績低迷が続く**

国内企業は大企業を中心に景況感が改善している。特に大企業製造業は米国や欧州などの海外経済の回復を背景に 5 四半期連続で改善したほか、非製造業もインバウンド需要や株高が追い風となっている。一方、金融機関は 12 月の日銀短観では銀行の業況判断 DI が「プラス 5」、信金・系統金融機関などは「プラス 2」となり前回 9 月短観から比べて銀行は低下、信金は低水準で横ばいと 2017 年の金融機関の業況判断は低迷した。マイナス金利政策導入後の市場金利の低下や貸出金利ぎやの縮小が、収益の下押し圧力となる。

■ 貸出金の利回りの下げ幅は縮小

2017 年 9 月中間短期決算における各種利回りをみると、貸出金利回りは低下傾向が続いているものの年間の低下幅は過去 8 年で地銀・第二地銀とも最小だった。理由として法人部門では採算の取れない大企業・中堅企業向けを段階的に縮小しているほか、事業性評価により比較的金利の高い中小企業向けの融資が増加している。「有価証券利回り」も金利リスクを減らすため、日本国債の残高を減らし、利回りの高い外国債や投資信託、株式の保有比率を高めるなど、ポートフォリオバランスが進んだ。「経費率」も業務効率化による人件費・物件費の圧縮で改善している。

■ 地域銀行の 2017 年 9 月期の単体決算状況

	地銀 64 行		第二地銀 41 行	
		前年 同期比		前年 同期比
貸出金利回り	1.15	▲0.06	1.33	▲0.09
有価証券利回り	1.28	0.14	1.22	0.01
資金運用利回り	1.13	▲0.01	1.22	▲0.07
預金等原価	0.89	▲0.04	1.08	▲0.06
預金等利回り	0.03	▲0.01	0.04	▲0.02
経費率	0.86	▲0.03	1.03	▲0.05
資金調達原価	0.87	▲0.04	1.06	▲0.06
預貸金利ぎや	0.26	▲0.02	0.25	▲0.03
総資金利ぎや	0.26	0.03	0.16	▲0.01

■ 2018 年は地方銀行の再編にも注目

昨年末、三菱 UFJ・三井住友・みずほの 3 メガ銀行が合計で 3 万 2,500 人分もの業務量を削減するとの衝撃的なニュースが話題となった。日本銀行による異次元緩和とマイナス金利で超低金利となり、業務粗利益は右肩下がり。一方で経費は増え「業務純益」も急速に縮小。2018 年以降もしばらく現状が続くとみられる中で、利益を捻出するためコスト構造の変革に打って出てきたのは当然の流れであると言えよう。

そのような環境下のなか 規模のメリットを生かすため金融機関どうしの合併がブームとなってきた。昨年末に新潟の第四銀行と北越銀行が公正取引委員会の審査を経て合併に向けて進み始めたが、同一県内の 1 位と 2 位地銀との合併は異例であった。東海地方でも再編が進んでおり、昨年の三重銀行と第三銀行との経営統合や、信金では静岡県のしずおか信金と焼津信金、浜松信金と磐田信金、島田信金と掛川信金が合併する。更に今年に入り桑名信金と三重信金の合併も発表された。愛知県の地銀でも 以前から合併のうわさが絶えない中京銀行に続き、昨年大株主である三菱 UFJFG がほぼすべての株式を売却した愛知銀行が再編の呼び水となる存在として注目されてきた。生き残りを目指す金融機関の今後の動向に要注目だ。

減少し続ける人口、一人暮らしの高齢者対策が急務

国立社会保障・人口問題研究所が「日本の世帯数の将来推計」を公表した。推計は5年ごとに実施し、今回は2015年の国勢調査と2017年4月公表の将来推計人口を元に、2040年までを算出した。

<主なポイント>

“2040年”は1970年代前半に生まれた「団塊ジュニア世代」が高齢者となる時期。

全世帯数は2023年に5,419万世帯でピーク。「一人暮らし」と「ひとり親世帯」の増加で当面世帯数は増える。

■キーワードは、「一人暮らし」と「未婚の高齢者の増加」

- ①一人暮らし: 2015年時点の全世帯のうちの34.5%から2040年には39.3%と約4割を占める。
- ②高齢者増: 65歳以上の世帯主高齢者が2015年時点の36.0%から2040年には44.2%と半数に迫る。
- ③独居老人: 65歳以上で一人暮らしの割合は男性で5人に1人の20.8%、女性で4人に1人の24.5%まで上昇。
- ④世帯構成: 2015年時点から2040年にかけて“夫婦と子供”は26.9%から23.3%に低下、「夫婦二人」は20.2%から21.1%へ微増。世帯の平均人数は2.33人から2.08人に減る。
- ⑤未婚の高齢者: 2040年時点での65歳以上の未婚率は男性が14.9%、女性が9.9%と2015年時点の倍以上。

<高齢化へ世帯構造が変化することによる問題点と課題>

- ①配偶者も子供もない一人暮らし高齢者は経済的にも健康面でも不安定な状況になりやすい。
- ②未婚の高齢者は老後を家族に頼れないため、住民交流など地域で支えあう社会を作ることが必要。
- ③介護が必要な状態となった時に家族がいなければ、全面的に社会制度に頼ることにもなりかねない。
- ④高齢でも働き続けることができる社会環境の整備が急務。
- ⑤シングルマザーなどの増加による貧困も大きな課題

2017年の出生数は2年連続で100万人割れ

厚生労働省の人口動態統計では2017年の出生数は94万人の一方で、死亡者数は134万4千人と戦後最多となる。政府が掲げる「25年度末までに合計特殊出生数1.8」の目標達成は極めて難しい状況だ。

<主なポイント>

- ①少子化が更に加速し、人口減は一層顕著となる。
- ②合計特殊出生率は1.44で人口を維持する2.07に及ばない。25~39歳の女性人口が減っているのが要因。
- ③死亡者数から出生数を引いた人口の「自然減」は過去最大の40万3千人と11年連続の自然減。
- ④結婚したカップルは2016年より約1万4千組少ない60万7千組と戦後最少を更新。
- ⑤離婚は約5千件減って21万2千組。2分29秒に一組が離婚した計算。

愛知県の人口もついに初の自然減へ

愛知県が発表した2017年人口動態調査。1956年の調査開始以来、初めて県の人口が自然減に転じた。西三河地域が自然増の一方で、尾張・東三河地域は減少するなど地域間格差も浮き彫りとなる。さらに製造業が多い愛知県は男性が女性に比べて多く、男性への偏りがあるという課題も見える。

<主なポイント>

■自然増減（出生数-死亡者数）

- ①2016年は日本人だけでの自然減だったが、2017年は外国人を加えても自然減となる。
- ②豊田市や刈谷市など「西三河地域」は、トヨタ自動車など製造業を中心に若年層の雇用が多く、0.18%増。
- ③名古屋市などの「尾張地域」は0.06%減少、豊橋市などの「東三河地域」は0.27%減少。
- ④市町村別ではトップが長久手市(0.64%)次いで日進市(0.51%)で県内製造業で働く社員のベッドタウン地域。

■社会増減（転入-転出）

- ①総人口が752万人と増加した背景に雇用を求めた人口流入があり、社会増減率は7年連続増加を確保。
- ②20~24歳の女性が1,465人の転出超で、以前から指摘されていた若い女性の首都圏への転出が課題。

仲介手数料が改正、低廉空き家の流通を目指す

国土交通省が空き家取引に特有のコスト負担を考慮し、仲介手数料の上限を定めた告示を改正する。不動産取引の仲介手数料は売買価格に応じて上限が定められるため、築古の物件も多い空き家は一般的に仲介手数料が安い。更に扱う物件が遠方の場合には現状調査のコストもかかり、成約率も低いなど、労力に見合った報酬が期待できず仲介事業者が空き家の取り扱いを敬遠する傾向があり、空き家の活発な流通疎外の一因となっていた。そのため比較的価格の低い空き家の不動産取引について、仲介手数料の上限規制を緩和する。

<変更内容>

物件価格が400万円以下の空き家取引を対象に、現状調査費用など特別に要するものについては現行の報酬限度額の上限に加えて、費用などを合計した額の報酬を受領できるようになる。ただし過度の上乗せを防ぐため、18万円を上限とする。

<変更の背景>

全国の空き家は約820万戸と20年間で約1.8倍に増加。親から相続したものの活用されていない空き家は約318万戸あるとされる。空き家の活用や流通を促そうと、全国で約6割の自治体が空き家の物件情報などを登録した「空き家バンク」の運営に乗り出しているものの、利用率は伸び悩んでいる状態だ。

今回の改正で仲介手数料があがることは宅建業者にとってモチベーションの上昇にも繋がり、取扱いが増える可能性がある。その一方で売主に対して仲介手数料があがり負担が増すことで、空き家を手放さなくなる可能性もある。更に瑕疵のある物件への対処法など考えると、改正でどの程度活性化するかは見通せない。ただ何もせず手をこまねいても問題は解決されず、今回の取り組みは第一歩を踏み出したといえる。その結果を注視したい。

■各都道府県 県庁所在地の空き家率

都道府県名	県庁所在地	空き家率(%)	都道府県名	県庁所在地	空き家率(%)	都道府県名	県庁所在地	空き家率(%)
山梨	甲府	20.8	青森	青森	15.4	宮崎	宮崎	12.8
三重	津	19.0	岩手	盛岡	15.1	滋賀	大津	12.7
岐阜	岐阜	17.3	佐賀	佐賀	15.1	富山	富山	12.6
徳島	徳島	17.3	鳥取	鳥取	14.9	山形	山形	12.5
大阪	大阪	17.2	長崎	長崎	14.7	奈良	奈良	12.5
香川	高松	16.5	長野	長野	14.5	福岡	福岡	12.2
愛媛	松山	16.5	静岡	静岡	14.2	福島	福島	12.1
茨木	水戸	16.1	北海道	札幌	14.1	新潟	新潟	12.0
石川	金沢	16.1	広島	広島	14.1	大分	大分	11.9
福井	福井	16.1	熊本	熊本	14.1	千葉	千葉	11.5
栃木	宇都宮	15.9	京都	京都	14.0	東京	都区部	11.2
群馬	前橋	15.9	鹿児島	鹿児島	13.9	沖縄	那覇	10.8
和歌山	和歌山	15.8	島根	松江	13.4	神奈川	横浜	10.1
岡山	岡山	15.7	秋田	秋田	13.2	宮城	仙台	10.0
山口	山口	15.6	愛知	名古屋	13.2	埼玉	さいたま	9.9
高知	高知	15.6	兵庫	神戸	13.1			

(住宅・土地統計調査を基に東京カンテイが作成)

“コンパクト化計画”が地価に及ぼす影響

最近、新聞や経済紙などで“まちの集約”“コンパクトシティー”を特集する記事が見られる。日本経済新聞の調査によると、全国市区の約5割がコンパクトシティーを計画・検討している。ここで改めてコンパクトシティーについて総括し、改めて地価への波及効果を考えてみたい。

<なぜコンパクト化が必要か>

今後の街づくりにおいて大きな障害となるのは、急激な人口減少と高齢化である。全国的に人口減少が本格化し市町村の税収は減少するものの福祉予算などは増大し、市町村の財政を圧迫する。更に高度成長期に整備されたインフラ設備が更新の時期を迎えているものの、財政が厳しい状況ではなかなか手が回らない状況だ。

2014年に国交省主導で「立地適正化計画」が策定された。人々の住まいや公共施設、医療施設、商業施設などを一定の範囲内に収めて「コンパクトなまちづくり」をするのと同時に、市街地の空洞化を防止することが目的だ。

<立地適正化計画の内容>

- ①立地適正化計画区域は都市計画区域内で策定される
- ②都市計画区域が市街化区域と市街化調整区域に分かれている場合には市街化区域、これが分かれていない

場合(非線引き区域)にはその全体を対象としたうえで、その一部に「居住誘導区域」を設ける。

※居住誘導区域とは一定エリアに人口密度を維持し生活サービスやコミュニティが確保されるよう、居住を誘導すべきエリア。

③居住誘導区域のなかにはさらに「都市機能誘導区域」が設定される。

※都市機能誘導区域とは医療・福祉・商業等の都市機能を都市の中心拠点等に誘導し集約することにより、各種サービスの効率的な提供を図る区域

＜愛知県では3市が立地適正化計画を設定＞

2017年7月時点で全国357都市が具体的な取り組みを行い、112都市が計画を作成し公表した。そのうち「都市機能誘導区域」と「居住誘導区域」ともに作成したのは愛知県内では東海市、小牧市、豊川市の3市だ。

■コンパクトシティが地価に及ぼす影響と今後の不動産市場について、東京カンテイ有馬はこう見る

名古屋市でも取り組みが始まったコンパクトシティ構想。言葉のとおり街をコンパクトにするための策定であるため居住エリアが選定され、それによって人口移動が起これば地価に影響を与える。例えば、居住誘導区域外でも個人宅の新築や建て替えが制限されるわけではないが、その後ほどなくして周りの公共施設や医療・福祉・商業施設が撤退し、次第に暮らしにくくなる可能性もある。将来的に思った値段で売れない、と言ったりセールバリューに直結する問題となりかねない。更に人口減少が続けば、居住誘導区域が縮小されていくことも考えられる。住宅新築やアパート建築の際には、該当都市がコンパクトシティ構想に対してどのように取り組んでいるか、また立地適正化計画をビジョンを持って策定しているか(市街化区域=居住誘導区域に設定するなど計画がずさんで、国からの補助金目的で作成してないか)なども判断材料となる。将来を見据えて慎重な検討を心掛けたい。



2018年は黒田日銀総裁の任期切れに伴いマイナス金利政策の修正も予測され、年後半からは2019年10月の消費増税(予定)による駆け込み需要が発生する。2022年には生産緑地指定から30年を迎え、宅地が市場へ放出される可能性もある。2023年には総世帯数がピークを迎え、2025年には団塊の世代が後期高齢者になり相続が大発生し都市部でも土地供給が過剰になるなど、2018年~2025年にかけて住宅・不動産業界は大きな転換点を迎える。2018年はそういう意味において、これからはじまる「大きな変化」に向けて最新の不動産情報の収集を今まで以上に心掛けるべきであろう。

株式会社東京カンテイ 名古屋支店
ゼネラルマネージャー 有馬 義之

1969年名古屋市千種区生まれ。大手ディベロッパーにて新築マンションの販売・企画に従事したのち1999年より現職。現在、法人営業部門の責任者を務める傍ら、不動産市場の調査・分析も担当。新聞、雑誌、ウェブサイトなどメディアへのコメント提供を行うほか、不動産協会・宅建協会・日本FP協会・JA・金融機関の研修会や各企業主催のセミナーなど、年間に50回以上の不動産セミナーで講師を務める。

