

地方銀行におけるまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」の公表状況等について

元都市研究センター研究主幹

(現国土交通省総合政策局政策課政策研究官(兼)国土交通政策研究所)

吉田 英一

1. はじめに

各金融機関においては、自らの金融仲介の取組みについて、客観的な指標を用いて自己点検・評価を行うとともに、顧客等に対して具体的に分かりやすく開示することが求められることから、平成 28(2016)年 9 月 15 日、金融庁は、金融機関における金融仲介機能の発揮状況を客観的に評価できる多様な指標(「金融仲介機能のベンチマーク」)を策定・公表した。

これを受けて、既に、都市銀行、地方銀行、第二地方銀行等多くの金融機関によって、自らの金融仲介機能に関し、この「金融仲介機能のベンチマーク」の策定、選定及び公表が行われている。

低金利が続く金融情勢の下、依然として厳しい経済社会状況にある地方都市において、「金融仲介機能のベンチマーク」の策定、選定及び公表が、金融仲介機能に対してどのような効果を発揮し、影響を及ぼしていくのかは、有効かつ持続可能なまちづくり

にとっても重要と思われる。

このため、本稿においては、既に公表されたまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」のうち、筆者が確認した地方銀行によるものの状況を踏まえ、それらの地方都市におけるまちづくりに対する影響について、若干の考察を加えることとする。

なお、本稿内容中の意見は、筆者個人に属するものである。

2. 金融庁が策定・公表した「金融仲介機能のベンチマーク」

金融庁が平成 28(2016)年 9 月に策定・公表した「金融仲介機能のベンチマーク」は、①すべての金融機関が金融仲介の取組みの進捗状況や課題等を客観的に評価するために活用可能な「共通ベンチマーク」と、②各金融機関が自身の事業戦略やビジネスモデル等を踏まえて選択することができる「選択ベンチマーク」が提示されている。(図表 1)

【図表 1】金融庁が策定・公表した「金融仲介機能のベンチマーク」

1. 共通ベンチマーク	
項目	共通ベンチマーク
(1) 取引先企業の経営改善や成長力の強化	1.金融機関がメインバンク(融資残高1位)として取引を行っている企業のうち、経営指標(売上・営業利益率・労働生産性等)の改善や就業者数の増加が見られた先数(先数はグループベース。以下断りがなければ同じ。)、及び、同先に対する融資額の推移
(2) 取引先企業の抜本的事業再生等による生産性の向上	2.金融機関が貸付条件の変更を行っている中小企業の経営改善計画の進捗状況
	3.金融機関が関与した創業・第二創業の件数 4.ライフステージ別の与信件数、及び、融資額(先数単体ベース)
(3) 担保・保証依存の融資姿勢からの転換	5.金融機関が事業性評価に基づく融資を行っている与信件数及び融資額、及び、全与信件数及び与信額に占める割合(先数単体ベース)

2. 選択ベンチマーク	
項目	選択ベンチマーク
(1) 地域へのコミットメント・地域企業とのリレーション	1.全取引件数と地域の取引先件数の推移、及び、地域の企業数との比較(先数単体ベース) 2.メイン取引(融資残高1位)先数の推移、及び、全取引先数に占める割合(先数単体ベース) 3.法人担当者1人当たりの取引先数 4.取引先との平均接触頻度、面談時間
(2) 事業性評価に基づく融資等、担保・保証に過度に依存しない融資	5.事業性評価の結果やローカルベンチマークを提示して対話を行っている取引先数、及び、左記のうち、労働生産性向上のための対話を行っている取引先数 6.事業性評価に基づく融資を行っている与信先の融資金利と全融資金利との差 7.地元の中小企業与信のうち、無担保与信先数、及び無担保融資額の割合(先数単体ベース) 8.地元の中小企業与信のうち、根抵当権を設定していない与信先の割合(先数単体ベース) 9.地元の中小企業与信のうち、無保証のメイン取引先の割合(先数単体ベース)
	10.中小企業向け融資のうち、信用保証協会保証付き融資額の割合、及び、100%保証付き融資額の割合 11.経営者保証に関するガイドラインの活用先数、及び、全与信先数に占める割合(先数単体ベース)
(3) 本業(企業価値の向上)支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供	12.本業(企業価値の向上)支援先数、及び、全取引先数に占める割合 13.本業支援先のうち、経営改善が見られた先数 14.ソリューション提案先数及び融資額、及び、全取引先数及び融資額に占める割合 15.メイン取引先のうち、経営改善提案を行っている先の割合 16.創業支援先数(支援内容別) 17.地元への企業誘致支援件数 18.販路開拓支援を行った先数(地元・地元外・海外別) 19.M&A支援先数 20.ファンド(創業・事業再生・地域活性化等)の活用件数 21.事業承継支援先数 22.転廃業支援先数 23.事業再生支援先における実抜計画策定先、及び、同計画策定先のうち、未達成先の割合 24.事業再生支援先におけるDES・DDS・債権放棄を行った先数、及び、実施金額(債権放棄額には、サービサー等への債権譲渡における損失額を含む。以下同じ。) 25.破綻懸念先の平均滞留年数 26.事業清算に伴う債権放棄先数、及び、債権放棄額 27.リスク管理債権額(地域別)

(4) 経営人材支援	28. 中小企業に対する経営人材・経営サポート人材・専門人材の紹介数(人数ベース) 29. 28に占める経営改善先の占める割合
(5) 迅速なサービスの提供等顧客ニーズに基づいたサービスの提供	30. 金融機関の本業支援等の評価に関する顧客へのアンケートに対する有効回答率 31. 融資申し込みから実行まで平均日数(債務者区分別、資金使途別) 32. 全与信先に占める金融商品の販売を行っている先の割合、及び、行っていない先の割合(先数単体ベース) 33. 運転資金に占める短期融資の割合
(6) 業務推進体制	34. 中小企業向け融資や本業支援を主に担当している支店従業員数、及び、全支店従業員数に占める割合 35. 中小企業向け融資や本業支援を主に担当している本部従業員数、及び、本部従業員数に占める割合
(7) 支店の業績評価	36. 取引先の本業支援に関連する評価について、支店の業績評価に占める割合
(8) 個人の業績評価	37. 取引先の本業支援に関連する評価について、個人の業績評価に占める割合 38. 取引先の本業支援に基づき行われる個人表彰者数、及び、全個人表彰者数に占める割合
(9) 人材育成	39. 取引先の本業支援に関連する研修等の実施数、研修等への参加者数、資格取得者数
(10) 外部専門家の活用	40. 外部専門家を活用して事業支援を行った取引先数 41. 取引先の本業支援に関連する外部人材の登用数、及び、出向者受入れ数(経営陣も含めた役職別)
(11) 他の金融機関及び中小企業支援策との連携	42. 地域経済活性化支援機構(REVIC)、中小企業再生支援協議会の活用先数 43. 取引先の本業支援に関連する中小企業支援策の活用を支援した先数 44. 取引先の本業支援に関連する他の金融機関、政府系金融機関との提携・連携先数
(12) 収益管理態勢	45. 事業性評価に基づく融資・本業支援に関する収益の実績、及び中期的な見込み
(13) 事業戦略における位置づけ	46. 事業計画に記載されている取引先の本業支援に関連する施策の内容 47. 地元への融資に係る信用リスク量と全体の信用リスク量の比較
(14) ガバナンスの発揮	48. 取引先の本業支援に関連する施策の達成状況や取組の改善に関する取締役会における検討頻度 49. 取引先の本業支援に関連する施策の達成状況や取組の改善に関する社外役員への説明頻度 50. 経営陣における企画業務と法人永劫業務の経験年数(総和の比較)

※備考：金融庁資料により作成

このように、金融庁が策定・公表した新たな「金融仲介機能のベンチマーク」の対象には、地方都市におけるまちづくりに特定された指標や、直接、地方都市におけるまちづくりに対する融資の抑制又は促進につながるような指標は含まれていない。

3. 金融機関により公表された「金融仲介機能のベンチマーク」

(1) 概況

金融庁が平成 29 (2017) 年 10 月 25 日に公表した「平成 28 事務年度金融レポート」によると、「金融仲介の取組みに係る開示の状況については、2017 年 8 月末までに、全ての地域銀行がベンチマーク 55 項目のうち何れかの指標を開示している。その開示の内容を見ると、自行の経営戦略に沿って取組状況を具体的に分かりやすく開示している事例がある一方、自行が用いている指標の定義が示されていない、金融仲介の目指す姿が併せて提示されていないなど、顧

客等が指標の意義を理解することが難しい開示となっている事例も見られる。」とされている。

さらに、同レポートによれば、「金融庁において、地域銀行から提出されたベンチマークの指標を分析したところ、次のような傾向が認められた」とされている。

① 銀行による M&A 支援先数、販路開拓支援先数など、顧客企業の成長のためのソリューション提供に係る指標については、大半の地域銀行が計数を把握しており、また、企業へのソリューション提供については、銀行の規模にかかわらず、小規模な銀行でも積極的な取組みを行っているところが見られること。

② 銀行の無担保与信先数・融資額、無保証メイン取引先数等の担保・保証に係る指標についても、大半の地域銀行が計数を把握しており、また、一部の銀行では、自身の経営方針の下で、担保・保証に依存しない融資に積極的に取り組み、結果として、担保・保証への依存度合いが低いところも見られること。

一方、同レポートにおいては、「以下のような課題も認められた」との指摘もされているところである。

① 事業性評価や本業支援の取組みなど、各銀行独自に基準を設けている項目については、銀行間で指標の定義が異なり比較が困難で、客観的な視点からの評価に課題があること。

② 取引先企業への平均接触時間や、融資実行までの平均日数、事業性評価等の収益等の指標については、把握している銀行は少数に留まっていること。

(2) 地方銀行が公表したまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」

ここでは、平成 29 (2017) 年 8 月 4 日までに公表されたまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」(参考となる事項として併せて公表された事項を含む。)のうち、筆者が確認した地方銀行 37 行によるものの状況を紹介することとする。

前記 (1) で述べたように、金融庁が策定・公表した新たな「金融仲介機能のベンチマーク」の対象には地方都市におけるまちづくりに特定された指標や、直接、地方都市におけるまちづくりに対する融資の抑制又は促進につながるような指標は含まれていないことから、地方銀行が公表したまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」(参考となる事項として併せて公表された事項を含む。)、当該地方銀行独自のベンチマークや参考となる事項として公表されたものということになる。

なお、次に記載した各項目については、地方銀行ごとには対応して記載していない。

①「共通ベンチマーク (2) 取引先企業の抜本的事業再生等による生産性の向上」として実施した事例として挙げられたもの

・中心市街地活性化基本計画に基づく商店街活性化事業として支援を開始し、事業の成長性・地方創生の観点から分析を実施し、魅力ある街づくりを実現した事例

②「選択ベンチマーク (2) 事業性評価に基づく融資等、担保・保証に過度に依存しない融資」における事業性評価に関する取組事例として挙げられたもの

・「事業性評価シート」の作成を通じ、資産・負債の詳細な状況や実態の把握を進めるなど取引先の理解に努めた結果、処分しづらい遊休不動産があり、その売却が課題であることを認識した後、当該地方銀行のネットワークを活用し、遊休不動産の売却を支援し、売却代金によって金融債務の軽減を図るとともに、複数の金融機関にあったA社及び代表者個人の借入を当該地方銀行に一本化して返済条件を正常化した事例

③「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」におけるソリューション提案、企業の経営課題解決の主なメニュー等として挙げられた事例

・【経営管理、組織・人材】の一環として不動産の有効活用を掲げ、遊休不動産の活用及び不動産情報の提供を主なメニューとして挙げられた事例

・【経営者様のご相談】の主なメニューとして不動産有効活用が挙げられた事例

・【提携先紹介サービス一覧】に不動産活用サポートを挙げられた事例

④「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」におけるソリューション提供の取組事例として挙げられたもの

・不動産の売却提案などによる、事業の成長・再生支援への取組事例・不動産営業部の仲介による、売り・買いのニーズマッチング・用地売却・取得・建設資金の支援までワンストップでスピーディーな対応を実現した事例

⑤「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」における事業継続のためのM&Aと会社分割の事例として挙げられたもの

・調剤薬局と不動産賃貸業を会社分割で分離し、調剤薬局は経の安定と雇用維持を図るため、当該地方銀行ネットワークを活用し、同業種の大手企業に営業を譲渡し、不動産賃貸業は、オーナー家族が出資する新設会社へ承継し、不動産賃貸事業を引き続き継続することができた事例

⑥「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」における地域活性化支援の取組の事例として挙げられたもの

・古民家等の活用支援

古民家等を活用した地域活性化の促進を目的に、古民家等の活用に取り組んだ実績を有する一般社団法人と「歴史的建築物活用に係る包括連携協力に関する協定」を締結し、地方公共団体担当者、事業者、物件所有者などが参加する古民家活用セミナー、古民家活用ワークショップを開催した。また、西日本初の地方公共団体・一般社団法人・金融機関の三者による包括連携協定を締結した。

・地方公共団体、各種団体との連携

複数市と地域の発展に寄与することを目的に中心市街地の活性化、公共施設の整備に関すること等を連携事項とする「地方創生に関する包括協定書」を締結したほか、支店においても産業支援センターと「中小企業

支援に関する包括協定書」を締結するなど、自治体、各種団体と連携しながら地方創生に取り組んでいる。

⑦「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」において「地方創生に関する協働プロジェクト」各 WG（ワーキンググループ）の現状・成果が挙げられた事例

・空き家対策 WG

空き家問題の解決を目指し、移住者と空き家のマッチングや改修・転貸を行うビジネスモデルを検討・協議

・CCRC（高齢者が地方に移住し、健康的な生活を送るとともに、医療介護が必要な時には継続的なケアを受けることができる地域づくり）WG

先行地区で連携・支援を行うとともに、セミナーの開催を通じて、他地域や民間事業者へ CCRC の普及を促進

⑧「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」における地方創生への積極関与の事例として挙げられたもの

・地方版総合戦略の関与および「まちづくり事業会社」の設立支援

町における総合戦略へ積極的に関与し、地方創生の実現を図るため、「まちづくり事業会社設立準備委員会」の委員として、まちづくり事業会社の設立に向けて、事業計画の策定等を支援し、町に関わりの深い民間企業と連携するとともに、出資や人的支援を行い、平成 29 年 4 月、まちづくり事業会社

を設立した。

・地方創生ファンド

観光産業の発展やまちづくりなど地域活性化に資する取組みをファンドで支援し、地方創生のあるべき姿の実現を目指している。

⑨「選択ベンチマーク（3）本業（企業価値の向上）支援・企業のライフステージに応じたソリューションの提供」における成長戦略サポートプログラムに基づく取組として挙げられた事例

・行内で独自に「成長戦略サポートプログラム」を制定し、10 分野を成長分野として指定し（食品、素材、環境、健康・福祉、アジアを中心とする海外進出、社会インフラ整備・防災対策事業、事業再編・新市場進出、新商品・新サービスの研究開発、CLT 普及促進、地産外商）、該当分野に対する融資を「成長分野応援融資（未来ファンド）」として積極的に取り組んでいる。

⑩「選択ベンチマーク（9）人材育成」におけるコンサルティングの発揮に向けた資格取得者数として、宅建資格取得者数が挙げられた事例

⑪「その他」

・高齢者が生き生きと生活する地域づくりの取組として、CCRC 拠点整備事業（不動産サービス・地方銀行・関連企業や団体）が挙げられた事例

4. まちづくりに及ぼす影響

（1）国内銀行の不動産業向け貸出の状況

金融庁が公表した「平成 28 事務年度金融レポート」によれば、国内銀行の不動産業向け貸出の状況は、次のような状況にある。

- ① 地域銀行（地方銀行、第二地方銀行、埼玉りそな銀行）全体の貸出残高は増加傾向にあるが、その内訳を見ると、多くの地域銀行で、アパート・マンション向けや不動産業向けの融資が増加している。
- ② 国内銀行の不動産業向け貸出残高は、貸出金全体の伸び率を上回って推移している。
- ③ 不動産業向け貸出の残高の伸び率自体は、これまでの拡大局面との比較において、必ずしも高くはないものの、新規融資額は、2016 年度は過去最高水準となっている。
- ④ 不動産業向け貸出のうち、アパート・マンションローン（個人による貸家業向け貸出、以下「アパマンローン」という。）は、主要行等は減少傾向であるが、地域銀行は増加傾向である。

さらに、同レポートによれば、金融庁がアパマンローンの実態把握を目的に、一部の地域銀行にアンケート調査及びヒアリング等を実施したところ、次のようなことが確認でき、金融機関は、金利上昇や空室・賃料低下等のリスクを適切に評価し、借り手に分かりやすく伝える必要であるとされている。

①地域銀行のアパマンローンの増加の主な要因

- ・ 賃貸建物資金の融資（主に土地所有者の相続税対策目的）
- ・ 不動産投資資金の融資（主に高所得者層の運用収益目的）
- ・ いわゆる「メガ大家」と呼ばれる不動産

事業者向け融資（上記①・②の複合型）

なお、上記 3 つの要因のいずれの案件も、賃貸物件の建築業者から地域銀行への持込みが大宗であったとされている。

②貸家業の特徴

- ・ 空室率は、築年数の経過とともに上昇する
- ・ 賃料水準は、築年数の経過とともに低下し、築後 15 年経過後を目安に低下傾向は顕著となる

・ 地域銀行によってバラツキはあるものの、足下の実際の賃貸物件の収支状況は、一定程度が赤字であり、築後 15 年を経過すると赤字先は更に増加傾向になる

③ 不動産業向け融資の健全性

- ・ 足下、デフォルト率は低位で推移している
- ・ 融資対象である賃貸不動産（建物、土地（借り手所有の底地を含む））に担保が設定されている

・ 地域銀行におけるアパマンローンの融資審査は、賃貸物件の事業性のほか、富裕層を中心とした借り手の返済能力（給与等賃貸物件以外の他の収入、保有する金融資産の状況等）を重視する傾向にある

・ このため、足下、不動産業向け貸出が金融機関の健全性に直ちに影響することはないものと考えられる

④ 適切な業務運営の確保

アパマンローンの借り手には、次のような者が存在している。

- ・ 築年数の経過とともに賃貸物件の収支のみでは返済資金を賄えず、給与等の他の収入等で補てんしている者
- ・ アパート経営の知識が乏しく、空室・賃料低下等のリスクを十分に理解しないまま、

相続税対策目的等で借入れまでして貸家業を行っている者

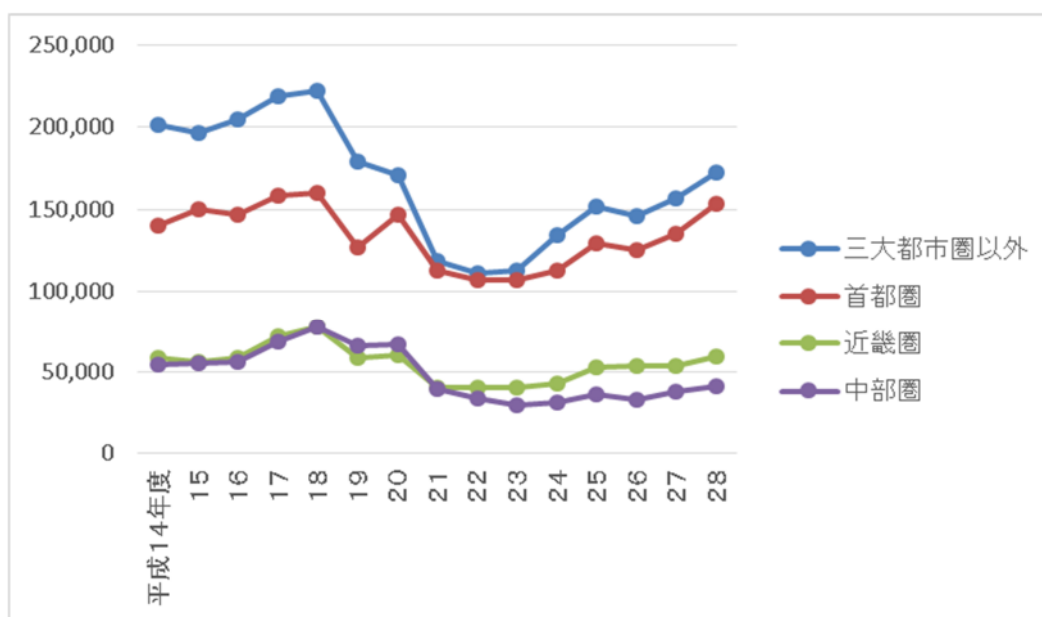
このような現在の国内銀行の不動産業向け貸出の状況を踏まえると、必ずしもまちづくりの進展に貢献するものとはなっておらず、かえって将来のまちづくりの支障となる懸念もあると思われる。

(2) 住宅着工・建築着工の状況

住宅着工統計調査報告（平成 28 年度分）（国土交通省）によれば、近年、貸家新設住宅着工数は増加しており、特に三大都市圏以外においてその増加が目立つ。（図表 2）

【図表 2】三大都市圏等別・貸家新設住宅着工数の推移

単位：戸



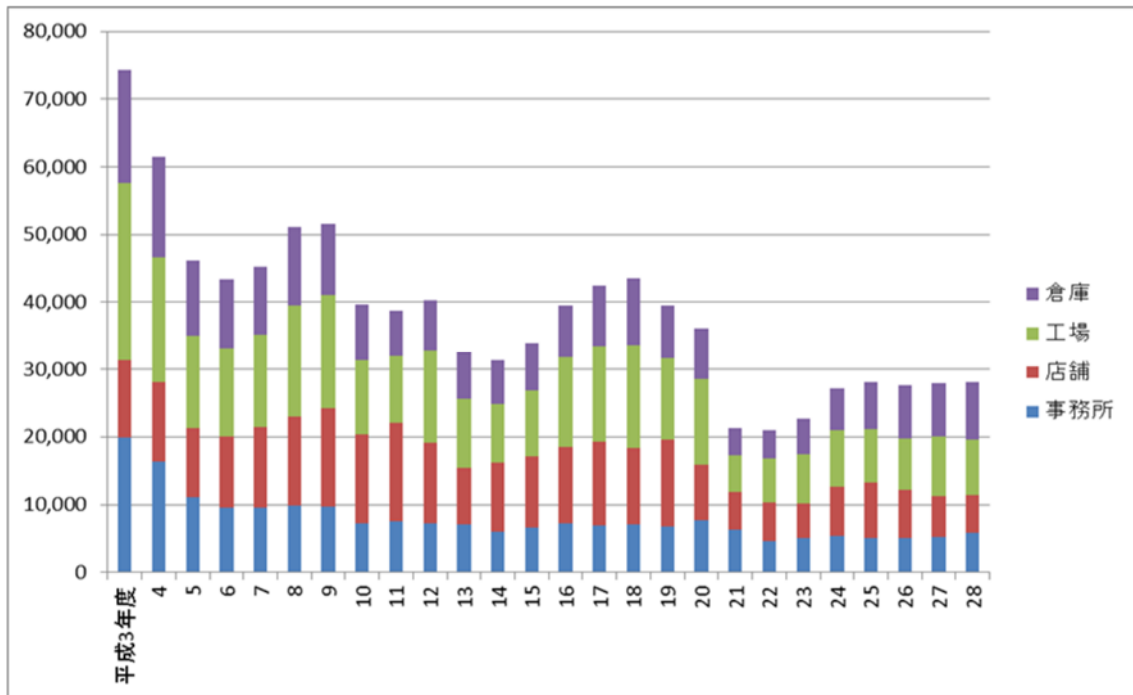
※備考：住宅着工統計調査報告（平成 28 年度分）（国土交通省）により作成

また、建築着工統計調査報告（平成 28 年度分）（国土交通省）によれば、近年、着工

建築物用途別床面積（民間建築主）は、ほぼ横ばいで推移している。（図表 3）

【図表 3】着工建築物用途別床面積の推移（民間建築主）

単位：千㎡



※備考：建築着工統計調査報告（平成 28 年度分）（国土交通省）により作成

（3）まちづくりへの影響

地方都市におけるまちづくりに関する事業は、依然として厳しい環境にあり、地方都市における有効かつ持続可能なまちづくりのため、関係者に一層の努力が求められている。

このような状況の下、前記 3. で紹介したように、既に地方銀行により公表されたまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」は、全体としては少ない。

また、取組事例の内容も協定の締結など実際の金融仲介機能発揮の前提となるものが多く、そのまちづくりの実現には、今後相当の期間を要すると思われる。

このため、直ちに今回の「金融仲介機能のベンチマーク」の公表が地方都市におけるまちづくりに大きな影響を及ぼすことにはならないと考えられる。

ただし、これは、今回の「金融仲介機能の

ベンチマーク」の公表が地方銀行による初めての公表であったため、個別具体的な取組よりも全般的な取組状況の取りまとめ及び公表が優先して行われたことによるものと考えられ、今後、公表回数が重なるに連れ、まちづくりのような個別具体的な取組に関するベンチマークの公表も増加していく可能性がある。

したがって、今後のまちづくりに関わる「金融仲介機能のベンチマーク」の策定、選定及び公表の状況について、引き続き、注視していくことが必要である。

5. おわりに

現下の金融情勢等により多くの地域銀行で増加しているアパート・マンション向けや不動産業向けの融資が地方都市の長期的な発展につながるようなまちづくりに結び付けていくことが求められている。

金融機関による「金融仲介機能のベンチマーク」の策定、選定及び公表が、個別のアパート・マンション向けや不動産業向けの融資の増加にとどまることなく、地方都市における有効かつ持続可能なまちづくりの促進に寄与するものとなることを期待したい。

<参考文献等>

・「捨てられる銀行」橋本卓典 講談社現代新書
2371 平成 28 (2016) 年 5 月 株式会社講談社
・金融庁ホームページ

「金融仲介機能のベンチマークについて～ 自己点検・評価、開示、対話のツールとして～」平成
28 (2016) 年 9 月 金融庁

(<http://www.fsa.go.jp/news/28/sonota/20160915-3.html>)

「平成 28 事務年度金融レポート」平成 29 (2017)
年 10 月 25 日

(<http://www.fsa.go.jp/news/29/Report2017.pdf>)

「金融仲介の改善に向けた検討会議」の設置について」

(<http://www.fsa.go.jp/news/27/sonota/20151218-2.html>)

「金融仲介の改善に向けた検討会議」

(<http://www.fsa.go.jp/singi/kinyuchukai/index.html>)

・国土交通省ホームページ

「建築着工統計調査報告 (平成 28 年度分)」報道
発表資料

(http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000677.html)

本稿をご寄稿いただきました吉田英一様におかれましては、平成 29 年 11 月 18 日
ご逝去されました。

謹んでご冥福をお祈り申し上げます。