

# 不動産賃貸業向け貸出の動向 ・ 都内拠点の活動状況

ちばぎん IR Day

2017年4月

株式会社 **千葉銀行**

## 不動産賃貸業向け貸出の動向

家計部門の状況

賃貸住宅需要の動向

千葉県の住宅需要・人口動態

今後の見通し

貸出の状況

融資物件の状況

案件審査・途上管理

管理業者・サブリース付物件

ストレステスト

（例1）マクロストレステスシナリオ

（例2）人口減少ストレステスシナリオ

業務効率化

## 都内拠点における活動状況

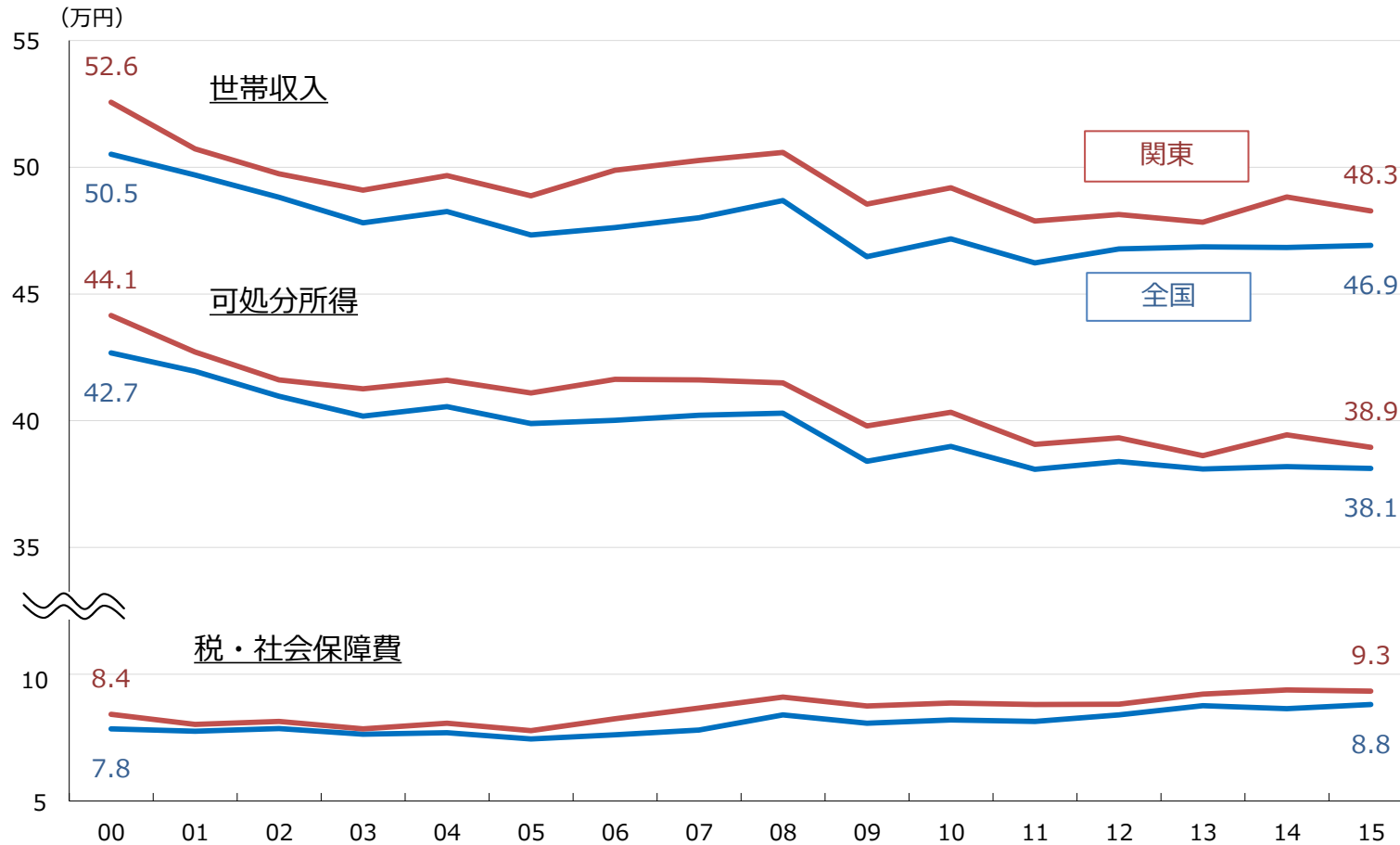
戦略的営業地域

具体的な営業活動

## 不動産賃貸業向け貸出の動向

収入減少に加え、税・社会保障負担増加が重なり、可処分所得が減少

世帯収入・可処分所得・税・社会保障費（月額）



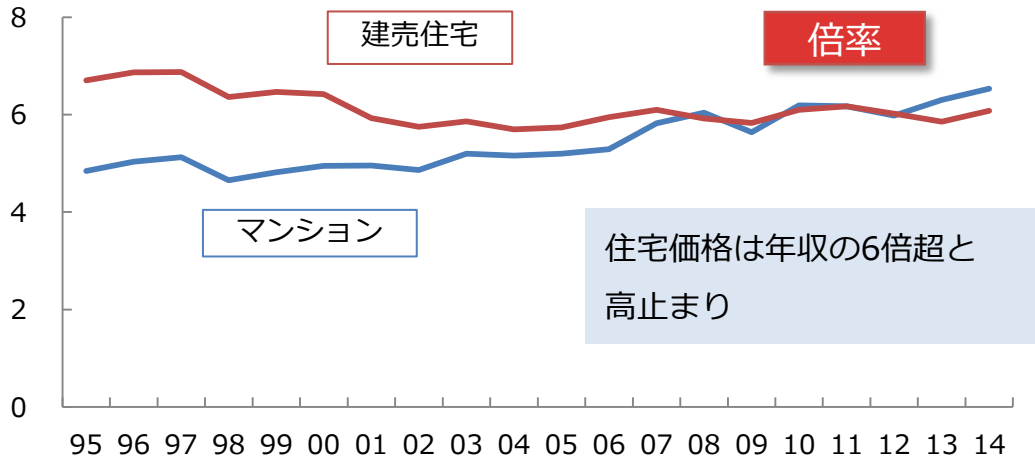
出所：総務省「家計調査」（家計収支編；総世帯のうち勤労者世帯）

- 世帯収入：「実収入」
- 税金・社会保障費：「非消費支出」

## 収入と住宅価格の乖離が拡大⇒勤労世代の借家比率が上昇

### 首都圏における住宅価格と収入の乖離

		(万円)				
		1995	2000	2005	2010	2014
年収	①	856	815	790	762	775
マンション価格	②	4,148	4,034	4,107	4,716	5,060
建売住宅価格	③	5,737	5,234	4,533	4,646	4,713
倍率 (マンション)	②÷①	4.8	4.9	5.2	6.2	6.5
倍率 (建売住宅)	③÷①	6.7	6.4	5.7	6.1	6.1

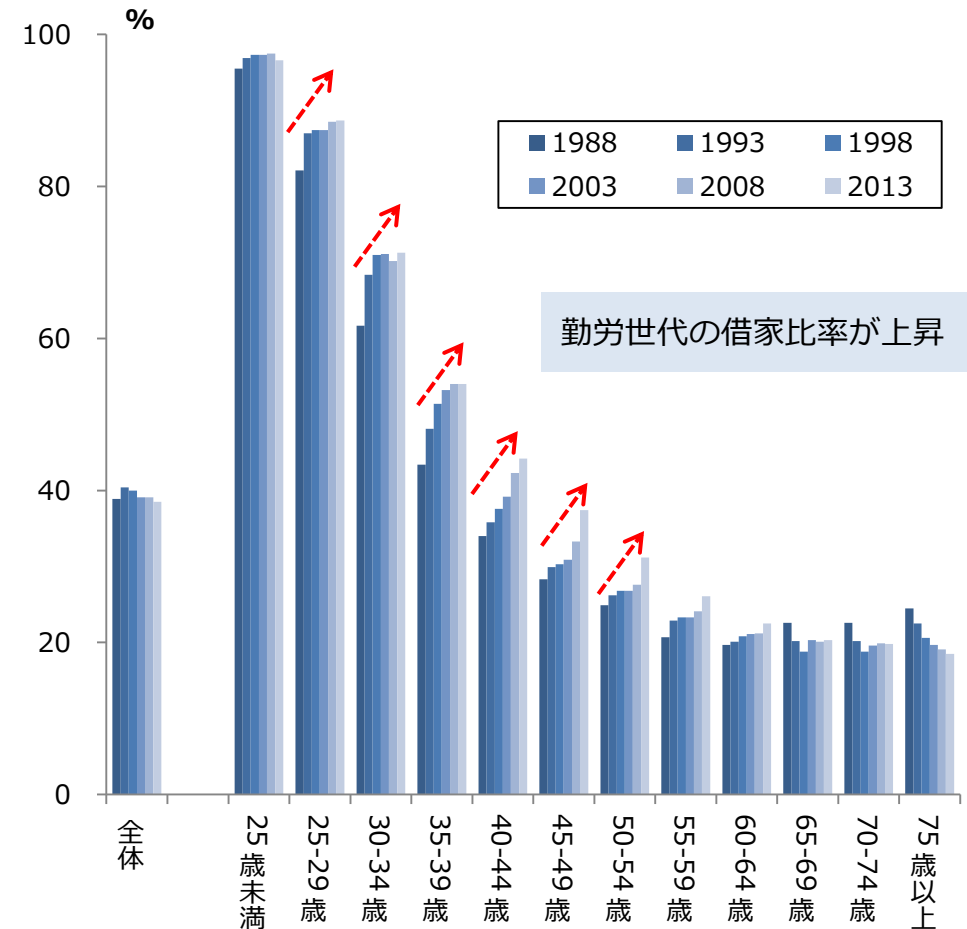


出所：国土交通省「平成27年度住宅経済関連データ」

同省は以下を参照

- 年収： 総務省「貯蓄動向調査」「家計調査（貯蓄・負債編）」
- 住宅価格： 不動産研究所「全国マンション市場動向」による首都圏の新規発売民間分譲マンション及び建売住宅の平均値  
<首都圏：東京・神奈川・千葉・埼玉・（建売のみ）茨城南部>
- 倍率： 住宅価格÷年収

### 家計主の年齢別借家比率（全国）

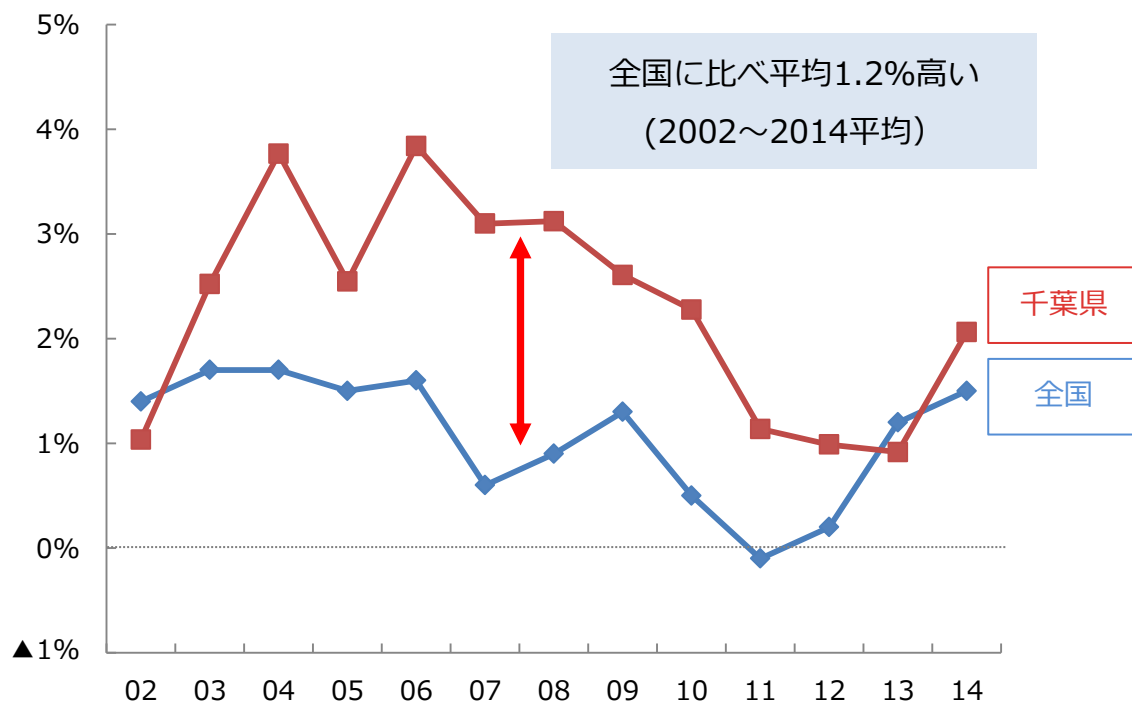


出所：総務省「住宅・土地統計調査」

■ 借家比率：100%-「持ち家率」

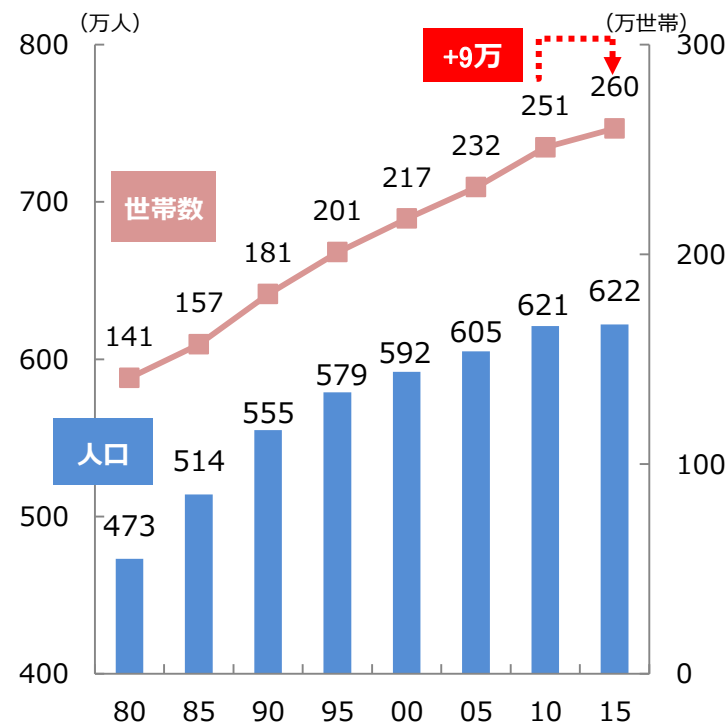
## 県内住宅需要の成長率は全国に比べ高く、世帯増加は人口増加を上回る

### GDP成長率（住宅賃貸業）



出所：千葉県「県民経済生産（実質）」、内閣府「国民経済計算（実質）」

### 人口・世帯数（千葉県）



出所：「国勢調査」

賃貸住宅の需要を支える単身世帯は底固く推移、社宅等の減少が一般物件の需要を後押し

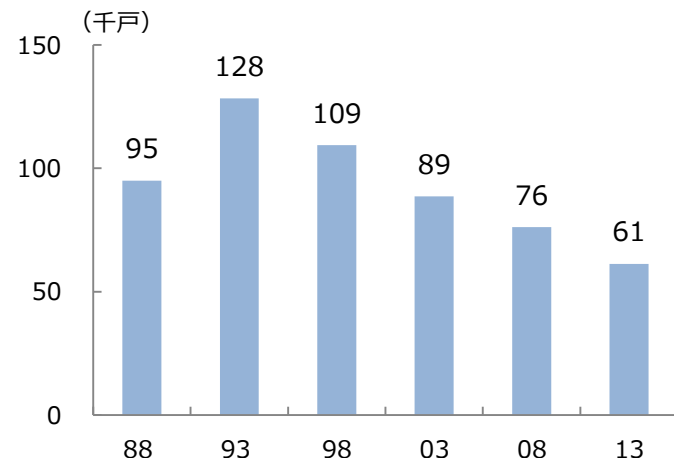
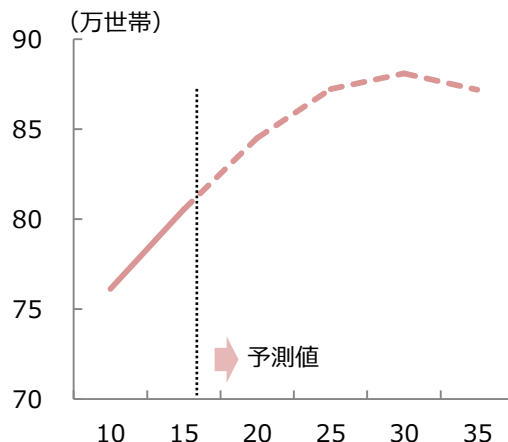
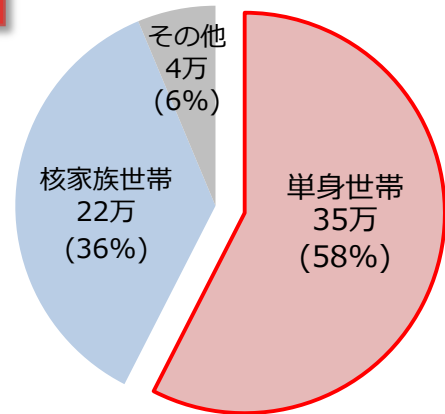
借家世帯人員の構成

単身世帯数の予測

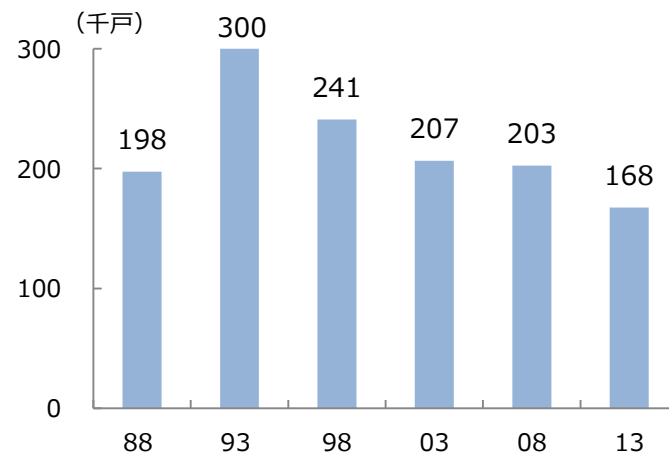
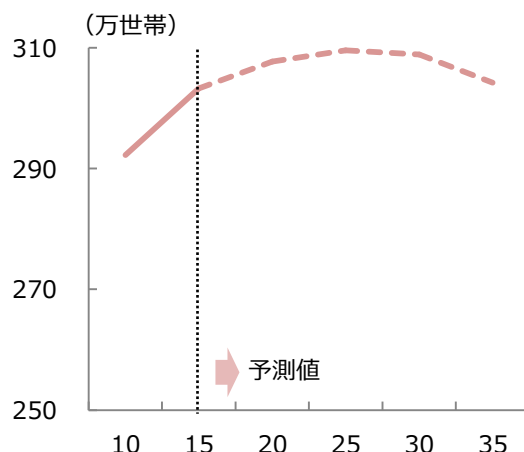
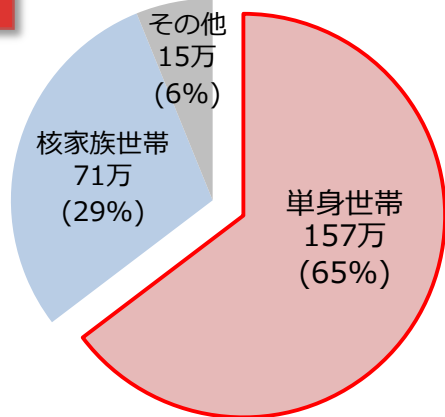
給与住宅(※)戸数の推移

※勤務先等の社宅・借上住宅(家賃補填は含まない)

千葉県



東京都



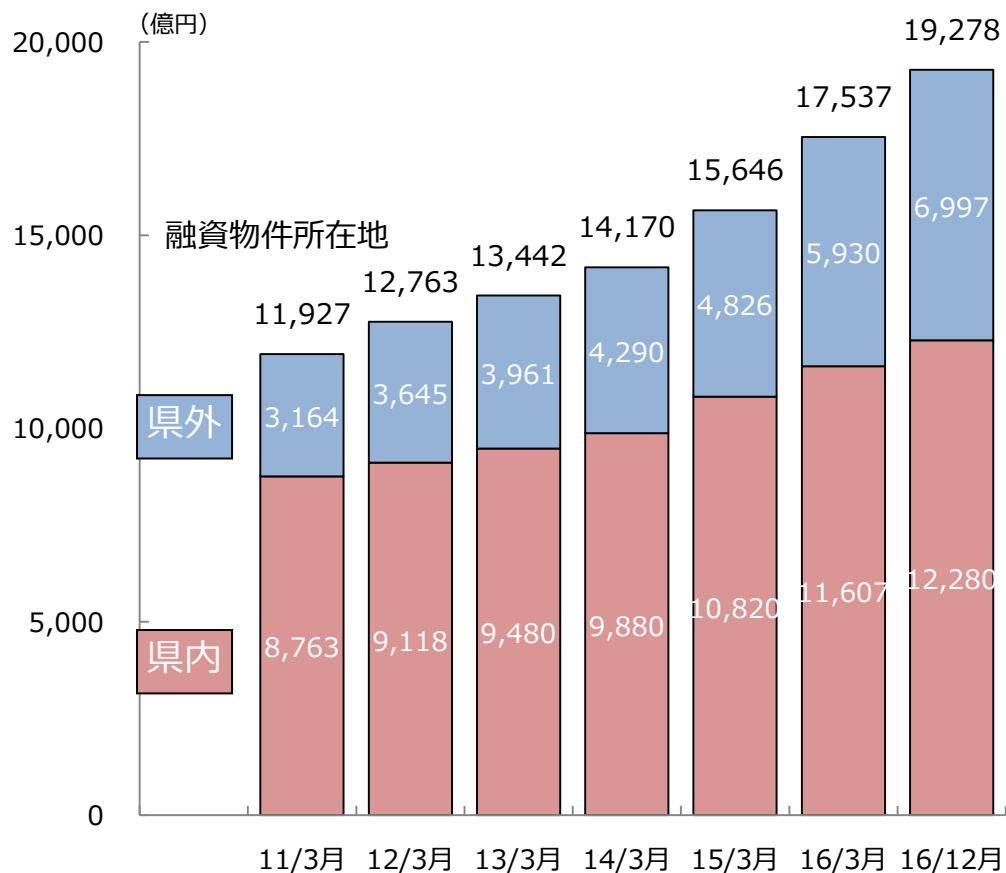
出所：総務省「住宅・土地統計調査」(2013)

出所：人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計」(2014)

出所：総務省「土地建物統計調査」

## 貸出残高は、堅調な県内の住宅需要を背景に着実に増加

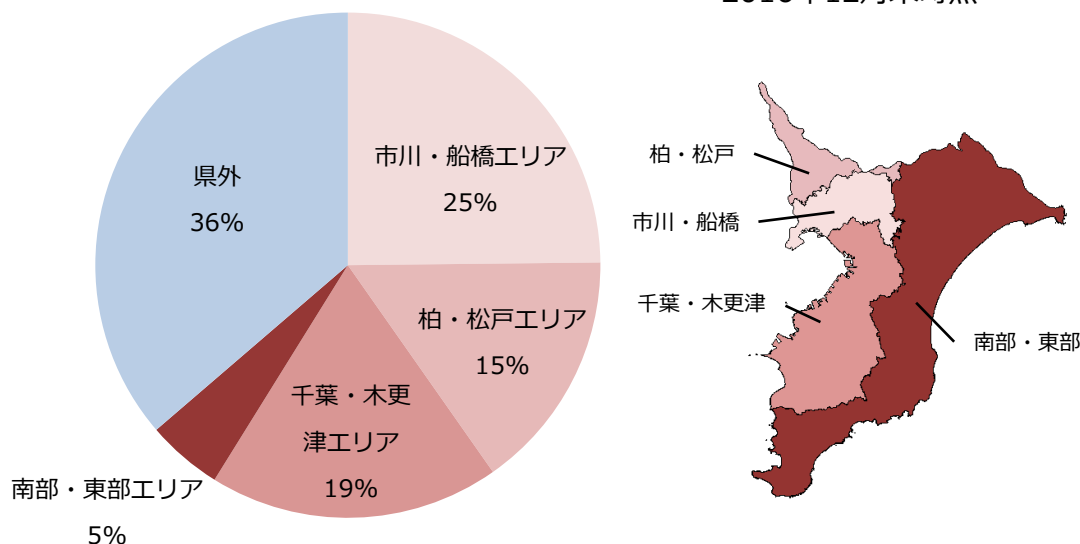
### 賃貸用不動産向け貸出残高



■ 資金用途が賃貸用不動産向けの貸出を集計  
(不動産賃貸業以外を含む；修繕費用向け等は含まない)

### 物件所在地別シェア

2016年12月末時点



### 当行残高と経済指標との相関係数

当行不動産賃貸業向け貸出残高との相関係数	
県内GDP (住宅賃貸業)	0.965
県内世帯数	0.976

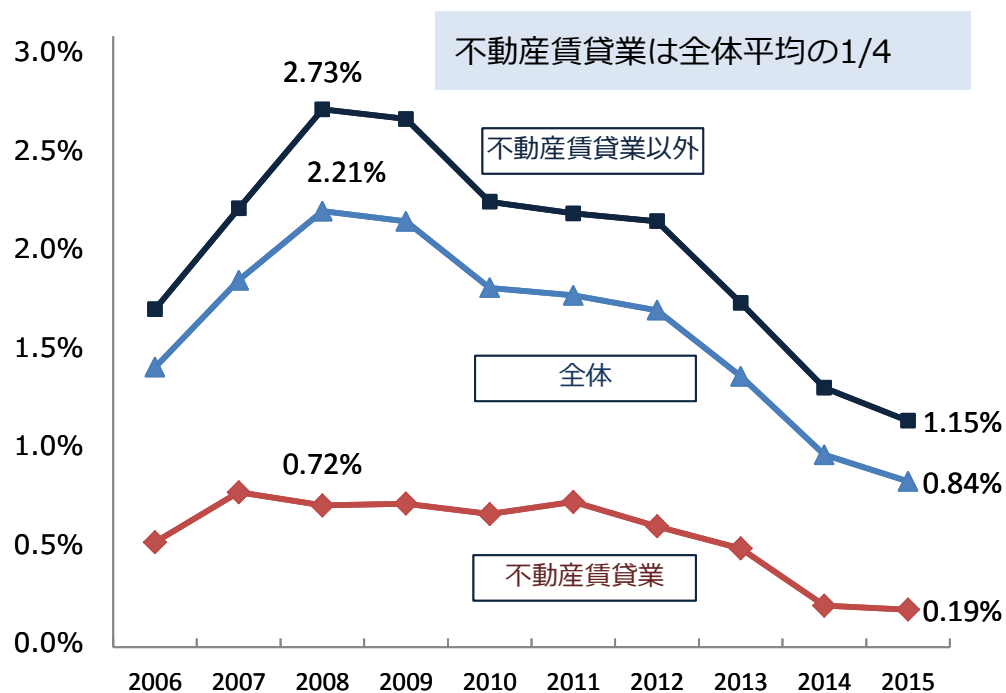
相関が高く、実需に基づく残高積上げ

出所：千葉県「県民経済計算」「毎月常住人口調査」に基づき当行推計  
(観測期間：2008～2015年)



## 他業種と比較しデフォルト率は低位安定。貸出ポートフォリオ全体のRACC増加に貢献

### デフォルト率の推移



■デフォルト：破綻懸念先以下へのランクダウン

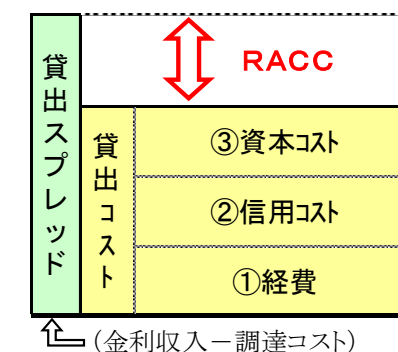
### RACC寄与率

<2016年上期>

一般貸出全体のRACC増加率	うち、不動産賃貸業の寄与率
+ 2.2%	<b>+47%</b>

※2015年下期比

<概念図>

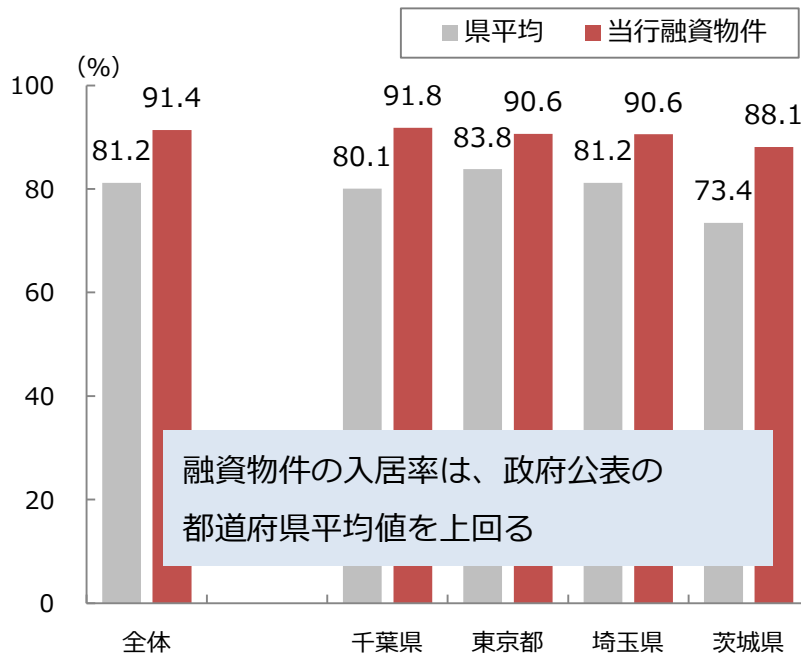


資本コスト控除後純益でも**プラス**を確保。  
貸出ポートフォリオ全体のRACC増加額の**約半分 (47%)**は、**不動産賃貸業要因**

- RACC (Return After Capital Cost)  
資本コスト控除後純益。当行独自指標で、概念はEVAと同じ。
- 寄与率=不動産賃貸のRACC増加額÷貸出全体のRACC増加額

融資物件の入居率は各都道府県とも平均を上回る。DSCR・LTVも良好な水準。

## 物件所在地別の入居率

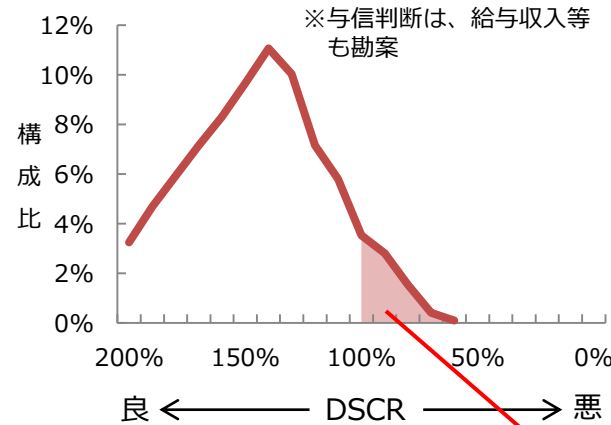


- 融資物件：2015年時点
- 都道府県平均：総務省「住宅・土地統計調査」（2013）より  
計算式：賃貸入居率 = 居住戸数 ÷ (居住戸数 + 空家戸数)

## DSCR・LTVの分布

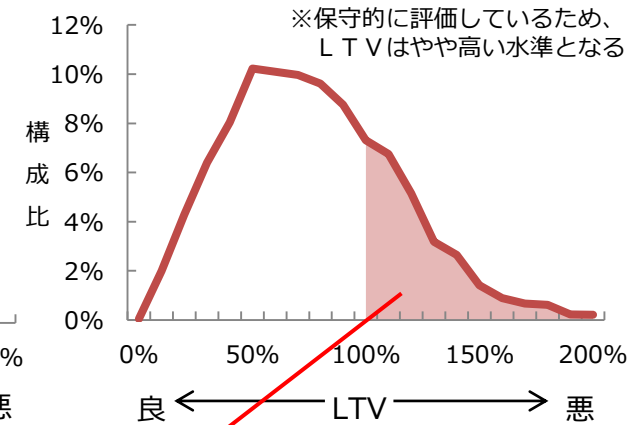
### DSCR

(Debt Service Coverage Ratio ; 返済余裕度)  
：[元利金支払前キャッシュフロー] ÷ [元利支払額]



### LTV

(Loan To Value ; 融資比率)  
：[融資残高] ÷ [融資物件の当行評価額]



DSCR・LTVいずれも不芳な物件は全体の2%程度と限定的。  
⇒不芳先に対しては、提携管理会社紹介により収支改善を支援

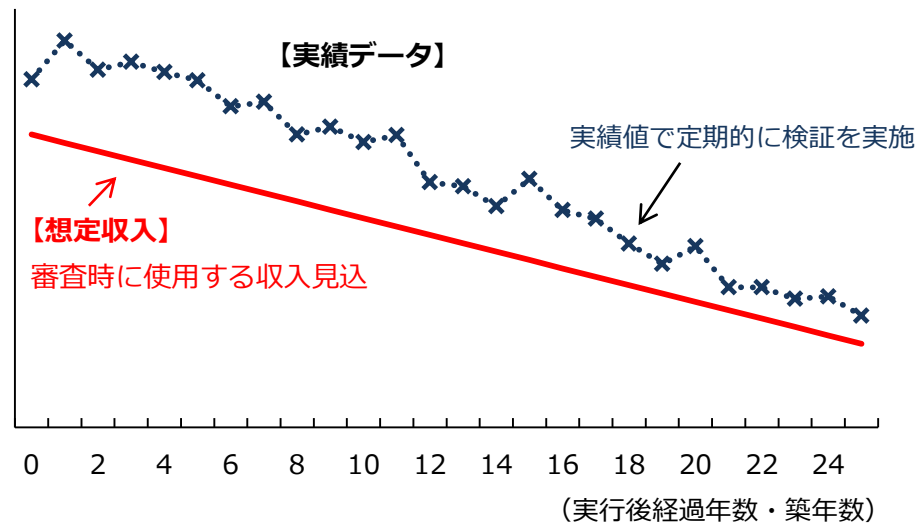
- 2015年時点

経年劣化や金利上昇を踏まえた収支シミュレーションにより、入口でリスクを抑制

入口審査 (収支シミュレーション)

賃料収入

経年劣化を考慮した保守的な収入見込

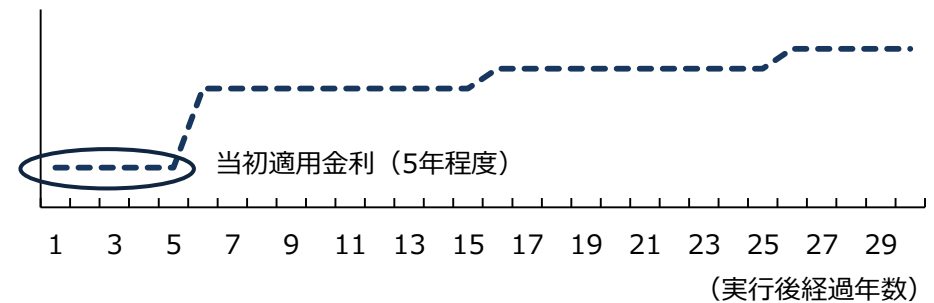


支出

大規模修繕や将来の金利上昇を勘案

- ・元金返済額
- ・利息 (当初固定期間終了後は保守的な審査金利を設定)
- ・経費 (修繕要積立額・維持管理費・保険料・公租公課)
- ・その他 (他借入の返済元利金・生活費等)

■ 審査金利



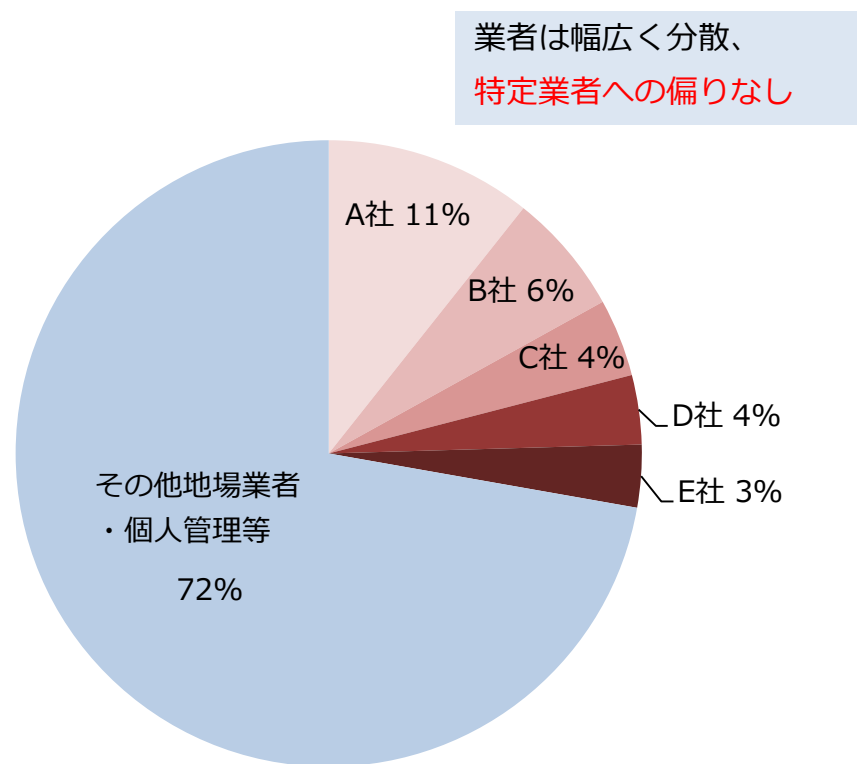
途上与信管理

収入や入居率、修繕実施状況等を毎年調査 ⇒本部でデータ蓄積

物件状況調査書式

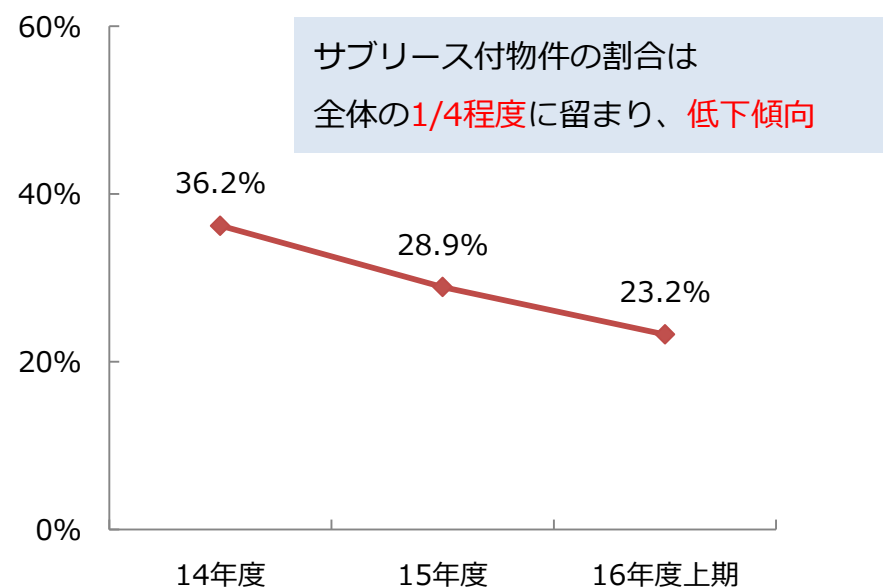
No	物件名	住居表示	所有者	建物面積	建築日	用途	構造	耐用年数	満室戸数	管理業者 (担当者)	融資	当行債権取扱番号	敷金・保証金	直近大規模修繕日	平成28年12月					
															調査方法	実績戸数	入居率	年間賃料実績千円	大規模修繕	概算金額
1	Aハイツ	千葉市中央区●丁目●●	債務者	450.00	H28.3.15	共住	木造	22	15	㈱△△ハウジング	当行	11111	0	-	申告	14	93.33%	10,000	無	0
2	Bアパート	千葉市美浜区●丁目●●	債務者	150.00	H25.12.1	共住	木造	22	5	㈱△△ハウジング	当行	22222	0	-	申告	5	100.00%	3,240	無	0
3	Cヒルズ	船橋市●丁目●●	債務者	800.00	H17.5.9	共住	R C	43	30	㈱△△ハウジング	××銀行	-	0	H27.3.31	レポート	23	76.67%	17,000	無	0

融資物件の管理業者構成比



サブリース付物件の状況

サブリース付物件の実行割合（件数ベース）



審査上の取扱い

家賃保証は、収支シミュレーションで、保守的に当初期間のみ（2年程度）を勘案。以降は、サブリースを考慮せず、通常のスプレッドを負荷。

⇒サブリースに拠らない審査・管理を実施

環境悪化による顧客財務・信用コストへの影響について、評価モデルを当行独自に構築。

## 評価モデル

### 「財務ストレスモデル」

- 当行債務者の売上高（賃料収入）減少時の行内格付・信用コストを推計するモデル。
- 具体的な将来の見通し（シナリオ）に基づき、信用コスト影響額の推計が債務者単位で可能。

## シナリオ

### （例1）マクロストレスシナリオ . . . P13

- マクロ経済のストレスシナリオから、売上高減少率を推計、信用コスト増加額を試算。  
⇒ 不動産賃貸業は、景気変動に対する感応度が低いことを確認。

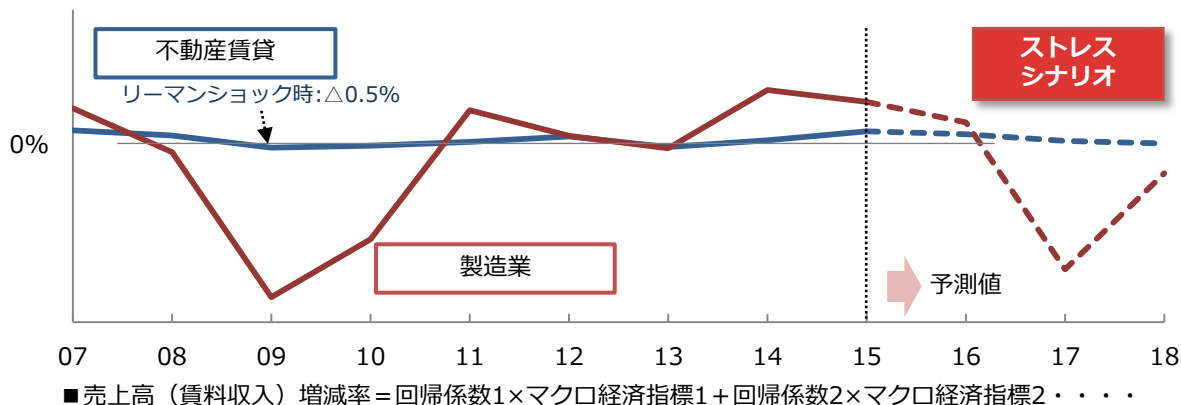
### （例2）人口減少ストレスシナリオ . . . P14

- 人口動態の見通しに基づく入居率低下から、影響額を試算。  
⇒ 人口減少ストレスによる信用コスト増加は、経費控除後スプレッド収益の範囲内。

## 景気後退による影響が小さいことを確認。

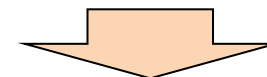
### 試算の前提

売上増減率予測（業種別；当行債務者）

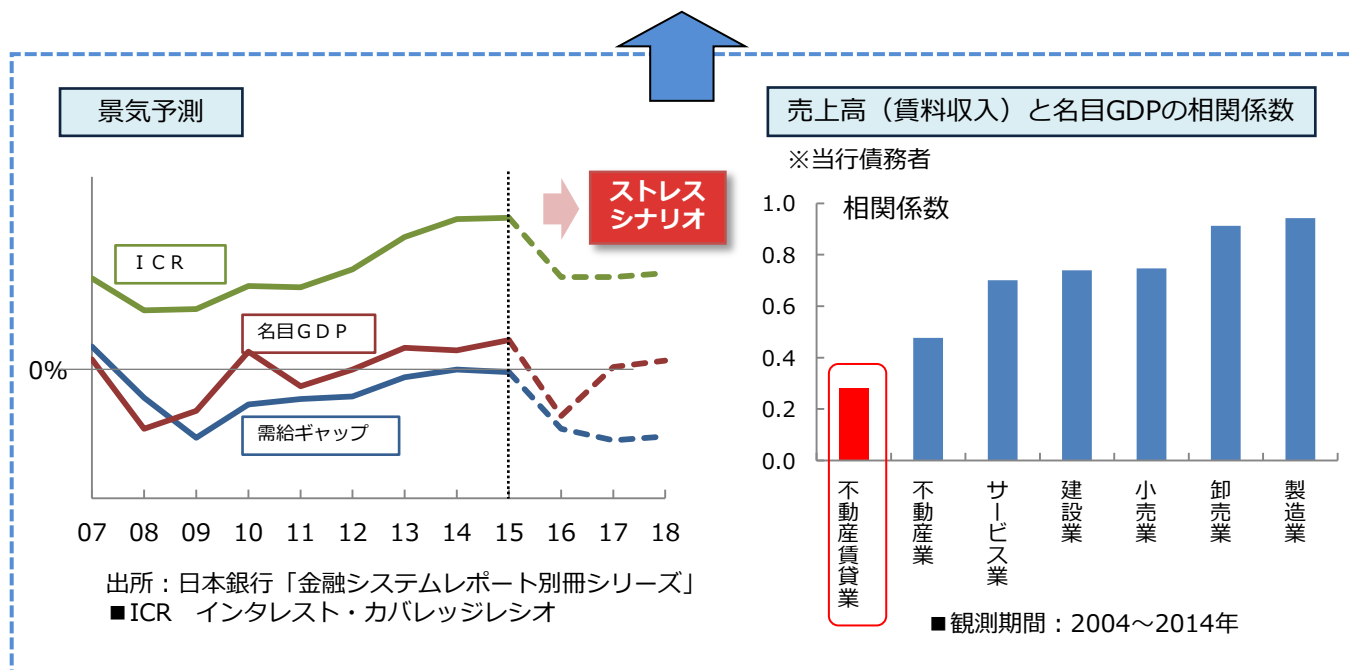


### 結果

景気後退による売上（賃料収入）減少を、「財務ストレスモデル」（P12）に当てはめ、信用コスト増加額を推計。

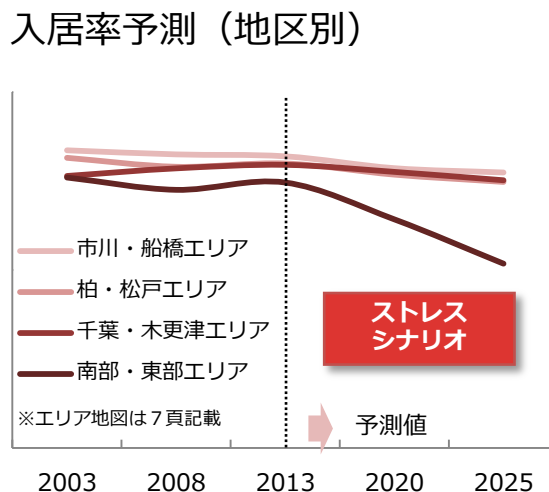
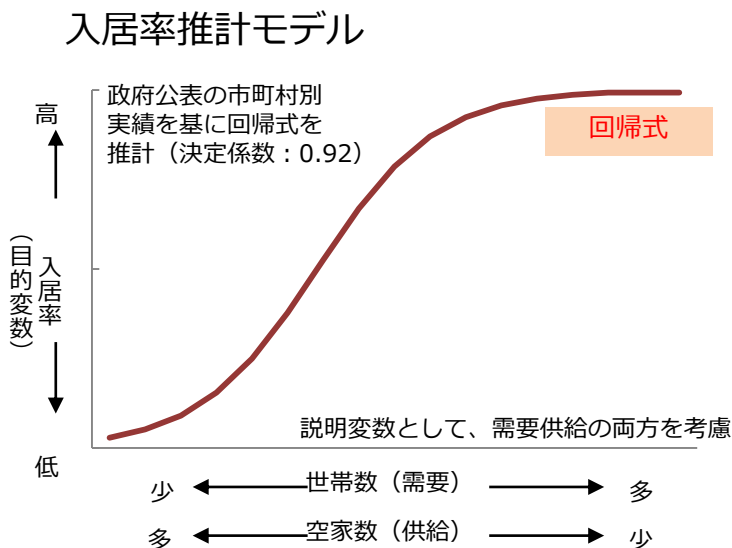


不動産賃貸業は景気変動の影響を受けにくく、リーマンショック級のストレス時でも信用コストの増加は限定的。



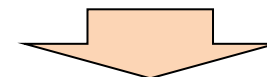
## 人口減少ストレスによる信用コスト試算により、長期的な潜在リスクを把握・抑制。

### 試算の前提

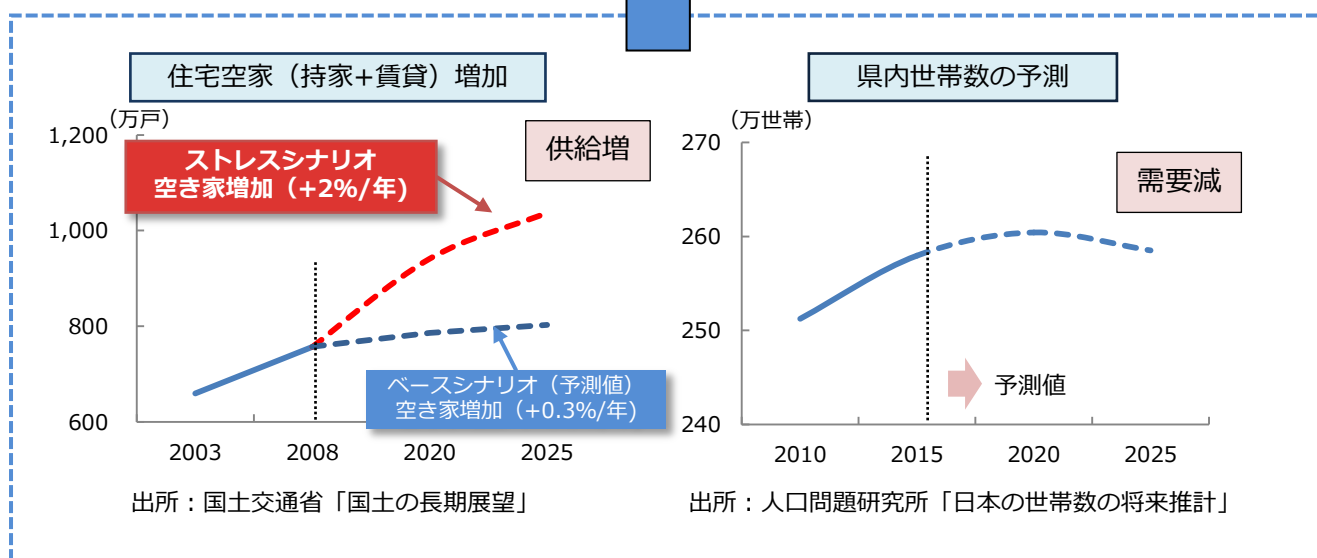


### 結果

入居率低下に伴う賃料収入減少を、「財務ストレスモデル」(P12)に当てはめ、信用コスト増加額を推計。



人口減少地域の入居率低下影響は限定的。信用コストは、不動産賃貸業向け貸出の経費控除後スプレッド収益の範囲内に収まることを確認。



審査・途上与信に各種ツールを導入し、目線を統一するとともに、業務を効率化

## アバマン収支シミュレーション 貸貸王

### 取扱マニュアル

5分でわかる「使い方」です。(11ページまで読めばOK)  
これを読まずに使用して入力間違えると、間違いなおして  
しかも、自分だけでなく、他の人の時間も奪ってしまうこ  
まず読みましょう。読んでから作業をはじめたほうが、絶対

スコ  
考  
判  
ア  
入  
入  
リス

平成

「ベテランでも頭の整理に非常に役立つ」  
アバマン審査の考え方を整理して全て公開する一冊

## The 店長意見書の書き方 アバマン資金編

**決裁する人は「何を」知りたいのか？  
「なぜ」知りたいのか？**

**今期の目標**

- ① 必要なことを「一度で」お客様に聞けるようになる。
- ② 「照会表」による審査部との往復を減らす。

アバマン資金特有の「店長意見書の書き方」です。  
基本編をマスターしてから使ってください。

平成26年6月 審査部

## 個人アバマン先定例格付補助ツール アパ助くん 利用マニュアル

難しい書。  
個人格付が集中する季節。  
急いで作業しても「間違ってる！やり直し！」の差戻し。  
はあ、少しでも簡単にならないかなあ・・・

その多くの声に  
応えるため、  
このツールが  
できました！

**補助ツールの役割**

前回格付・残高・グループなどを自動出力  
「返済能力判定」の省略可否を自動判定  
「格付・自己査定システム」への入力箇所を表  
(省略不可の場  
つまり・・・  
このツールを添付すれば返済能力判定省略の可否の理由を説明する  
自動出力された分は、融資担当がチェックしないで済みます。

**29年3月改定**  
(1) 「返済能力判定」の対象先の一部見直し  
(2) ヘルプの補正  
(3) 各種機能の追加 (物件変動状況選択を個人単位へ、前年度の  
運用履歴の取込番号表示、運用履歴の起)

**28年9月新定・目的**  
当行融資物件にかかる入居状況等の管理強化  
「返済能力判定」の省略対象先の拡大  
当行取引のみでの判定する方法 (融資シェア割) 制定

## アバマン先格付補助ツール アパ助くんⅡ 利用マニュアル

**本ツールを利用するケース**

- ① 資産管理会社等のアバマン法人の格付
- ② アバマン個人の臨時格付

※アバマン個人の定例格付はアパ助くんを利用してください。

**本ツールの役割**

融資シェア割のCF、修繕費理論値・積立理論値を自動算出し、  
「格付・自己査定システム」の「返済能力判定画面」・  
「返済上限年数判定画面」への入力数値・箇所を表示します。

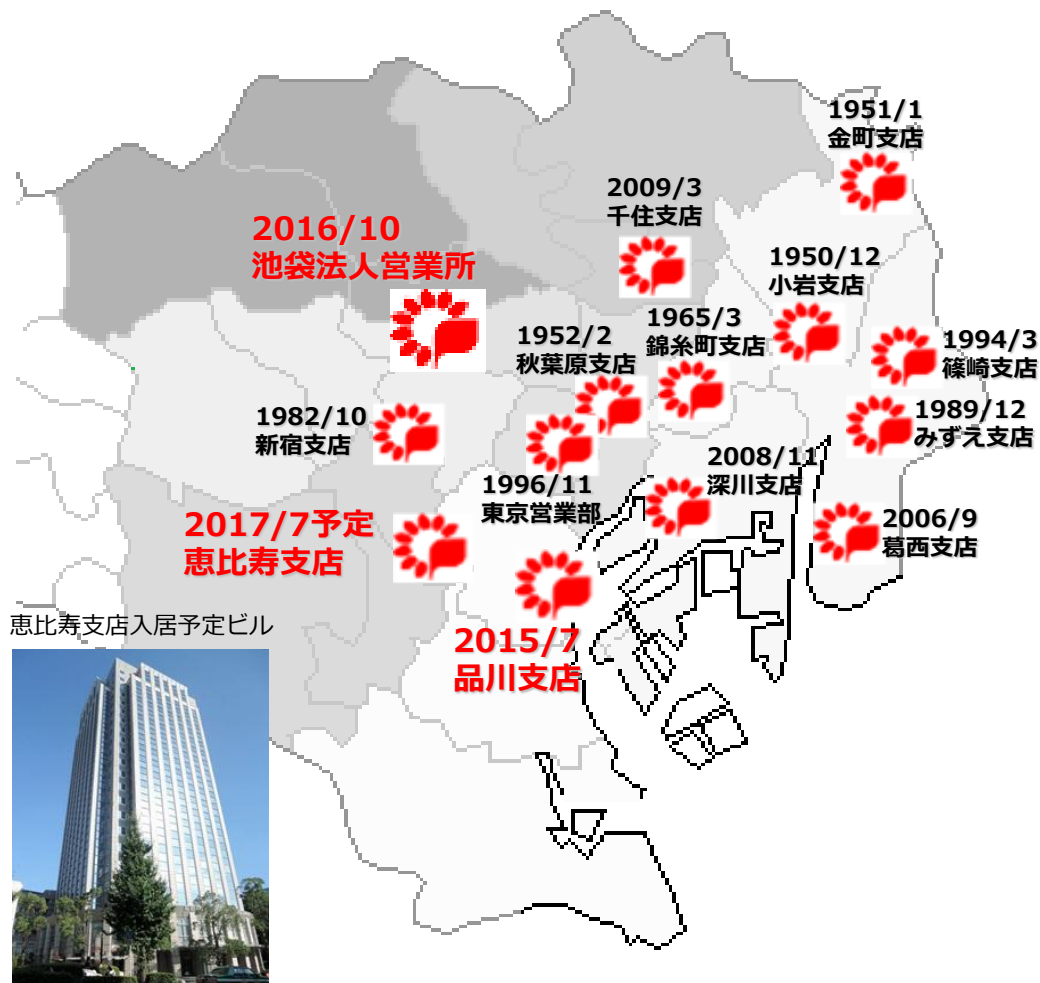
**補助ツール利用の注意点**

- 1 アバマン専用の運用履歴と連携します。  
運用履歴は1冊作成したら、翌年度以降は本冊の中を更新します。  
本冊の中は毎年変動がある部分ですので、  
必ず毎年調査を行い、更新しなければなりません！  
(本冊以外に基本的に変わない部分で、大きな変化があったら更新。  
大きな変化の一例： 物件の売却、家系図の変動)  
掲載場所： e-kun > 書式集 > 書式・ひな型 > 法人業務 > 集積
- 2 本ツールを利用して、融資シェア割でのCFにより返済能力判定を行う  
場合には、必ず格付・自己査定システムに添付して下さい！
- 3 基本的な入力方法  
青色のセルについては、数値・説明等を入力する。  
緑色のセルについては、タブに表示された選択数から選ぶ。



## 都内拠点の活動状況

東京23区「戦略的営業地域」



東京23区を面でカバー

開設時期	店舗名
1950/12	小岩支店
1951/1	金町支店
1952/2	秋葉原支店
1965/3	錦糸町支店
1982/10	新宿支店
1989/12	みずえ支店
1994/3	篠崎支店
1996/11	東京営業部
2006/9	葛西支店 (2005/10開設準備委員室)
2008/11	深川支店 (2006/6東陽町法人営業所)
2009/3	千住支店 (2006/6北千住法人営業所)
2015/7	品川支店 (2013/10品川法人営業所)
2016/10	池袋法人営業所
2017/7予定	恵比寿支店 (2015/10恵比寿法人営業所)