

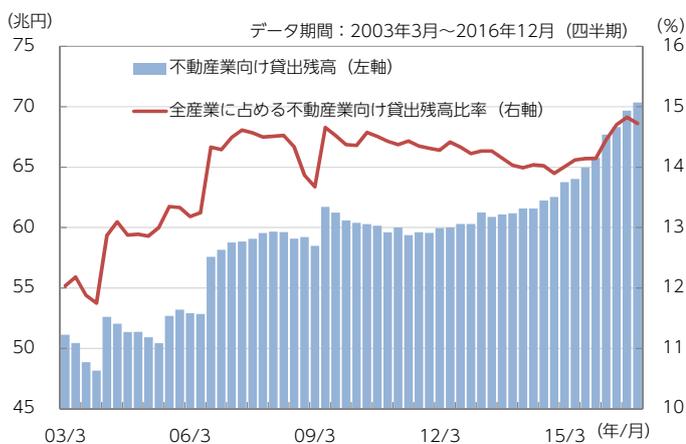
J-R E I Tレポート

日銀金融システムレポート (不動産関連評価)

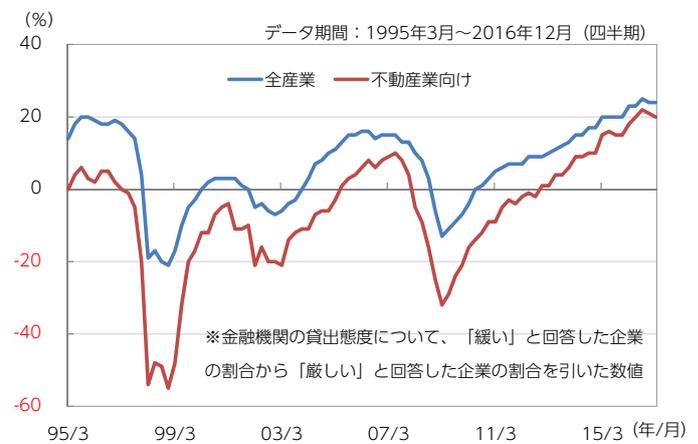
日銀が不動産市況やJ-R E I Tの物件取得状況等を評価

- 日銀は「金融システムレポート」(2017年4月号)で不動産関連の2指標について過熱した状況にはないと評価。
 - 不動産市場に負のショックが発生した場合の金融システム全体に与える影響は限定的としながらも、不動産関連割合の大きい金融機関のリスク管理強化の必要性に触れる。
- 日銀は4月19日に「金融システムレポート」(2017年4月号)を発行しました。日銀は6ヵ月毎に発行する当該レポートで毎回14の金融活動指標について過熱状態とみられるか等のチェック結果を公表しています。不動産に関しては、「不動産業実物投資の対GDP(国内総生産)比率」と「不動産業向け貸出の対GDP比率」の2指標についてチェックが行われています。日銀は「不動産業実物投資の対GDP比率」について2016年4月号まで連続3回「過熱」と評価していましたが、2016年10月号では両指標とも過熱した状態には無いとの評価に変え、今回も据え置いています。但し、「不動産業実物投資の対GDP比率」は「金融機関の貸出態度判断D I」と共に過熱に近い状況は継続しており、注意深く点検していく必要があるとしています。
 - J-R E I Tについては、不動産取引市場の主要な買い手であるとし、その物件取得に関するリスクの過小評価や強気な賃料見通しは総じて窺われないと評価しています。但し、都市圏の商業施設等においてはJ-R E I Tの鑑定利回り(不動産価格を算出する際の利回り)が長期金利の低下幅以上に低下している事例やJ-R E I T等の物件取得が地方圏に広がる動きも続いていること等から、不動産市場の動向については引き続き注意深く点検してゆく必要があるとコメントしています。
 - 尚、地域銀行の貸貸不動産業向け貸出の増加について日銀は、近年の不動産業向け貸出残高の実績は経済の実勢で説明できる水準(推計値)から上方にかい離しているケースもみられ、これまで以上に銀行による入口審査や中間管理の線密な実施が重要であるとしています。
 - 不動産市場に負のショックが発生した場合の金融システム全体に与える影響に関しても検証しています。現在の不動産関連市況は2006~07年にかけての不動産ブーム期ほどには上昇していないこともあって限定的であるとみています。但し、不動産関連割合の大きい金融機関では無視しえない影響を受ける可能性もあり、リスク管理の強化を図っていく必要性に触れています。

図表1：国内金融機関の不動産業貸出残高



図表2：金融機関の貸出態度判断D I



出所) 図表1~2は日銀のデータをもとにニッセイアセットマネジメント作成

●当資料は、市場環境に関する情報の提供を目的として、ニッセイアセットマネジメントが作成したものであり、特定の有価証券等の勧誘を目的とするものではありません。実際の投資等に係る最終的な決定はご自身で判断してください。●当資料は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、情報の正確性、完全性を保証するものではありません。●当資料のグラフ・数値等はあくまでも過去の実績であり、将来の投資収益を示唆あるいは保証するものではありません。また税金・手数料等を考慮していませんので、実質的な投資成果を示すものではありません。●当資料にインデックス・統計資料等が記載される場合、それらの知的所有権その他の一切の権利は、その発行者および許諾者に帰属します。●投資する有価証券の価格の変動等により損失を生じるおそれがあります。●手数料や報酬等の種類ごとの金額及びその合計額については、具体的な商品をお勧めするものではないので、表示することができません。●当資料のいかなる内容も将来の市場環境の変動等を保証するものではありません。

商号等：ニッセイアセットマネジメント株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第369号
加入協会：一般社団法人投資信託協会 一般社団法人日本投資顧問業協会