

「いつか来た道」のようで違う道

NTTデータ経営研究所取締役会長

宮野谷 篤



日銀の金融システムリポート（本年4月）によれば、不動産融資の対GDP比率が過熱状態を示した。日銀は、不動産市場全体が過熱状態にあるとは考えにくいとする一方で、バブル期とは異なる不均衡の蓄積に注意を促している。

確かに、現在主流の不動産融資の特徴はバブル期と異なる。第一に、過度な地価上昇期待が貸し出し増加の主因ではない。例えば、近年著増したアパートローンは、継続的な賃料収入が目的だ。土地の値上がり益を狙ったものではないが、節税動機もあつて需要と無関係に大量の貸家ストックが供給されてしまった。今後、世帯数減少などの構造的な要因により空室率上昇や賃料下落が生じ、幅広く返済が滞る恐れがある。

第二に、業者が書類偽装などの不正案件を持ち込んで、金融機関の営業担当者がこれらを通し、審査・監査部門の牽制も働かない事例が見られた。業者と金融機関の双方に存在するコンダクトリスクが看過されていたと言える。これは、借り手との間に業者が介在する与信モデルに共通のリスクであり、本部から見え

にくく定量化も難しい。

金融機関は「いつか来た道」で再び転ばぬよう、過去表面化したリスク事例には対策を講じている。しかし、バブルが形を変えて現れるように、主流となる不動産投融资の形態やリスク特性は時々で異なる。不動産融資は事業性評価融資に比べて営業効率が良いため、組織の貸し出し増進意欲が強いほど、現場は時々不動産融資に走りがちだ。一方で、不動産融資比率が高くと、大きな損失を回避し得てきた先もある。本源的には、取るべきリスクと正しく向き合うことが重要だ。不動産融資であれ他の領域であれ、「金融機関がその注力分野で積極的にリスクを取る覚悟と能力があるか」「注力するリスクテークは、経営理念に沿ったものか」が問われているのだと思う。

金融機関が経営存続に必要な収益を確保し、過剰ないし不適切なリスクテークを抑制するためには、ビジネスモデルを踏まえてリスクアペタイト（進んで受け入れるリスクの種類と総量）を明確化し、組織内で共有することが望ましい。

巻頭言