

[共通事項（主要行／全国地方銀行協会／
第二地方銀行協会／信託協会）]

1. アパート・マンションローン等の不動産賃貸業務向け貸出

- 近時増加傾向にあるアパート・マンションローン等については、借り手が空室発生や賃料低下のリスクについて十分に理解していない状況や、融資審査において借り手本人の返済能力が重視され、必ずしも賃貸物件の収益性に基づいた貸出になっていない状況がみられているところ。
- 融資を行う上で考慮が必要な賃貸経営のリスクとして、一般的には、以下の点が挙げられる。
 - (ア) 築年数の経過とともに空室率は上昇する。
 - (イ) 賃料水準は、築後 15 年程度を経過した後は低下しやすい。
 - (ウ) 結果として、築後 15 年程度を経過すると、物件収支(キャッシュフロー)が赤字となる割合は増加する。
- このような点も踏まえつつ、各行におかれては、「顧客本位の業務運営」の観点から、①将来的な賃貸物件の需要見込みや空室・賃料低下などのリスクについて融資審査の際に適切に評価すること、②そうしたリスクを分かりやすい形で借り手に伝えること、に努めていただきたい。

(以上)