

土地関連融資の取扱いについて

蔵銀第2425号

平成3年12月20日

各金融団体代表者 殿

大蔵省銀行局長

土田正顕

標記のことについては、かねてより通達の発出、特別ヒアリングの実施等を通じ、投機的な土地取引等に係る融資を厳に排除するよう求めるとともに、平成2年3月27日付蔵銀第555号「土地関連融資の抑制について」により、当面、不動産業向け貸出については、公的な宅地開発機関等に対する貸出を除き、その増勢を総貸出の増勢以下に抑制することを目途として各金融機関において調整を図るよう求めてきたところである。この結果、金融機関の土地関連融資の伸びは総じて抑制基調が定着するとともに、各金融機関における土地関連融資に係る審査・管理体制の充実・強化が図られるなど、着実に指導の趣旨が浸透してきているものと認識している。

他方、最近の地価動向をみると、東京圏・大阪圏等の大都市圏における地価の下落傾向が強まっているほか、地方圏においても、鈍化又は下落している地域が拡大しつつある。特に、これまでかなりの上昇がみられていたブロック中心都市及び地方中心都市の周辺地域等で鈍化が顕著となっている。

当局としては、このような状況を踏まえ、上記蔵銀第555号の措置については、本年末を以てこれを取りやめることとする。

しかしながら、政府においては、総合土地政策推進要綱（平成3年1月25日閣議決定）に基づき、土地基本法の基本理念にのっとり総合的な土地政策の推進を図っているところである。当局としても、引き続き、金融検査の活用やヒアリングの機動的実施等を通じ、投機的な土地取引等に係る融資を厳に排除していくとともに、今後においては、金融機関の土地関連融資の伸びを常時監視し、一定の数値に基づき所要の抑制指導を機動的に行っていく考えである。具体的には、前年同月比でみた金融機関の不動産業向け貸出の伸びと総貸出の伸びを比較して、2か月以上連続して前者が後者を3%以上上回った場合、当局として注意を喚起し、さらに2か月以上連続して前者が後者を5%以上上回った場合には、金融経済情勢等を総合的に勘案しつつ、所要の抑制措置を求める考えであるので、了解願いたい。また、いわゆるノンバンクたる貸金業者一般に対しても、土地関連融資の厳正化について十分指導を行っていく考えである。

金融機関においても、改めてその業務の公共性を十分に自覚し、土地関連融資の厳正化について万全を期すべきであり、については、不動産担保評価の厳正化を含め、金融機関が土地関連融資を行うに当たって特に留意すべき事項を下記の通り定めるので、前期の趣旨と合わせ、貴傘下金融機関に対する周知徹底方よろしくお取り計らい願いたい。

記

1. 土地関連融資を行うに当たっては、いやしくも投機的な土地取引の助長等の社会的批判を招か

ないよう十分留意し、宅地供給や住宅建設の促進等の社会的要請に適切にこたえるよう配慮すること。具体的には、以下の点を遵守し、投機的な土地取引等に係る融資の排除に万全を期すること。

- (1) 著しく適正を欠く価格による土地取引に係る融資を厳に排除するため、国土利用計画法に基づく監視区域内の届出対象土地取引については、当該土地取引に係る不勧告通知の確認又は勧告を受けることなく届出から6週間を経過している旨の確認をした上で融資を行うこと。
 - (2) 有効かつ適切な土地利用が図られないまま短期間に当該土地の転売を行う等の投機的な土地取引に係る融資を厳に排除するため、融資対象となる土地に関し、住宅やビルを建設する等の利用計画の内容について十分な確認をした上で融資を行うこと。
 - (3) 値上がり後の転売を期待し有効かつ適切な土地利用を図ることなく土地の保有を続ける者に対し借替えに応じる等の投機的な土地取引を助長する融資を厳に排除するため、当該土地に係る利用計画の進捗状況について十分な確認をした上で融資を行うこと。
2. 不動産担保融資を行うに当たっては、担保となる不動産の価格を把握するに際し、時価に偏重することなく価格の妥当性を十分チェックするとともに、適正な掛目に基づいて担保権を設定する等不動産担保評価の厳正化に努めること。
 3. 上記1. 2. の実効を確保するため、厳正な融資態度を各営業店まで徹底するとともに、土地関連融資に係る審査・管理体制及び融資実行後のフォローアップ体制について、引き続きその充実・強化に努めること。
 4. 貸金業を行う関連会社における投機的な土地取引等に係る融資を厳に排除するため、当該関連会社に対し、上記1. 2. 及び3. の趣旨の徹底を図ること。
 5. 貸金業者向け融資についても、その資金が投機的な土地取引等に利用されることのないよう資金使途について十分な審査を行うとともに、融資実行後も十分にそのフォローアップを行うこと。

なお、昭和61年4月16日付蔵銀第800号「土地関連融資の取扱いについて」、昭和61年12月19日付蔵銀第3065号「土地関連融資の取扱いについて」、昭和62年10月19日付蔵銀第2741号「土地関連融資の厳正化について」、平成元年10月27日付蔵銀第2442号「土地関連融資の取扱いについて」及び平成2年3月27日付蔵銀第555号「土地関連融資の抑制について」は、本年12月末限り、これを廃止する。