

## 近年の英国住宅金融組合の動向

齊藤美彦

### 要 旨

イギリスの代表的な貯蓄金融機関である住宅金融組合は、近年その業界基盤が大変動している。商業銀行等による買収や、大手の住宅金融組合の銀行への転換の動きが相次いでいるのである。

住宅金融組合は組合員の相互扶助組織として18世紀の後半に誕生した。当初は住宅の取得を希望する組合員が拠出をし、組合員全員が住宅を取得した時点で解散するという時限組合であった。19世紀に入り住宅金融組合は典型的な貯蓄金融機関としての性格を持つものにその姿を変えていったが、その組織形態は今日にいたるまで相互組織なのである。

第二次世界大戦後、イギリスの個人持家比率は継続的に上昇したが、この住宅資金需要にほぼ独占的に応えていたのが住宅金融組合であった。住宅金融組合は、資金吸収面においても税制上の優遇措置等を背景に好調を持続したのであった。一方、商業銀行は、住宅金融組合をリーテイル・バンキング業務における最大の競争相手と認識し、1980年代になり住宅信用業務に本格進出した。

1980年代は、住宅金融組合と商業銀行の競争が激化したが、この過程で両者の業務は、リーテイル・バンキングの分野に関する限りでは同質化した。これを背景に住宅金融組合の根拠法は改正され、業務分野が拡大されるとともに、そこには株式会社（銀行）への転換規定が盛り込まれたのであった。

近年生じている事態は、この転換規定を利用しての銀行への転換および商業銀行等の他業態による買収であり、相互組織としての住宅金融組合はそのマーケット・シェアを急速に低下させつつあるのである。しかし、住宅金融組合にとって相互組織性というのはすでにフィクションだったのであり、その組織形態を維持する理由は希薄化していたのである。そして、住宅金融組合の銀行転換のひとつの理由は、転換による株式の無償交付が、普段はメンバーとしての意識を持つことは稀である出資者・借入人から要求されたことなのである。

目次

はじめに

I. 住宅金融組合の発展過程

II. 商業銀行との競争激化と業務範囲の拡大

III. 1990年代の動向

おわりに

はじめに

イギリスの金融制度のかつての特徴は、必ずしも法令によるわけではない金融機関の業務の垣根が存在し、いわば自然な棲み分けが行われているという点にあるとされてきた。しかし第二次世界大戦後は、従来の金融機関の業務の垣根が徐々に崩れ、近年では金融機関の業態別の分析を困難にするような事態とまでなっている。業務分野の垣根が崩れた典型的な例として、商業銀行と住宅金融組合等の貯蓄金融機関とが挙げられる。両者の業務上の相違は、少なくともリーテイル・バンキングの分野においては、1980年代以降は存在しなくなったといえる。1990年代においては住宅金融組合の商業銀行等の他業態による買収や、その銀行転換への動きが相次いでいる。イギリスにおける代表的な貯蓄金融機関である住宅金融組合は、こうした動きのなかでいまやその業界基盤が大きく変貌している。本稿では、まず住宅金融組合の歴史的発展過程を簡単に辿り、次にそれと商業銀行との競争が激化した過程を考察し、最後にその近年の動向を分析することにより、現代における貯蓄金融機関が直面する問題点や金融自由化について考察を行うこととする。

I. 住宅金融組合の発展過程

イギリスにおいて住宅金融組合は、組合員の

相互扶助機関として始まった。その起源は現在から200年以上も遡ることができ、最初の住宅金融組合がバーミンガムで設立されたのは1775年のことである。その後18世紀末までの間にミッドランド、ランカシャー、ヨークシャー地方を中心に50前後の組合が設立されたが、この当時の住宅金融組合は、住宅の取得を希望する工場労働者20名程度により構成され、2週間もしくは1カ月毎に徴収される拠出金をもって住宅を購入もしくは建築し、抽選等の方法で順次入居者を決め、組合員全員が住宅を取得した時点で解散するという時限組合であった。こうした活動は組合員のための病気の際の相互扶助組織として発展した友愛組合の活動とも混淆していた。ただし、友愛組合でさえもそれらは熟練労働者のものという性格を持ったものであったが、住宅金融組合はさらに上層の労働者のものという性格を強く持つものであった。このことは、第一次世界大戦前においてさえイギリスにおける個人持家比率は10%前後しかなかったという事実から類推すれば明らかであろう。とまれ、このような起源を持つ住宅金融組合は、以後もその組織形態としては相互組織として発展していったのであった。

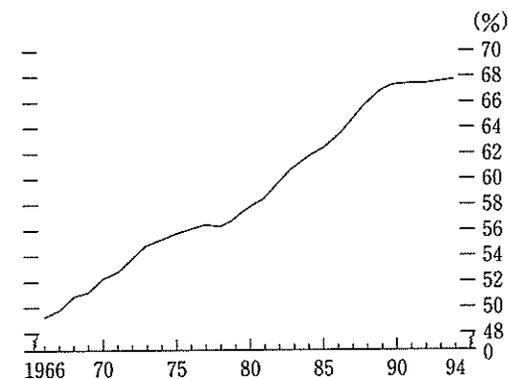
19世紀に入り住宅金融組合は典型的な貯蓄金融機関としての性格を持つものにその姿を変えていった。組合員の住宅取得を早める目的で住宅取得を希望しない組合員からも預金(出資金)を徴収し、これに対し利子を支払うようになったのである。このような動きは、住宅取得

のために資金の貸出を行い、これから利子を徴収するという動きへとつながり、住宅金融組合は時限組合から永続組合へとその性格を変えるようになっていったのであり、その数および業務も拡大していった。

住宅金融組合の組合数のピークは、1895年の3,642組合であり、当時の総出資者(預金者)数は63.1万人、総資産は4,500万ポンドであった。その後組合数は1900年には2,286組合にまで急減しており、今日までその業務は基本的に拡大してきているが、組合数は合併による集中を主因として減少傾向が続いている。

第二次世界大戦後も住宅金融組合の業務は順調に拡大が続けたが、その大きな理由のひとつは、イギリスにおいて個人持家比率が継続的に上昇したことであった。第一次世界大戦前においては10%前後であった個人持家比率は、第二次世界大戦前には30%を超えていたが、1970年には50%に達し、1980年代には60%を超え、今日まで上昇してきているのである(図1参照)。1980年代までのイギリスにおいては、住

図1 個人持家比率の推移



(出所) Cutler, J., "The housing market and the economy", *Bank of England Quarterly Bulletin*, vol. 35-3, August 1995, p. 262.

宅信用の供給はほぼ住宅金融組合が独占してきたといえるが、貸出面だけでなく資金吸収面においても、住宅金融組合に口座を保有し残高を維持しておくことが貸出(恒常的に需要超過の状態にあった)において有利に働くこと、および種々の税制上の優遇措置があったことから好調を持続したのであった。

この税制上の優遇措置のうち最も大きかったものが、利子課税における優遇措置、具体的には単一税率制度であった。この制度は、預金・出資金利子についてはまず住宅金融組合が基本税率で源泉徴収し、その後税当局に対しては預金・出資者の税率構成(3~4年おきにサンプル調査)を考慮して毎年合意される単一税率で納税される仕組みのことをいう。この単一税率は、預金・出資者の中に課税最低限度に達しない低所得者がいることから基本税率より低いものとなる。したがって住宅金融組合はこの差額分を自ら取得することが可能となり、そこから逆に高金利の預金・出資金を提供することが可能となることを競争相手の商業銀行は主張していた。

この商業銀行の主張は、イギリス金融制度全般にわたっての幅広い調査・検討を行った1980年のウィルソン委員会報告においても認められることとなった。同報告は、単一税率制度については廃止し、所得税非課税の預金・出資者がその利子をグロスで受け取れるような何らかの措置が講じられるべきであること、およびすべての預金金融機関の支払利子についての税制措置を一律のものとするような配慮がなされることを勧告した。この他、同報告は住宅金融組合の法人税の優遇措置等の特権についても基本的に廃止し、金融機関間の競争条件を均等化すべきことを勧告した。これは、ひとつにはイギ

リス金融制度において住宅金融組合の占める位置が非常に重要なものとなってきたことのあるわけであろうし、またひとつにはそうした住宅金融組合に対して相互組織であることを理由として税制上の優遇措置を与える理由は希薄化しているとの認識によるものであったであろう。事実、金融自由化が進展する過程で相互組織の貯蓄金融機関たる住宅金融組合は、株式会社たる商業銀行との競争が激化することとなり、1980年代には業務も同質化することになっていったのであった<sup>1)</sup>。

## II. 商業銀行との競争激化と業務範囲の拡大

住宅金融組合をリーテイル・バンキングの分野における主たる競争相手と認識していた商業銀行は、1970年代においても住宅金融業務への本格進出の機会を狙っていた。しかしながら、セカンダリー・バンキング・クライシス以降の

1970年代のイギリスの金融政策は、1973年12月以降一時的な停止はあったもののほぼ継続的に適用された補足的特別預金制度（通称コルセット規制：イングランド銀行が銀行の利付適格債務の増加率について、基準期間の平均残高に対するガイドラインを設定し、超過部分については一定率の特別預金を無利子でイングランド銀行に預けさせることとする制度）に代表されるように抑制基調であり、イングランド銀行はこうした動きに対して非公式ながら難色を示したといわれている。

1979年5月に政権の座についた保守党（サッチャー政権）は、同年秋に中期財政戦略を発表し、マネタリスト的な経済政策運営を行うことを明らかにするとともに、為替管理も撤廃した。また、既存の金融政策の全面的見直しにも着手し、1980年6月にコルセット規制を廃止し、1981年8月にはいわゆる新金融調節方式を導入した。商業銀行は、コルセット規制の廃止後に住宅金融業務に本格進出したのであっ

た。

1980年代における住宅金融のシェアは表1のとおりであるが、商業銀行等の金融セクターはそのシェアを1981～83年および1987年以降急速に高めている一方、住宅金融組合はそのシェアを1980年代を通じて低下させている。商業銀行は高価格住宅の取得に関連する貸出を中心にそのシェアを急拡大させたのであった。商業銀行の他にも1980年代には、新たに設立されたモーゲージ・カンパニー（5社）も急速にその貸出残高を増加させたが、新規参入の活発化により1980年代の住宅金融市場の競争は激化し、全体のマーケットは拡大した。1980年と89年の市場規模を比較すると約5倍となっているのである。この結果、1970年代までによく生じていた貸出実行の遅れといった事態は解消した。市場は需要超過状態にあったこともあり、商業銀行は短期間でそのシェアを急拡大することが可能であったといつてよいのである。また、住宅金融組合はそのシェアを低下させたとはいえ、その貸出残高は堅調に増加したのであった。

市場規模が拡大し競争圧力が増す過程で、住宅信用におけるイノベーションも進展することとなった。ひとつの変化としては、これは主に税制の変化を主因とするものではあるが、1983年以降の保険金付満期一括償還方式（endowment）の住宅ローンの増加が挙げられる。この方式は、種々のバラエティはあるものの基本的には、顧客は元本の利子のみを契約期間中において支払い、元本の返済については別途契約する生命保険の満期償還金をもって支払うというものである。この方式が増加したのは、1983年にモーゲージ金利源泉税控除方式（Mortgage Interest Relief At Source ; MIRAS）が導入されたのを直接の契機としている。すなわち

MIRASの導入により、それ以前の主流であった元利均等返済方式（annuity）に比べて税控除額が多くなること（元本金額が同じであれば）、さらには株式市場が活況の際には将来の満期償還金に特別ボーナス（配当金）が加算されることが期待されたこと等から、保険金付満期一括償還方式の人気の高まり、1980年代末においては住宅金融組合の住宅ローンの新規契約分の約8割がこの方式によるものとなったのであった。その他としては、買換えではない新規の住宅取得者に対する住宅ローン金利の優遇であるとか、従来一般的であった変動金利住宅ローンだけでなく固定金利住宅ローンについても提供される等のイノベーションが進展したのであった。

一方、1980年代は住宅金融組合の資金吸収面においても大きな変化が生じた。この時期の住宅金融組合の資金吸収は、サッチャー政権による国民貯蓄の活性化策および国営企業の民営化に伴う株式の売出、商業銀行との間の激しい競争に大きく影響されることとなった。1970年代の後半から住宅金融組合の資金吸収において定期出資金（5年ものが主力）の割合が高まっていたが、1980年代初頭においては、従来の主力商品であった普通出資金を上回る金利を一定以上の残高（通常は500ポンド）がある際には適用するという新商品が開発された。また、一部の住宅金融組合では、コーポラティブ銀行、スコットランド系銀行等と提携し当座預金の提供を開始する等ペイメント・サービスの分野においても活動を本格化させた。

これに対して大手商業銀行の側では、1984年にミッドランド銀行が、最低預入金額2,000ポンド、最低小切手振出金額200ポンド等の条件の高利の新種当座預金（High Interest

表1 住宅信用供与状況 (1980～1989年)

(単位 100万ポンド, カッコ内構成比%)

	住宅金融組合	地方公共団体	保険・年金	金融セクター	その他金融機関	その他公共部門	計
1980年	42,708(81.5)	3,654(7.0)	2,117(4.0)	2,996(5.7)		872(1.6)	52,424
1981	49,039(79.0)	3,917(6.3)	2,205(3.6)	5,444(8.8)		1,383(2.2)	62,060
1982	57,186(74.1)	4,471(5.8)	2,211(2.9)	10,751(13.9)		1,738(2.3)	77,125
1983	68,114(74.3)	4,327(4.7)	2,336(2.5)	14,845(16.2)		1,759(1.9)	91,650
1984	82,686(76.1)	4,134(3.8)	2,586(2.4)	16,888(15.5)	711(0.7)	1,716(1.6)	108,722
1985	97,397(76.2)	3,632(2.8)	2,786(2.2)	21,111(16.5)	1,136(0.9)	1,775(1.4)	127,838
1986	116,938(75.5)	3,126(2.0)	3,221(2.1)	26,307(17.0)	3,515(2.3)	1,836(1.2)	154,943
1987	131,518(71.5)	2,693(1.5)	3,990(2.2)	36,419(19.8)	7,467(4.1)	1,885(1.0)	183,972
1988	155,195(69.2)	2,364(1.1)	4,786(2.1)	47,320(21.1)	12,475(5.6)	2,029(0.9)	224,169
1989	152,520(59.1)	2,164(0.8)	4,905(1.9)	81,211(31.5)	15,021(5.8)	2,158(0.8)	257,979

(注) アビショナルが89年7月に銀行へ転換したことにより、88年と89年の住宅金融組合および金融セクターの計数は連続しない。

[出所] Central Statistical Office, *Financial Statistics* 各号より作成。

Cheque Account)を開発したのを皮切りに次々と同種の新型預金による資金吸収に乗り出した。

住宅金融組合による新種預金開発はその後も続き、種々の商品が誕生することとなったが、基本的には最低預入限度を置き、預入金額が大きくなる毎に高い金利が適用されるもの (Instant Access Account) およびほぼ同内容で90日程度の解約予告が必要なもの (Notice Account) 等が1980年代以降の主力商品となっている。この他、1986年住宅金融組合法(後述)により自らが当座預金を提供することが可能となり、また手形交換所の参加資格が緩和されたことにより、大手の住宅金融組合は手形交換所への直接参加が可能となったことから、本格的にペイメント・サービスの提供を行うこととなった。ここにおいて住宅金融組合は機能的には従来の貯蓄金融機関から商業銀行と変わらないものとなったとの評価を行うことが可能であろう。住宅金融組合の伝統的な貸出手法は商業銀行の小切手(口座名義人は当該住宅金融組合)を顧客に渡すか顧客の商業銀行の口座に振り込むといったものであったが、1980年代には自らの決済性預金口座に貸記することにより貸出を行うことが可能となり、ここに商業銀行のように信用創造を行うことが可能となった。住宅金融組合は金融仲介機関から信用創造機関へと変化したのである。

住宅金融組合の新種預金の開発等の動きに対応して商業銀行の側でも1988年10月にロイズ銀行は新型の付利当座預金(Classic Account)の発売を発表し、1989年1月から取扱いを開始した。この預金の特徴は、①残高が1ポンド以上あれば付利される(500ポンド以上の場合より高い金利が適用される)、②100ポンドまで

の当座貸越に対しては金利はゼロで小切手使用手数料についても徴収しない、というものであった。この動きは他の商業銀行にも広まることとなり、イギリスにおいて長い歴史を持った通常の当座預金には付利しないという慣行は個人向け商品に関するかぎりは終了することとなった。

1980年代における個人預金吸収面における住宅金融組合と商業銀行の競争は、こうして種々のイノベーションを生み出しつつ激化していったわけであるが、この間の個人部門の預金等のシェアの推移を表2でみると、住宅金融組合のシェアは1980年代を通じて上昇傾向にあるものの、その伸びは1960、70年代に比べれば緩やかなものとなっている。その理由のひとつとして1985年4月以降商業銀行等の預金についても単一税率制度が適用されたことが挙げられるであろう。これはウィルソン委員会の勧告とは逆の方向ではあるが、住宅金融組合の税制上の特権のひとつはこれにより失われることとなった。この後、預金利子の取扱いについての住宅金融組合と商業銀行の違いはなくなることとなったが、制度的には1991年4月には単一税率制度は廃止され、非納税者については利子をグロスで受け取れる等の利子課税についての改正があった。

個人預金吸収面で苦戦を強いられた住宅金融組合は、1980年代において大口の資金吸収も行うこととなった。その始まりは1980年の譲渡性金融債の発行であるが、1983年に額面5万ポンド以上、期間1年以内のCDにつき利息をグロスで支払うことが住宅金融組合においても可能となったことから、同年10月以降CDの発行が急増した。1984年から1987年にかけては、国営企業の民営化およびユニット・トラストの好

表2 個人貯蓄残高の推移

(単位 100万ポンド、カッコ内構成比%)

	国民貯蓄	地方公共団体	金融セクター	貯蓄銀行	住宅金融組合	その他	計
1980年	12,101(11.3)	321(0.3)	37,407(34.8)	7,652(7.1)	49,617(46.2)	272(0.3)	107,320
1981	18,153(14.7)	340(0.3)	41,570(33.8)	6,092(4.9)	56,699(46.1)	248(0.2)	123,102
1982	21,673(15.4)	296(0.2)	51,622(36.7)		66,993(47.6)	92(0.1)	140,676
1983	24,587(15.6)	296(0.2)	55,124(35.0)		77,243(49.1)	116(0.1)	157,366
1984	27,903(15.7)	284(0.2)	58,972(33.2)		90,492(50.9)	138(0.1)	177,789
1985	30,371(15.3)	241(0.1)	63,701(32.1)		103,806(52.4)	148(0.1)	198,267
1986	32,556(14.8)	170(0.1)	71,759(32.6)		115,653(52.5)	190(0.1)	220,328
1987	34,891(14.3)	121(0.0)	79,721(32.6)		129,279(52.9)	262(0.1)	244,274
1988	36,302(12.8)	78(0.0)	96,432(34.1)		149,496(52.9)	292(0.1)	282,600
1989	34,404(10.8)	78(0.0)	143,931(45.0)		140,853(44.1)	319(0.1)	319,585

(注) 1. 貯蓄銀行の計数は、82年以降金融セクターに含まれる。

2. アピーショナルが89年7月に銀行へ転換したことにより、88年と89年の金融セクターおよび住宅金融組合の計数は連続しない。

(出所) Central Statistical Office, *Financial Statistics* 各号より作成。

調の影響を大きく受け、住宅金融組合はユーロ債(1985年以降)も含めた大口の資金吸収への依存度を高めざるをえなかった。

以上のような資金運用・調達両面における競争激化は、住宅金融組合の根拠法の改正へと結びつくこととなった。これは何よりも住宅金融組合が伝統的な貯蓄金融機関としての業務のみを行っていたは、変化に対応ができなくなると考えられたからであり、改革の方向は基本的に商業銀行と同様の業務・機能を担わせるというものであった。また、これに関連して、その監督・規制体制の整備が必要との認識も高まり、1986年住宅金融組合法が成立した。

その主な内容(従来の基本法であった1962年法の改正点および新たに規定された点)は以下のとおりである。

① 従来の監督機関であった友愛組合登録官局に代えて新たな監督機関として住宅金融組合委員会(The Building Societies Commis-

sion)を創設する。同委員会は、住宅金融組合の健全性等に関する規制等を行う。

② 総資金調達額の20%(1988年1月以降は40%)を限度として、大口(5万ポンド以上)の市場性資金の調達を認める。

③ 総資産から固定資産および流動性資産を除いた資産(Commercial Assets)のうち90%以上は第一抵当権付の住宅ローン(Class 1 Assets)でなければならないが、10%についてはその他の不動産抵当貸出(Class 2 Assets)および無担保貸出(Class 3 Assets:上限は5%)としてもよいこととする。(Class 2および3の資産の割合の上限は、1990年に17.5%(Class 3のみでは7.5%)に引き上げられ、その後も1991年には20%(同10%)、1993年以降は25%(同15%)に引き上げられた。)

④ 総資産の一定割合(7.5%以上)については流動性資産の形態で保持しなければならないが、それらは総資産の3分の1を超えてはなら

ない。

⑤ 預金および出資金について1人当たり1万ポンド(1987年10月以降は2万ポンド)の90%について保証する出資者保護制度を創設する。

⑥ 送金, 外国為替, 保険, 年金, 不動産仲介等の新規業務を認める(組合およびその子会社に対して)。

⑦ 組合の合併については, 借入人の投票において50%以上の賛成を得, かつ出資者の投票において75%以上の賛成を得なければならない。合併する組合の一方の資産規模が1億ポンド以下で, 他方の組合との資産規模の隔差が8倍以上ある場合においては, 資産規模の小さい組合の出資者の少なくとも20%以上の賛成投票を得なければならない。

⑧ 相互組織としての住宅金融組合は, 借入人の投票において50%以上の賛成を得, かつ出資者の投票において75%以上の賛成を得た(ただし, この投票には出資者の20%以上が参加していなければならない) 場合においては, 株式会社(銀行)に転換することができる。

1980年代における住宅金融組合と商業銀行の競争は, 両者がそれぞれの業務に参入し, また新規業務にも両者が共に参入することにより一層激化することとなった。そしてその結果, リーテイル・バンキングの分野において両者の業務の同質化が進展することとなったのであった。1986年住宅金融組合法に株式会社(銀行)への転換の規定が設けられたのは, このことを反映したといえるわけであるが, この転換規定に基づき1989年7月には当時業界2位であったアビーナショナル住宅金融組合が株式会社に転換した。しかしながら当時においては, これに続く動きはなかったのであった<sup>2)</sup>。

### Ⅲ. 1990年代の動向

アビーナショナルの銀行転換は, 住宅金融組合業界に大きな影響を与えた。転換時点におけるアビーナショナルの業界に占めるシェアは16%であり, 単純に業界団体である住宅金融組合協会を脱退するというだけでは同協会の存続自体にも係わりかねないことから, アビーナショナルの転換直後の1989年8月に, 住宅金融組合協会が中心となりファイナンスハウス, 保険会社の一部等の参加を得て, 抵当貸付業協議会(Council of Mortgage Lenders)が設立され, アビーナショナルは同協議会のメンバーとなった。

アビーナショナルの銀行転換の理由は必ずしも明確ではなく, 住宅金融組合協会の専務理事であったボレー氏は, 転換理由について業務の多角化を望んでいたわけではなく理念的・哲学的(住宅金融組合と呼ばれたくない)のものであったと述べており, 少なくとも1992年4月時点では他に銀行に転換する住宅金融組合が存在する兆しもないと述べている<sup>3)</sup>。ただ, イギリスでは1980年代後半から1990年代初頭にかけて景気の悪化, 不動産不況の深刻化がみられたが, アビーナショナルの収益は堅調であり, 他の商業銀行や1980年代に株式会社に転換したTSB(前身は信託貯蓄銀行:業務の多角化が裏目に出て収益が悪化し, 1995年にはロイズ銀行と合併)に比べて良好である(表3参照)。

アビーナショナルの資産規模の推移を住宅金融組合業界1位のハリファックス住宅金融組合と比較したのが図2であるが, 1992年以降はアビーナショナルがハリファックスを上回っている。これは抵当貸出以外の資産の伸びによるも

表3 銀行別税引前利益およびROA

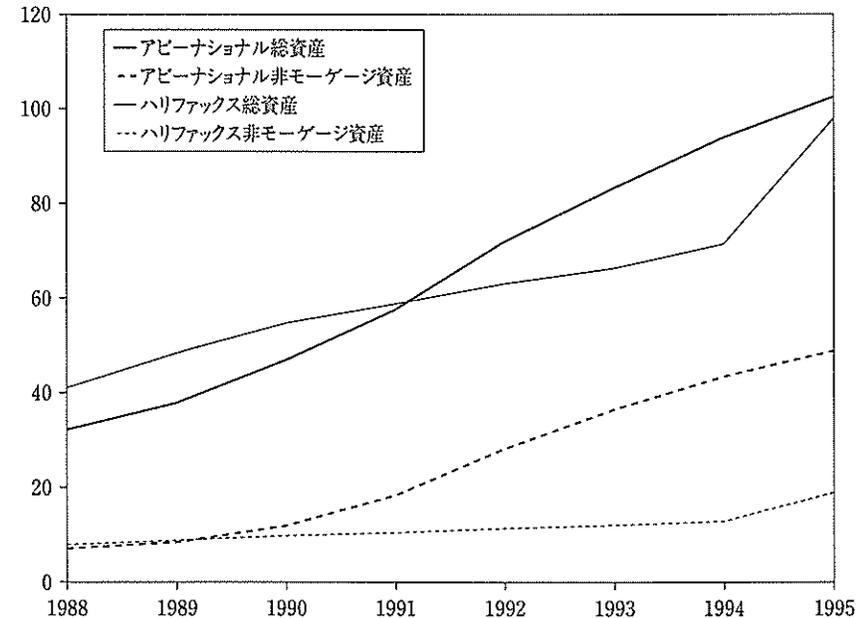
(単位 100万ポンド, カッコ内% [ROA])

	1985年	1986年	1987年	1988年	1989年	1990年	1991年	1992年	1993年	1994年	1995年
アビーナショナル	206 (1.1)	269 (1.2)	352 (1.3)	414 (1.3)	501 (1.3)	582 (1.3)	618 (1.1)	564 (0.8)	704 (0.9)	932 (1.0)	1,026 (1.1)
スコットランド銀行	80 (1.1)	95 (1.2)	119 (1.3)	131 (1.2)	178 (1.3)	194 (1.1)	134 (0.6)	141 (0.6)	125 (0.4)	269 (0.9)	450 (1.3)
パークレイズ銀行	840 (1.3)	920 (1.2)	369 (0.4)	1,391 (1.3)	692 (0.5)	898 (0.6)	530 (0.4)	-244 (-0.2)	661 (0.4)	1,859 (1.2)	2,083 (1.3)
ロイズ銀行	668 (1.5)	732 (1.5)	-248 (-0.6)	952 (1.8)	-715 (-1.2)	722 (1.3)	670 (1.3)	801 (1.3)	1,031 (1.4)	1,304 (1.8)	n/a (n/a)
TSB	201 (1.7)	238 (1.8)	340 (2.0)	420 (1.9)	155 (0.6)	26 (0.1)	3 (-)	5 (-)	301 (1.1)	504 (1.8)	n/a (n/a)
ロイズ=TSB	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	n/a (n/a)	1,762 (1.8)	1,650 (1.3)
ミッドランド銀行	351 (0.6)	434 (0.8)	-505 (-1.0)	693 (1.2)	-261 (-0.4)	11 (-)	46 (0.1)	204 (0.3)	844 (1.1)	905 (1.1)	998 (1.1)
ナショナル・ウェストミンスター銀行	804 (1.1)	1,011 (1.2)	704 (0.8)	1,407 (1.4)	366 (0.3)	754 (0.6)	134 (0.1)	367 (0.2)	989 (0.6)	1,592 (1.0)	1,753 (1.1)
ロイヤル・バンク・オブ・スコットランド	166 (1.1)	185 (1.1)	197 (1.0)	309 (1.4)	231 (0.8)	304 (1.0)	41 (0.1)	6 (-)	258 (0.7)	532 (1.2)	602 (1.2)
スタンダード・チャータード銀行	300 (1.0)	252 (0.8)	-250 (-0.8)	310 (1.3)	-53 (-0.2)	161 (0.7)	177 (0.8)	189 (0.6)	401 (1.3)	510 (1.5)	661 (1.7)

[出所] British Bankers Association, *Annual Abstract of Banking Statistics*, Volume 13, 1996, p.38. & p.41.

図2 アビーナショナルとハリファックスの資産比較

(10億ポンド)



[出所] Ryan, K., "Building Society Conversions", *Financial Stability Review*, Issue-One, Bank of England, 1996, p.13.

のであり、これに対応してアビーナショナルは大口の資金調達割合を増やした模様である。しかし収益面ではハリファックスの方がアビーナショナルよりもむしろ好調であり、1995年の税引前利益を比べるならば、それぞれ11.04億ポンド、10.26億ポンドとなっている<sup>4)</sup>。これは要するに、アビーナショナルの場合、業務の多角化が必ずしも収益の向上には結びつかなかったものの、コア・ビジネスとしての抵当貸出の存在が堅調な収益を支えたといえそうである。

アビーナショナルの銀行転換後、住宅金融組合業界には特に転換への動きはなかったが、その状況は1994年になり大きく変化することとなった。同年初めに大手の住宅金融組合であるチェルトナム・アンド・グロウスター住宅金融組合がビッグフォーのひとつであるロイズ銀行に吸収合併されることが明らかとなり、同年11月には業界最大のハリファックス住宅金融組合が同5位のリーズ住宅金融組合と合併し、将来的には株式会社(銀行)に転換することを明らかにしたのである。その後、転換を表明する住宅金融組合は相次ぎ、ウールウィッチ、アライアンス・アンド・レスター、ナショナル・アンド・プロビシナル(アビーナショナルに吸収合併)、ノーザンロック、ブリストル・アンド・ウェスト(アイルランド銀行に吸収合併)といった住宅金融組合が続々と転換を表明した。相互組織としての住宅金融組合は急速に縮小しつつあるのである。

こうした転換の動きの理由として、競争の激化により相互組織形態であることが制約条件となるであるとか、保険業務、年金業務、ユニット・トラスト等の新規業務の顧客はメンバーではないことから相互組織の妥当性に疑問が生じ

るとの説明がなされる場合もあるが、今ひとつ納得的なものとはいえないように思われる。かつて商業銀行は、住宅金融組合が相互組織であることにより配当負担がないことを、その特権のひとつとして攻撃さえしていたのである。

転換の理由としては、まず、転換した組合については転換後5年間は乗っ取りの対象としてはいけないとの規定が住宅金融組合法にあることが大きいと思われる。それほど、ロイズ銀行によるチェルトナム・アンド・グロウスター住宅金融組合の吸収合併の波紋は大きかったのであろう。さらには、相互組織のメンバーである借入人および出資者が転換に際して株式をボーナスとして受け取れることが広範に知れ渡り、彼らが強く転換を望んだという事情もあろうかと思われる。

以上のような理由から、近年の住宅金融組合の株式会社(銀行)への転換が進んだものと推察されるわけであるが、以下ではこのような動きの背景を探る観点から1990年代の住宅金融組合業界全体の資金運用・資金調達および収益について分析することとする。

1990年代の住宅信用市場の状況は、1980年代中の急拡大の反動からその伸びは急激に鈍化することとなった。これには、図1でみるとおり、個人持家比率が1990年代に入ってかなり水準として高率となったこともあり、頭打ち傾向にあることも影響している。しかし、当然のことながら個人持家比率の頭打ち傾向は、これと密接な関連を有するものであるが、1980年代の住宅ブームの後の反動、とりわけイングランド南東部におけるその影響が最大の要因である。そしてこのような状況のなかで住宅金融組合は住宅信用におけるシェアを徐々に低下させているのである(表4参照)。ただし、住宅金

融組合の資産の構造をみるならば抵当貸出の比率は下落しておらず、商業貸出の比率はごくわずかであり、資金運用においては慎重な姿勢をとってきたことがうかがえる(表5参照)。

一方、資金調達面をみるならば図3でわかる

表4 住宅信用供与状況(1990~1995年)  
(単位 100万ポンド、カッコ内構成比%)

	銀行	住宅金融組合	モーゲージ・カンパニー	その他	総計
1990年	85,677 (29.1)	175,759 (59.8)	24,038 (8.2)	8,641 (2.9)	294,115 (100.0)
1991	90,372 (28.3)	196,687 (61.5)	26,222 (8.2)	6,660 (2.1)	319,941 (100.0)
1992	96,436 (28.4)	211,037 (62.1)	26,078 (7.7)	6,316 (1.9)	339,867 (100.0)
1993	108,550 (30.4)	219,147 (61.3)	24,647 (6.9)	5,263 (1.5)	357,607 (100.0)
1994	115,911 (30.8)	230,668 (61.4)	24,979 (6.6)	4,228 (1.1)	375,786 (100.0)
1995	139,956 (35.9)	222,679 (57.0)	24,012 (6.2)	3,728 (1.0)	390,375 (100.0)

(出所) BSA/CML, *Compendium of Housing Finance Statistics*, 1996, p.84. より作成。

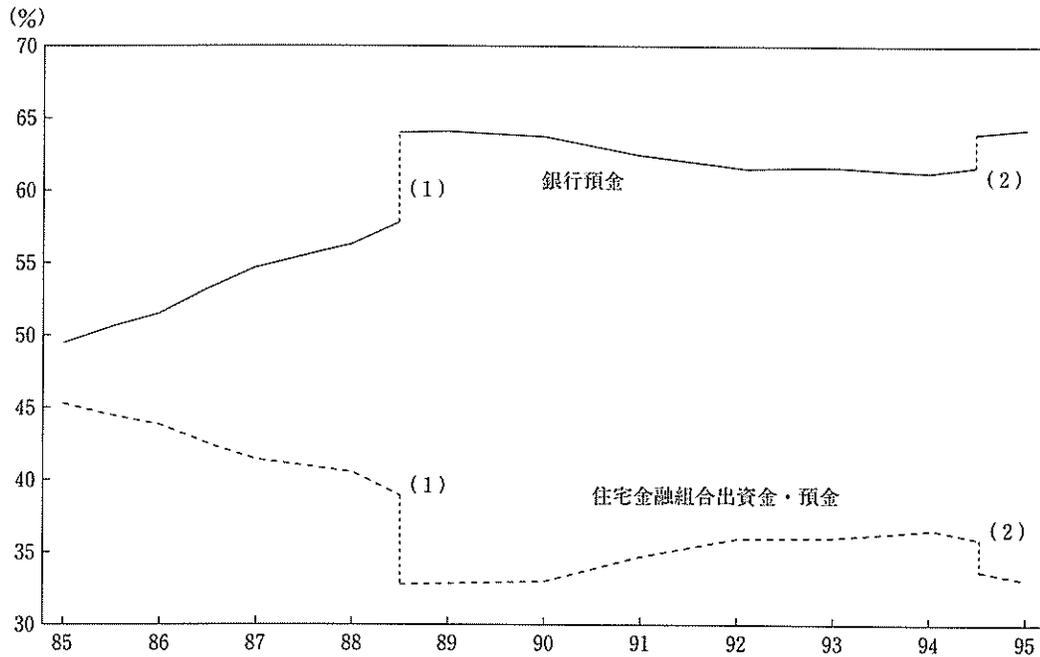
とおり、銀行との間の個人預金の調達競争においては住宅金融組合は比較的健闘しているといえる。ただ、個人資金の獲得という面においては、イギリスにおいては年金・保険が税制上の優遇措置があることから優位にある。また、1990年代においては個人持株促進のために導入された税制優遇措置である個人持株計画(PEP:配当・キャピタルゲイン等非課税)の人気が高まり、なかでもこれを利用したユニット・トラストの人気が高まったことや国民貯蓄証書に好条件のものが出現したこと等も住宅金融組合の資金調達に影響した。PEPは、1987年に導入された個人持株促進策であり、当初は年間枠が2,400ポンドで投資信託の利用も当時から可能であったが、その上限は420ポンドないし投資額の4分の1であった。この年間枠および投資信託の枠は徐々に拡大され、1990年度には年間枠が6,000ポンド(投信限度3,000ポンド)に、さらに1993年度には年間枠をすべて投資信託に投資することが可能となった。この結果、近年においてはユニット・トラストの人気は急上昇しているのである<sup>5)</sup>。

表5 住宅金融組合の資産・負債  
(単位 100万ポンド、内訳%)

	(資 産)				(負債および資本)				(大口資金)
	総資産	抵当貸出	商業貸出	流動資産	出資金等	預金	準備金	その他資本	
1980	53,793	78.9	—	19.7	90.9	3.3	3.5	—	(—)
1985	120,763	80.1	—	18.8	84.7	8.9	4.1	—	(6.0)
1990	216,848	81.0	1.4	16.2	74.0	18.8	4.7	0.8	(17.0)
1991	243,980	80.7	1.6	16.2	72.8	20.3	4.7	1.0	(17.7)
1992	265,224	80.4	0.8	17.1	70.5	22.6	4.7	1.2	(18.0)
1993	281,152	79.7	0.8	17.8	69.3	23.1	5.0	1.4	(18.0)
1994	301,011	78.6	0.9	17.7	67.0	23.9	5.4	1.4	(18.8)
1995	299,921	77.8	1.0	17.9	67.0	23.1	5.8	1.2	(18.3)

(出所) BSA/CML, *op. cit.*, pp.226-227 & p.231より作成。

図3 住宅金融組合と銀行の個人預金 (ポンド建)



(注) (1) アビーナショナルが銀行に転換。  
 (2) チェルトナム・アンド・グロウスターが銀行に転換。

〔出所〕 British Bankers Association, *Annual Abstract of Banking Statistics*, Volume 13, 1996, p.55.

預金取扱金融機関における利子課税の優遇制度としては、1991年1月以来、特別非課税貯蓄口座 (TESSA) が導入された。この制度は人気を集めており、1996年2月時点で約280億ポンドの残高を有しており、うち住宅金融組合が約200億ポンドと70%程度のシェアとなっている。ただ TESSA は、その限度が5年間で9,000ポンドであり、毎年度6,000ポンド (単一会社 PEP を加えるならば9,000ポンド) の枠が与えられている PEP の優遇措置の方がかなり大きく、これは住宅金融組合にとって脅威であるといえる<sup>9)</sup>。

以上のような事情を反映して、1990年代においては住宅金融組合の大口の市場性資金調達への依存度は高まることとなった。また、このことを反映して住宅金融組合の負債構造において

預金の比率が高まり出資金の比率が低下している。出資金は現実的には組合の解散等の求償権の順位に若干の相違があるだけで、預金とほとんど変わらないものであるが、その名は住宅金融組合が相互組織であることに由来している。負債構造の面からみても住宅金融組合の相互組織性は薄れてきているのである (表5参照)。

最後に住宅金融組合の1990年代における収益構造をみるならば、1995年の落ち込みを別にすれば、比較的堅調に推移してきているといつてよいように思われる (表6参照)。1980年代末からの不動産不況の深刻化は住宅ローンの延滞を増加させ、これに対応して住宅金融組合は貸倒引当金を積むことを余儀なくされた。また、住宅価格比の抵当貸出金額についても、

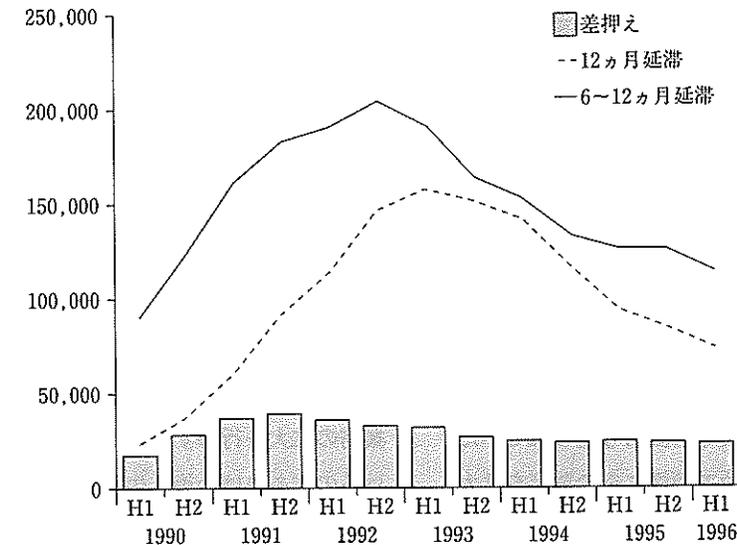
表6 住宅金融組合の収益構造

(単位 100万ポンド)

	収 益	抵当貸出 利 息	投資収益	そ の 他 収 益	費 用				準 備 金 繰 入 額
					支払利息	営業経費	法 人 税		
1980	7,172	5,913	1,145	114	6,925	6,218	590	117	247
1985	14,571	12,028	2,202	341	13,768	12,023	1,265	480	803
1990	29,374	24,307	4,654	413	27,872	24,754	2,347	771	1,502
1991	28,612	24,098	4,719	-216	27,282	24,033	2,584	665	1,330
1992	26,794	22,209	4,692	-106	25,408	21,153	3,581	675	1,386
1993	22,194	18,315	3,543	337	20,421	15,760	3,725	936	1,773
1994	21,648	17,792	2,953	903	19,483	14,547	3,820	1,117	2,165
1995	21,536	18,362	3,698	-524	20,805	15,691	3,913	1,201	731

〔出所〕 BSA/CML, *op. cit.*, pp.228-229より作成。

図4 住宅ローンの停滞および差押え



〔出所〕 Pannell, B., "Recent Developments in the Housing and Savings Markets", *Housing Finance*, No. 31, August 1996, p.5.

住宅価格の低落傾向を考慮して1980年代によくみられたような100%とするようなケースは極端に減少した。しかしながら、延滞・差押え件数は劇的に増加したものの、何とか対応可能な水準にとどまり<sup>7)</sup>、1992~93年をピークに減少に転じている (図4参照)。これは、1980年代に登場した、大口の市場性資金を吸収し住宅

ローンおよび商業用不動産融資を行ったモーゲージ・カンパニーが深刻な経営困難に直面したのとは対照的である。これらモーゲージ・カンパニーは、1987年以降住宅ローン債権の流動化を行い、第二次市場への資産売却の中心的存在であった。しかしその経営悪化にともない、第二次市場の規模も急速に縮小している。住宅

金融組合の収益は、これまでのところは、資金運用面における慎重な業務姿勢により比較的堅調であったといえそうである。しかしこのことは買収対象としての魅力を有するというものであり、この面から近年の業界構造の大変動も起きているといえるかもしれないのである。

## おわりに

1997年は、イギリス住宅金融組合にとって大きな変化の年となりそうである。業界第1位のハリファックス住宅金融組合をはじめとする大手の住宅金融組合が続々と株式会社（銀行）へと転換する年であるからである。ハリファックスの場合、670万人のメンバーが無償で株式を受け取ることとなる模様であり、住宅金融組合の銀行転換は、証券市場、株式保有構造にも大きな影響を与えることとなる。

住宅金融組合は、メンバーのための相互扶助組織を起源としているが、こうした性格は時限組合から永続組合へと変化していく過程で薄れていくという方向性はみえていた。個人持家比率が継続的に上昇するという好条件に支えられ、一方で税制上の優遇措置も与えられていた住宅金融組合は、極めて順調にその業容を拡大してきたわけであるが、そのことは大衆化を進めてきた商業銀行との競争を激化させることとなった。

1980年代において根拠法の改正があったこともあり、住宅金融組合の業務内容はリーテイル・バンキングの分野に関するかぎりでは商業銀行と同質化した。法改正は、同質化傾向を追認したものであったが、そこに株式会社（銀行）への転換の規定があったということは、その確認としての意味を持っていた。1980年代以降の

住宅金融組合の変化は、相互組織性の否定の徹底化への方向への流れであることは、否定しがたい事実であろう。

もちろん、相互組織としての住宅金融組合は、わが国の協同組織金融機関と異なり員外規制が制約となることはない。その意味で大規模化によりリスクを分散することが可能であるわけであるが、この大規模化した住宅金融組合にとって相互組織性はもはやフィクションでしかなかったのである。住宅金融組合の株式会社への転換の理由のひとつは、普段はメンバーとしての意識を持つことは稀であるはずのメンバーからの、無償の株式交付を求める要求であったことは興味深いものがある。今後も転換後の住宅金融組合を含めた銀行による相互組織としての住宅金融組合の買収や、住宅金融組合の株式会社（銀行）転換の動きは続くこととなる。相互組織としての住宅金融組合は、そのマーケット・シェアを急速に低下させていくこととならざるをえない。しかしながら、住宅金融組合とそれを前身とする金融機関全体でみれば、依然イギリス金融制度における一大勢力であることは間違いのないことであるし、無闇な業務の拡大を行わず慎重な経営姿勢を取りつづけるのであれば今後も生き残っていくことは十分可能であろう。

### 注

- 1) 住宅金融組合の発展過程について詳しくは、拙著『リーテイル・バンキング—イギリスの経験—』（時潮社、1994年）を参照されたい。
- 2) 1980年代の住宅金融組合と商業銀行の競争等について詳しくは、拙稿「1980年代における英国住宅金融組合の動向」、『金融』第524号（1980年11月）を参照されたい。
- 3) 『イギリスの住宅金融—中小住宅金融機関の生き残り戦略を探る—』、(財)住宅普及協会、1992年6月、41頁。
- 4) Ryan, K., "Building Society Conversions", *Financial Stability Review*, Issue-One, Bank of

England, 1996, p. 13.

- 5) PEPについて詳しくは拙稿「イギリスにおける株式保有構造」、『証券レビュー』第36巻第10号（1996年10月）を参照されたい。
- 6) PEP（とりわけユニット・トラスト）が預金利子に対する税制上の優遇措置に比べて有利であることについては、住宅金融組合の側からは批判があり、利子・配当およびキャピタルゲイン課税の優遇措置についての抜本的な見直しの提案もなされている。(Coopers & Lyb-

rand, *Savings: The Inequality of Taxation*, Building Societies Association, July 1996.)

- 7) 差押え件数の全体の住宅ローン件数に対する比率は、最悪の時期で0.4%にとどまっている。(Cutler, J., "The housing market and the economy", *Bank of England Quarterly Bulletin*, vol. 35-3, August 1995, p. 265.)

(当所東京研究所主任研究員)