

# イギリス住宅金融業界における近年の動向<sup>1</sup>

## The Trend of the Building Society in the UK

名古屋経済大学 経済学部  
峯岸 信哉

### 【要 約】

本研究はイギリスにおける住宅金融組合を対象に、住宅金融という特殊性と相互組織という特殊性、この2つがどのように金融機関としての経営行動に影響しているかについて考察することを目的としている。住宅金融市場における近年の特徴を確認し、それによる個々の機関の経営への変化を関連付けながら議論を行う。市場規模での大きなショックが発生した場合、個別金融機関は経営上重要と考える特殊性（組織としての行動目的）を優先させる。そしてこれが経営構造の特徴に浮かび上がってくることが考えられるからである。

近年のイギリスの住宅市場では非相互化と金融危機という2つの大きな波があったが、第一にこの波によってどのような反応が業界規模で見られたかについて整理を行った。それを踏まえて、第二に個別機関レベルでの反応について、市場競争度・費用効率性・規模の経済性という3つを手掛かりに議論を行った。

得られた結果は、非相互化と金融危機という2つの出来事によって業界も個々の組合も有意に大きな影響を受けたというものだった。そしてそれぞれの推定結果を詳しく見る中で、相互扶助組織として費用が多くかかっても積極的なサービス提供を行っている点や、住宅金融機関として市場で一定のブランド力を発揮している点なども見出すことができた。

経済学的には、市場の競争度が上がり、組織としての利益最大化が追及される経営行動が望ましいとされるが、取引に参加することができない弱い立場の人々を市場に導き入れるような社会的インセンティブがある場合には必ずしもこの論理は当てはまらない。住宅金融組合には、営業地域の人々に住宅という大きな資産を極力取得させ、安定的な生活のための手助けをするという社会的役割が期待されている。場合によっては、金融機関としての経営効率の追求以上に、社会的課題や地域の課題を優先した運営が行われなければならないのである。

イギリスではすでに住宅金融の分野においても相互扶助の概念が人々の間に浸透しており、住宅金融組合の存在が地域規模での社会的厚生改善に貢献している。我が国の住宅金融の分野において、こうした金融機関が普及していないことは残念なことである。長引く不景気から少しずつ抜け出しているものの、少子高齢化という長期的問題に全力で立ち向かわなければならない今こそ、相互扶助という精神やそれによってもたらされる効果を再評価すべきときなのではないだろうか。

キーワード：イギリス、住宅金融組合、市場競争度、費用効率性、規模の経済性

---

<sup>1</sup>本研究は第8回「住宅・金融フォーラム」研究助成のもとに執筆された論文である。なお、本論文にある不備・誤りは全て筆者の責任である点は言うまでもない。

# **The Trend of the Building Society in the UK**

Shinya Minegishi

## Summary

The purpose of this study is to consider the relationship between management feature and 2 behavioral particularities (housing finance and mutual help) in the British building societies. Concretely, it would be discussed the impact of the recent big affairs in the housing market, into the management of individual building society. This research aspect is coming from the idea that the individual institution would act following their preferred issues, particularly in the case of large external pressure such as financial crisis. In fact, it is expected that its action should bring the feature of the management structure to the surface.

In the recent British housing market, we could find that there were 2 large affairs, "demutualisation" and "financial shock". Therefore, firstly, it argues what kind of impact has happened to the industry. Then secondly, it is considered the management features of individual institution, regarding the market competitiveness, cost efficiency and scale economy.

All results from the above estimations showed that both industry and individuals were significantly affected by demutualization and financial shock. Also, I could find that the building societies have high cost "In-efficiency" regularly. However, it is figured out that such high cost behavior is coming from the mutual aid spirit, offering the aggressive service to weak people. Therefore, building societies in the UK actually have a high power of brand, particularly, in the local market.

Economic theory asserts that the high market competitiveness and the profit maximizing management in the individual institution are desirable in the market. However, it is not always true. For example, in the case that there are many people who should be helped, a certain level of inefficiency should be permitted because the mutual help might be a request from the society. In fact, mutual building societies in the UK are generally hoped that they could make the people obtain the house, and help them for their stable life. It means that they sometimes need to set the social and local issues above the profit-maximize behavior as financial institution.

The concept of the mutual aid in the field of housing finance has been accepted widely in the British people, and the most building societies make much contribution for improving the social welfare in local area. Unfortunately, in the field of housing finance in Japan, we cannot find the financial institution such as building society. Although Japanese economy is eventually getting away from the prolonged recession, we must tackle longer-term problem, the falling birthrate and the aging population. For this reason, we should reassess the concept and the effect of the mutual help.