

※ 平成21年9月30日(水)14:00掲載の本資料2ページの20年度の貸出残高グラフ、15ページのグラフ中の有効サンプル数(n)、8ページ及び19ページのグラフの凡例表記を修正し、29ページに注を付記しました。【平成21年10月21日】

平成21年度 民間住宅ローンの貸出動向調査結果

調査の概要

1. 調査対象

民間住宅ローンを取扱う金融機関に対して、アンケート調査を実施。本調査結果は、回答が得られた機関からの調査対象サンプル(総サンプル数 N=328)を集計したものである。

ただし、設問によっては、「該当なし」などによる無回答の項目があるため、有効サンプル数は異なる(有効サンプルは n として表示)。

<調査対象とした商品>

【住宅ローン】 新築住宅の建設・購入、中古住宅の購入、リフォームローン
ただし、フラット35(買取型)(保証型)は除く。

【アパートローン】 アパート(賃貸住宅やアパートの建設・購入)に関するローン

※上記には、借換ローン、宅地購入ローン、つなぎローンも含む。

21年度

業態	依頼	回収	回収率
都市銀行・信託銀行	9	9	100.0%
地方銀行	64	60	93.8%
第二地方銀行	44	40	90.9%
信用金庫	182	174	95.6%
信用組合	20	19	95.0%
労働金庫	12	12	100.0%
モーゲージバンク等	15	14	93.3%
計	346	328	94.8%

↓
N=328

2. 調査時期

平成21年7月7日～8月7日

3. 主な調査項目

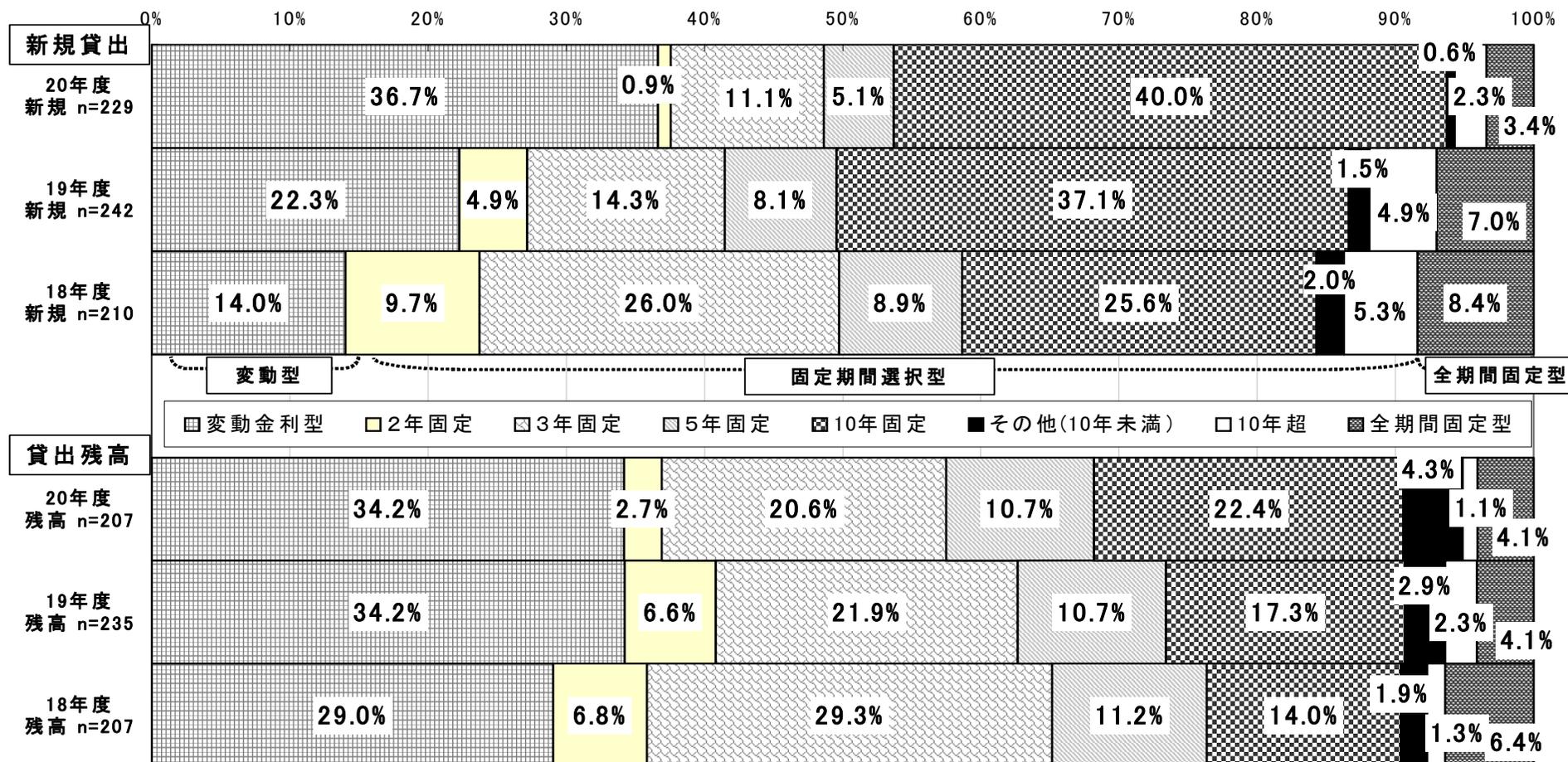
住宅ローンへの取組姿勢、金利優遇、審査、リスク管理、証券化の動向などに関する事項

【（個人向け）住宅ローン】

1. 金利タイプ別の住宅ローン貸出実績

20年度、金利タイプ別の新規貸出は、変動金利型が大幅にシェア拡大(22.3→36.7%)。
全期間固定(7.0→3.4%)、10年超固定(4.9→2.3%)など超長期固定金利は前年度より6.2%減(11.9→5.7%)。

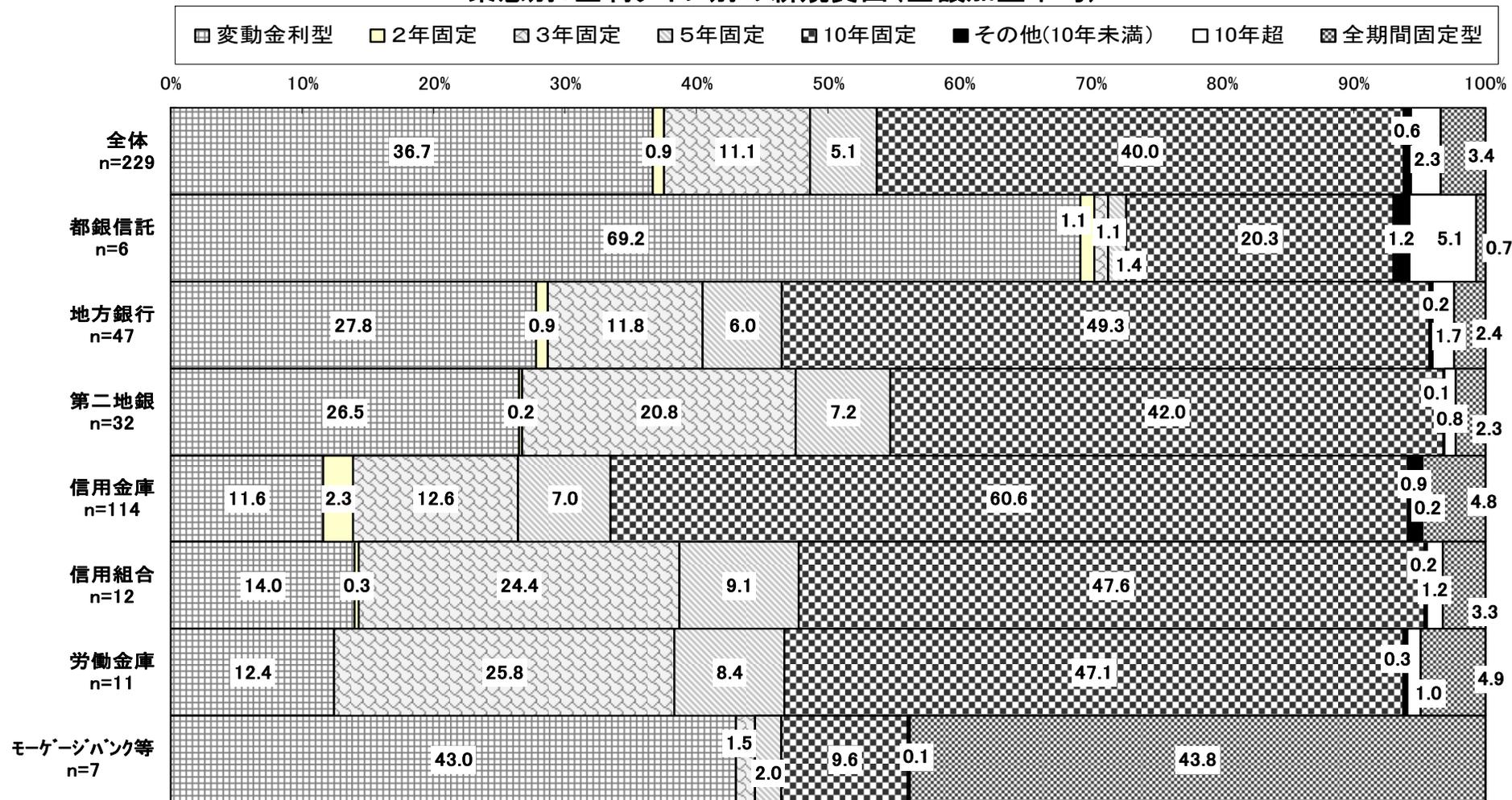
金利タイプ別の貸出実績(金額加重平均)



2. 金利タイプ別の住宅ローン新規貸出（業態別）

20年度、業態別に見た新規貸出額の金利タイプ別構成比では、都銀・信託は変動型が約7割(69.2%)を占め、モーゲージバンク等を除く、他の業態が「固定期間選択型(10年)」を中心としている状況とは異なっている。

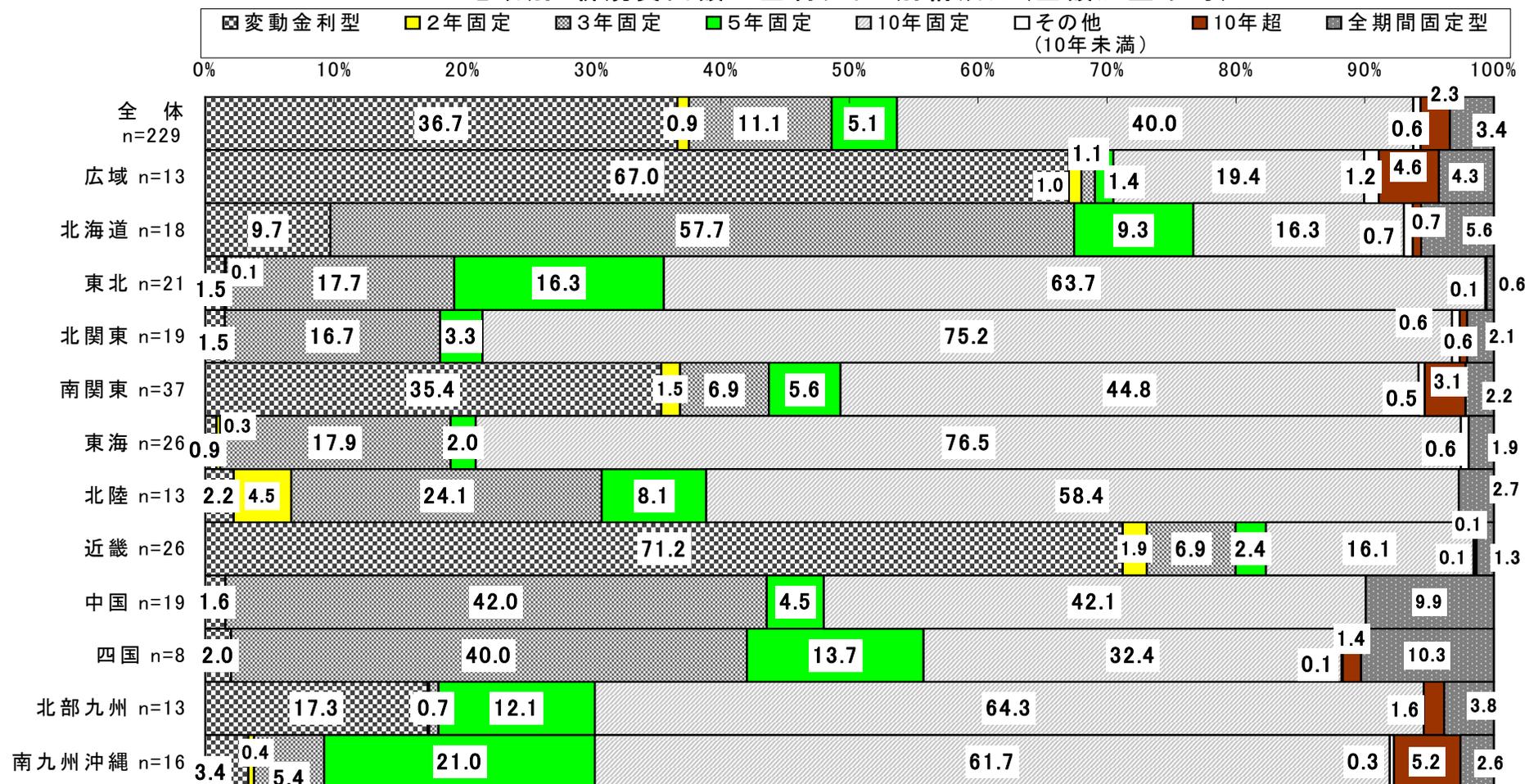
業態別：金利タイプ別の新規貸出(金額加重平均)



3. 金利タイプ別の住宅ローン新規貸出（地域別）

20年度、地域別に見た新規貸出額の金利タイプ別構成比では、広域（都銀・信託、モーゲージバンク等）や近畿は、「変動金利型」が7割前後を占め、北海道や中国・四国は、「固定期間選択型（3年）」が6割あるいは4割程度を占めるなど特徴がある。他の地域では「固定期間選択型（10年）」が中心となっている。

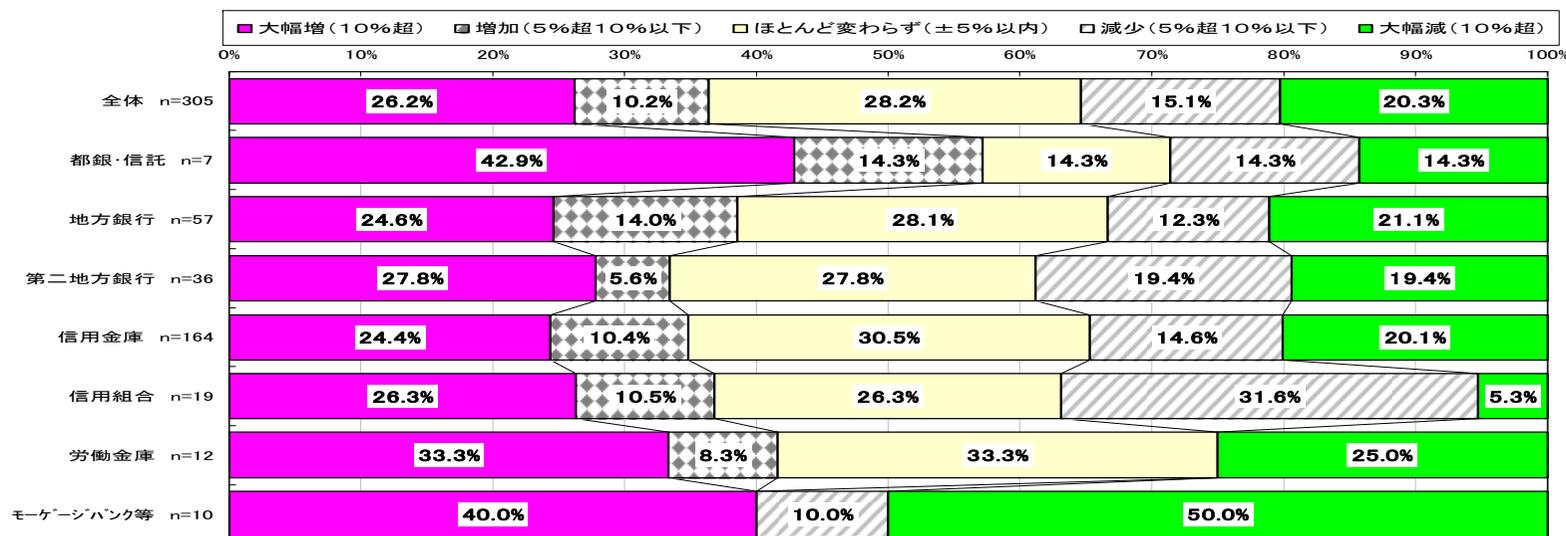
地域別：新規貸出額の金利タイプ別構成比（金額加重平均）



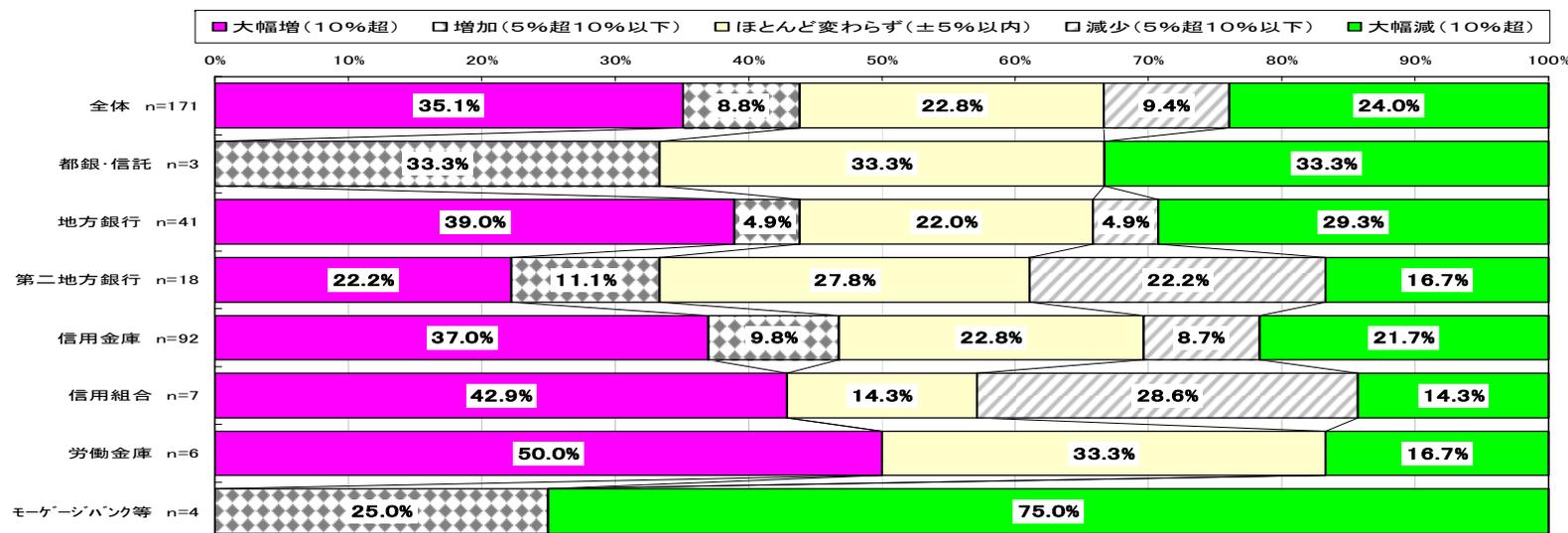
4. 住宅ローン新規貸出額の増減

20年度新規貸出額は、大幅増・増加(26.2%+10.2%=36.4%)、大幅減・減少(15.1%+20.3%=35.4%)の金融機関が拮抗。うち借換については、地方銀行、信用金庫・信用組合・労働金庫では、大幅増・増加が4割超となっている。

平成20年度 新規貸出額の対前年度増減(住宅ローン)



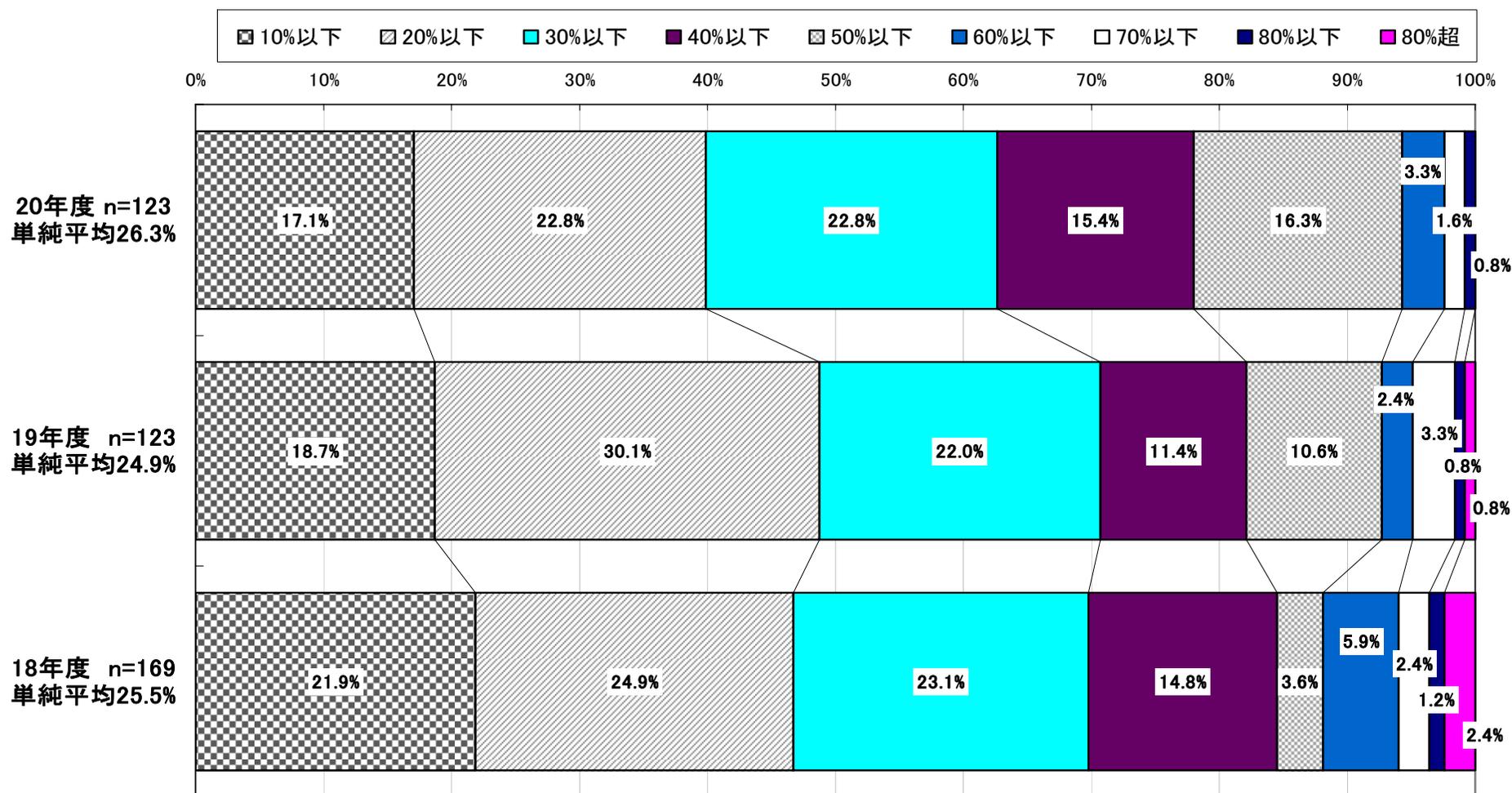
平成20年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(住宅ローン)



5. 新規貸出額に占める借換割合の分布

20年度、住宅ローン新規貸出額に占める借換の割合は、平均26.3%（19年度24.9%、18年度25.5%）。前年度に比べて「10%超20%以下」などの構成割合が減り、「30%超40%以下」「40%超50%以下」などが増加。

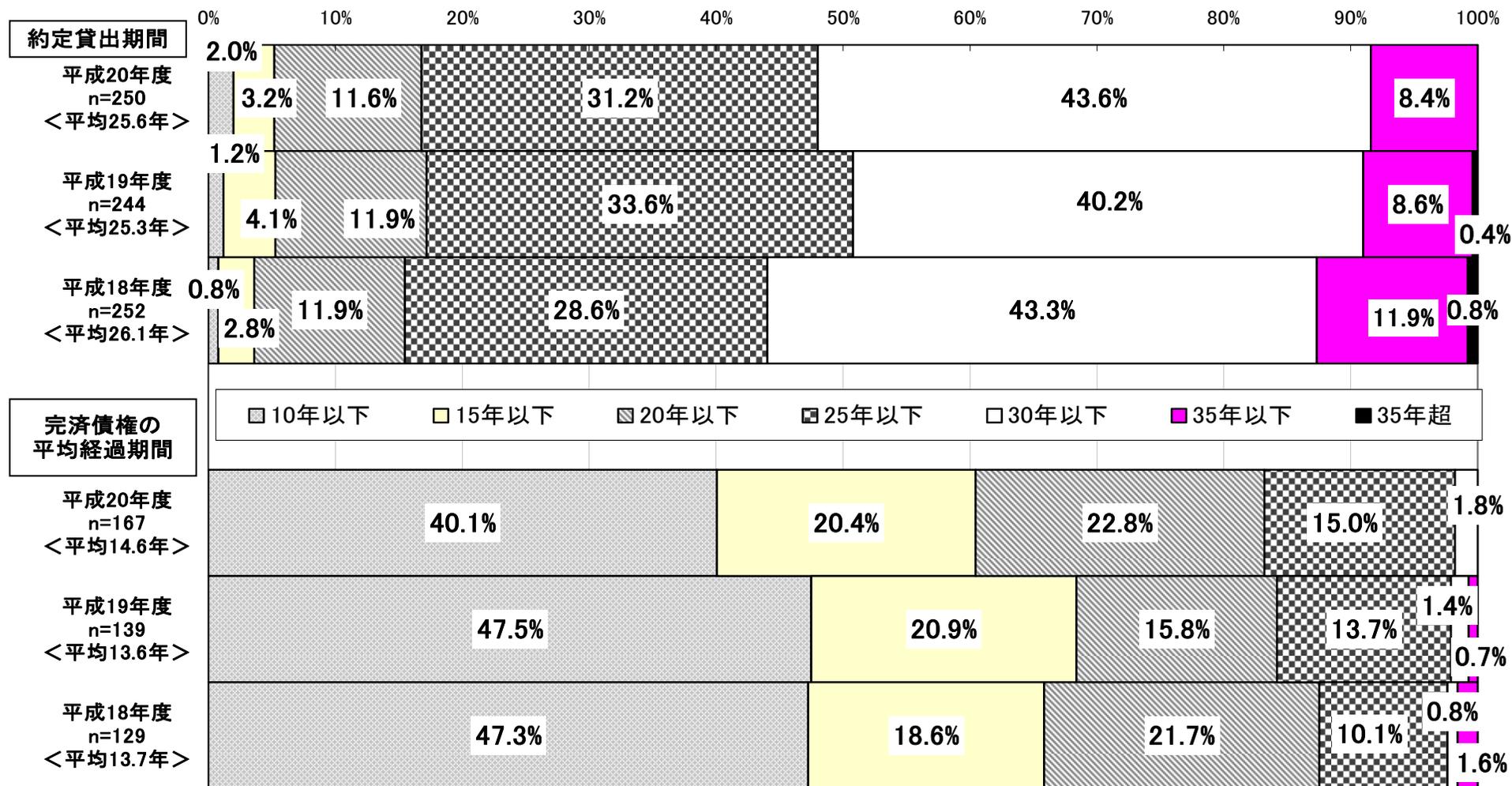
新規貸出額に占める借換割合



6. 住宅ローンの貸出期間

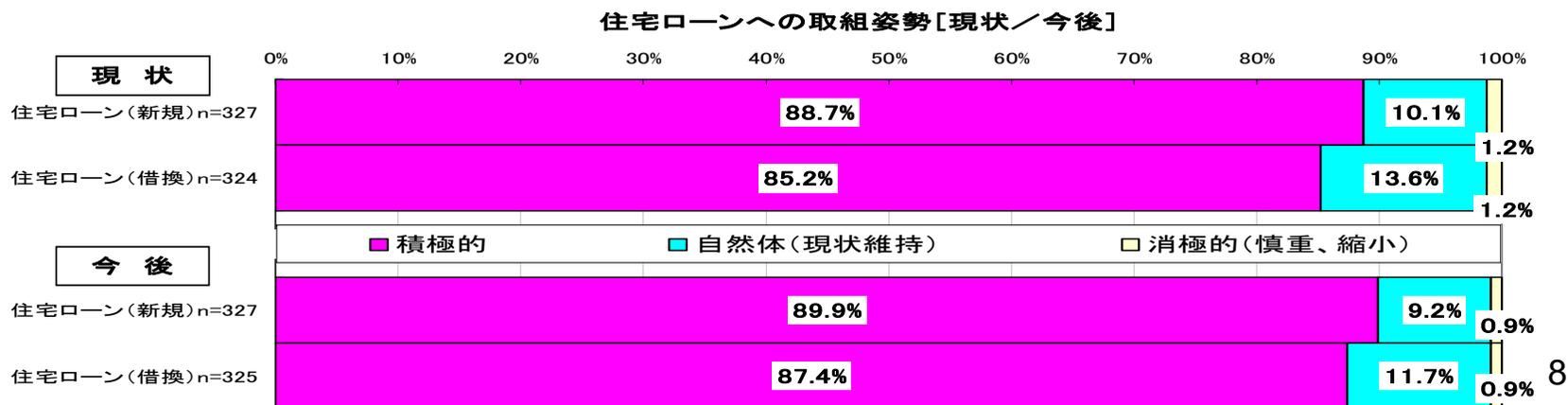
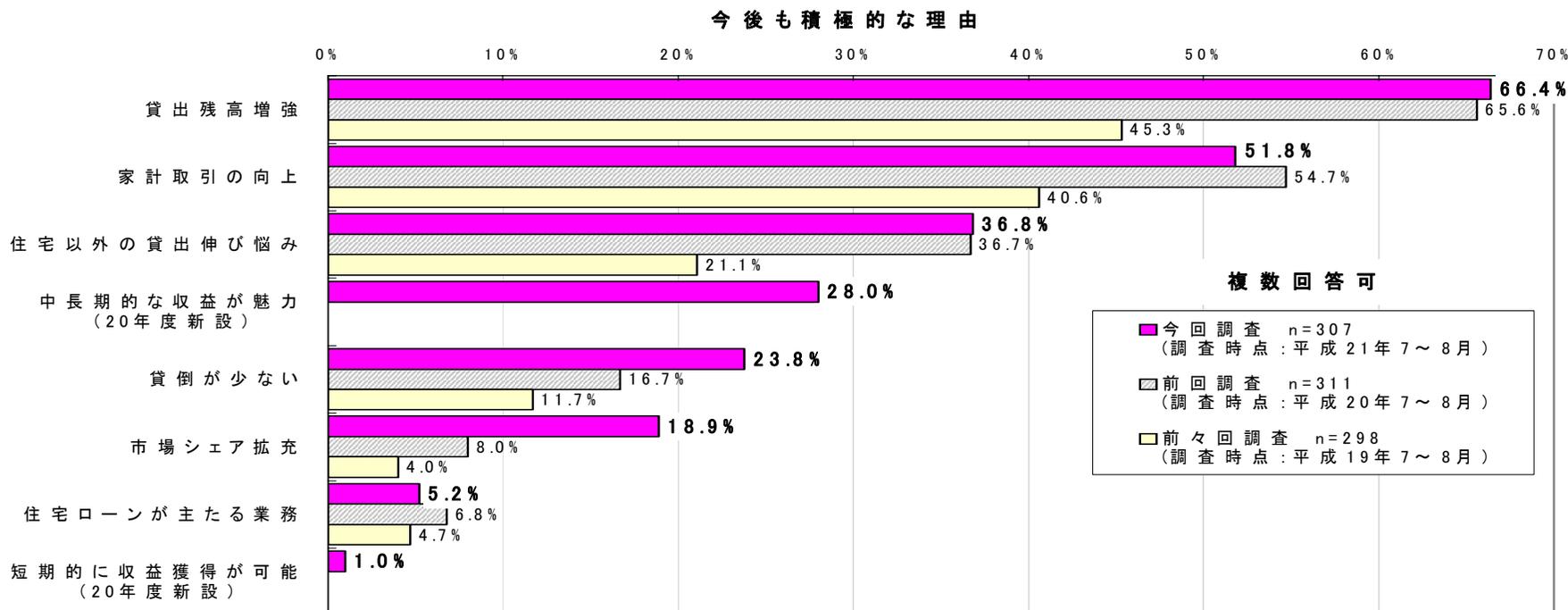
- 平成20年度の新規貸出における約定貸出期間：平均25.6年（19年度：平均25.3年）
 - 平成20年度中の完済債権における貸出後の経過期間：平均14.6年（19年度：平均13.6年）
- 「10年以下」(47.5→40.1)のシェアが減り、「20年以下」(15.8→22.8)のシェア拡大⇒ 平均経過期間がやや伸びている

住宅ローンの貸出期間



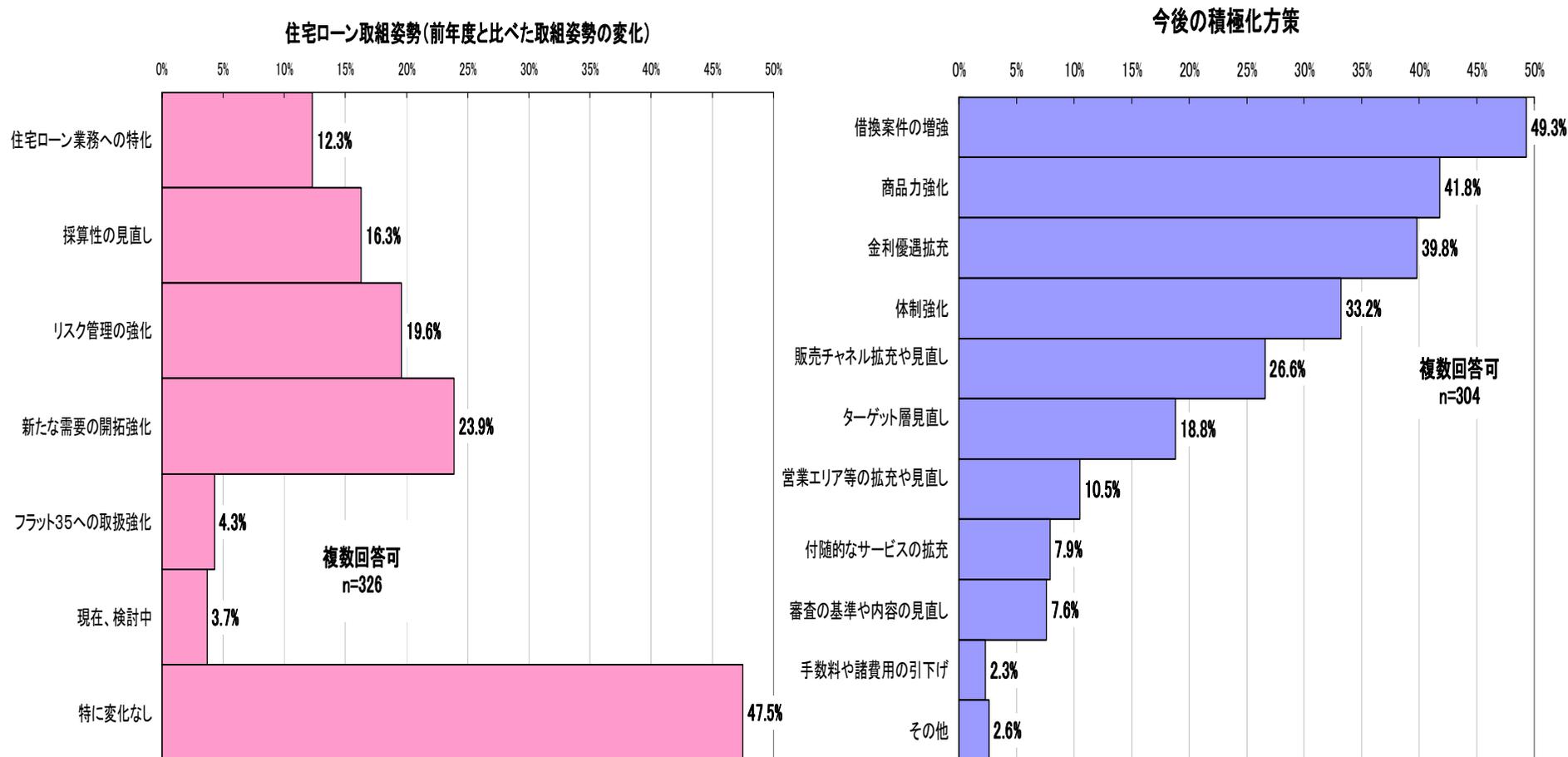
7. 住宅ローンへの取組姿勢と今後の積極化理由

- 住宅ローンへの取組姿勢は、新規・借換ともに、現状および今後について、9割近くが「積極的」と回答
- 今後も積極的な理由は、「貸出残高増強」66.4%、「家計取引の向上」51.8%、「住宅以外の貸出伸び悩み」36.8%の順は、前年度と同様。次に、「中長期的な収益が魅力」28.0%、「貸倒が少ない」23.8%、「市場シェア拡充」18.9%などとなっている。



8. 住宅ローンへの取組姿勢の変化と積極化方策

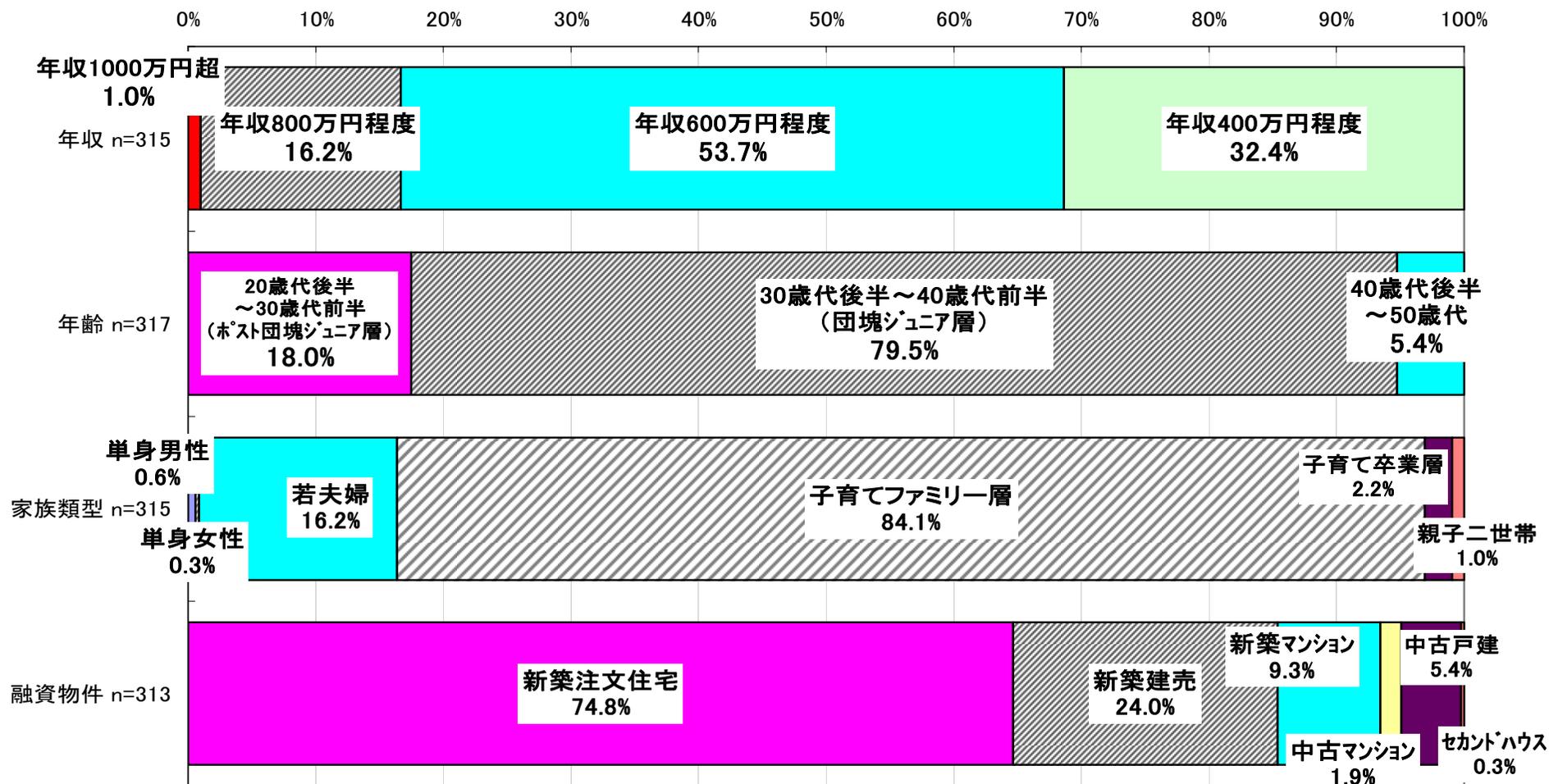
前年度と比べた取組姿勢の変化については、47.5%の金融機関が「特に変化なし」と回答。
 今後の積極化策では、「借換案件の増強」49.3%、「商品力強化」41.8%、「金利優遇拡充」39.8%、
 「体制強化」33.2%などが挙げられている。



9. 顧客層ターゲット

住宅ローンの営業戦略として、年収、年齢、家族類型、融資物件について、重視する顧客層は、「年収600万円程度」が過半数(53.7%)を占め、「30歳代後半～40歳代前半(団塊ジュニア層)」79.5%、「子育てファミリー層」84.1%、「新築注文住宅」74.8%などの回答割合が高くなっている。

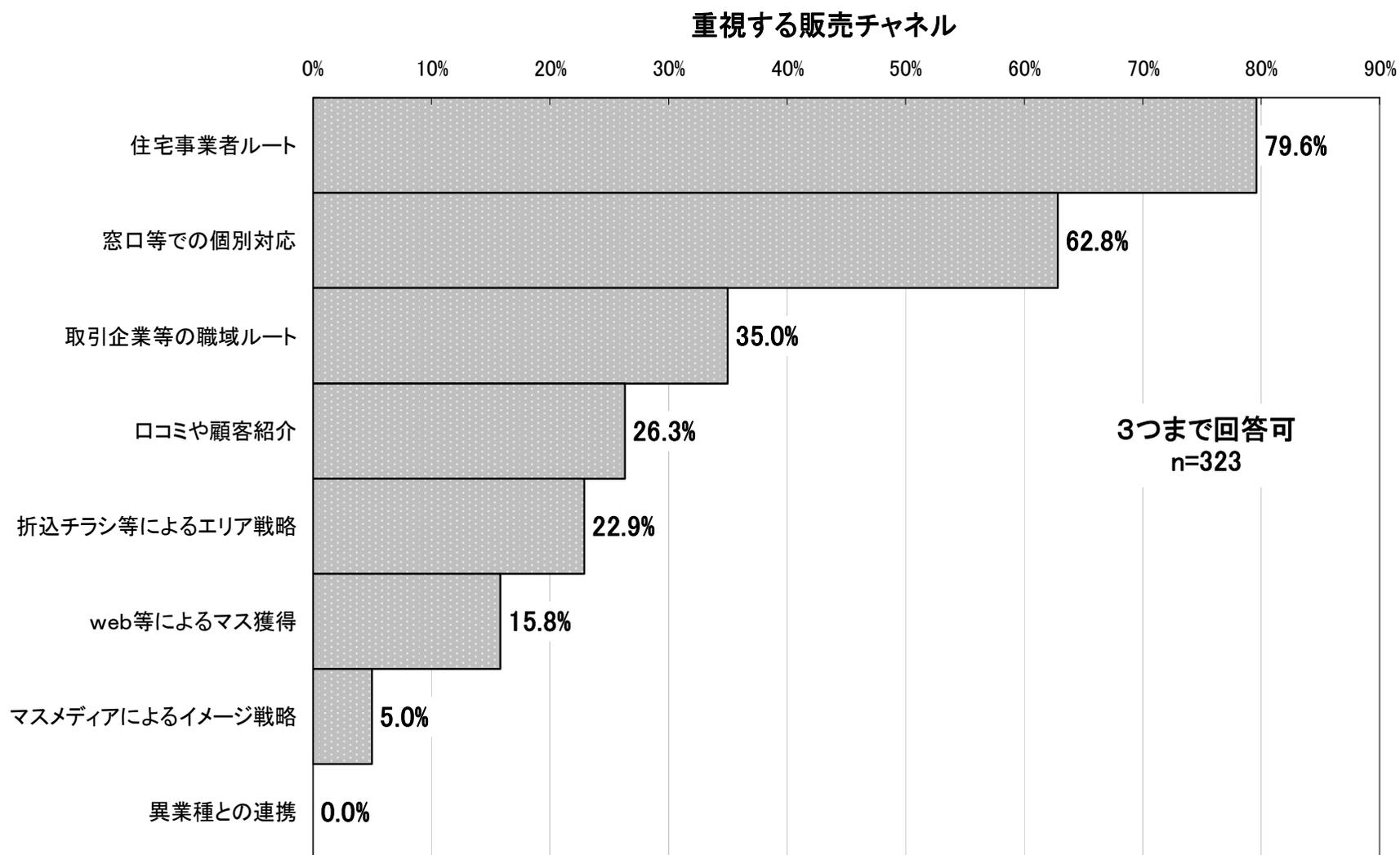
最も重視する顧客層



(注)一部、複数回答があるため、構成比は100%を上回る

10. 住宅ローンの販売チャネル

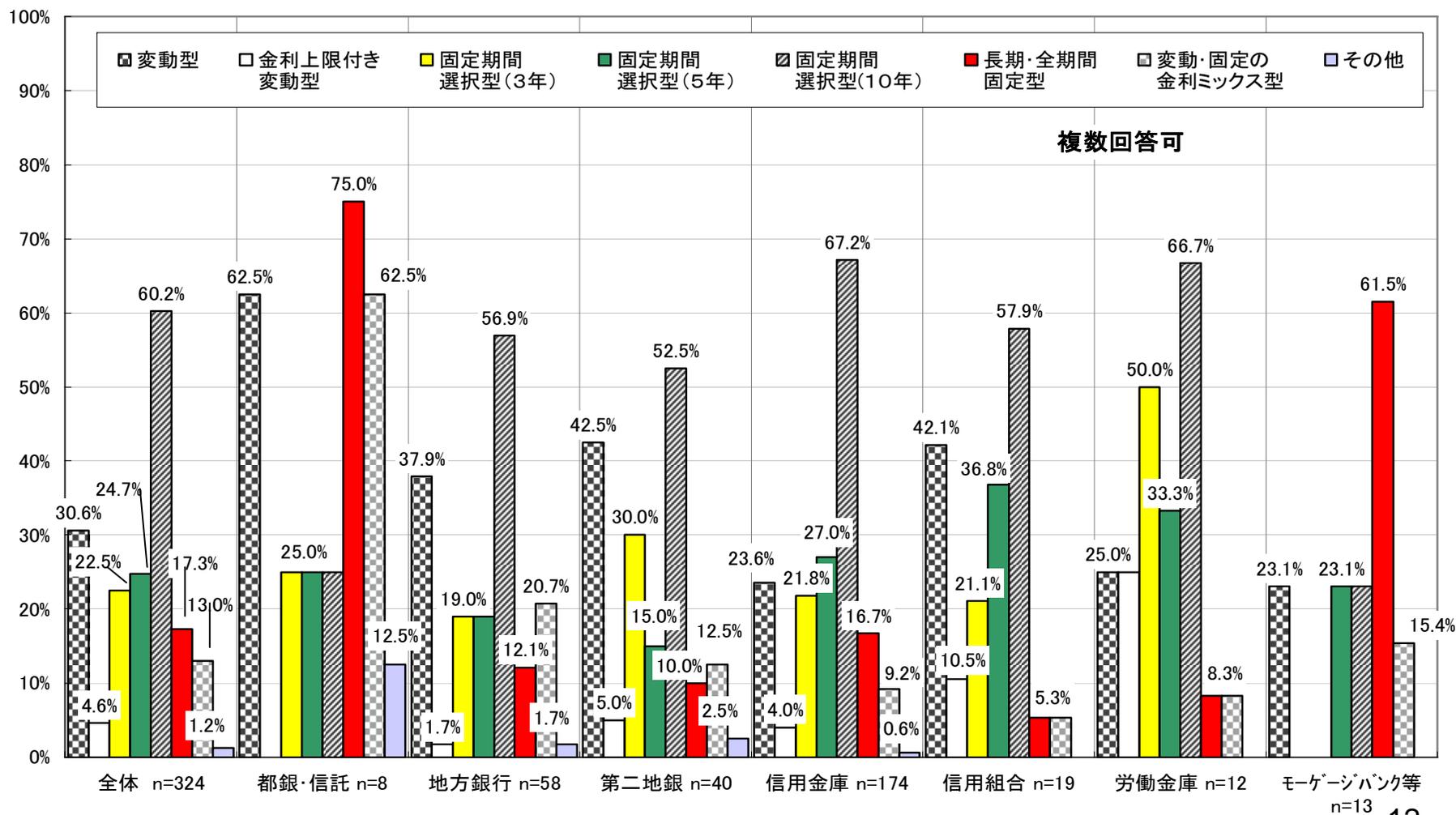
住宅ローンの販売チャネルとして、金融機関の約8割(79.6%)は「住宅事業者ルート」を挙げ、次いで、「窓口等での個別対応」が62.8%となっている。



1.1. 今後、重視する商品（金利タイプ）

営業戦略として、今後、重視する金利タイプは、「固定期間選択型（10年）」が圧倒的に多く、次いで「変動金利型」となっている。しかし、都銀・信託は「長期・全期間固定型」が最も多く、「変動金利型」「変動・固定の金利ミックス型」が拮抗しているなど、業態間で異なる様相も見られる。

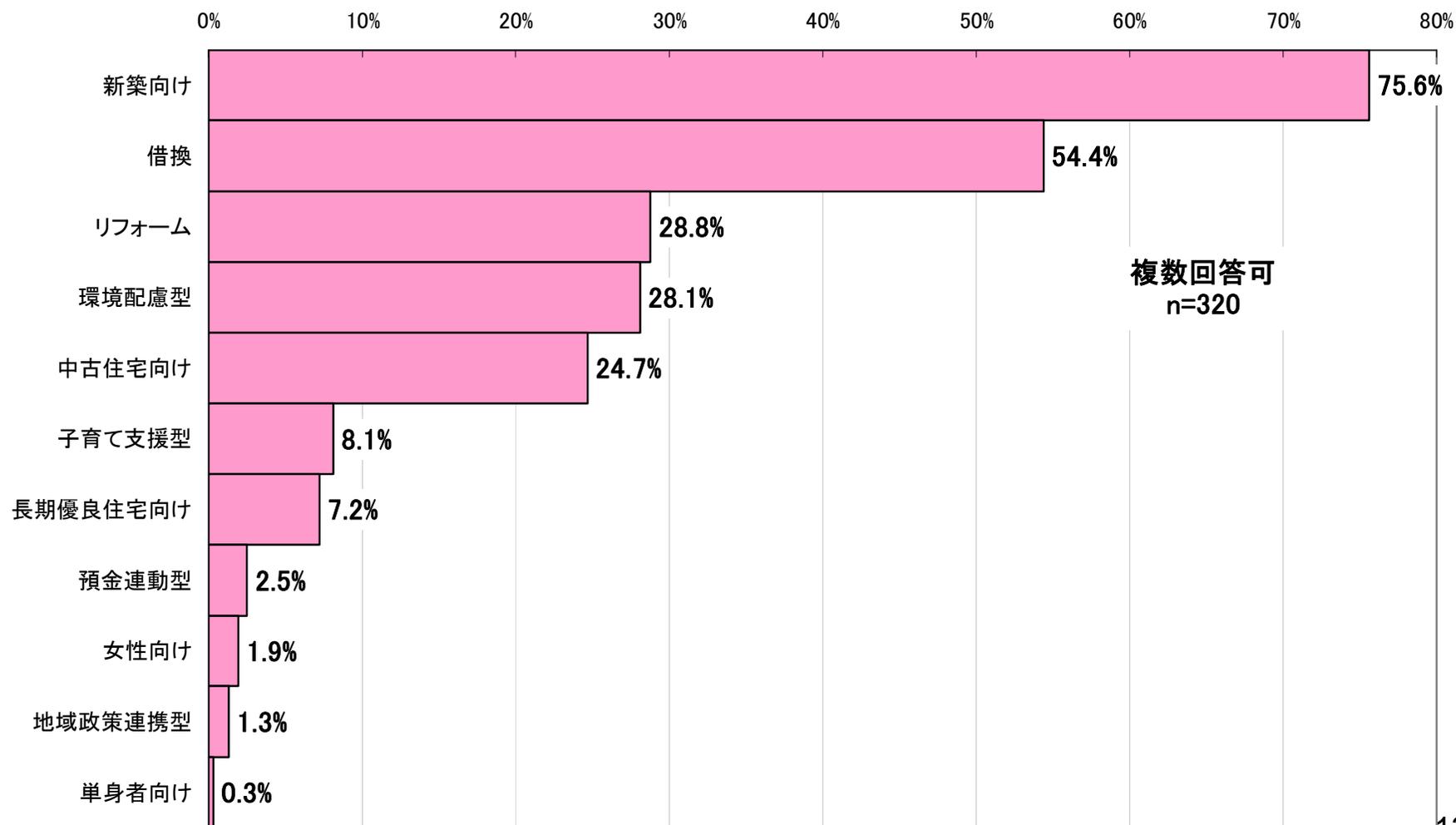
今後、重視する（伸張が期待される）金利タイプ



12. 今後、重視する商品特性

今後、重視する商品特性としては、「新築向け」が75.6%と圧倒的に多く、「借換」54.4%との2本柱となっている。このほか、「リフォーム」「環境配慮型」「中古住宅向け」などが20%以上となっている。

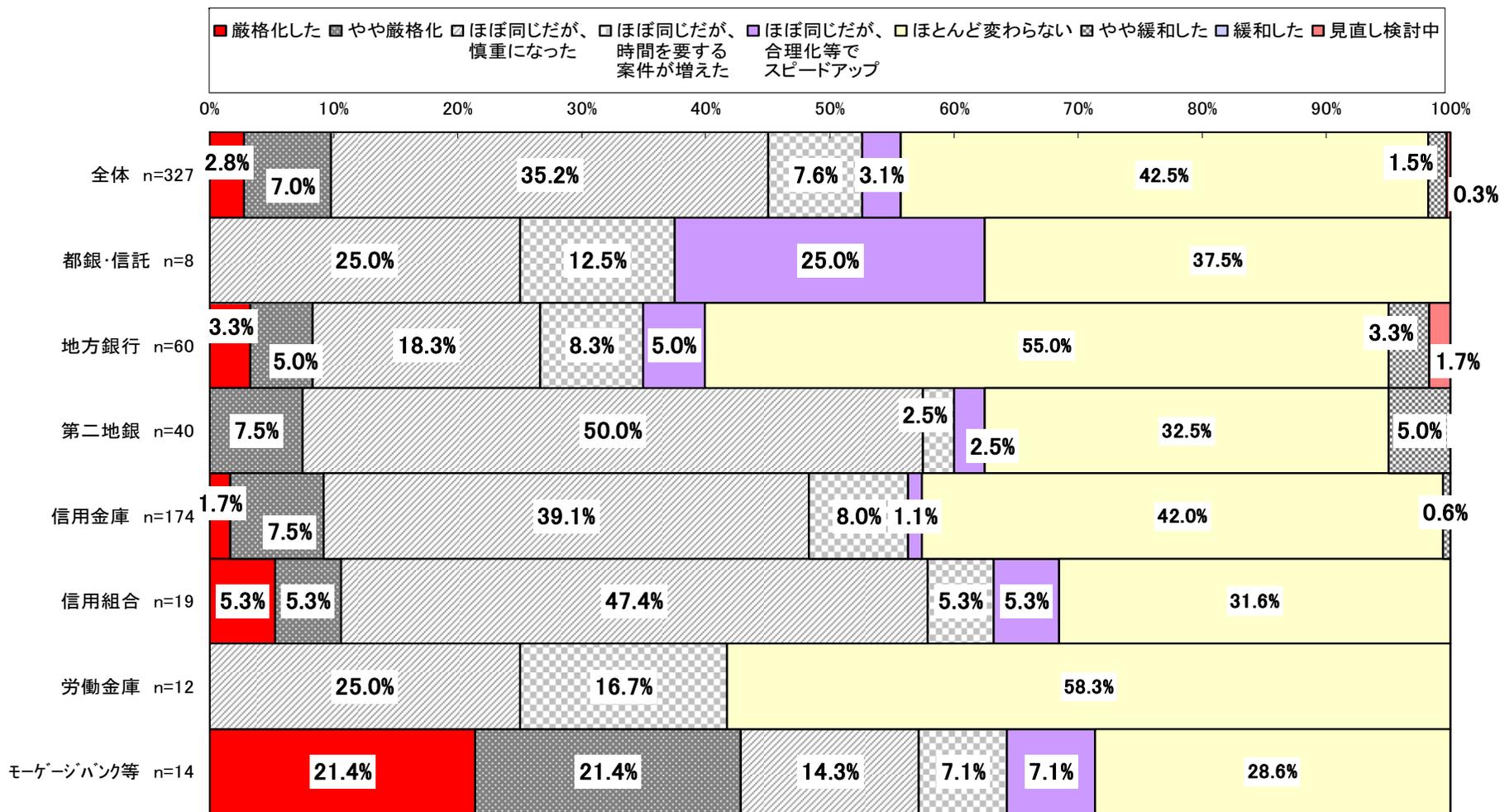
今後、重視する(伸張が期待される)商品特性



13. 審査内容や基準の変化

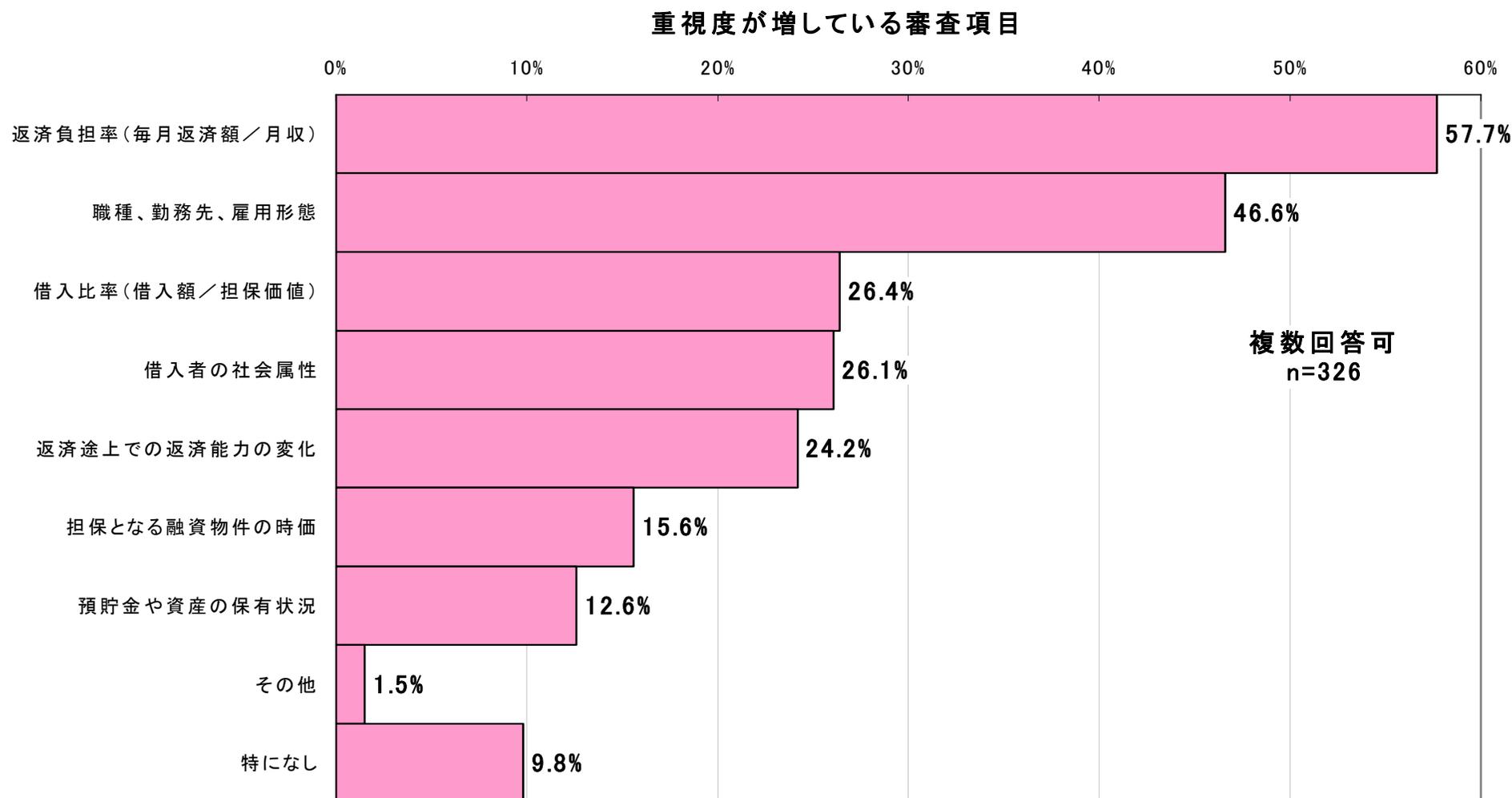
本審査(ローン借入に関する正式審査)に関して、景気や自己資本規制など外部環境の変化による審査内容や基準の変化は、約4割が「ほとんど変化なし」42.5%。しかし、ほとんど同じだが「慎重になった」35.2%及び「時間を要する案件が増えた」7.6%が計42.8%あり拮抗。なお、厳格化は約1割(「厳格化」2.8%+「やや厳格化」7.0%)。また、「ほとんど変わらない」42.5%、「やや緩和した」3.1%及び「緩和した」1.5%が計47.1%あり拮抗。なお、「見直し検討中」0.3%あり拮抗。なお、厳格化は約1割(「厳格化」2.8%+「やや厳格化」7.0%)。また、「ほとんど変わらない」42.5%、「やや緩和した」3.1%及び「緩和した」1.5%が計47.1%あり拮抗。なお、「見直し検討中」0.3%あり拮抗。

外部環境変化による審査内容や基準の変化



14. 重視度が増している審査項目

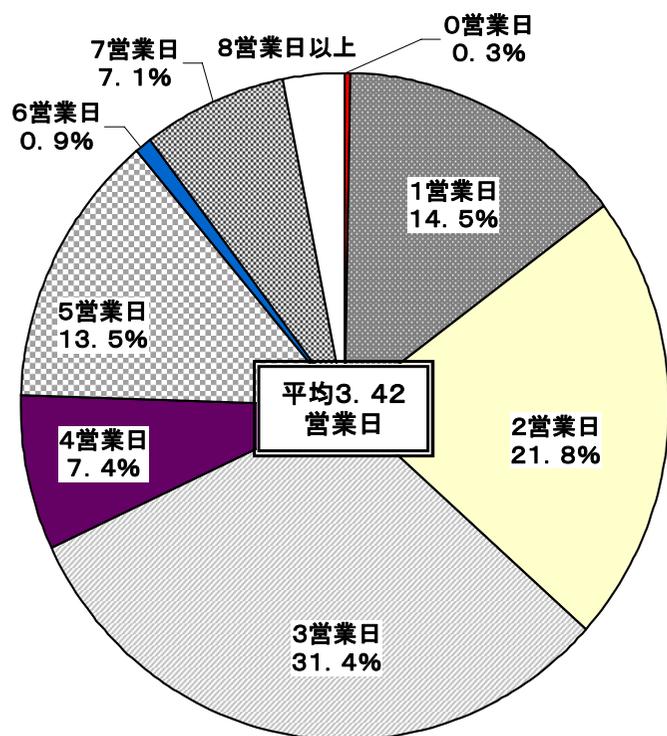
審査で重視度が増している審査項目として、5割前後の金融機関は「返済負担率」57.7%、「職種、勤務先、雇用形態」46.6%を挙げている。



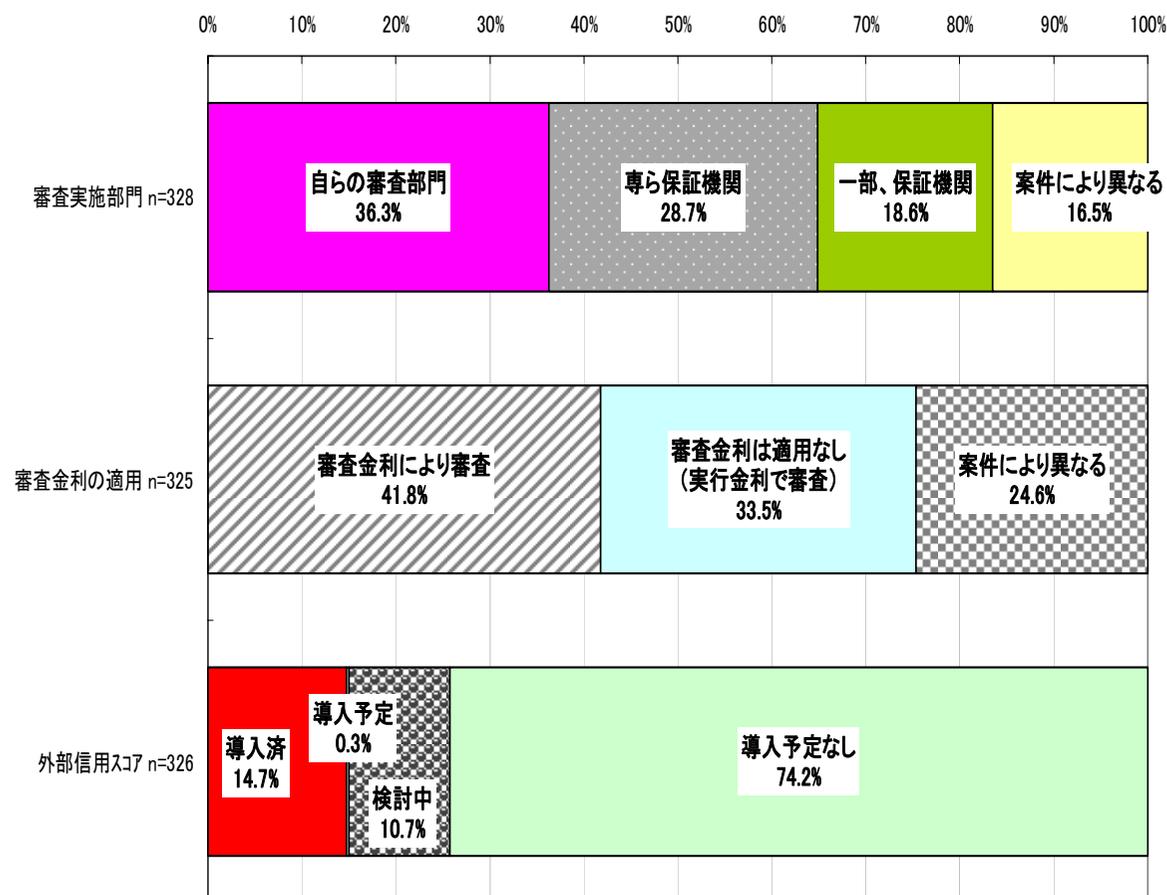
15. 審査の所要期間、審査事務に関する事項

- 本審査(ローン借入に関する正式審査)の所要期間(申請～結果回答)は、平均3.42営業日
- 「自らの審査部門」実施は36.3%、一方、「専ら保証機関」+「一部、保証機関」は47.3%と半数近くを占める
- 「審査金利により審査」は41.8%、一方、「審査金利は適用なし(実行金利で審査)」は33.5%
- 外部信用スコアの導入に関して、多くの金融機関は「導入予定なし」74.2%と回答

審査の所要期間(申請～結果回答) n=325

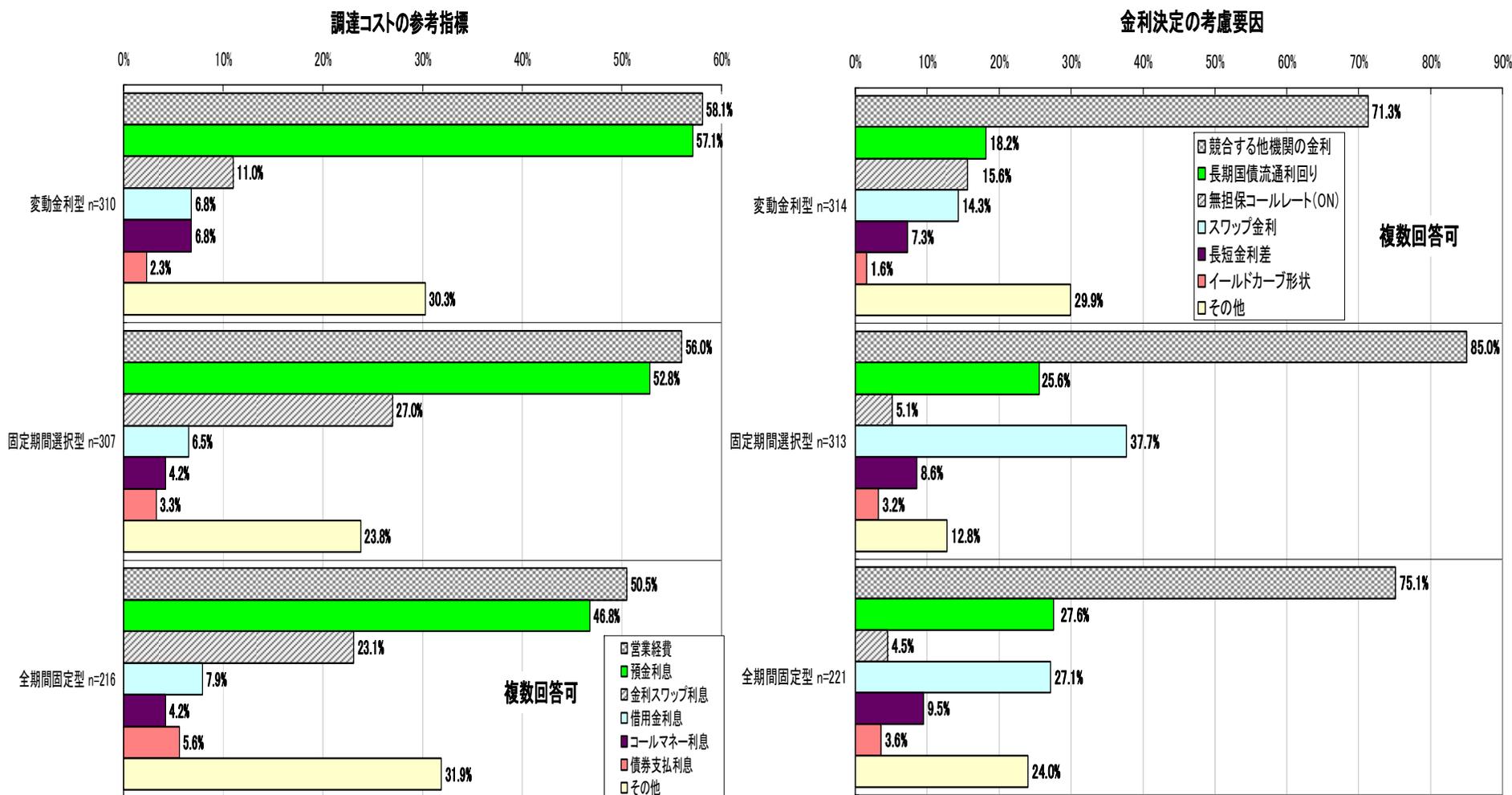


審査事務に関する事項



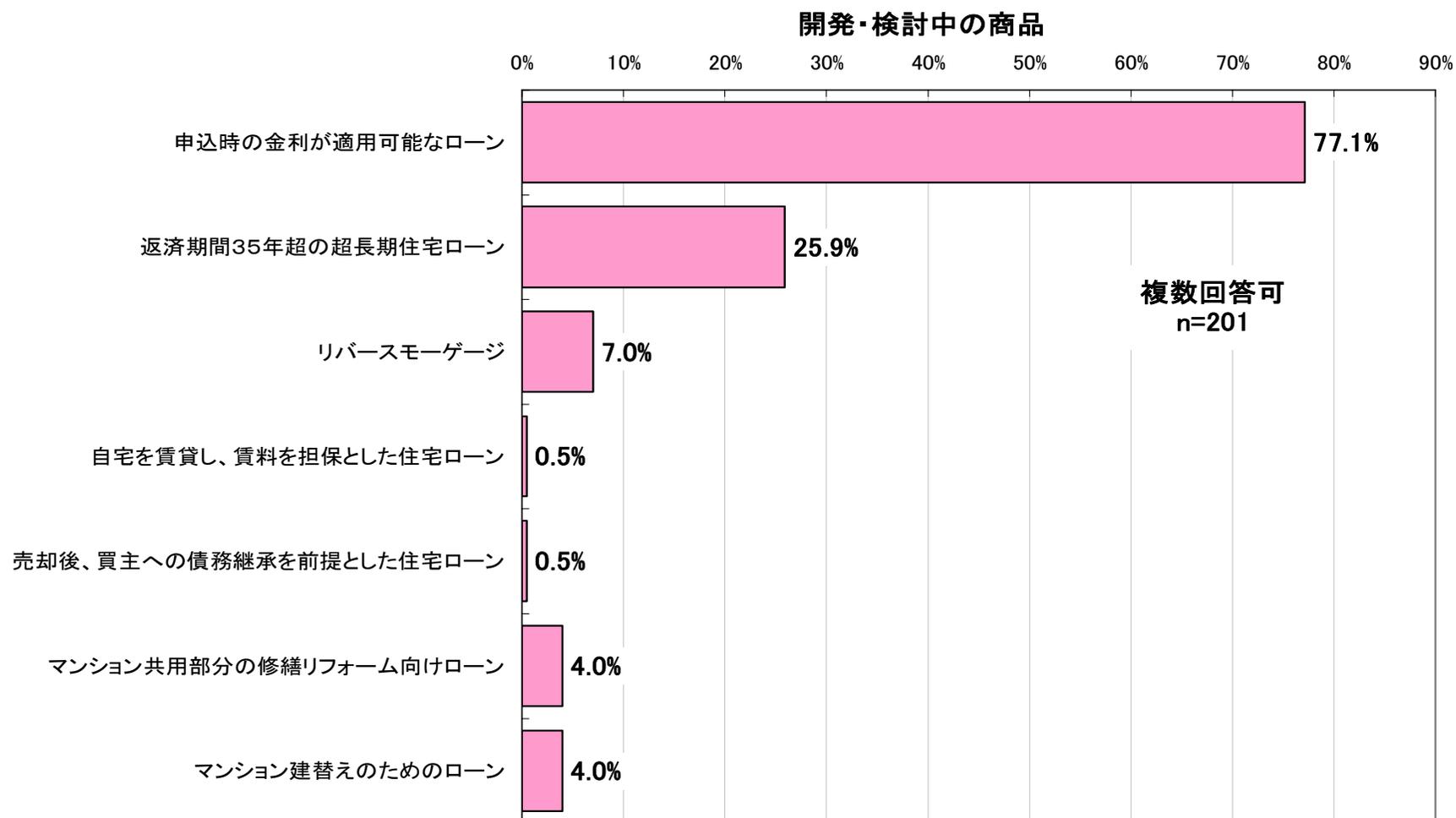
16. 調達コストの参考指標、金利決定の考慮要因

住宅ローンの金利決定に関し、調達コストの参考指標は、「営業経費」「預金利息」が5割前後を占めている。また、金利決定の考慮要因では、「競合する他機関の金利」が圧倒的に多くなっている。



17. 開発・検討中の商品

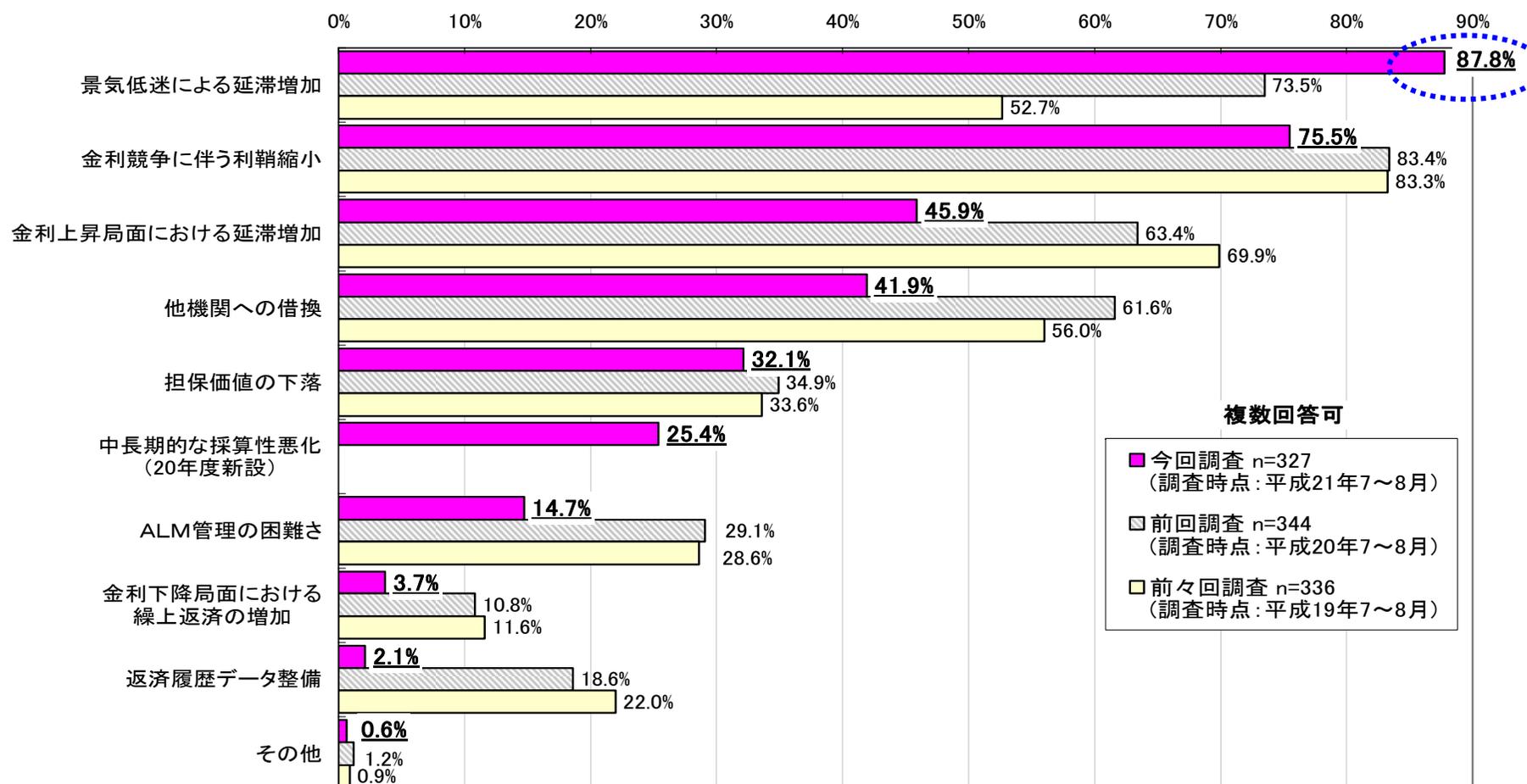
- 「申込時の金利が適用可能なローン」は、金融機関の8割近く(77.1%)が取扱い
- 「返済期間35年超の超長期住宅ローン」の取扱いは25.9%
- 「リバースモーゲージ」の取扱いは、7.0%に過ぎない
- 「マンション共用部分リフォーム」「マンション建替ローン」の取扱いは、4.0%に過ぎない
- その他、「賃料担保ローン」「債務継承ローン」などは、ほとんどの金融機関で取扱っていない



18. 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク

金融機関が挙げた住宅ローンについて懸念する問題(リスク)は、「景気低迷による延滞増加」87.8%、「金利競争に伴う利鞘縮小」75.5%などが圧倒的に多く、次いで、「金利上昇局面における延滞増加」45.9%、「他機関への借換」41.9%などとなっている。

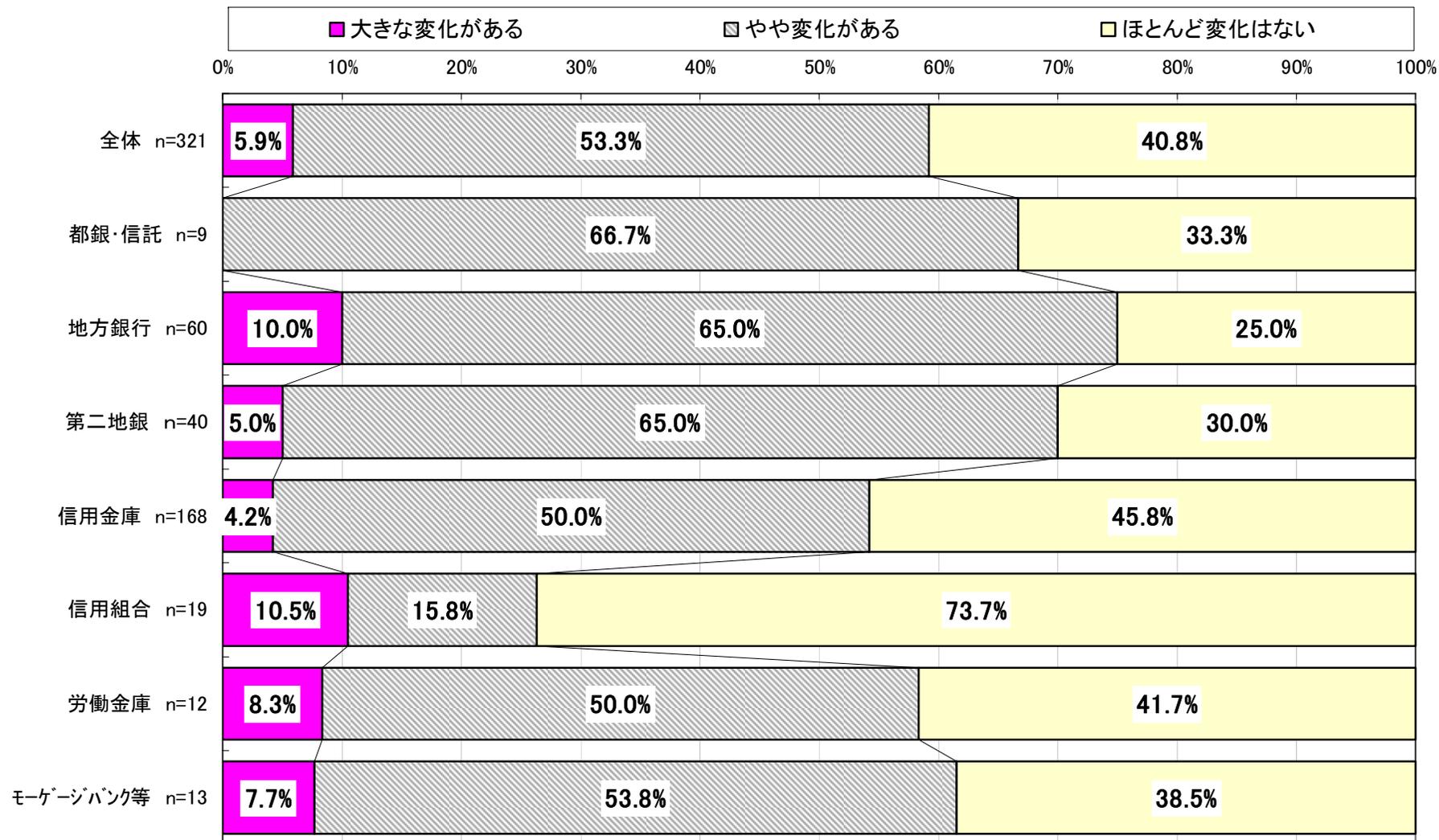
住宅ローンについて懸念する問題(リスク)



19. 住宅ローンのリスク管理の変化

住宅ローンのリスク管理について、6割近くの金融機関は変化があると回答（「大きな変化がある」5.9%、「やや変化がある」53.3%）。一方、4割の金融機関が、「ほとんど変化はない」40.8%と回答している。

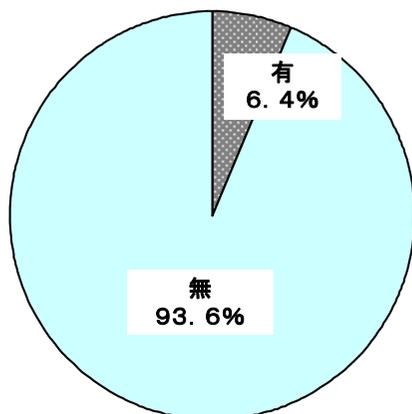
住宅ローンのリスク管理についての変化



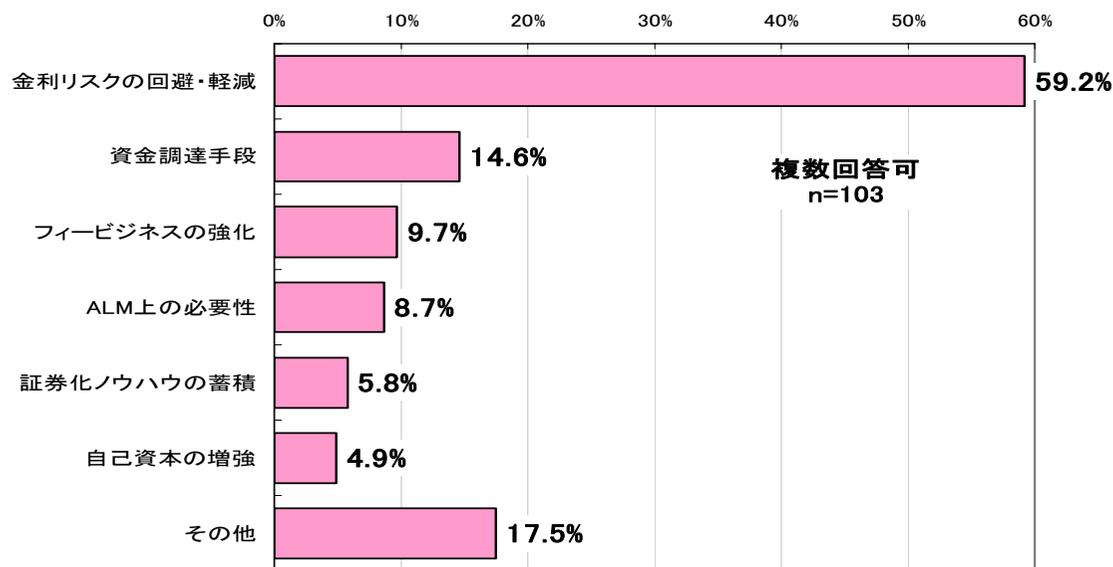
20. 住宅ローン証券化

- ① 20年度、住宅ローン証券化の実績は、ほとんどの金融機関が「なし」と回答
- ② 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が59.2%との回答が圧倒的に多い
- ③ 住宅ローンの証券化への今後の取組みは、大半の金融機関が「証券化の予定なし」69.5%(19年度74.9%)

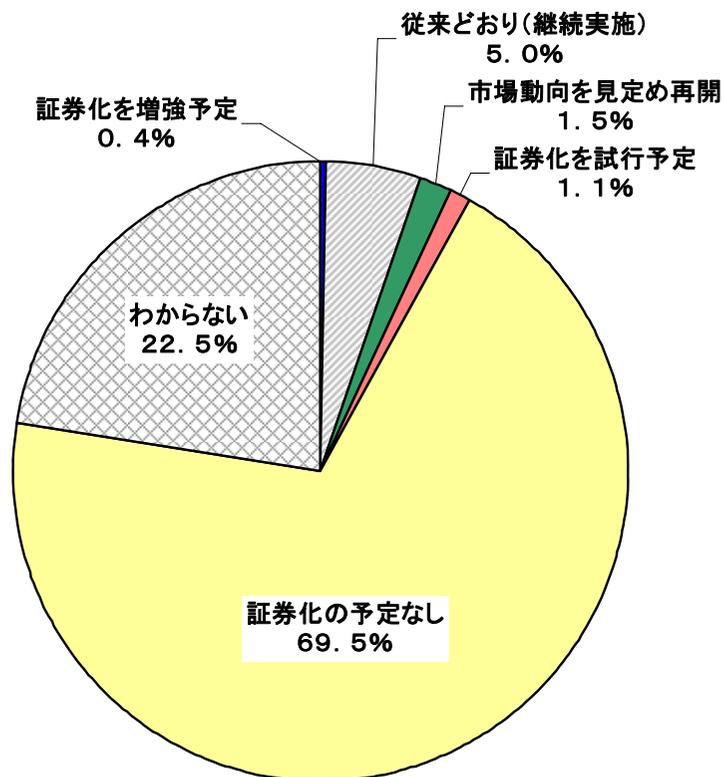
証券化の実績の有無 n=327



証券化の目的



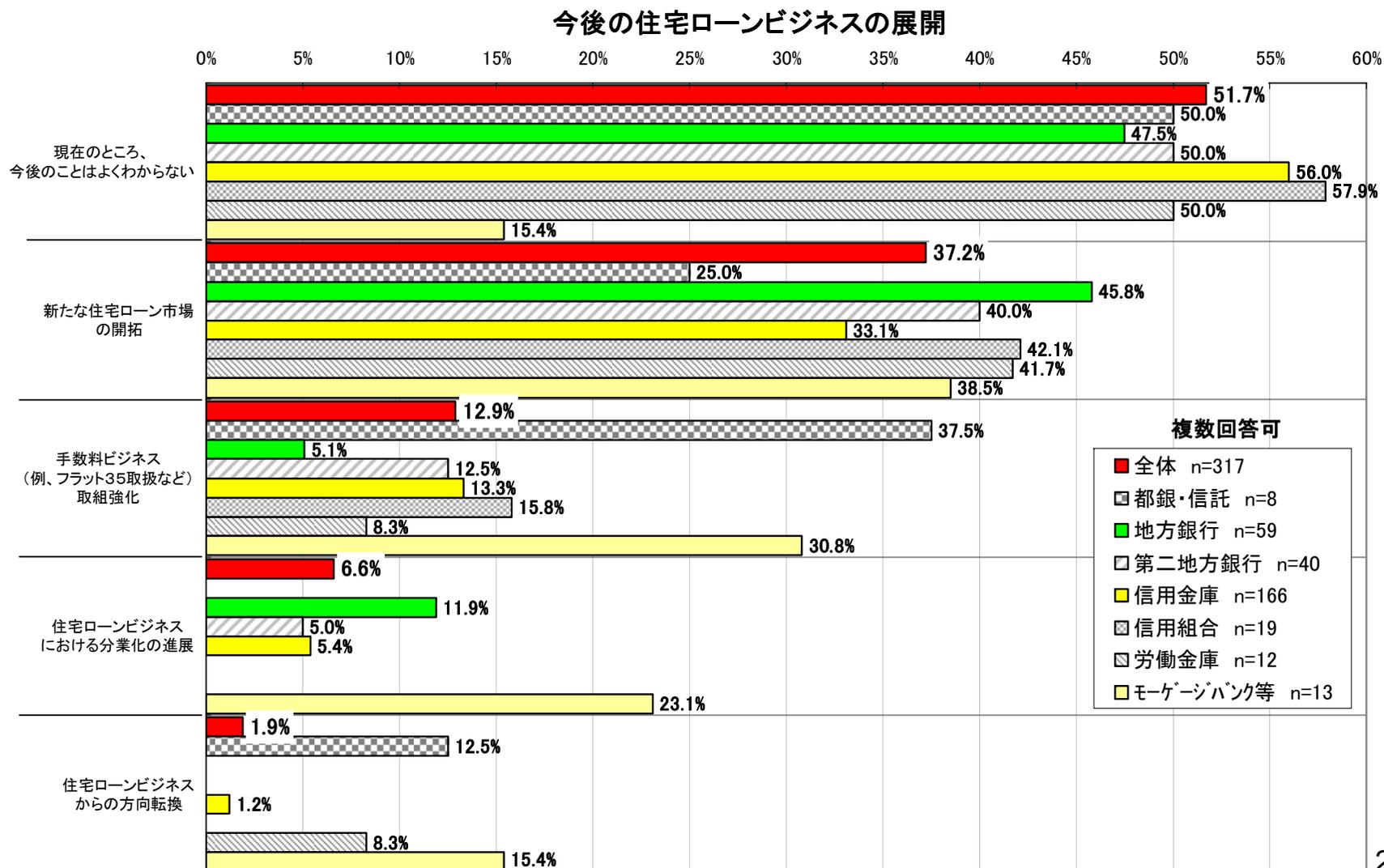
証券化への今後の取組み n=262



2 1. 今後の住宅ローンビジネスの展開

今後の住宅ローンビジネスの展開について、金融機関の半数以上は「現在のところ、今後のことはよくわからない」51.7%と回答。次に、「新たな住宅ローン市場の開拓」37.2%が比較的多い回答であった。

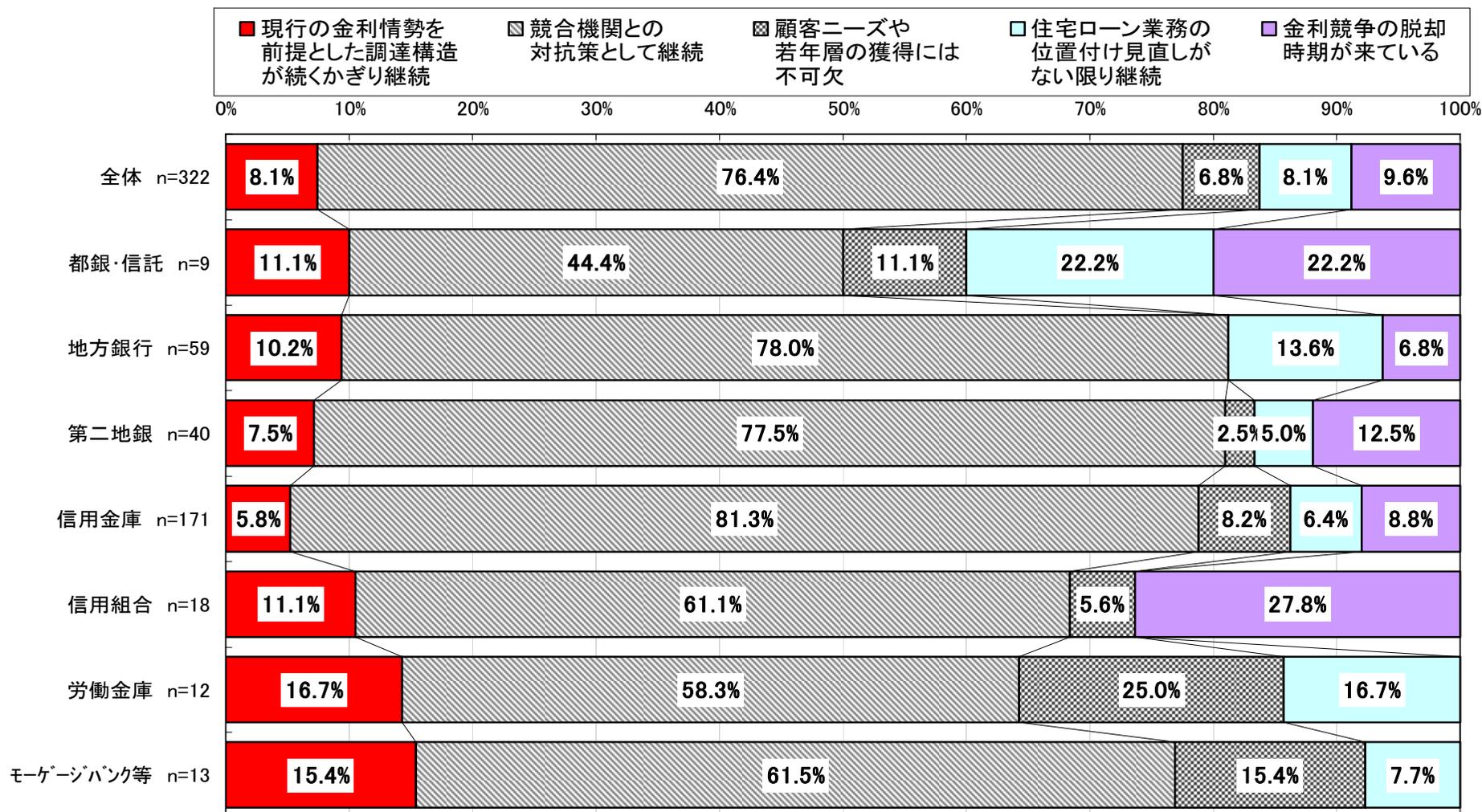
「手数料ビジネス取組強化」12.9%、「住宅ローンビジネスにおける分業化の進展」6.6%、「住宅ローンビジネスからの方向転換」1.9%などの回答では業態間での差異も見られ、都銀・信託では、従来とは異なるビジネス展開への模索がうかがえる。



2.2. 金利優遇を活用した営業推進の展望

店頭表示金利よりも低い金利(金利優遇)を活用した営業推進の展望は、大半の金融機関が「競合機関との対応策として継続」76.4%と回答。一方、「金利競争の脱却時期が来ている」との回答も1割程度(9.6%)あった。

金利優遇を活用した営業推進の展望



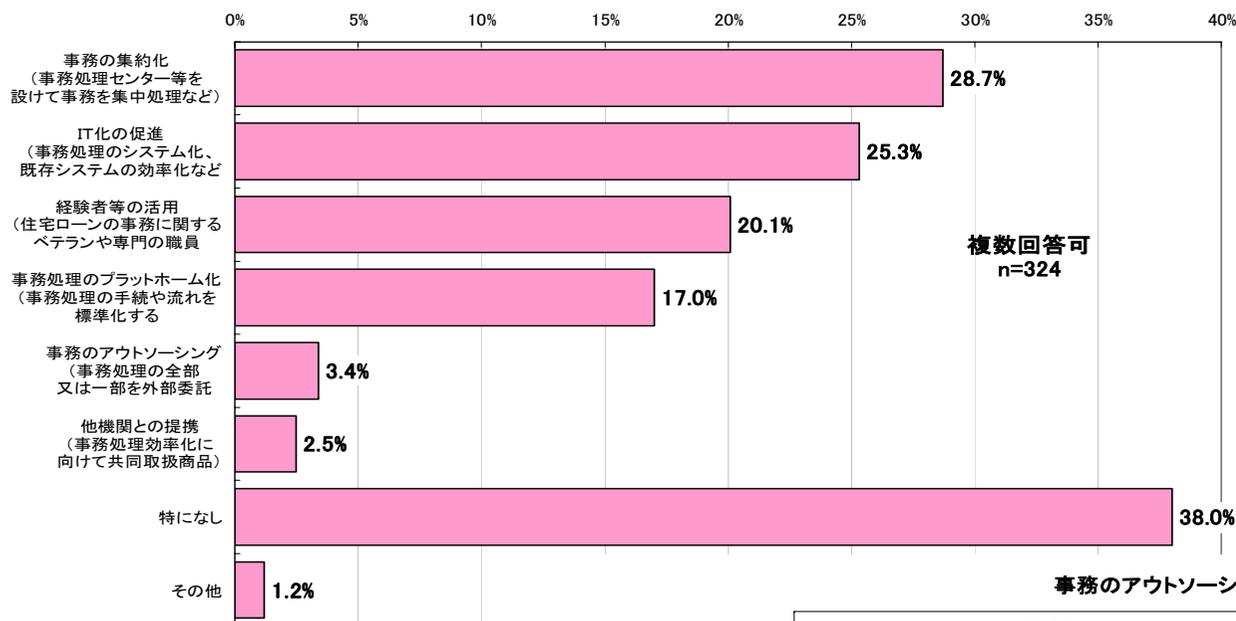
(注)一部、複数回答があるため、構成比が100%を上回る業態がある。

23. 事務の効率化やコスト削減への取組み

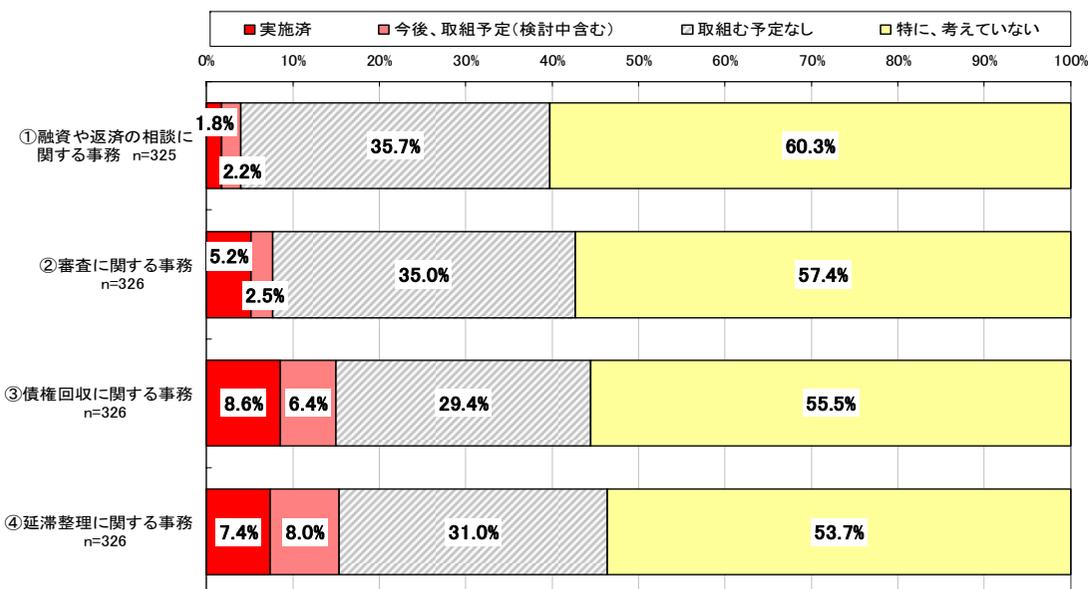
事務の効率化やコスト削減への取組みについては、38.0%の金融機関が「特になし」と回答。「事務の集約化」「ITの促進」「経験者等の活用」が各々3割近くとなっている。

また、事務のアウトソーシングについても、「取組む予定なし」「特に、考えていない」が大半を占める状況となっている。

効率化やコスト削減に向けた取組み



事務のアウトソーシングの実施状況

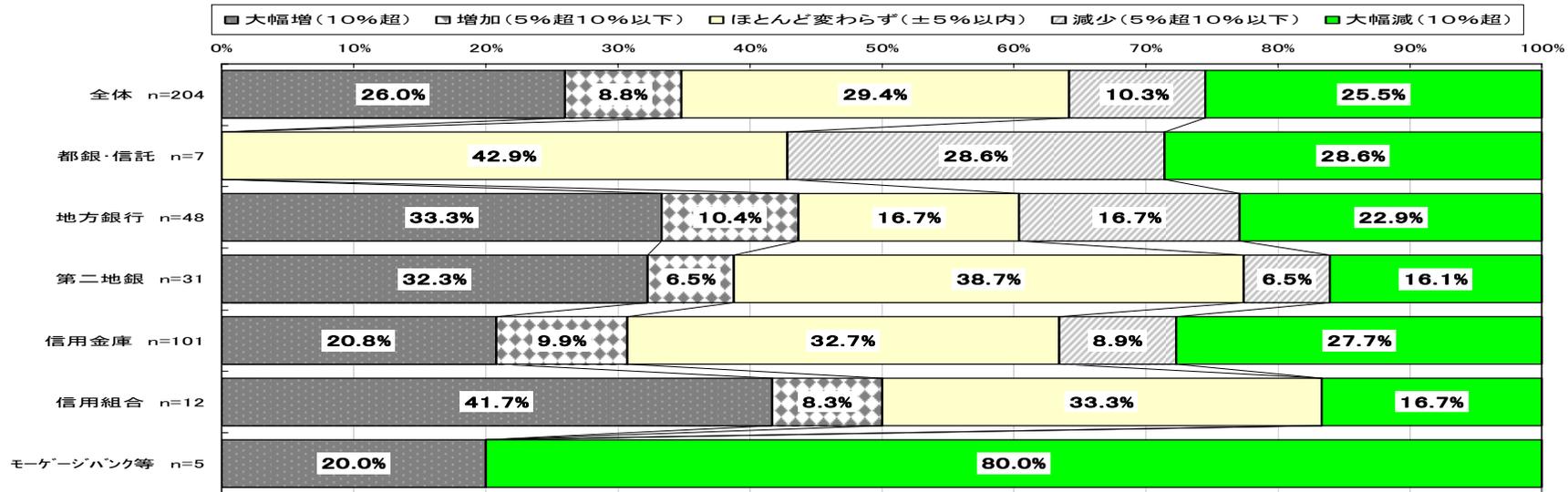


【アパートローン】

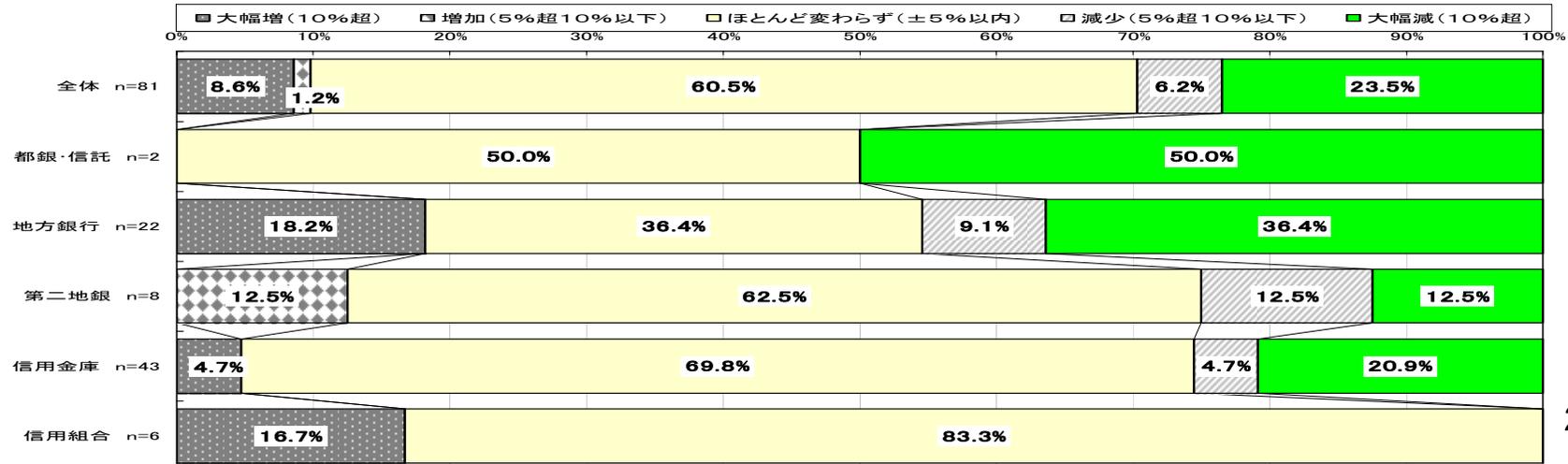
1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減

- ① 20年度のアパートローン新規貸出額は、前年度に比べ「大幅増」「増加」と「大幅減」「減少」の割合が拮抗
- ② 都銀・信託銀行は、「大幅減少」28.6%、「減少」28.6%と併せ、前年度に比べ減少との回答は6割近くを占める
- ③ 借換では、「ほとんど変化なし」60.5%だが、都銀・信託以外の金融機関で「大幅増」「増加」の回答が見られる

平成20年度 新規貸出額の対前年度増減(アパートローン)



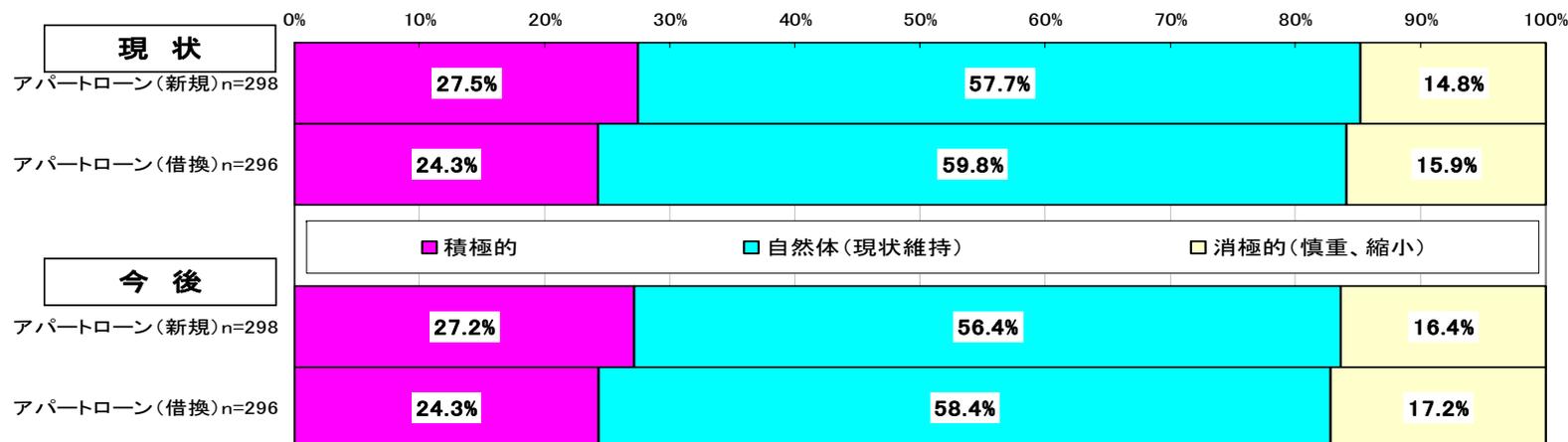
平成20年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(アパートローン)



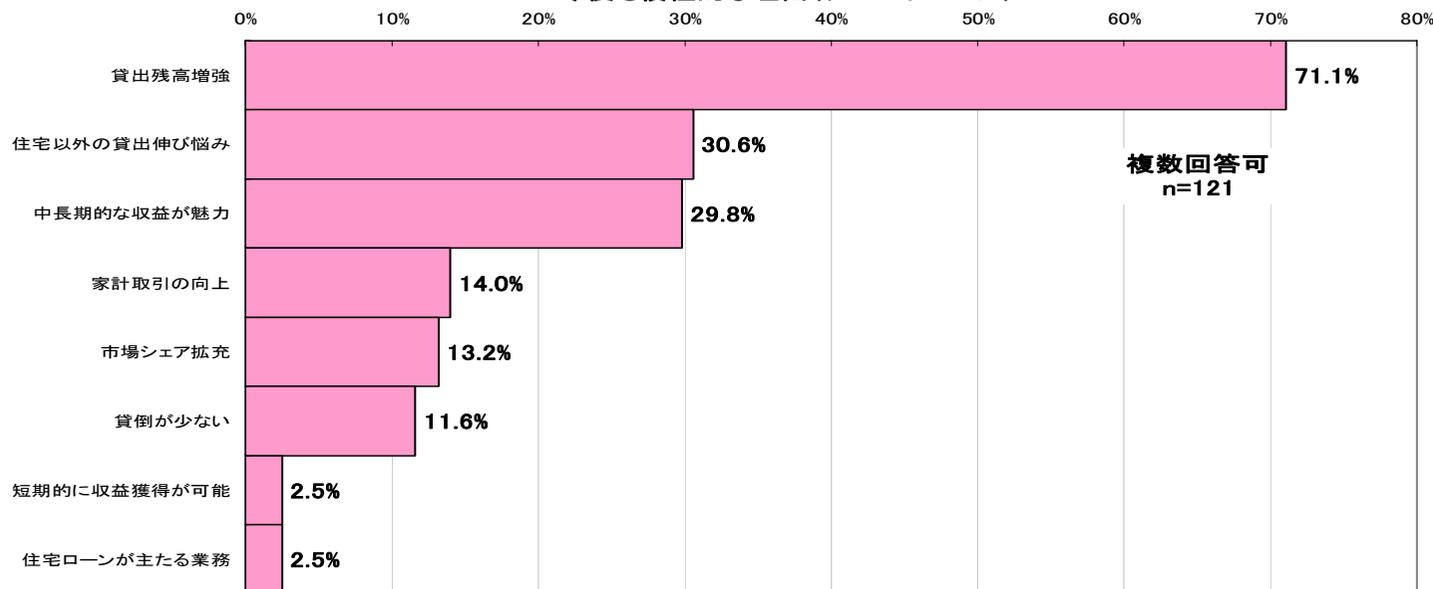
2. アパートローンへの取組姿勢

アパートローンへの取組姿勢は、現状・今後共に、新規貸出や借換についても積極化は2～3割程。今後、積極的な理由では、「貸出残高増強」が7割(71.1%)の回答があった。

アパートローンへの取組姿勢[現状/今後]

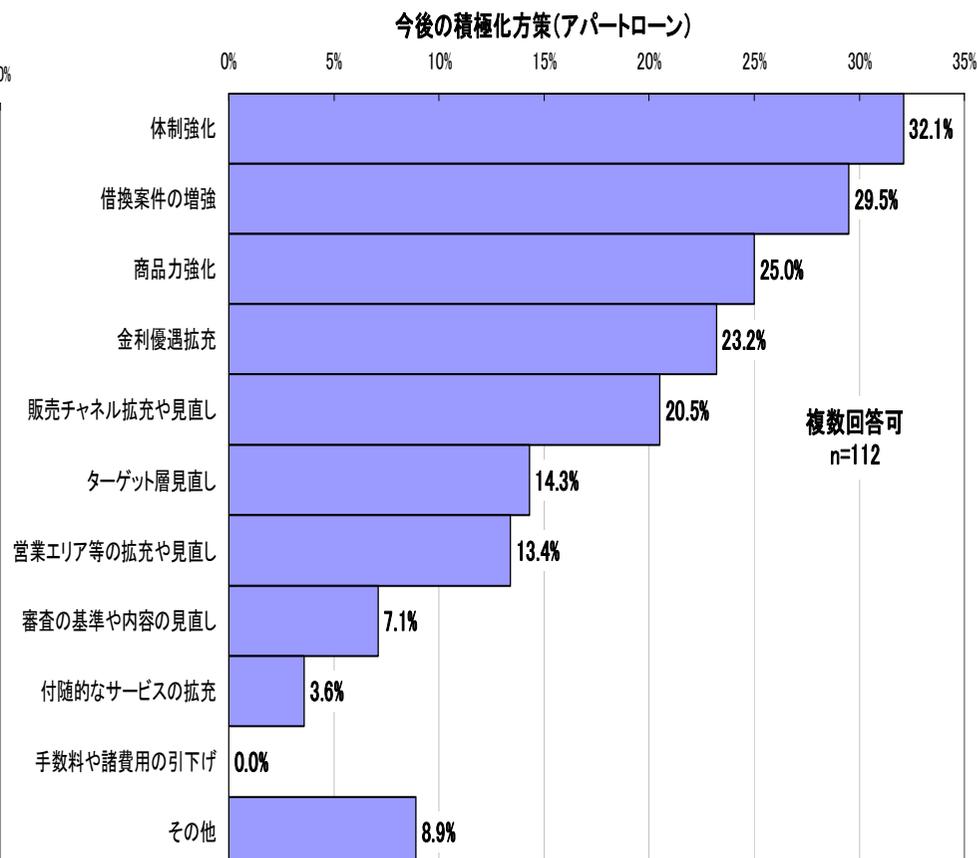
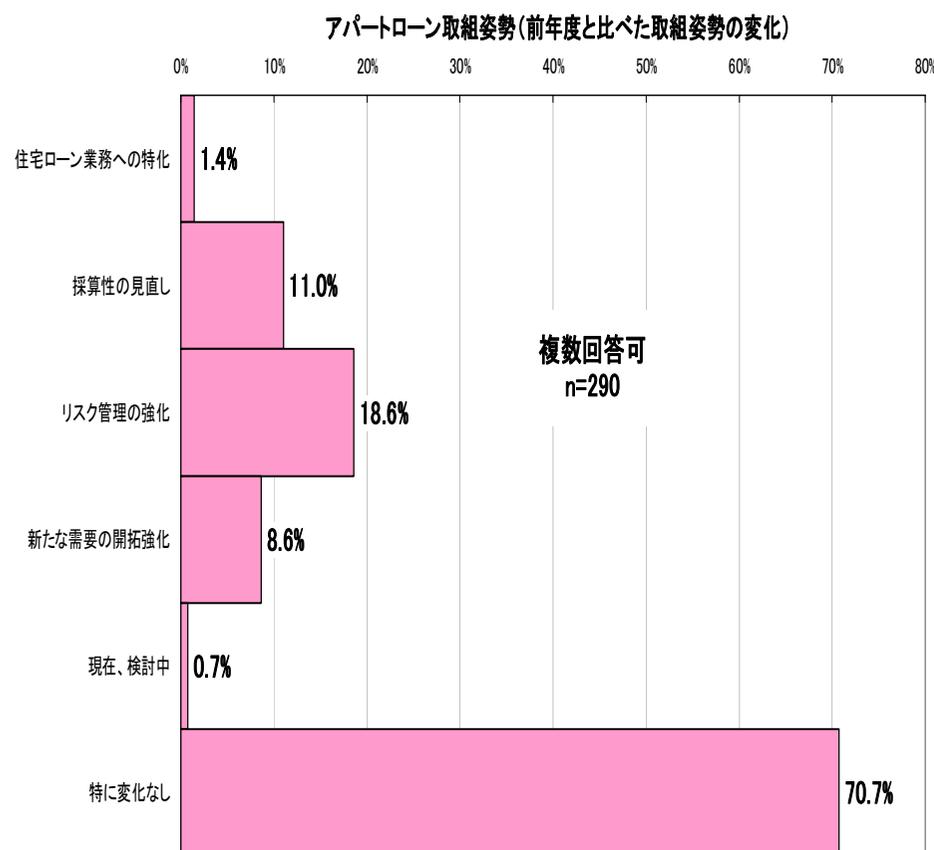


今後も積極的な理由(アパートローン)



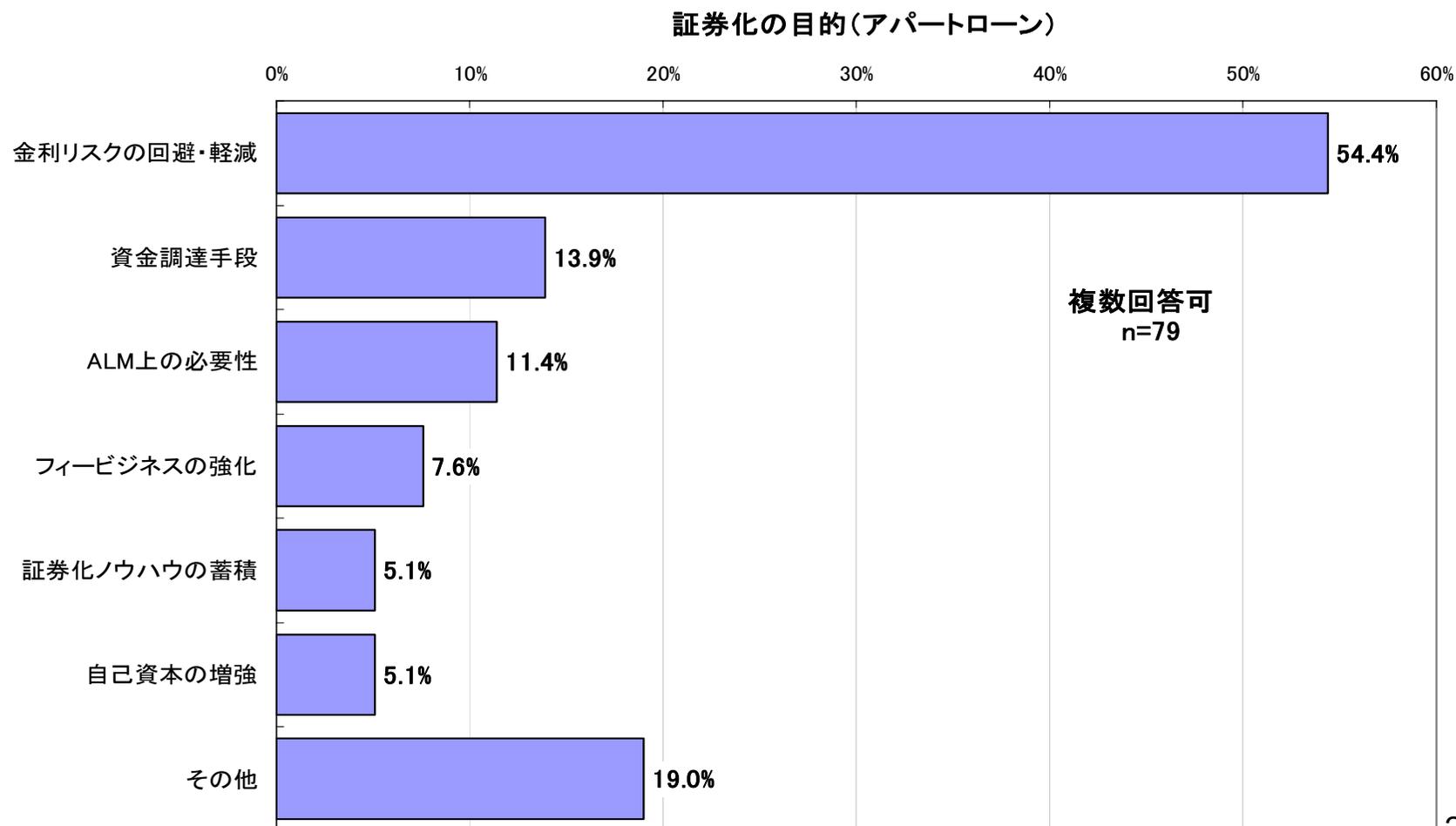
3. アパートローンへの取組姿勢の変化と積極化方策

前年度と比べた取組姿勢について、7割(70.7%)の金融機関が「特に変化なし」と回答。
積極化方策としては、「体制強化」「借換案件の増強」「商品力強化」「金利優遇拡充」「販売チャネル拡充見直し」などが2割以上の回答を集めている。



4. アパートローンの証券化動向

- ① 20年度におけるアパートローン証券化の実績は、ほとんどの金融機関が実績なし(99.3%)と回答。
- ② 今後の証券化への取組については、大半の金融機関が「証券化の予定なし」73.6%(19年度83.3%、18年度75.0%)、「証券化を増強予定」0%、「従来どおり(継続実施)」0.9%、「市場動向を見定め再開」0.4%、「証券化を試行予定」0.9%、「わからない」24.3%という回答であった。
- ③ 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く54.4%。



【参考】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（平成20年度）

住宅ローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高

金利タイプ別構成比(金額加重平均)

住宅ローン新規貸出額	50億円以下	100億円以下	500億円以下	1000億円以下	5000億円以下	5000億円超	単純平均
全体 n=307	40.4%	14.7%	27.0%	7.8%	9.1%	1.0%	421
都銀・信託 n=8			12.5%		50.0%	37.5%	5,815
地方銀行 n=57	5.3%	1.8%	40.4%	22.8%	29.8%		794
第二地銀 n=37	10.8%	16.2%	54.1%	10.8%	8.1%		374
信用金庫 n=165	59.4%	20.6%	18.2%	1.8%			74
信用組合 n=18	83.3%	16.7%					27
労働金庫 n=12			41.7%	33.3%	25.0%		749
モーゲージバンク等 n=10	40.0%	10.0%	40.0%		10.0%		222

うち借換割合	10%以下	20%以下	30%以下	40%以下	50%以下	60%以下	70%以下	80%以下	単純平均
全体 n=123	17.1%	22.8%	22.8%	15.4%	16.3%	3.3%	1.6%	0.8%	26.3%

住宅ローン貸出残高(期末残高)	100億円以下	500億円以下	1000億円以下	3000億円以下	5000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	5兆円超	単純平均(億円)
全体 n=314	9.6%	33.8%	14.6%	18.2%	10.5%	8.3%	3.8%	1.3%	3,502
都銀・信託 n=8					12.5%	12.5%	25.0%	50.0%	56,804
地方銀行 n=58	1.7%		5.2%	25.9%	27.6%	25.9%	13.8%		5,643
第二地銀 n=38		7.9%	23.7%	42.1%	15.8%	7.9%	2.6%		2,613
信用金庫 n=168	11.3%	52.4%	19.6%	12.5%	3.6%	0.6%			651
信用組合 n=19	26.3%	68.4%		5.3%					238
労働金庫 n=12				16.7%	33.3%	41.7%	8.3%		7,566
モーゲージバンク等 n=11	45.5%	18.2%	9.1%	18.2%		9.1%			1,265

アパートローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高（注）

アパートローン新規貸出額	50億円以下	100億円以下	500億円以下	1000億円以下	5000億円以下	5000億円超	単純平均
全体 n=193	64.8%	11.4%	19.7%	2.6%	1.0%	0.5%	110
都銀・信託 n=8	12.5%		50.0%	12.5%	12.5%	12.5%	1,234
地方銀行 n=48	45.8%	12.5%	31.3%	8.3%	2.1%		169
第二地銀 n=31	54.8%	16.1%	29.0%				73
信用金庫 n=91	80.2%	9.9%	9.9%				28
信用組合 n=10	80.0%	20.0%					13
モーゲージバンク等 n=5	80.0%	0.0%	20.0%				32

うち借換割合	10%以下	20%以下	30%以下	40%以下	50%以下	60%以下	70%以下	80%超	単純平均
全体 n=34	26.5%	38.2%	14.7%	8.8%	5.9%	2.9%		2.9%	12.4%

アパートローン貸出残高(期末残高)	100億円以下	500億円以下	1000億円以下	3000億円以下	5000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	5兆円超	単純平均(億円)
全体 n=216	38.0%	31.0%	13.9%	11.1%	2.3%	1.9%	1.9%		1,007
都銀・信託 n=9				22.2%	22.2%	22.2%	33.3%		13,450
地方銀行 n=51	13.7%	23.5%	31.4%	19.6%	5.9%	3.9%	2.0%		1,267
第二地銀 n=35	37.1%	28.6%	17.1%	17.1%					434
信用金庫 n=105	48.6%	40.0%	6.7%	4.8%					199
信用組合 n=11	81.8%	9.1%	9.1%						88
モーゲージバンク等 n=4	25.0%	50.0%		25.0%					433

項目	住宅ローン (n=229)		アパートローン (n=127)		
	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	
変動金利型①					
固定期間選択型	2年	0.9	2.7	2.1	2.4
	3年	11.1	20.6	9.0	18.7
	5年	5.1	10.7	11.7	12.6
	7年	0.5	0.6	0.8	0.9
	10年	40.0	22.4	20.2	17.1
	その他	0.1	3.7	0.6	0.7
	小計②	57.7	60.6	44.4	52.5
10年超③					
10年以下④					
10年超⑤					
全期間固定金利型					
10年以下④					
10年超⑤					

項目	住宅ローン (n=241)		アパートローン (n=134)		
	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	
変動金利型①					
固定期間選択型	10年以下②	49.8	60.5	44.3	55.2
	10年超③	2.0	1.5	13.3	0.8
全期間固定金利型	10年以下④	0.5	0.3	0.1	0.2
	10年超⑤	3.8	4.1	1.8	1.1

地域区分

広域：都市銀行、信託銀行、モーゲージバンク等
 北海道：北海道
 東北：青森、岩手、秋田、山形、宮城、福島
 北関東：群馬、栃木、新潟、長野
 南関東：茨城、千葉、埼玉、東京、神奈川、静岡、山梨
 東海：岐阜、愛知、三重
 北陸：富山、福井、石川
 近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
 中国：鳥取、島根、岡山、広島、山口
 四国：徳島、香川、愛媛、高知
 北部九州：福岡、佐賀、長崎
 南九州沖縄：熊本、大分、宮崎、鹿児島、沖縄

(注) 業態別集計において、有効回答数n≤1 となった場合は、29 集計値等の表記を行っておりません。