

# 平成24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回答(総回答数 N=308)を集計したものである。ただし、設問によっては、無回答の項目があるため、有効回答数は異なる(有効回答数は 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。

2. 調査時期 平成24年10月23日～11月22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

24年度

業 態	依 頼	回 収	回 収 率
都市銀行・信託銀行	7	7	100.0%
地方銀行	64	58	90.6%
第二地方銀行	41	36	87.8%
信用金庫	178	165	92.7%
信用組合	21	17	81.0%
労働金庫	12	12	100.0%
モーゲージバンク・その他	15	13	86.7%
計	338	308	91.1%

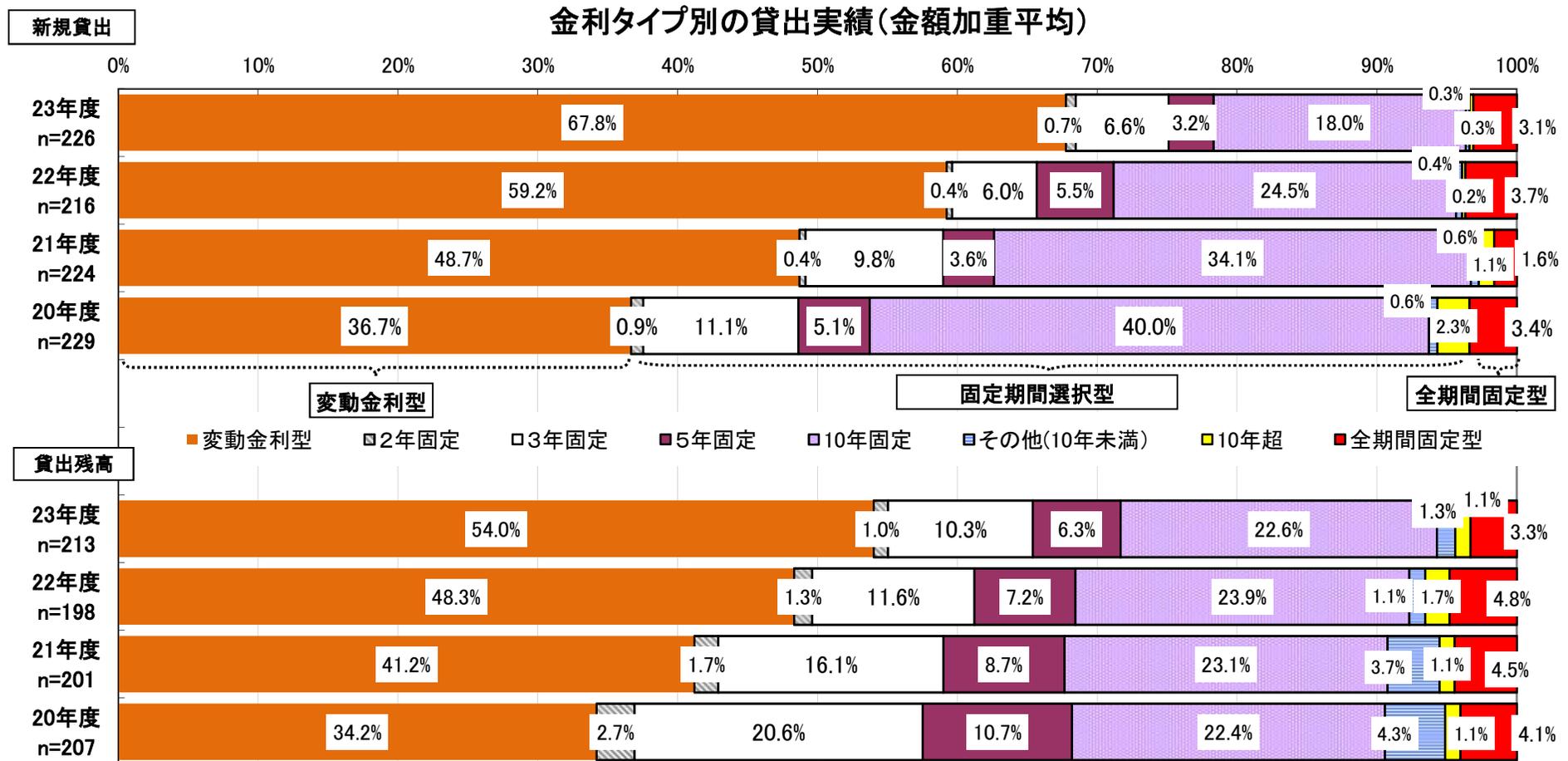
N=308

平成25年2月20日  
 独立行政法人 住宅金融支援機構

# 【（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

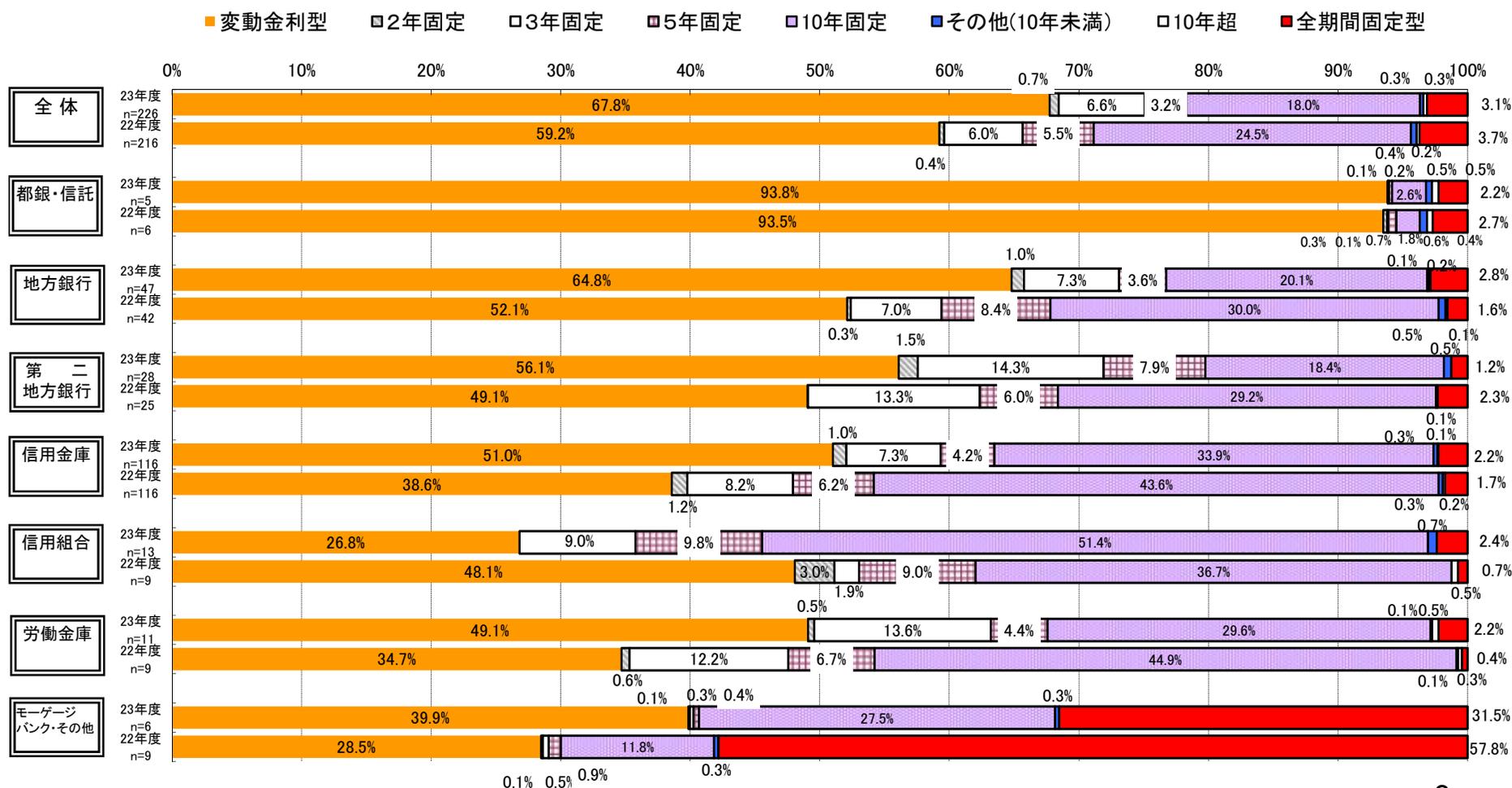
23年度、金利タイプ別の新規貸出では、変動金利型がシェア拡大(59.2→67.8%)。一方で、10年以上の固定金利型のシェアは、縮小傾向が続く。



## 2. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（業態別）

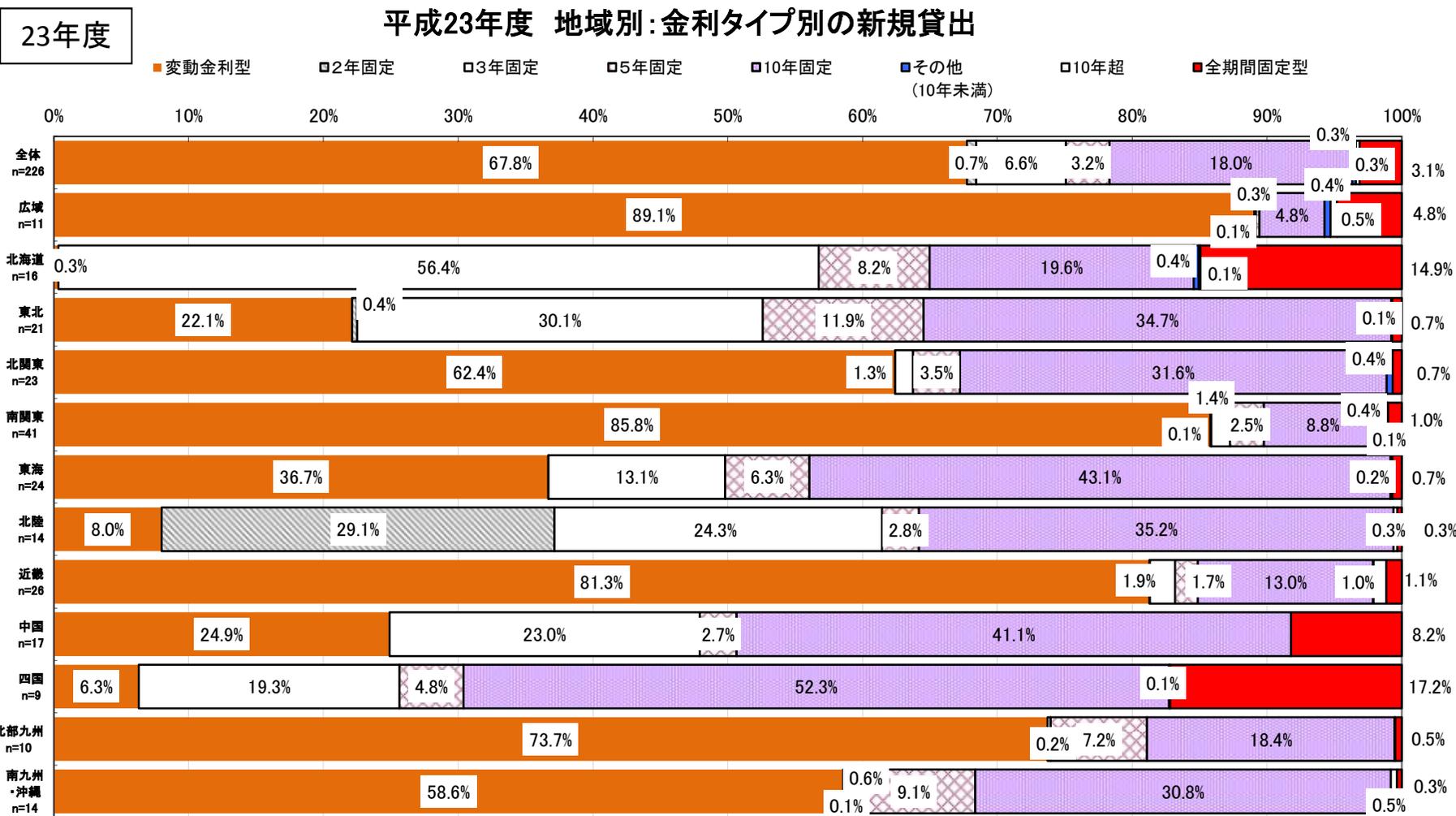
23年度の業態別にみた新規貸出額の金利タイプ別構成比では、都銀・信託は変動金利型が9割を超えている(93.8%)。また、地方銀行でも変動金利型が6割を超え、第二地方銀行、信用金庫でも変動金利型が5割を超えている。

業態別：新規貸出の金利タイプ別構成比



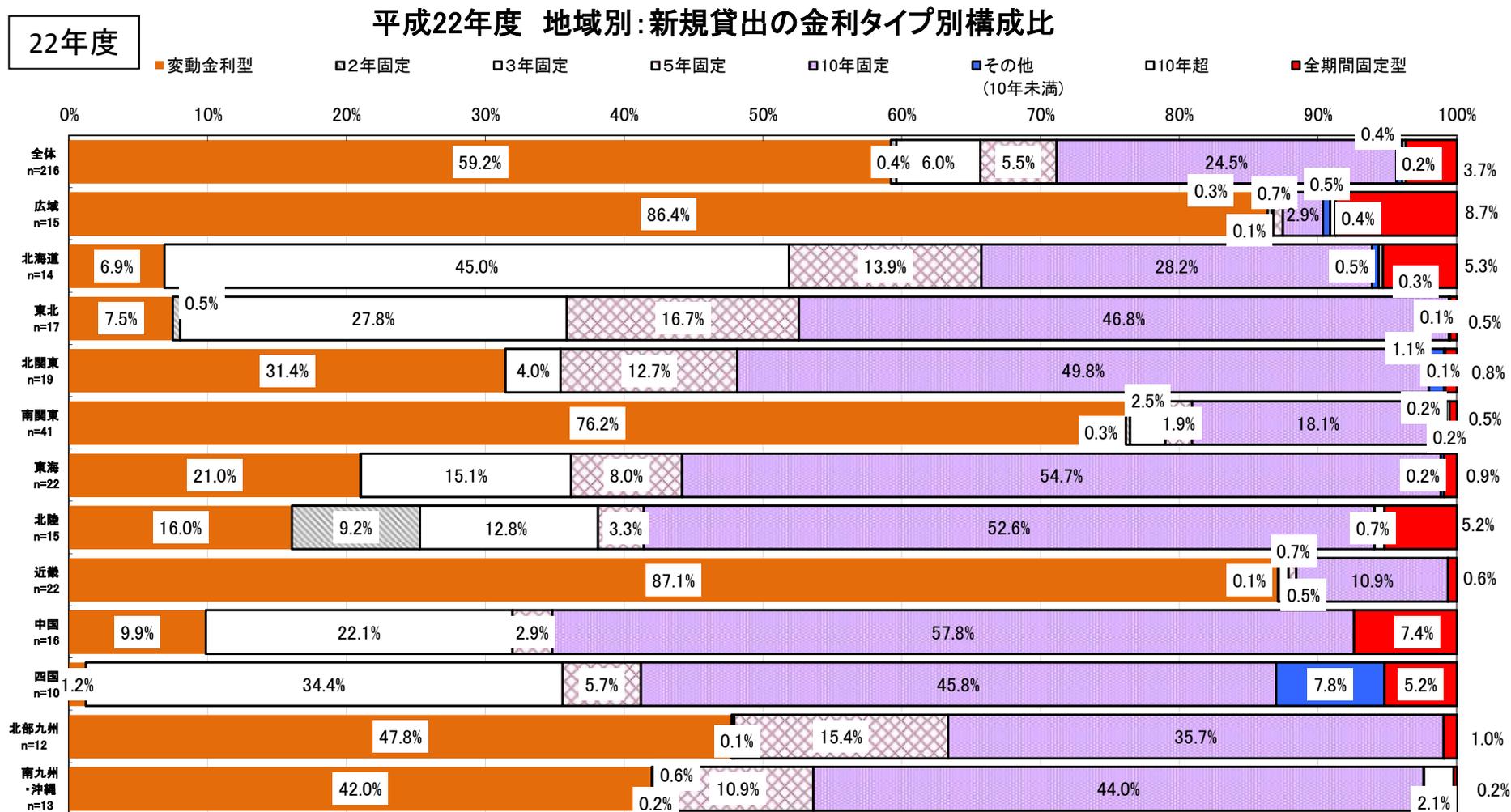
### 3-1. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別）

23年度の地域別・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）」、「南関東」、「近畿」は、「変動金利型」が8割以上を占め、「北海道」「東北」では、「固定期間選択型（3年）」がそれぞれ56%、30%を占めるなど特徴がある。一方、「東海」、「中国」、「四国」では、「固定期間選択型（10年）」が40%以上を占めている。



### 3-2. [参考]住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別/昨年度）

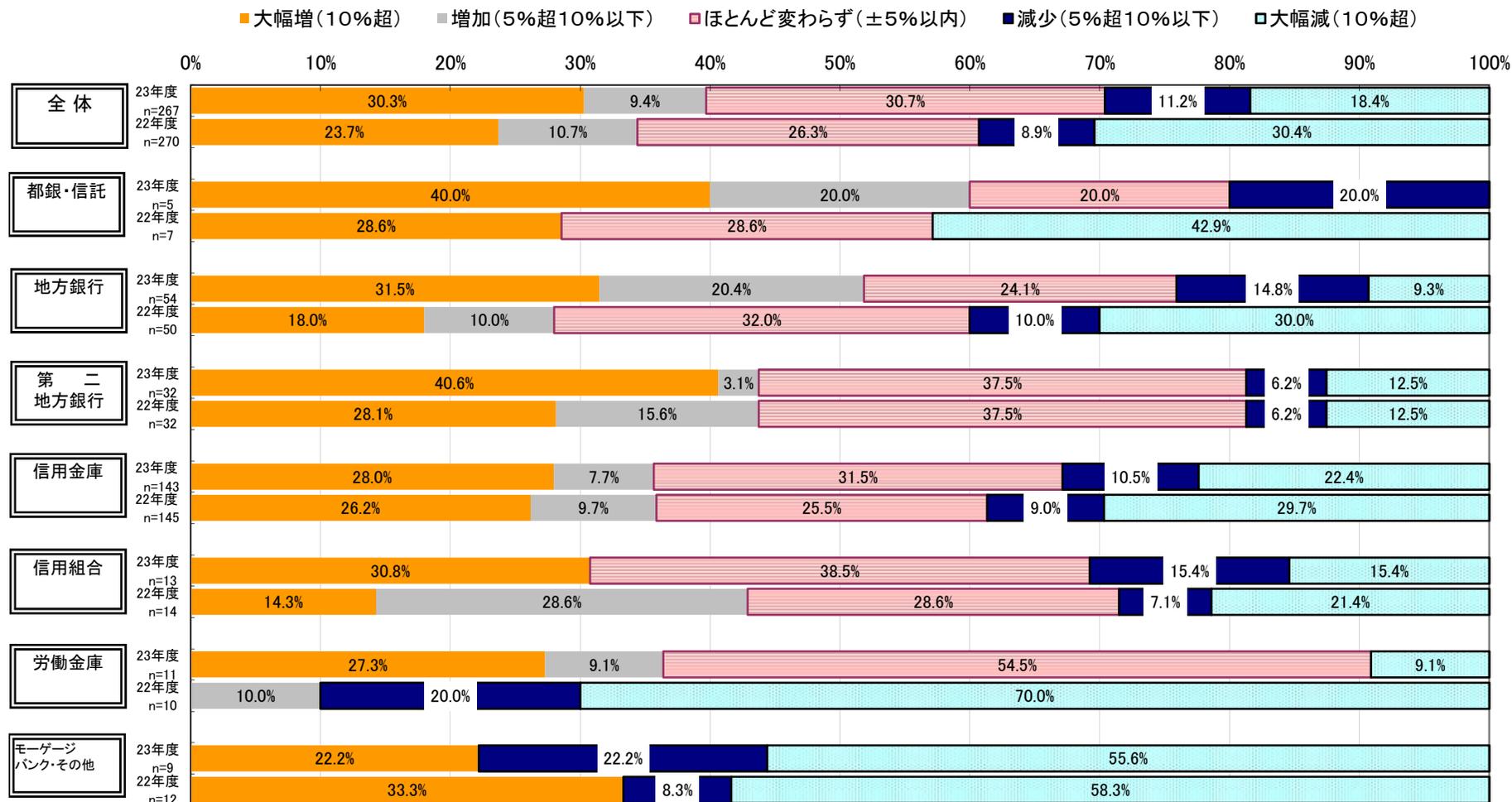
22年度の地域別・新規貸出額の金利タイプ別構成比と比較すると、23年度は、「広域（都銀・信託、モーゲージバンク等）」、「東北」、「北関東」、「南関東」、「東海」、「中国」、「四国」、「北部九州」、「南九州・沖縄」で「変動金利型」が上昇している。他方、「北海道」、「北陸」、「近畿」では、「変動金利型」が低下している。



## 4. 住宅ローン新規貸出額の対前年度増減

23年度の新規貸出額の対前年度増減については、「大幅増・増加(30.3%+9.4%=39.7%)」が「減少・大幅減(11.2%+18.4%=29.6%)」の割合を上回り、増加と回答した金融機関の割合が多い。

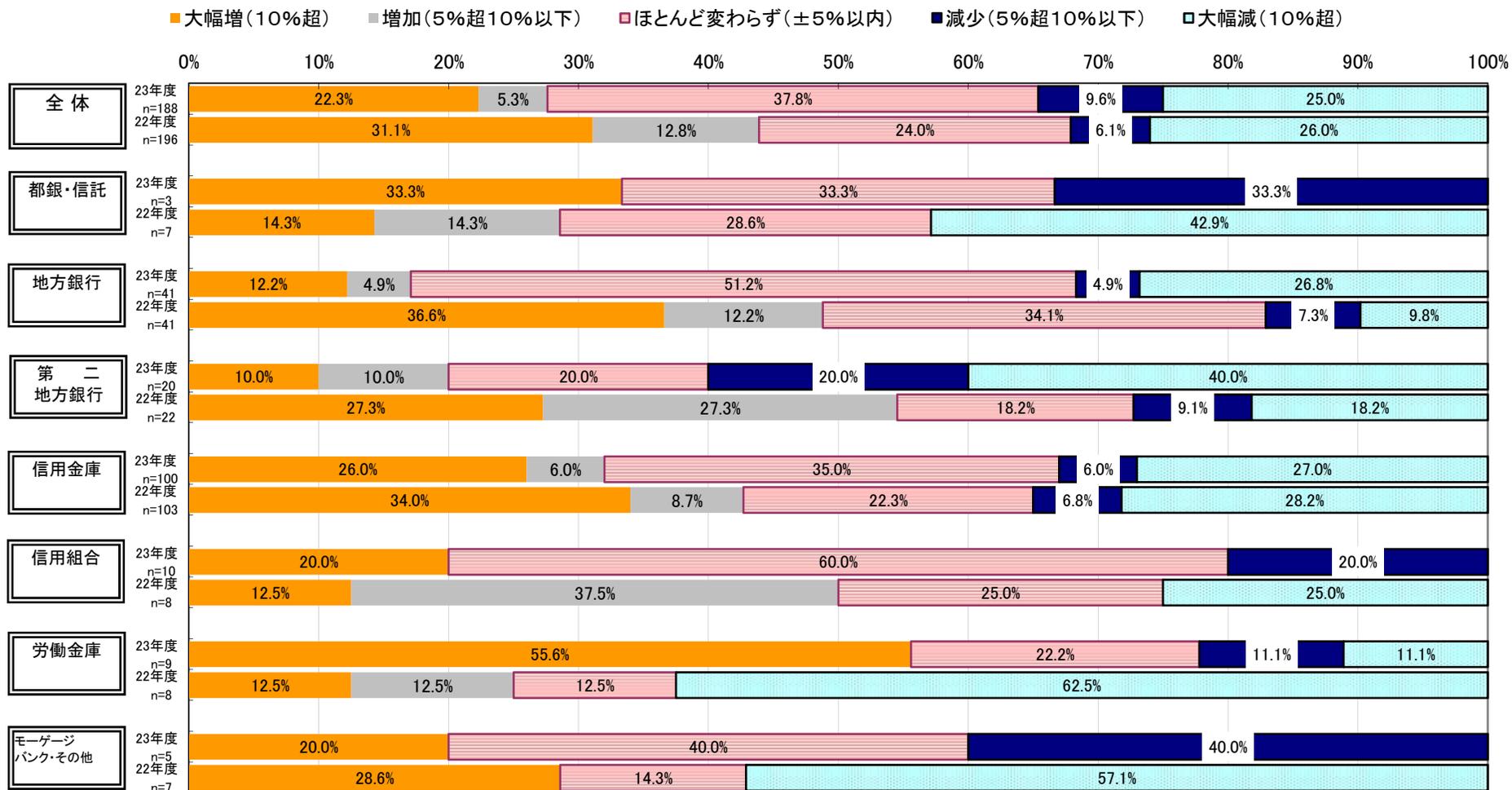
平成23年度 新規貸出額の対前年度増減(住宅ローン)



## 5. 住宅ローン借換の対前年度増減

23年度の借換における対前年度増減については、「大幅増・増加(22.3%+5.3%=27.6%)」の割合が「減少・大幅減(9.6%+25.0%=34.6%)」を下回り、減少と回答した金融機関の割合が多い。

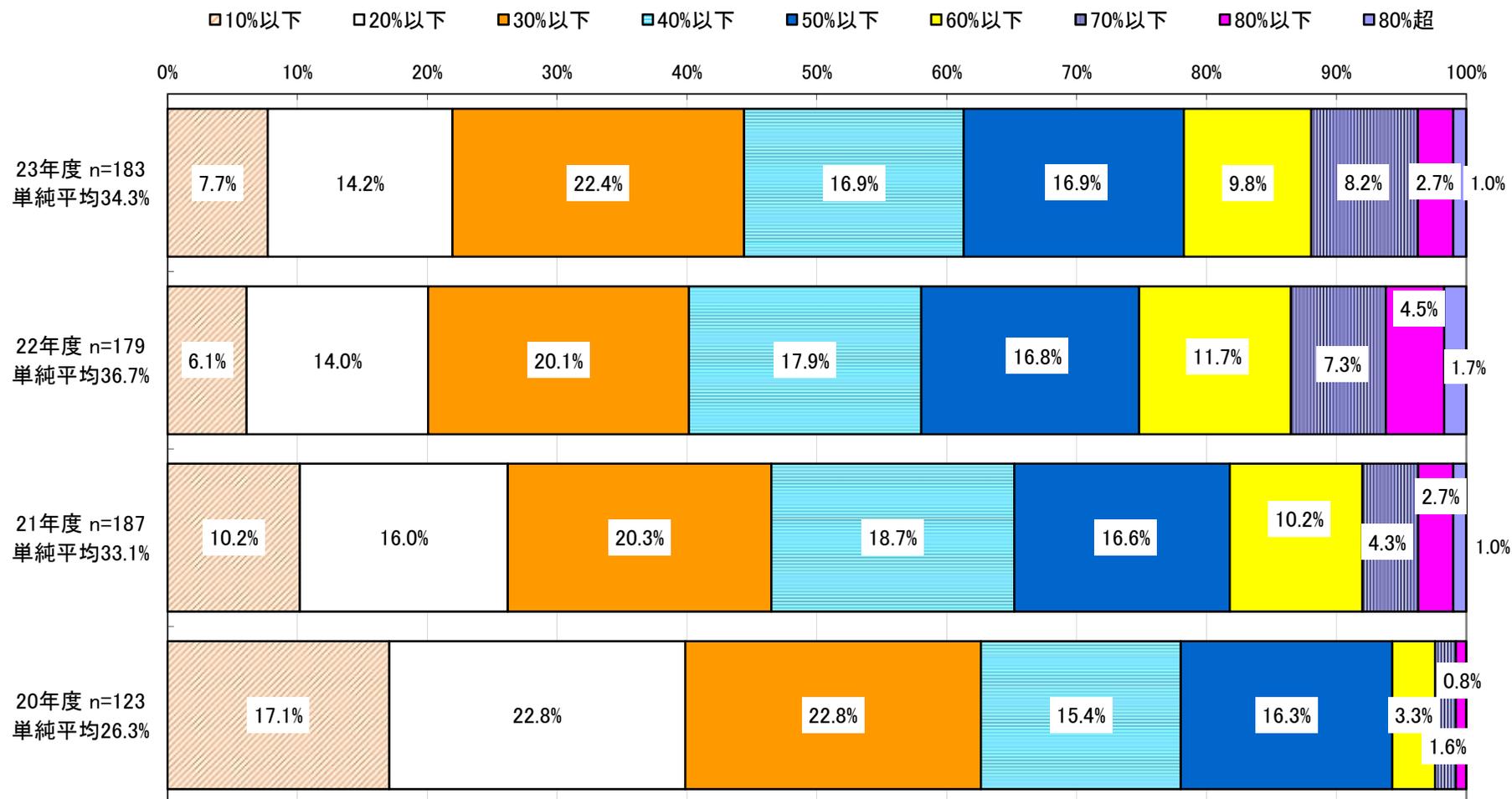
平成23年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(住宅ローン)



## 6. 新規貸出額に占める借換割合の分布

23年度の住宅ローン新規貸出額に占める借換の割合は、平均34.3%（22年度36.7%、21年度33.1%、20年度26.3%）となり、前回調査の値よりも低下したものの、依然として3割を超えている。

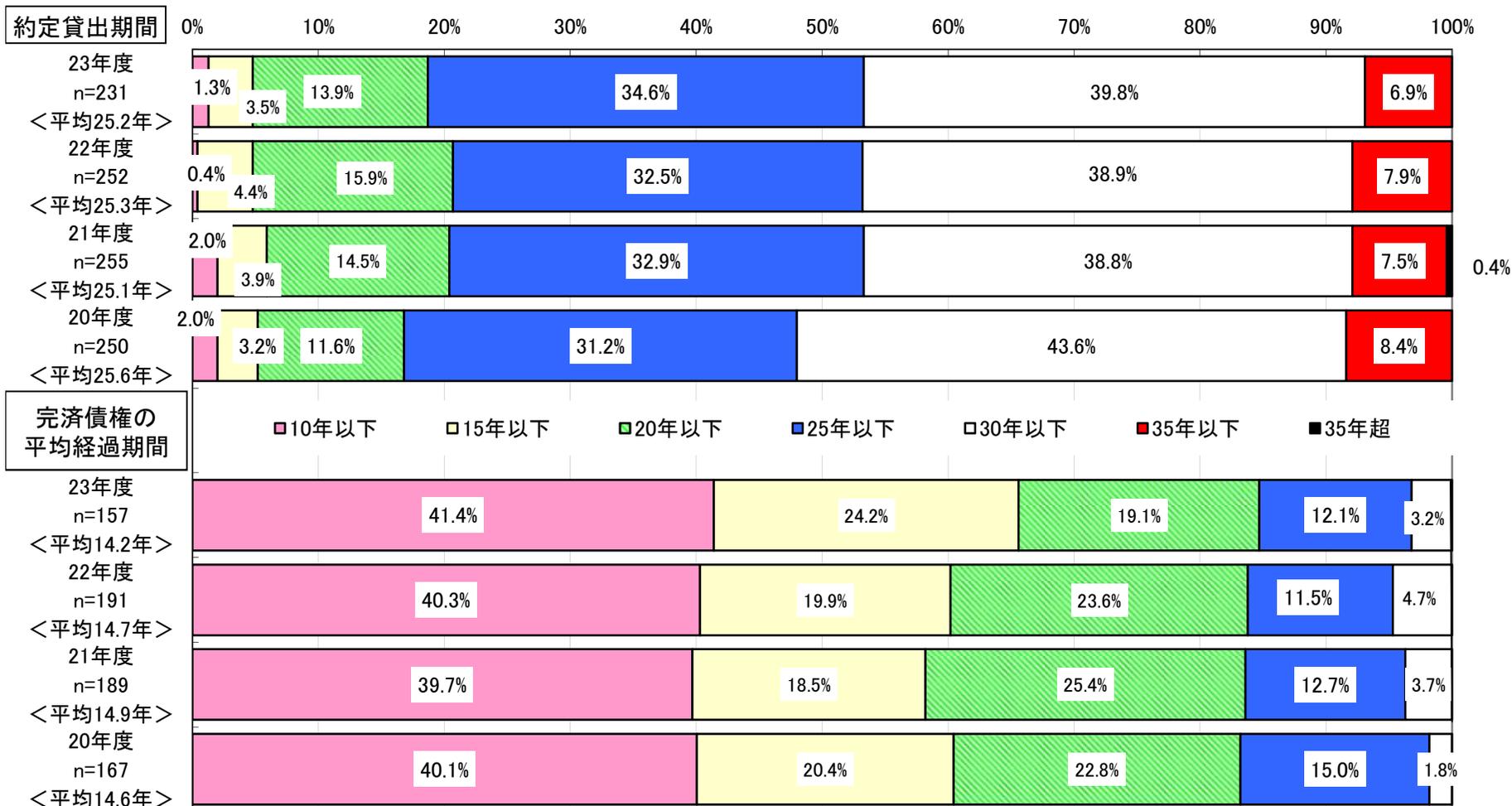
新規貸出額に占める借換割合



## 7. 住宅ローンの貸出期間

- 平成23年度の新規貸出における約定貸出期間:平均25.2年 (22年度:平均25.3年)
- 平成23年度中の完済債権における貸出後の経過期間:平均14.2年 (22年度:平均14.7年)

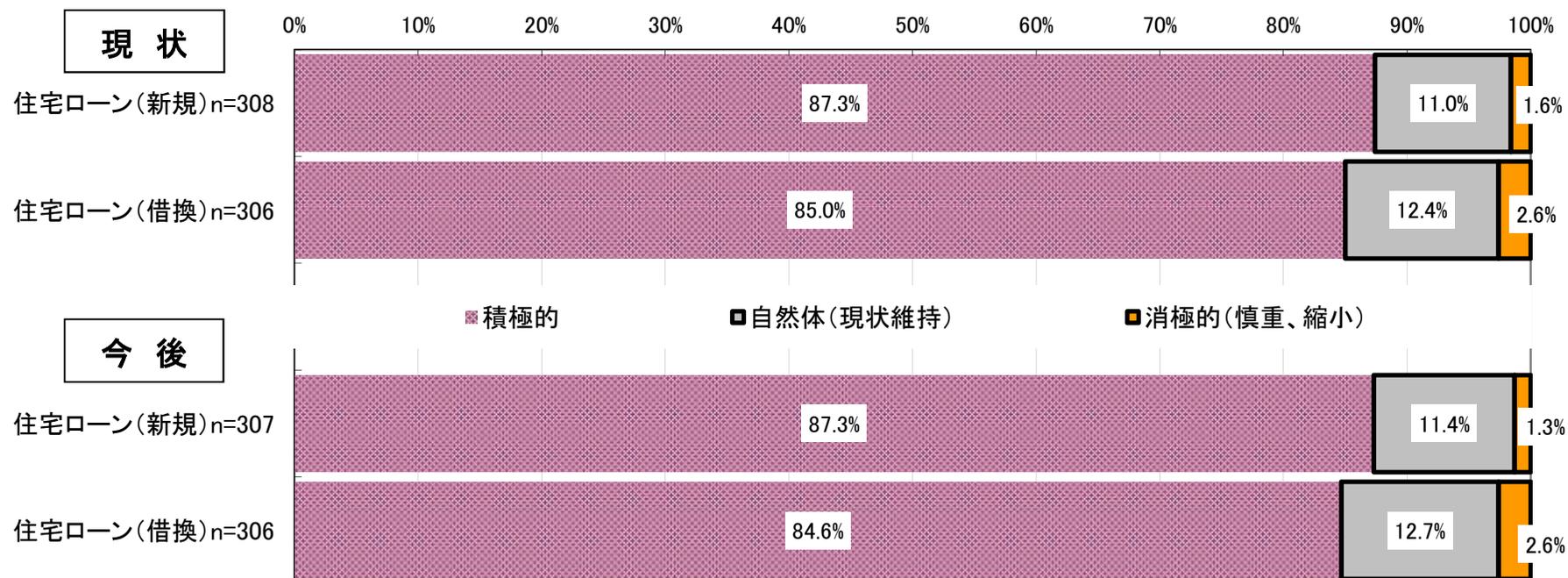
住宅ローンの貸出期間



## 8. 住宅ローンへの取組姿勢

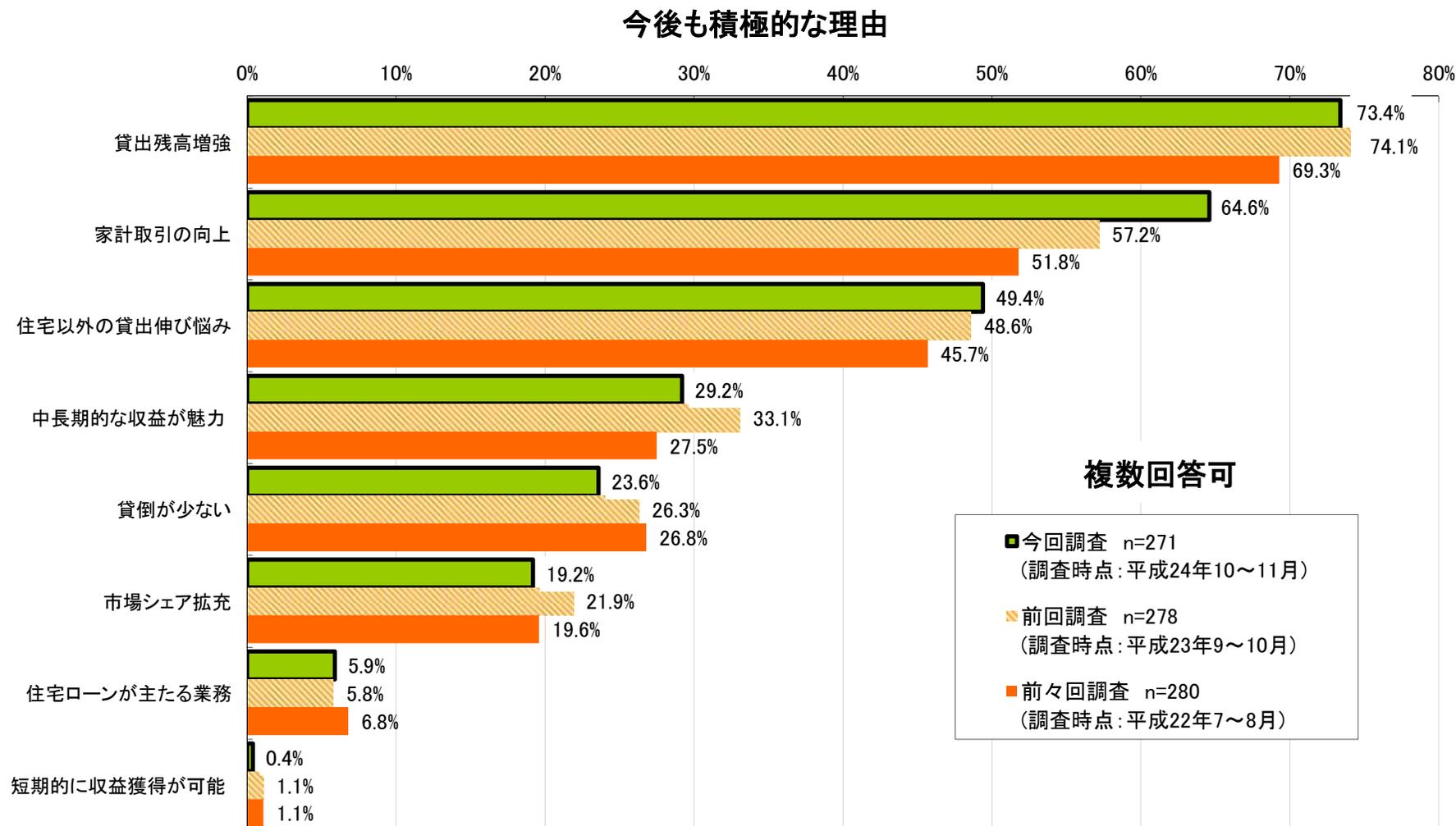
住宅ローンへの取組姿勢は、現状・今後において、新規・借換とも、8割超が「積極的」と回答

住宅ローンへの取組姿勢[現状／今後]



## 9. 今後の積極化理由

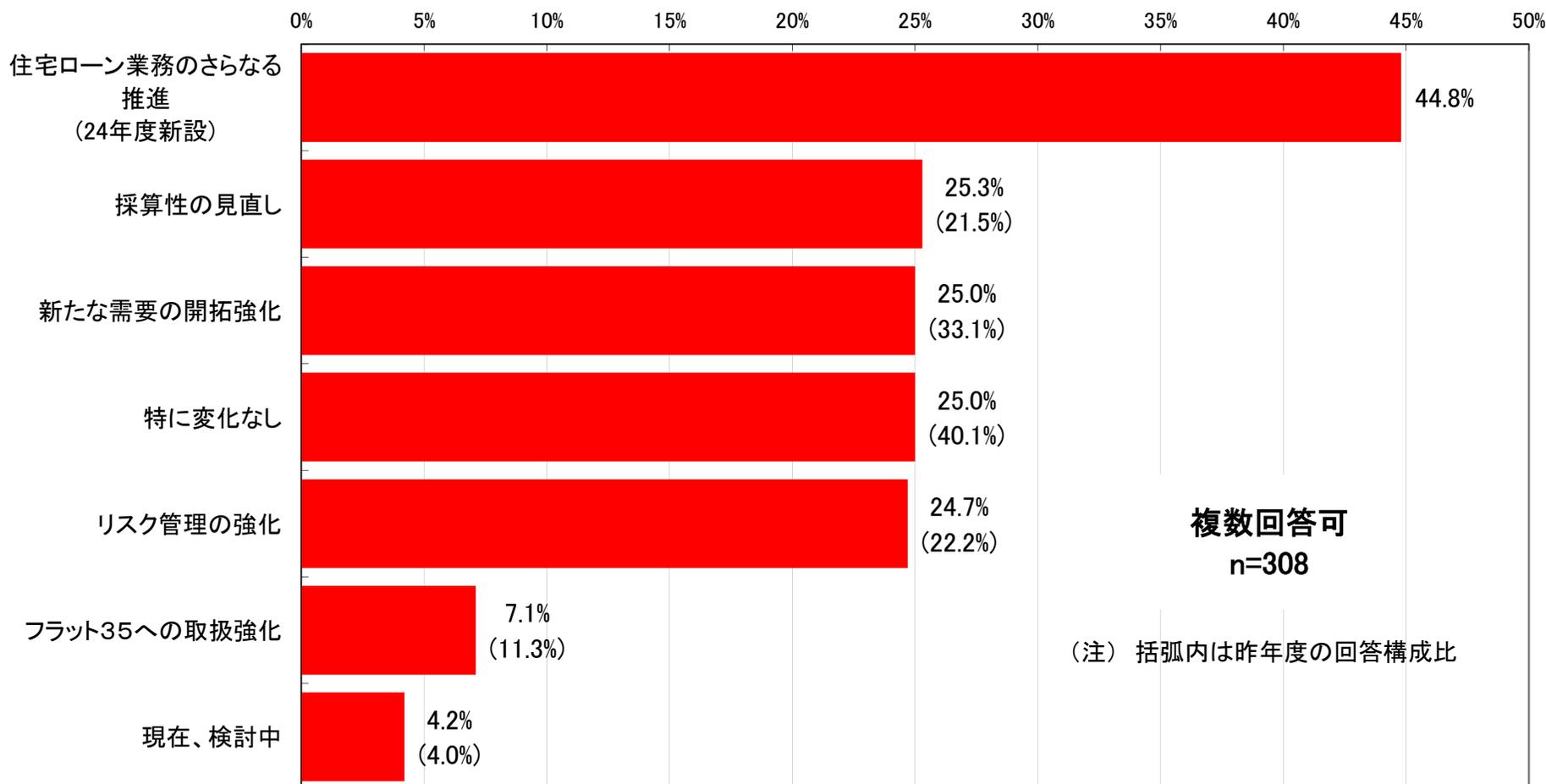
住宅ローンの取組みに関して今後も積極的な理由は、「貸出残高増強」73.4%、「家計取引の向上」64.6%、「住宅以外の貸出伸び悩み」49.4%の順。今回は、「家計取引の向上」の割合上昇が目立っている。



## 10. 住宅ローンへの取組姿勢の変化

前年度と比べた取組姿勢の変化については、44.8%の金融機関が「住宅ローン業務のさらなる推進」と回答。その一方で、昨年度と比較して「採算性の見直し」、「リスク管理の強化」の割合が上昇している。

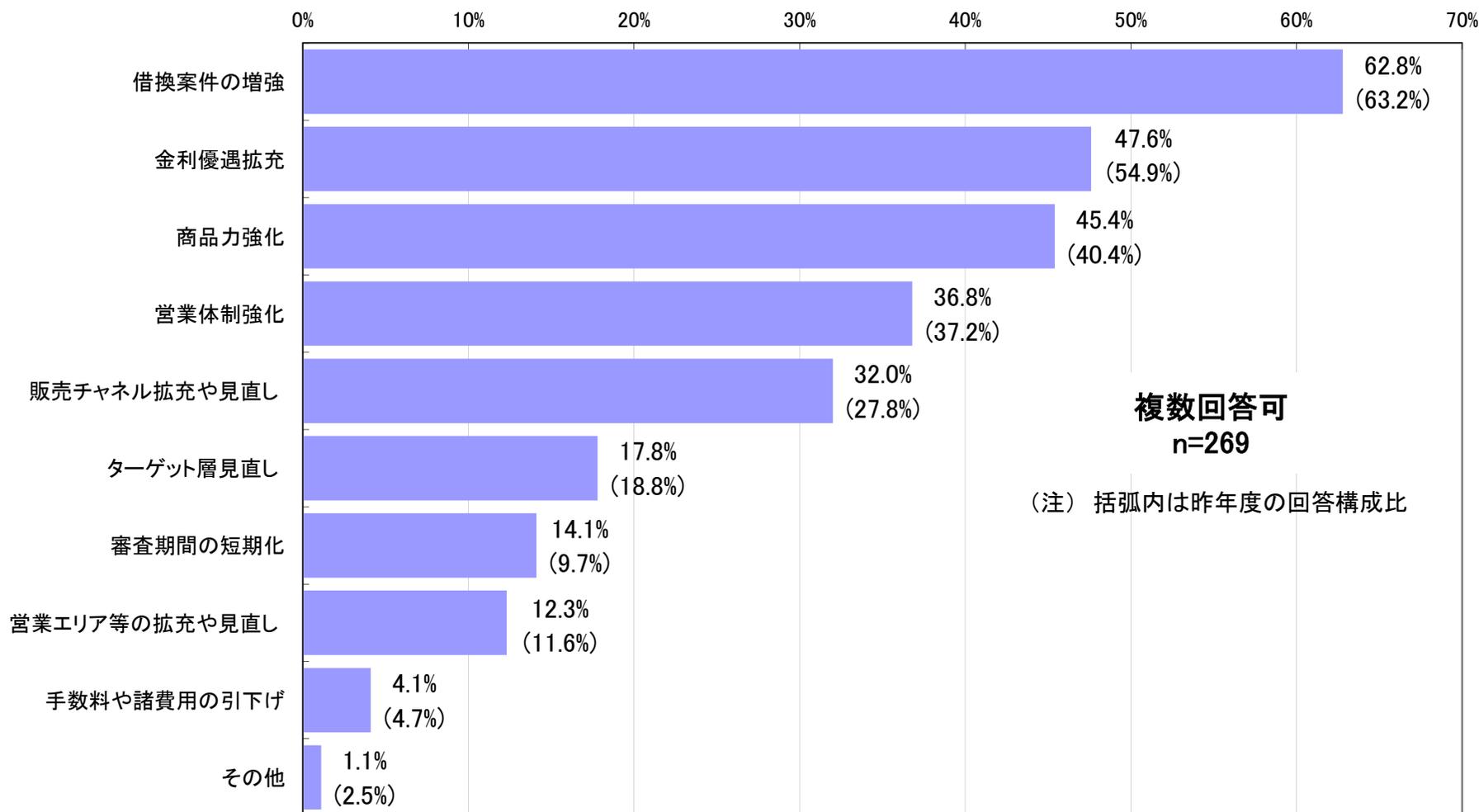
住宅ローン取組姿勢(前年度と比べた取組姿勢の変化)



## 1 1. 積極化方策

今後の積極化策では、「借換案件の増強」62.8%、「金利優遇拡充」47.6%、「商品力強化」45.4%、「営業体制強化」36.8%などが上位に挙げられている。

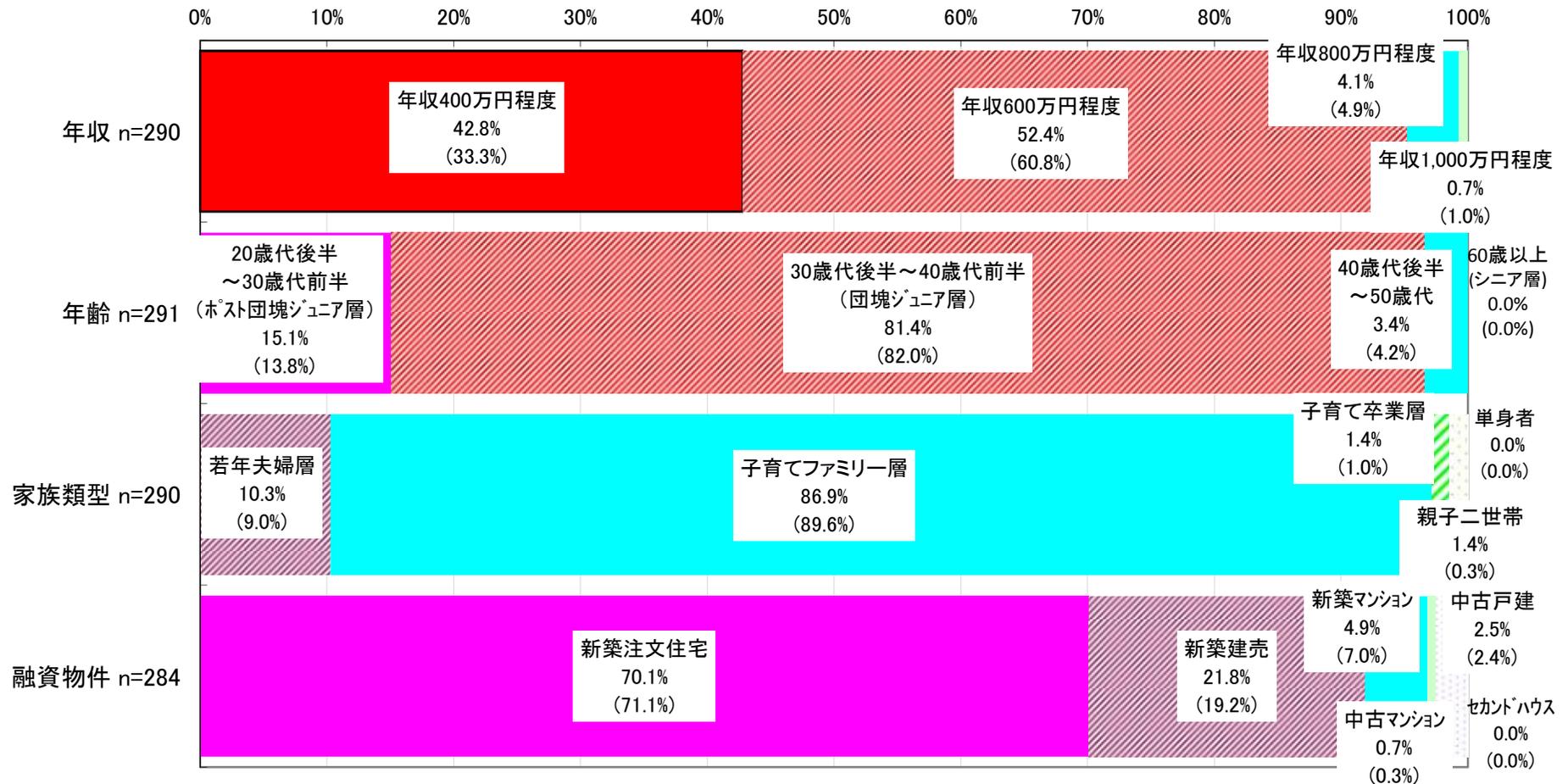
今後の積極化方策



## 1 2. 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、融資物件に関し、重視する顧客層は、「年収600万円程度」が過半数(52.4%)を占め、「30歳代後半～40歳代前半(団塊ジュニア層)」81.4%、「子育てファミリー層」86.9%、「新築注文住宅」70.1%などの回答割合が高い。なお、年収では、「年収400万円程度」も4割強を占め、前回調査と比較して回答割合が上昇している。

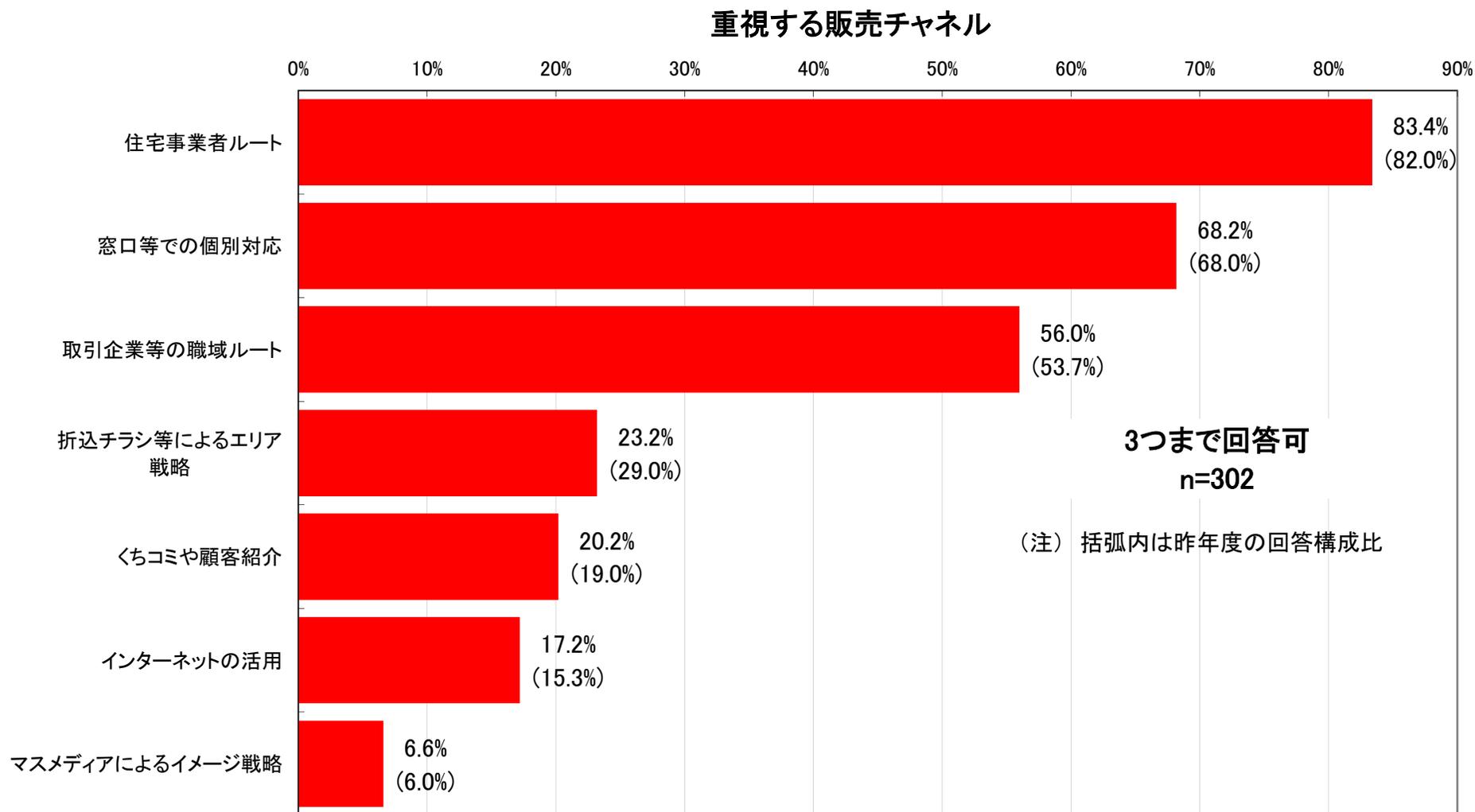
最も重視する顧客層



(注) 括弧内は昨年度の回答構成比

### 1 3. 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8割超(83.4%)が「住宅事業者ルート」を挙げ、次いで、「窓口等での個別対応」が68.2%となっている。



## 14. 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）」と「変動金利型」が多い。業態別にみると、地方銀行では、「固定期間選択型（10年）」と併せて「変動金利型」が重視されている。一方、都銀・信託では、「変動・固定の金利ミックス型」の割合も高く、業態間で異なる様相もみられる。

今後、重視する（伸長が期待される）金利タイプ

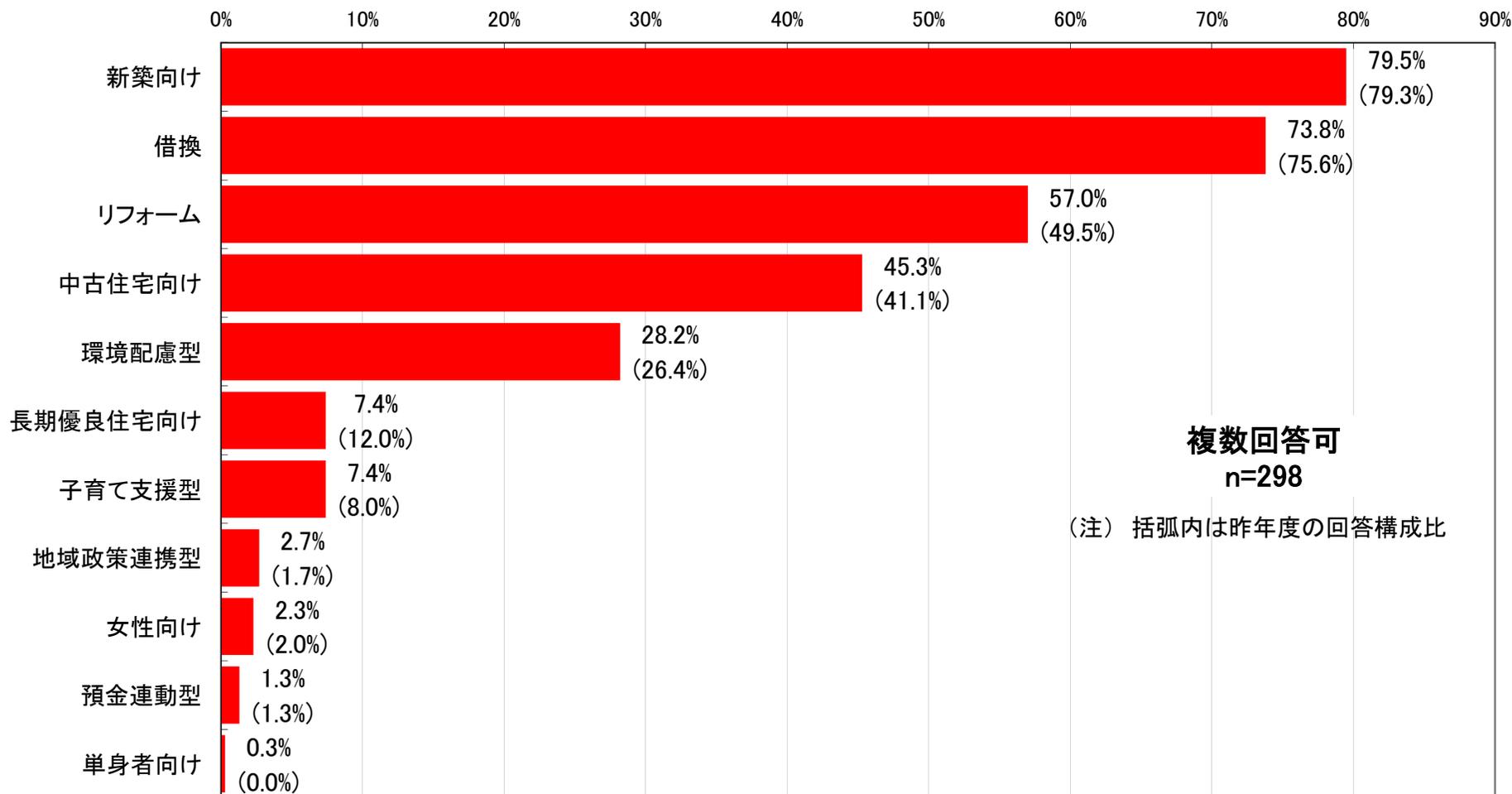
	有効回答数	変動金利型	金利上限付き変動金利型	固定期間選択型（3年）	固定期間選択型（5年）	固定期間選択型（10年）	全期間固定型	変動・固定の金利ミックス型	その他
全体	297	55.2%	5.7%	23.9%	20.2%	61.6%	16.8%	16.8%	2.0%
都銀・信託	6	66.7%	0.0%	16.7%	0.0%	66.7%	50.0%	100.0%	0.0%
地方銀行	58	77.6%	6.9%	15.5%	12.1%	62.1%	15.5%	22.4%	1.7%
第二地方銀行	35	68.6%	0.0%	25.7%	8.6%	48.6%	11.4%	11.4%	0.0%
信用金庫	160	46.2%	5.0%	26.2%	26.9%	69.4%	15.0%	10.6%	2.5%
信用組合	16	50.0%	18.8%	25.0%	25.0%	50.0%	6.2%	6.2%	0.0%
労働金庫	12	50.0%	16.7%	41.7%	16.7%	41.7%	25.0%	33.3%	8.3%
モーゲージバンク・その他	10	30.0%	0.0%	10.0%	10.0%	20.0%	60.0%	50.0%	0.0%

（注）複数回答のため、構成比の合計は100%を超え、各々の業態で必ずしも同じにはなりません。

## 15. 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79.5%、「借換」が73.8%となっており、一段抜きんでている。このほか、「リフォーム」が57.0%、「中古住宅向け」が45.3%、「環境配慮型」が28.2%となっている。

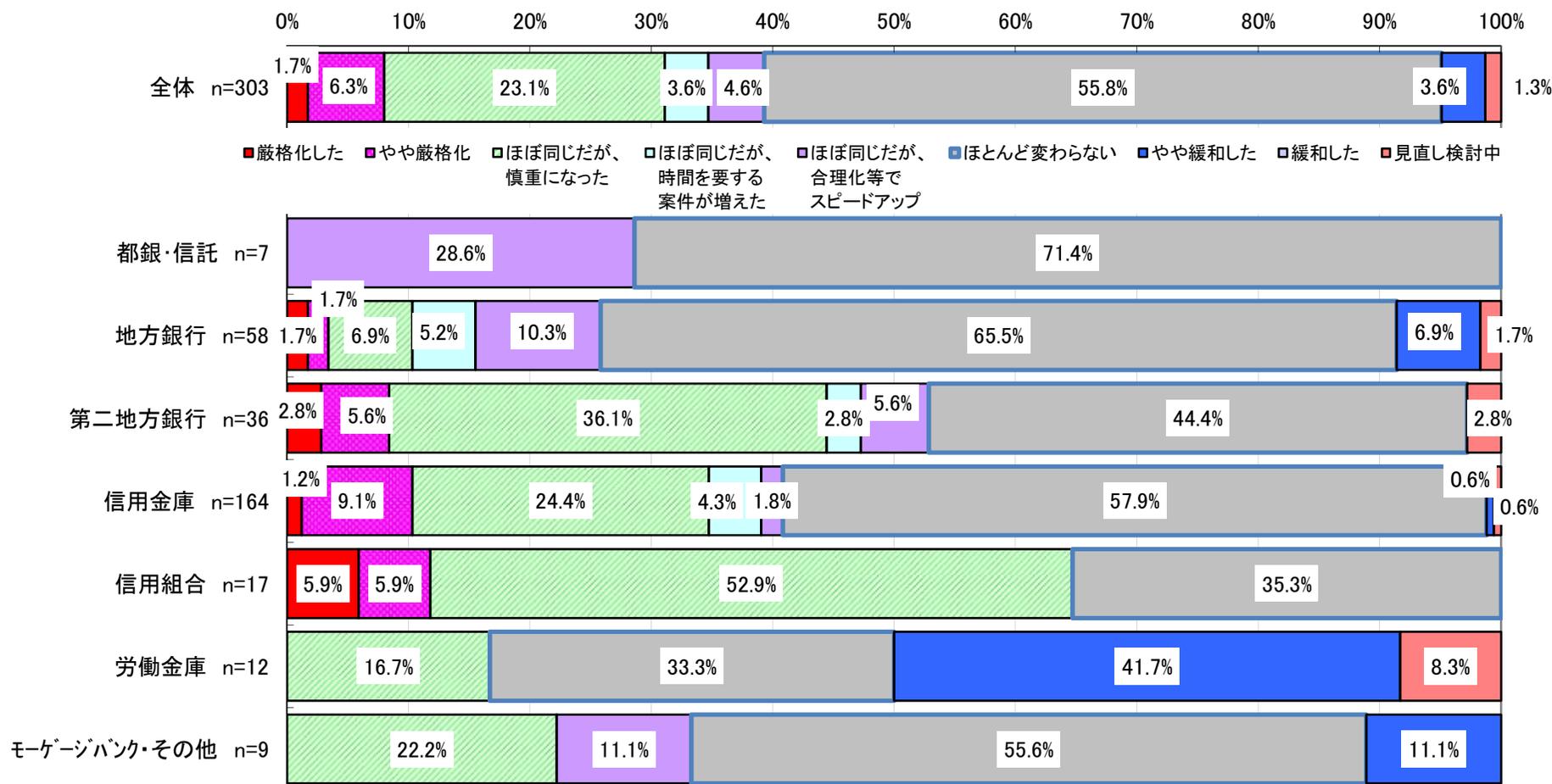
今後、重視する(伸張が期待される)商品特性



## 16. 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については約5割が「ほとんど変わらない」と回答している。一方、「ほぼ同じだが慎重になった」が23.1%、「時間を要する案件が増えた」が3.6%となっており、業態によっては緩和の傾向もみられる。なお、厳格化は1割弱(「厳格化」1.7%+「やや厳格化」6.3%)の水準となっている。

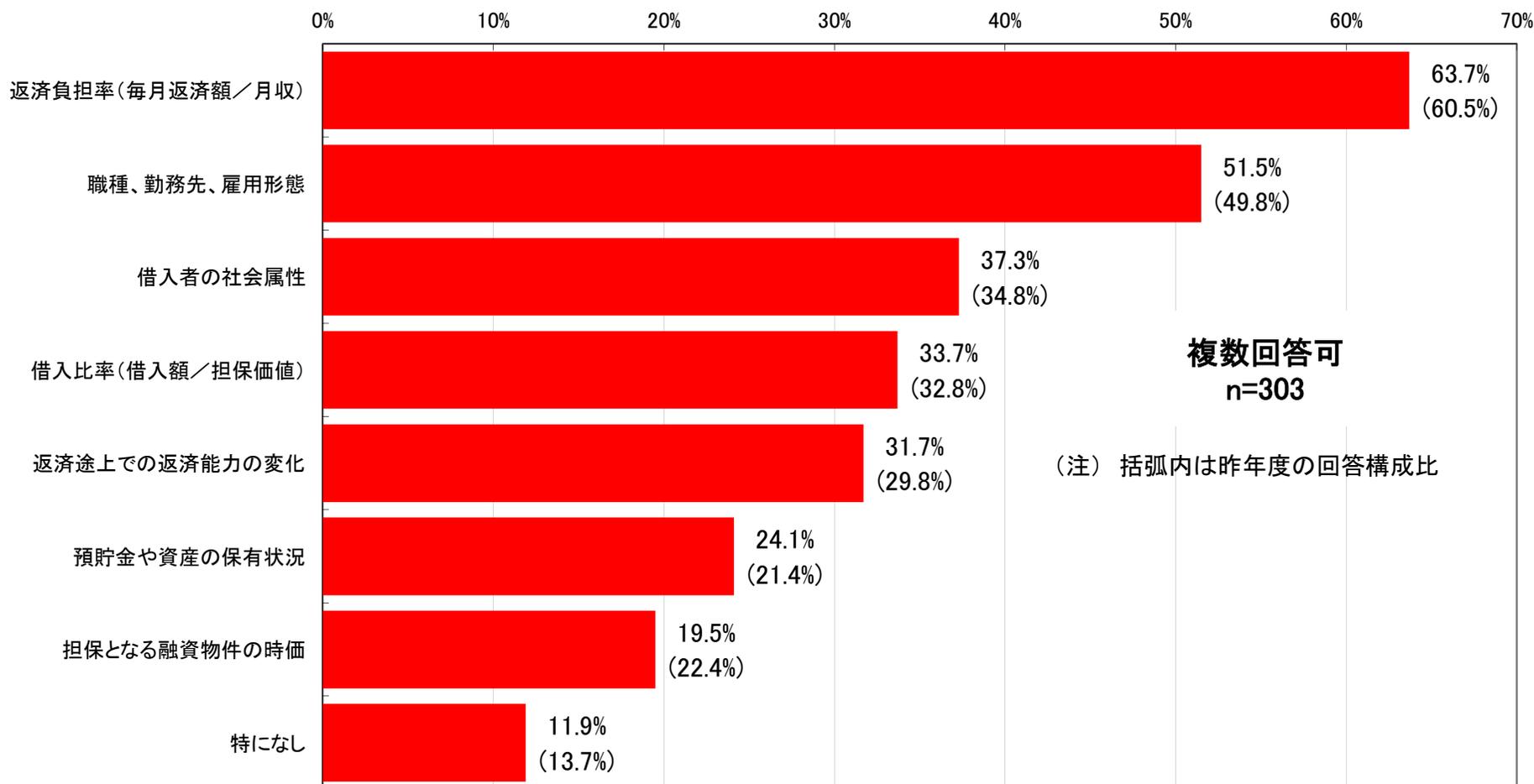
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



## 17. 重視度が増している審査項目

本審査で重視度が増している審査項目は、「返済負担率」63.7%、「職種、勤務先、雇用形態」51.5%、「借入者の社会属性」37.3%の順

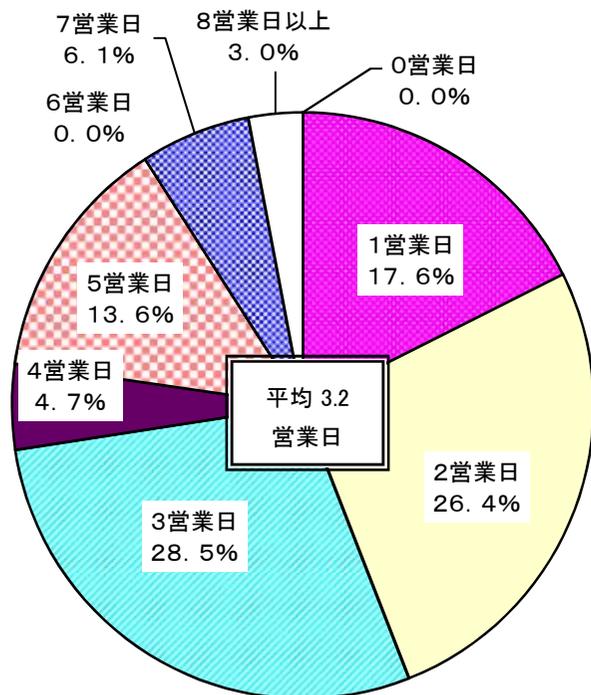
本審査で重視度が増している項目



## 18. 審査の所要期間、審査事務に関する事項

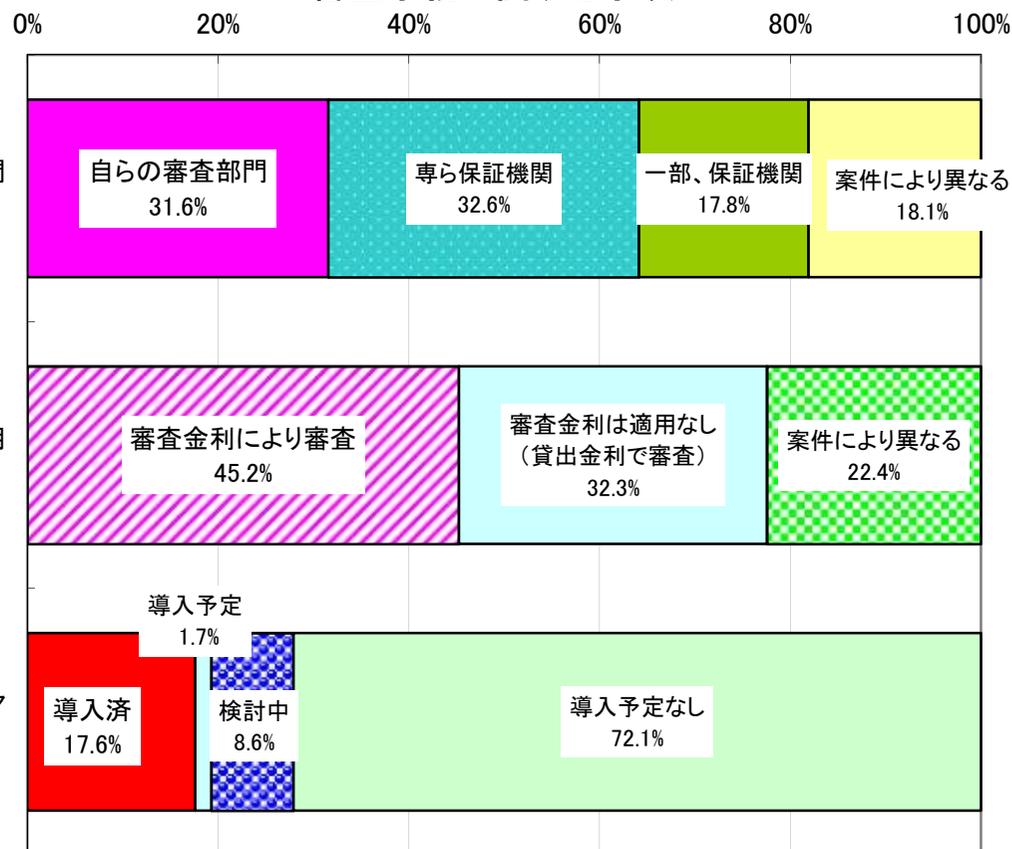
- 本審査(ローン借入に関する正式審査)の所要期間(申請～結果回答)は平均3.2営業日
- 「自らの審査部門」実施は31.6%、一方、「専ら保証機関」+「一部、保証機関」は50.4%を占める。
- 「審査金利により審査」は45.2%、一方、「審査金利は適用なし(貸出金利で審査)」は32.3%
- 外部信用スコアの導入に関して、多くの金融機関は「導入予定なし」72.1%と回答

本審査の所要期間(申請～結果回答) n=295



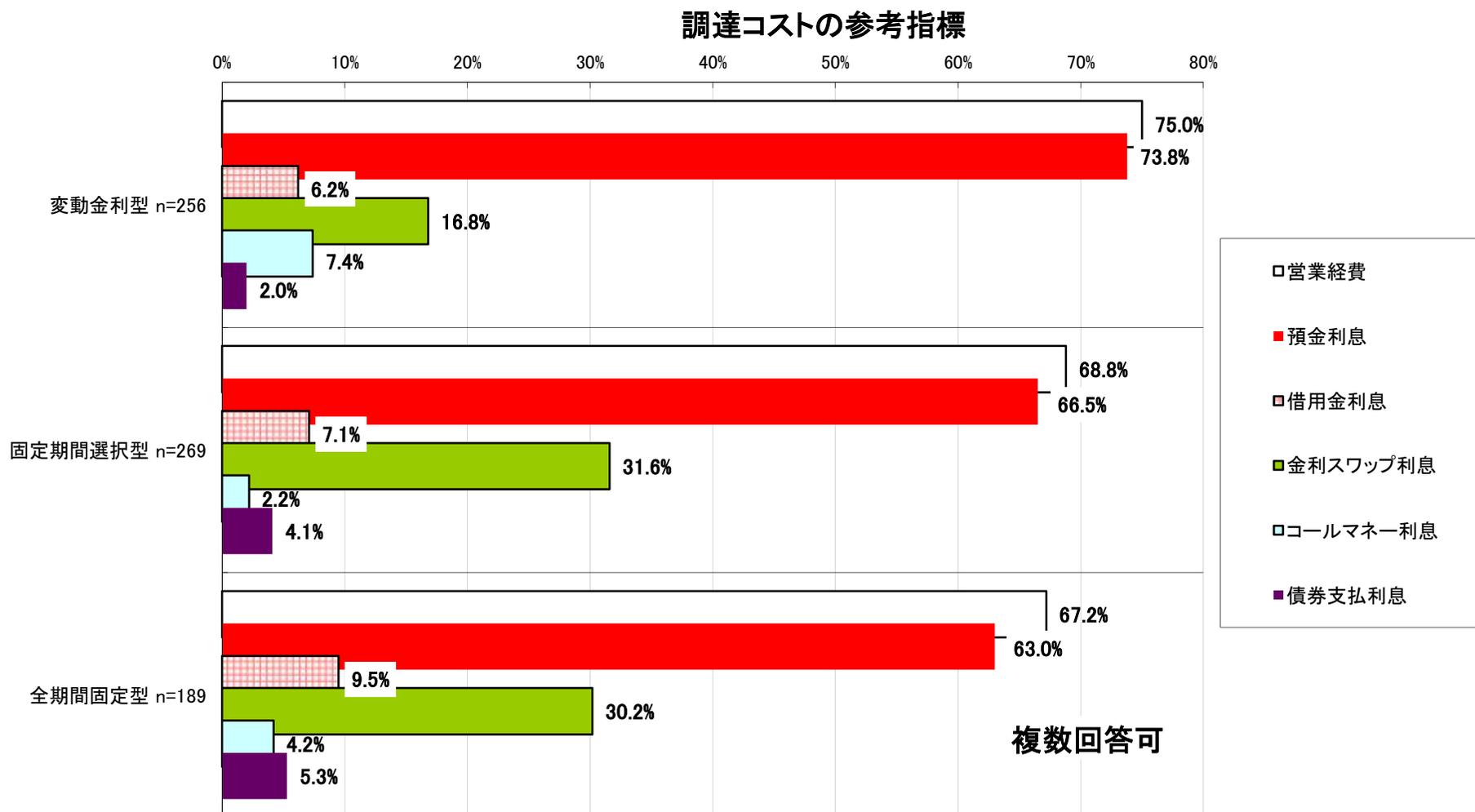
(注) 審査申請日の翌営業日を1営業日と表記しています。

審査事務に関する事項



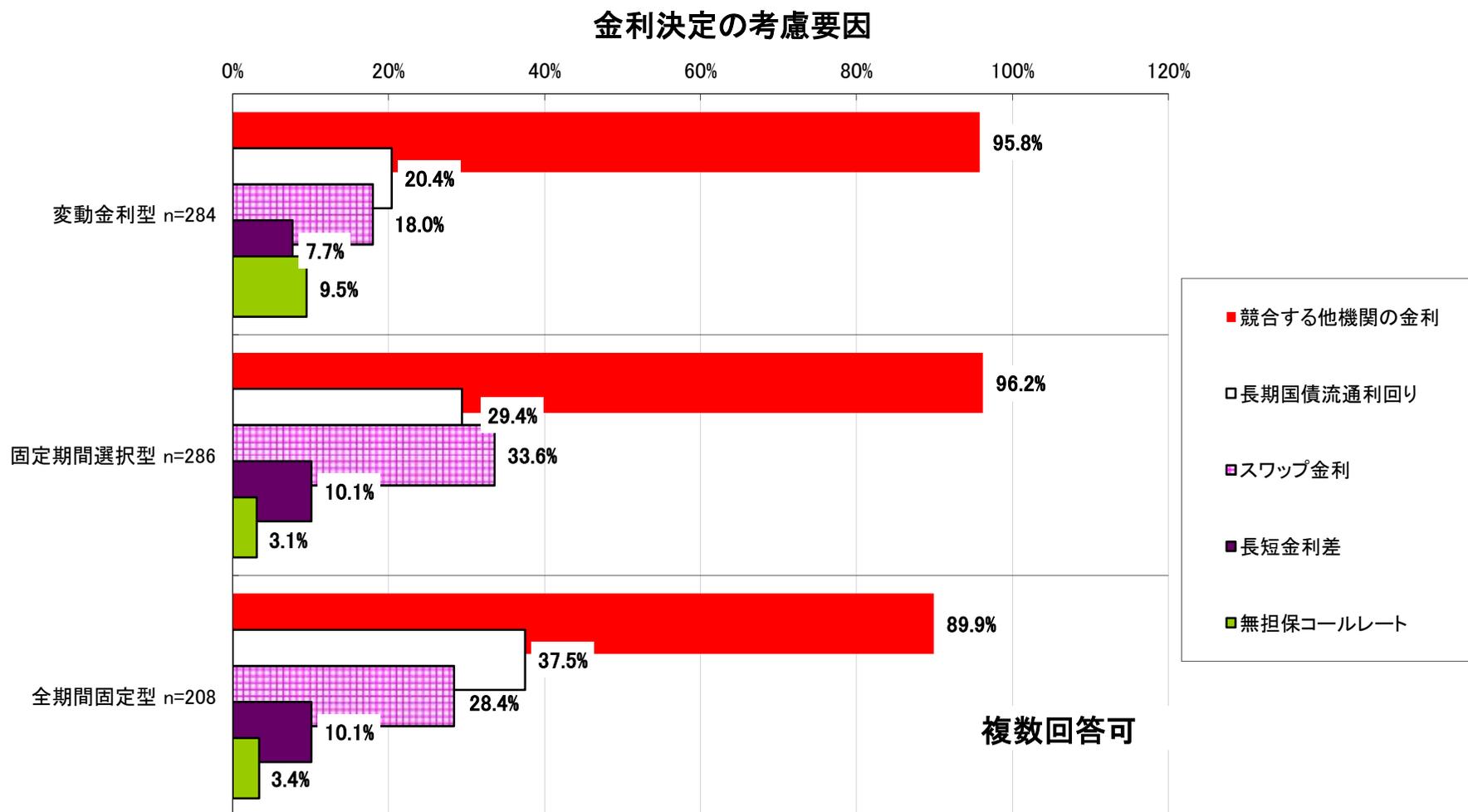
## 19. 調達コストの参考指標

住宅ローンの金利決定に際しての調達コスト参考指標については、「営業経費」と「預金利息」の回答割合が高い。



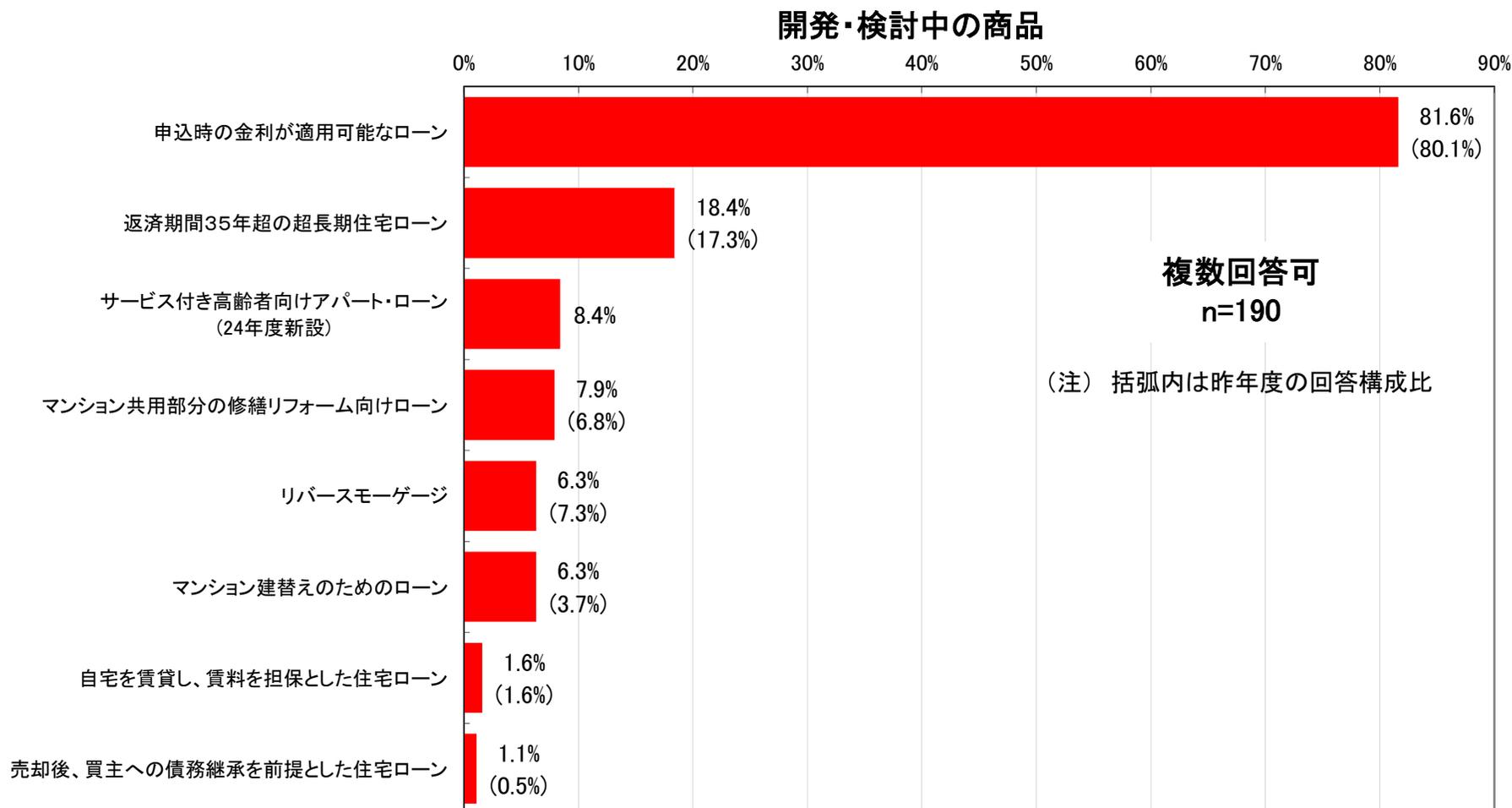
## 20. 金利決定の考慮要因

また、金利決定の考慮要因では、「競合する他機関の金利」が最も多くなっている。



## 21. 開発・検討中の商品

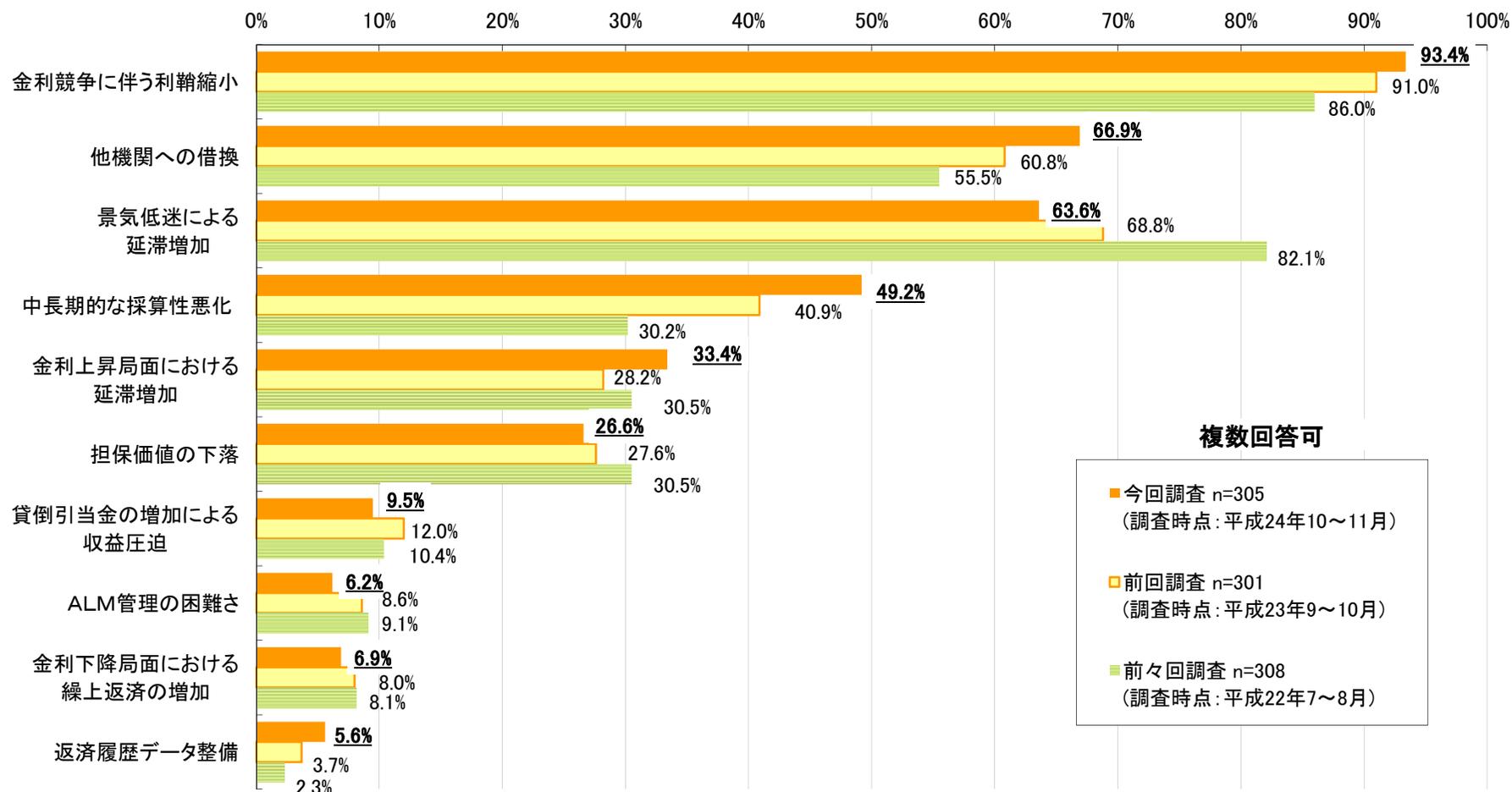
- 「申込時の金利が適用可能なローン」は、金融機関の81.6%が開発・検討中
- 「返済期間35年超の超長期住宅ローン」の開発・検討は18.4%
- 「サービス付き高齢者向けアパート・ローン」の開発・検討は8.4%
- 「マンション共用部分の修繕リフォーム向けローン」は7.9%、「リバースモーゲージ」、「マンション建替えのためのローン」は6.3%
- 「賃料担保ローン」、「債務継承ローン」などは、ほとんどの金融機関で開発・検討されていない。



## 22. 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、「金利競争に伴う利鞘縮小」93.4%、「他機関への借換」66.9%が多く、次いで、「景気低迷による延滞増加」63.6%などとなっている。

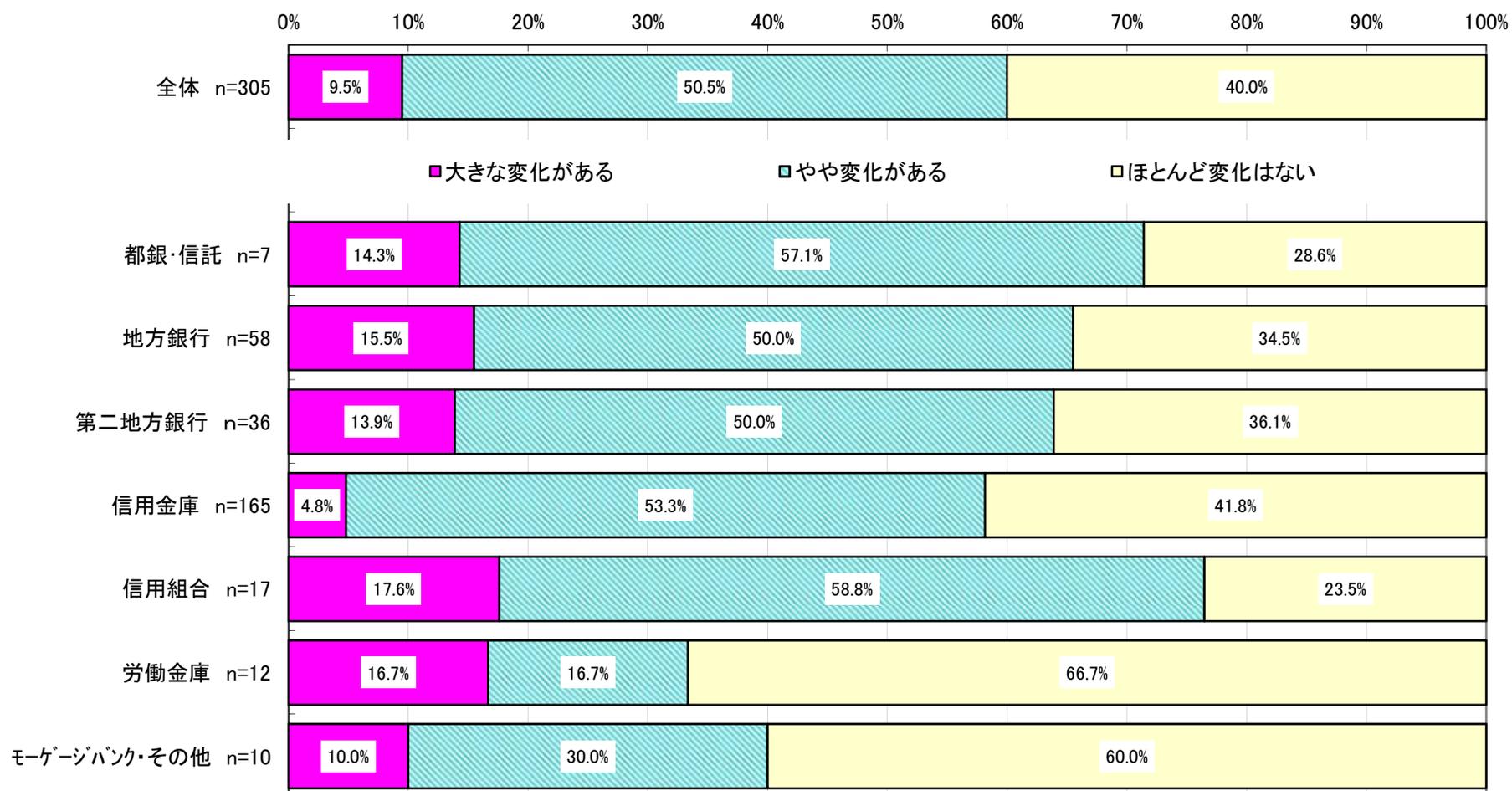
住宅ローンについて懸念する問題(リスク)



## 23. 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割の金融機関は変化があると回答  
 (「大きな変化がある」9.5%、「やや変化がある」50.5%)

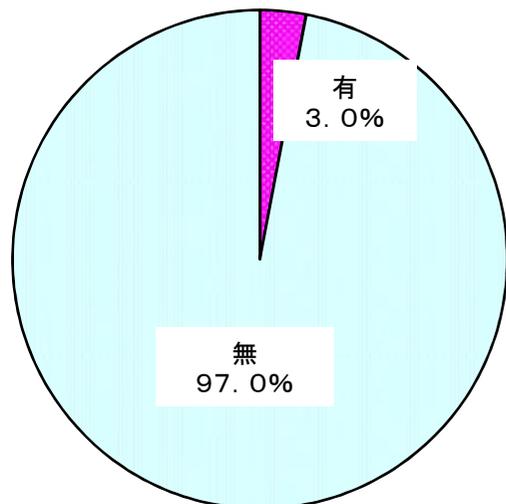
住宅ローンのリスク管理についての変化



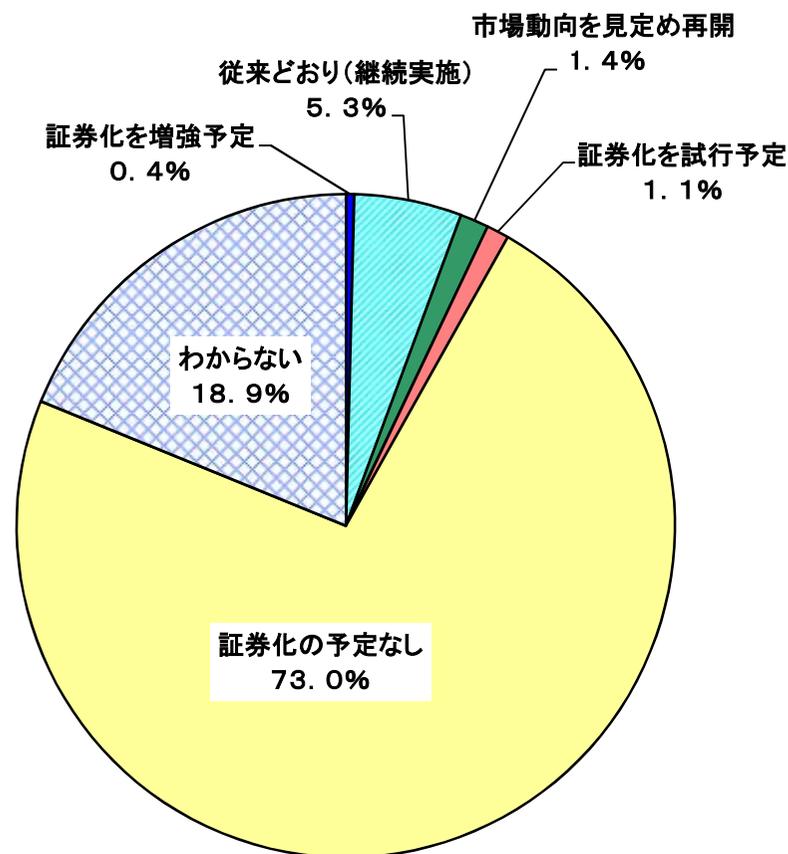
## 24. 住宅ローンの証券化

- 23年度の住宅ローン証券化実績は、ほとんどの金融機関で「無」と回答
- 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が56.2%で最も多い
- 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」73.0%(22年度73.5%)

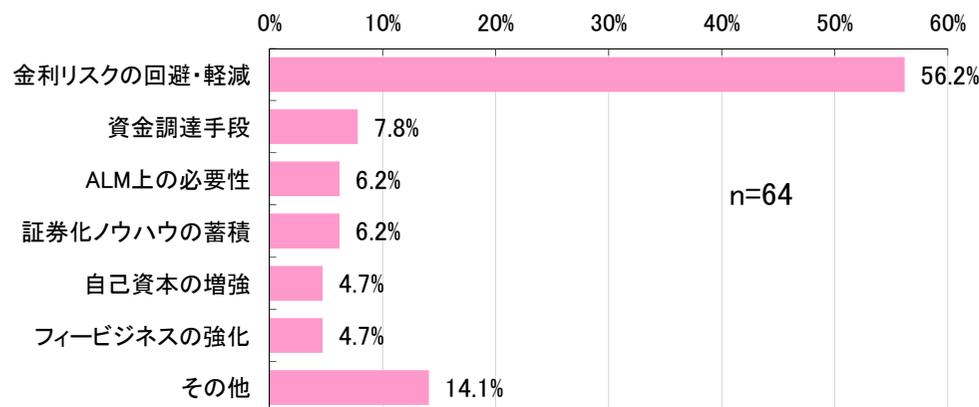
証券化の実績の有無 n=305



証券化への今後の取組み n=285



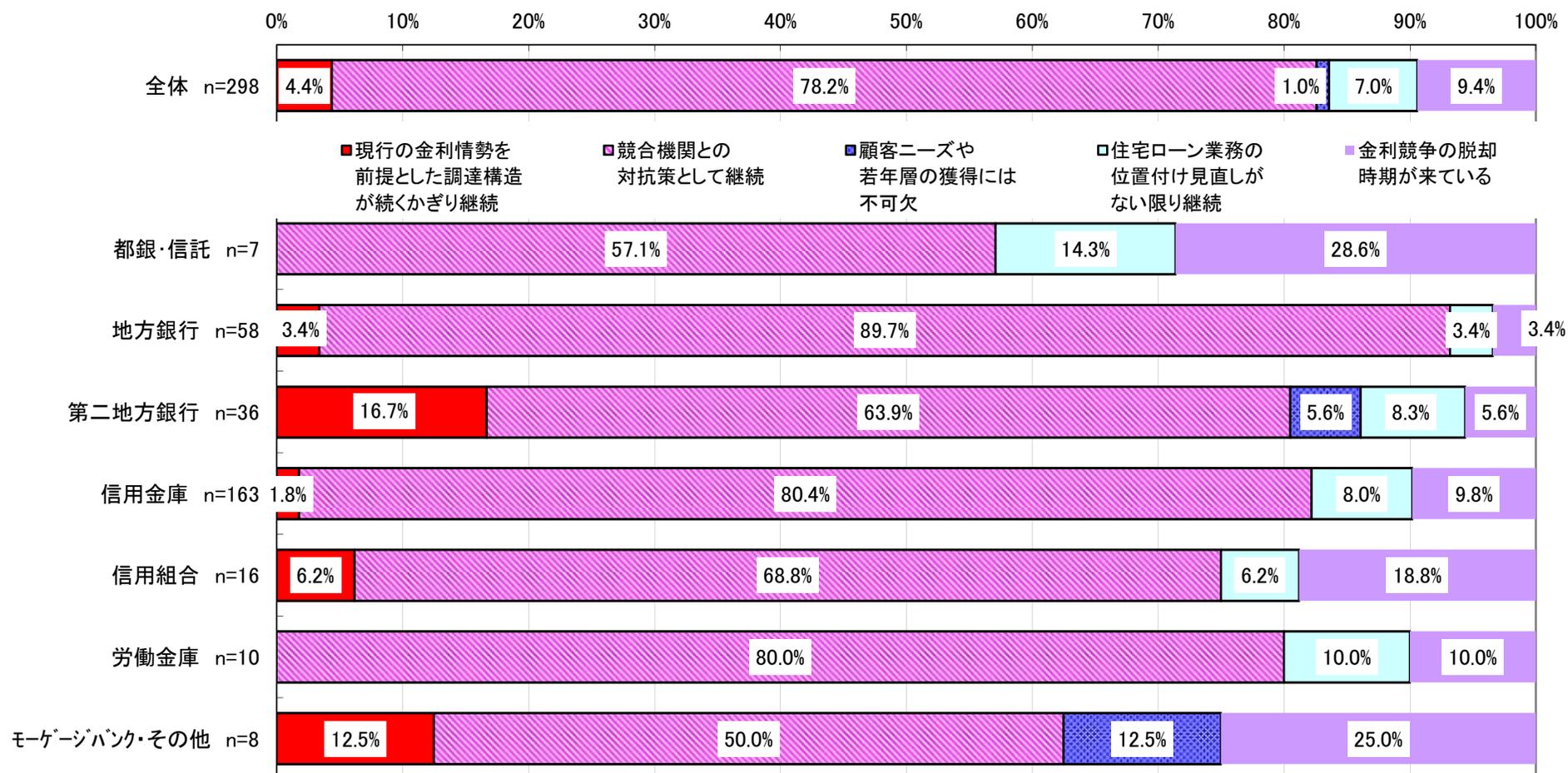
証券化の目的



## 25. 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」(78.2%)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割弱(9.4%)ある。

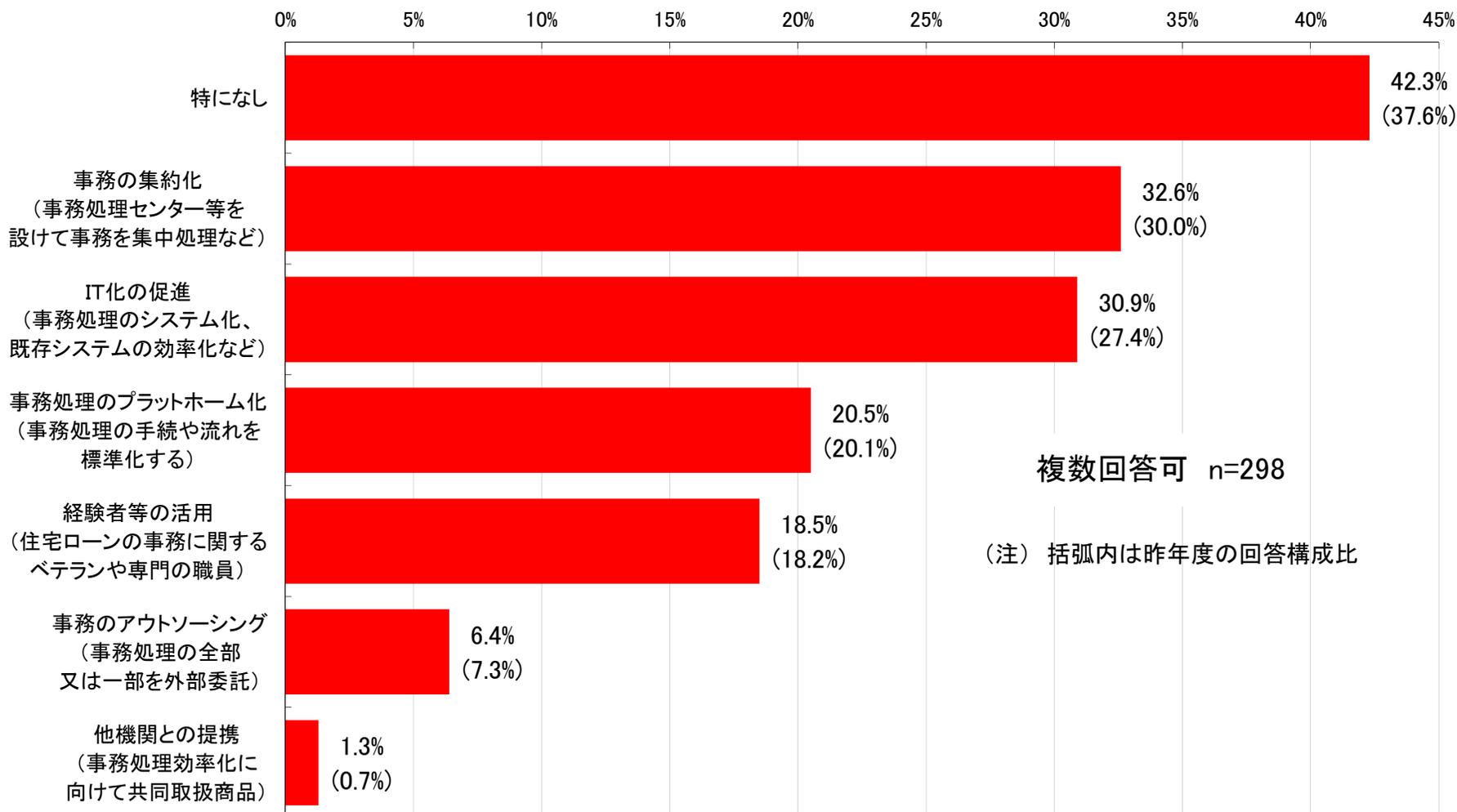
金利優遇を活用した営業推進の展望



## 26. 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、32.6%の金融機関が「事務の集約化」を回答次いで、「IT化の促進」30.9%、「事務処理のプラットフォーム(標準)化」20.5%、「経験者等の活用」18.5%の順

効率化やコスト削減に向けた取組み

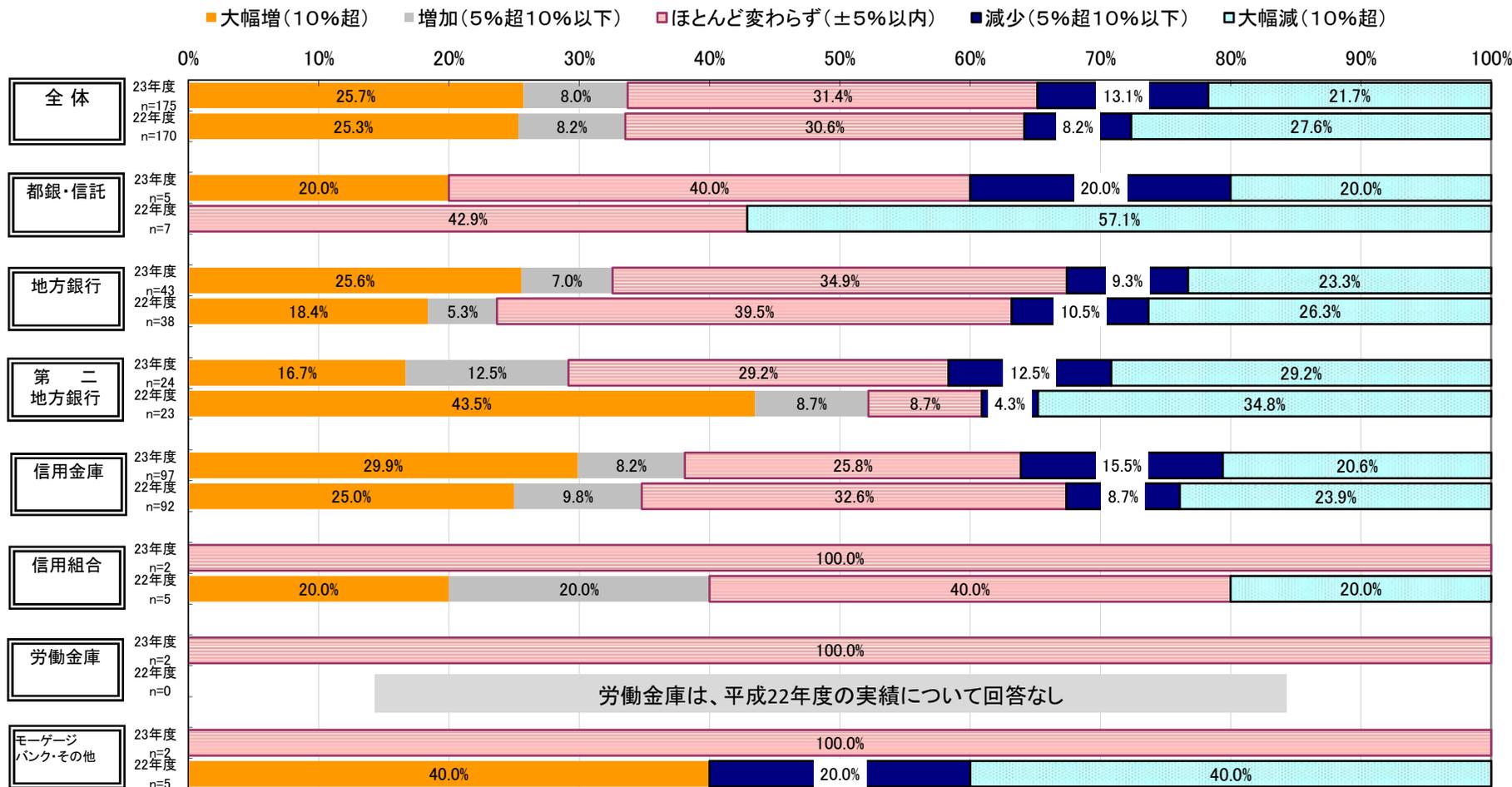


# 【アパートローン】

## 1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減

23年度のアパートローン新規貸出額の対前年度増減については、「大幅増・増加(25.7%+8.0%=33.7%)」が「減少・大幅減(13.1%+21.7%=34.8%)」の割合を下回り、減少と回答した金融機関の割合が多い。

平成23年度 新規貸出額の対前年度増減(アパートローン)

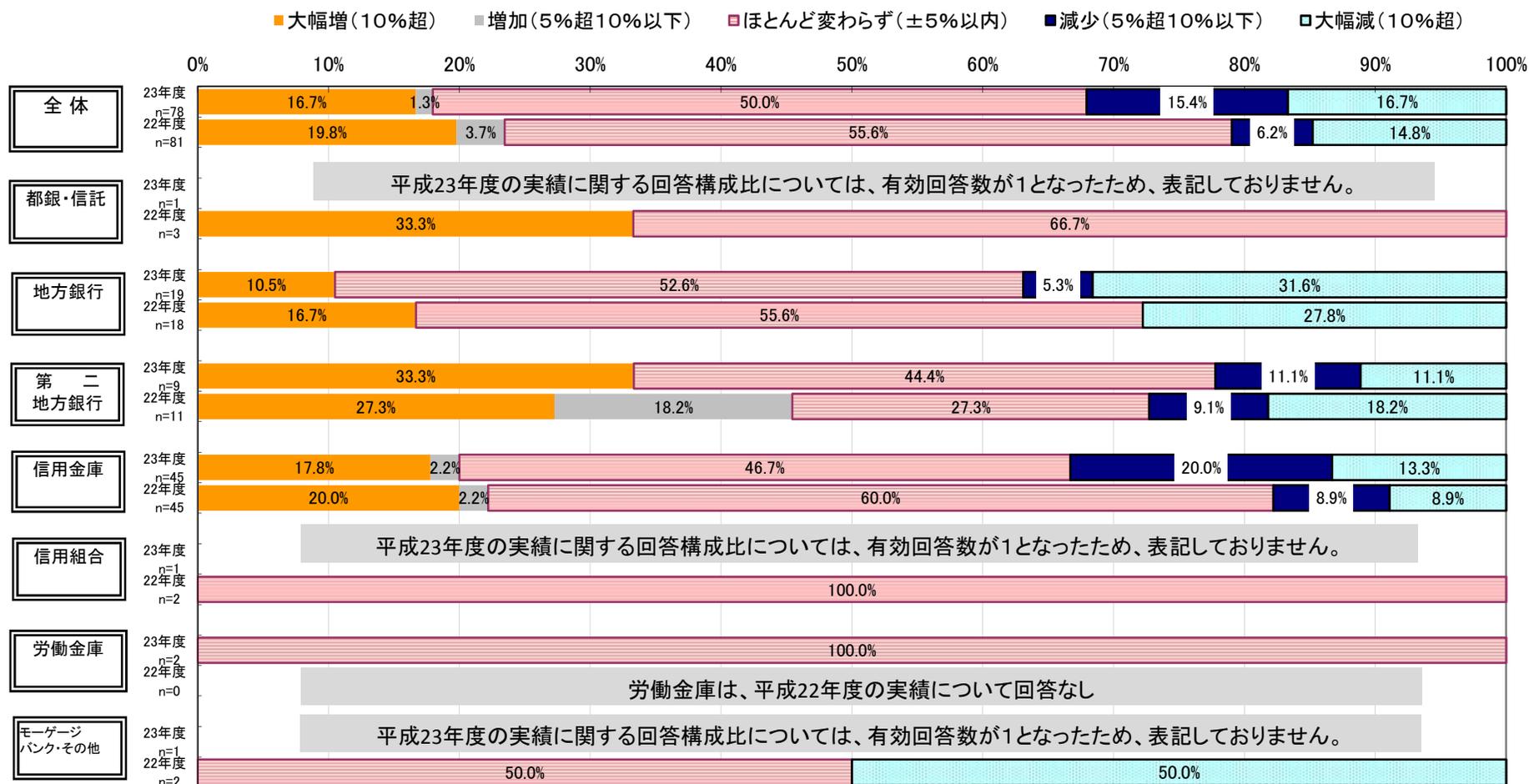


(注) 業態別集計において、有効回答数n≤1 となった場合は、集計値等の表記を行っておりません。

## 2. アパートローン借換の対前年度増減

借換についても、「大幅増・増加(16.7%+1.3%=18.0%)」が「減少・大幅減(15.4%+16.7%=32.1%)」の割合を下回り、減少と回答した金融機関の割合が多い。

平成23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)

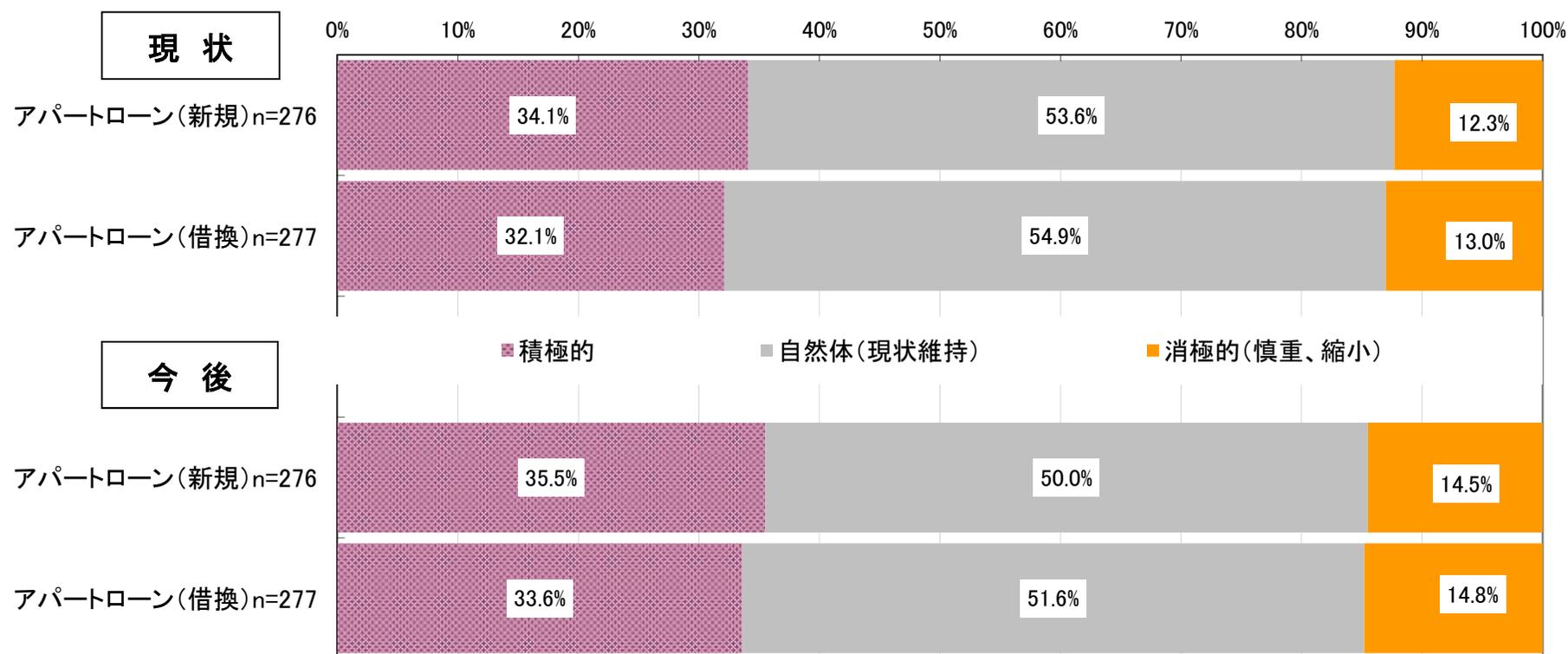


(注) 業態別集計において、有効回答数n≤1 となった場合は、集計値等の表記を行っていません。

### 3. 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積極的は、3割程度。

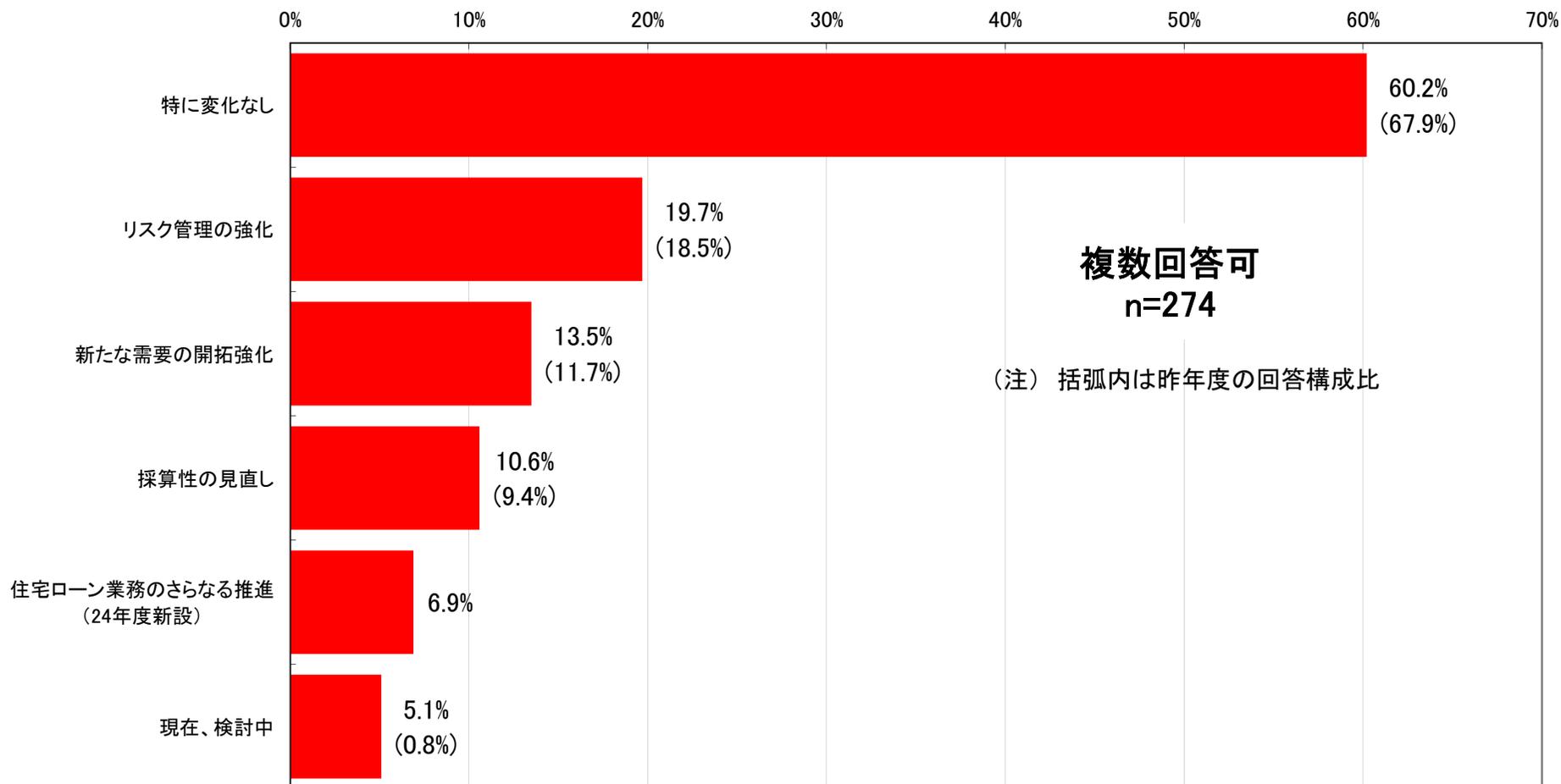
アパートローンへの取組姿勢[現状/今後]



## 4. アパートローンへの取組姿勢の変化

前年度と比べた取組姿勢について、6割(60.2%)の金融機関が「特に変化なし」と回答

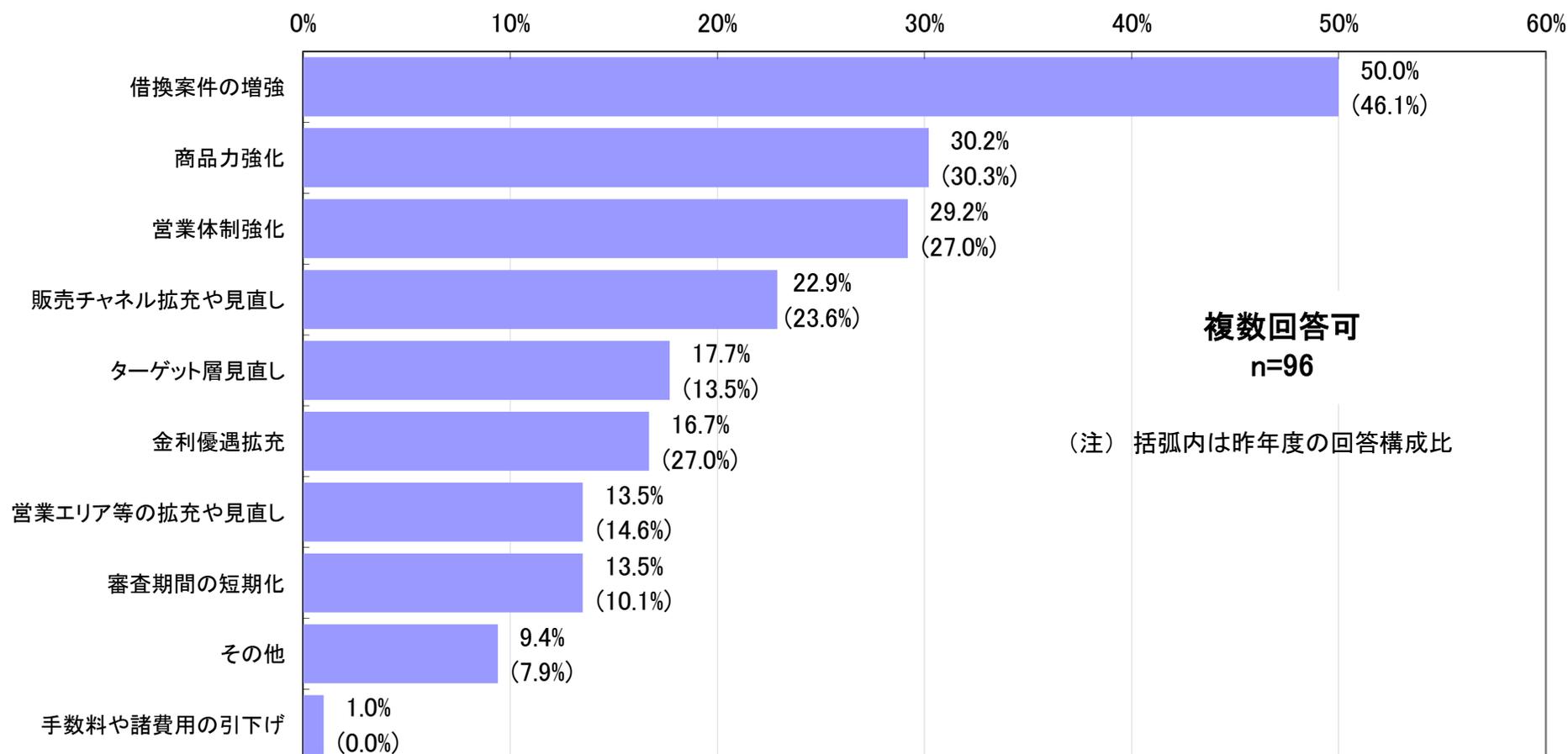
アパートローン取組姿勢(前年度と比べた取組姿勢の変化)



## 5. 積極化方策

積極化方策としては、「借換案件の増強」が50.0%で最も多く。次いで、「商品力強化」30.2%、「営業体制強化」29.2%、「販売チャネル拡充や見直し」22.9%などの順となっている。

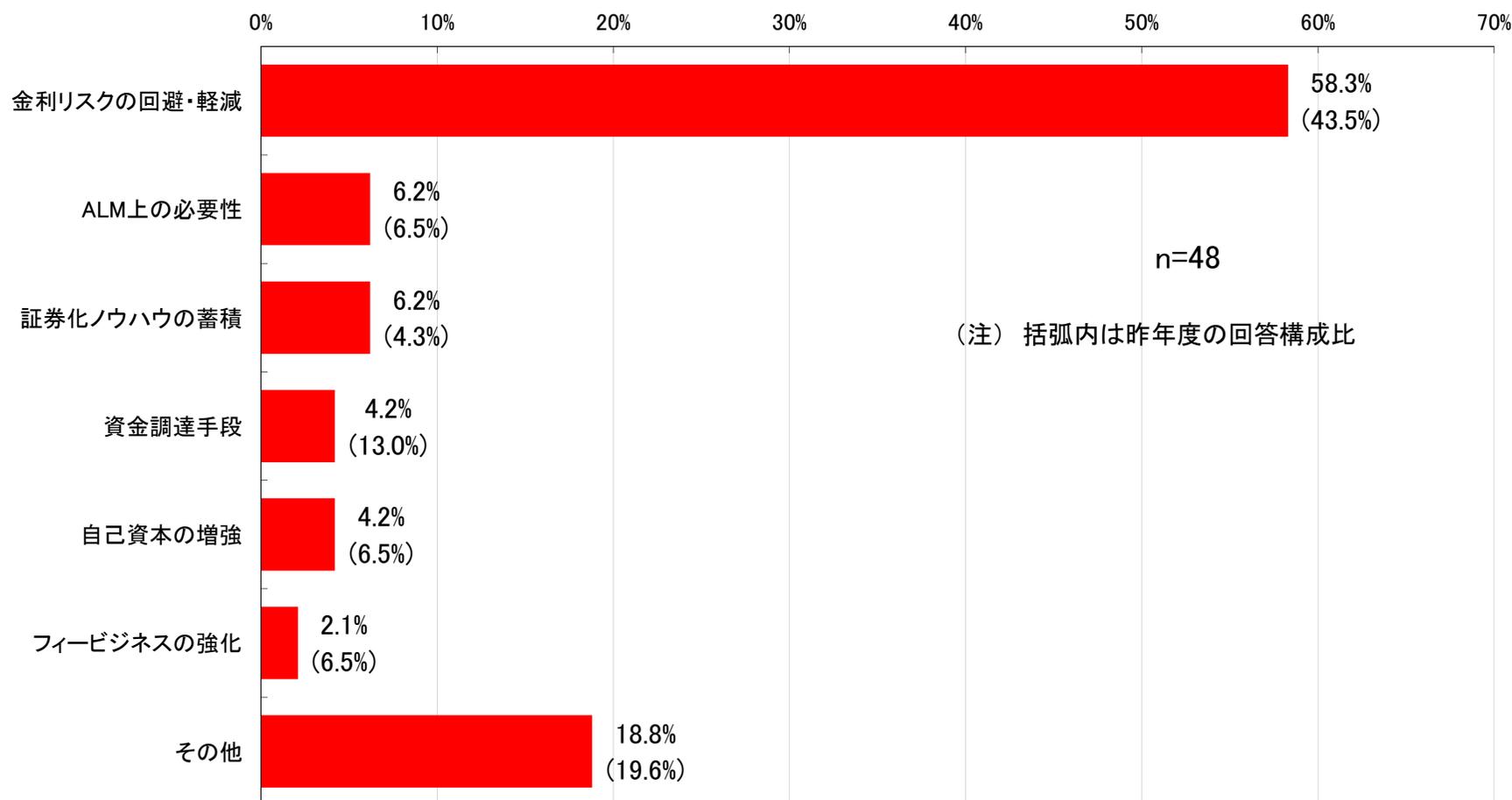
今後の積極化方策(アパートローン)



## 6. アパートローンの証券化

- 23年度におけるアパートローン証券化の実績は0.7%（有効回答数：280）
- 証券化の目的では、昨年度に引き続き、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く、58.3%となった。

証券化の目的（アパートローン）



# 【参考】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（平成23年度）

住宅ローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高

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	1,000億円以下	5,000億円以下	5,000億円超	単純平均（億円）
全体 n=277	41.9%	11.2%	26.0%	10.8%	9.0%	1.1%	443
都銀・信託 n=6					50.0%	50.0%	6,643
地方銀行 n=53	1.9%	1.9%	35.8%	35.8%	24.5%		822
第二地方銀行 n=33	9.1%	12.1%	57.6%	12.1%	9.1%		363
信用金庫 n=153	62.1%	15.7%	20.3%	1.3%	0.7%		84
信用組合 n=14	85.7%	14.3%					21
労働金庫 n=11			27.3%	36.4%	36.4%		1,117
モーゲージバンク・その他 n=7	71.4%			14.3%	14.3%		305

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	70%超	単純平均
全体 n=183	7.7%	14.2%	22.4%	16.9%	16.9%	9.8%	8.2%	3.7%	34.3%

住宅ローン貸出残高（期末残高）	100億円以下	500億円以下	1,000億円以下	3,000億円以下	5,000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	5兆円超	単純平均（億円）
全体 n=287	8.0%	33.8%	15.0%	17.1%	9.4%	9.4%	5.9%	1.4%	3,699
都銀・信託 n=6						16.7%	16.7%	66.7%	59,505
地方銀行 n=55		3.6%	3.6%	14.5%	30.9%	25.5%	21.8%		6,739
第二地方銀行 n=33	3.0%		27.3%	42.4%	9.1%	12.1%	6.1%		3,094
信用金庫 n=155	11.6%	51.0%	18.1%	14.8%	3.2%	1.3%			748
信用組合 n=16	25.0%	62.5%	12.5%						289
労働金庫 n=11				18.2%	18.2%	45.5%	18.2%		8,714
モーゲージバンク・その他 n=11		54.5%	18.2%	18.2%		9.1%			1,399

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	1,000億円以下	5,000億円以下	5,000億円超	単純平均（億円）
全体 n=169	60.9%	16.0%	17.8%	2.4%	3.0%		95
都銀・信託 n=6					50.0%		759
地方銀行 n=42	33.3%	28.6%	23.8%	9.5%	4.8%		202
第二地方銀行 n=24	50.0%	25.0%	25.0%				80
信用金庫 n=90	80.0%	8.9%	11.1%				30
信用組合 n=5	80.0%	20.0%					13
モーゲージバンク・その他 n=2	50.0%		50.0%				41

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	70%超	単純平均
全体 n=44	15.9%	18.2%	25.0%	18.2%	11.4%	6.8%	2.3%	2.3%	18.3%

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	1,000億円以下	3,000億円以下	5,000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	5兆円超	単純平均（億円）
全体 n=195	31.8%	36.9%	14.9%	9.7%	2.6%	2.6%	1.5%		933
都銀・信託 n=6					33.3%	33.3%	33.3%		12,667
地方銀行 n=46	8.7%	30.4%	28.3%	17.4%	6.5%	6.5%	2.2%		1,534
第二地方銀行 n=26	19.2%	34.6%	26.9%	19.2%					620
信用金庫 n=103	43.7%	43.7%	7.8%	4.9%					227
信用組合 n=7	71.4%	28.6%							95
労働金庫 n=2	100.0%								2
モーゲージバンク・その他 n=5	20.0%	40.0%	20.0%	20.0%					404

金利タイプ別構成比（金額加重平均）

項目	n=226		n=213		n=103		n=110	
	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン
	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高
変動金利型	67.8	54.0	44.9	46.3				
固定期間選択型	10年以下	2年	0.7	1.0	2.1	2.1		
		3年	6.6	10.3	11.6	11.5		
		5年	3.2	6.3	18.1	14.1		
		7年	0.2	0.9	1.9	2.1		
		10年	18.0	22.6	18.5	19.9		
		その他	0.0	0.4	0.9	0.8		
		小計	28.8	41.6	53.1	50.4		
	10年超	0.3	1.1	0.8	1.0			
全期間固定金利型	10年以下	0.6	0.3	0.2	0.1			
	10年超	2.5	3.1	1.0	2.2			

（参考）内訳不明含む

項目	n=231		n=217		n=104		n=112	
	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン	住宅ローン	アパートローン
	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高	新規貸出	貸出残高
変動金利型	69.4	53.9	44.8	45.5				
固定期間選択型	10年以下	26.5	41.6	53.2	51.3			
	10年超	0.2	1.1	0.8	1.0			
全期間固定金利型	10年以下	0.6	0.3	0.2	0.1			
	10年超	3.2	3.1	1.0	2.1			

## 地域区分

広域：都市銀行、信託銀行、モーゲージバンク・その他  
 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、集計値等の表記を行っておりません。