

# 2013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り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=309)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 2013年9月18日～10月28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

2013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	59	92.2%
第二地方銀行	41	35	85.4%
信用金庫	178	165	92.7%
信用組合	21	20	95.2%
労働金庫	12	12	100.0%
モーゲージバンク・その他	13	11	84.6%
計	336	309	92.0%

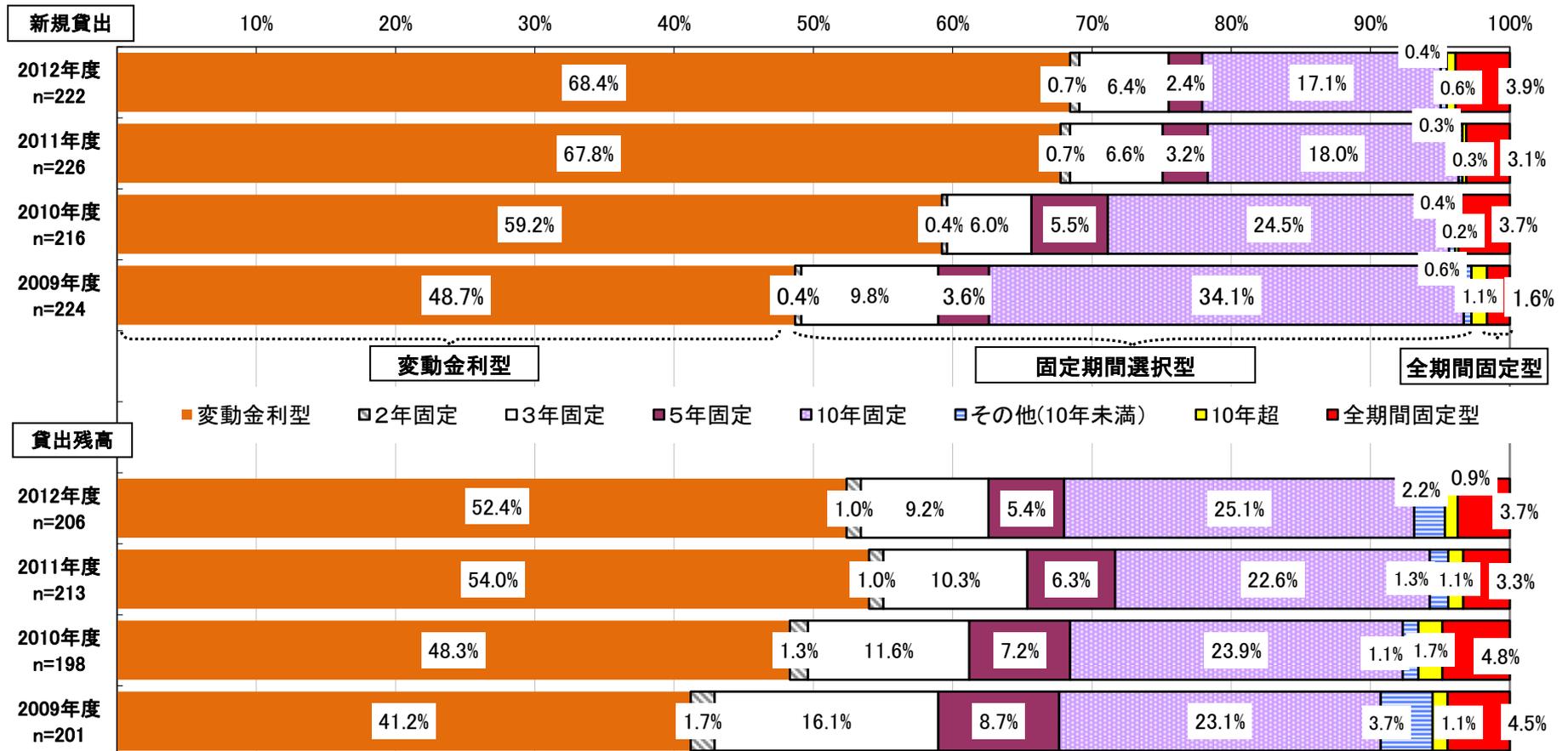
N=309

# 【（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

2012年度、金利タイプ別の新規貸出では、変動金利型、および、全期間固定型のシェアがわずかに増加（変動金利型：67.8→68.4%、全期間固定型：3.1→3.9%）。その一方で、期間3年以上の固定期間選択型のシェアは微減となった。

金利タイプ別の貸出実績（金額加重平均）

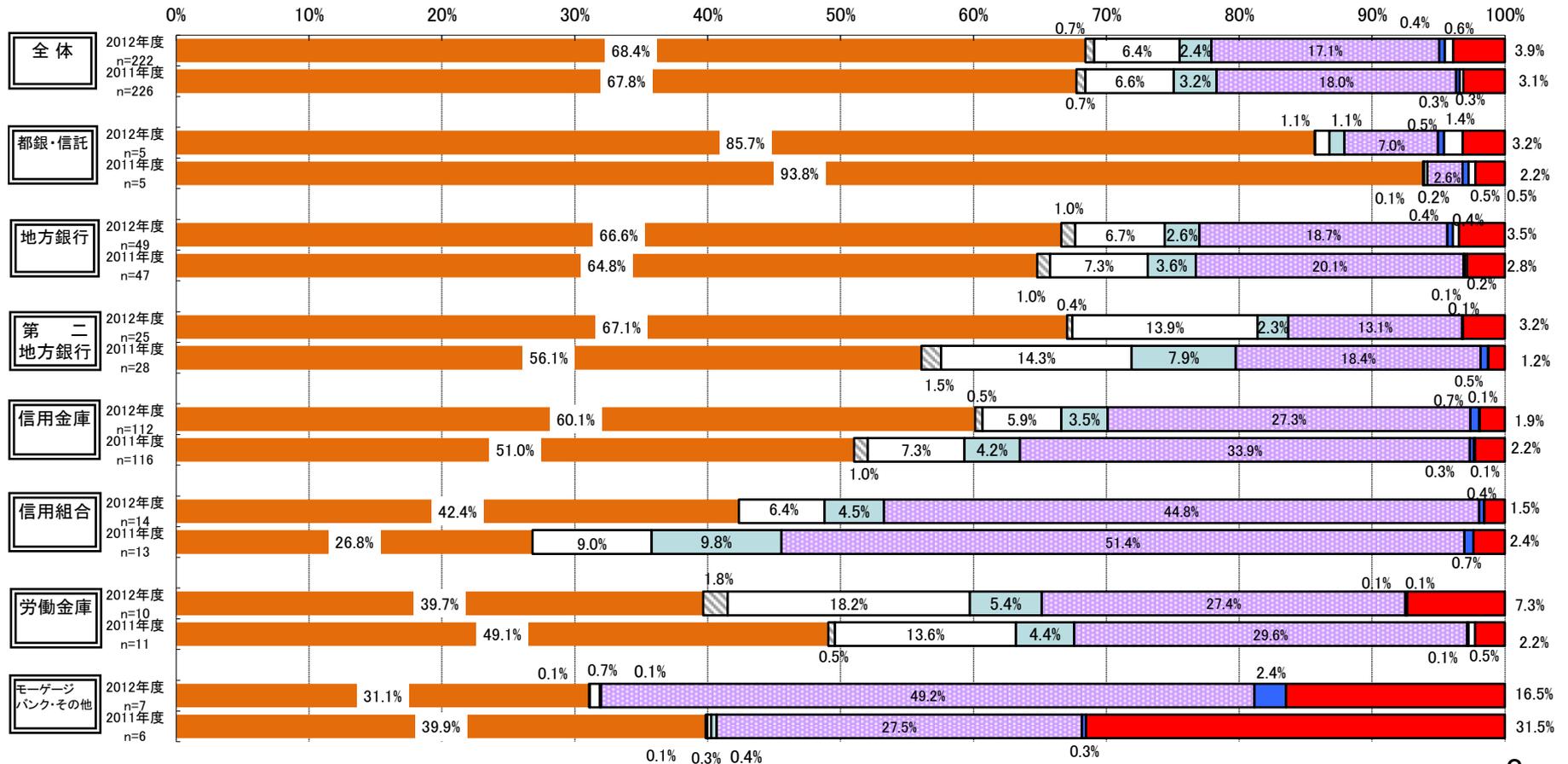


## 2. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（業態別）

都銀・信託、労働金庫、モーゲージバンク・その他で「変動金利型」が減少し、地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合で「変動金利型」が増加した。モーゲージバンク・その他では、「10年固定」の増加も目立つ。

業態別：新規貸出の金利タイプ別構成比

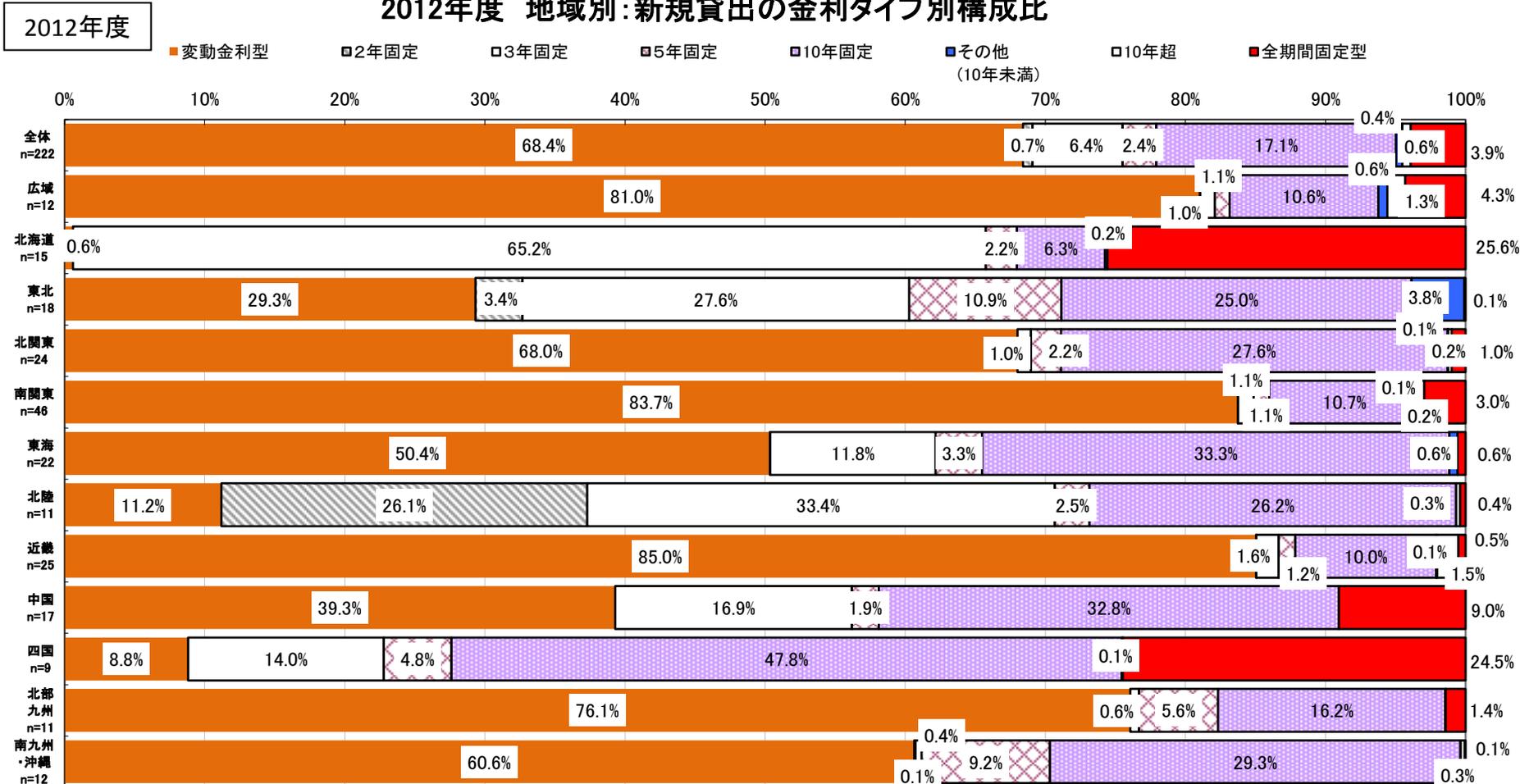
■変動金利型 □2年固定 □3年固定 □5年固定 □10年固定 ■その他(10年未満) □10年超 ■全期間固定型



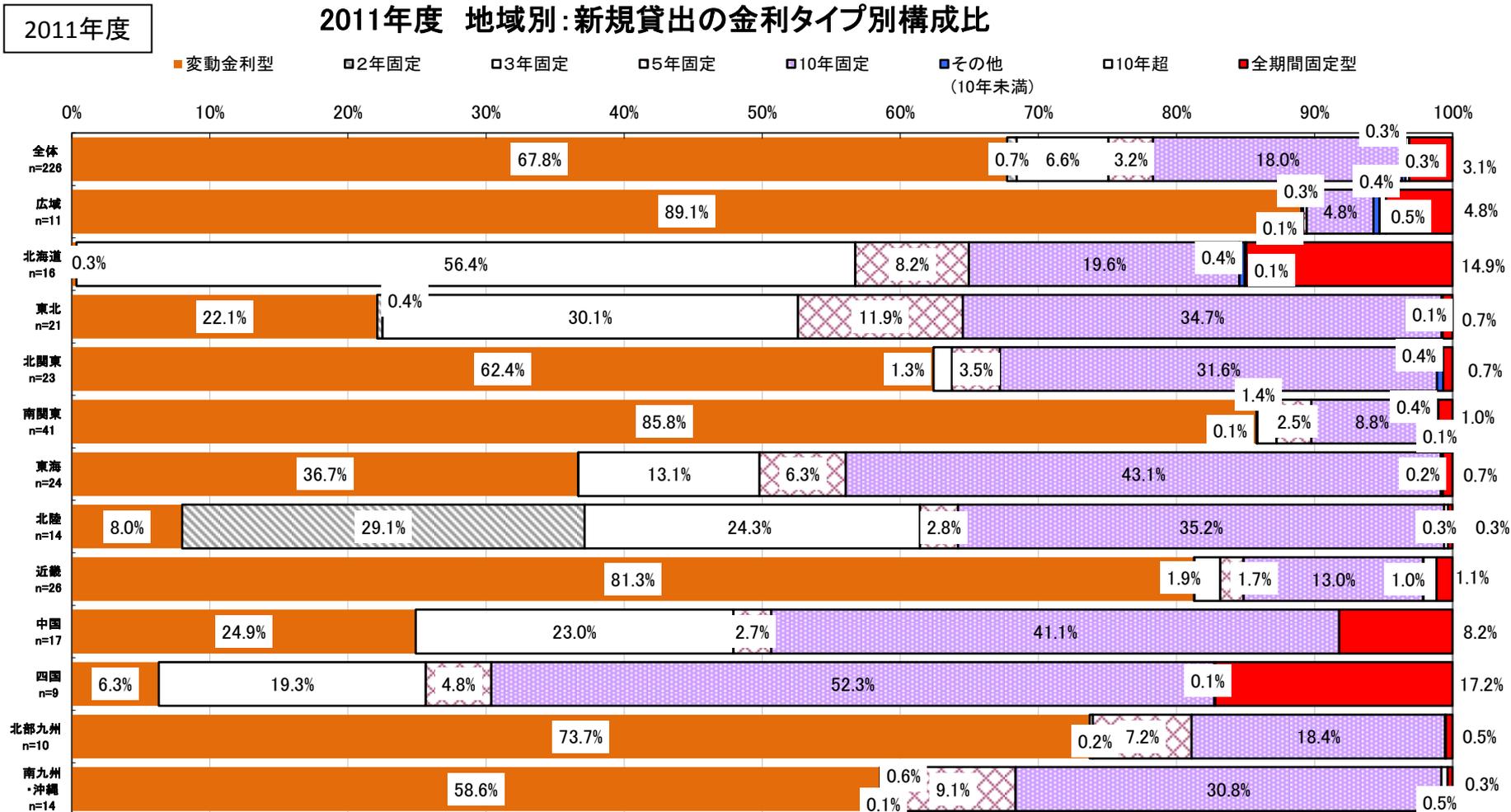
### 3-1. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別）

「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割以上を占めている。  
 「北海道」で「3年固定」が約6割、「北陸」で「2年固定と3年固定」で約6割を占めている。  
 「東海」、「中国」では、「10年固定」が約3割、「四国」は「10年固定」が約5割を占めている。

2012年度 地域別：新規貸出の金利タイプ別構成比



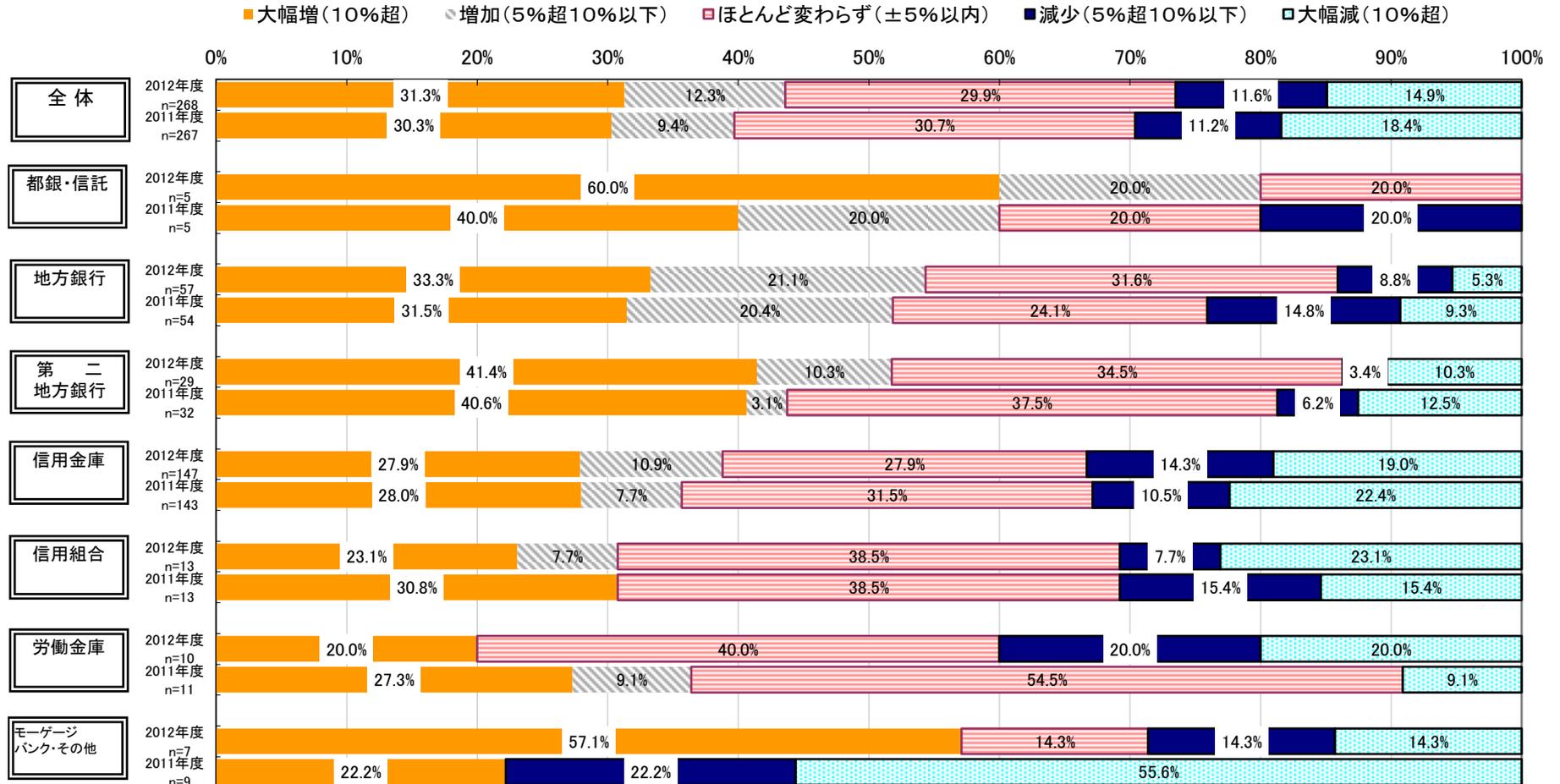
### 3-2. 【参考】住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別/2011年度）



## 4. 住宅ローン新規貸出額の対前年度増減

全体では、「大幅増・増加」が「減少・大幅減」の割合を上回り、“増加”と回答した割合が多くなっている。ただし、労働金庫では、2011年度と比較して、「減少・大幅減」の増加が目立っている。

2012年度 新規貸出額の対前年度増減(住宅ローン)

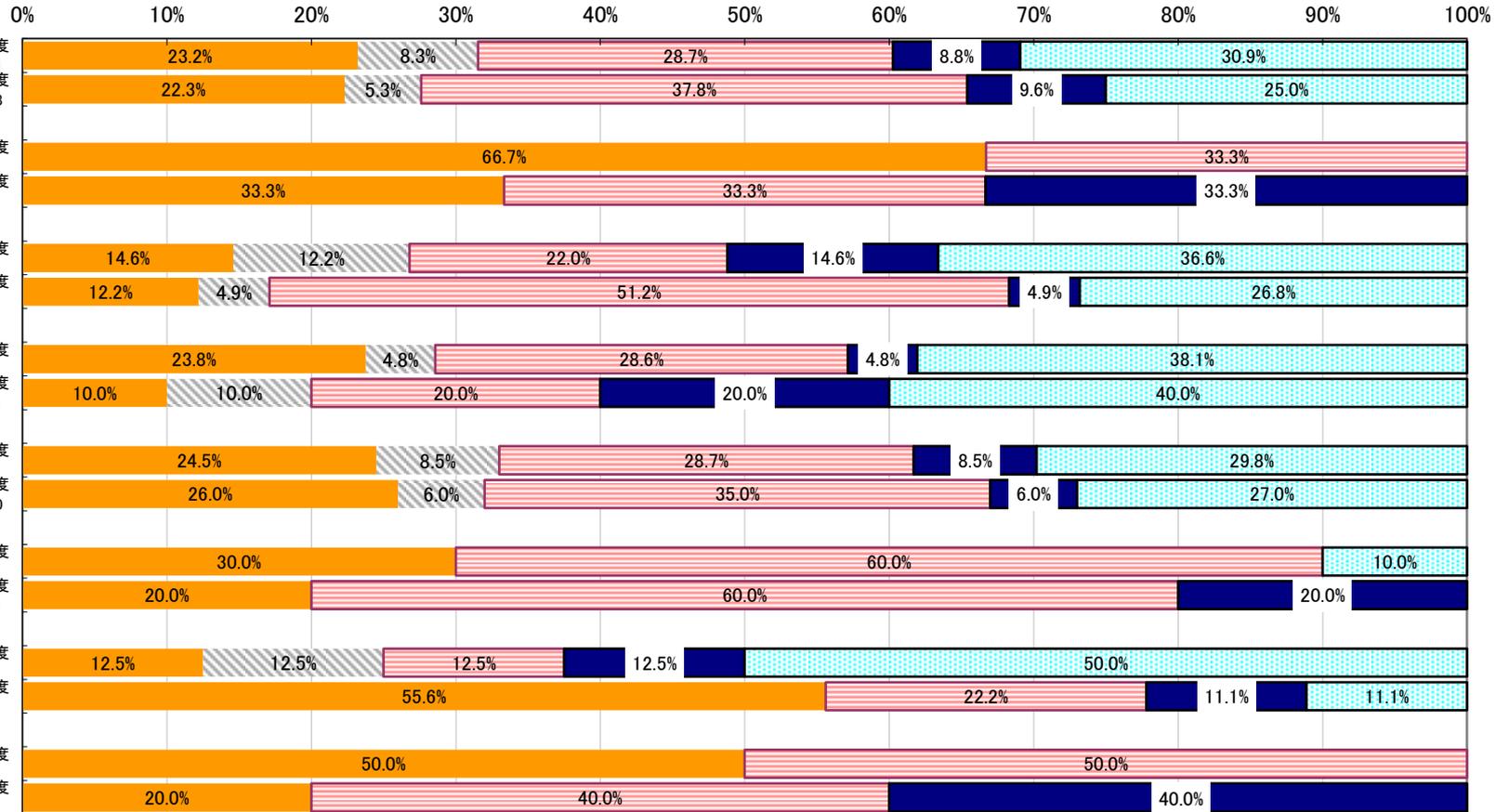


## 5. 住宅ローン借換の対前年度増減

「大幅増・増加」の割合が「減少・大幅減」を下回り、“減少”と回答した金融機関の割合が多い。  
とくに、地方銀行と労働金庫で、“減少”と回答した割合が多くなっている。

2012年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(住宅ローン)

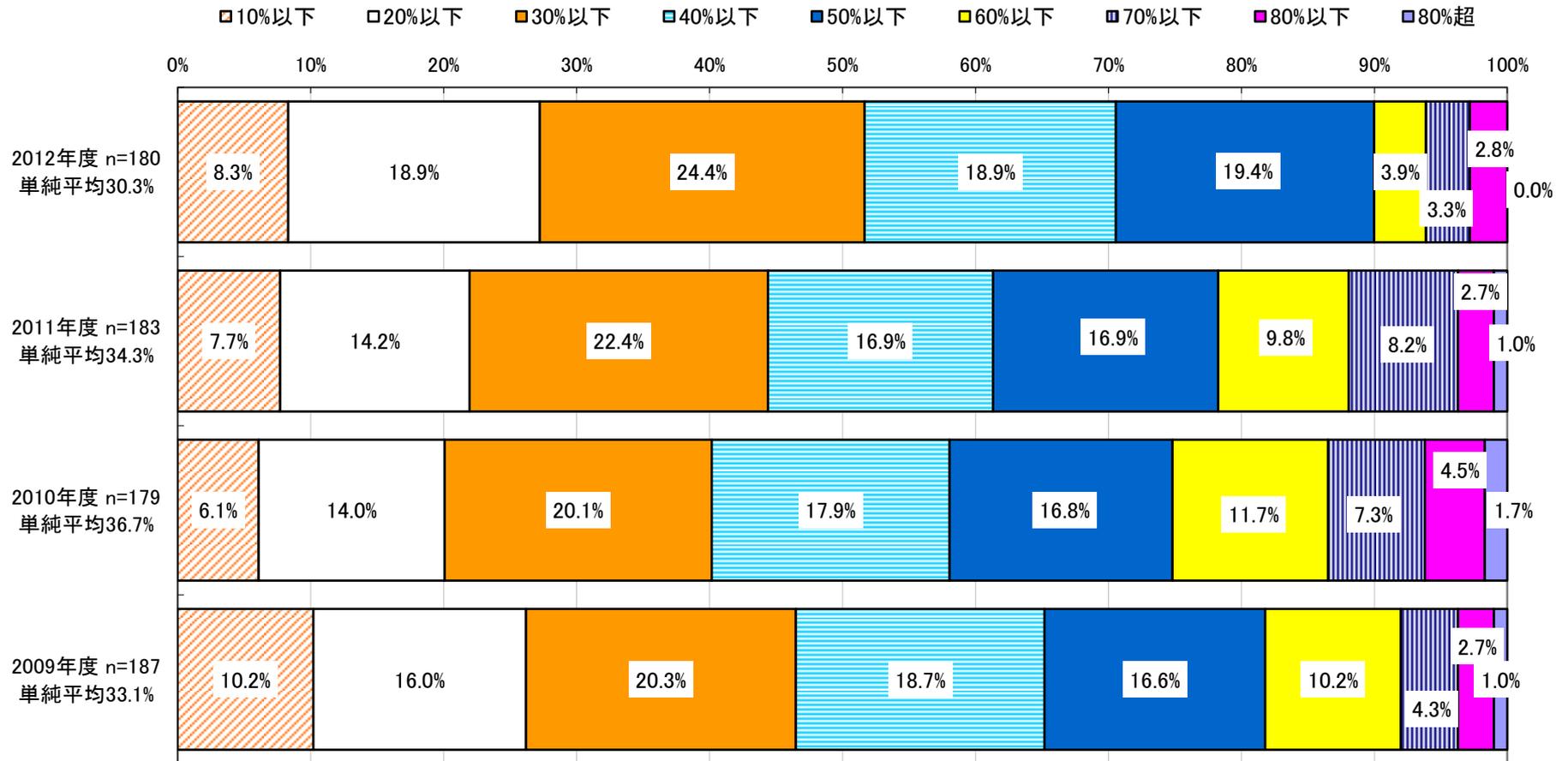
■ 大幅増(10%超)   ▨ 増加(5%超10%以下)   □ ほとんど変わらず(±5%以内)   ■ 減少(5%超10%以下)   □ 大幅減(10%超)



## 6. 新規貸出額に占める借換割合の分布

平均30.3%と前回調査の値よりも減少したものの、依然として3割を超えている。

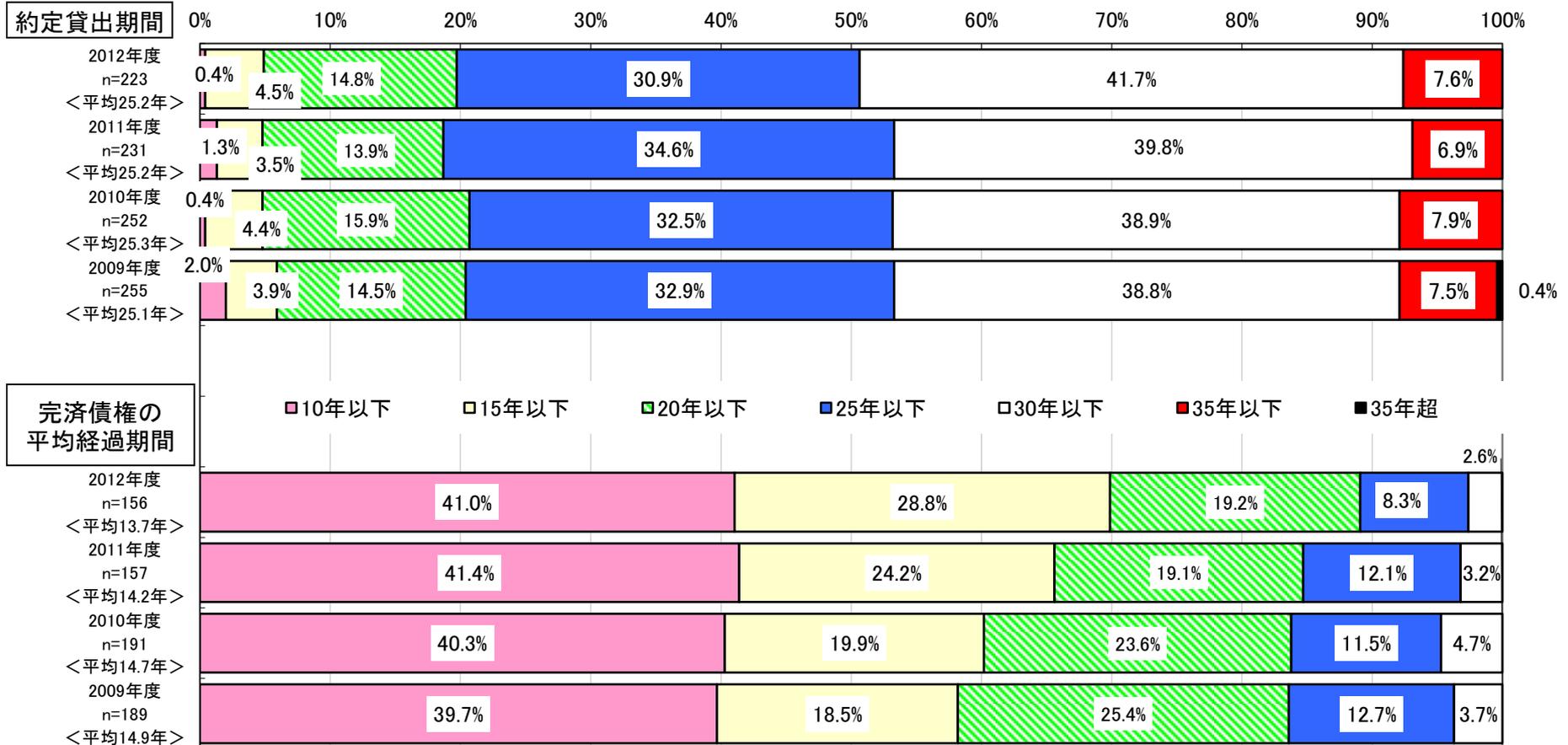
新規貸出額に占める借換割合



# 7. 住宅ローンの貸出期間

新規貸出における約定貸出期間は平均25.2年、2012年度中の完済債権における貸出後の経過期間は平均13.7年である。

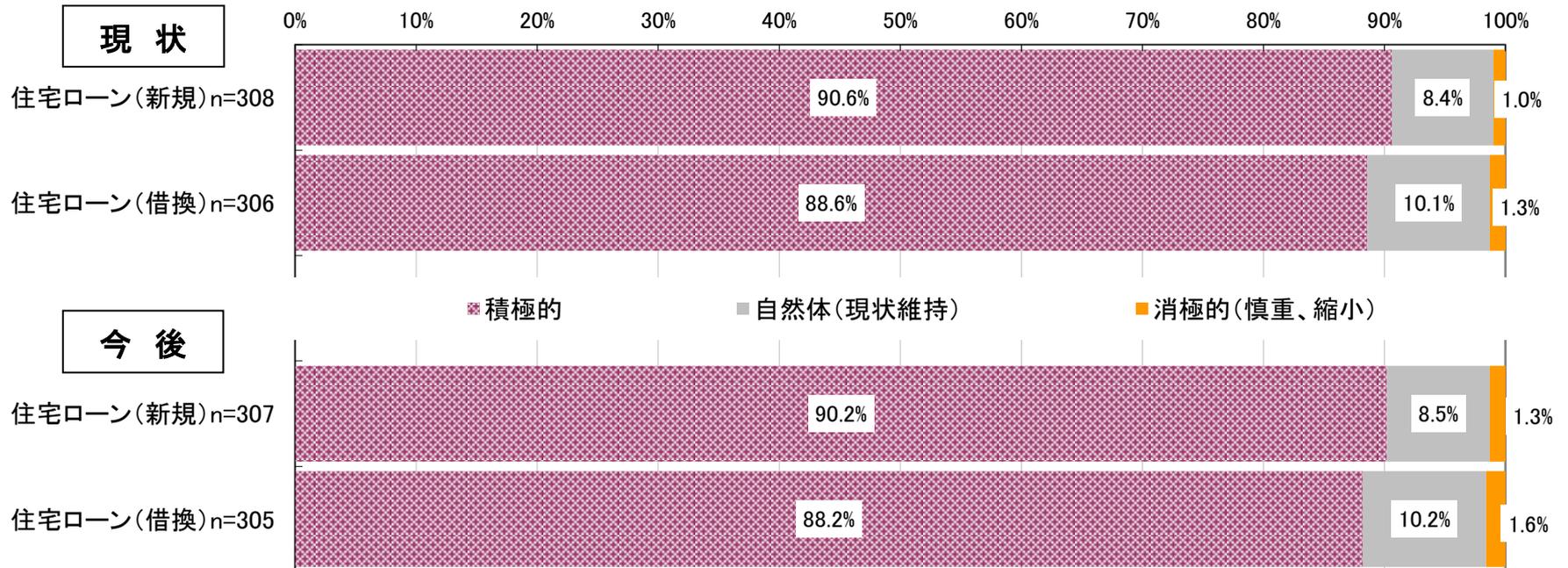
### 住宅ローンの貸出期間



## 8. 住宅ローンへの取組姿勢

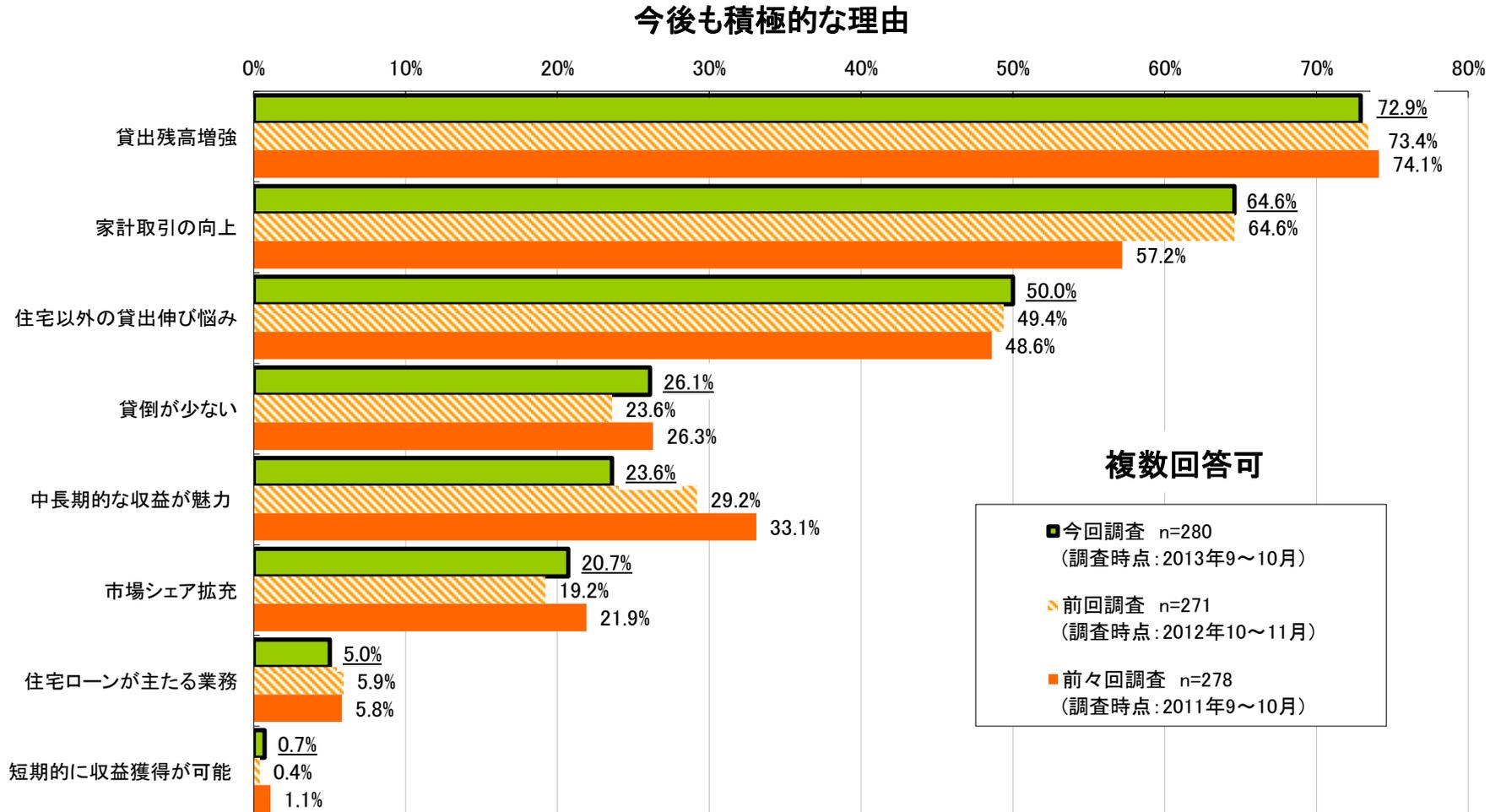
住宅ローンへの取組姿勢は、現状・今後において、新規・借換とも、9割近くが「積極的」と回答している。

住宅ローンへの取組姿勢[現状／今後]



## 9. 今後の積極化理由

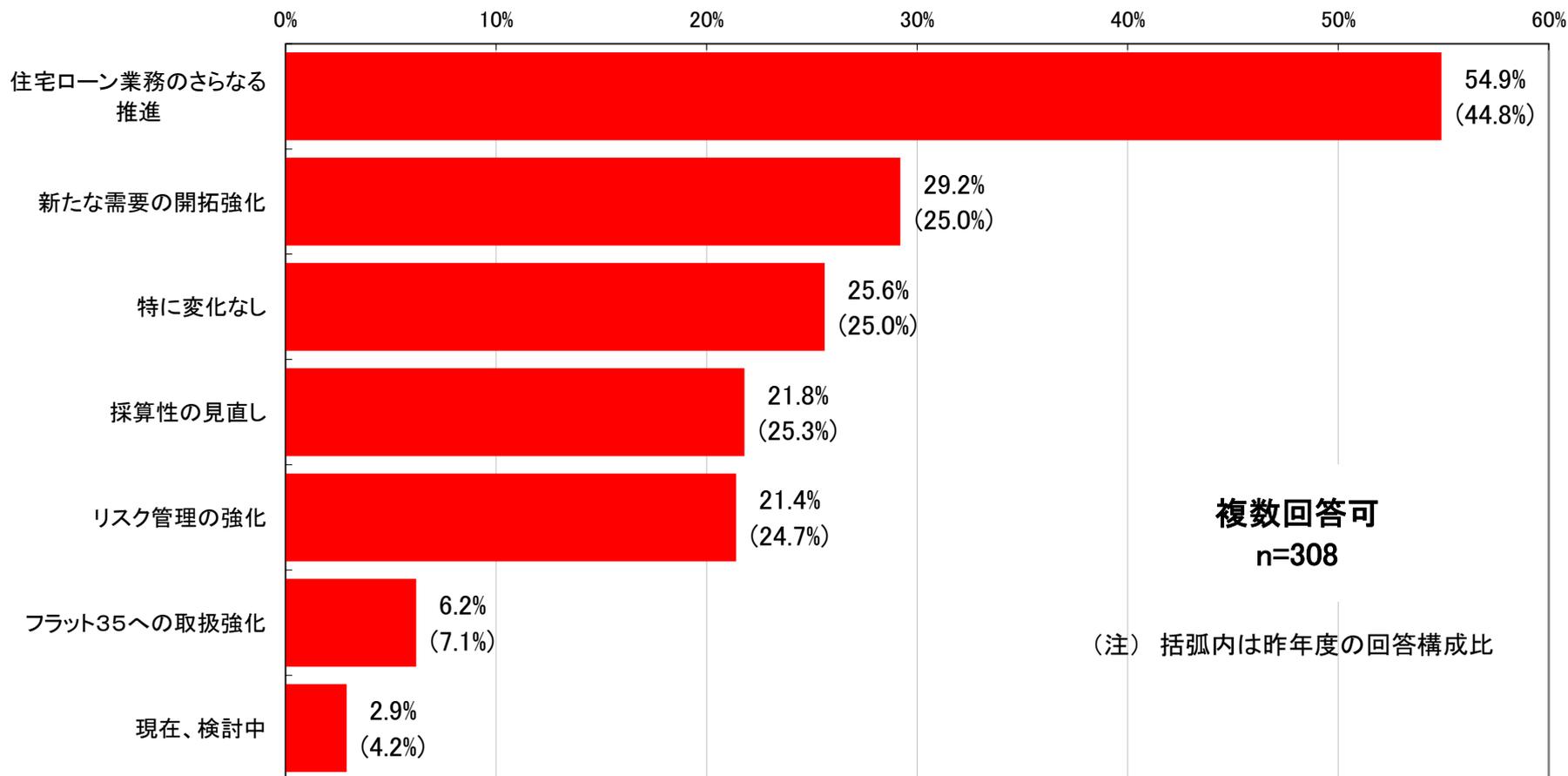
住宅ローンの取組みに関して今後も積極的な理由は、「貸出残高増強」、「家計取引の向上」、「住宅以外の貸出伸び悩み」の3つの割合が大きい。「中長期的な収益が魅力」の割合は減少している。



# 10. 住宅ローンへの取組姿勢の変化

「住宅ローン業務のさらなる推進」と回答している金融機関が前回調査よりも増えて54.9%となっている。「新たな需要の開拓強化」も増加しているが、「採算性の見直し」や「リスク管理の強化」は減少している。

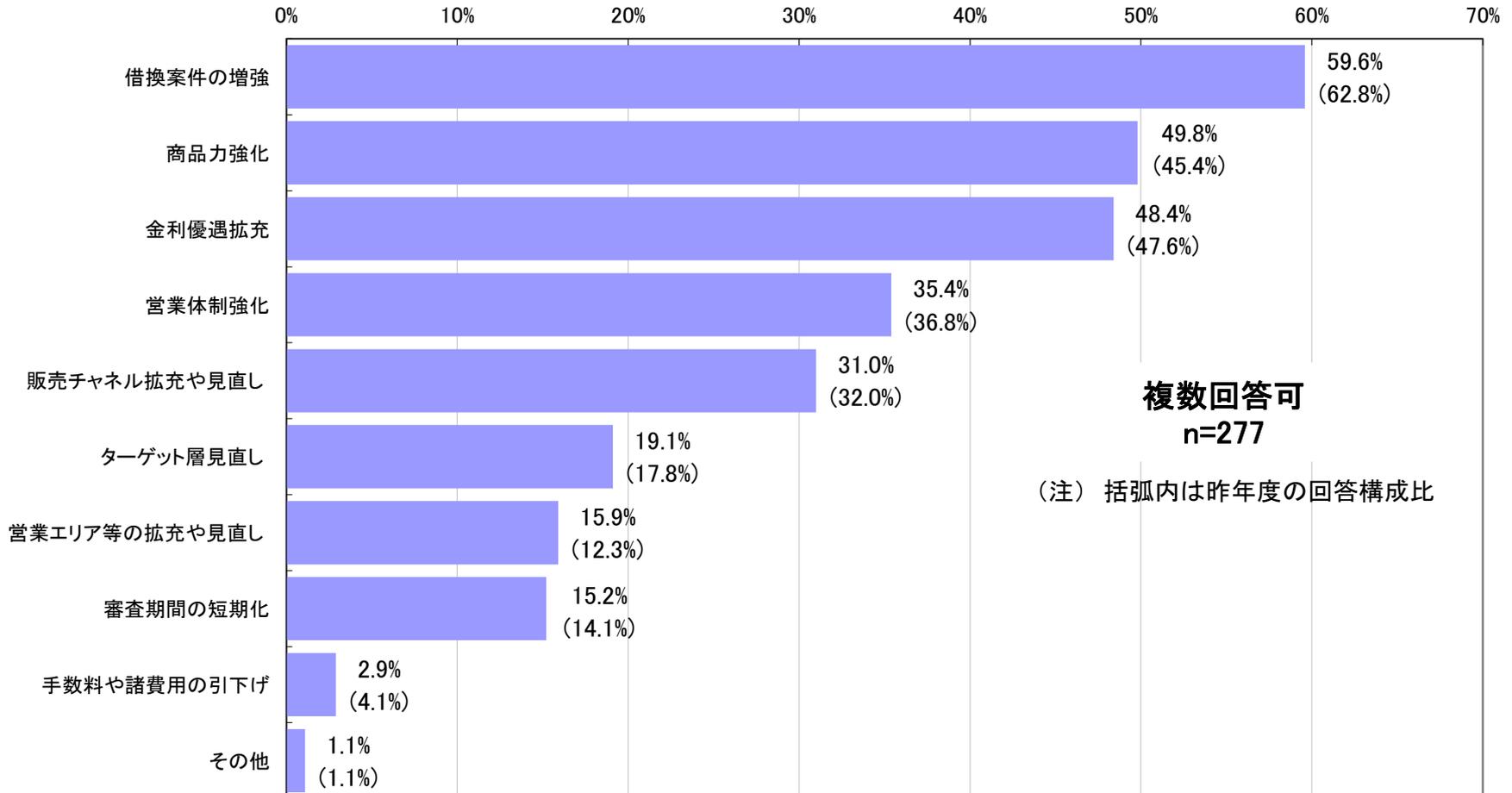
住宅ローン取組姿勢(前年度と比べた取組姿勢の変化)



# 11. 積極化方策

「借換案件の増強」、「商品力強化」、「金利優遇拡充」、「営業体制強化」などが上位である。  
今回の調査では、前回調査2位の「金利優遇拡充」が、「商品力強化」と入れ替わり、3位となった。

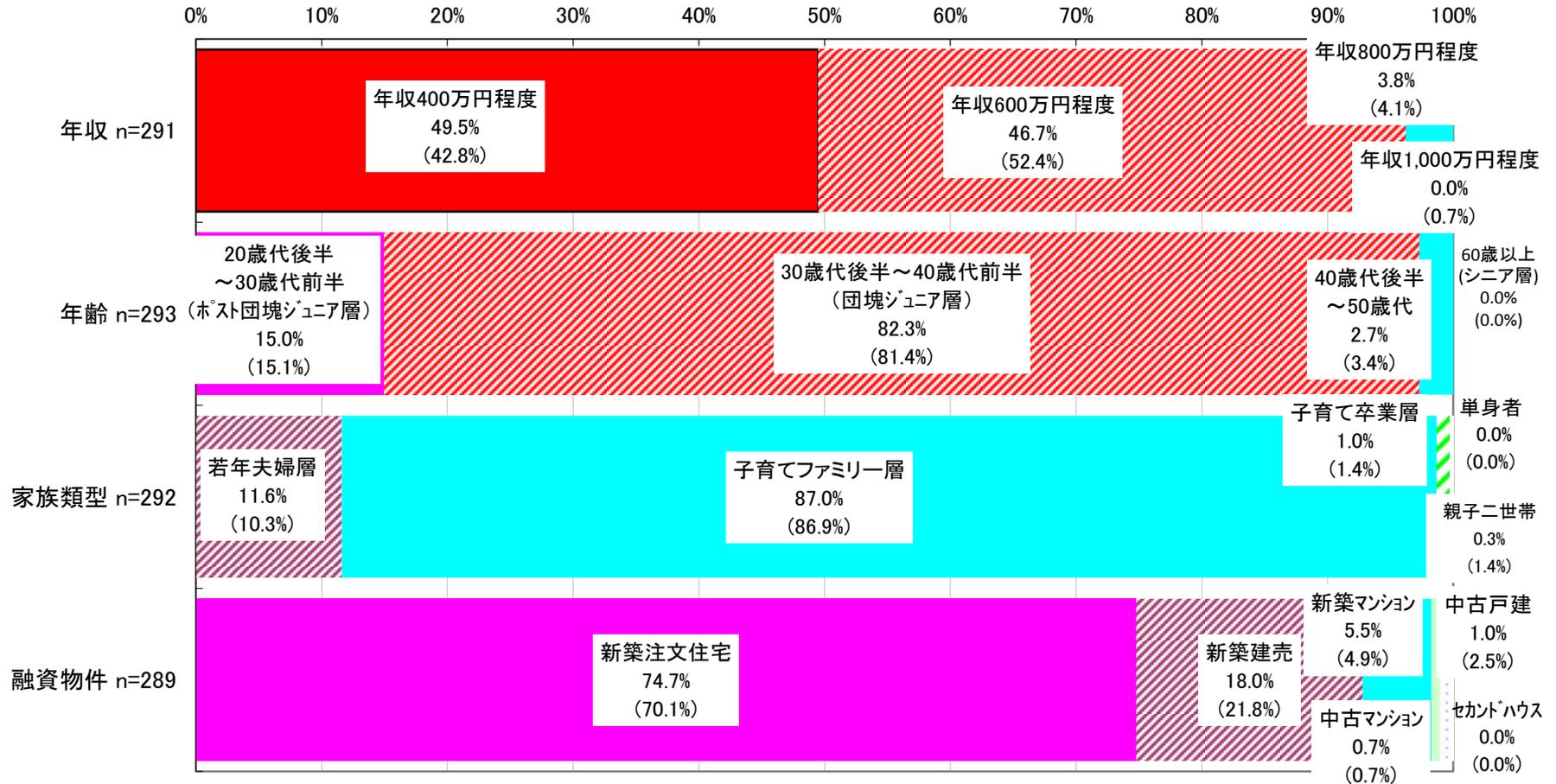
## 今後の積極化方策



## 12. 顧客層ターゲット

重視する顧客層としては、「年収400万円程度」と「年収600万円程度」、「30歳代後半～40歳代前半（団塊ジュニア層）」、「子育てファミリー層」、「新築注文住宅」と回答する割合が高い。  
今回調査では、前回調査と比較して、「年収600万円程度」の割合が減少し、「年収400万円程度」の割合が増加している。

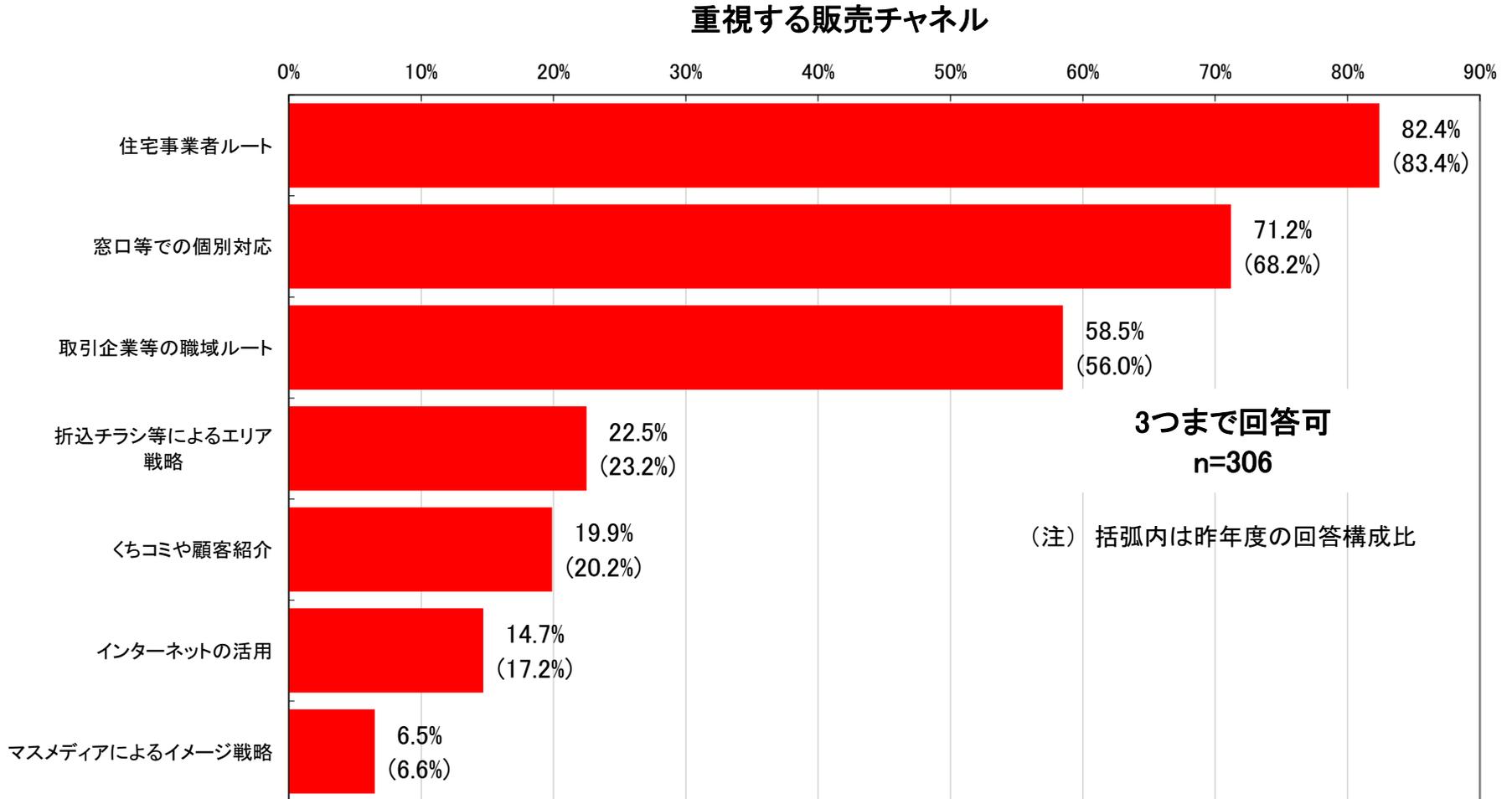
最も重視する顧客層



(注) 括弧内は昨年度の回答構成比

# 13. 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は、金融機関の約8割が「住宅事業者ルート」を重視しており、次いで、「窓口等での個別対応」となっている。



## 14. 今後、重視する商品（金利タイプ）

全体は、「固定期間選択型（10年）」と「変動金利型」が多いが、業態別に比較すると、地方銀行で、「固定期間選択型（10年）」を重視する回答割合が、84.7%と最も多くなっている。一方、都銀・信託では、「変動・固定の金利ミックス型」の割合が100%となっている。

### 今後、重視する（伸長が期待される）金利タイプ

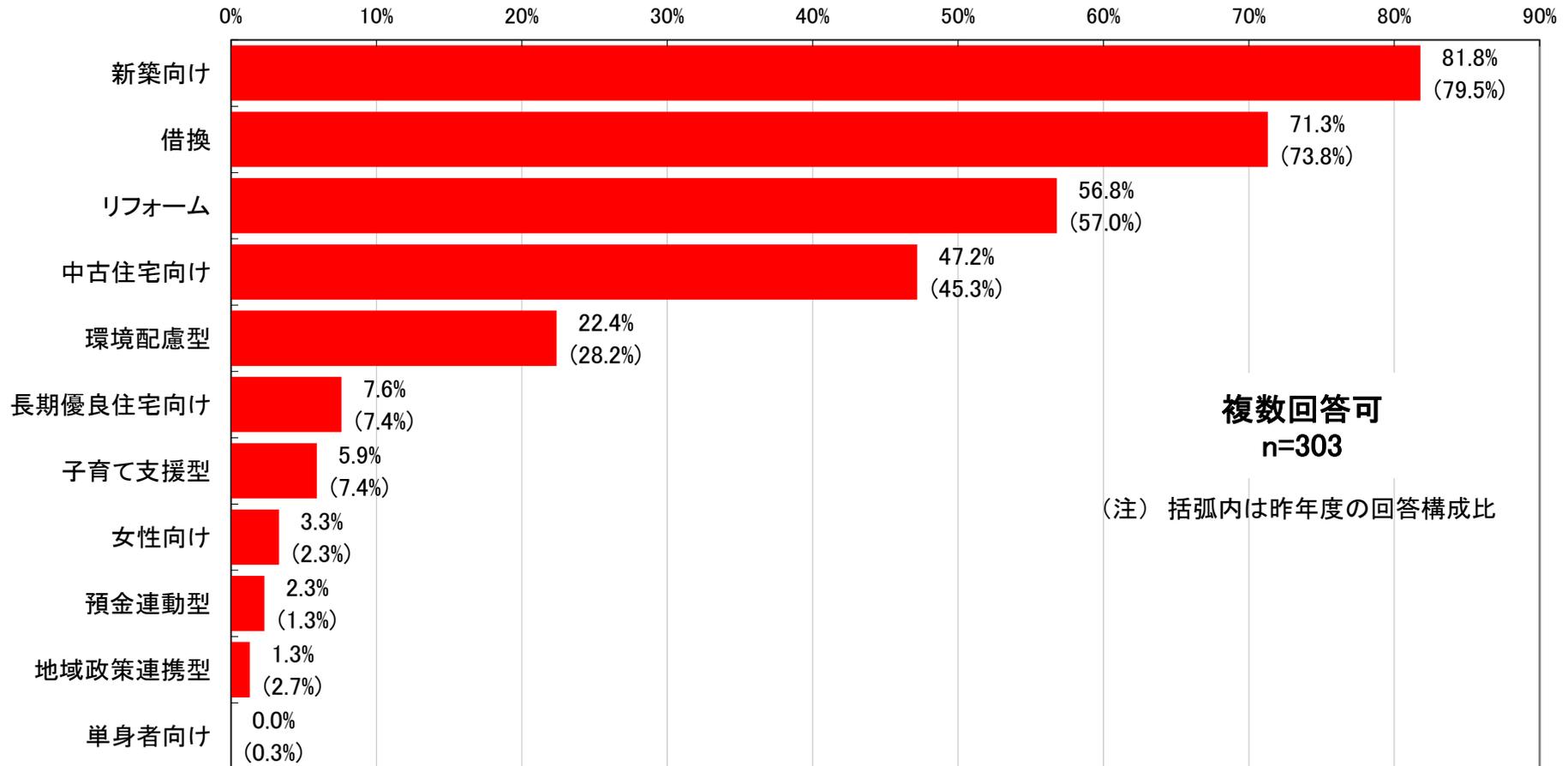
	有効回答数	変動金利型	金利上限付き変動金利型	固定期間選択型（3年）	固定期間選択型（5年）	固定期間選択型（10年）	全期間固定型	変動・固定の金利ミックス型	その他
全体	303	49.5%	4.0%	19.1%	19.8%	73.6%	17.8%	18.8%	2.0%
都銀・信託	6	66.7%	0.0%	16.7%	0.0%	83.3%	66.7%	100.0%	0.0%
地方銀行	59	62.7%	3.4%	16.9%	13.6%	84.7%	20.3%	33.9%	0.0%
第二地方銀行	34	73.5%	2.9%	17.6%	11.8%	73.5%	11.8%	11.8%	0.0%
信用金庫	164	41.5%	2.4%	19.5%	23.8%	75.6%	14.0%	9.1%	3.7%
信用組合	20	50.0%	20.0%	30.0%	35.0%	50.0%	10.0%	15.0%	0.0%
労働金庫	12	16.7%	8.3%	25.0%	16.7%	58.3%	58.3%	33.3%	0.0%
モーゲージバンク・その他	8	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	25.0%	25.0%	62.5%	0.0%
【参考】全体（前回調査）	297	55.2%	5.7%	23.9%	20.2%	61.6%	16.8%	16.8%	2.0%

（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、重視する商品特性は、「新築向け」81.8%、「借換」71.3%、「リフォーム」56.8%、「中古住宅向け」47.2%、「環境配慮型」22.4% などとなっている。

今後、重視する(伸張が期待される)商品特性



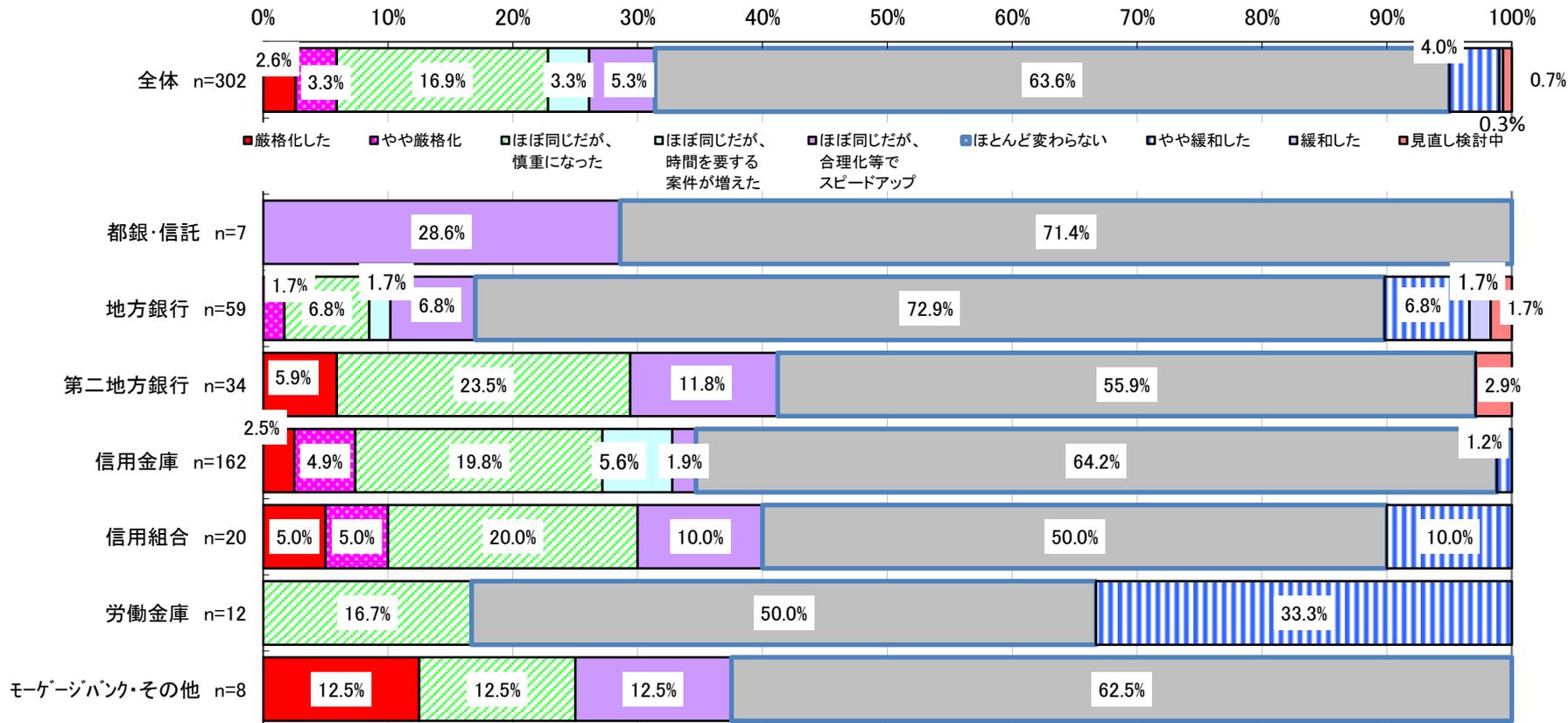
## 16. 審査内容や基準の変化

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6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16.9%、「ほぼ同じだが、時間を要する案件が増えた」が3.3%となっている。また、実際に“厳格化”したとする金融機関は、1割未満である。

業態別にみると、都銀・信託で「ほぼ同じだが、合理化等でスピードアップ」と回答した割合が最も高く、一定に審査スピードを速める姿勢がうかがわれる。他方、労働金庫では、「緩和した」と回答した割合が3割を超えており、一部で緩和する姿勢もみられる。

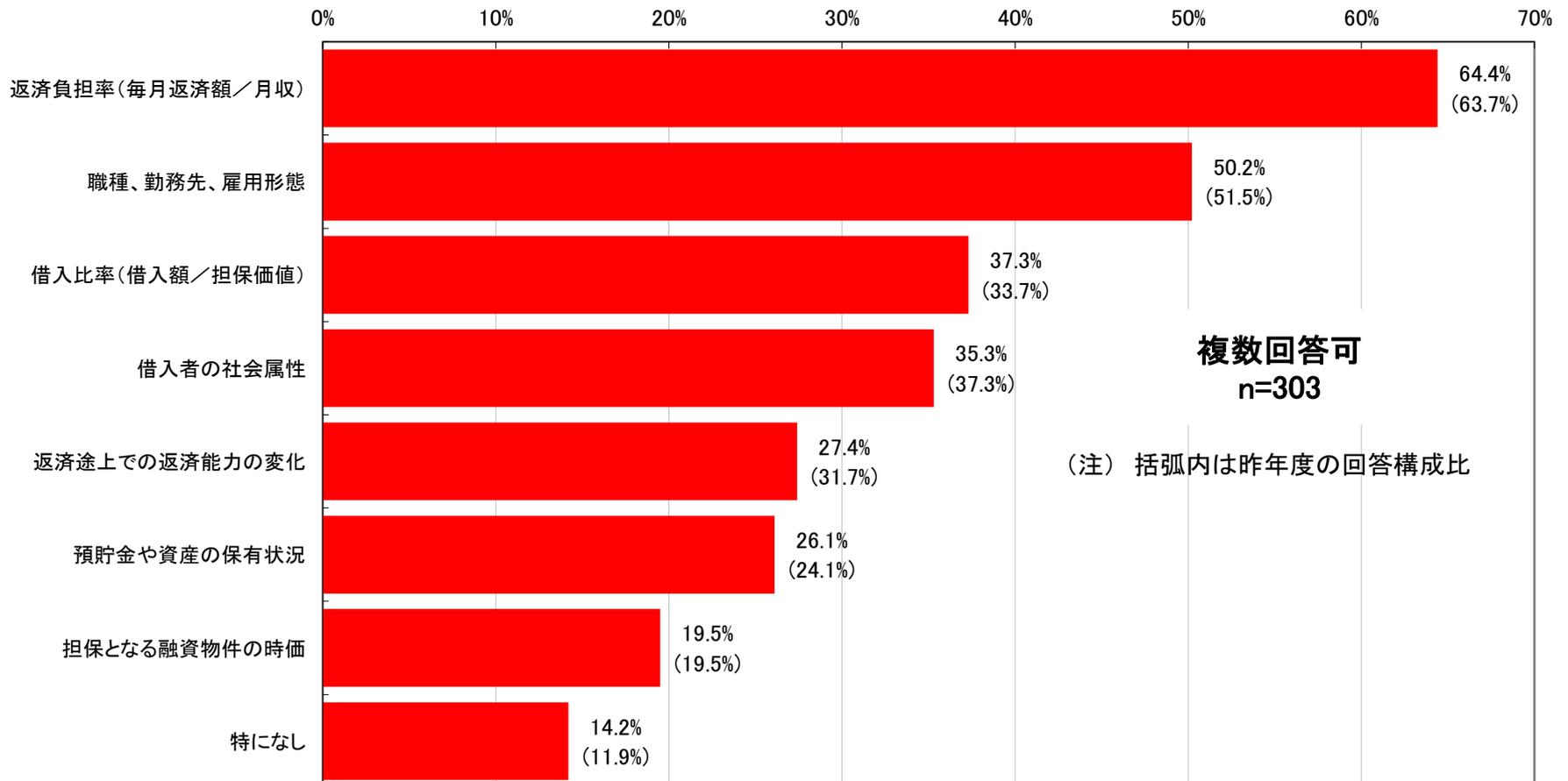
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



## 17. 最近、重視度が増していると考えられる審査項目

最近、本審査で重視度が増していると考えられる審査項目は、「返済負担率(毎月返済額/月収)」64.4%、「職種、勤務先、雇用形態」50.2%、「借入比率(借入額/担保価値)」37.3% などの順

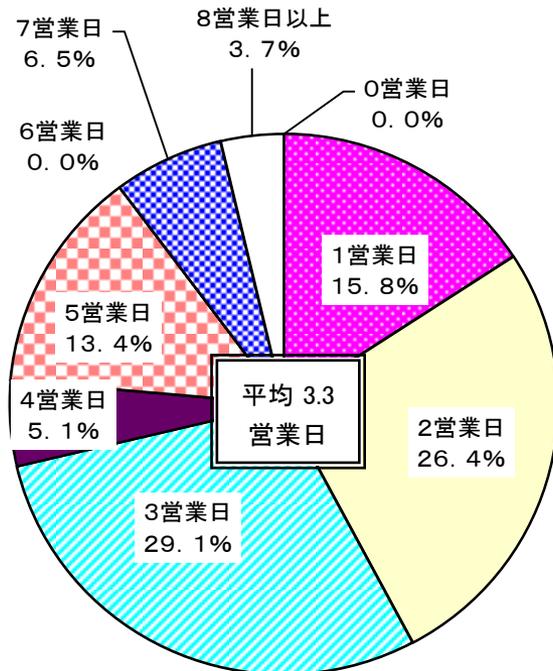
本審査で、最近、重視度が増していると考えられる項目



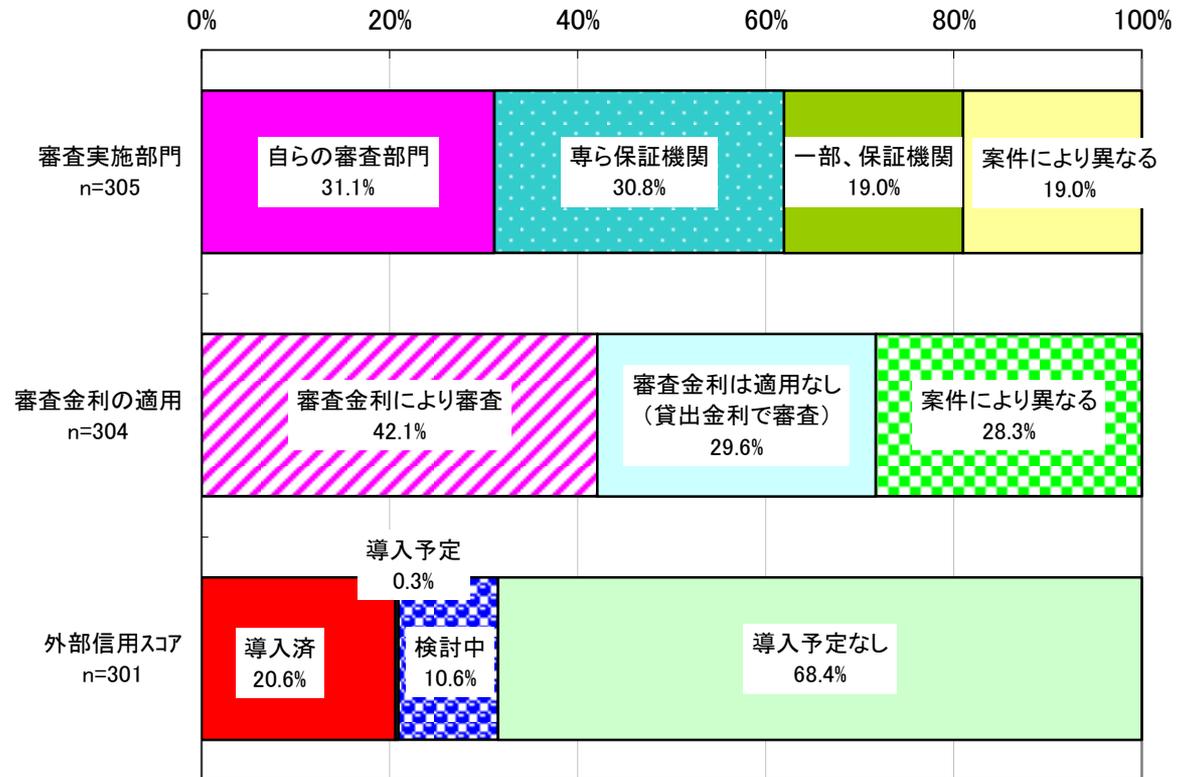
## 18. 審査の所要期間、審査事務に関する事項

- 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3.3営業日
- 全体の71.3%が3営業日以内に結果を回答している。
- 「自らの審査部門」実施は31.1%、一方、「専ら保証機関」+「一部、保証機関」は49.8%を占める。
- 「審査金利により審査」は42.1%、一方、「審査金利は適用なし(貸出金利で審査)」は29.6%
- 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」68.4%と回答

本審査の所要期間(申請～結果回答) n=292



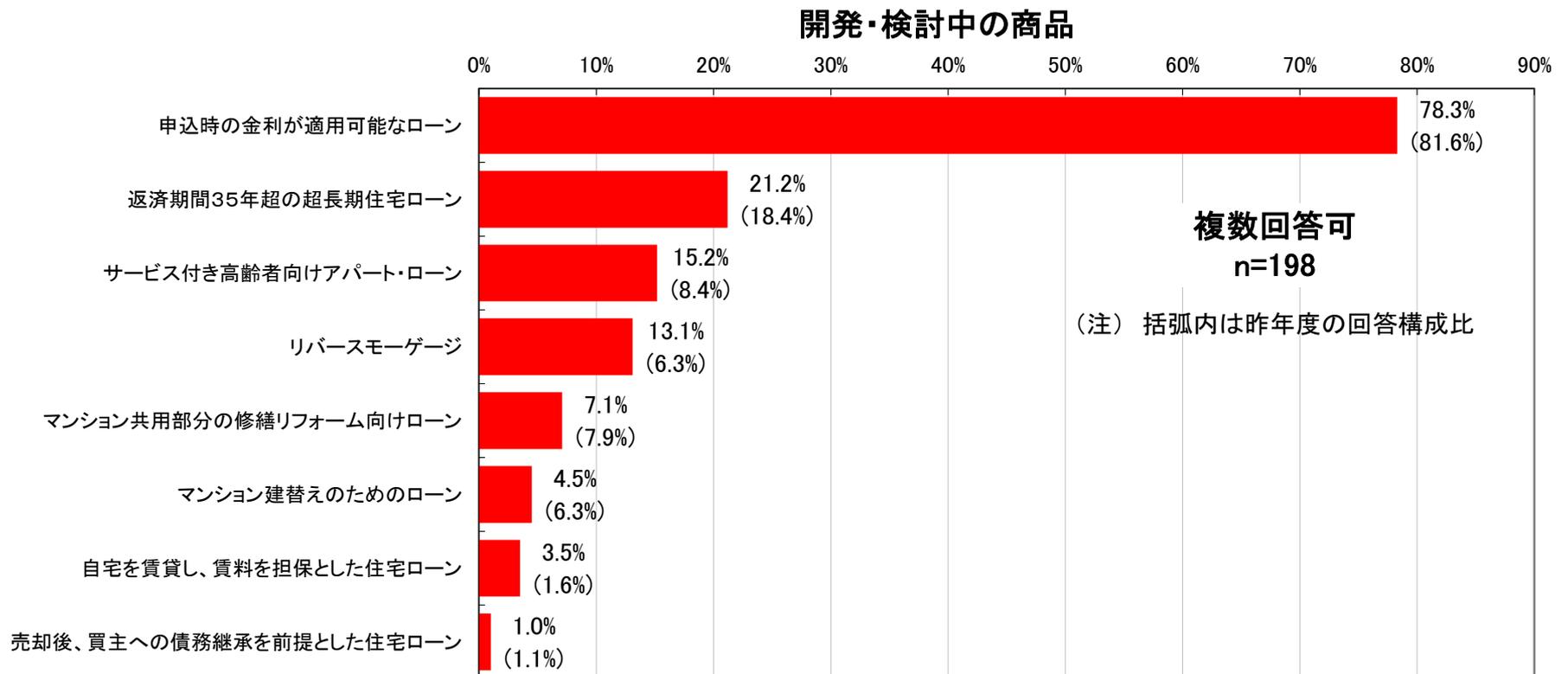
審査事務に関する事項



## 19. 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78.3%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21.2%
- 「サービス付き高齢者向けアパート・ローン」の開発・検討は15.2%、前回調査から6.8%ポイント増加
- 「リバースモーゲージ」の開発・検討は13.1%、前回調査から6.8%ポイント増加
- 「自宅を賃貸し、賃料を担保とした住宅ローン」、「売却後、買主への債務継承を前提とした住宅ローン」などは、ほとんどの金融機関で開発・検討されていない。

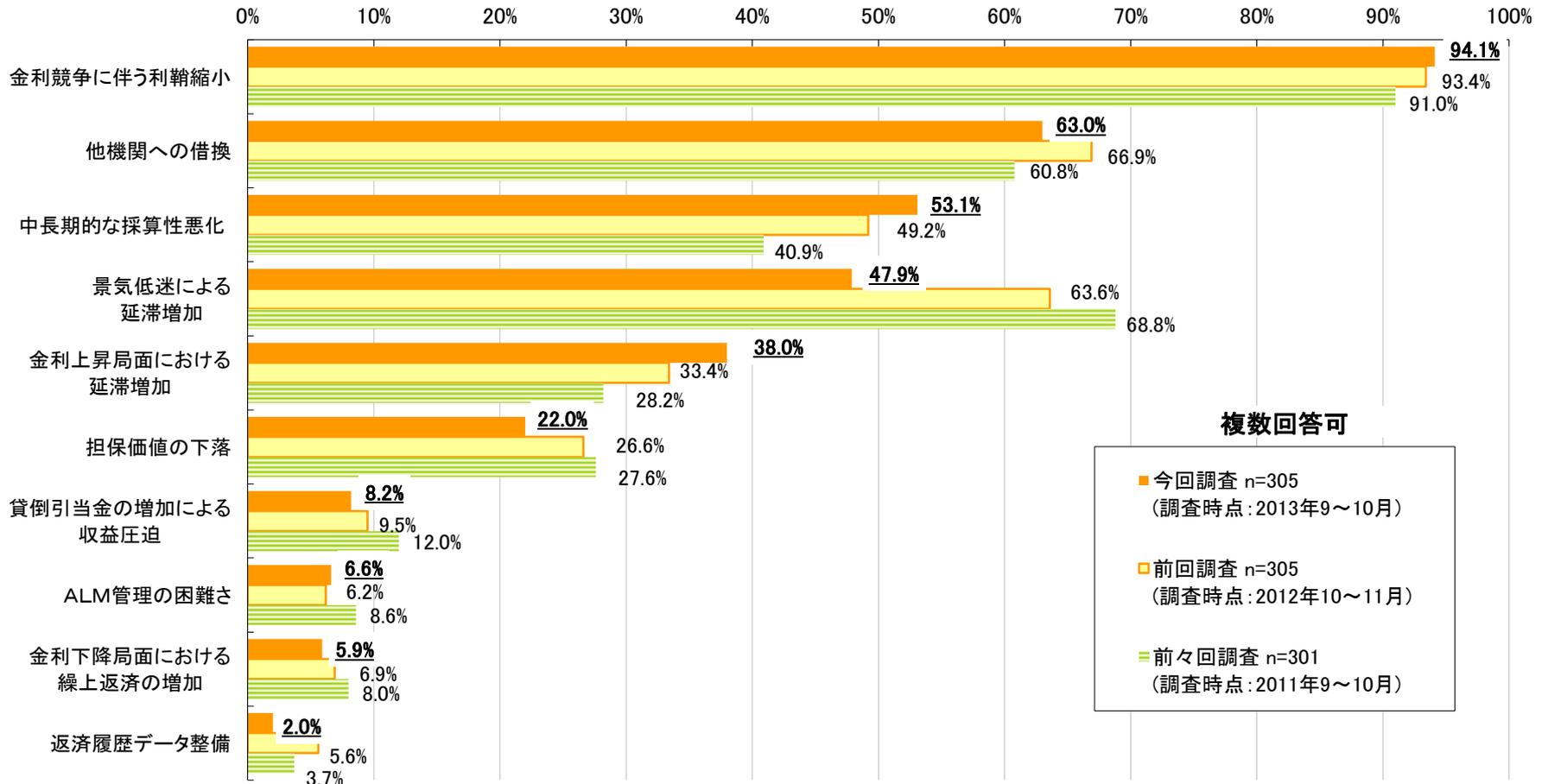
今回の調査結果では、前回と比較して、「サービス付き高齢者向けアパート・ローン」と「リバースモーゲージ」を開発・検討中と回答した割合が増えていることが特徴的である。



## 20. 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」94.1%、「他機関への借換」63.0%が多く、次いで、「中期的な採算性悪化」53.1%などとなっている。今回調査では、「景気低迷による延滞増加」が大きく減少(63.6→47.9%)し、「金利上昇局面における延滞増加」が増加(33.4→38.0%)しており、景気回復見込みの強まりにより延滞解消へ向かう期待があるものの、その一方で、景気回復に伴い、将来的にみて金利が上昇した際に発生する延滞増加を懸念する意識もうかがわれる。

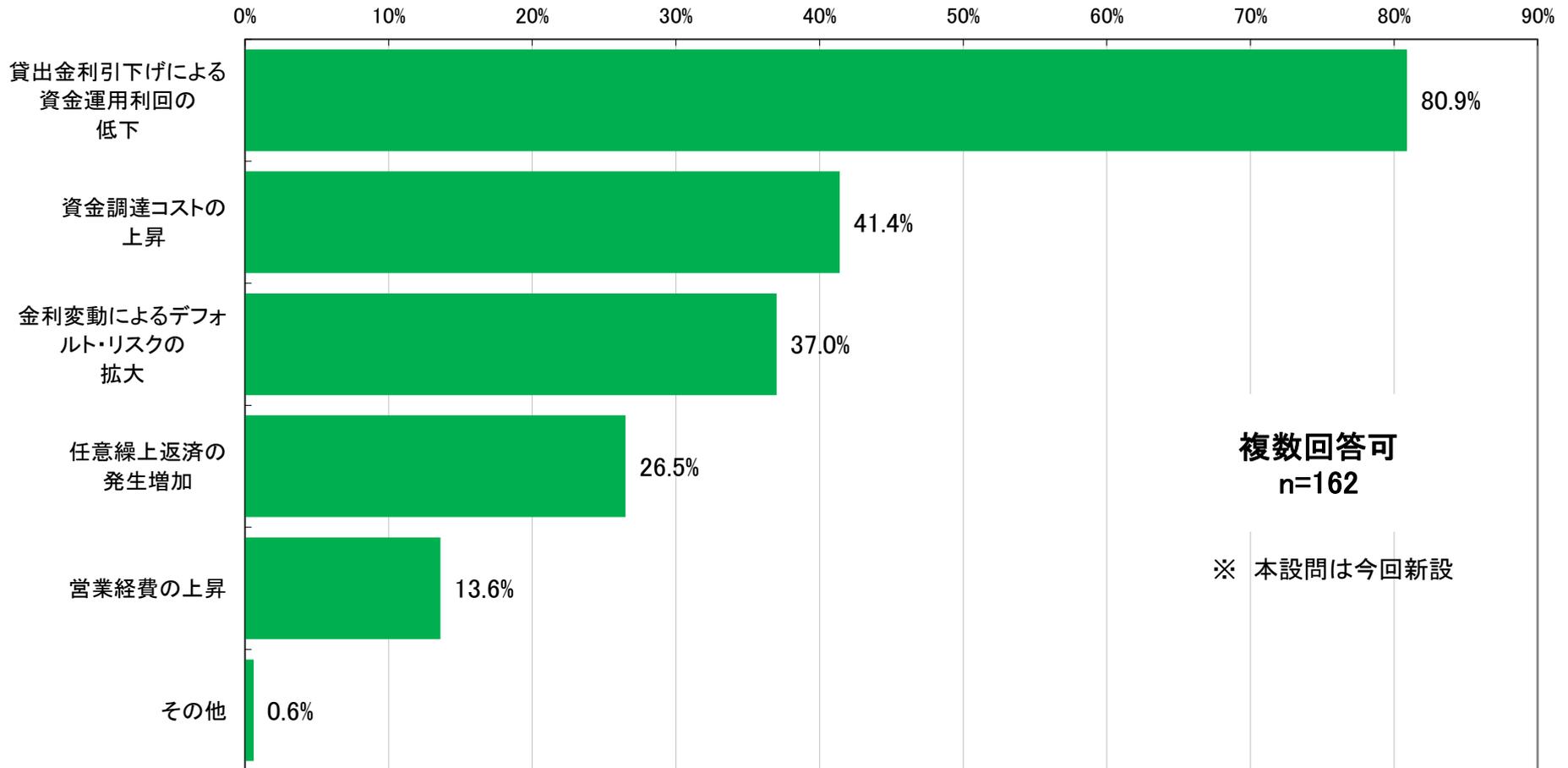
住宅ローンについて懸念する問題(リスク)



## 21. 懸念される中長期的な採算性悪化の要因

前項で「中長期的な採算性悪化」と回答した金融機関に対し、懸念される中長期的な採算性悪化の要因を尋ねると、「貸出金利引下げによる資金運用利回の低下」が80.9%で最も多く、次いで、「資金調達コストの上昇」41.4%、「金利変動によるデフォルト・リスクの拡大」37.0%、「任意繰上返済の発生増加」26.5%、「営業経費の上昇」13.6%の順となっている。

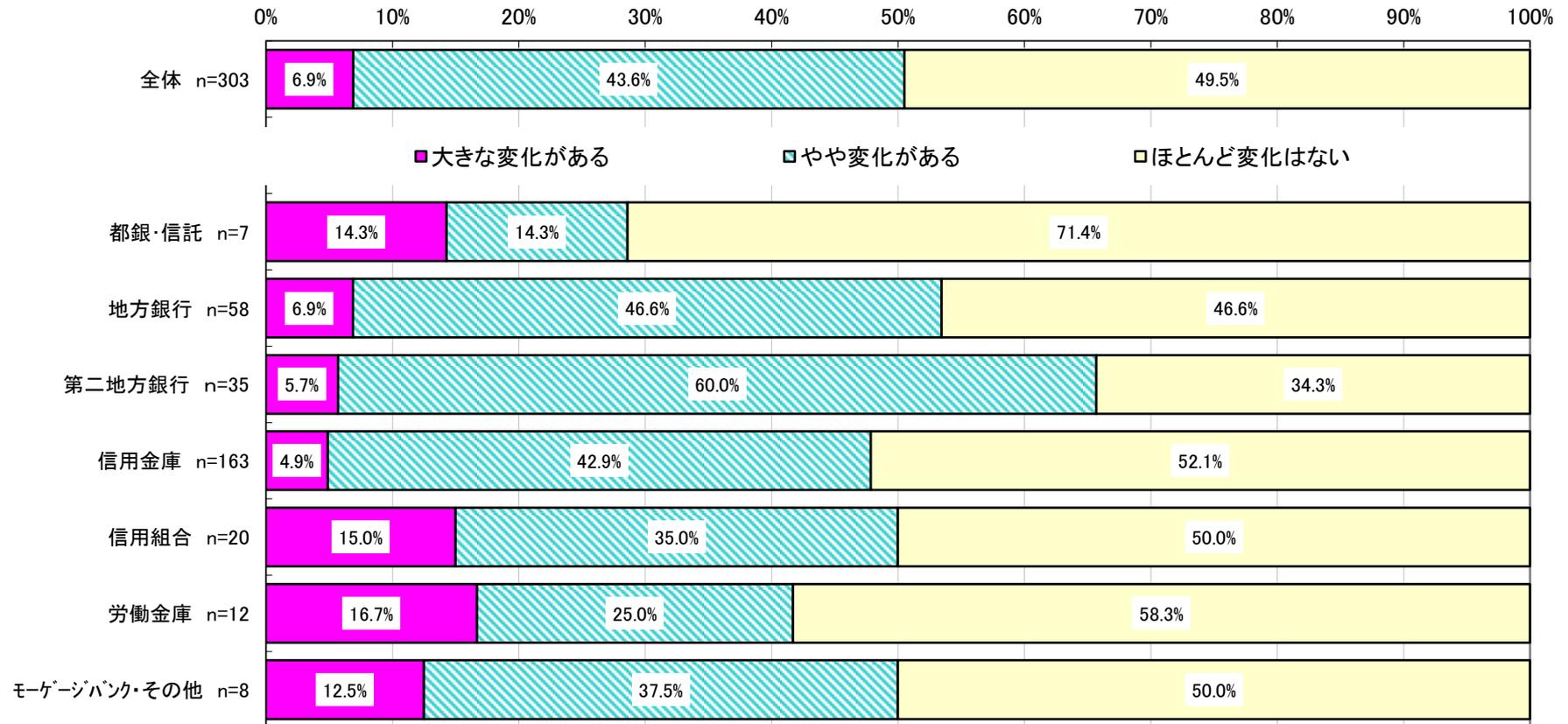
懸念される中長期的な採算性悪化の要因



## 22. 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、約5割が「変化がある」と回答している。  
 ただし、業態別にみると、「ほとんど変化はない」とする回答割合が、「変化がある」とする回答割合を上回っているのは都銀・信託、信用金庫、労働金庫であり、地方銀行や第二地方銀行では、逆に、「変化がある」とする回答割合が、「ほとんど変化はない」とする回答割合を上回っており、軽微なものも含め、リスク管理上で何らかの変化が生じていることがうかがわれる。

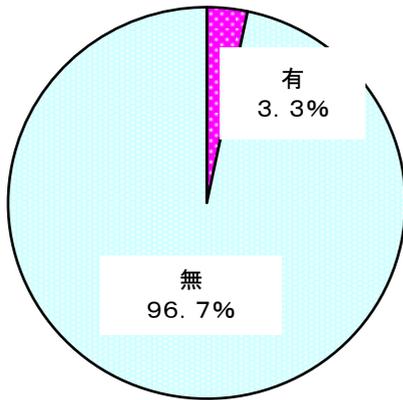
住宅ローンのリスク管理についての変化



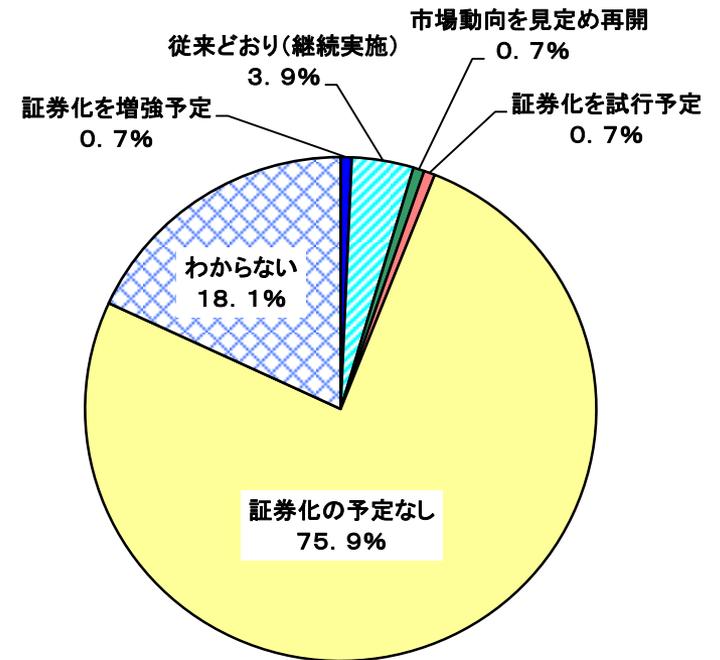
## 23. 住宅ローンの証券化

- 2012年度の住宅ローン証券化実績は、96.7%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57.6%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」75.9%（2011年度：73.0%）

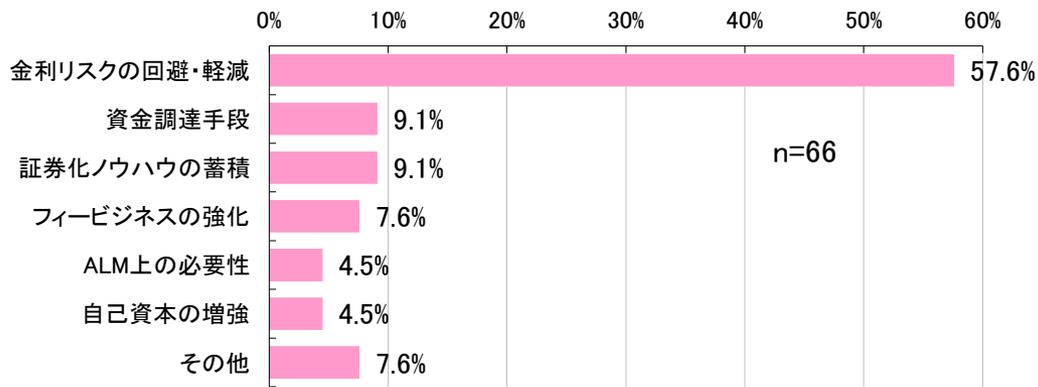
証券化の実績の有無 n=307



証券化への今後の取組み n=282



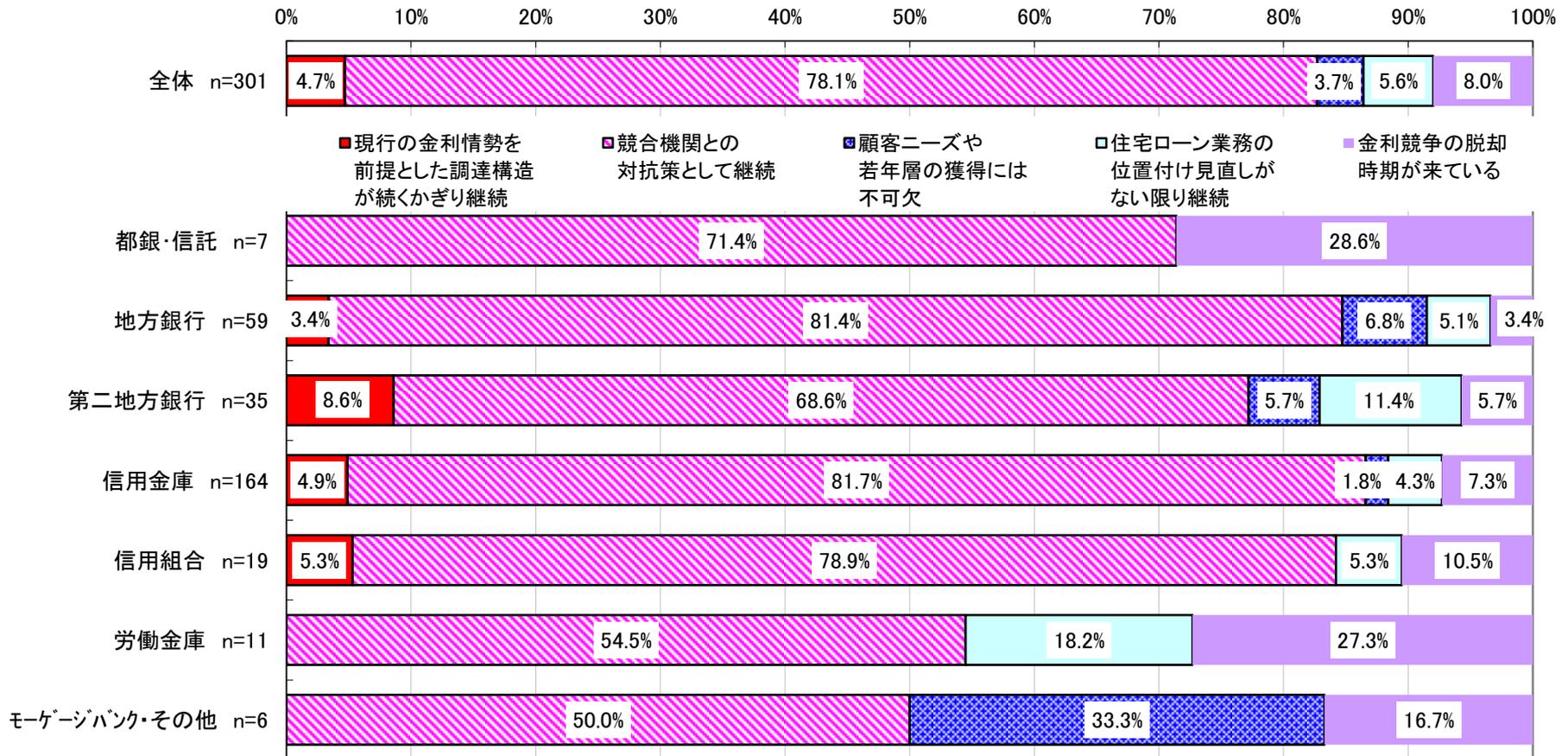
証券化の目的



## 24. 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「競合機関との対抗策として継続」(78.1%)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(8.0%)あり、とくに、都銀・信託と労働金庫で、「金利競争の脱却時期が来ている」と回答した割合が多い(都銀・信託:28.6%、労働金庫:27.3%)。

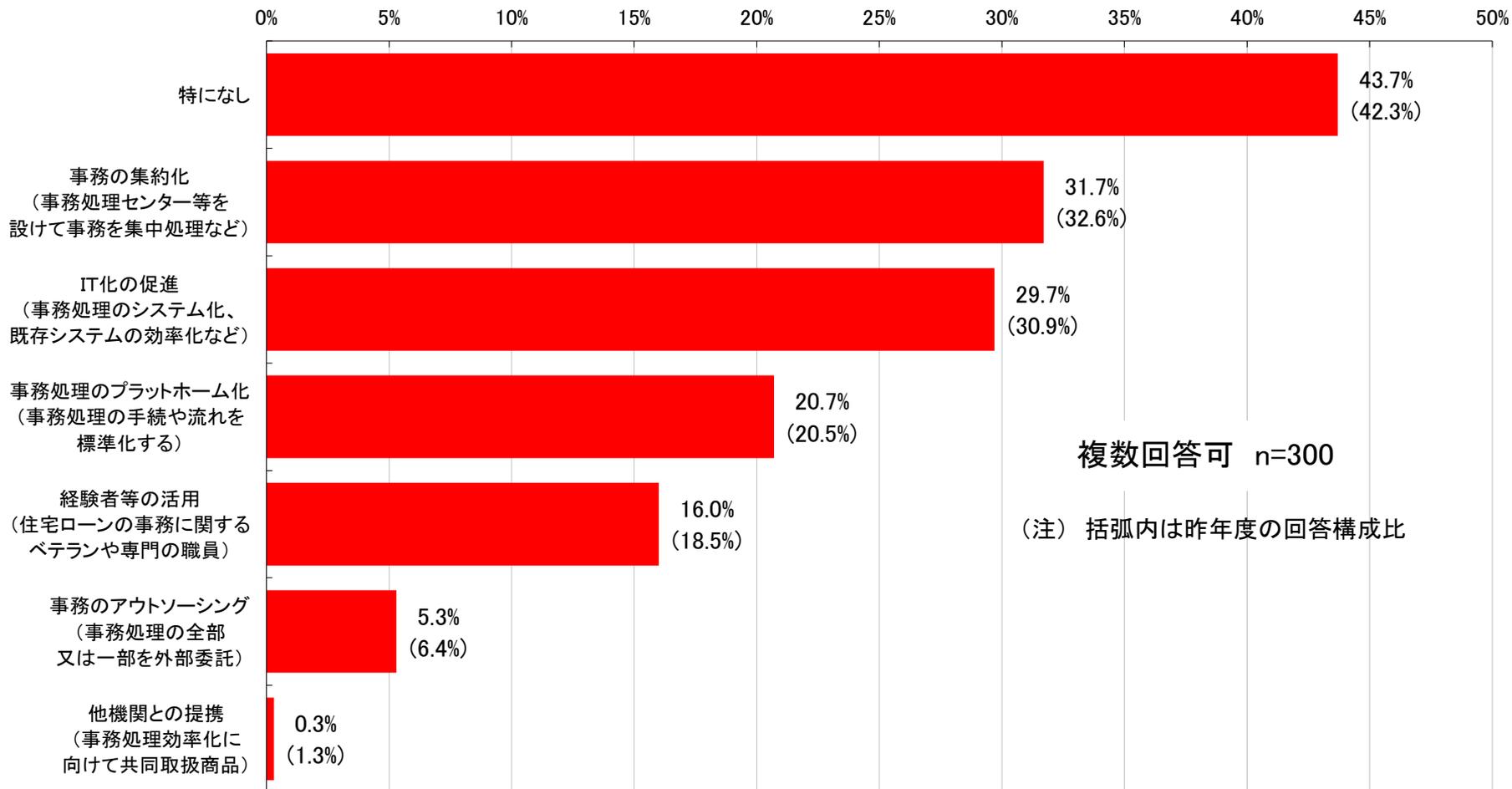
### 金利優遇を活用した営業推進の展望



## 25. 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、「特になし」とする回答が43.7%で最も多いが、その他では、31.7%の金融機関が「事務の集約化」を回答しており、次いで、「IT化の促進」29.7%、「事務処理のプラットフォーム(標準)化」20.7%、「経験者等の活用」16.0%の順となっている。

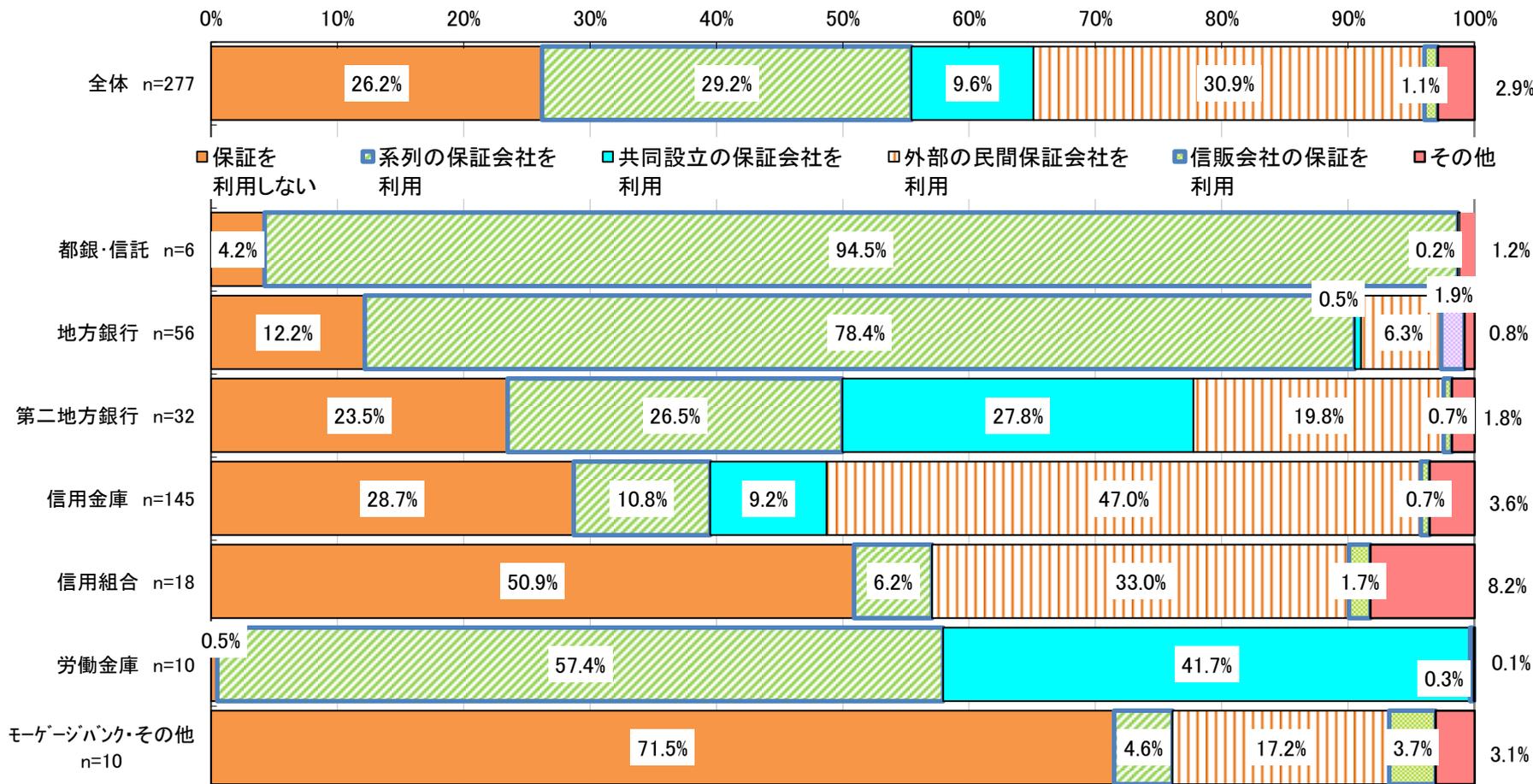
事務の効率化やコスト削減に向けた取組み



## 26. 保証の利用状況（2012年度期末残高ベース）

保証の利用状況(2012年度期末残高ベース)については、全体の70.8%が何らかの保証を利用しており、「保証を利用しない」とする回答割合は26.2%となっている。業態別にみると、都銀・信託、地方銀行、労働金庫では、「系列の保証会社を利用」と回答した割合が多く、信用金庫、信用組合では、「外部の民間保証会社を利用」と回答した割合が多い。なお、「保証を利用しない」割合は、モーゲージバンク・その他が71.5%で最も多く、次いで、信用組合が50.9%、信用金庫が28.7% などとなっている。

### 保証の利用状況（2012年度期末残高ベース）

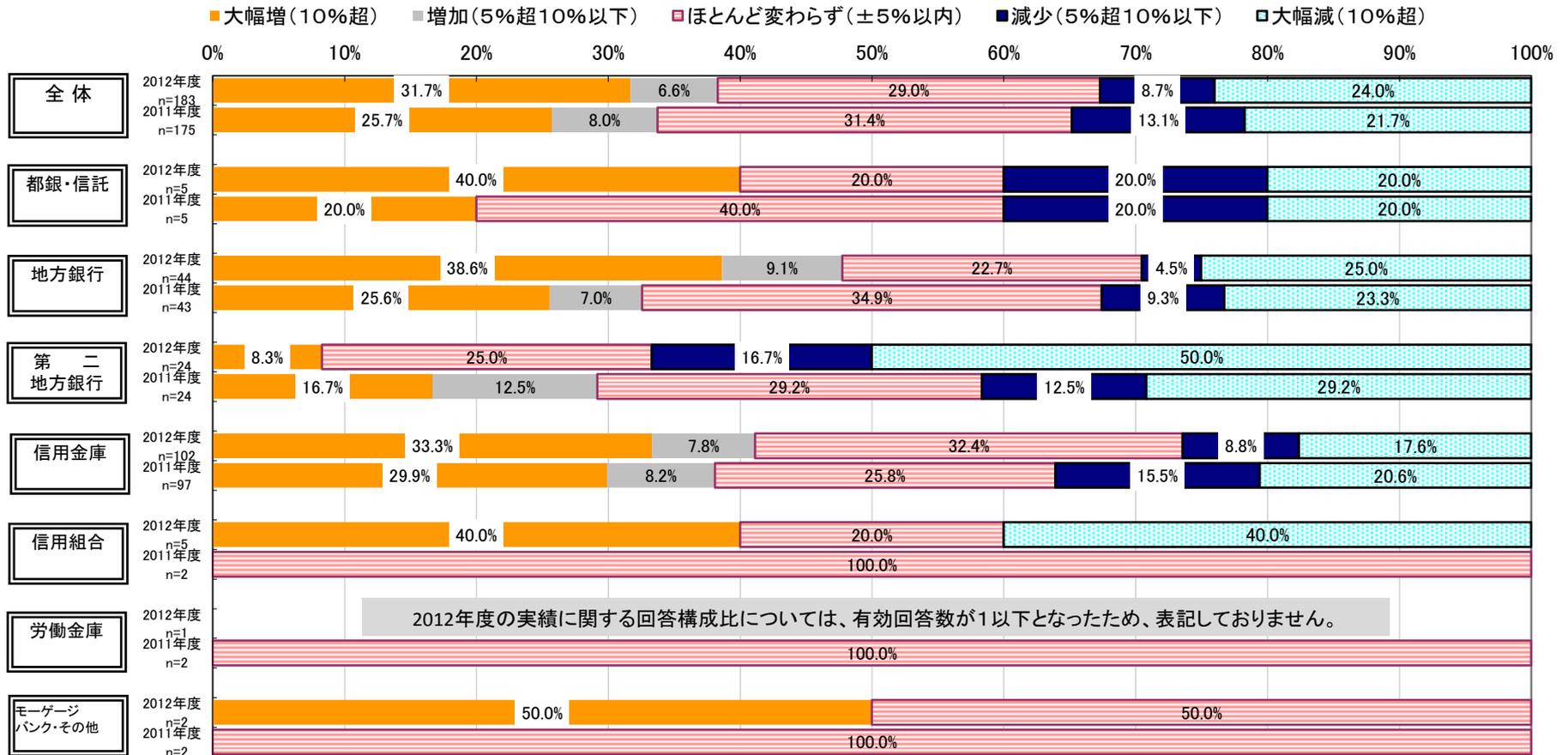


## 1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減

2012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」が「減少・大幅減」の割合を上回り、全体的にみて、“増加”と回答した金融機関の割合が多くなった。

業態別にみると、地方銀行、信用金庫で“増加”と回答した割合、第二地方銀行で“減少”と回答した割合がそれぞれ多くなっている。

### 2012年度 新規貸出額の対前年度増減(アパートローン)

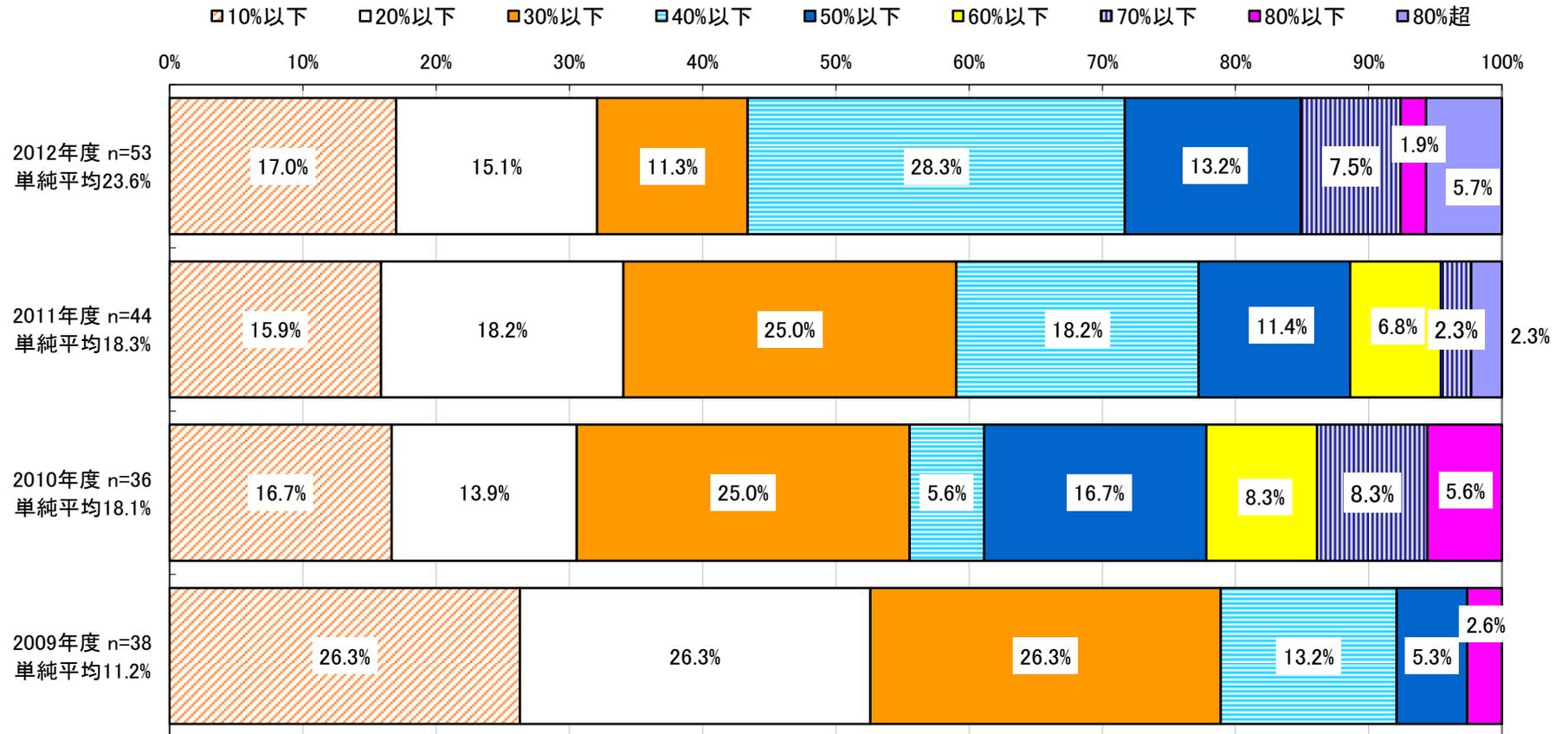


(注) 業態別集計において、有効回答数n ≤ 1 となった場合は、集計値等の表記を行っていません。

## 2. アパートローン新規貸出額に占める借換割合の分布

2012年度のアパートローン新規貸出額に占める借換割合は、平均23.6%（2011年度18.3%、2010年度18.1%、2009年度11.2%）となり、前回調査の値より上昇した。

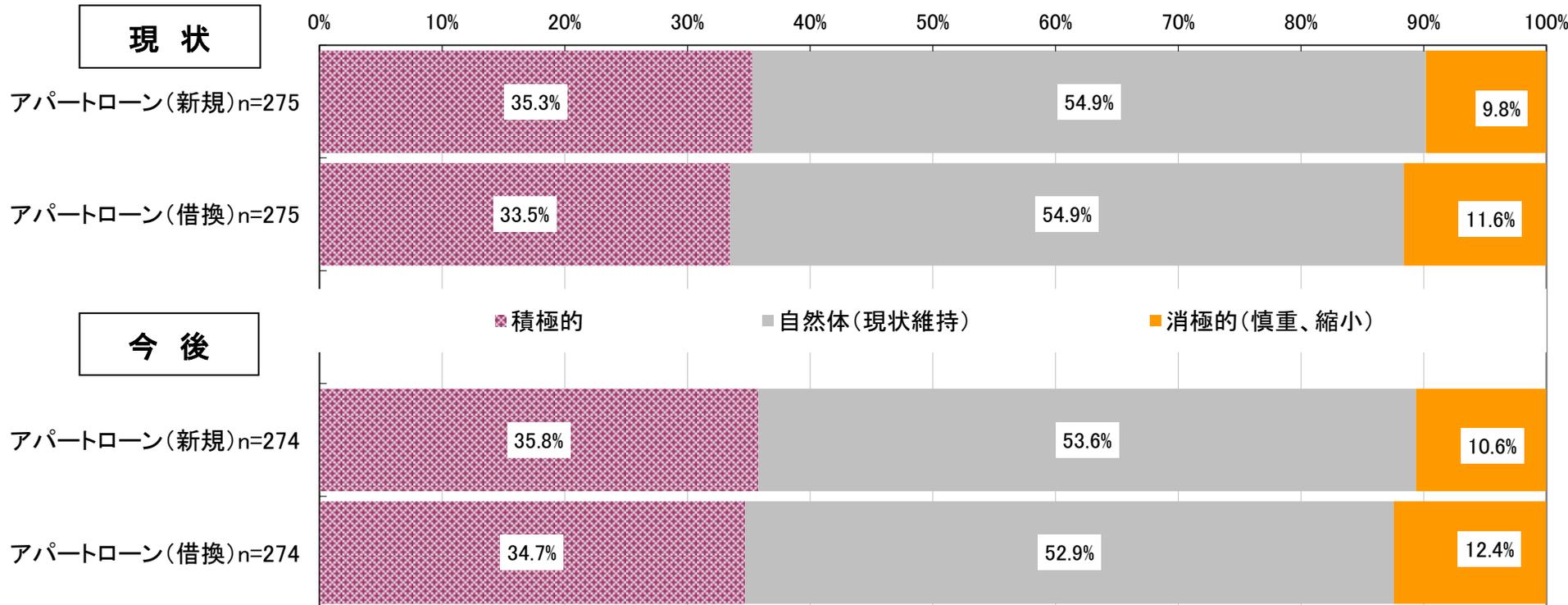
アパートローン新規貸出額に占める借換割合



### 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(新規、借換)については、現状・今後共に、5割程度が「自然体(現状維持)」と回答

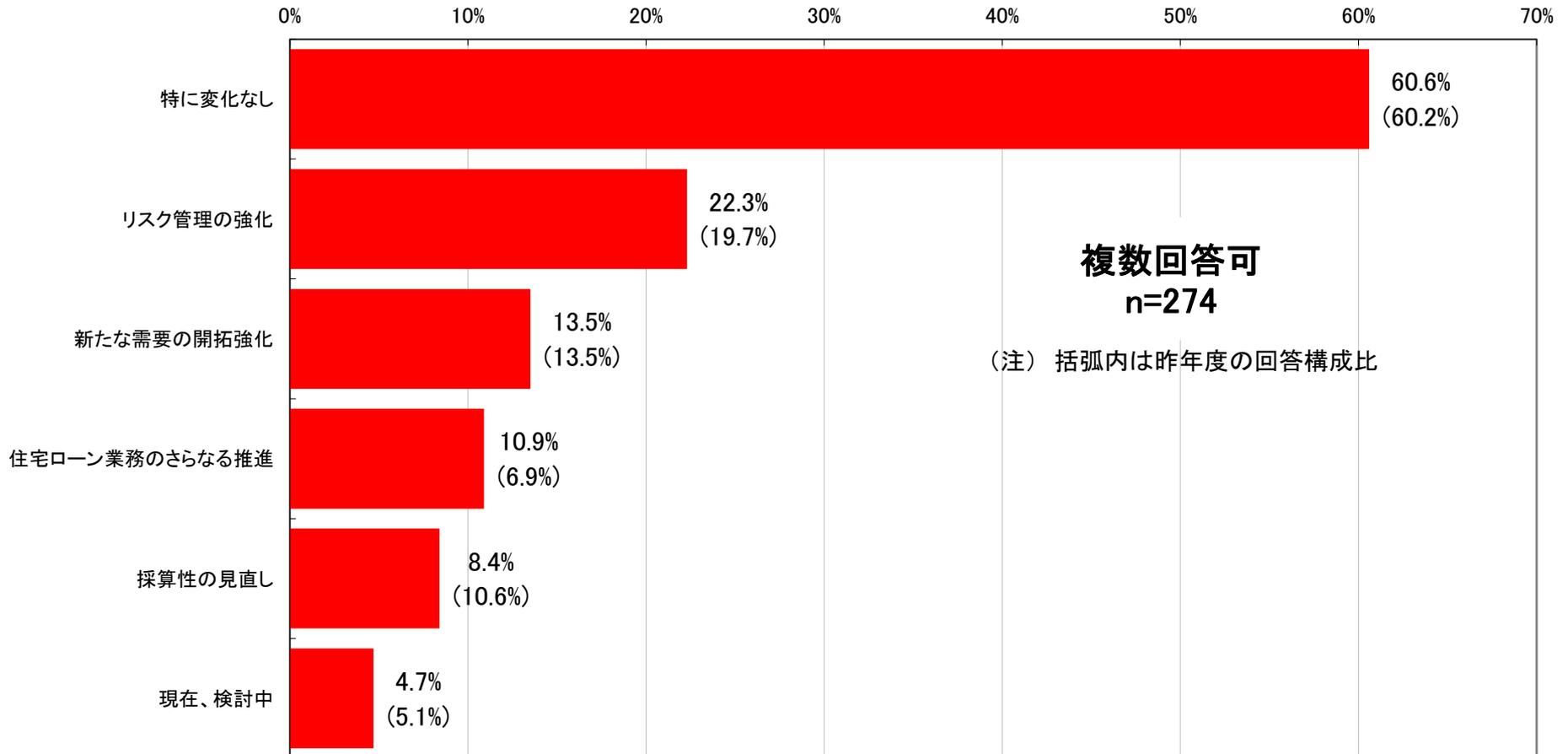
アパートローンへの取組姿勢[現状/今後]



## 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(60.6%)の金融機関が「特に変化なし」と回答

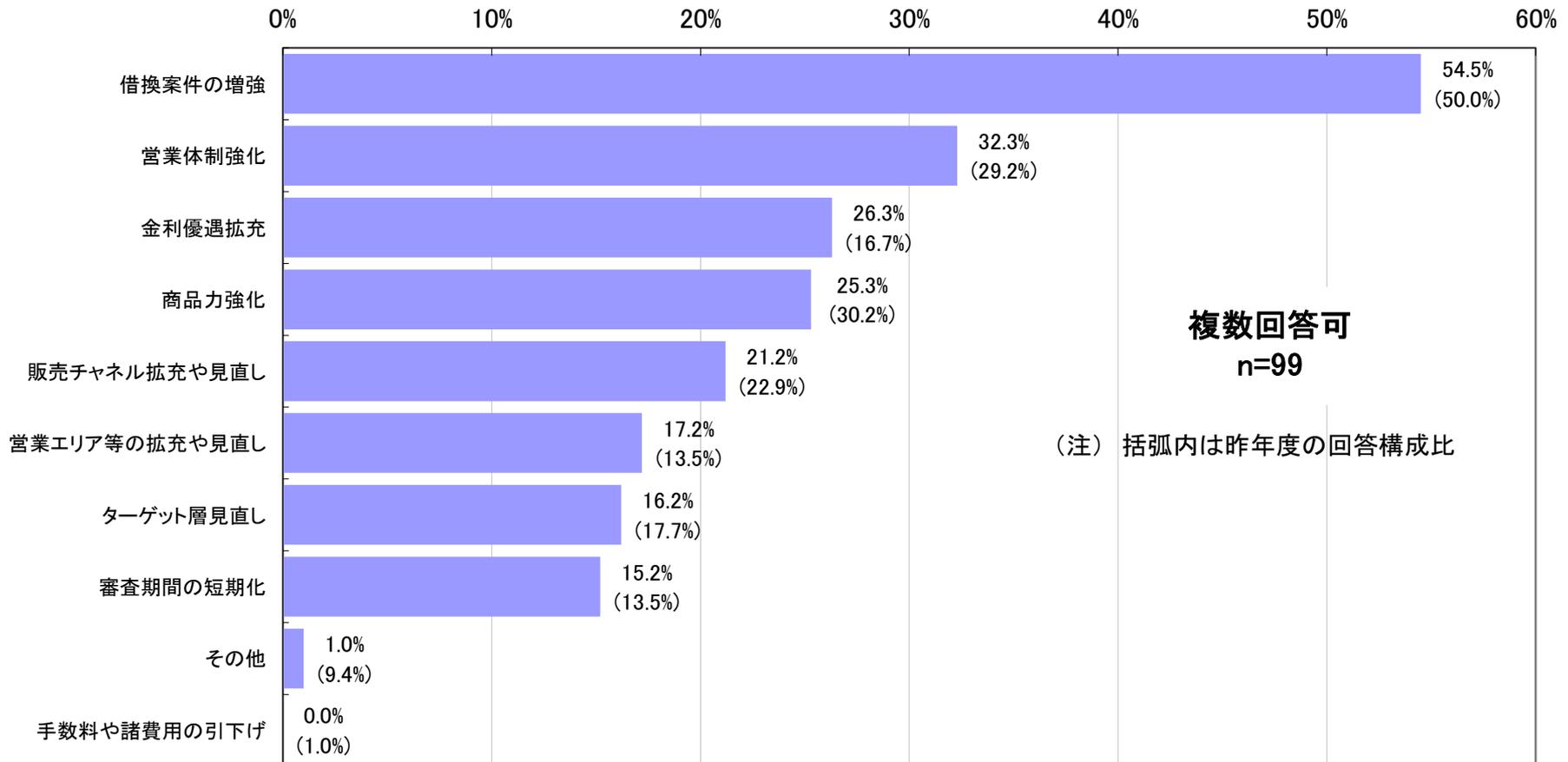
アパートローン取組姿勢(前年度と比べた取組姿勢の変化)



## 5. 積極化方策

積極化方策としては、「借換案件の増強」が54.5%で最も多く、次いで、「営業体制強化」32.3%、「金利優遇拡充」26.3%、「商品力強化」25.3%、「販売チャネル拡充や見直し」21.2%などの順となっている。なお、今回調査では、前回6位にあった「金利優遇拡充」の回答割合が大きく増加(16.7→26.3%;約10%ポイント増)して3位となり、前回2位の「商品力強化」が減少(30.2→25.3%)して4位となった。

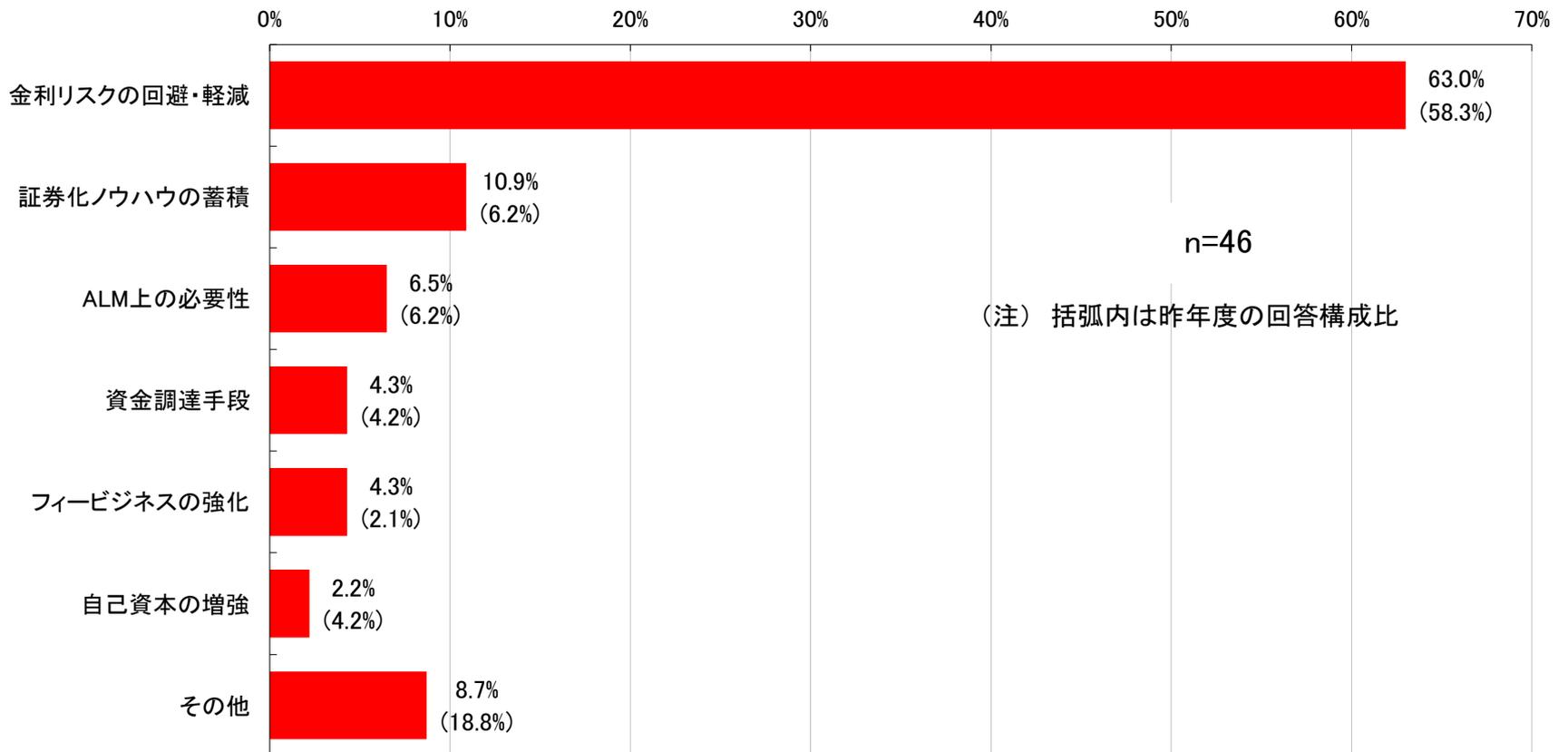
### 今後の積極化方策(アパートローン)



## 6. アパートローンの証券化

- 2012年度におけるアパートローン証券化の実績については、99.6%が「無」と回答（有効回答数：279）
- なお、想定する証券化の目的では、昨年度に引き続き、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く、63.0%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（2012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=272	39.7%	12.5%	26.1%	11.0%	9.2%	1.5%	479
都銀・信託 n=6					33.3%	66.7%	7,552
地方銀行 n=56	1.8%	3.6%	33.9%	35.7%	25.0%		839
第二地方銀行 n=29	3.4%	20.7%	51.7%	13.8%	10.3%		401
信用金庫 n=147	59.2%	17.0%	21.8%	1.4%	0.7%		85
信用組合 n=16	87.5%	6.2%	6.2%				26
労働金庫 n=11			27.3%	36.4%	36.4%		967
モーゲージバンク・その他 n=7	71.4%		14.3%		14.3%		393

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=180	8.3%	18.9%	24.4%	18.9%	19.4%	3.9%	3.3%	2.8%	30.3%

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=277	9.0%	32.1%	14.1%	17.0%	10.1%	8.3%	7.9%	1.4%	3,948
都銀・信託 n=6						16.7%	16.7%	66.7%	63,053
地方銀行 n=57		3.5%	3.5%	15.8%	31.6%	22.8%	22.8%		6,712
第二地方銀行 n=28		3.6%	25.0%	32.1%	17.9%	10.7%	10.7%		3,476
信用金庫 n=147	12.2%	48.3%	18.4%	17.7%	2.7%	0.7%			720
信用組合 n=19	21.1%	63.2%	15.8%						302
労働金庫 n=11				18.2%	9.1%	45.5%	27.3%		8,754
モーゲージバンク・その他 n=9	33.3%	33.3%		11.1%			22.2%		3,061

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=160	54.4%	16.2%	25.0%	1.2%	3.1%		121
都銀・信託 n=6			50.0%		50.0%		1,188
地方銀行 n=41	22.0%	22.0%	46.3%	4.9%	4.9%		227
第二地方銀行 n=22	45.5%	22.7%	31.8%				79
信用金庫 n=82	74.4%	13.4%	12.2%				34
信用組合 n=7	85.7%	14.3%					18
モーゲージバンク・その他 n=2	50.0%		50.0%				44

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=53	17.0%	15.1%	11.3%	28.3%	13.2%	0.0%	7.5%	7.6%	23.6%

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=190	33.2%	32.1%	16.3%	13.2%	2.1%	2.1%	1.1%		817
都銀・信託 n=5				20.0%	20.0%	40.0%	20.0%		9,975
地方銀行 n=46	6.5%	21.7%	30.4%	28.3%	6.5%	4.3%	2.2%		1,536
第二地方銀行 n=24	25.0%	25.0%	29.2%	20.8%					627
信用金庫 n=101	44.6%	41.6%	8.9%	5.0%					232
信用組合 n=10	80.0%	20.0%							81
モーゲージバンク・その他 n=3		33.3%	33.3%						406

金利タイプ別構成比（金額加重平均）

項目		n=222		n=206		n=106		n=117	
		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		68.4	52.4	46.8	36.5				
固定期間選択型	10年以下	2年	0.7	1.0	0.3	1.0			
		3年	6.4	9.2	9.6	15.3			
		5年	2.4	5.4	20.6	23.5			
		7年	0.2	1.8	1.3	1.8			
		10年	17.1	25.1	19.4	19.0			
		その他	0.2	0.4	0.6	1.0			
		小計	27.1	42.9	51.8	61.6			
	10年超	0.6	0.9	0.7	0.7				
全期間固定型	10年以下	0.3	0.1	0.2	0.1				
	10年超	3.6	3.6	0.5	1.2				

(参考)内訳不明含む

項目		n=226		n=215		n=108		n=120	
		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		69.2	52.4	46.8	35.8				
固定期間選択型	10年以下	25.5	42.9	51.8	62.3				
	10年超	0.6	0.9	0.7	0.7				
全期間固定型	10年以下	0.2	0.1	0.2	0.1				
	10年超	4.5	3.7	0.5	1.1				

## 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、宮城、秋田、山形、福島

北関東：栃木、群馬、新潟、長野

南関東：茨城、埼玉、千葉、東京、神奈川、山梨、静岡

東海：岐阜、愛知、三重

北陸：富山、石川、福井

近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、和歌山、奈良

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。