2016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＝307）を集計したものである。

＜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。

2016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	57	89.1%
第二地方銀行	41	36	87.8%
信用金庫	175	168	96.0%
信用組合	21	20	95.2%
労働金庫	12	12	100.0%
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	10	7	70.0%
計	330	307	93.0%

N=307

2. 調査時期　　2016年9月1日～10月30日

3. 主な調査項目

住宅ローンの貸出実績、取組姿勢、営業戦略、審査、リスク、証券化の動向などに関する事項

2017年2月3日
独立行政法人　住宅金融支援機構

【目次】

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

【住宅ローン】

内　容	頁番号
1．金利タイプ別の住宅ローン貸出実績	4
2．住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（業態別）	5
3－1．住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別）	6
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/2014年度）	7
3－3.【参考】住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別/2015年度・対前年度比）	8
4－1．住宅ローン新規貸出額の対前年度増減	9
4－2．住宅ローン借換の対前年度増減	10
4－3．住宅ローン(中古)の対前年度増減	11
5．新規貸出額に占める借換割合の分布	12
6．住宅ローンの貸出期間	13
7．住宅ローンへの取組姿勢	14
8．住宅ローンへの取組姿勢の変化	15
9．今後も積極的な理由	16
10．積極化方策	17
11．顧客層ターゲット	18
12．住宅ローンの販売チャネル	19
13．今後、重視する商品（金利タイプ）	20
14－1．取扱中の商品①（対象住宅等）	21
14－2．取扱中の商品②（貸付条件等、対象者）	22
14－3．取扱中の商品③（政策連携等）	23
15－1．取扱検討中の商品①（対象住宅等）	24
15－2．取扱検討中の商品②（貸付条件等、対象者）	25
15－3．取扱検討中の商品③（政策連携等）	26
16－1．今後重視する商品①（対象住宅等）	27
16－2．今後重視する商品②（貸付条件等、対象者）	28
16－3．今後重視する商品③（政策連携等）	29

【目次】

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

内　容	頁番号
17. リフォームローンの平均融資額	30
18. 住宅ローンに付帯するサービス	31
18－2. 住宅ローンに付帯するサービス(業態別)	32
19. 審査内容や基準の変化	33
20. 最近、重視度が増していると考えられる審査項目	34
21. 審査の所要期間、審査事務に関する事項	35
22. 調達コストの参考指標	36
23. 金利決定の考慮要因	37
24. 中古住宅の担保評価方法①	38
24－2. 中古住宅の担保評価方法②	39
25. リバースモーゲージを取り扱う上での課題	40
26. 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク	41
27. 懸念される中長期的な採算性悪化の要因	42
28. 住宅ローンの証券化	43
29. 金利優遇を活用した営業推進の展望	44
30. 事務の効率化やコスト削減への取組み	45
30－2. 事務集約化及びIT化の促進に関する業態別変化	46
31. 保証の利用状況（2015年度期末残高ベース）	47

【アパートローン】

内　容	頁番号
1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減	48
2. アパートローンへの取組姿勢	49
3. アパートローンへの取組姿勢の変化	50
4. アパートローンの積極化方策	51

【参考】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（2015年度）	52

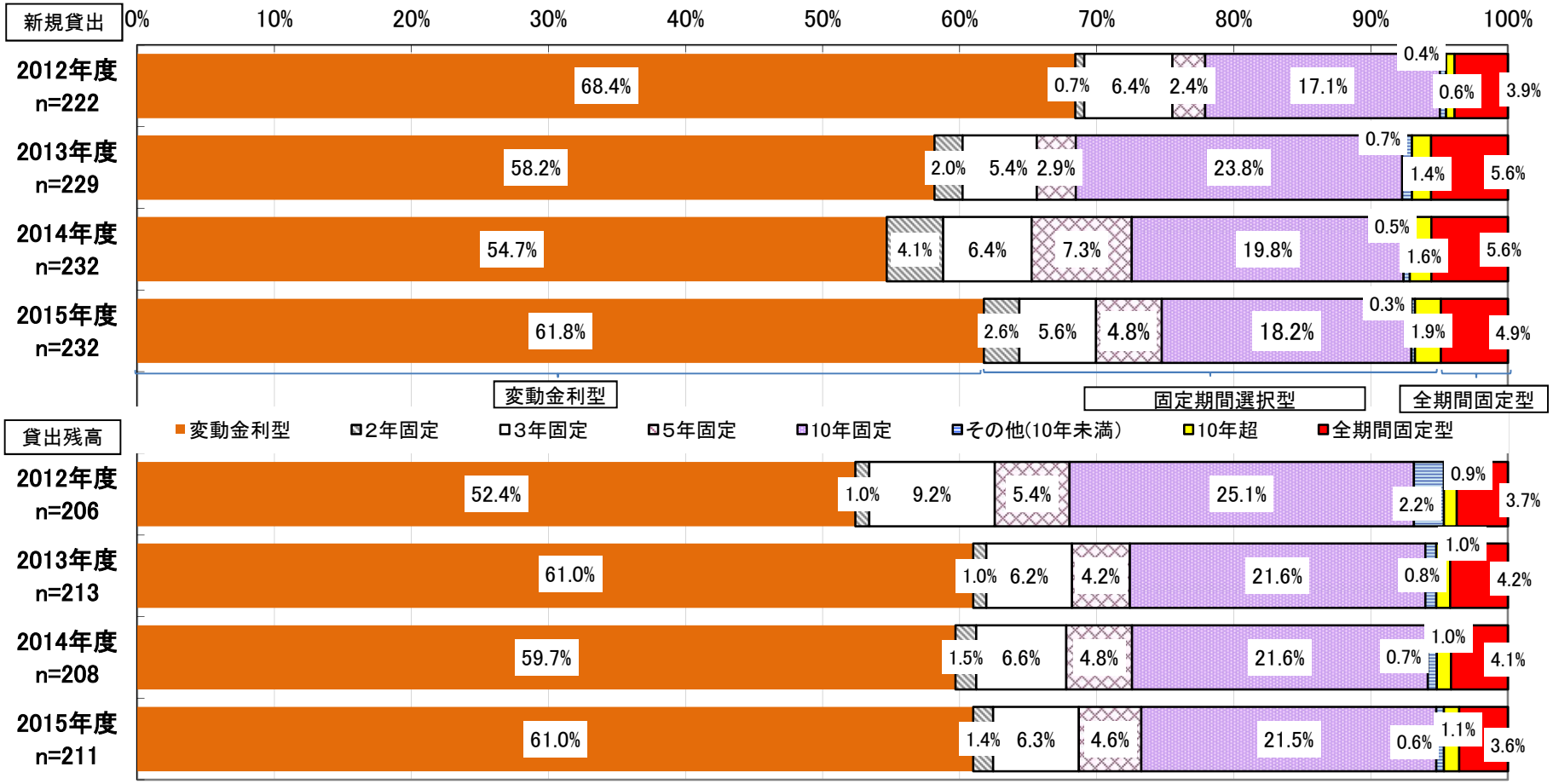
【住宅ローン】

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

1．金利タイプ別の住宅ローン貸出実績

2015年度の金利タイプ別の新規貸出額では、「変動金利型」の割合が大幅に増加した（54.7%→61.8%）。
それ以外については「10年超」で若干増加した（1.6%→1.9%）以外はすべて減少した。
貸出残高では大きな変動は見られなかった。

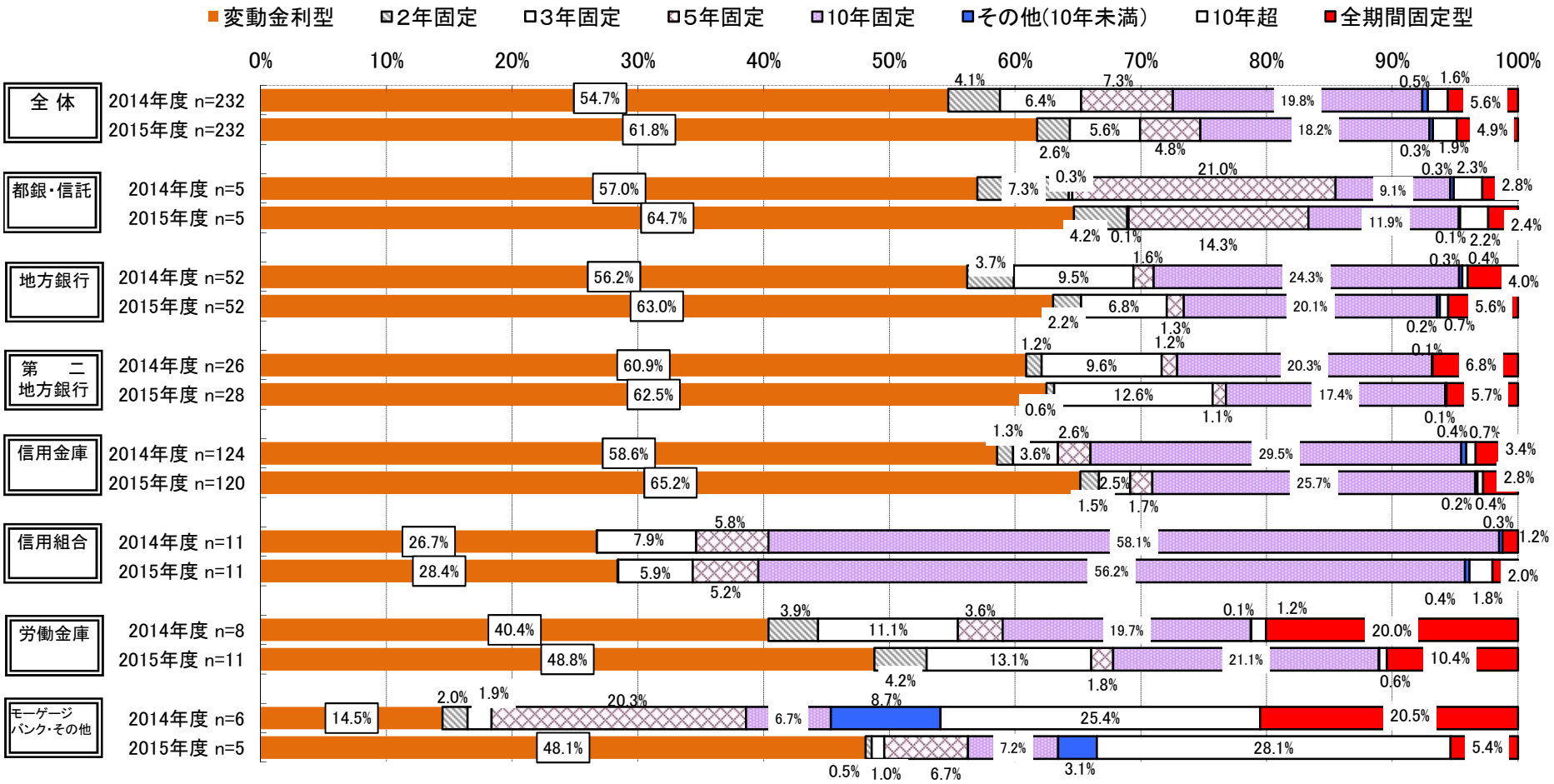
金利タイプ別の貸出実績（金額加重平均）



2. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（業態別）

「変動金利型」はすべての業態で増加した。一方、都銀・信託、モーゲージバンク・その他で「5年固定」、地方銀行では「10年固定」、労働金庫では「全期間固定型」の減少が目立つ。

業態別：新規貸出の金利タイプ別構成比



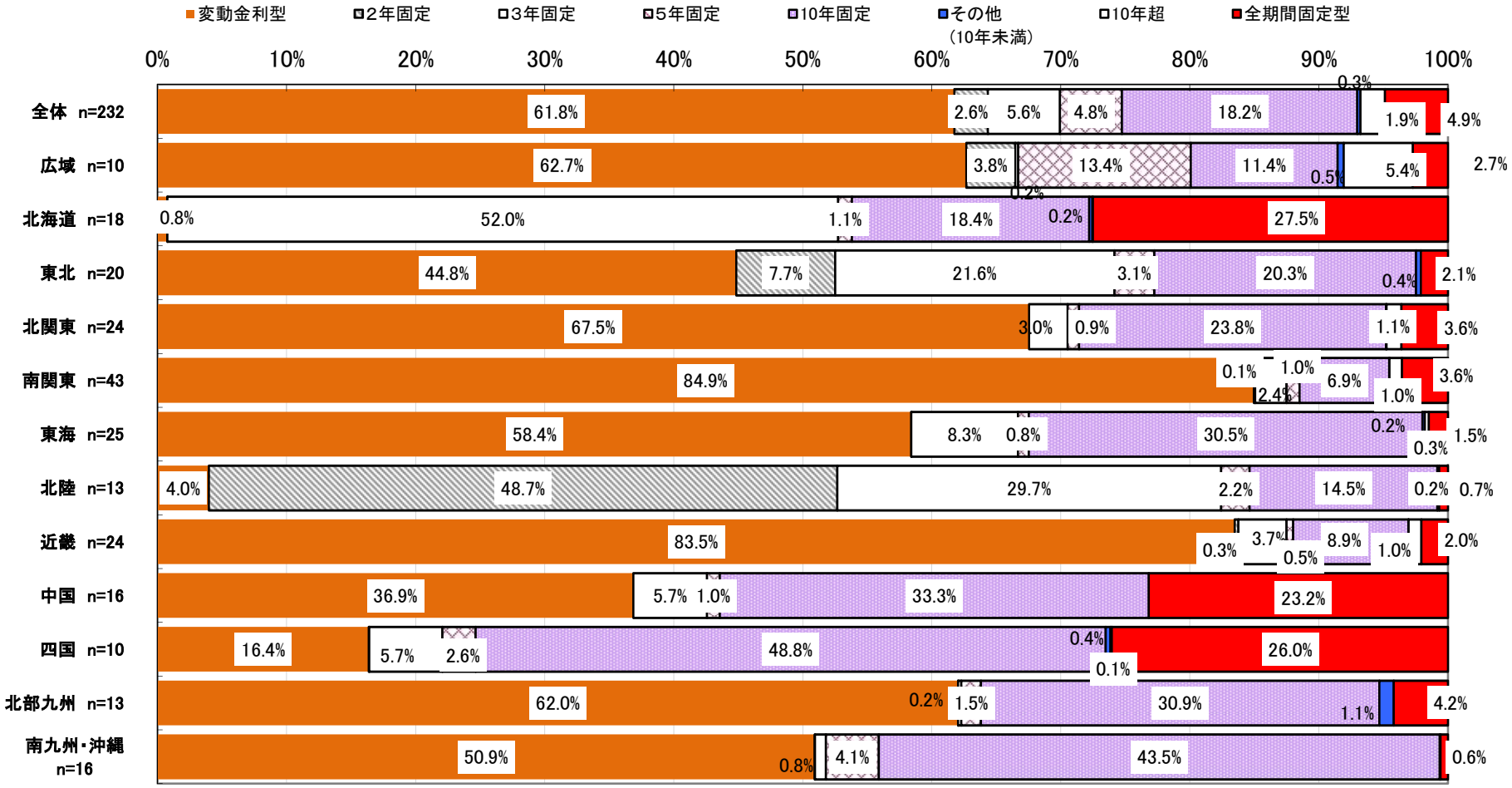
3-1. 住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別）

- 「南関東」、「近畿」で「変動金利型」 が8割以上
- 「北海道」で「3年固定」が5割以上
- 「四国」、「南九州・沖縄」で「10年固定」が4割以上
- 「広域」、「北関東」、「北部九州」で「変動金利型」が6割以上
- 「北陸」で「2年固定」、「3年固定」の合計が8割弱

※ 【地域区分はP52右下参照】

2015年度

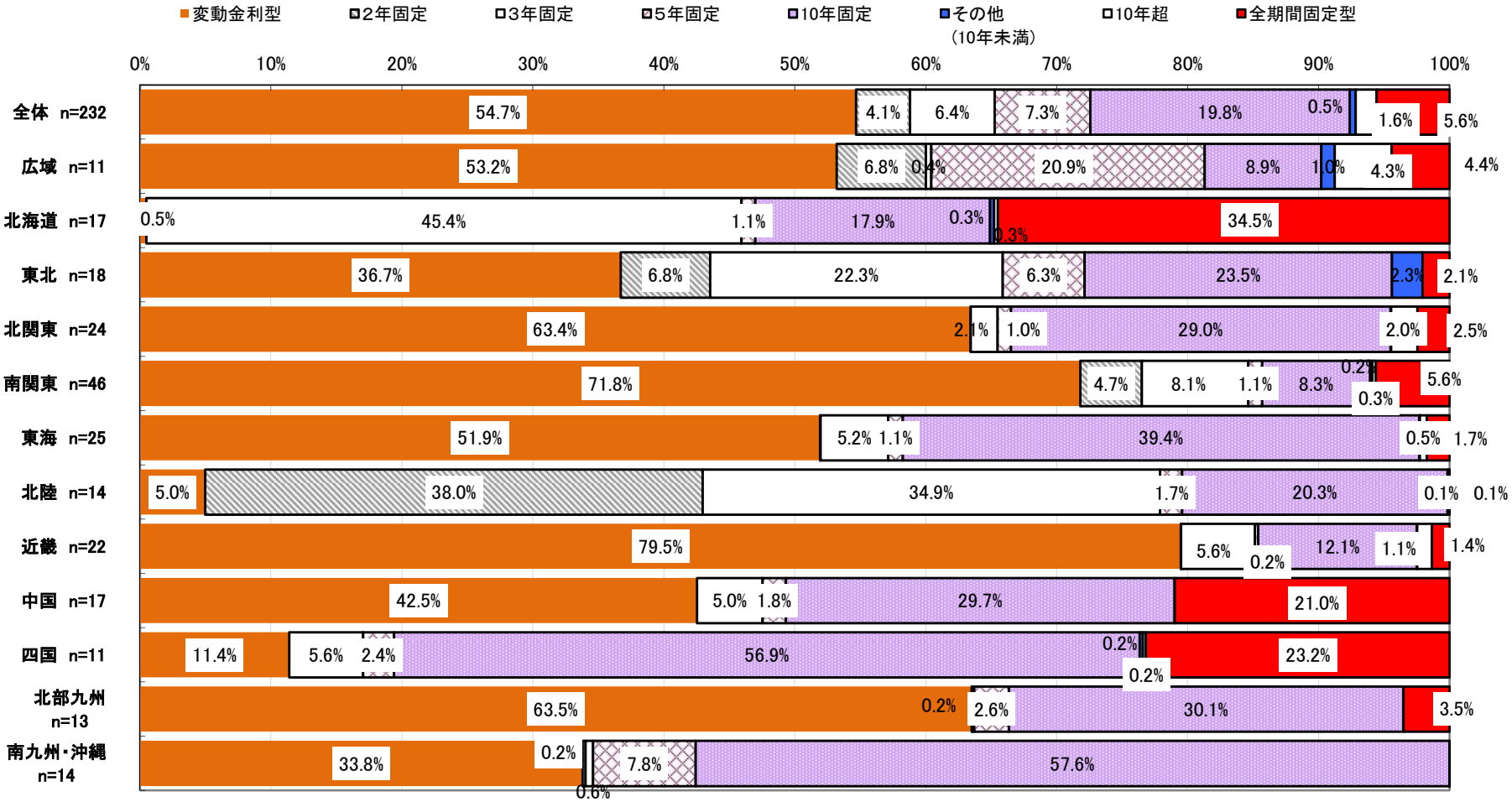
2015年度 地域別：金利タイプ別の新規貸出



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/2014年度）

2014年度

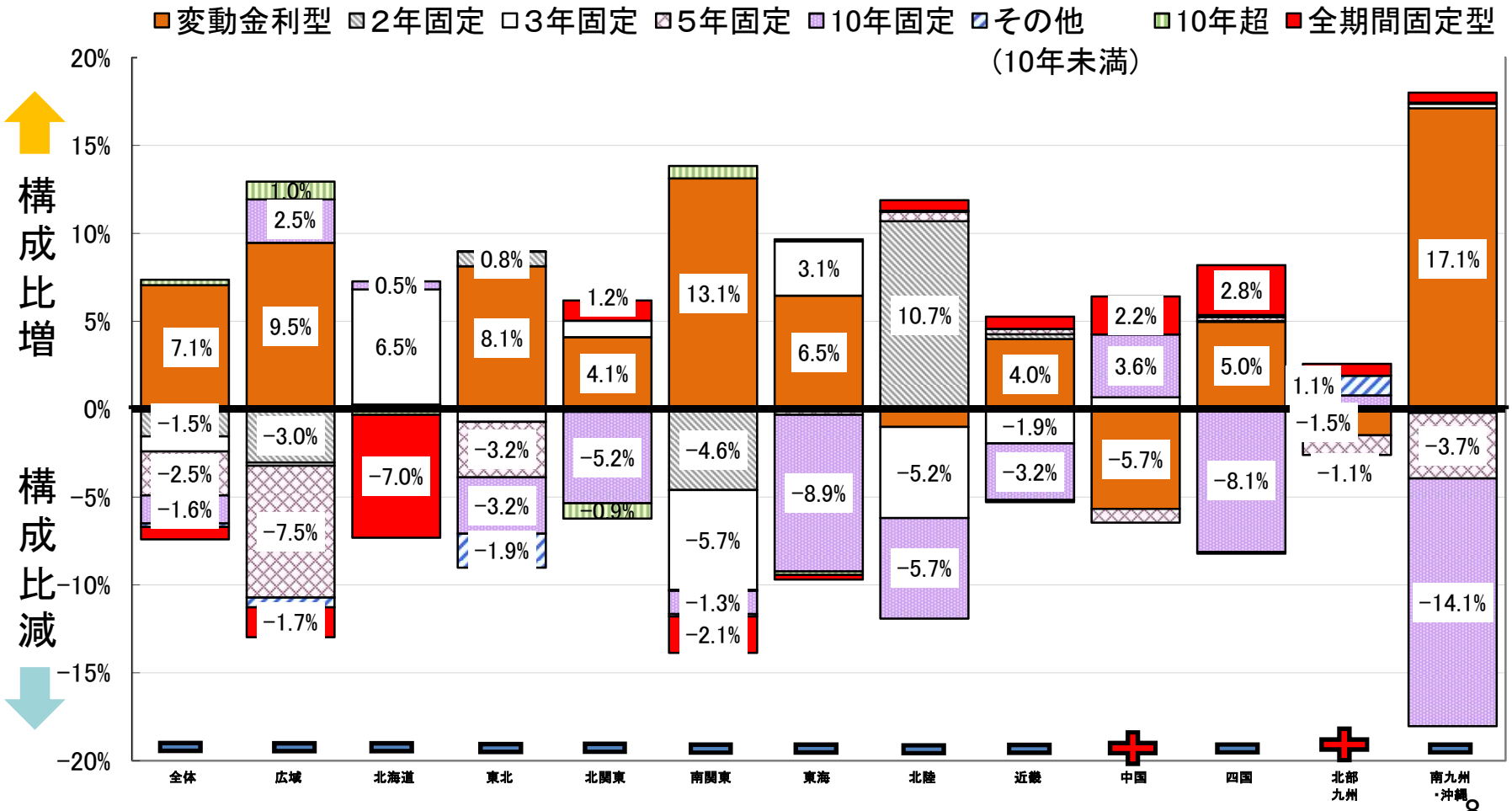
2014年度　地域別：金利タイプ別の新規貸出



3-3.【参考】住宅ローン新規貸出の金利タイプ別構成比（地域別/2015年度・対前年度差）

地域別に新規貸出に係る金利タイプ別構成比の対前年度差を見ると、中国、北部九州は固定期間が長い住宅ローンを提供する動き（＋）となったが、それ以外の地域は、固定期間が短い住宅ローンを提供する動き（－）となった。

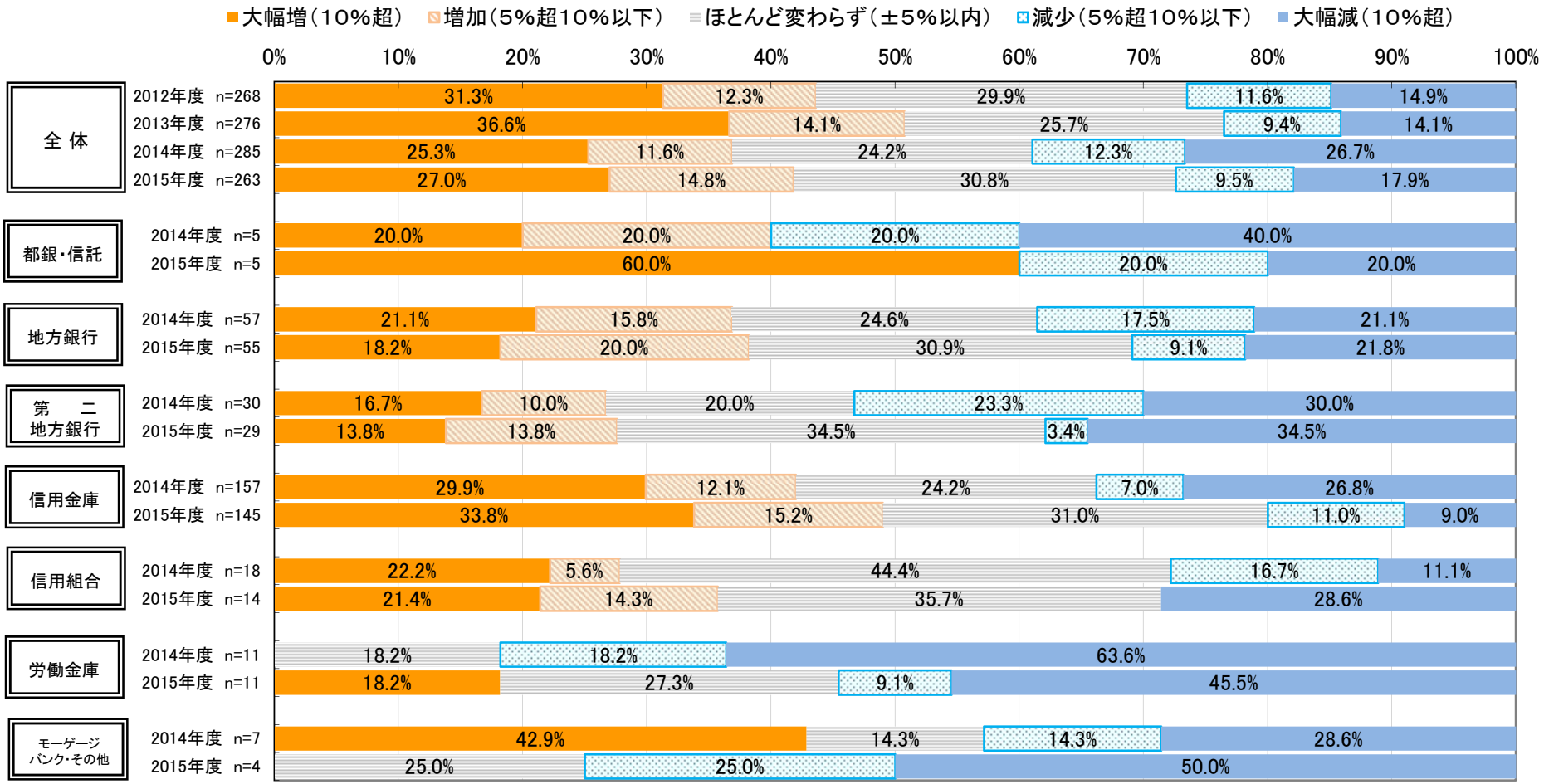
地域別：金利タイプ別の新規貸出（2015年度・対前年度差）



４－１．住宅ローン新規貸出額の対前年度増減

住宅ローン新規貸出額の対前年度増減は、全体では「大幅増」、「増加」の割合が増加し、その合計割合が「減少」、「大幅減」の合計割合を上回った。
特に、都銀・信託で「大幅増」の割合の増加が目立つ。

2015年度　新規貸出額の対前年度増減（住宅ローン）

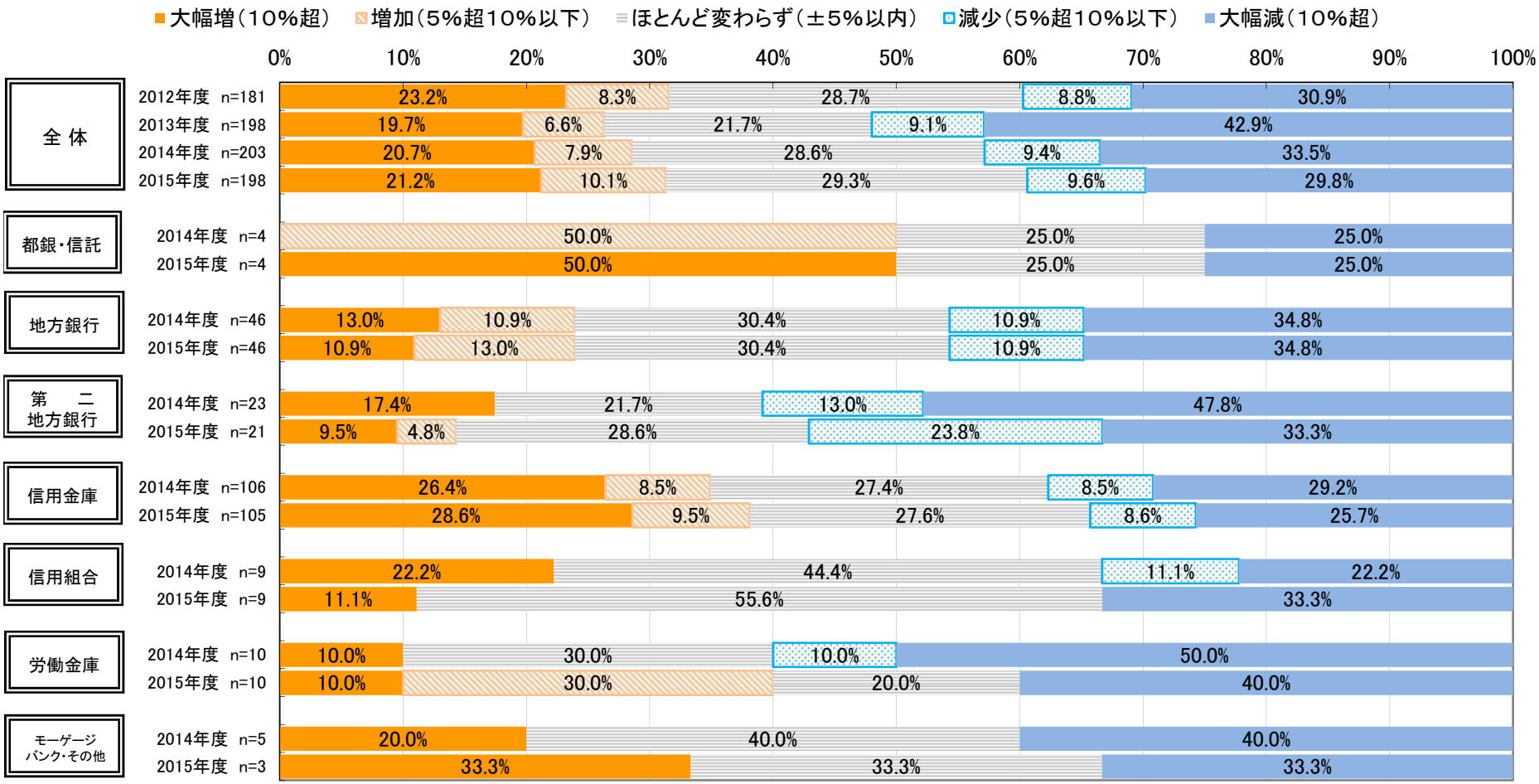


４－２. 住宅ローン借換の対前年度増減

住宅ローン借換の対前年度増減は、全体では「大幅減」、「減少」の合計割合が減少したが、引き続き「増加」、「大幅増」の合計割合を上回った。

業態別では、都銀・信託や労働金庫の「増加」又は「大幅増」の割合の増加が目立つ。

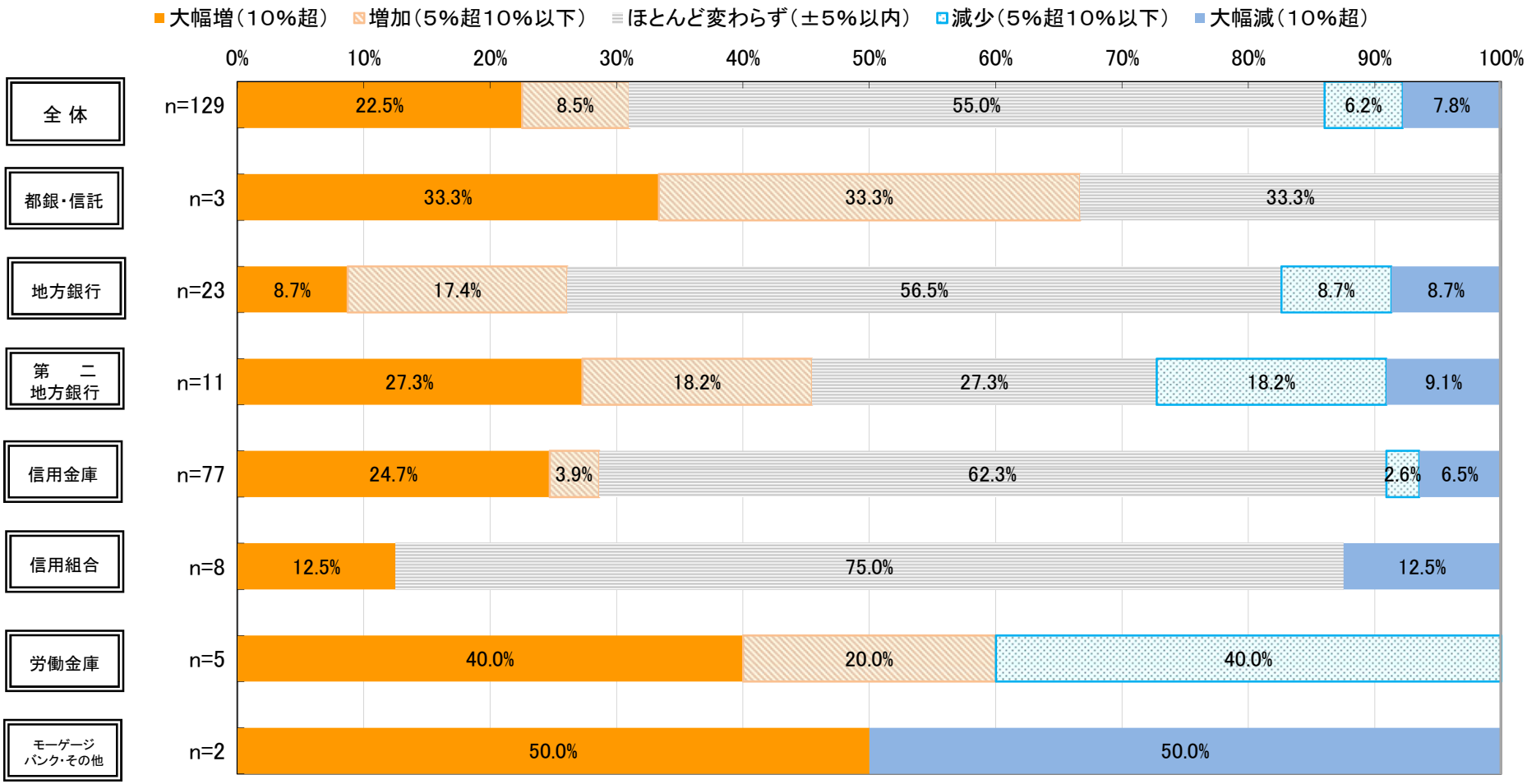
2015年度　新規貸出額（うち借換）の対前年度増減（住宅ローン）



４－３. 住宅ローン(中古)の対前年度増減

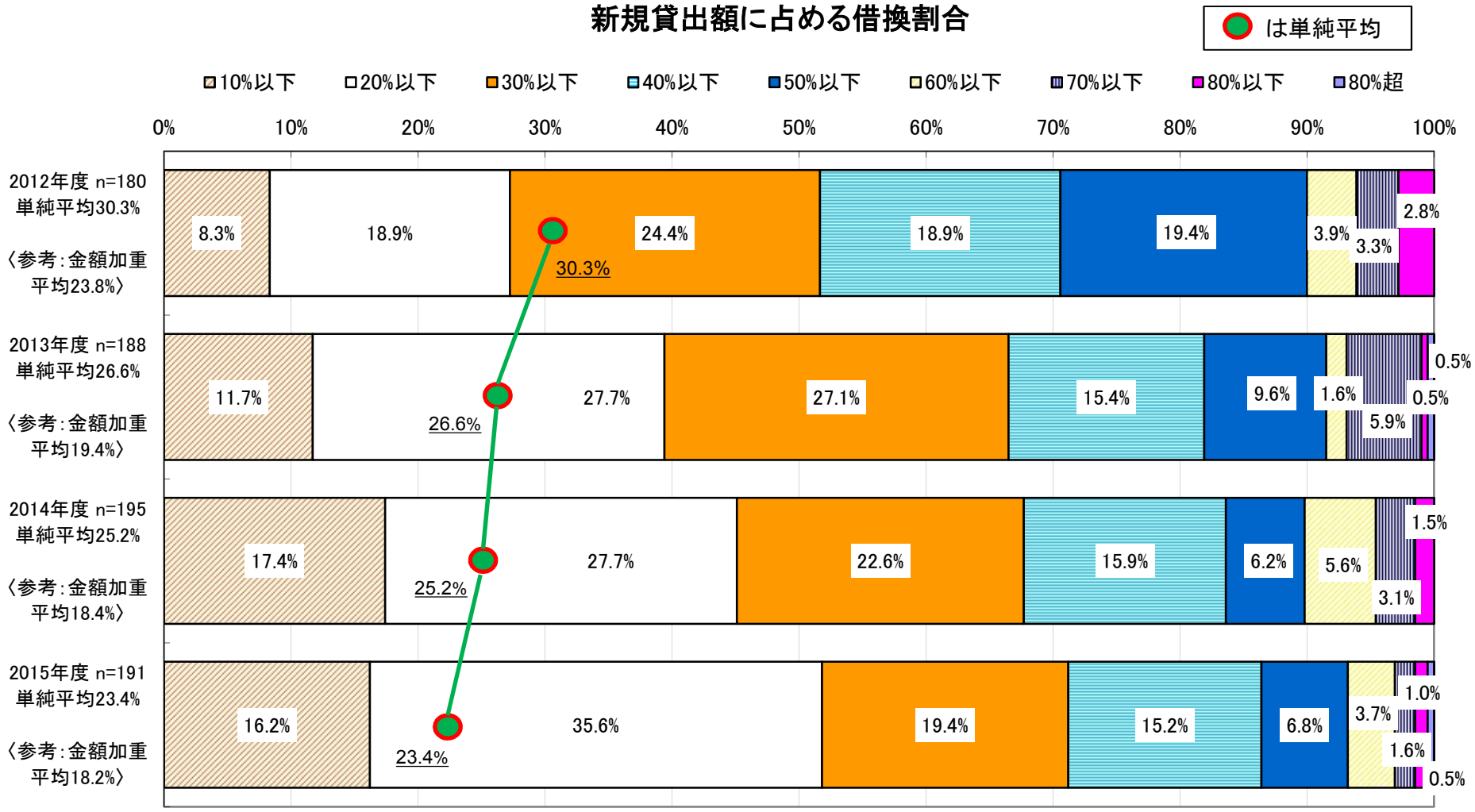
住宅ローン(中古)の対前年度増減は、全体では「ほとんど変わらず」が最も多く、「大幅増」、「増加」の合計割合が「大幅減」、「減少」の合計割合を上回った。
業態別では、都銀・信託、労働金庫などで「大幅増」、「増加」の割合が多かった。

2015年度　新規貸出額(うち中古)の対前年度増減(住宅ローン)



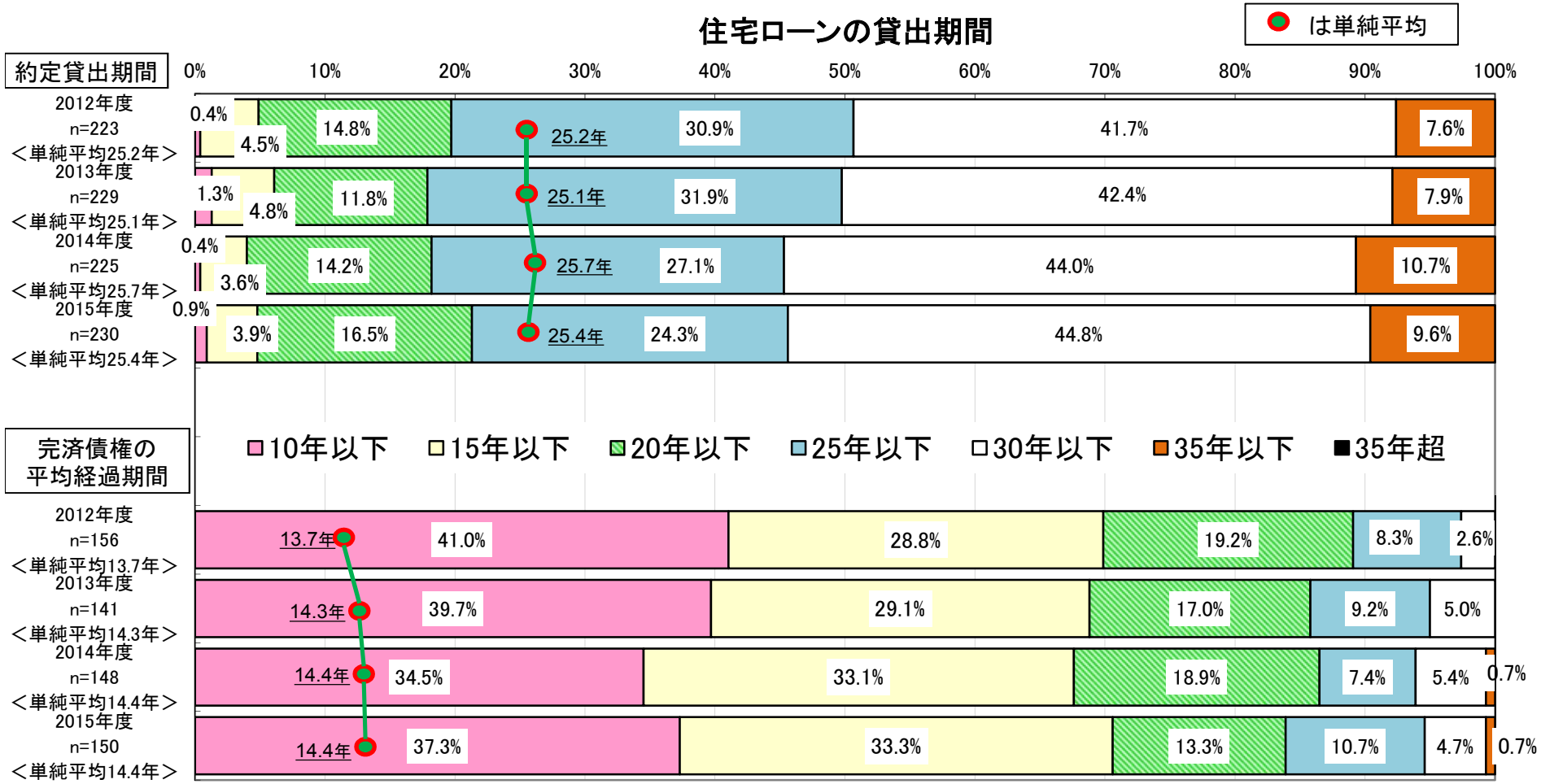
5. 新規貸出額に占める借換割合の分布

新規貸出額に占める借換割合は、単純平均23.4%と2014年度よりも更に減少した。



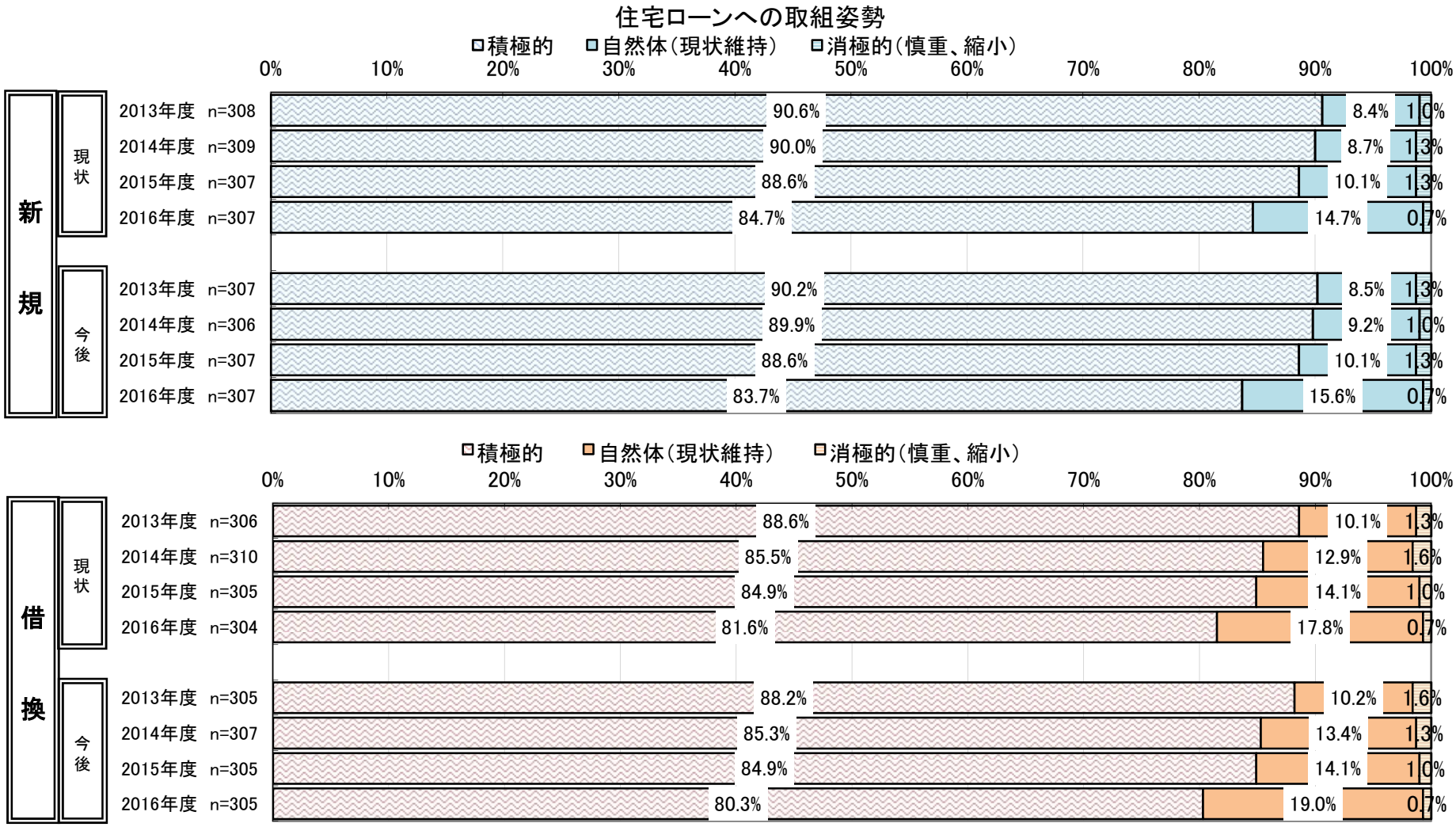
6. 住宅ローンの貸出期間

2015年度中の新規貸出における約定貸出期間は「20年以下」が昨年度より増加し、単純平均は25.4年と昨年度より低下した。
また、2015年度中の完済債権における貸出後の経過期間は単純平均14.4年となり、昨年度と同値になった。



7. 住宅ローンへの取組姿勢

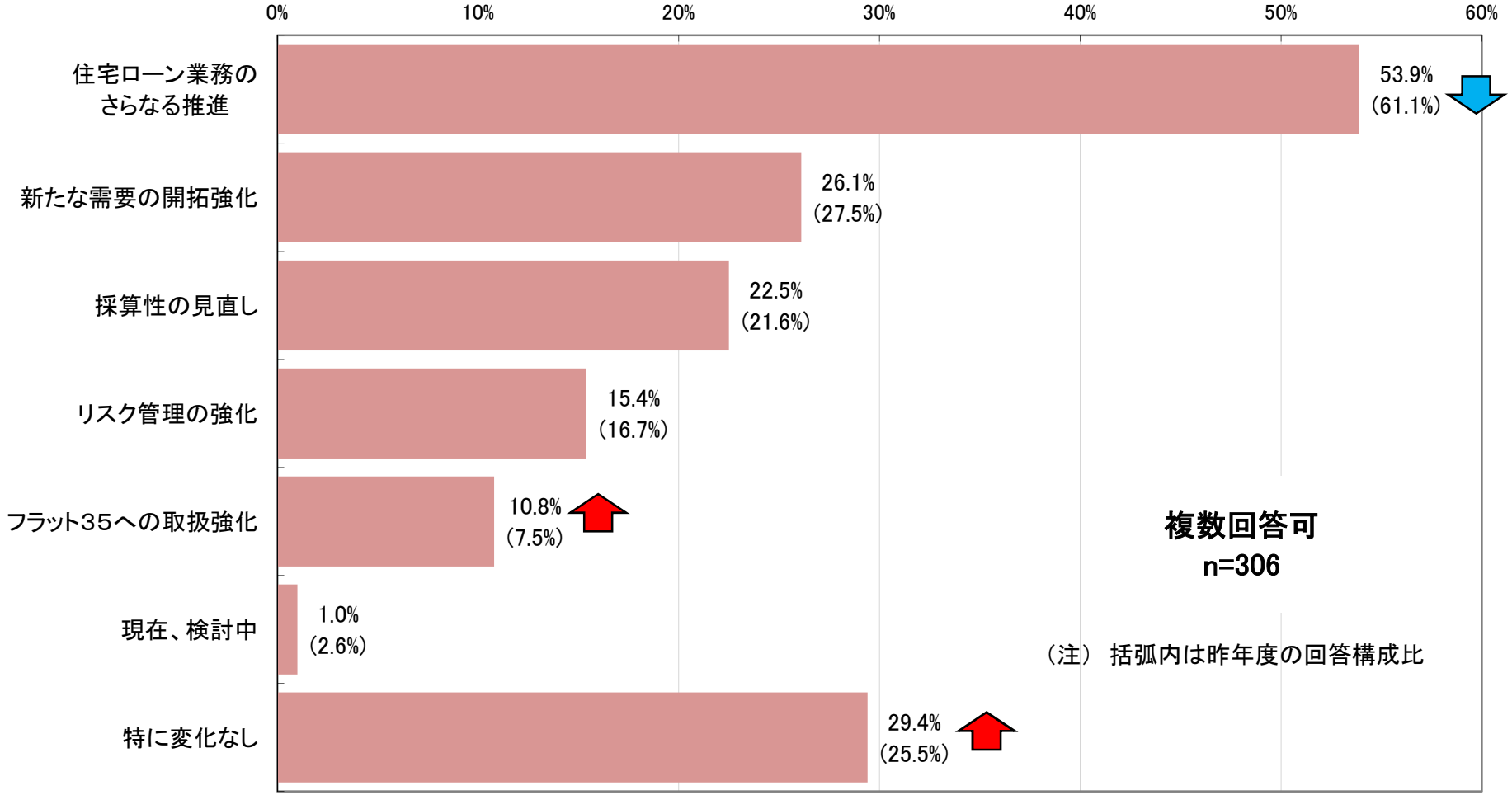
住宅ローンへの取組姿勢は、新規、借換とも、現状でも今後でも、８割以上が「積極的」と回答したが、「自然体（現状維持）」の割合が増加した。



8. 住宅ローンへの取組姿勢の変化

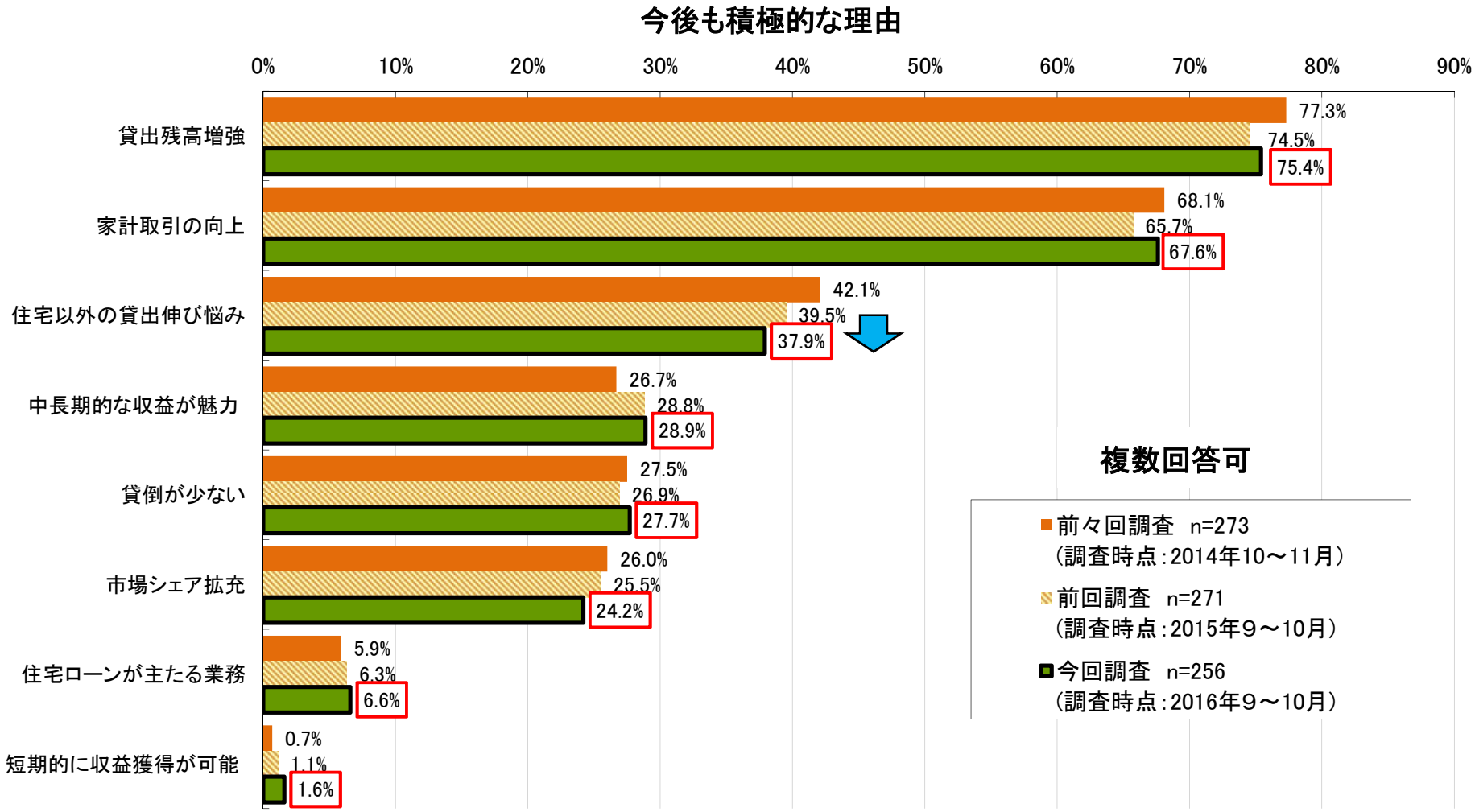
「住宅ローン業務のさらなる推進」が前回調査と同様に最も多く、53.9%となったが、前回（61.1%）より低下した。
また、「フラット35への取扱強化」が3.3%ポイント上昇し、10.8%となり、「特に変化なし」が3.9%ポイント上昇し、29.4%となった。

住宅ローン取組姿勢（前年度と比べた取組姿勢の変化）



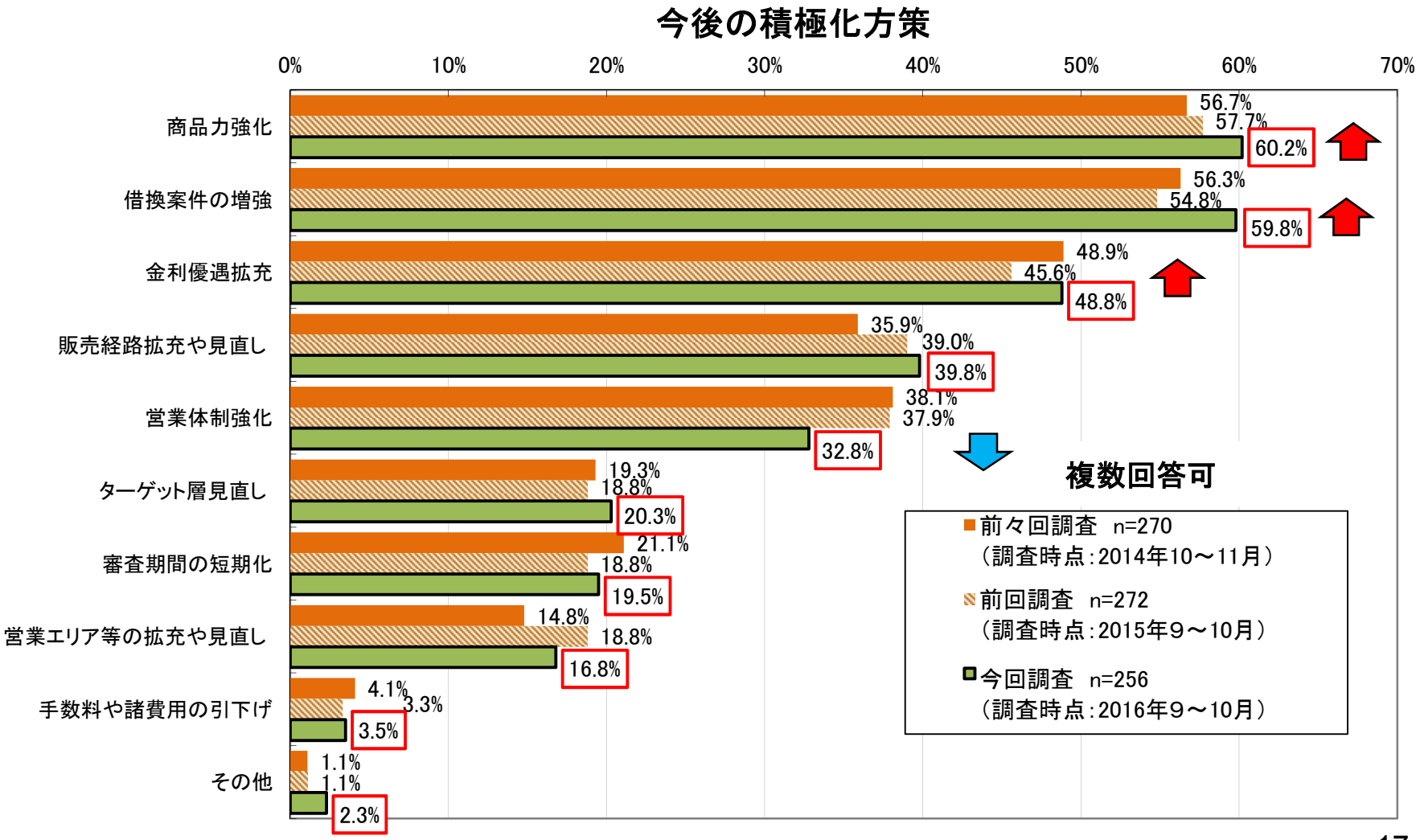
9. 今後も積極的な理由

「住宅ローンへの取組姿勢」(P14)で「今後、積極的」を選択した回答金融機関において、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」(75.4%)、「家計取引の向上」(67.6%)が引き続き上位となった。
また、「住宅以外の貸出伸び悩み」(37.9%)は継続的に減少している。



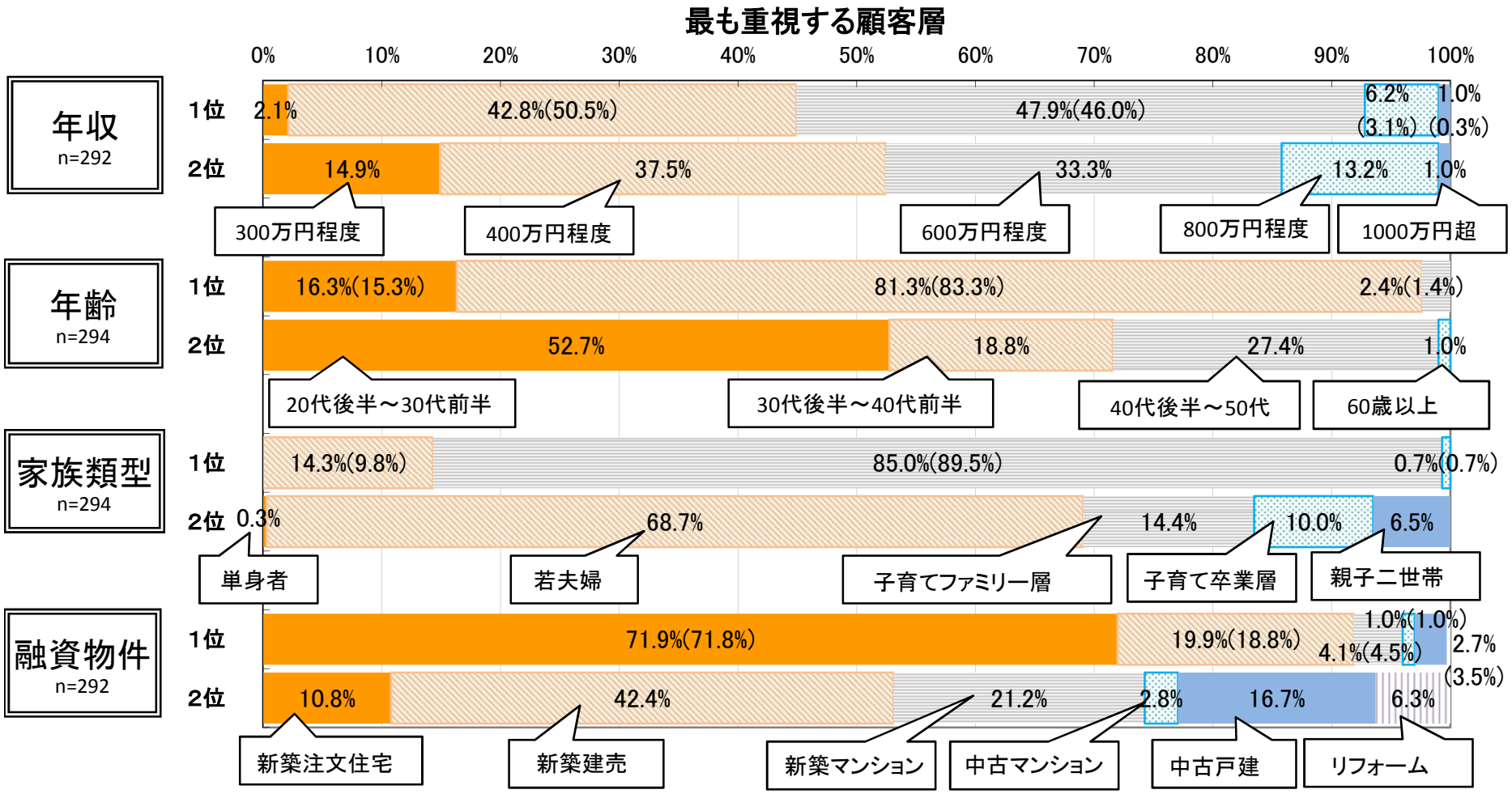
10. 積極化方策

「住宅ローンへの取組姿勢」(P14)で「今後、積極的」を選択した回答金融機関において、住宅ローンを積極化する方策としては「商品力強化」(60.2%)が最も多く、次いで「借換案件の増強」(59.8%)、「金利優遇拡充」(48.8%) となった。
「商品力強化」、「借換案件の増強」及び「金利優遇拡充」が前回調査より増加した一方、「営業体制強化」は減少した。



11. 顧客層ターゲット

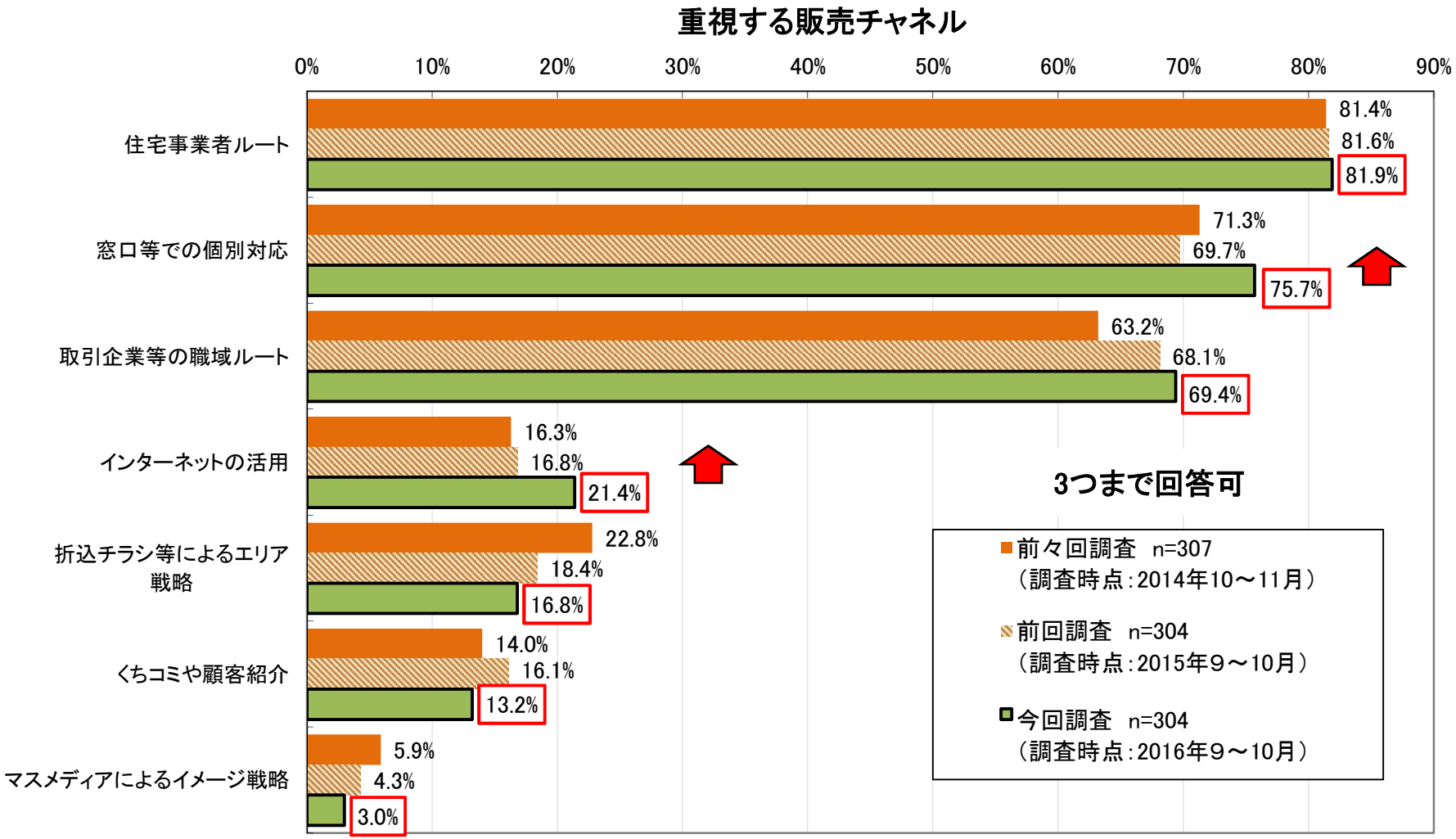
最も重視する顧客層としては、年収では「600万円程度」、年齢では「30歳代後半～40歳代前半」、家族類型では「子育てファミリー層」、融資物件では「新築注文住宅」と回答する割合が高かった。
なお、融資物件の2位では、中古及びリフォームの合計が25.8%を占めた。



（注） 各項目「2位」及び「年収」における「300万円程度」は本年度調査より新設。また、括弧内は昨年度の回答構成比。

12. 住宅ローンの販売チャネル

住宅ローンの販売チャネルについては、「住宅事業者ルート」(81.9%)が最も多く、次いで「窓口等での個別対応」(75.7%)、「取引企業等の職域ルート」(69.4%)となった。
また、前回調査と比較して「窓口等での個別対応」及び「インターネットの活用」の増加が目立った。



13. 今後、重視する商品（金利タイプ）

全体では、「固定期間選択型（10年）」が最も多く、次いで「変動金利型」、「全期間固定型」となった。
なお、対前回調査差で「全期間固定型」が最も伸びており、地方銀行、信用金庫等多くの業態で伸びが目立つ。

今後、重視する（伸張が期待される）金利タイプ

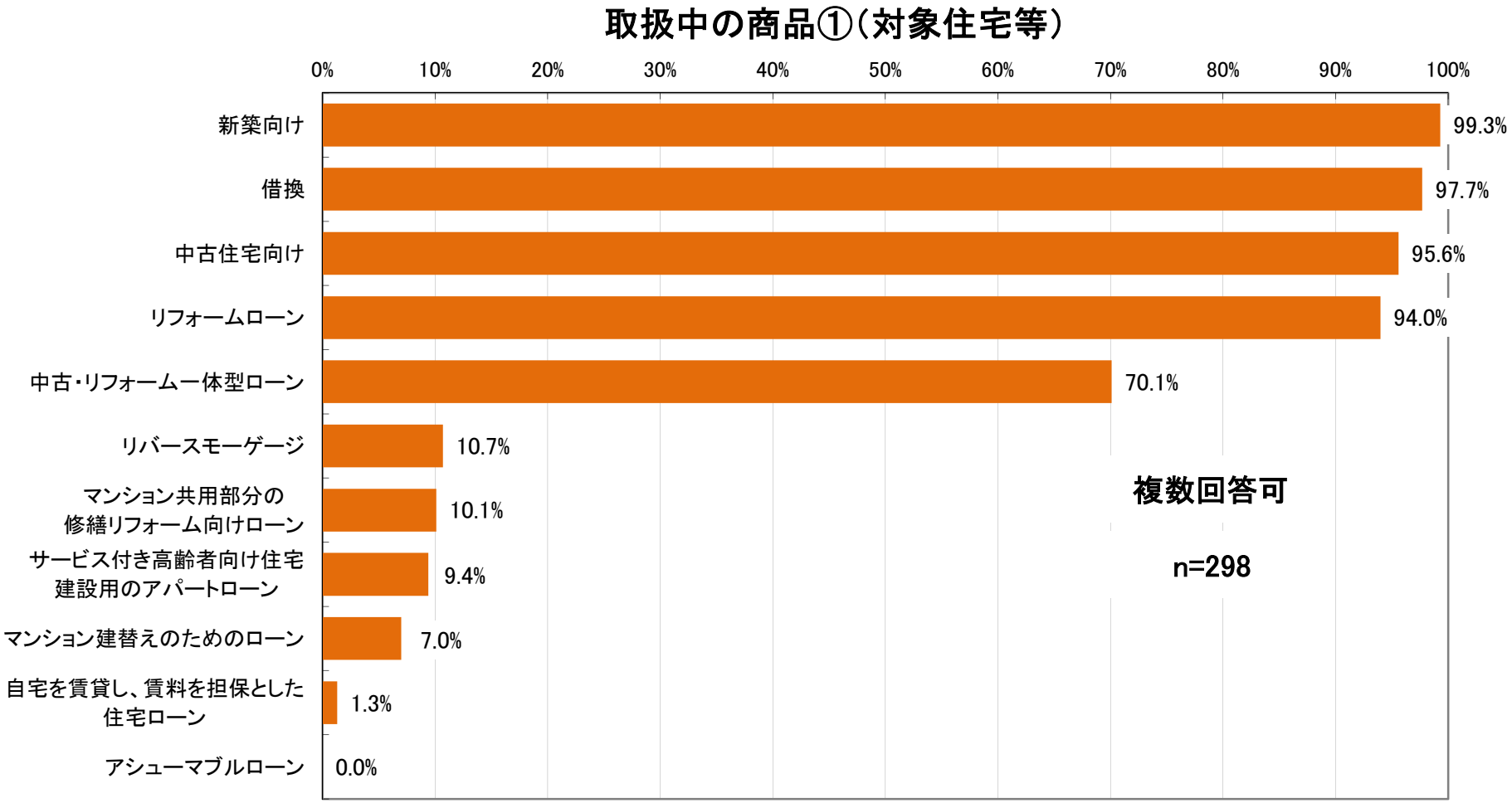
	有効回答数	変動金利型	（対前回調査差）	金利上限付き変動金利型	（対前回調査差）	固定期間選択型（3年）	（対前回調査差）	固定期間選択型（5年）	（対前回調査差）	固定期間選択型（10年）	（対前回調査差）	全期間固定型	（対前回調査差）	変動・固定の金利ミックス型	（対前回調査差）	その他	（対前回調査差）
全体	302	51.7%	-4.1	2.6%	-2.4	20.5%	-2.9	16.2%	-1.6	66.6%	1.6	23.8%	6.0	11.6%	-2.9	2.3%	-0.3
都銀・信託	6	83.3%	0.0	0.0%	0.0	16.7%	0.0	50.0%	0.0	83.3%	0.0	50.0%	0.0	83.3%	16.6	0.0%	0.0
地方銀行	57	68.4%	-9.2	0.0%	0.0	21.1%	3.9	7.0%	0.1	73.7%	3.0	26.3%	7.3	19.3%	0.3	1.8%	0.1
第二地方銀行	36	50.0%	-10.0	2.8%	-0.1	22.2%	2.2	16.7%	-0.4	63.9%	-1.8	8.3%	-3.1	13.9%	-3.2	0.0%	0.0
信用金庫	165	45.5%	-3.6	3.6%	-2.5	20.6%	-4.9	18.2%	-1.2	67.3%	-0.6	23.0%	7.2	5.5%	-3.0	3.0%	0.0
信用組合	20	55.0%	12.9	0.0%	-15.8	20.0%	-16.8	25.0%	-22.4	60.0%	7.4	15.0%	4.5	10.0%	-0.5	0.0%	0.0
労働金庫	12	41.7%	0.0	8.3%	0.0	25.0%	-8.3	8.3%	8.3	58.3%	16.6	58.3%	8.3	16.7%	-16.6	0.0%	0.0
モーゲージバンク・その他	6	50.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	0.0%	0.0	16.7%	4.2	50.0%	25.0	16.7%	-20.8	16.7%	-8.3

（注1）（対前回調査差）の数値はパーセントポイント。

（注2）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ならない。

14－1. 取扱中の商品①（対象住宅等）

取扱中の商品（対象住宅等）では、「新築向け」、「借換」、「中古住宅向け」、「リフォームローン」については大部分の回答金融機関が取り扱っており、「中古・リフォーム一体型ローン」の取扱いも70.1%に上った。

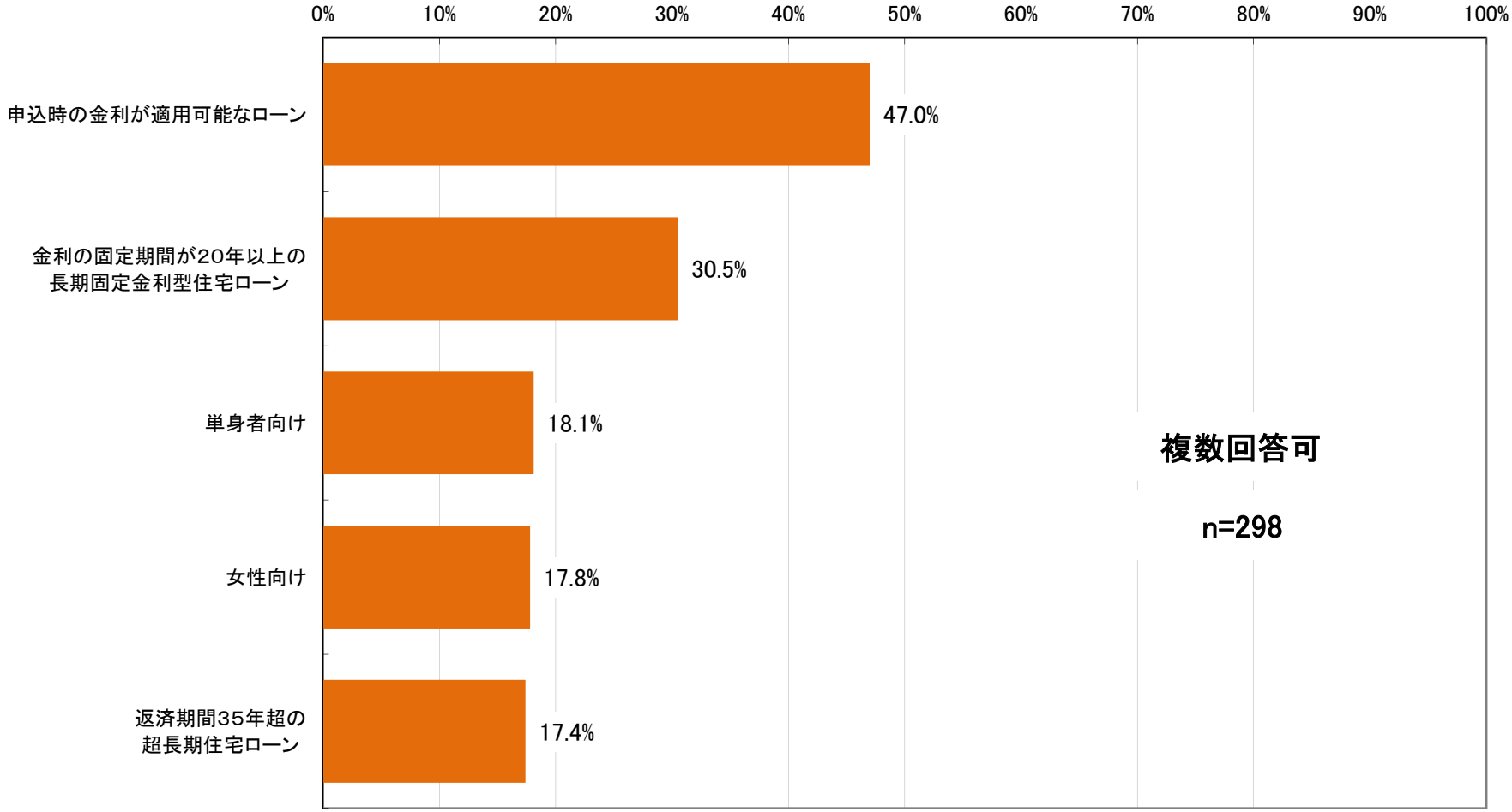


※アシューマブルローン ： 売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

14－2. 取扱中の商品②（貸付条件等、対象者）

取扱中の商品（貸付条件等、対象者）では、「申込み時の金利が適用可能なローン」(47.0%)が最も多く、
次いで「金利の固定期間が20年以上の長期固定型住宅ローン」(30.5%)、「単身者向け」(18.1%)となった。

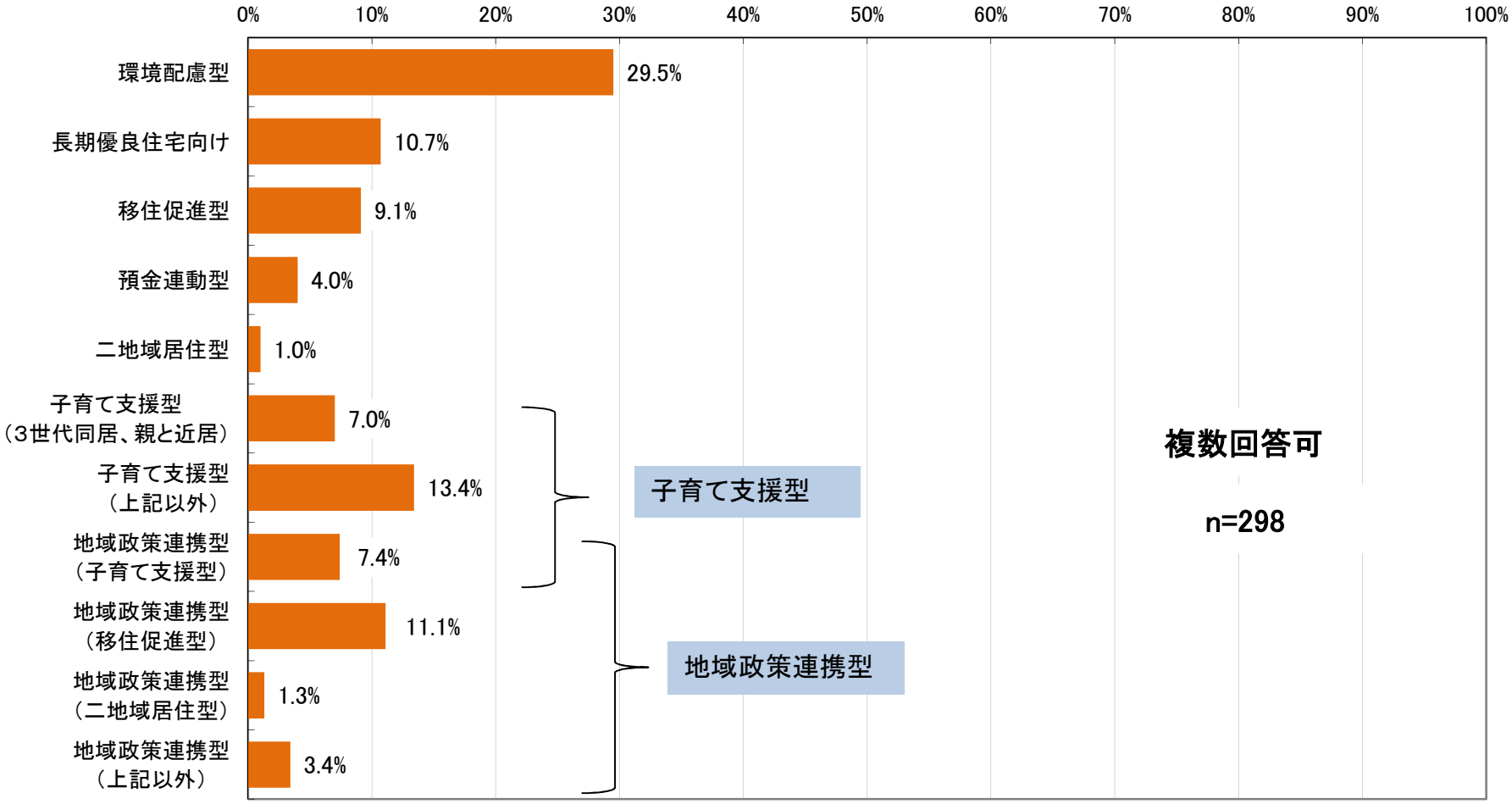
取扱中の商品②（貸付条件等、対象者）



14－3. 取扱中の商品③（政策連携等）

取扱中の商品（政策連携等）では、「環境配慮型」(29.5%)が最も多いが、子育て支援型や地域政策連携型の商品の取扱いも一定に見られた。

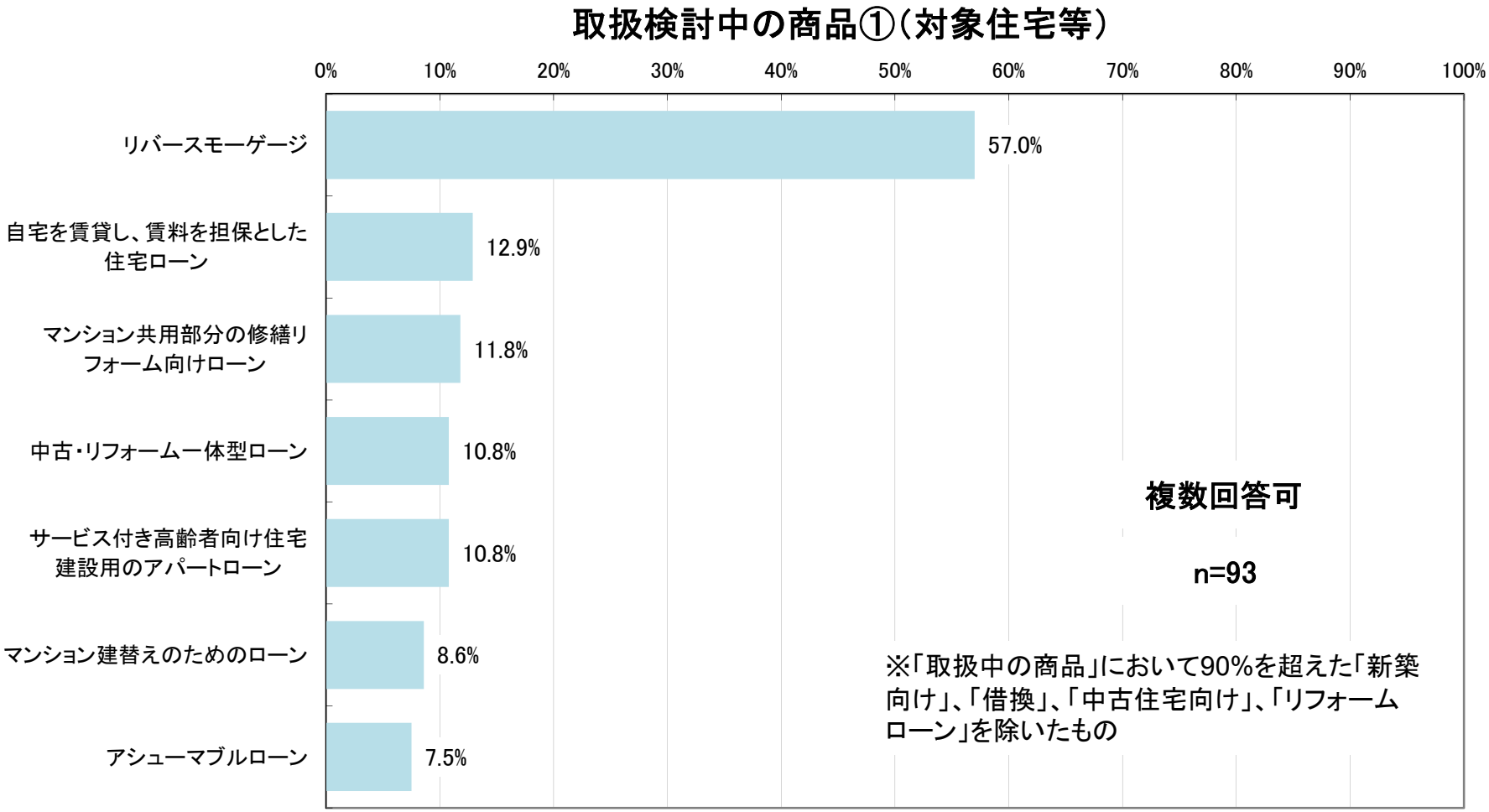
取扱中の商品③（政策連携等）



※地域政策連携型 ： 地方公共団体等の支援制度等を利用した者に対して金利を引き下げる等、優遇をする商品。

15－1. 取扱検討中の商品①（対象住宅等）

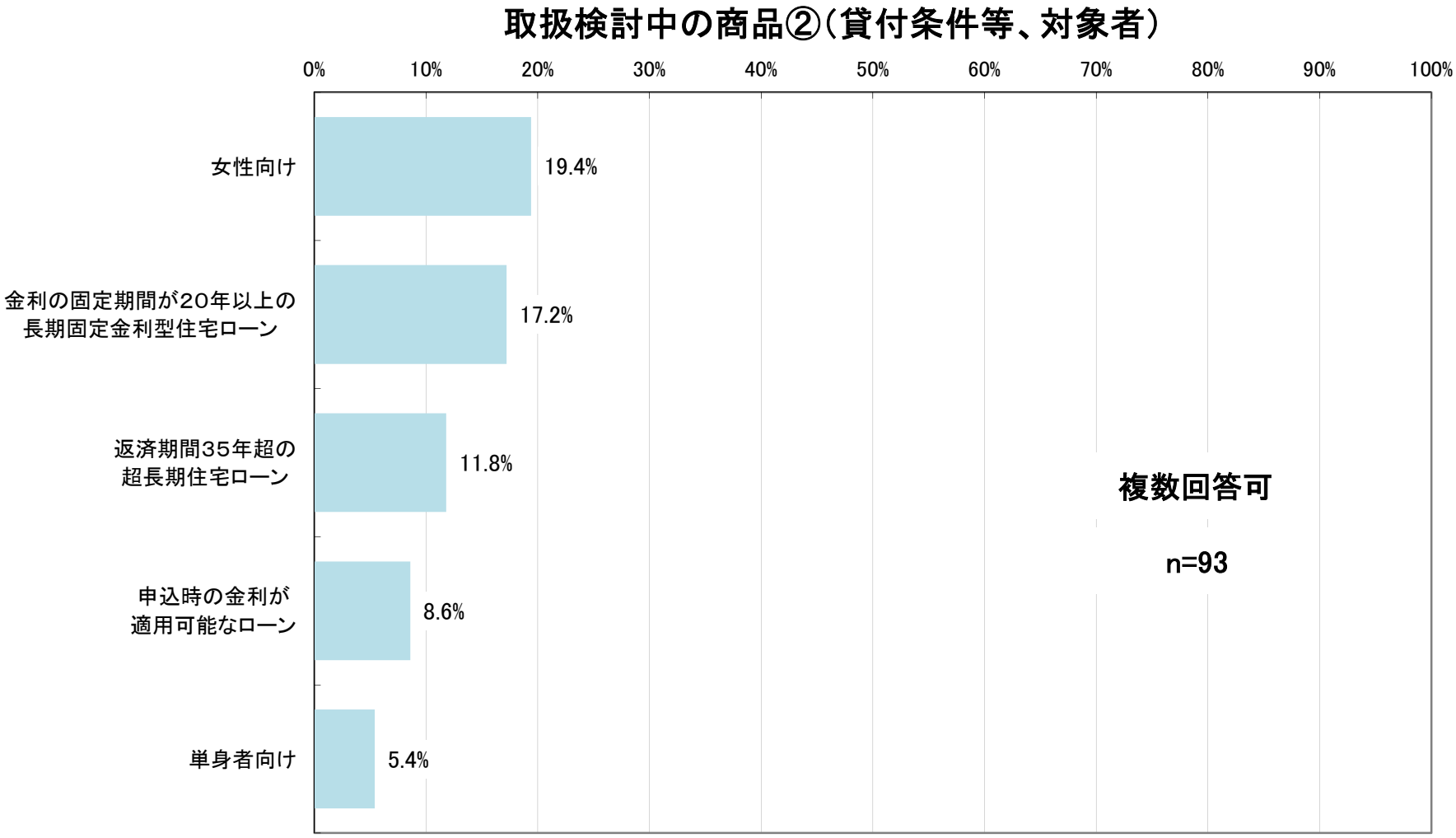
「取扱検討中の商品（対象住宅等）」では、「リバースモーゲージ」(57.0%)が最も多く、次いで「自宅を賃貸し、賃料を担保とした住宅ローン」(12.9%)、「マンション共用部分の修繕リフォーム向けローン」(11.8%)となった。



※アシューマブルローン ： 売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

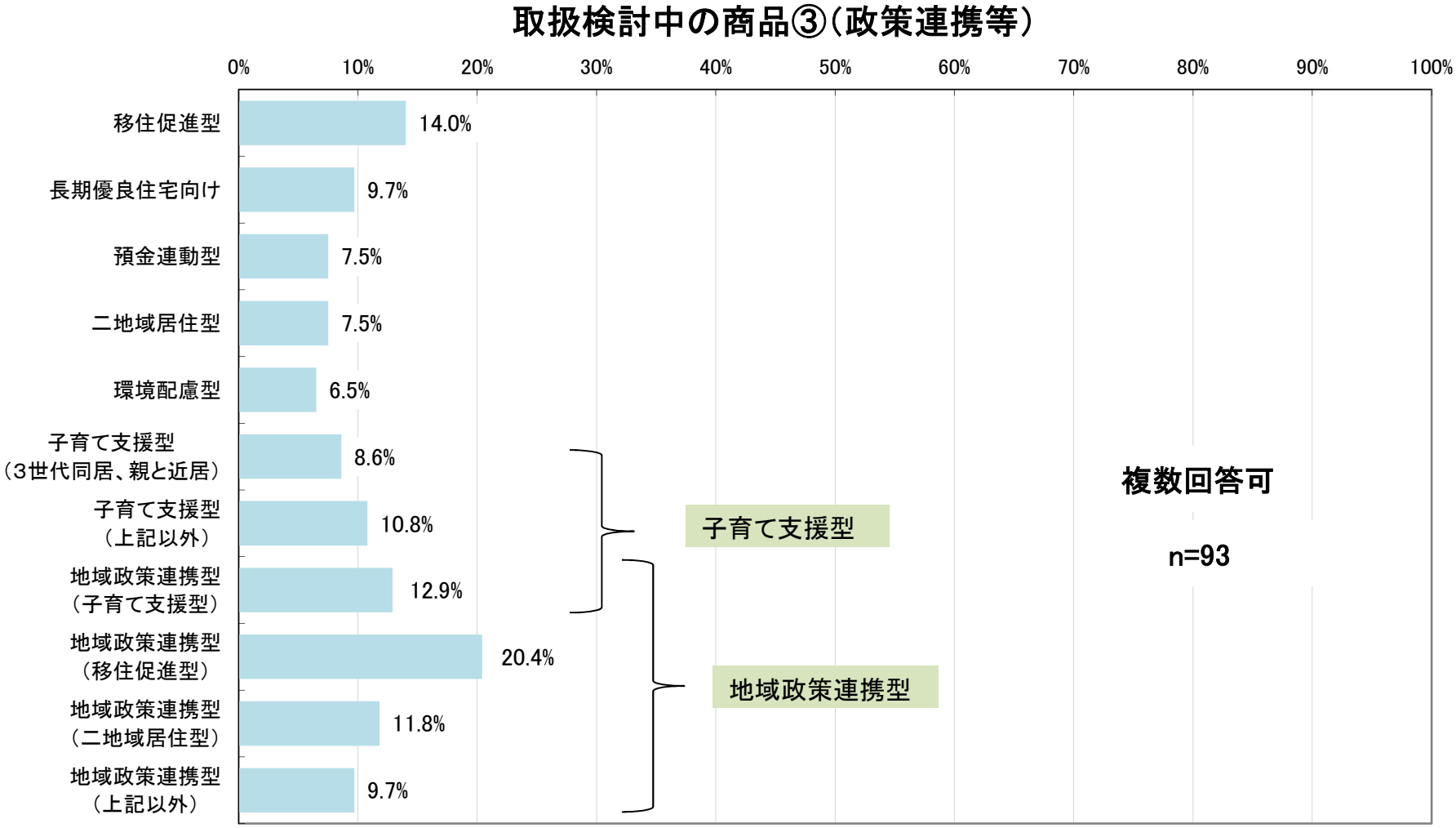
１５－２. 取扱検討中の商品②（貸付条件等、対象者）

「取扱検討中の商品（貸出条件等、対象者）」では、「女性向け」(19.4%)が最も多く、次いで「金利の固定期間が20年以上の長期固定金利型住宅ローン」(17.2%)、「返済期間35年超の超長期住宅ローン」(11.8%)となった。



15－3. 取扱検討中の商品③（政策連携等）

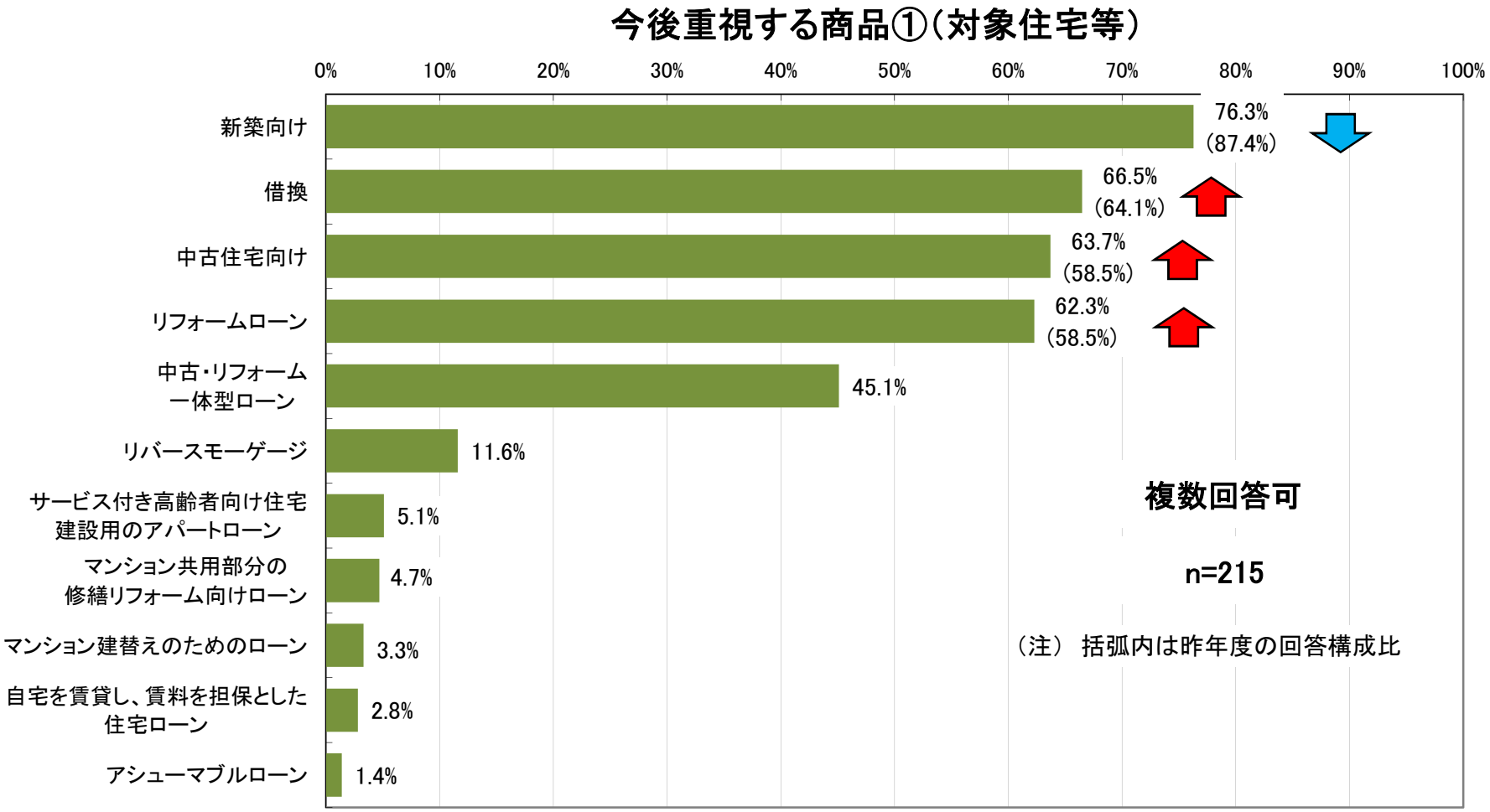
取扱検討中の商品（政策連携等）では、「地域政策連携型（移住促進型）」(20.4%)が最も多く、次いで（公共団体等と連携はしていない）「移住促進型」(14.0%)、「地域政策連携型（子育て支援型）」（12.9%）となった。



※地域政策連携型 ： 地方公共団体等の支援制度等を利用した者に対して金利を引き下げる等、優遇をする商品。

16－1. 今後重視する商品①（対象住宅等）

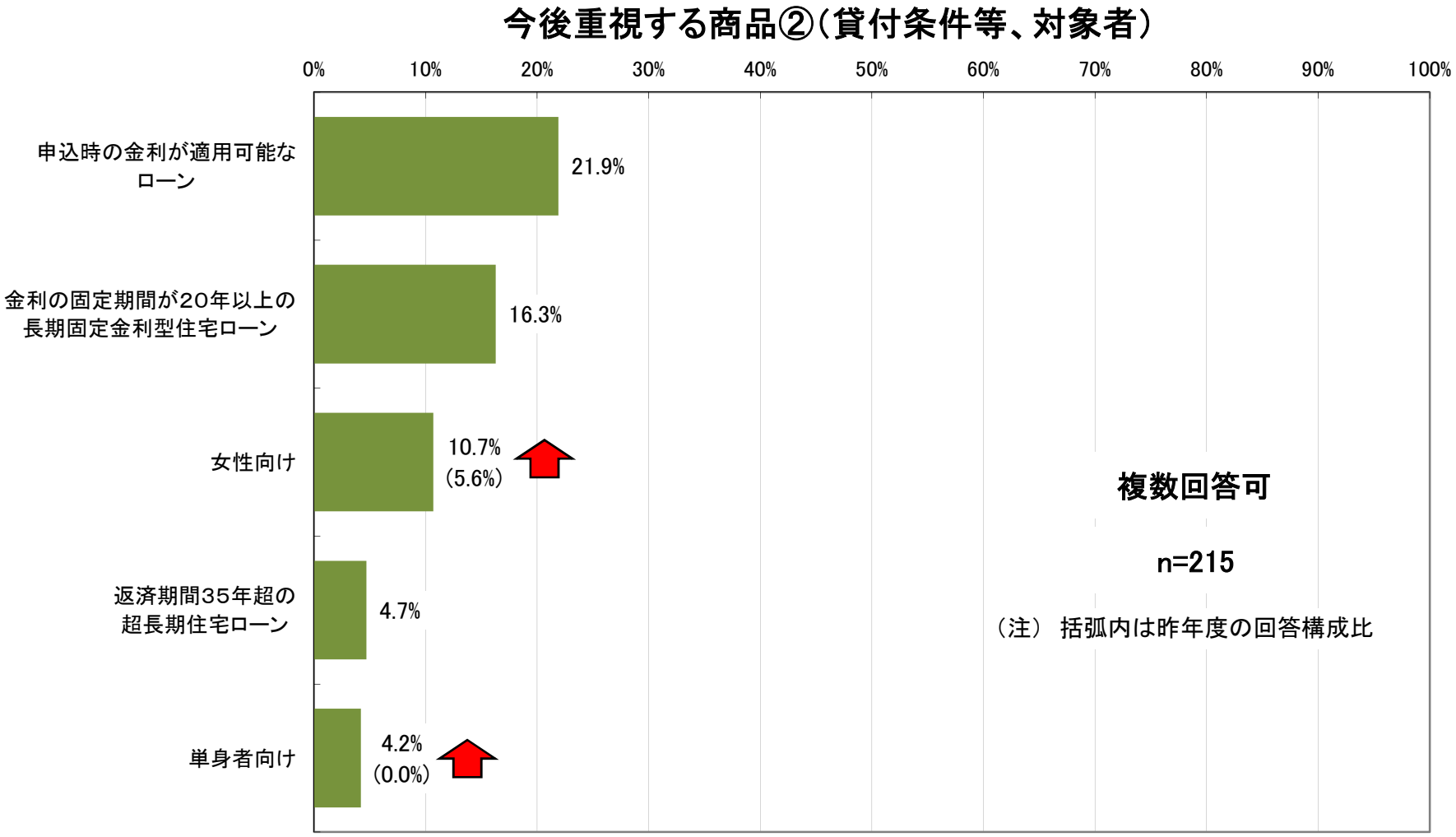
今後重視する商品（対象住宅等）については、「新築向け」(76.3%)が最も多く、次いで「借換」(66.5%)、「中古住宅向け」(63.7%)となった。
前回調査と比較すると、「新築向け」が低下し、「借換」、「中古住宅向け」、「リフォームローン」が上昇した。



※アシューマブルローン ： 売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

１６－２. 今後重視する商品②（貸付条件等、対象者）

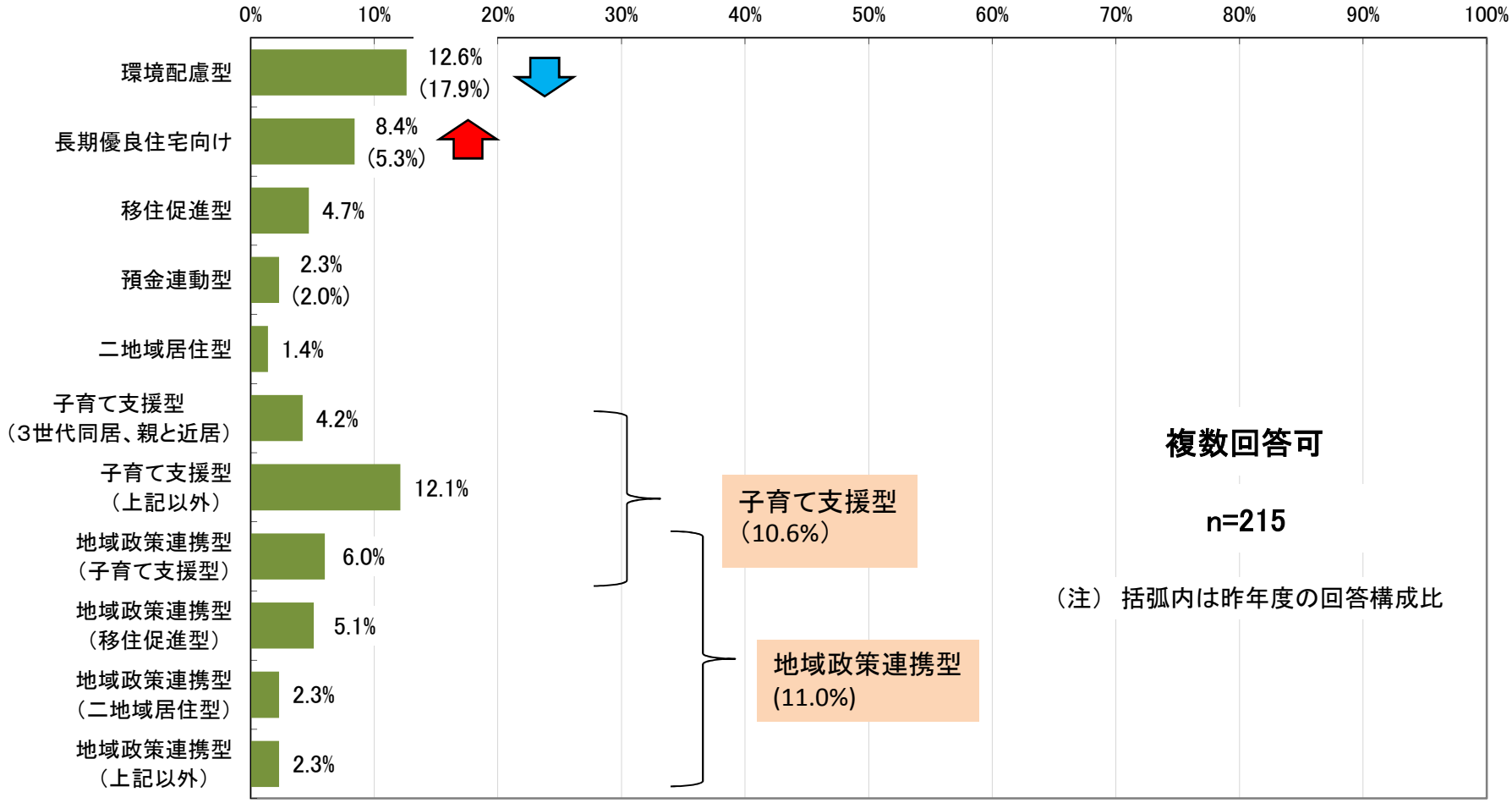
今後重視する商品（貸付条件等、対象者）については、「申込時の金利が適用可能なローン」(21.9%)が最も多く、次いで「金利の固定期間が20年以上の長期固定型住宅ローン」(16.3%)、「女性向け」(10.7%)となった。
前回調査と比較すると、「女性向け」、「単身者向け」共に上昇した。



16－3. 今後重視する商品③（政策連携等）

今後重視する商品（政策連携等）については、「環境配慮型」(12.6%)が最も多く、次いで「子育て支援型（3世代同居、親と近居以外）」(12.1%)、「長期優良住宅向け」(8.4%)となった。
前回調査と比較すると、「環境配慮型」が低下し、「長期優良住宅向け」が上昇した。

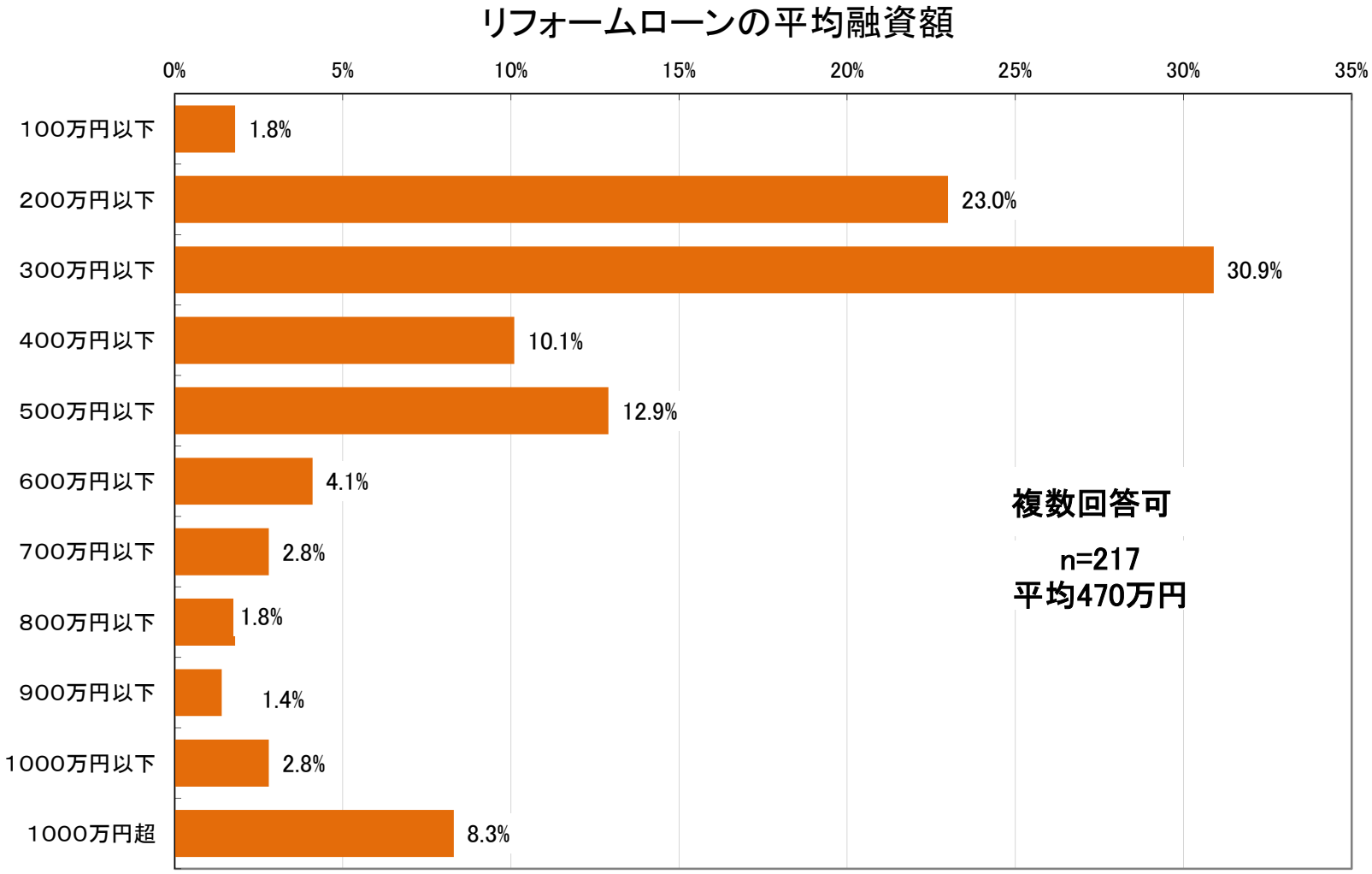
今後重視する商品③（政策連携等）



※地域政策連携型 ： 地方公共団体等の支援制度等を利用した者に対して金利を引き下げる等、優遇をする商品。

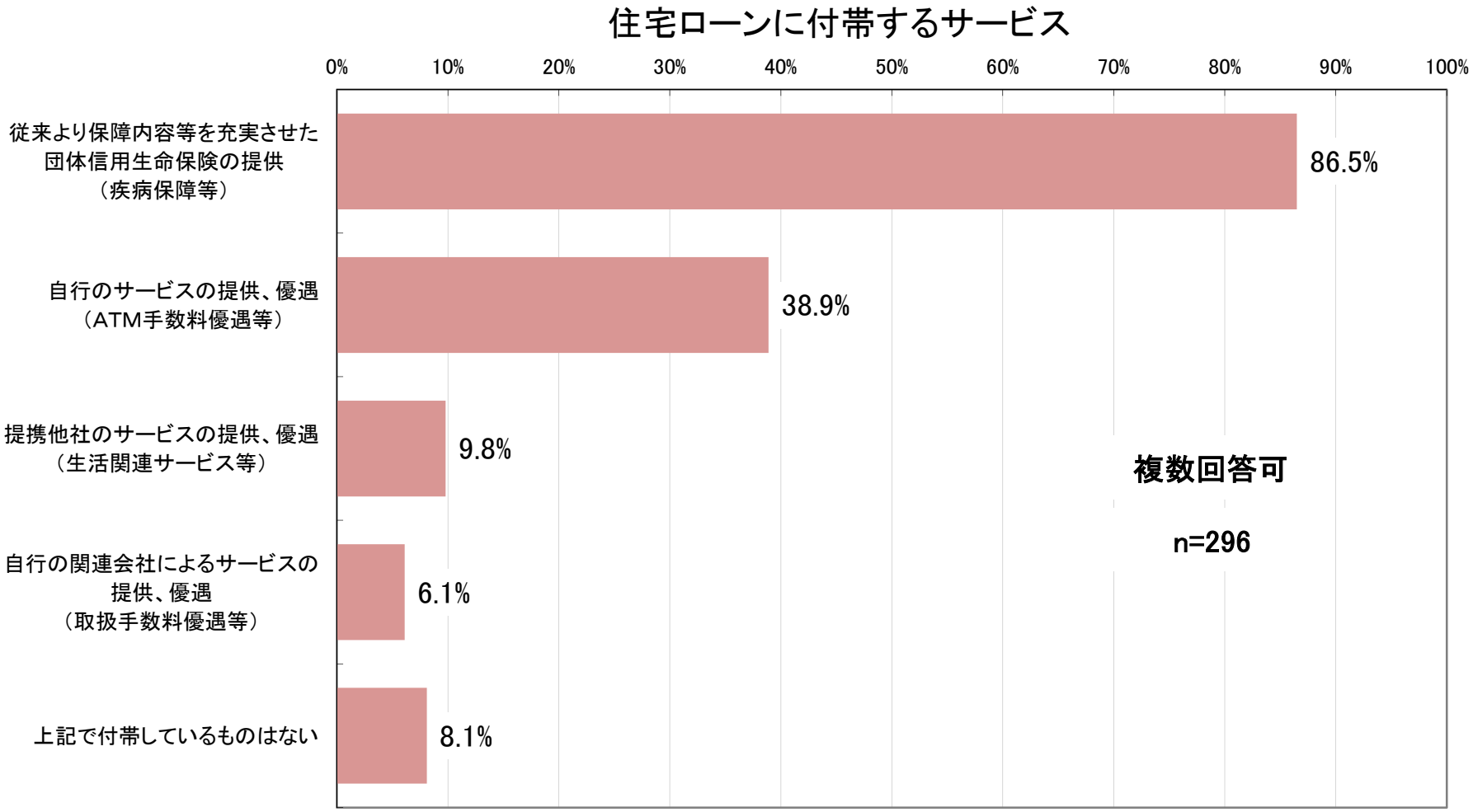
17. リフォームローンの平均融資額

取扱中の商品（対象住宅等）で「リフォームローン」を選択した金融機関におけるリフォームローンの平均融資額は、回答金融機関の単純平均で470万円となった。 なお、「(200万円超）～300万円以下」が30.9%と最も多く、(100万円超）～200万円以下」(23.0%)、「（400万円超）～500万円以下」（12.9%）が続いた。



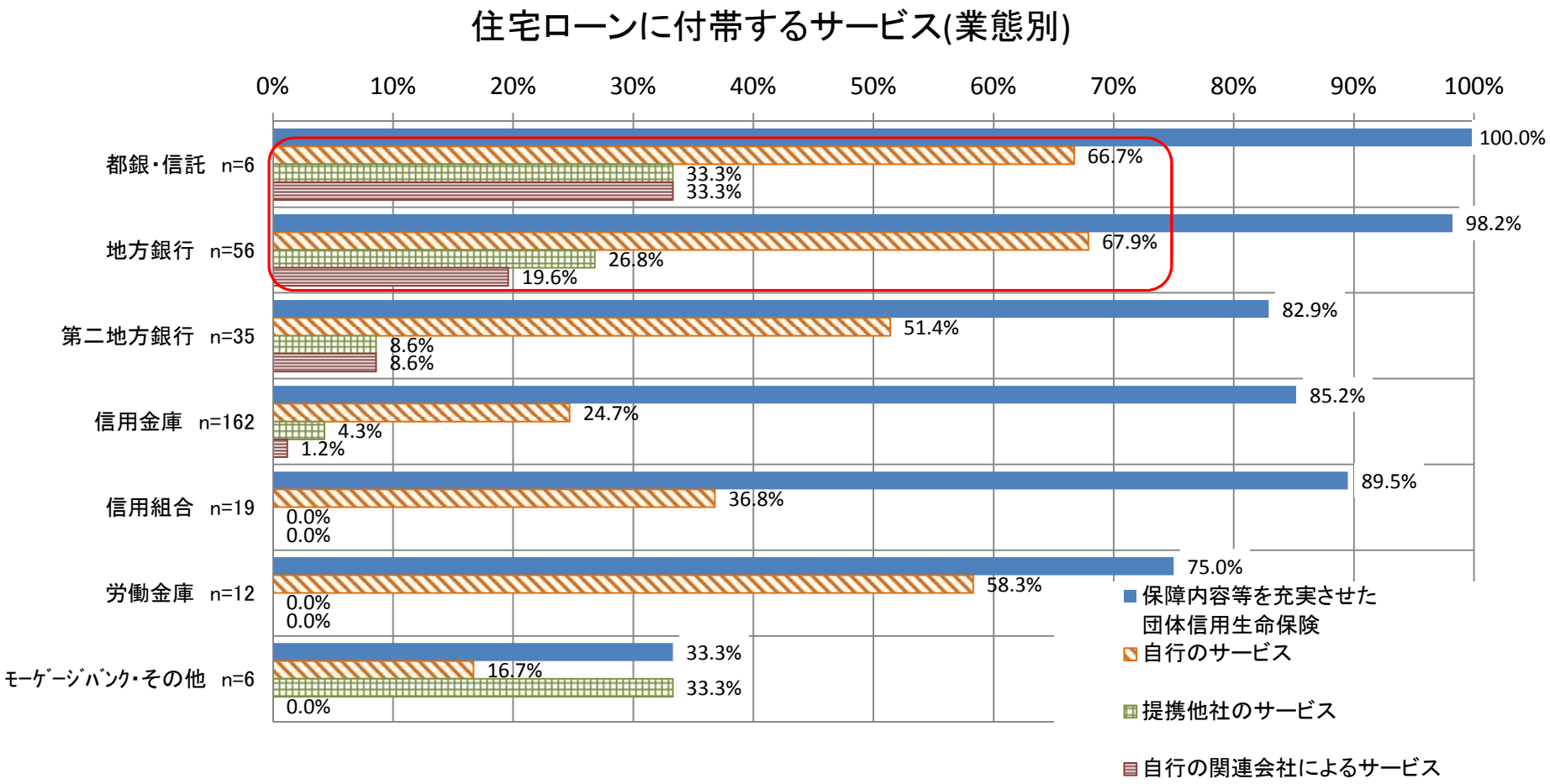
18. 住宅ローンに付帯するサービス

住宅ローンに付帯するサービスは、「従来より保障内容等を充実させた団体信用生命保険の提供（疾病保障等）」(86.5%)が最も多く、次いで「自行のサービスの提供、優遇」（38.9%）、「提携他社のサービスの提供、優遇」(9.8%)となった。



18－2. 住宅ローンに付帯するサービス(業態別)

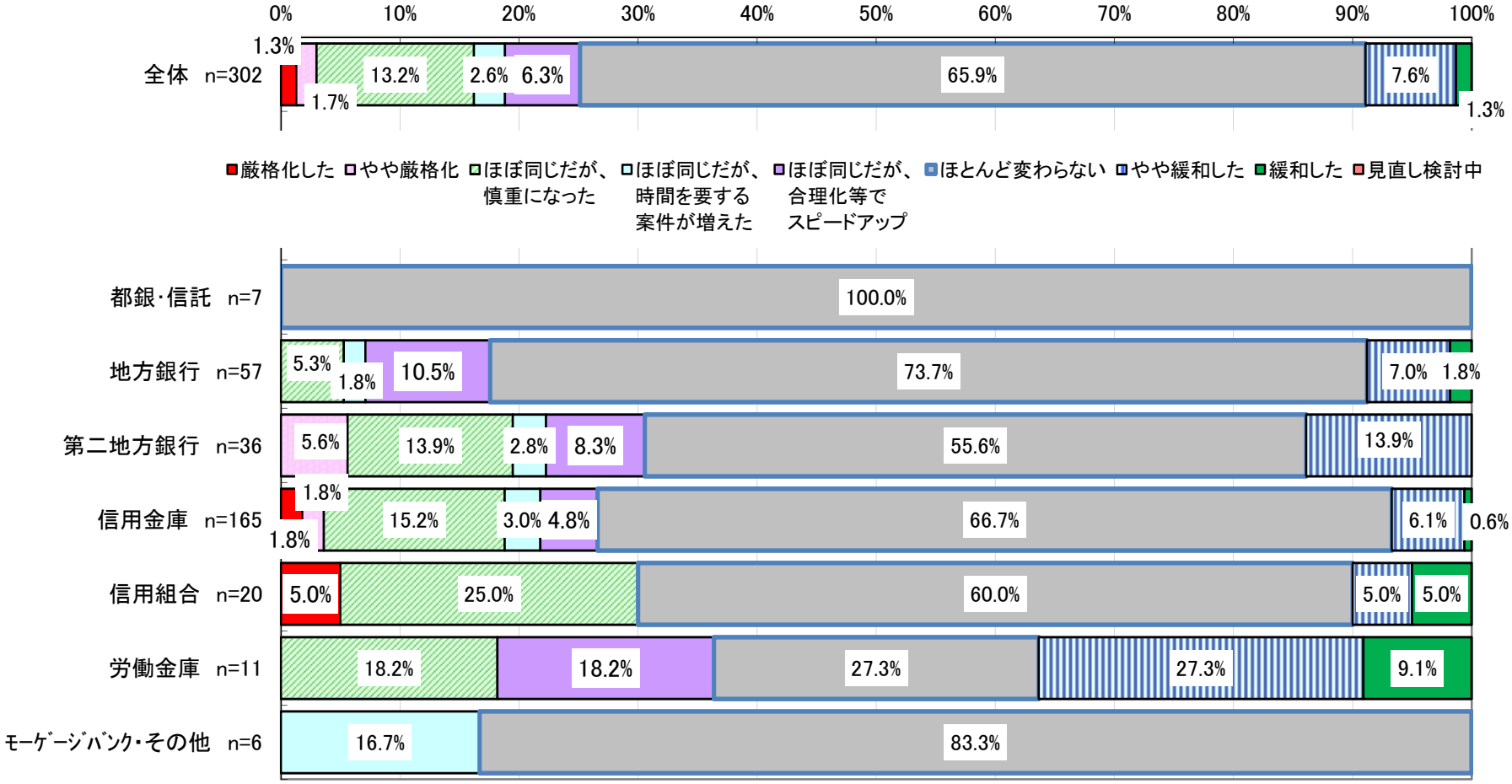
住宅ローンに付帯するサービスを業態別に見ると、「保障内容等を充実させた団体信用生命保険」については、業態間の相違は限定的だが、「自行のサービス」、「提携他社のサービス」、「自行の関連会社によるサービス」の付帯における都銀・信託、地方銀行はそれ以外の業態より比較的高い傾向にある。



19. 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、6割強が「ほとんど変わらない」と回答した。
労働金庫においては、「ほぼ同じだが慎重になった」（18.2%）と「やや緩和した」（27.3%）の割合が比較的高かった。

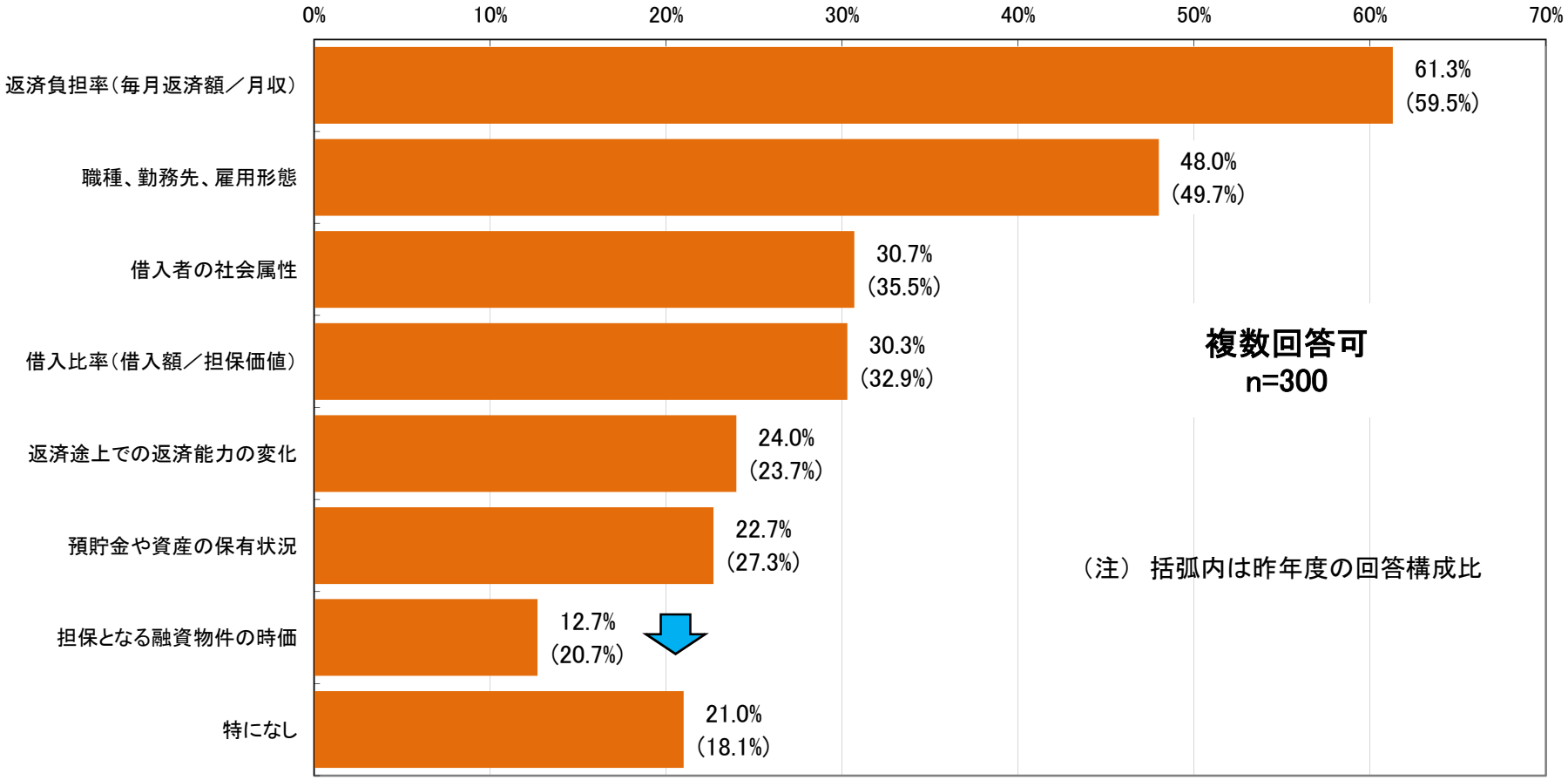
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



20. 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）」(61.3%)が最も多く、次いで「職種、勤務先、雇用形態」（48.0%）、「借入者の社会属性」(30.7%)となった。
また、「担保となる融資物件の時価」の低下が目立った。

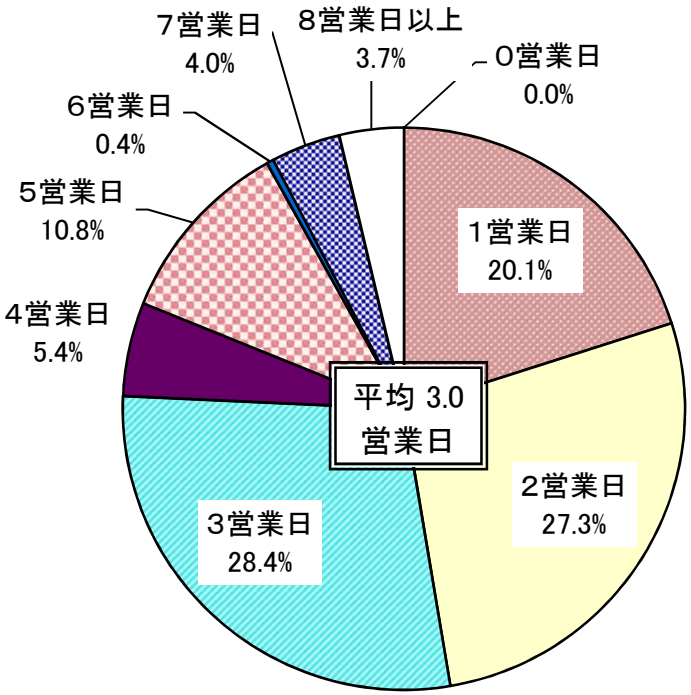
本審査で重視度が増している項目



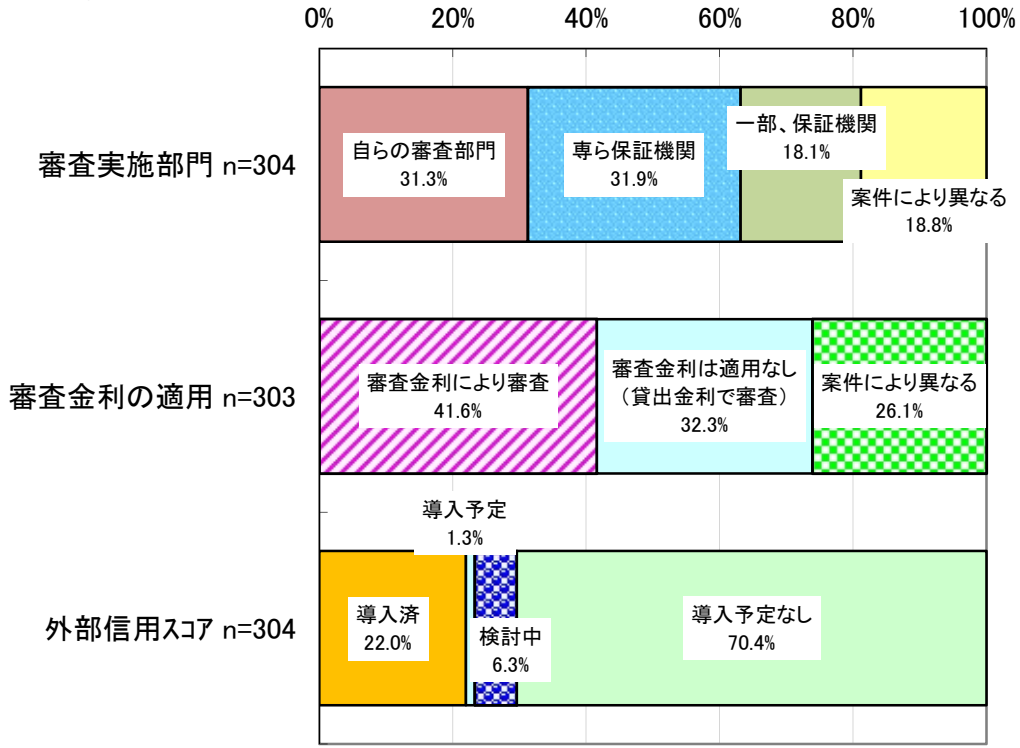
21. 審査の所要期間、審査事務に関する事項

- 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3.0営業日
- 全体の47.4%が2営業日以内に結果を回答
- 「自らの審査部門」実施は31.3%、一方、「専ら保証機関」＋「一部、保証機関」は50.0%
- 「審査金利により審査」は41.6%、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（70.4%）は「導入予定なし」と回答

本審査の所要期間（申請～結果回答） n=278

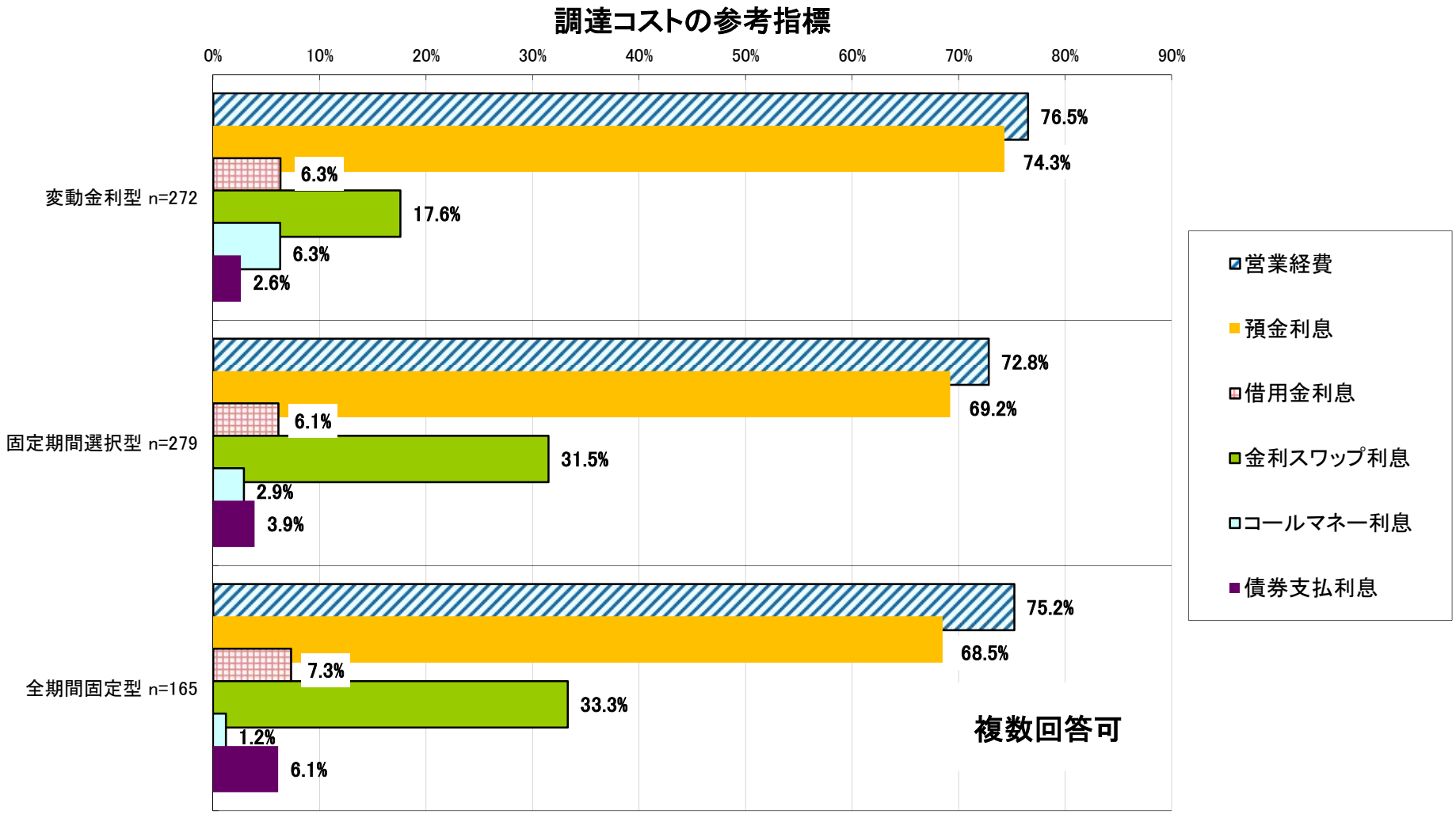


審査事務に関する事項



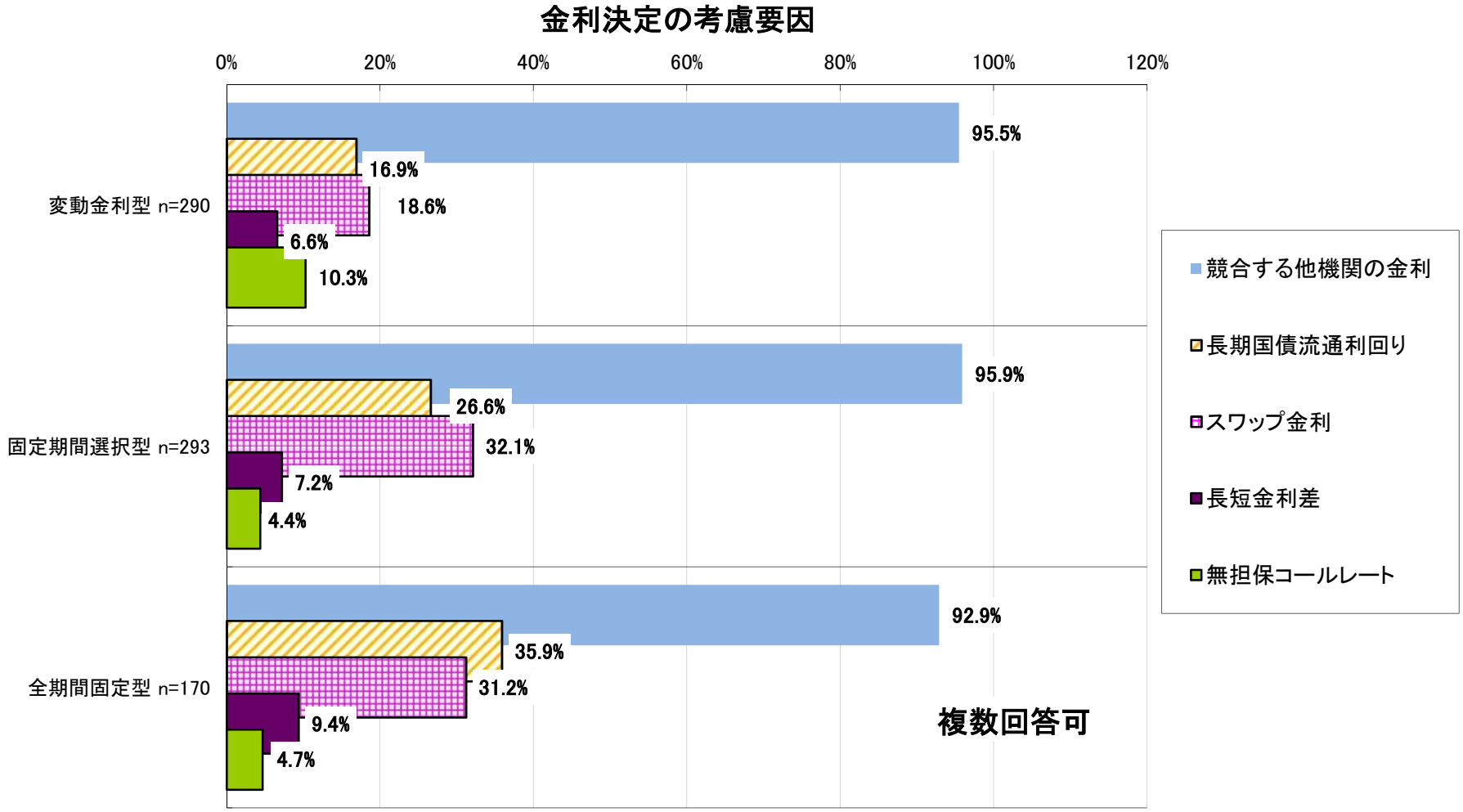
22. 調達コストの参考指標

金利決定に際しての調達コストの参考指標については、「営業経費」と「預金利息」の回答割合が高かった。



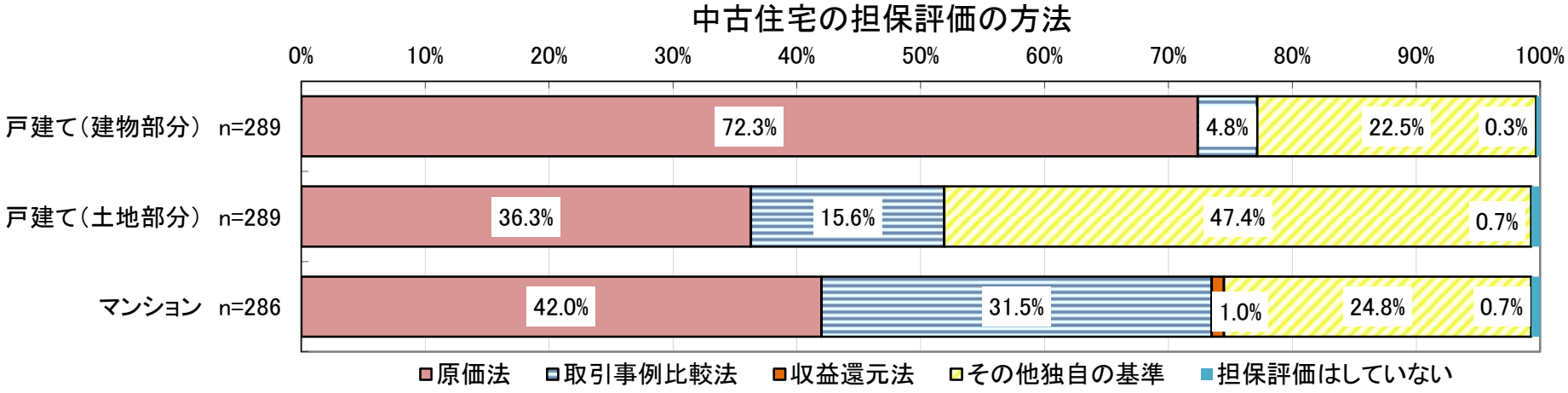
23. 金利決定の考慮要因

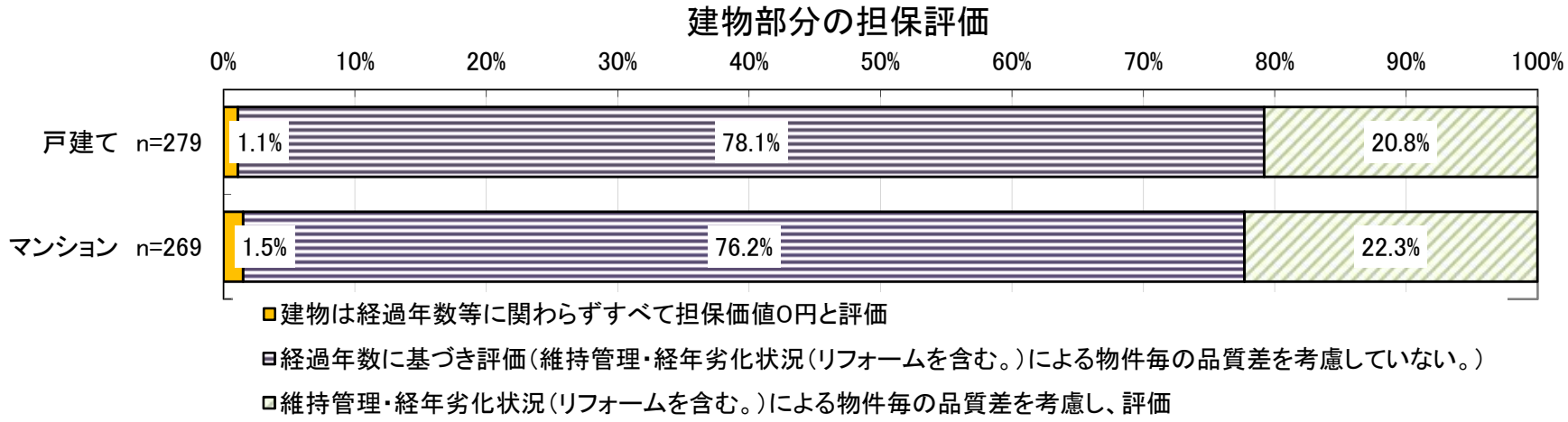
金利決定の考慮要因では、「競合する他機関の金利」の回答割合が最も高かった。



24. 中古住宅の担保評価方法①

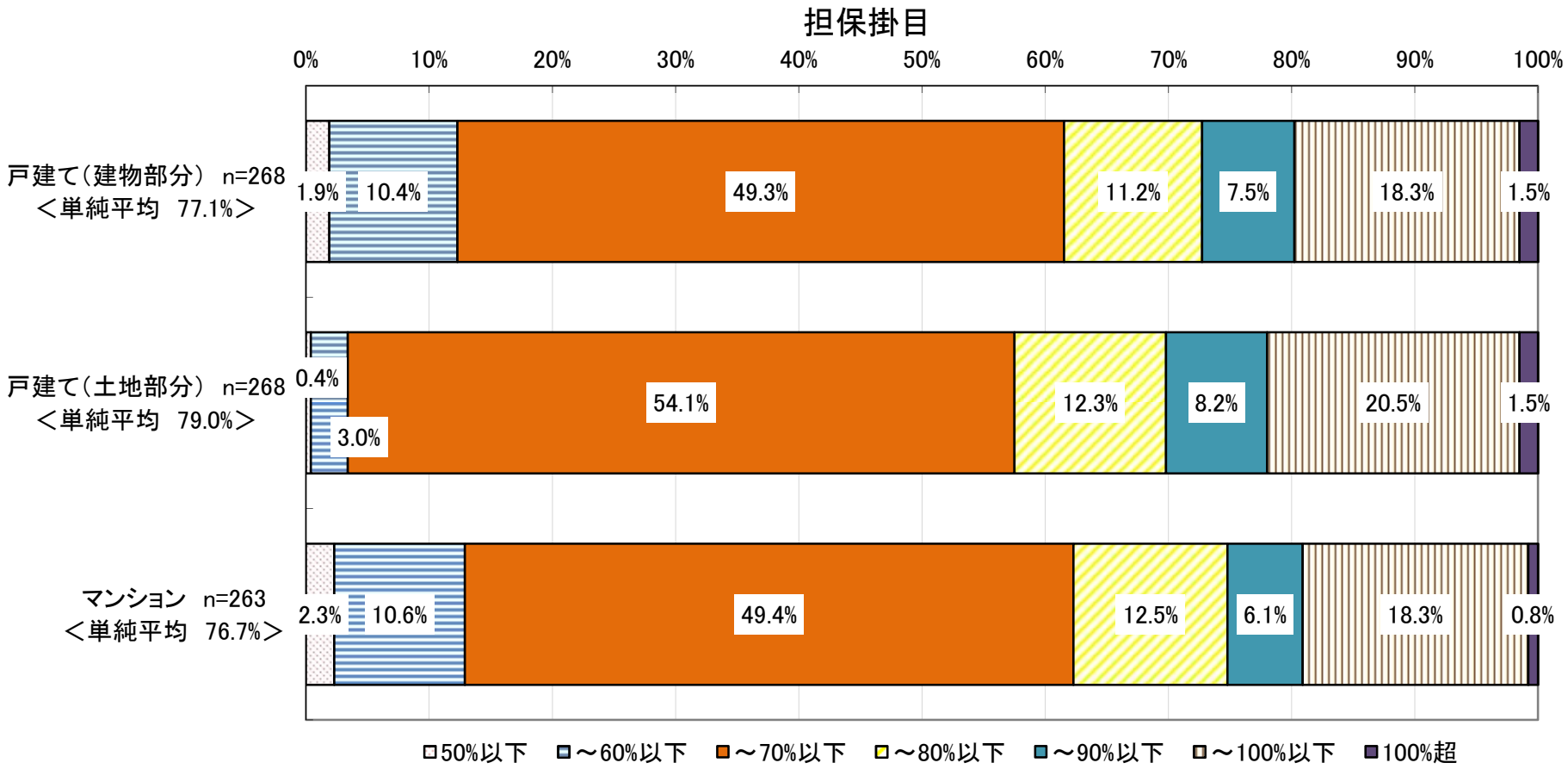
中古住宅の担保評価の方法については、戸建て（建物部分）及びマンションでは「原価法」が、戸建て（土地部分）については「その他独自の基準」が最も多かった。
建物部分の担保評価については維持管理・経年劣化状況による物件ごとの品質差を考慮せず、経過年数に基づき評価する金融機関が最も多かった。





24－2. 中古住宅の担保評価方法②

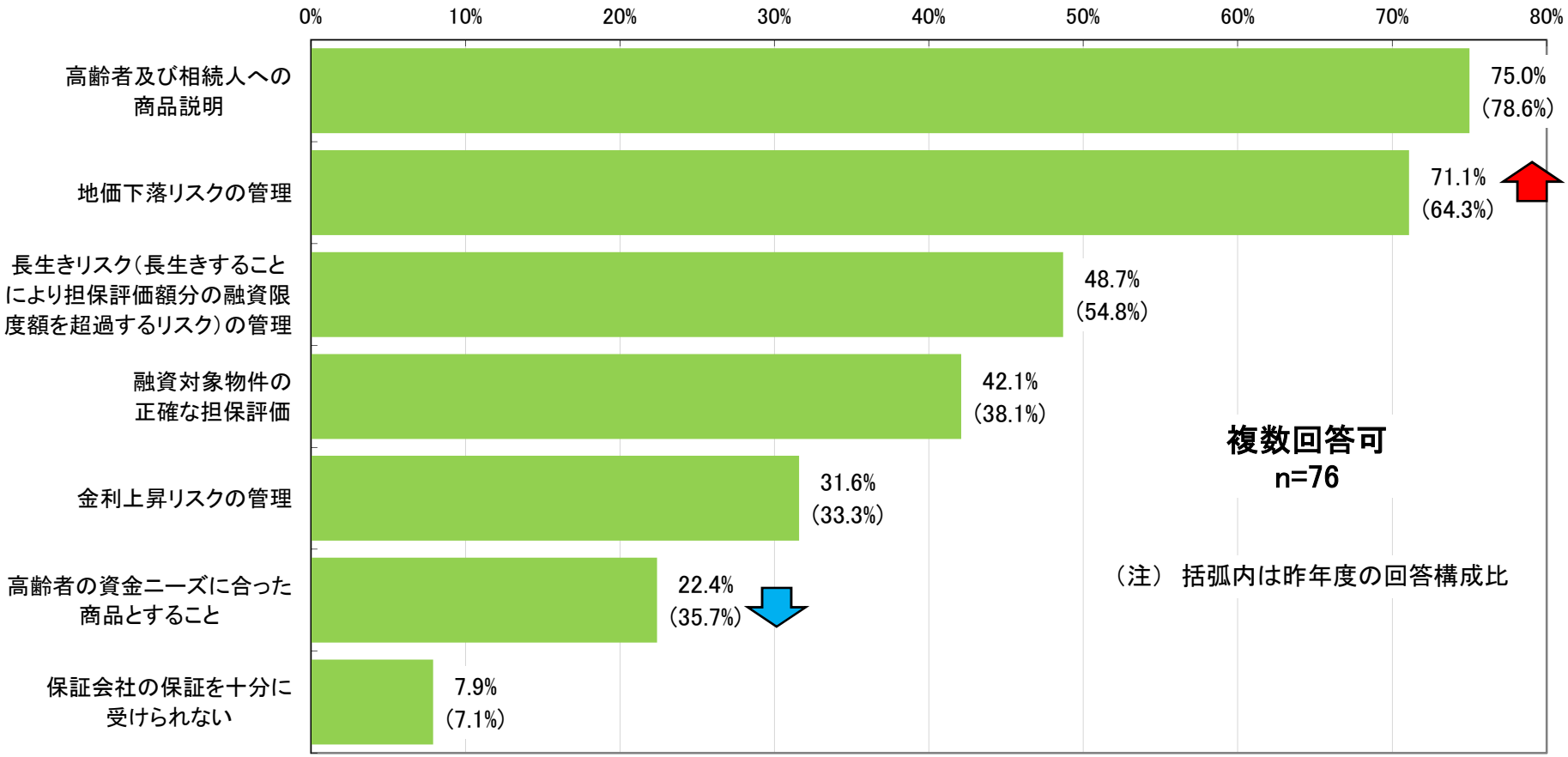
中古住宅の担保掛目については、戸建て（建物部分）、戸建て（土地部分）及びマンションのすべてにおいて「（60%超）～70%以下」が最も多く、次いで「（90%超）～100%以下」、「（70%超）～80%以下」となった。
担保掛目の単純平均は、戸建て（建物部分）で77.1%、戸建て（土地部分）で79.0%、マンションで76.7%となった。



25. リバースモーゲージを取り扱う上での課題

「リバースモーゲージを取扱中・取扱検討中」と回答した金融機関における、リバースモーゲージを取り扱う上での課題は、「高齢者及び相続人への商品説明」(75.0%)が最も多く、次いで「地価下落リスクの管理」(71.1%)、「長生きリスクの管理」(48.7%)となった。
前回調査と比較すると、「地価下落リスクの管理」の上昇と、「高齢者の資金ニーズに合った商品とすること」の低下が目立った。

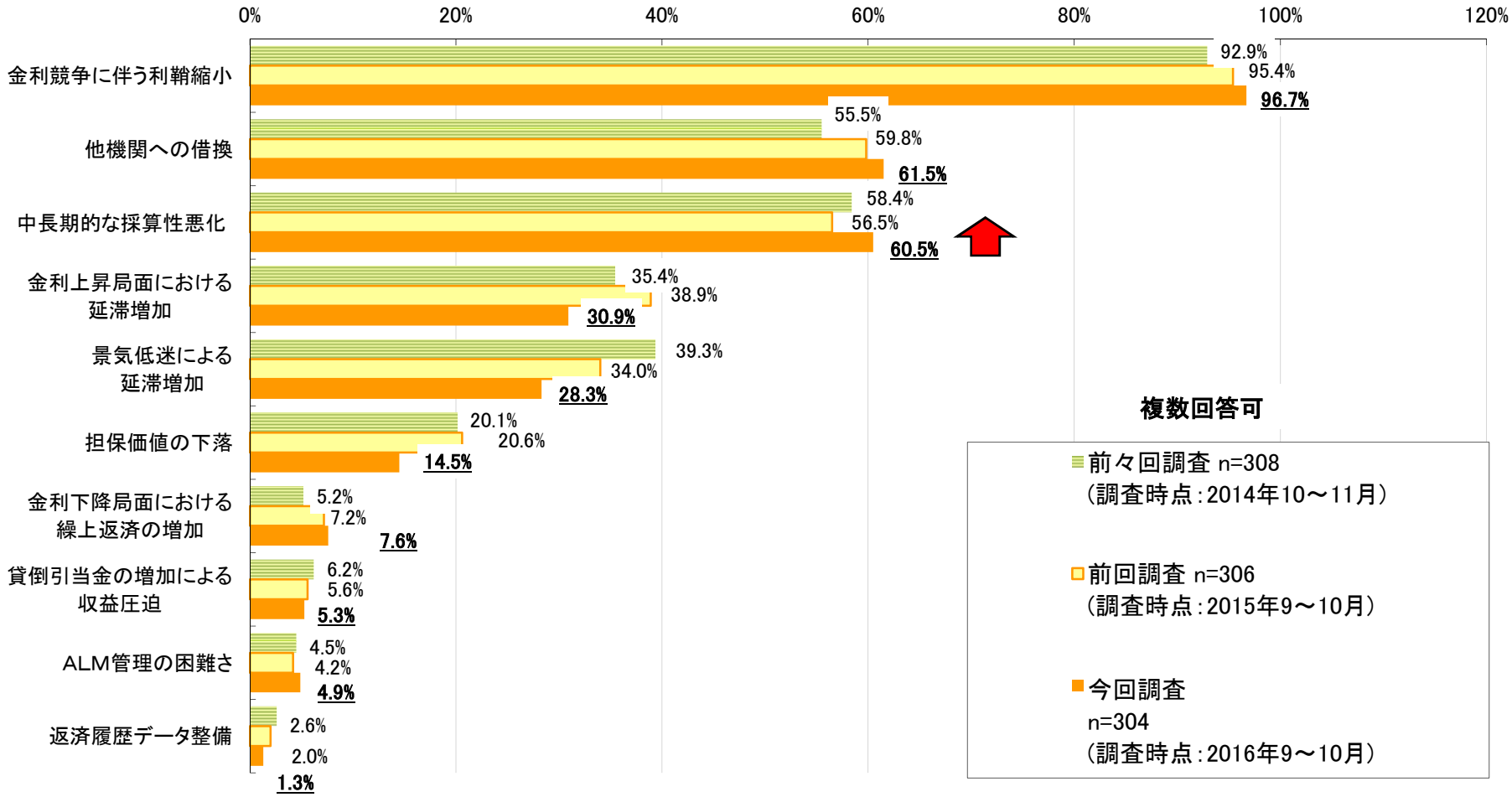
リバースモーゲージを取り扱う上での課題



26. 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク

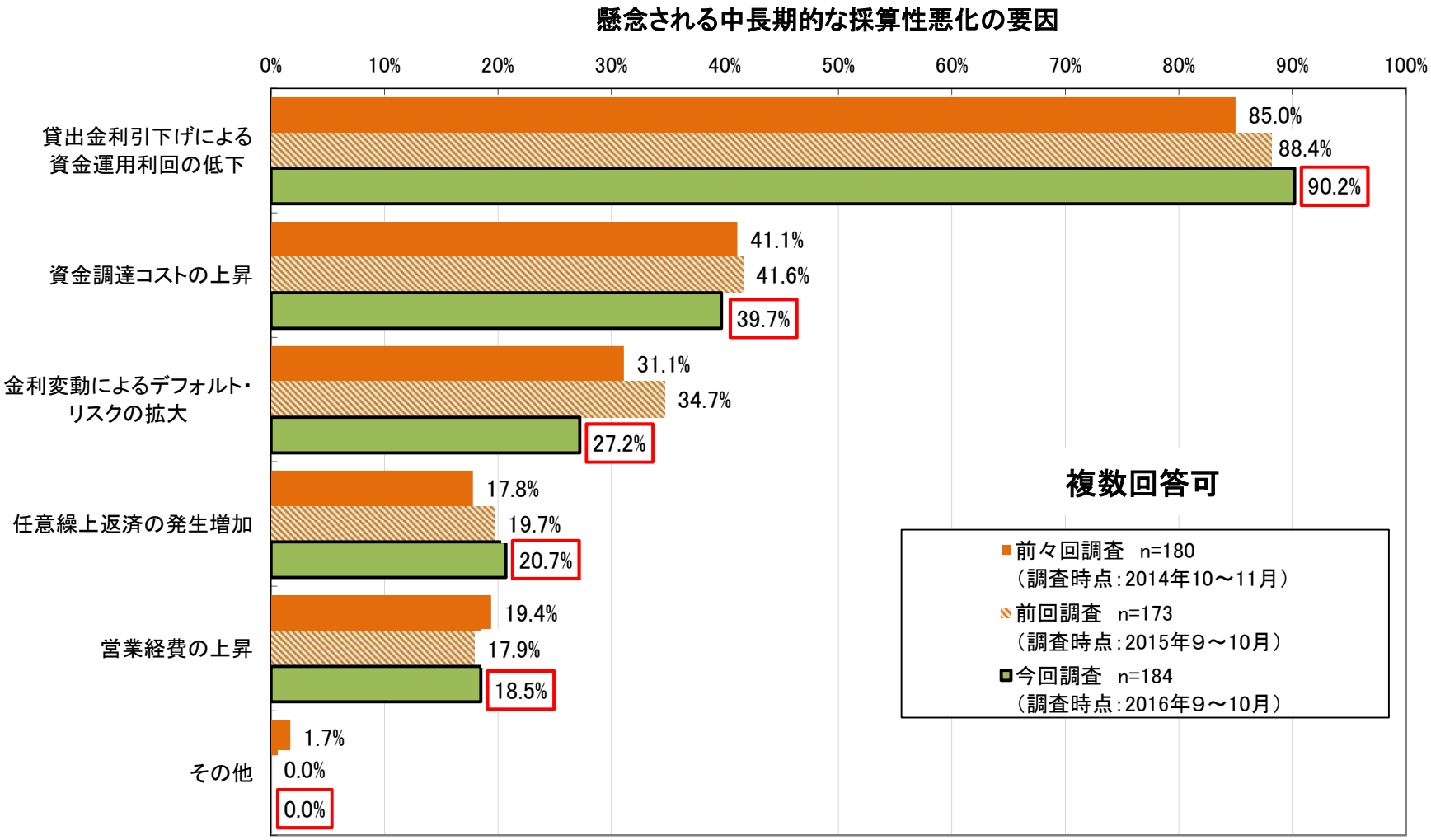
金融機関が挙げた住宅ローンについて懸念する問題（リスク）は、「金利競争に伴う利鞘縮小」(96.7%) が最も多く、「他機関への借換」(61.5%)、「中期的な採算性悪化」(60.5%)が続いた。特に「中長期的な採算性悪化」の増加が目立つ。
また、「景気低迷による延滞増加」は前々回から継続して低下している。

住宅ローンについて懸念する問題（リスク）



27. 懸念される中長期的な採算性悪化の要因

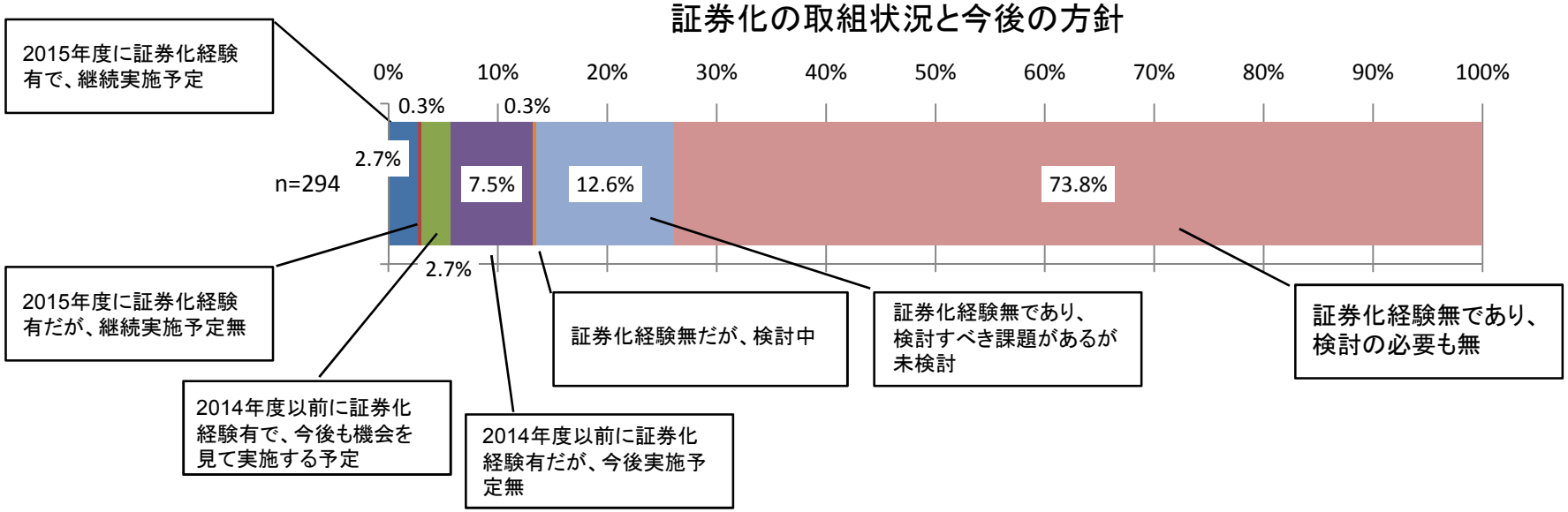
前頁で「中長期的な採算性悪化」と回答した金融機関における、懸念される中長期的な採算性悪化の要因は、「貸出金利引下げによる資金運用利回の低下」が最も多く、また、前々回から継続して増加した結果、9割を超えた。
次いで、「資金調達コストの上昇」、「金利変動によるデフォルト・リスクの拡大」の順となった。



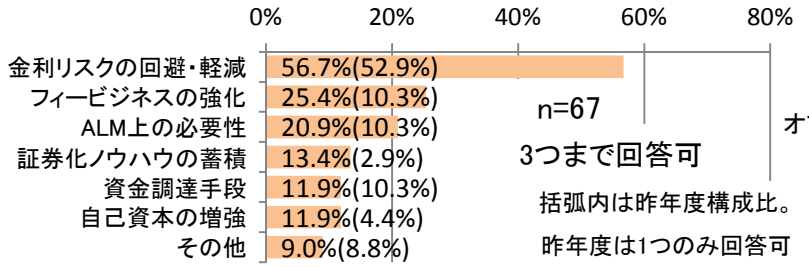
28. 住宅ローンの証券化

2015年度において3.0%の金融機関で住宅ローンの証券化が実施された一方、73.8%の金融機関は「証券化の検討の必要性もない」と回答した。
「証券化の検討の必要性もない」を選択した回答金融機関以外に証券化の目的を尋ねたところ、「金利リスクの回避・軽減」が56.7%と最も多かった。
証券化の課題は、「証券化に必要なノウハウの不足」が72.9%で最も多かった。

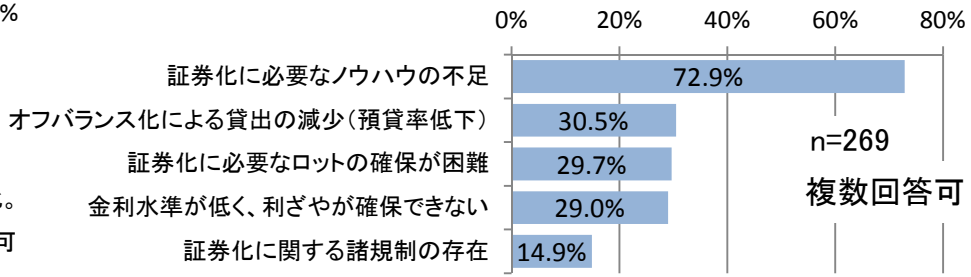
証券化の取組状況と今後の方針



証券化の目的



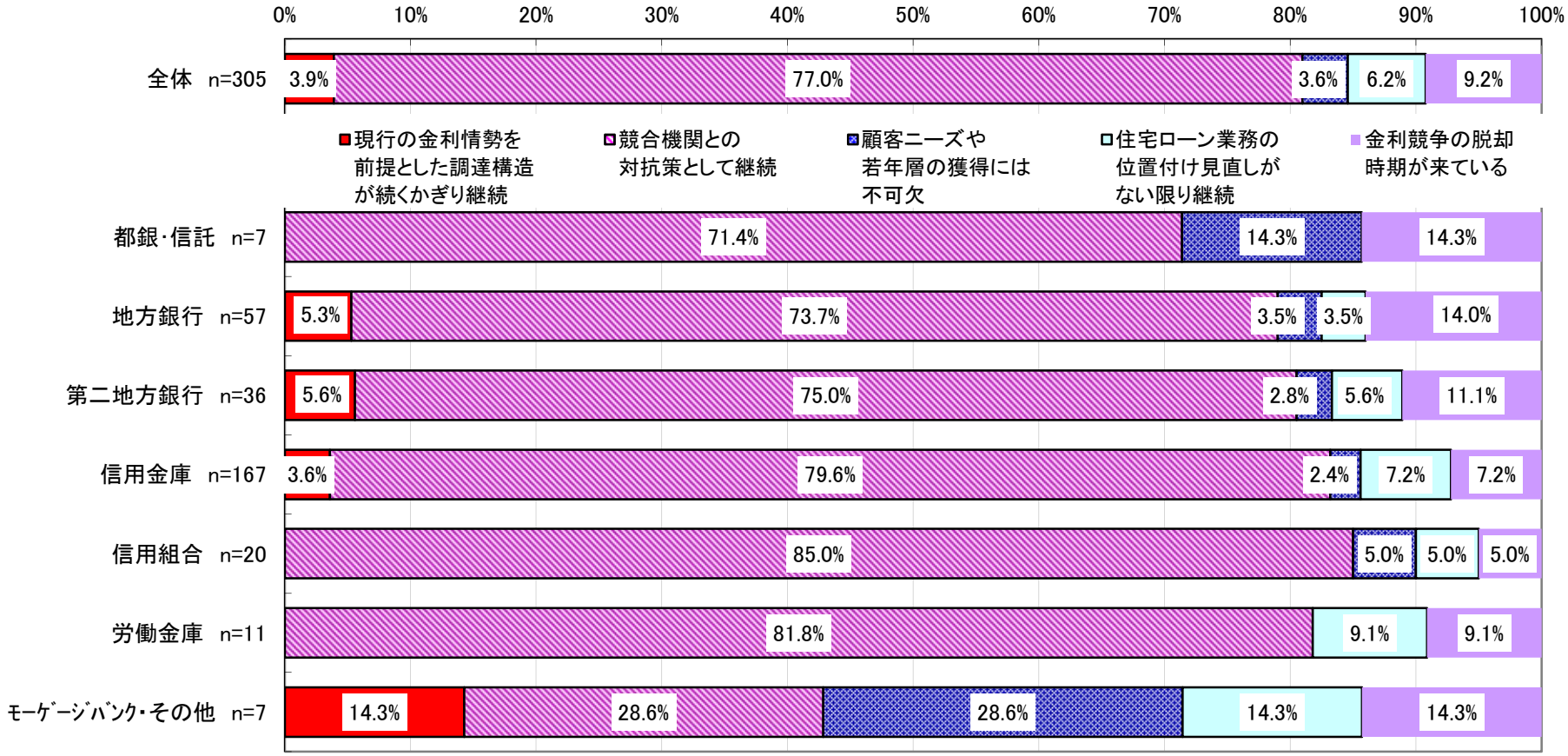
証券化の課題



29. 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、全体では8割弱の金融機関が「競合機関との対抗策として継続」と回答した。
一方、「金利競争の脱却時期が来ている」との回答も9.2%ポイントあった。

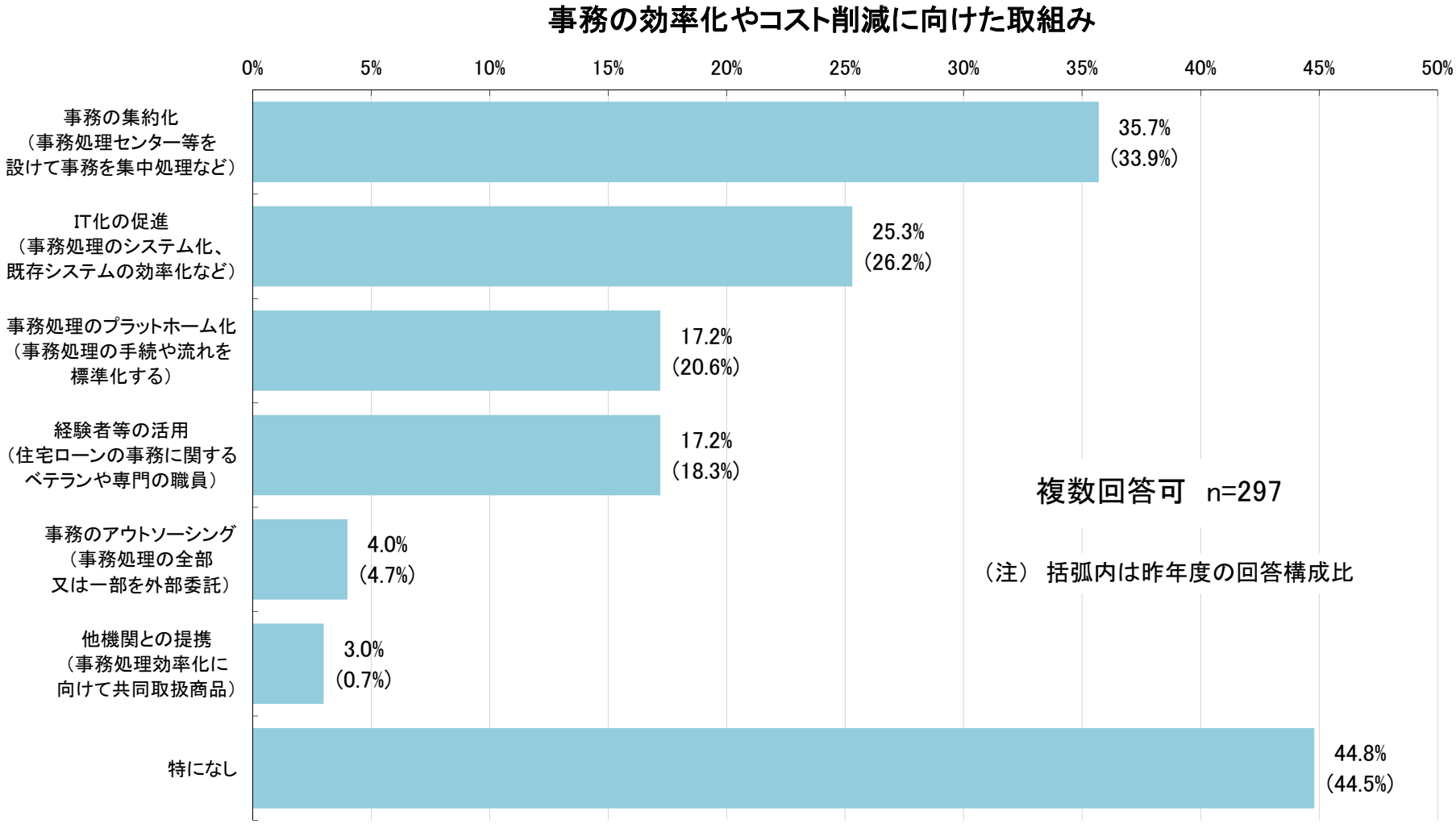
金利優遇を活用した営業推進の展望



30. 事務の効率化やコスト削減への取組み

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

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」とする回答が最も多かったが、他では、「事務の集約化」(35.7%)、「IT化の促進」(25.3%)が多かった。

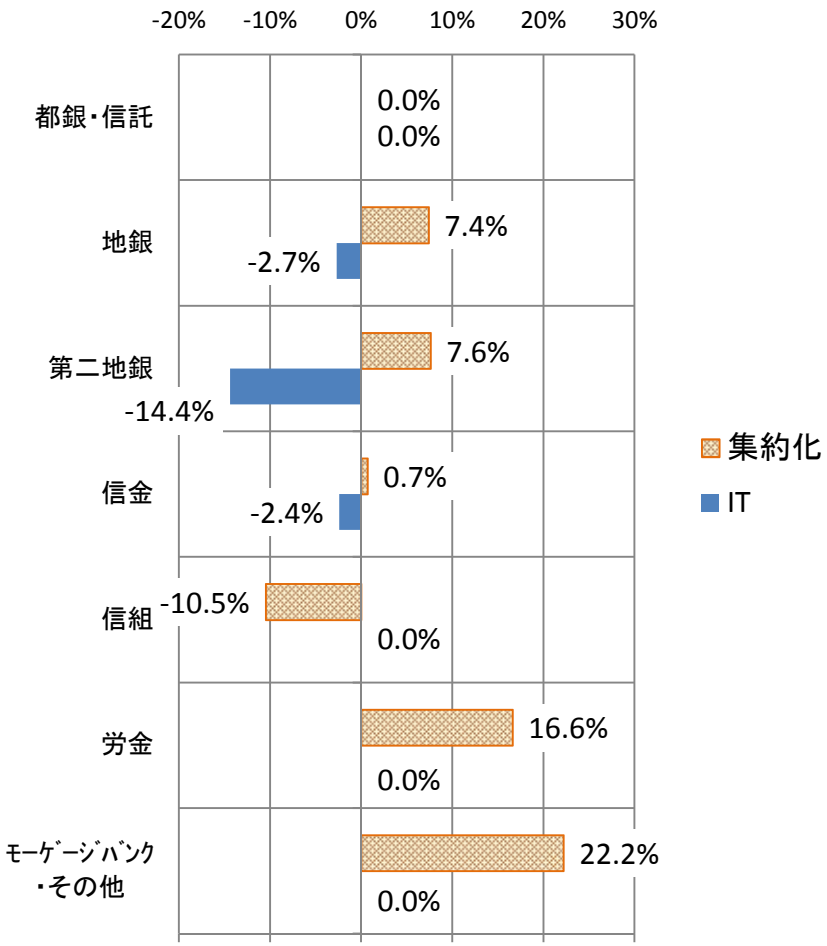


30- 2. 事務集約化及びIT化の促進に関する業態別変化

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

前頁で上位となった「事務の集約化」及び「IT化の促進」について、業態別変化（対前年度差）を見てみると、「事務の集約化」については増加している業態が多く、「IT化の促進」については、減少している業態が多いという結果となった。

事務の集約化及びIT化の促進
に関する業態別変化（対前年度差）



（参考） 2015年度、2016年度のデータ

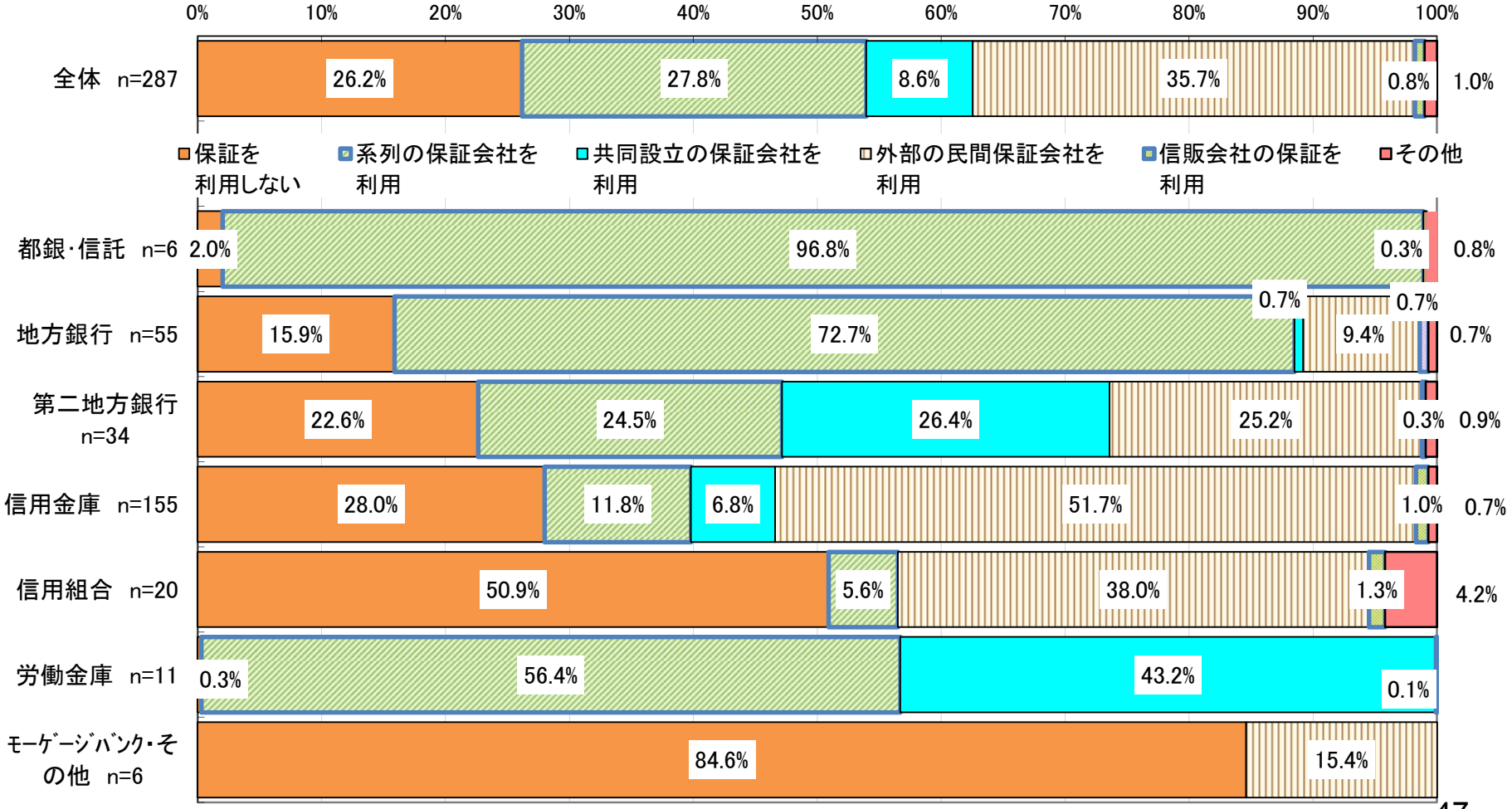
業態	年度・有効回答数	集約化	IT
都銀・信託	2015年度 n=6	100.0%	83.3%
	2016年度 n=6	100.0%	83.3%
地銀	2015年度 n=58	74.1%	53.4%
	2016年度 n=57	75.4%	49.1%
第二地銀	2015年度 n=33	57.6%	27.3%
	2016年度 n=35	60.0%	25.7%
信金	2015年度 n=164	14.0%	12.8%
	2016年度 n=161	14.9%	12.4%
信組	2015年度 n=19	0.0%	21.1%
	2016年度 n=20	10.0%	20.0%
労金	2015年度 n=12	58.3%	41.7%
	2016年度 n=11	63.6%	36.4%
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	2015年度 n=9	44.4%	44.4%
	2016年度 n=7	42.9%	71.4%

31. 保証の利用状況（2015年度期末残高ベース）

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

保証の利用状況（2015年度期末残高ベース）については、全体の73.8%が何らかの保証を利用している。
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、信用金庫では、「外部の民間保証会社を利用」と回答した割合が多かった。
なお、「保証を利用しない」割合は、モーゲージバンク・その他が最も多く、信用組合、信用金庫が続いた。

保証の利用状況（2015年度期末残高ベース）



【アパートローン】

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

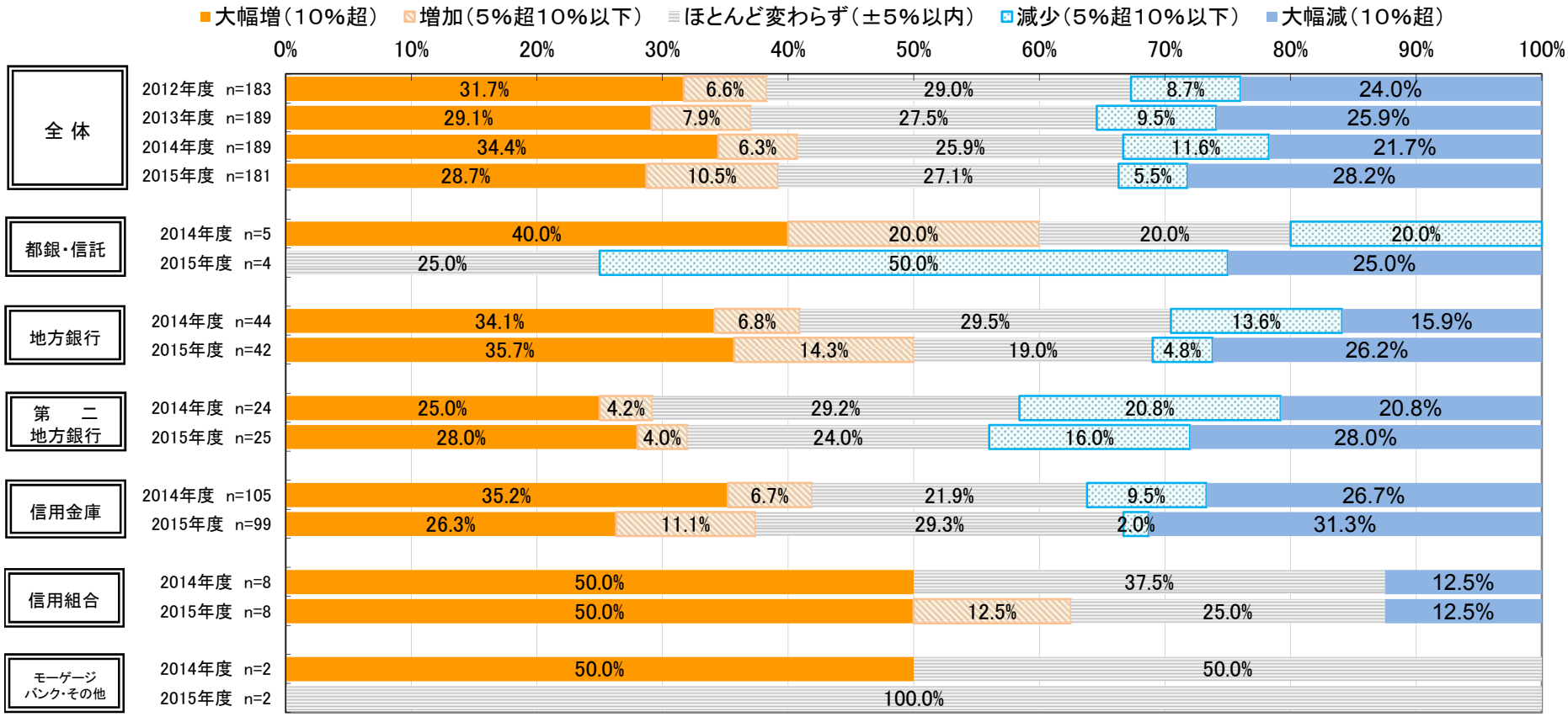
1．アパートローン新規貸出額の対前年度増減

2015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、全体では「大幅増」、「増加」の合計割合が減少したものの、「大幅減」、「減少」の合計割合よりも引き続き多くなった。

業態別にみると、都銀・信託における「大幅減」、「減少」の合計割合の増加と、地方銀行における「大幅増」、「増加」の合計割合の増加が目立つ。

【住宅ローンはP9】

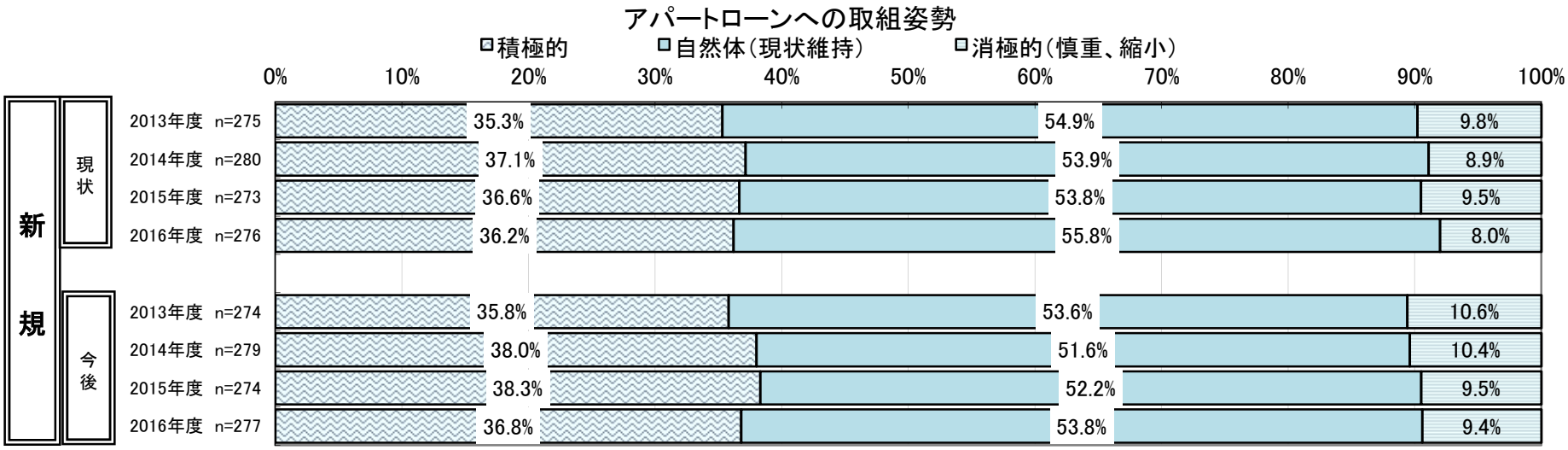
2015年度　新規貸出額の対前年度増減（アパートローン）

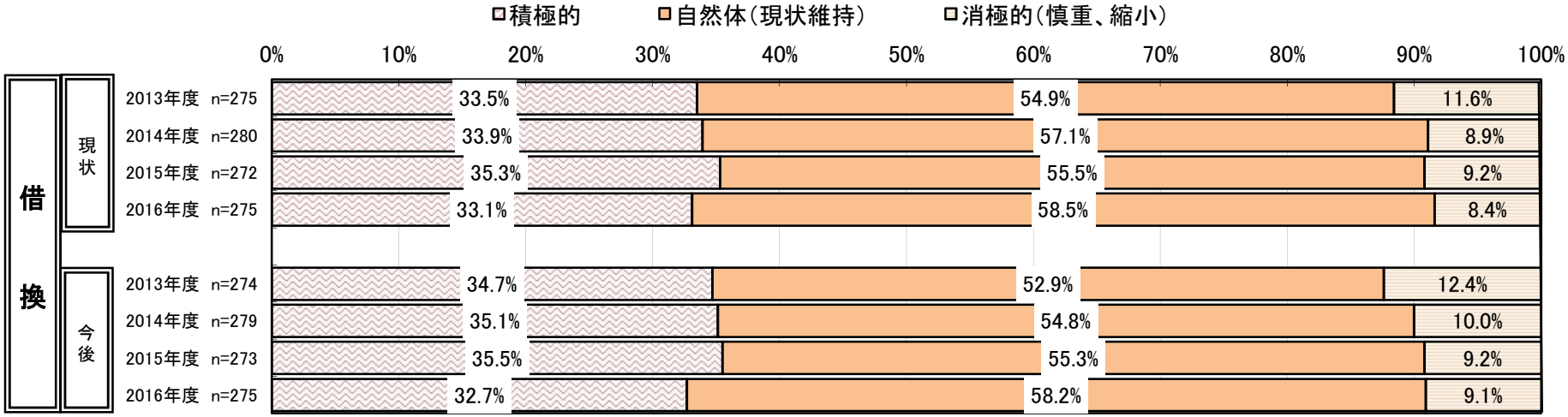


労働金庫の実績に関する回答構成比については、有効回答数が1以下となったため、表記していない。

2. アパートローンへの取組姿勢

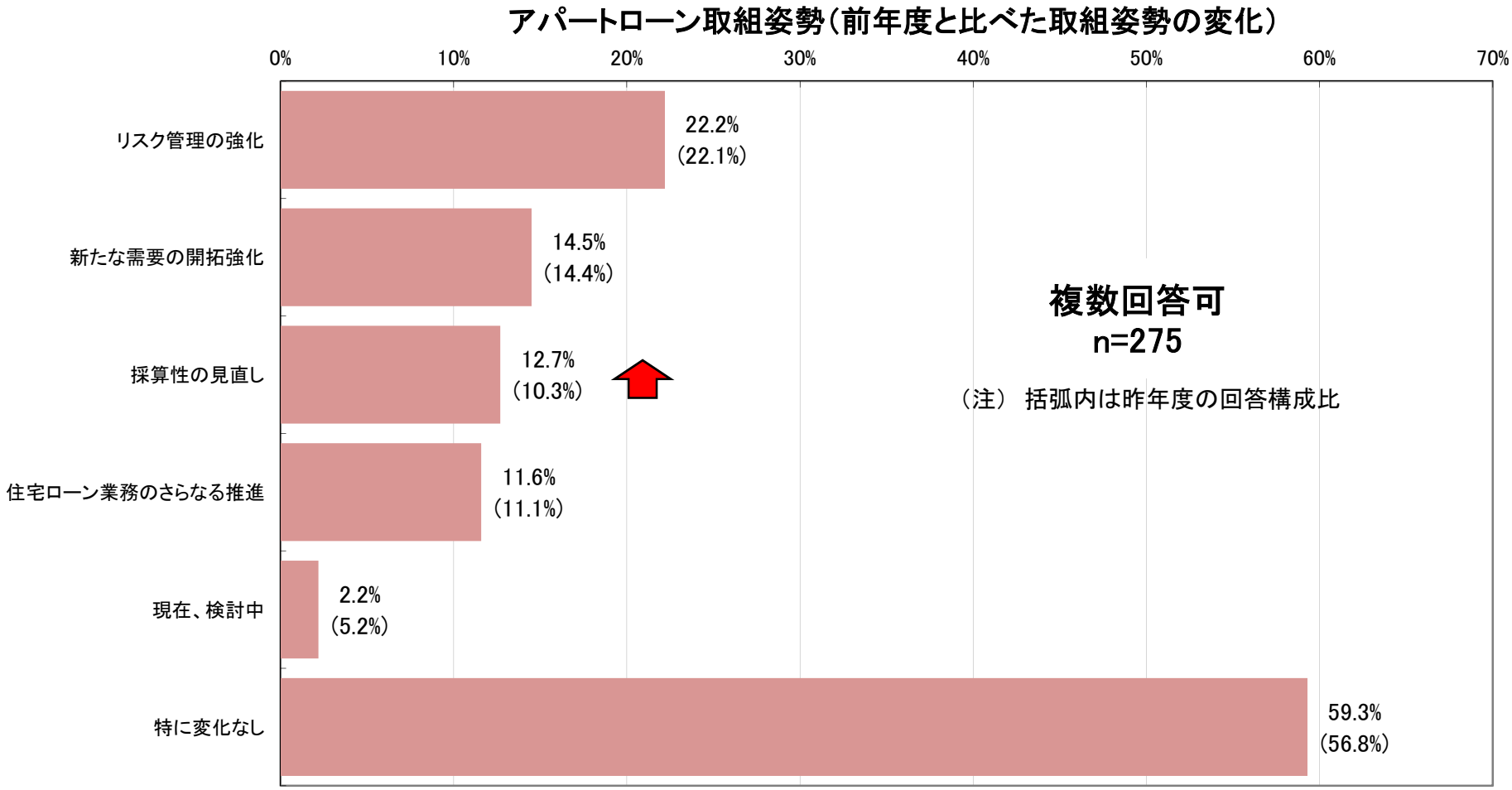
アパートローンへの取組姿勢において、「積極的」と回答した割合は、2013年度と比較して2014年度～2015年度は高い水準となったが、本年度調査においては2013年度に近い水準となった。 【住宅ローンはP14】





3. アパートローンへの取組姿勢の変化

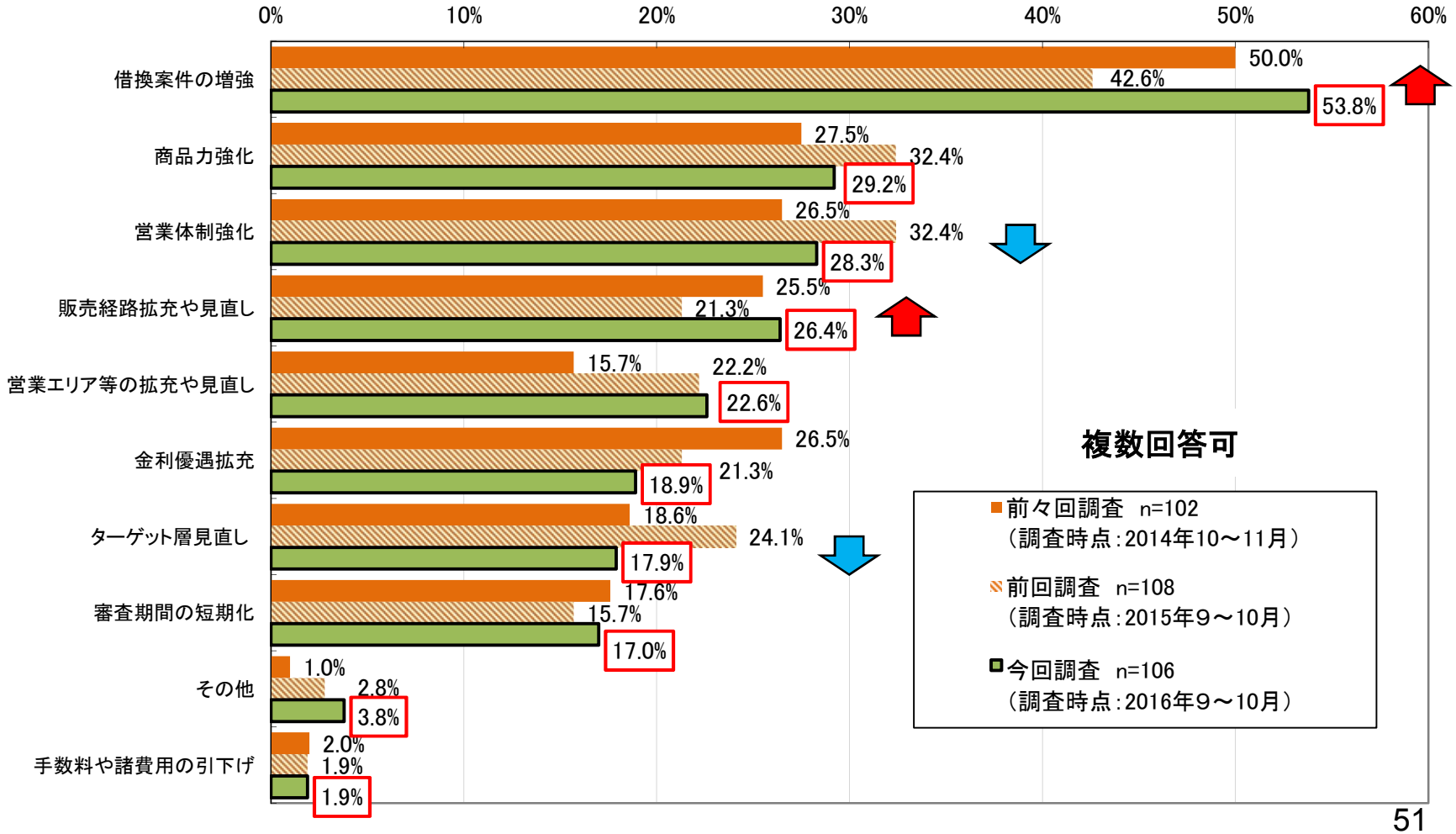
前年度と比べたアパートローンへの取組姿勢の変化について、6割弱の金融機関が「特に変化なし」と回答した。
また、前回調査と比較して、「採算性の見直し」の増加が目立つ。 【住宅ローンはP15】



4. アパートローンの積極化方策

積極化方策としては、「借換案件の増強」が最も多く、「商品力強化」、「営業体制強化」が続いた。
また、「借換案件の増強」や「販売経路拡充や見直し」の増加が目立つ一方で、「営業体制強化」、「ターゲット層見直し」の減少が目立つ。
【住宅ローンはP17】

今後の積極化方策（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（2015年度）

住宅金融支援機構
Japan Housing Finance Agency

住宅ローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高（注）

住宅ﾛｰﾝ新規貸出額	有効回答数	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=274	39.1%	10.6%	28.5%	11.3%	9.1%	1.5%	439
都銀・信託	n=6					33.3%	66.7%	5,961
地方銀行	n=54	1.9%	3.7%	33.3%	35.2%	25.9%		818
第二地方銀行	n=30	13.3%	10.0%	53.3%	13.3%	10.0%		369
信用金庫	n=150	58.0%	13.3%	26.0%	2.0%	0.7%		99
信用組合	n=17	76.5%	23.5%					27
労働金庫	n=12			33.3%	41.7%	25.0%		869
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	n=5	40.0%		20.0%		40.0%		716

うち借換割合	有効回答数	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=191	16.2%	35.6%	19.4%	15.2%	6.8%	3.7%	1.6%	1.5%	23.4%

住宅ﾛｰﾝ貸出残高（期末残高）	有効回答数	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=279	8.2%	31.2%	14.0%	17.2%	11.1%	9.0%	7.9%	1.4%	4,027
都銀・信託	n=6							33.3%	66.7%	61,628
地方銀行	n=54		1.9%	5.6%	9.3%	35.2%	25.9%	22.2%		7,334
第二地方銀行	n=30		3.3%	20.0%	33.3%	23.3%	10.0%	10.0%		3,579
信用金庫	n=153	10.5%	48.4%	17.6%	19.6%	1.3%	1.3%	1.3%		830
信用組合	n=18	33.3%	50.0%	16.7%						265
労働金庫	n=12				8.3%	25.0%	50.0%	16.7%		8,589
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	n=6	16.7%	33.3%		33.3%			16.7%		2,574

※ 小数点第二位の四捨五入により構成比の合計が100.0%にならない場合がある。なお、網掛け部は計数が0.0%のもの。

アパートローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高（注）

ｱﾊﾟｰﾄﾛｰﾝ新規貸出額	有効回答数	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=195	62.1%	11.3%	21.5%	2.6%	2.6%		143
都銀・信託	n=6		16.7%	16.7%	33.3%	33.3%		1,291
地方銀行	n=43	23.3%	14.0%	53.5%	2.3%	7.0%		294
第二地方銀行	n=26	57.7%	7.7%	30.8%	3.8%			103
信用金庫	n=102	80.4%	10.8%	7.8%	1.0%			41
信用組合	n=10	70.0%	20.0%	10.0%				53
労働金庫	n=3	100.0%						0
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	n=5	80.0%		20.0%				31

うち借換割合	有効回答数	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=95	42.1%	18.9%	14.7%	12.6%	3.2%	4.2%	2.1%	2.2%	18.8%

ｱﾊﾟｰﾄﾛｰﾝ貸出残高（期末残高）	有効回答数	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=199	33.7%	31.2%	14.1%	14.1%	3.5%	2.0%	1.5%		950
都銀・信託	n=6				16.7%	33.3%	33.3%	16.7%		9,061
地方銀行	n=45	11.1%	13.3%	26.7%	33.3%	6.7%	4.4%	4.4%		1,850
第二地方銀行	n=25	24.0%	24.0%	24.0%	24.0%	4.0%				699
信用金庫	n=106	41.5%	44.3%	8.5%	4.7%	0.9%				289
信用組合	n=11	63.6%	27.3%		9.1%					218
労働金庫	n=2	100.0%								1
ﾓｰｹﾞｰｼﾞﾊﾞﾝｸ・その他	n=4	75.0%		25.0%						226

※ 小数点第二位の四捨五入により構成比の合計が100.0%にならない場合がある。なお、網掛け部は計数が0.0%のもの。

金利タイプ別構成比（金額加重平均）

項　目			住宅ローン 新規貸出 n=232	住宅ローン 貸出残高 n=211	アパートローン 新規貸出 n=124	アパートローン 貸出残高 n=126
変動金利型			61.8	61.0	47.9	39.6
固定期間選択型	10年以下	2年	2.6	1.4	0.2	0.7
		3年	5.6	6.3	5.5	9.4
		5年	4.8	4.6	15.6	21.2
		7年	0.2	0.4	1.1	2.1
		10年	18.2	21.5	26.8	23.1
		その他	0.1	0.2	0.7	1.2
		小計	31.5	34.3	49.9	57.8
	10年超		1.9	1.1	0.5	0.7
全期間固定型	10年以下		0.5	0.1	0.3	0.1
	10年超		4.4	3.4	1.4	1.8

※ 小数点第二位の四捨五入により構成比の合計が100.0%にならない場合がある。

(参考)内訳不明含む

項　目		住宅ローン 新規貸出 n=240	住宅ローン 貸出残高 n=223	アパートローン 新規貸出 n=126	アパートローン 貸出残高 n=131
変動金利型		62.9	60.9	47.9	38.7
固定期間選択型	10年以下	29.4	34.4	49.9	58.8
	10年超	1.7	1.1	0.5	0.7
全期間固定型	10年以下	2.0	0.1	0.3	0.1
	10年超	4.0	3.5	1.4	1.7

※ 小数点第二位の四捨五入により構成比の合計が100.0%にならない場合がある。

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いない。