

2020年度 住宅ローン貸出動向調査

■ 調査の概要

1. 調査目的

本調査は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、幅広く住宅ローン市場の動向を把握することを目的とし、住宅ローンを取り扱う金融機関を対象にアンケート調査を実施。

2. 調査対象

(1)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、リフォームに関するローン
※フラット35（買取型・保証型）は除く。
- ・アパートローン：賃貸住宅やアパートの建設・購入に関するローン
※住宅ローン、アパートローンともに、借換ローン、宅地購入ローン、つなぎローンも含む。

(2)調査対象機関

業態	依頼数	回収数	回収率
都市銀行・信託銀行	6	6	100.0%
地方銀行	60	57	95.0%
第二地方銀行	35	33	94.3%
信用金庫	163	154	94.5%
信用組合	19	19	100.0%
労働金庫	12	12	100.0%
その他金融機関	10	8	80.0%
計	305	289	94.8%

3. 調査実施期間

2020年7月～9月

貸出実績等の計数に関する設問については2019年度（末）実績、その他の設問については2020年6月末時点の状況に基づき回答を依頼。

4. 調査・集計方法

質問票によるアンケート調査（郵便又は電子メールにより質問票を送付・回収）を実施。

回答が得られた機関からの回答（総回答数 N=289）を集計。

5. 調査事項

貸出実績、取組姿勢、営業戦略、取扱商品、リスク、審査、金利設定、担保評価・保証、証券化等に関する事項

2020年12月

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

目次

調査結果

1-1. 住宅ローンの貸出実績	
1-1-1. 金利タイプ別構成比（新規貸出額／業態別／地域別）	4
1-1-2. 金利タイプ別構成比（貸出残高）	7
1-1-3. 対前年度増減（新規貸出額/業態別）	8
1-1-4. 対前年度増減（新規貸出額（うち借換のみ）／業態別）	10
1-1-5. 対前年度増減（新規貸出額（うち中古のみ）／業態別）	12
1-1-6. 新規貸出額に占める借換の割合	14
1-1-7. 貸出期間（約定貸出期間／完済債権の貸出後経過期間）	15
1-2. 住宅ローンへの取組姿勢	
1-2-1. 取組姿勢	16
1-2-2. 取組姿勢の変化	17
1-2-3. 積極的な理由	18
1-2-4. 積極化方策	19
1-3. 住宅ローンの営業戦略	
1-3-1. 重視する顧客層	20
1-3-2. 重視する金利タイプ（／業態別）	21
1-3-3. 重視する販売チャネル	23
1-3-4. 金利優遇を活用した営業推進の展望	24

1-4. 取扱商品・サービス等	
1-4-1. 取扱中の商品（①対象住宅等／②貸付条件等・対象者／③政策連携等）	25
1-4-2. 取扱検討中の商品（①対象住宅等／②貸付条件等・対象者／③政策連携等）	28
1-4-3. 今後重視する商品（①対象住宅等／②貸付条件等・対象者／③政策連携等）	31
1-4-4. リフォームローンの平均融資額	34
1-4-5. リバースモーゲージ（取り扱う上での課題／資金使途）	35
1-4-6. 住宅ローンに付帯するサービス（／業態別）	37
1-5. 住宅ローンのリスク	39
1-6. 住宅ローンの審査	
1-6-1. 審査内容や基準の変化	40
1-6-2. 重視度が増している審査項目	41
1-6-3. 審査の所要期間・審査業務関連	42
1-7. 住宅ローンの金利設定	
1-7-1. 調達コストの参考指標	43
1-7-2. 金利設定時の考慮要因	44
1-8. 住宅ローンの担保評価・保証	
1-8-1. 中古住宅の担保評価方法①	45
1-8-2. 中古住宅の担保評価方法②	46
1-8-3. 保証の利用状況	47
1-9. 住宅ローンの証券化	48

1-10. その他	
1-10-1. 事務の効率化やコスト削減への取組（／業態別）	49
1-10-2. 住宅ローン相談・融資業務に関するIT技術	51
2. アパートローン	
2-1. アパートローンの貸出実績	
2-1-1. 対前年度増減（新規貸出額／業態別）	52
2-2. アパートローンへの取組姿勢	
2-2-1. 取組姿勢	54
2-2-2. 取組姿勢の変化	55
2-3. アパートローンの融資に当たり重視する点	56
2-4. その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門）	57
【参考①】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（2019年度）	58
【参考②】住宅ローンの金利タイプ別構成比	59

【調査結果の中で用いる用語等】

- ・ n：無回答を除く有効回答数
- ・ 前々回調査（2018年度調査）：調査実施期間は2018年7月～9月
- ・ 前回調査（2019年度調査）：調査実施期間は2019年7月～9月
- ・ 今回調査（2020年度調査）：調査実施期間は2020年7月～9月
- ・ 各調査とも、貸出実績等の計数に関する設問については当該調査実施年度の前年度（末）実績、その他の設問については当該調査実施年度の6月末時点の状況に基づき回答を依頼。
- ・ 構成比の合計が、小数点第二位の四捨五入により100.0%にならない場合がある。

■ 1-1-1 住宅ローンの貸出実績／金利タイプ別構成比（新規貸出額）

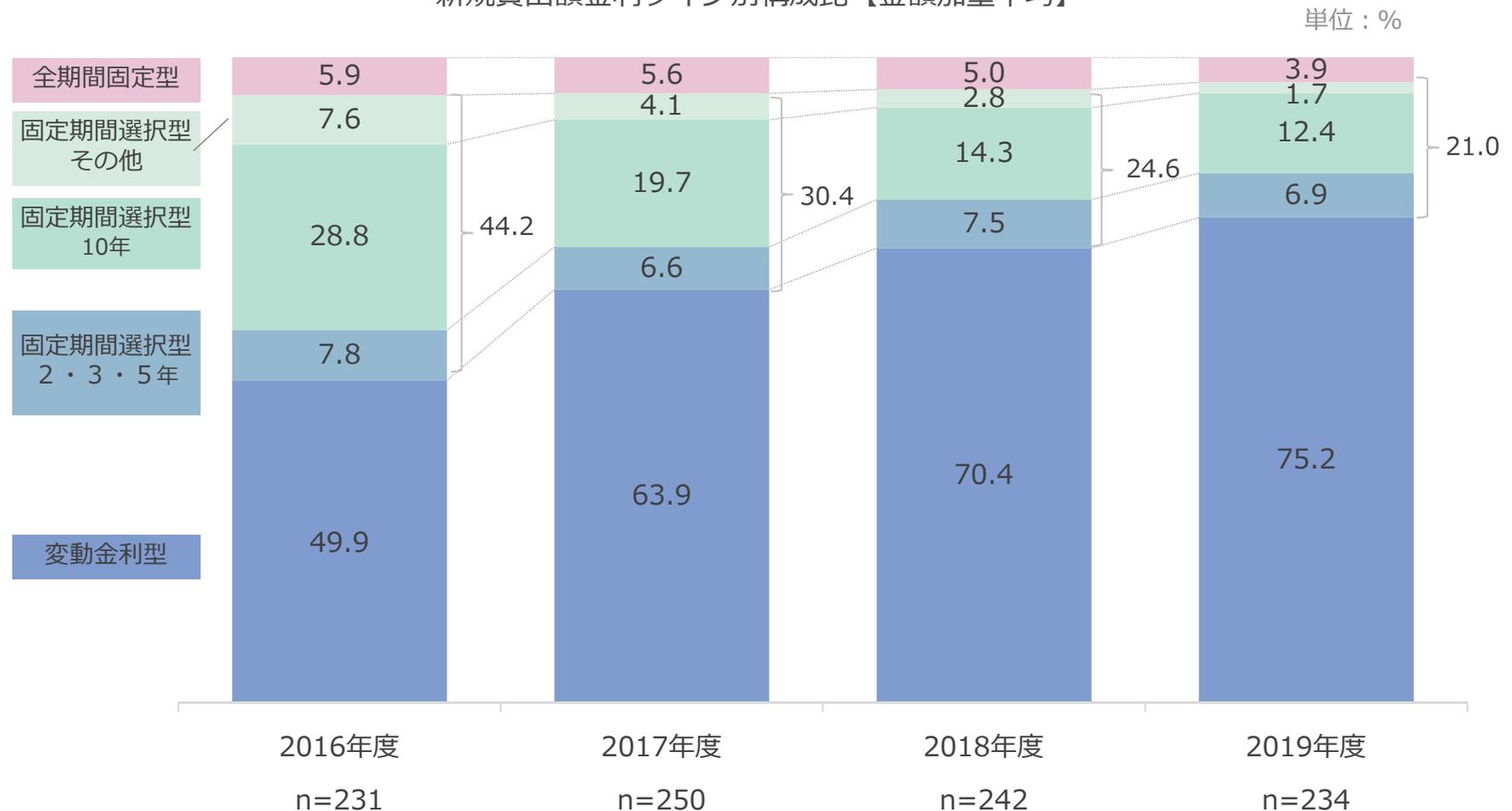
2019年度新規貸出額の金利タイプ別構成比は、「変動金利型」の割合が最も多かった。

前年度との比較では、「変動金利型」の割合が増加、「固定期間選択型」、「全期間固定型」は減少した。

「固定期間選択型」の内訳では、「10年固定」の割合が最も多かった。

【固定期間選択型の詳細内訳はP.59表5参照】

新規貸出額金利タイプ別構成比【金額加重平均】



(注) 図中グラフ右の数値は、「固定期間選択型」割合の小計。

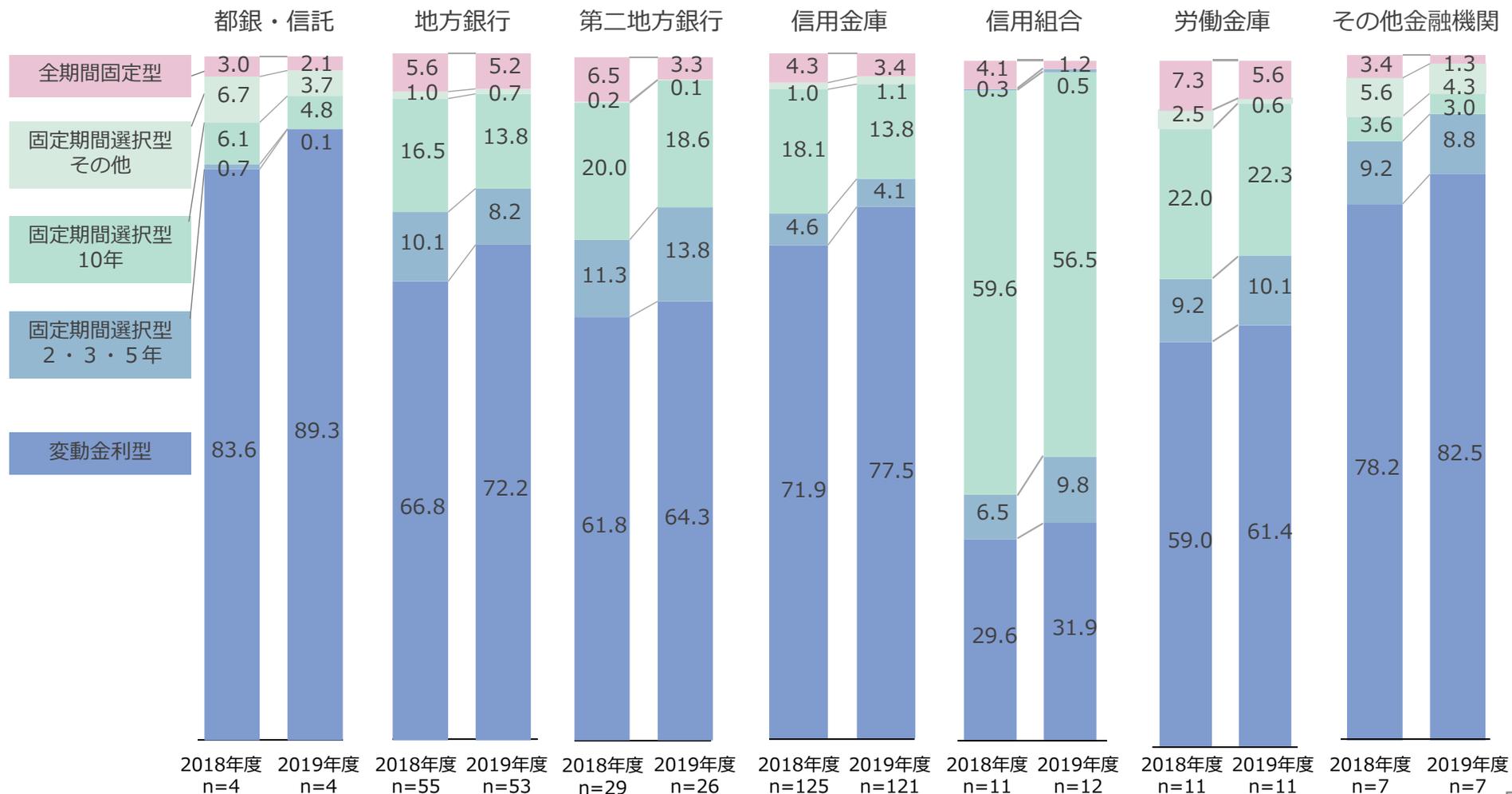
■ 1-1-1 住宅ローンの貸出実績／金利タイプ別構成比（新規貸出額・業態別）

2019年度新規貸出額の金利タイプ別構成比を業態別にみると、信用組合を除くすべての業態で「変動金利型」の割合が最も多かった。前年度との比較では、すべての業態において「変動金利型」の割合が増加した。

【固定期間選択型の詳細内訳はP.59表6参照】

新規貸出額金利タイプ別構成比（業態別） 【金額加重平均】

単位：%



■ 1-1-1 住宅ローンの貸出実績／金利タイプ別構成比（新規貸出額・地域別）

2019年度新規貸出額の金利タイプ別構成比を地域別にみると、次のような傾向が観察された。

- 広域、南関東、東海、近畿、北部九州では、「変動金利型」の割合が8割を超え多い。
- 北海道では「固定期間選択型（10年）」、「同（2・3・5年）」、北陸では「固定期間選択型（2・3・5年）」、四国では「固定期間選択型（10年）」、「全期間固定型」の割合の多さが目立つ。

【地域区分はP.58表4、固定期間選択型の詳細内訳はP.59表7参照】

新規貸出額金利タイプ別構成比（地域別）【金額加重平均】

単位：％

	n	変動金利型	固定期間選択型			全期間固定型
			2・3・5年	10年	その他	
広域	n=11	87.2	2.8	4.2	3.9	1.9
北海道	n=12	0.5	46.1	46.7	0.2	6.5
東北	n=23	45.1	26.9	25.9	0.2	1.9
北関東	n=25	72.6	2.7	23.1	0.7	1.0
南関東	n=43	89.0	0.4	3.8	1.5	5.2
東海	n=25	80.1	5.2	11.6	0.2	2.8
北陸	n=13	8.1	78.9	12.8	0.2	0.0
近畿	n=23	89.3	0.2	5.5	0.1	4.8
中国	n=15	63.9	2.3	30.2	0.1	3.5
四国	n=12	8.8	2.9	48.9	1.2	38.3
北部九州	n=15	87.4	0.5	12.0	0.0	0.1
南九州・沖縄	n=17	63.9	3.1	30.9	0.6	1.4

■ 1-1-2 住宅ローンの貸出実績／金利タイプ別構成比（貸出残高）

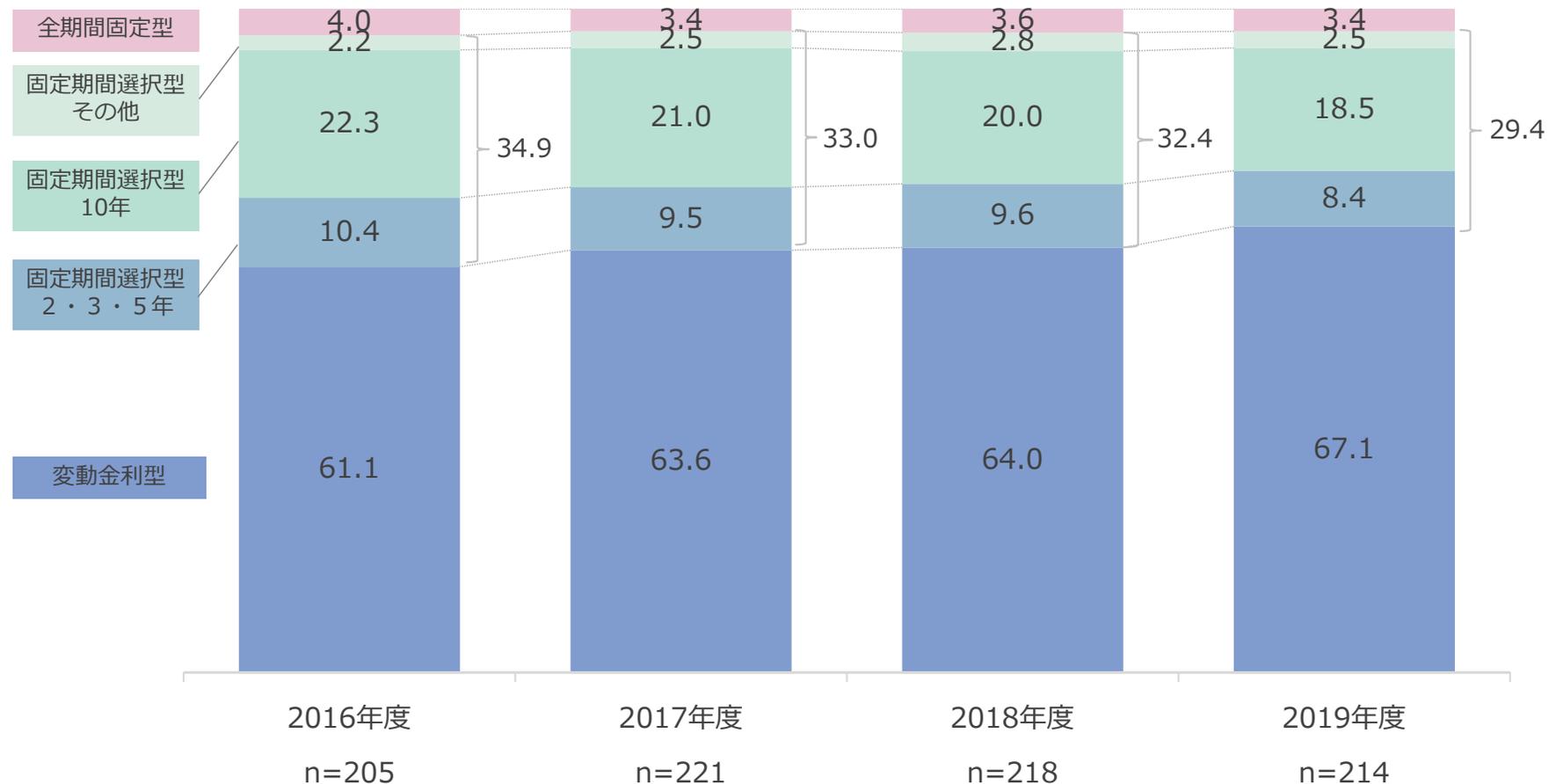
2019年度末貸出残高の金利タイプ別構成比は、「変動金利型」の割合が最も多かった。

前年度との比較では、「変動金利型」の割合が増加、「固定期間選択型」は減少、「全期間固定型」は横這いであった。

【固定期間選択型の詳細内訳はP.59表5参照】

貸出残高金利タイプ別構成比【金額加重平均】

単位：%



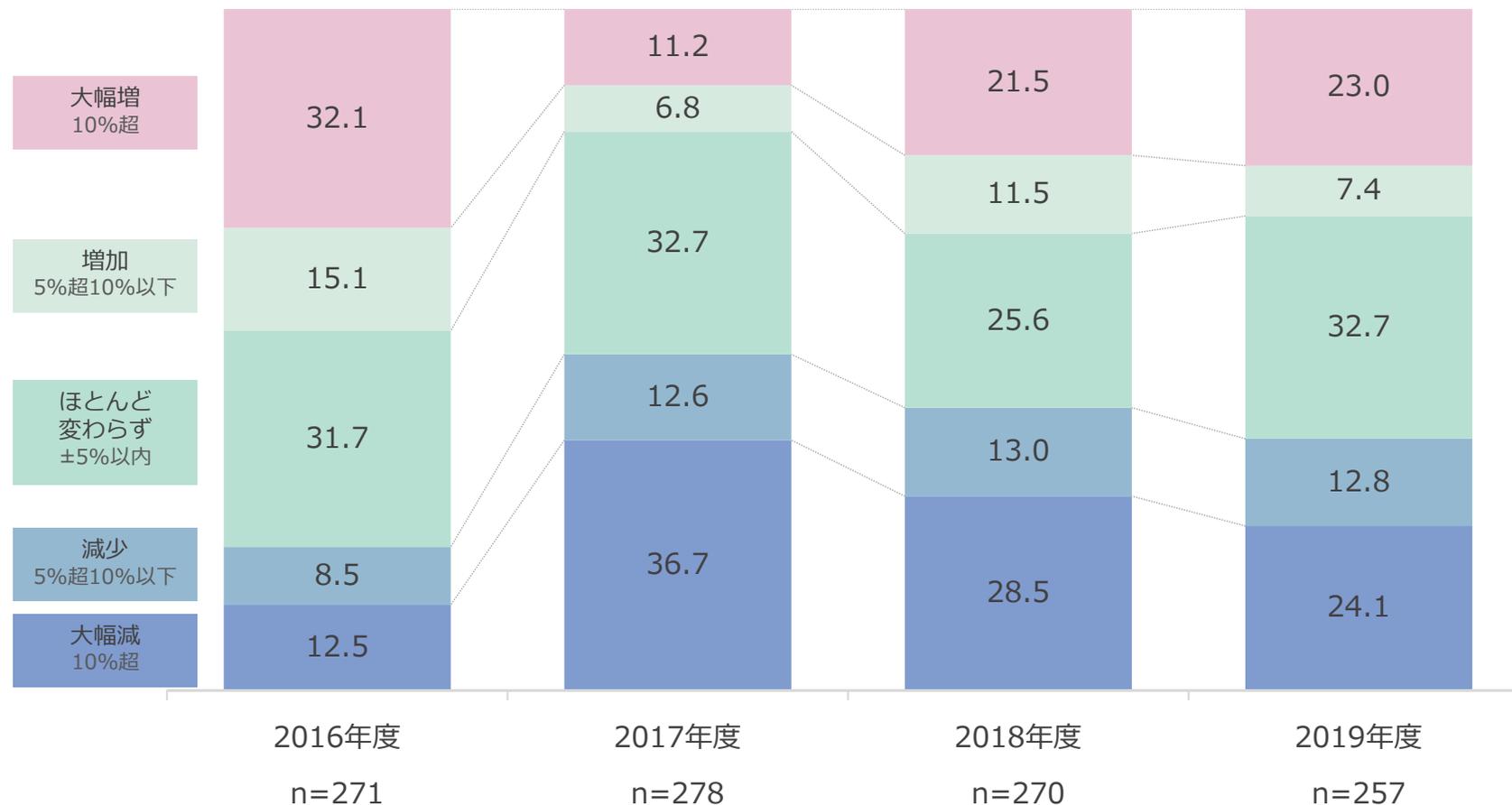
(注) 図中グラフ右の数値は、「固定期間選択型」割合の小計。

■ 1-1-3 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額）

2019年度新規貸出額の対前年度増減は、「ほとんど変わらず（±5%以内）」の割合が最も多かった。前年度との比較では、「ほとんど変わらず」の割合が増え、増加（「大幅増（10%超）」＋「増加（5%超10%以下）」）、減少（「大幅減（10%超）」＋「減少（5%超10%以下）」）は減った。（増加：33.0→30.4%、減少：41.5→36.9%）

新規貸出額の対前年度増減

単位：%

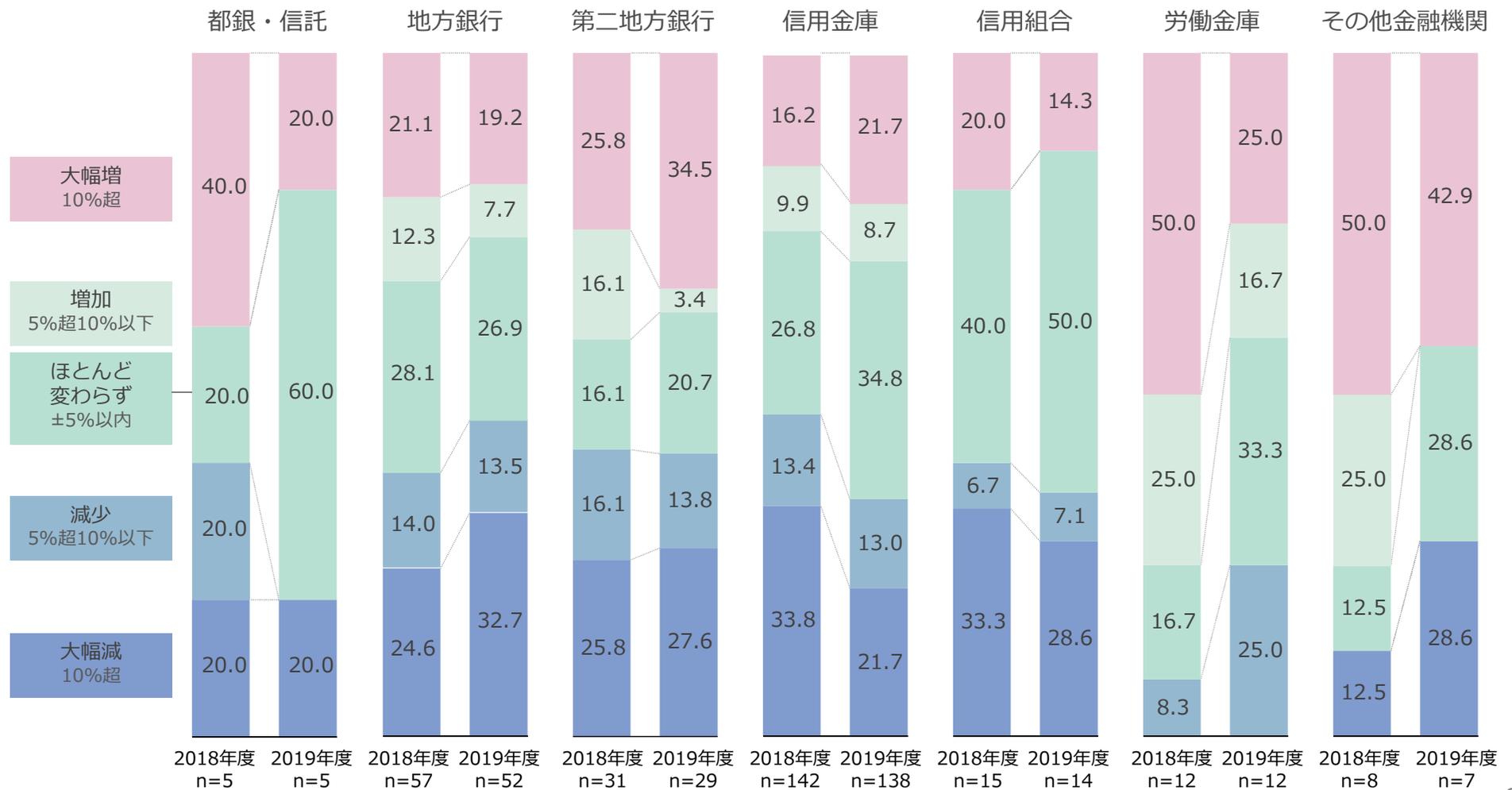


■ 1-1-3 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額・業態別）

2019年度新規貸出額の対前年度増減を業態別にみると、地方銀行を除くすべての業態で「ほとんど変わらず（±5%以内）」の割合が前年度から増加した。また、信用金庫を除くすべての業態で増加（「大幅増（10%超）」+「増加（5%超10%以内）」）の割合が前年度から減少した。（都銀・信託：40.0→20.0%、地方銀行：33.4→26.9%、第二地方銀行：41.9→37.9%、信用金庫：26.1→30.4%、信用組合：20.0→14.3%、労働金庫：75.0→41.7%、その他金融機関：75.0→42.9%）

新規貸出額の対前年度増減（業態別）

単位：%

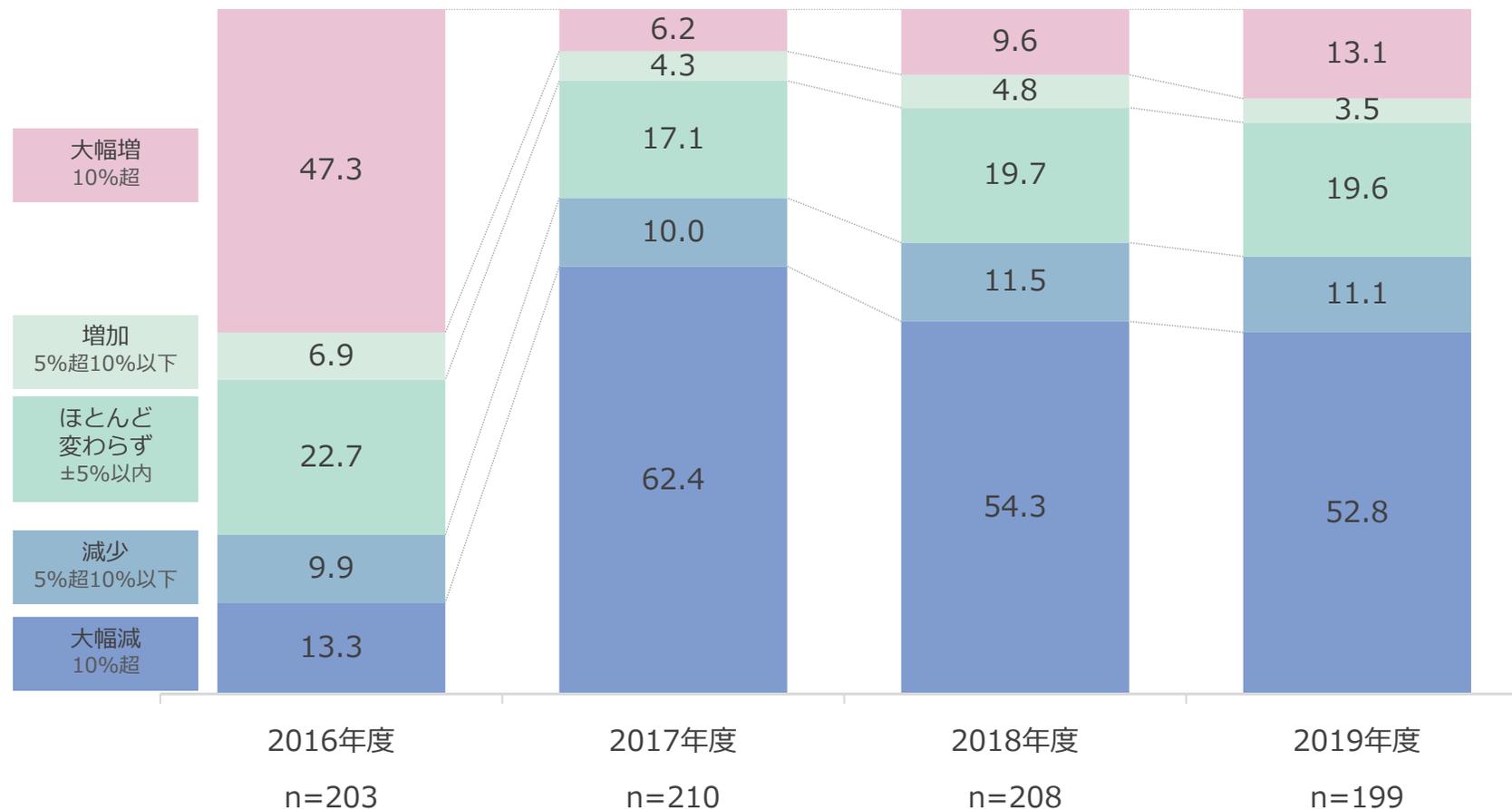


■ 1-1-4 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額（うち借換のみ））

2019年度新規貸出額（うち借換のみ）の対前年度増減は、「大幅減（10%超）」の割合が最も多かった。前年度との比較では、増加（「大幅増（10%超）」＋「増加（5%超10%以下）」）の割合が増え、減少（「大幅減（10%超）」＋「減少（5%超10%以下）」）は減った。（増加：14.4→16.6%、減少：65.8→63.9%）

新規貸出額（うち借換のみ）の対前年度増減

単位：%

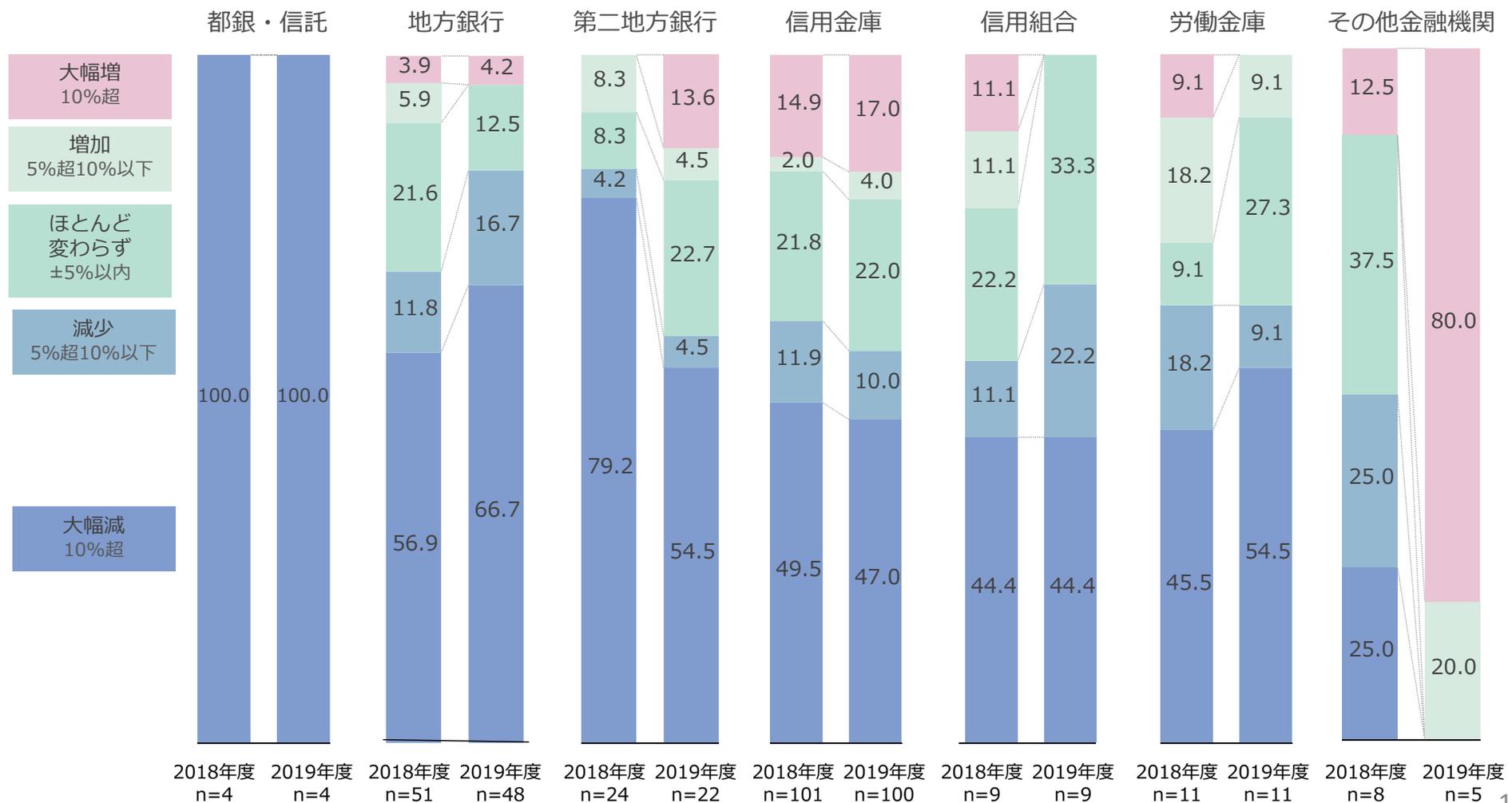


■ 1-1-4 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額（うち借換のみ）・業態別）

2019年度新規貸出額（うち借換のみ）の対前年度増減を業態別にみると、都銀・信託の「大幅減（10%超）」、その他金融機関の「大幅増（10%超）」の割合の多さが目立つ。

新規貸出額（うち借換のみ）の対前年度増減（業態別）

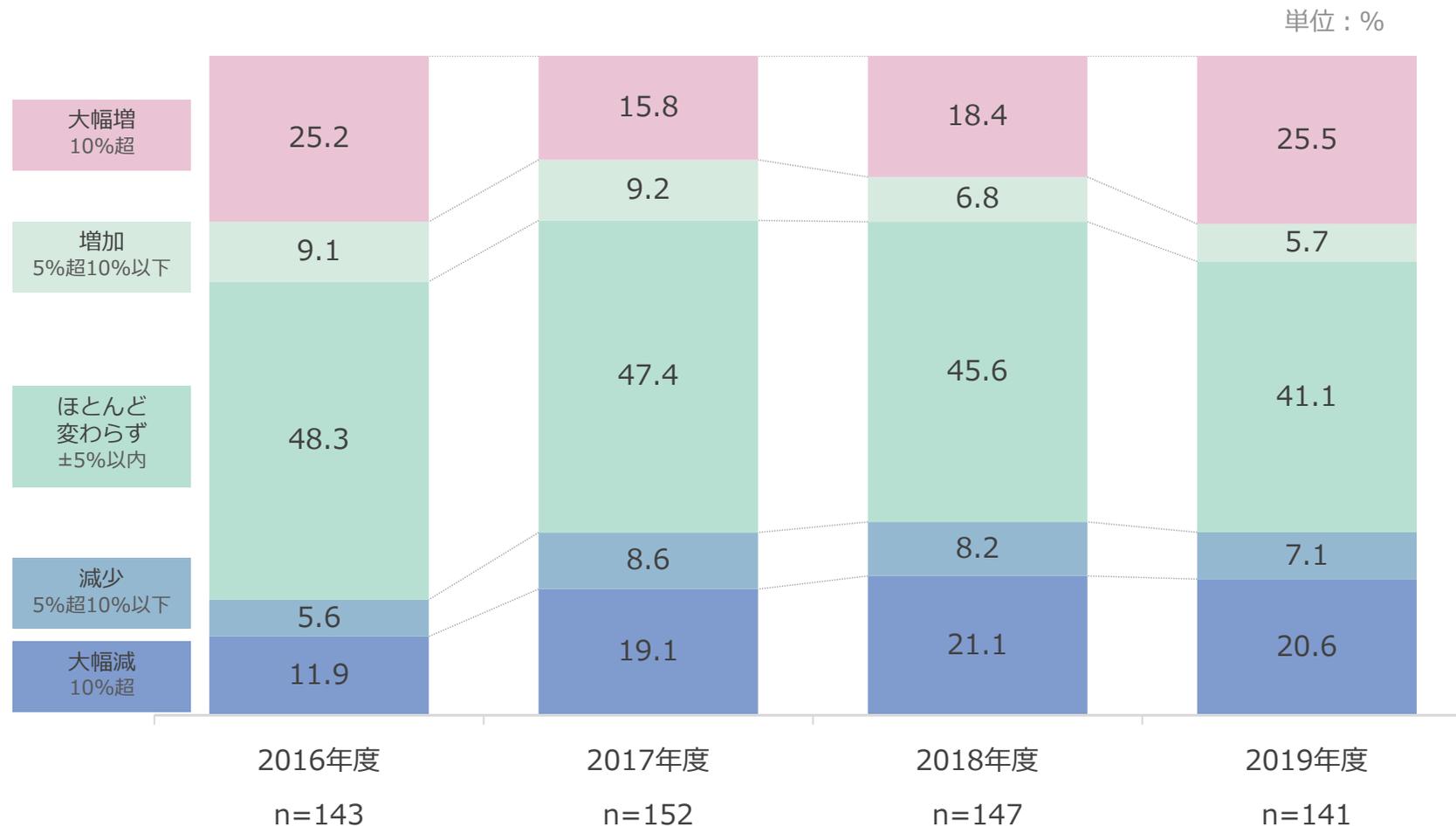
単位：%



■ 1-1-5 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額（うち中古のみ））

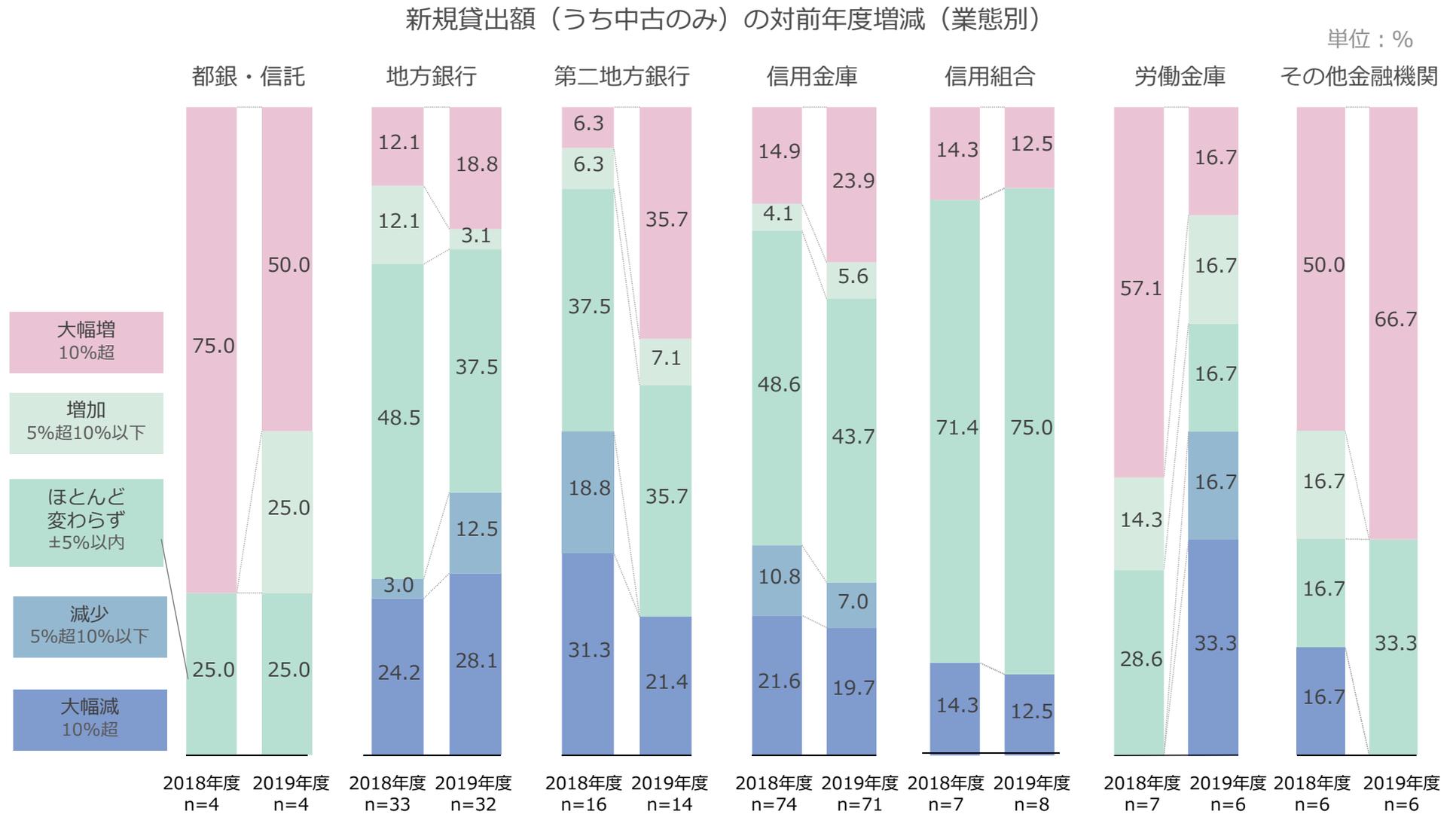
2019年度新規貸出額（うち中古のみ）の対前年度増減は、「ほとんど変わらず（±5%以内）」の割合が最も多かった。前年度との比較では、増加（「大幅増（10%超）」＋「増加（5%超10%以下）」）の割合が増え、「ほとんど変わらず（±5%以内）」、減少（「大幅減（10%超）」＋「減少（5%超10%以下）」）の割合は減った。（増加：25.2→31.2%、減少：29.3→27.7%）

新規貸出額（うち中古のみ）の対前年度増減



■ 1-1-5 住宅ローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額（うち中古のみ）・業態別）

2019年度新規貸出額（うち中古のみ）の対前年度増減を業態別にみると、都銀・信託、その他金融機関において、「大幅増（10%超）」の割合の多さが目立つ。

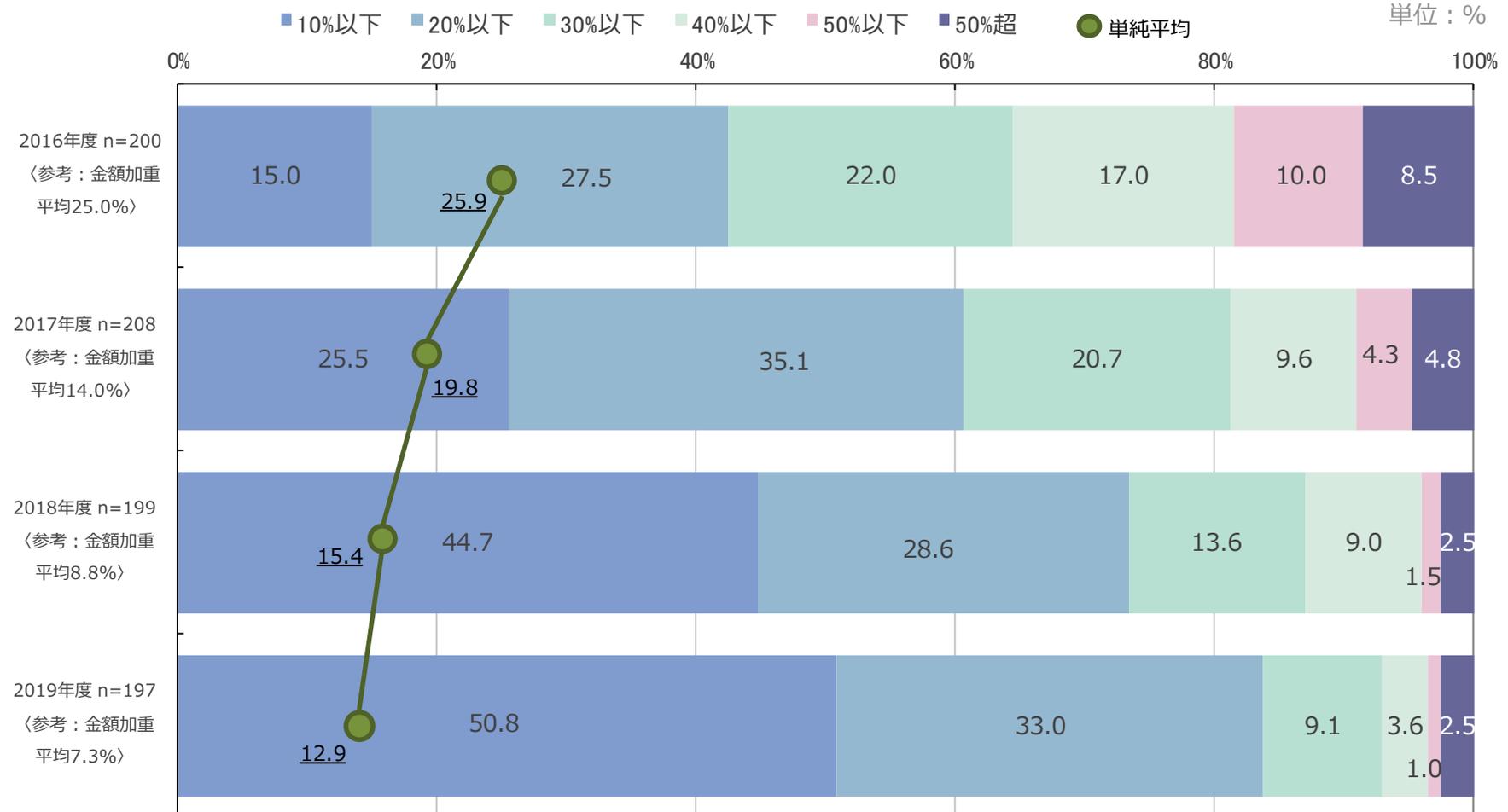


■ 1-1-6 住宅ローンの貸出実績／新規貸出額に占める借換の割合

2019年度新規貸出額に占める借換の割合は、回答機関の単純平均、金額加重平均ともに前年度から減少した。割合区分別では、「10%以下」の割合が最も多く全体の約5割を占めた。

新規貸出額に占める借換割合

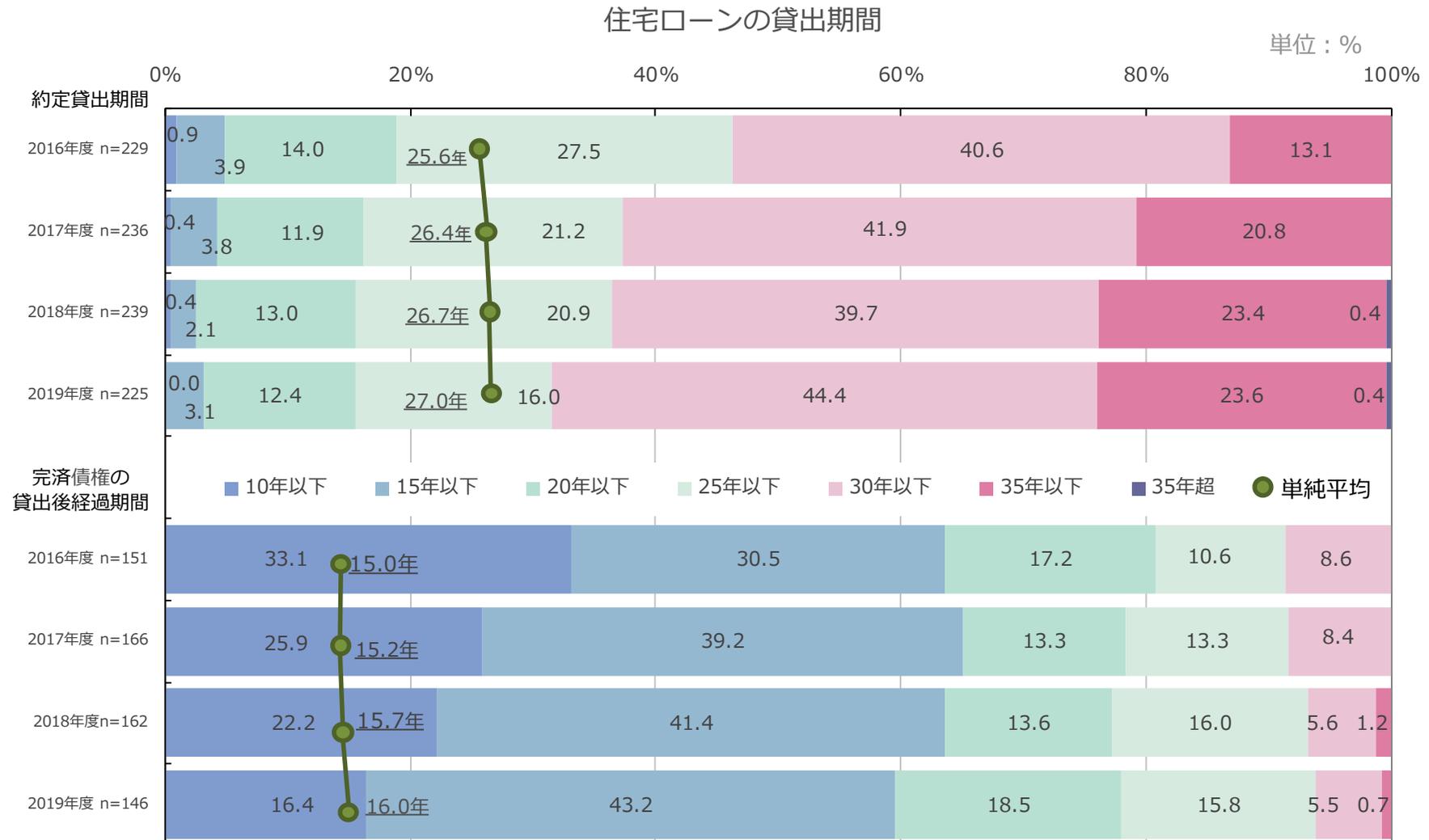
単位：%



■ 1-1-7 住宅ローンの貸出実績／貸出期間（約定貸出期間/完済債権の貸出後経過期間）

2019年度新規貸出（借換によるものも含まれる。）の約定貸出期間（単純平均）は、前年度から伸長した。年数区分別では、「（25年超～）30年以下」の割合が最も多い。

また、2019年度中に完済した債権（借換によるものも含まれる。）の貸出後経過期間（単純平均）は、前年度から伸長した。年数区分別では、「（10年超～）15年以下」の割合が最も多い。

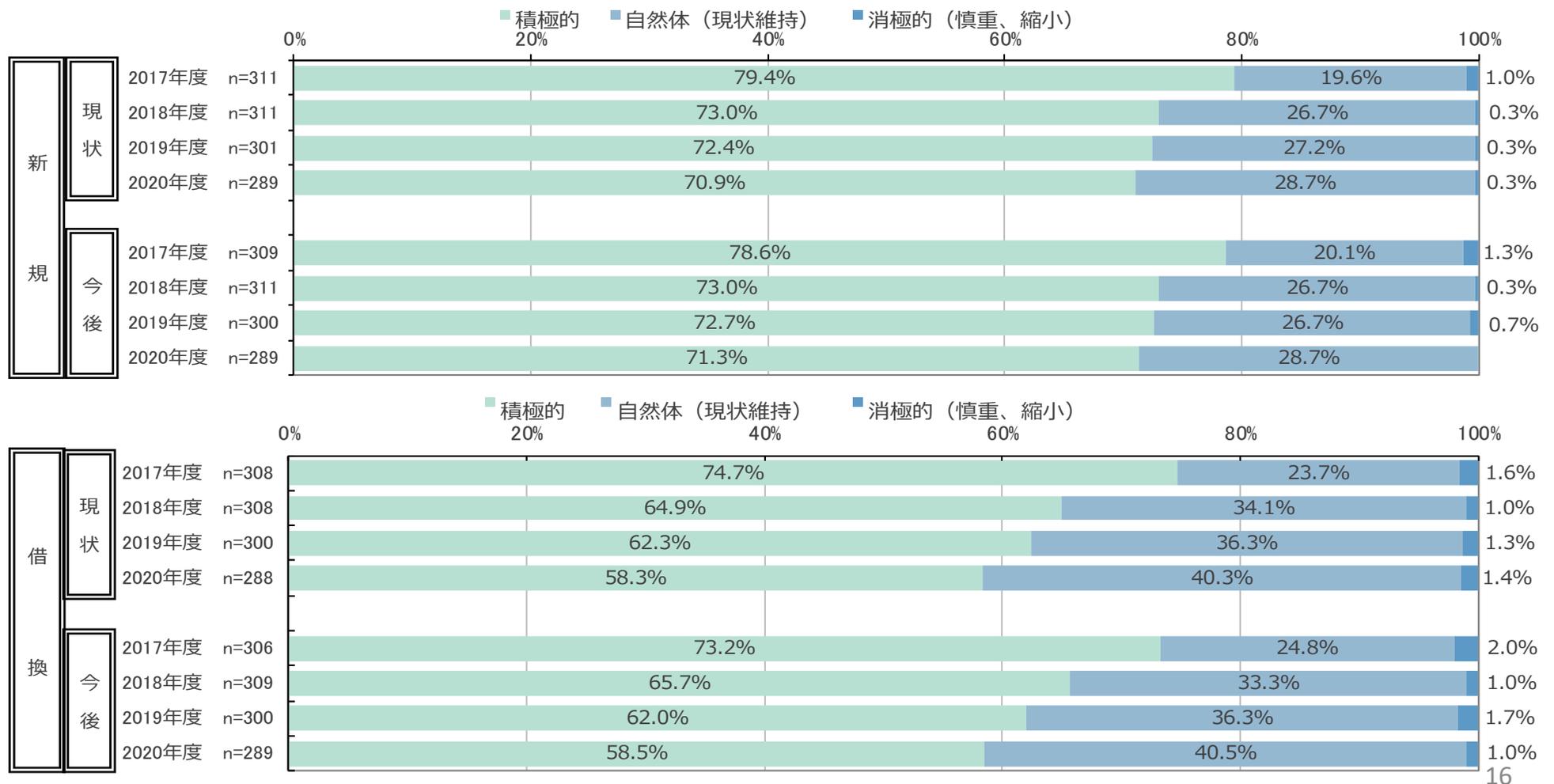


■ 1-2-1 住宅ローンへの取組姿勢／取組姿勢

新規ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」の割合が最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも各区分において大きな変化は観察されなかったが、「積極的」の割合が減少、「自然体（現状維持）」は増加した。

借換ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」の割合が最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも「積極的」の割合が減少、「自然体（現状維持）」は増加した。

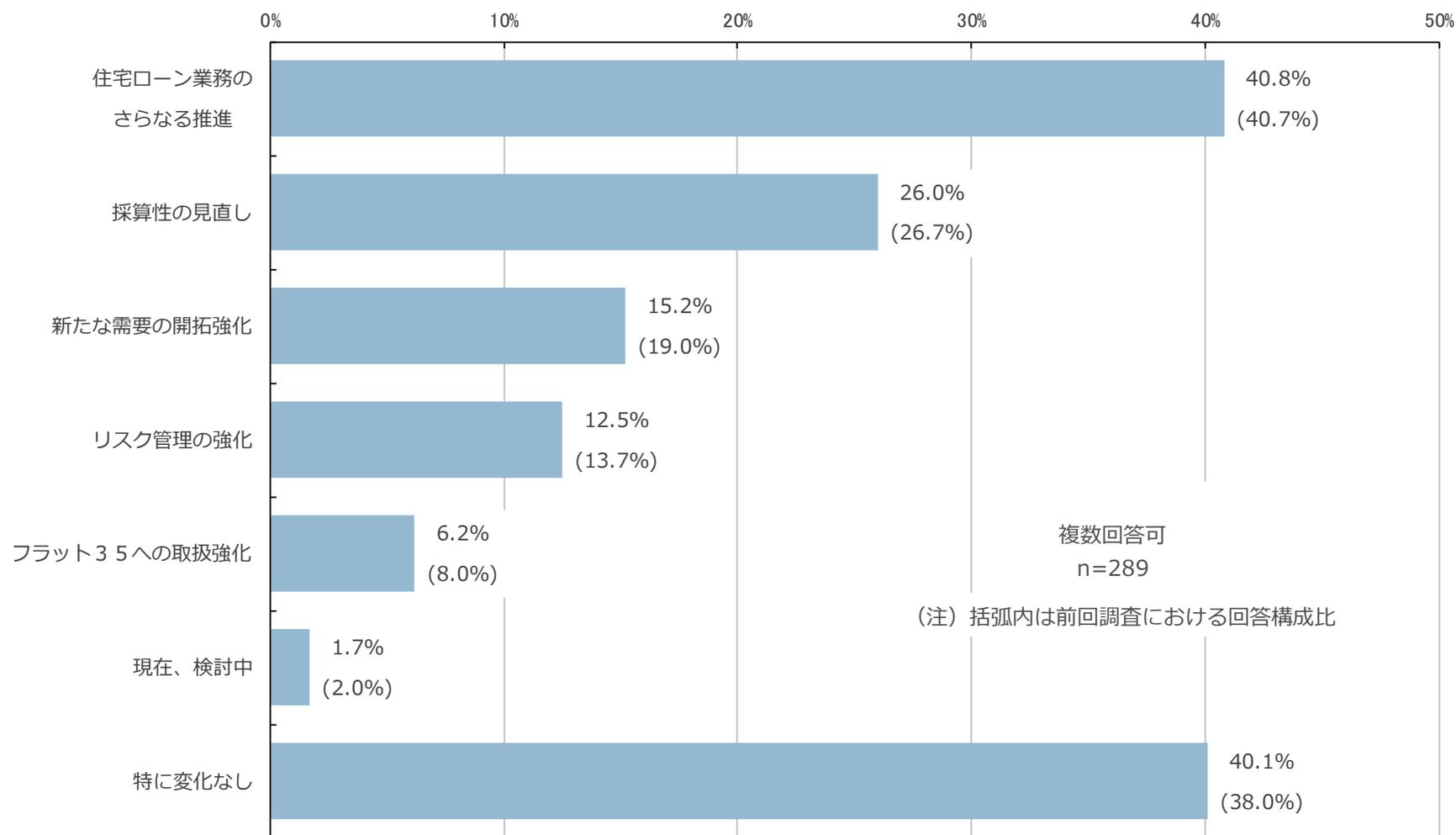
住宅ローンへの取組姿勢



■ 1-2-2 住宅ローンへの取組姿勢／取組姿勢の変化

前年度と比べた住宅ローンへの取組姿勢の変化を尋ねたところ、「住宅ローン業務のさらなる推進」、「特に変化なし」を挙げる割合が概ね同水準で最も多かった。次いで、「採算性の見直し」、「新たな需要の開拓強化」が多かった。

住宅ローンへの取組姿勢（前年度と比べた取組姿勢の変化）

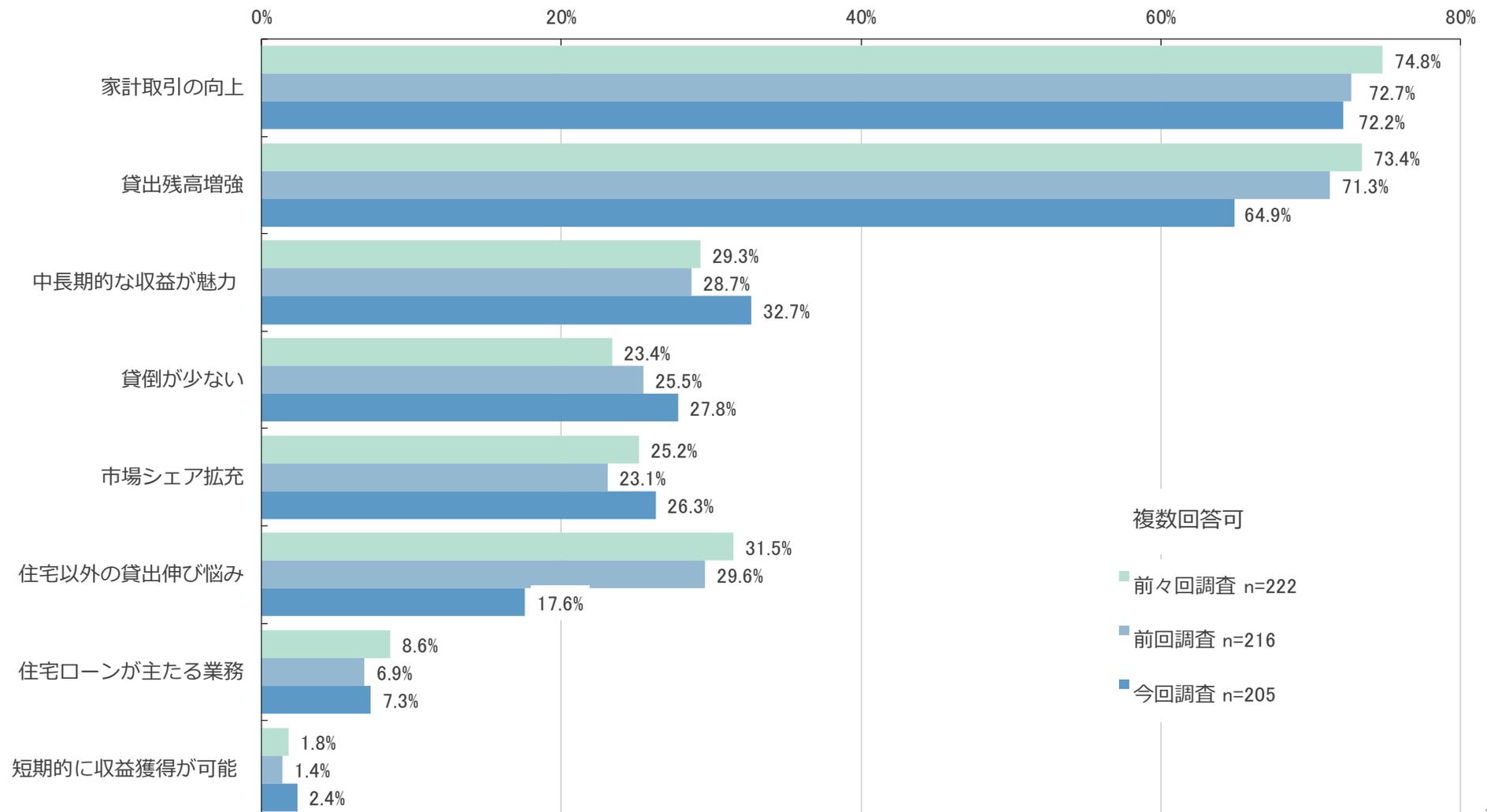


■ 1-2-3 住宅ローンへの取組姿勢／積極的な理由

今後の住宅ローンへの取組姿勢（P.16）で「積極的」を選択した機関にその理由を尋ねたところ、「家計取引の向上」を挙げた割合が最も多く、次いで「貸出残高増強」、「中長期的な収益が魅力」が多かった。

前回調査との比較では、「住宅以外の貸出伸び悩み」、「貸出残高増強」の割合の減少が目立つ。

住宅ローンへの取組姿勢（今後も積極的な理由）

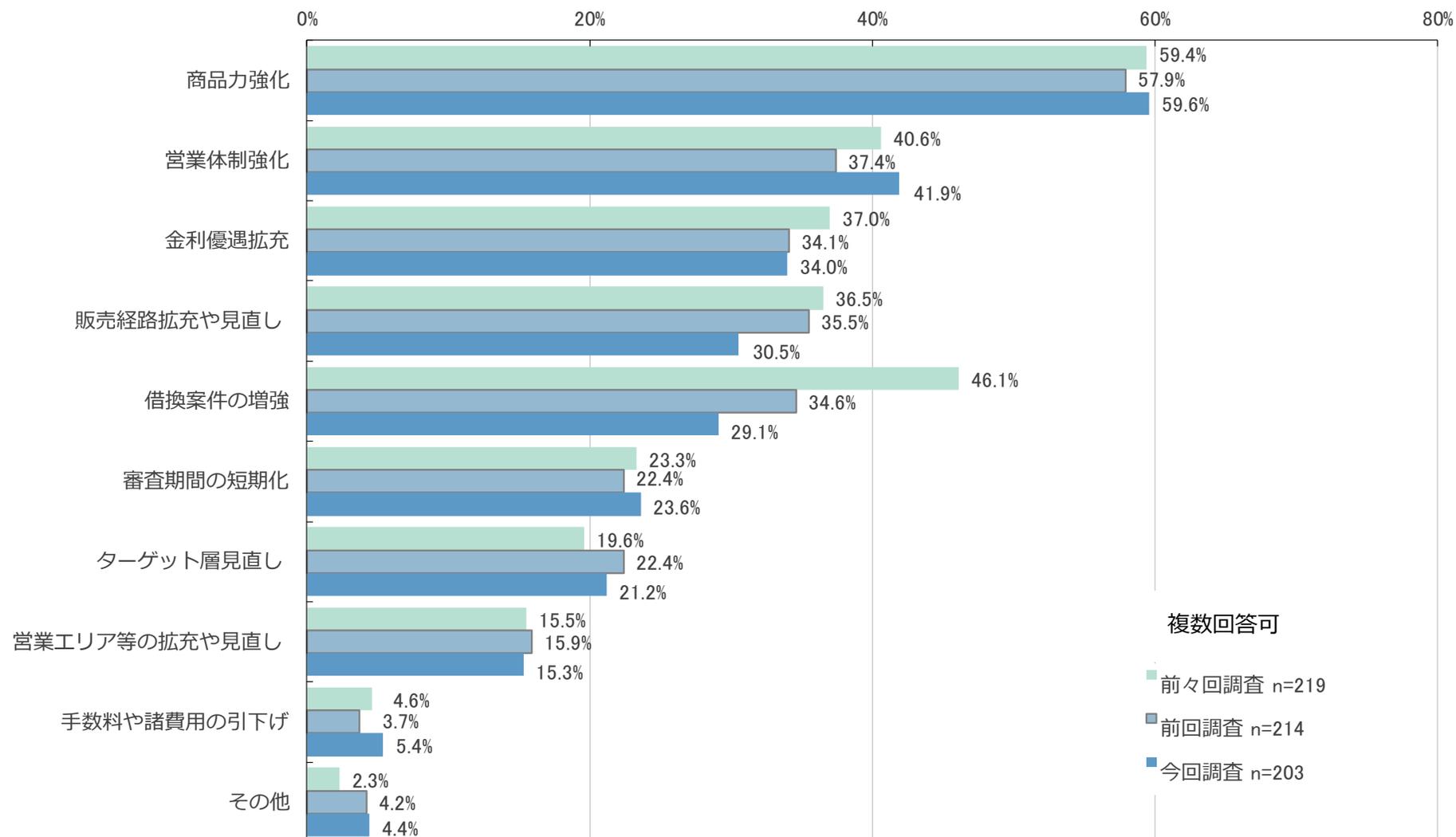


■ 1-2-4 住宅ローンへの取組姿勢／積極化方策

今後の住宅ローンへの取組姿勢（P.16）で「積極的」を選択した機関にその方策を尋ねたところ、「商品力強化」を挙げる割合が最も多く、次いで「営業体制強化」、「金利優遇拡充」が多かった。

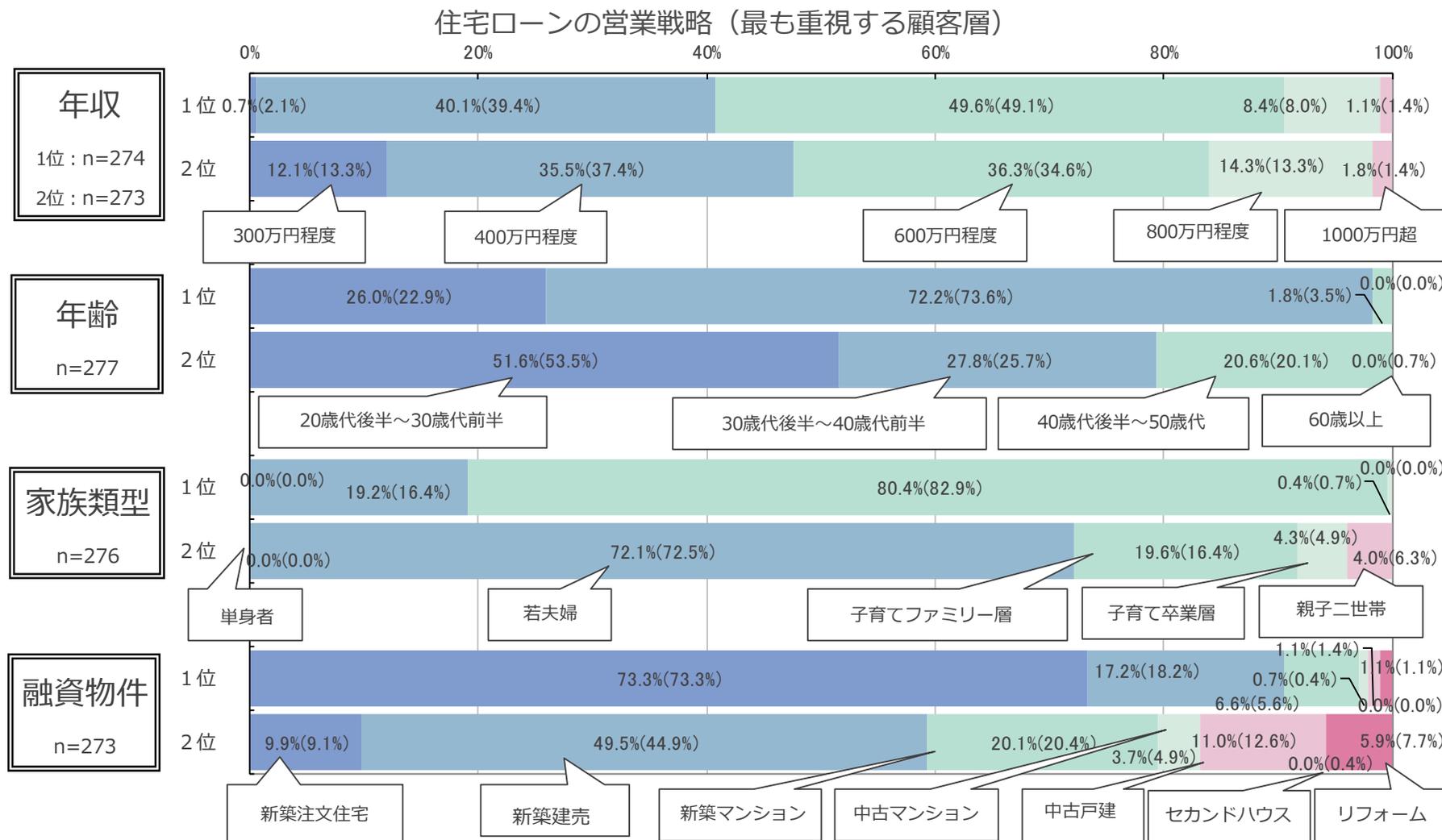
前回調査との比較では、「借換案件の増強」の減少が目立つ。

住宅ローンへの取組姿勢（今後の積極化方策）



■ 1-3-1 住宅ローンの営業戦略／重視する顧客層

重視する顧客層を順位別（1位と2位）に尋ねたところ、第1位は、年収区分「600万円程度」、年齢区分「30歳代後半～40歳代前半」、家族類型「子育てファミリー層」、融資物件「新築注文住宅」の割合が最も多かった。

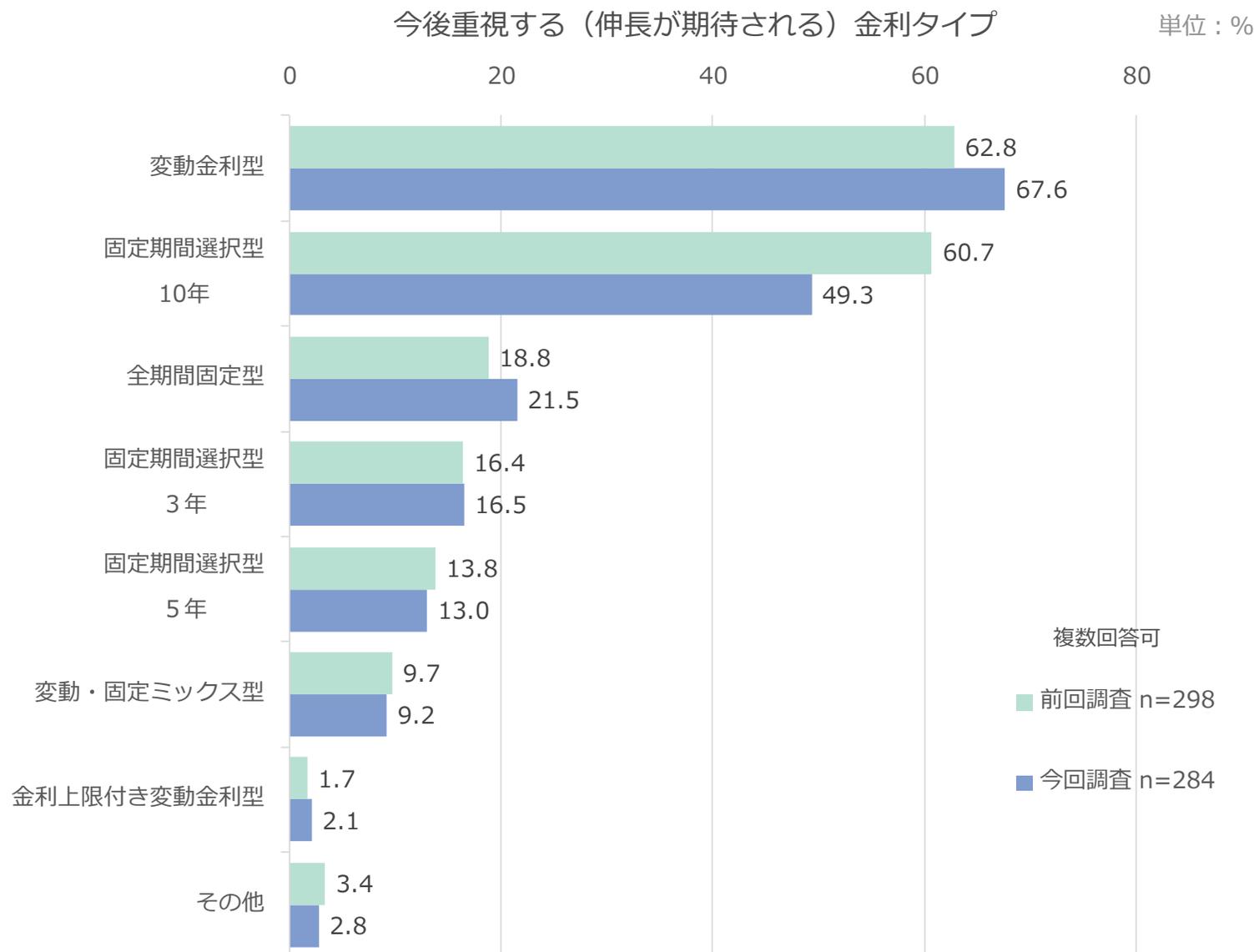


(注) 括弧内は前回調査における回答構成比

■ 1-3-2 住宅ローンの営業戦略／重視する金利タイプ

今後重視する（伸長が期待される）住宅ローンの金利タイプは、「変動金利型」の割合が最も多く、次いで、「固定期間選択型（10年）」が多かった。

前回調査との比較では、「変動金利型」の増加、「固定期間選択型（10年）」の減少が目立つ。



■ 1-3-2 住宅ローンの営業戦略／重視する金利タイプ（業態別）

今後重視する（伸長が期待される）住宅ローンの金利タイプを業態別にみると、都銀・信託において「変動・固定ミックス型」、「全期間固定型」、信用組合において「固定期間選択型（5年）」、労働金庫において「固定期間選択型（3年）」の割合の多さが目立つ。

今後重視する（伸長が期待される）金利タイプ（業態別）【複数回答可】

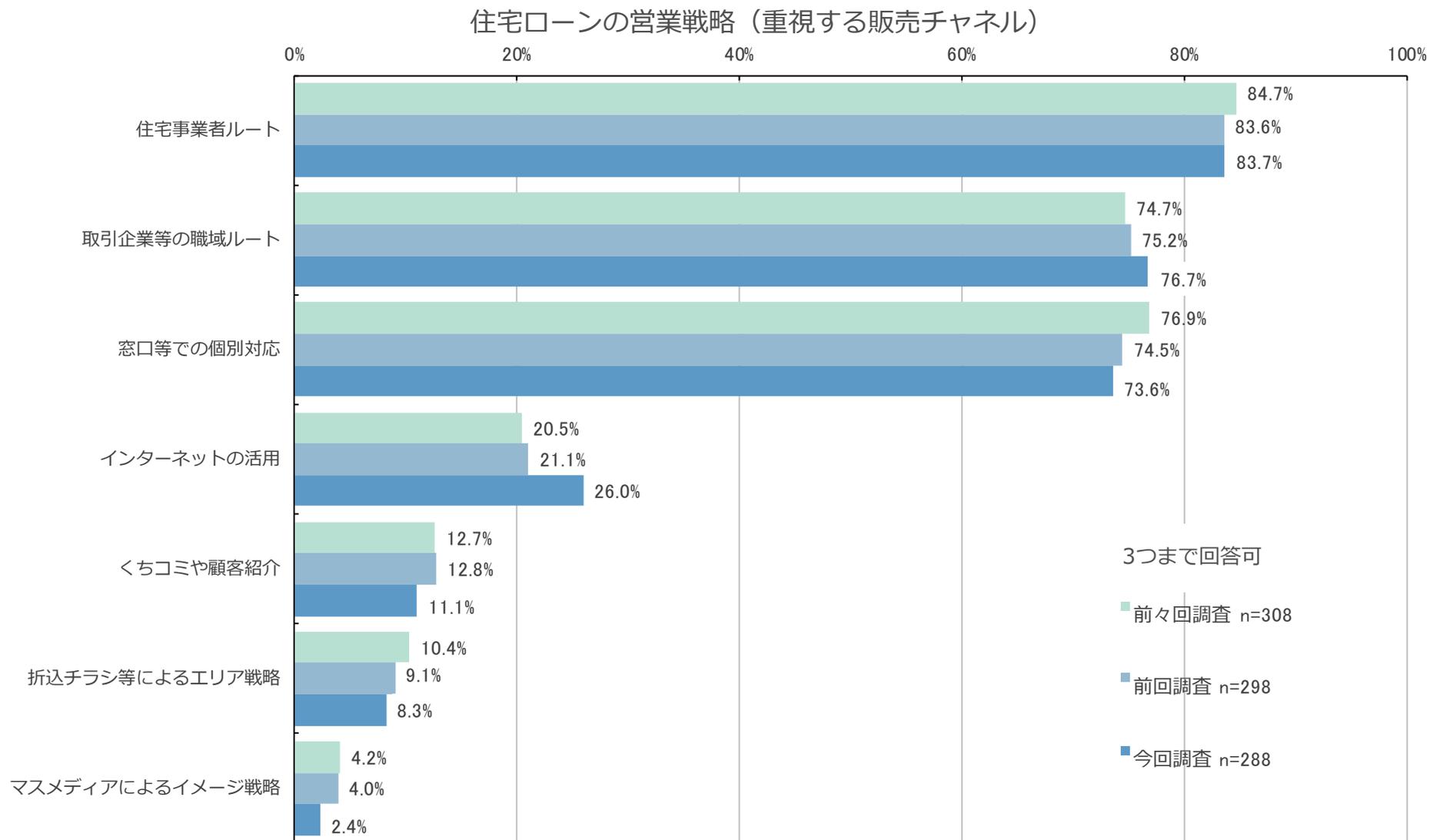
単位：%

	変動金利型	固定期間選択型			全期間固定型	変動・固定ミックス型
		3年	5年	10年		
都銀・信託 n=5	80.0	0.0	0.0	40.0	60.0	60.0
地方銀行 n=57	77.2	14.0	7.0	45.6	29.8	10.5
第二地方銀行 n=32	87.5	12.5	12.5	53.1	18.8	6.3
信用金庫 n=152	62.5	15.8	14.5	51.3	14.5	7.2
信用組合 n=19	47.4	31.6	31.6	52.6	26.3	0.0
労働金庫 n=11	45.5	45.5	9.1	36.4	45.5	18.2
その他金融機関 n=8	87.5	0.0	0.0	37.5	37.5	25.0

（注）全体で選択する割合が少なかった「金利上限付き変動金利型」（2.1%）、「その他」（2.8%）は除いた。

■ 1-3-3 住宅ローンの営業戦略／重視する販売チャネル

重視する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」の割合が最も多く、次いで、「取引企業等の職域ルート」、「窓口等での個別対応」が多かった。

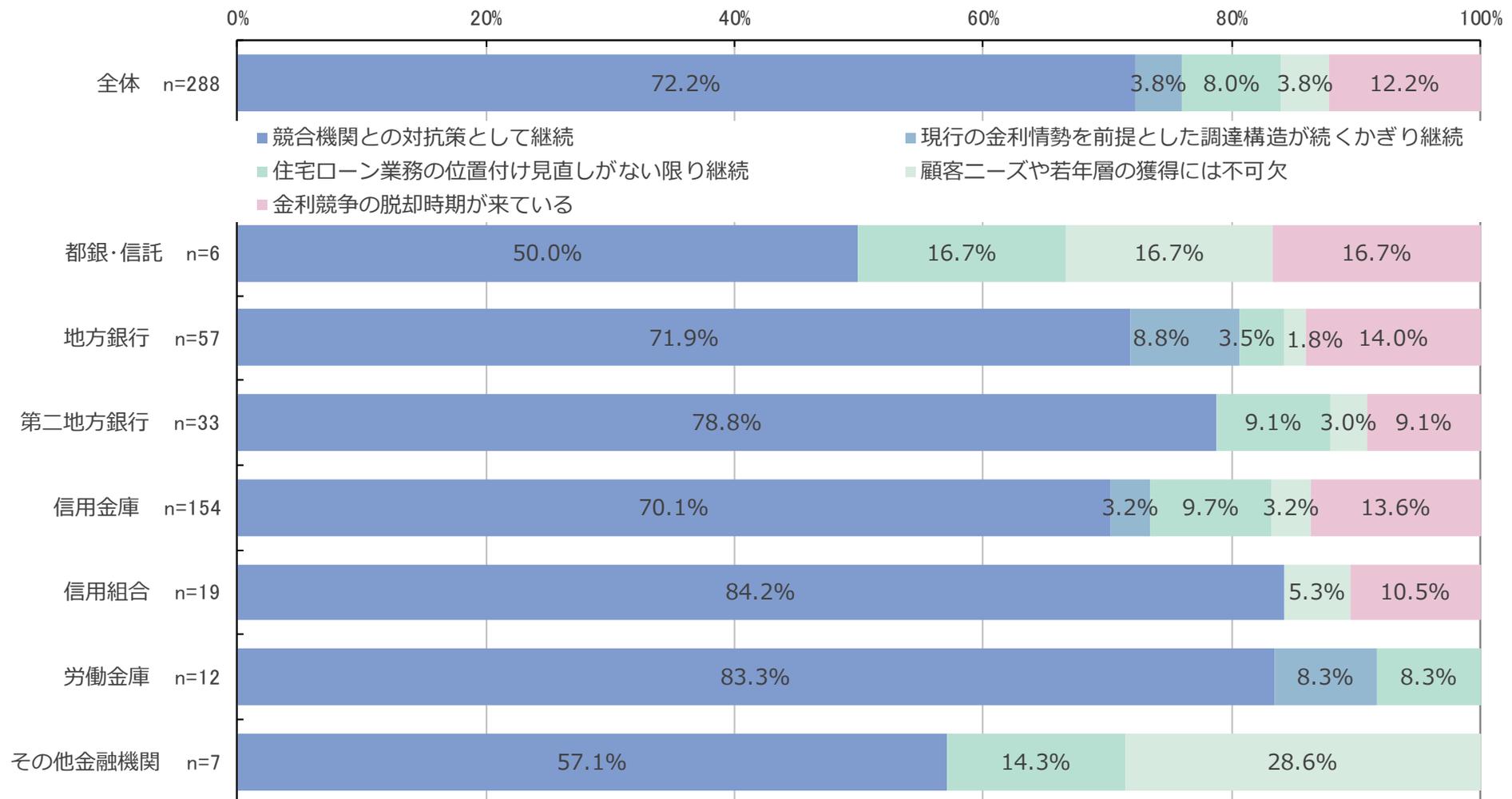


■ 1-3-4 住宅ローンの営業戦略／金利優遇を活用した営業推進の展望

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については、「競合機関との対抗策として継続」の割合が最も多かった。

業態別では、すべての業態で「競合機関との対抗策として継続」の割合が過半を占めた。

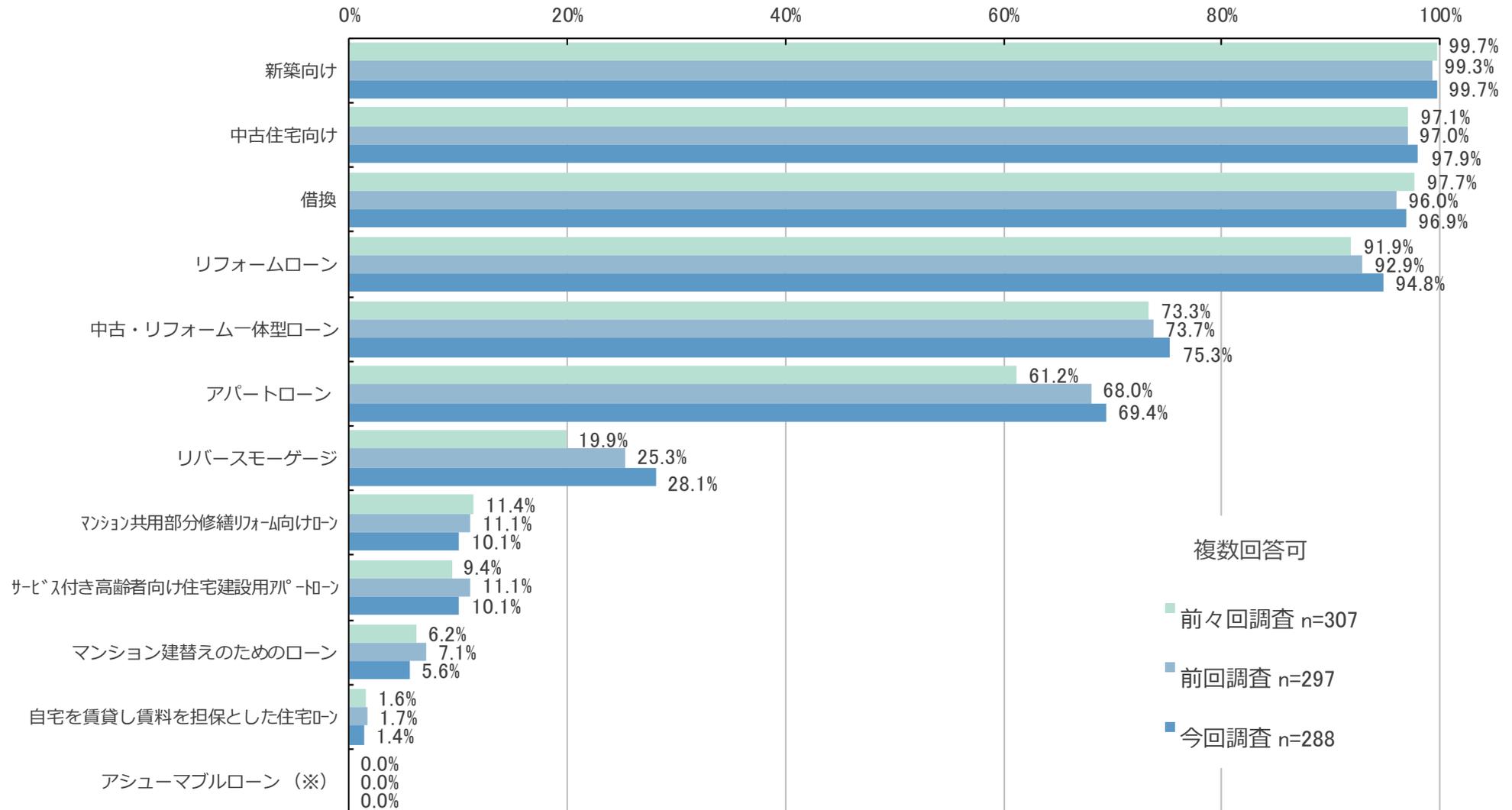
金利優遇を活用した営業推進の展望



■ 1-4-1 取扱商品・サービス等／取扱中の商品①（対象住宅等）

取扱中の商品（対象住宅等）については、前回調査から大きな変化はみられなかったが、「リバースモーゲージ」の割合は年々増加している。

取扱中の商品①（対象住宅等）

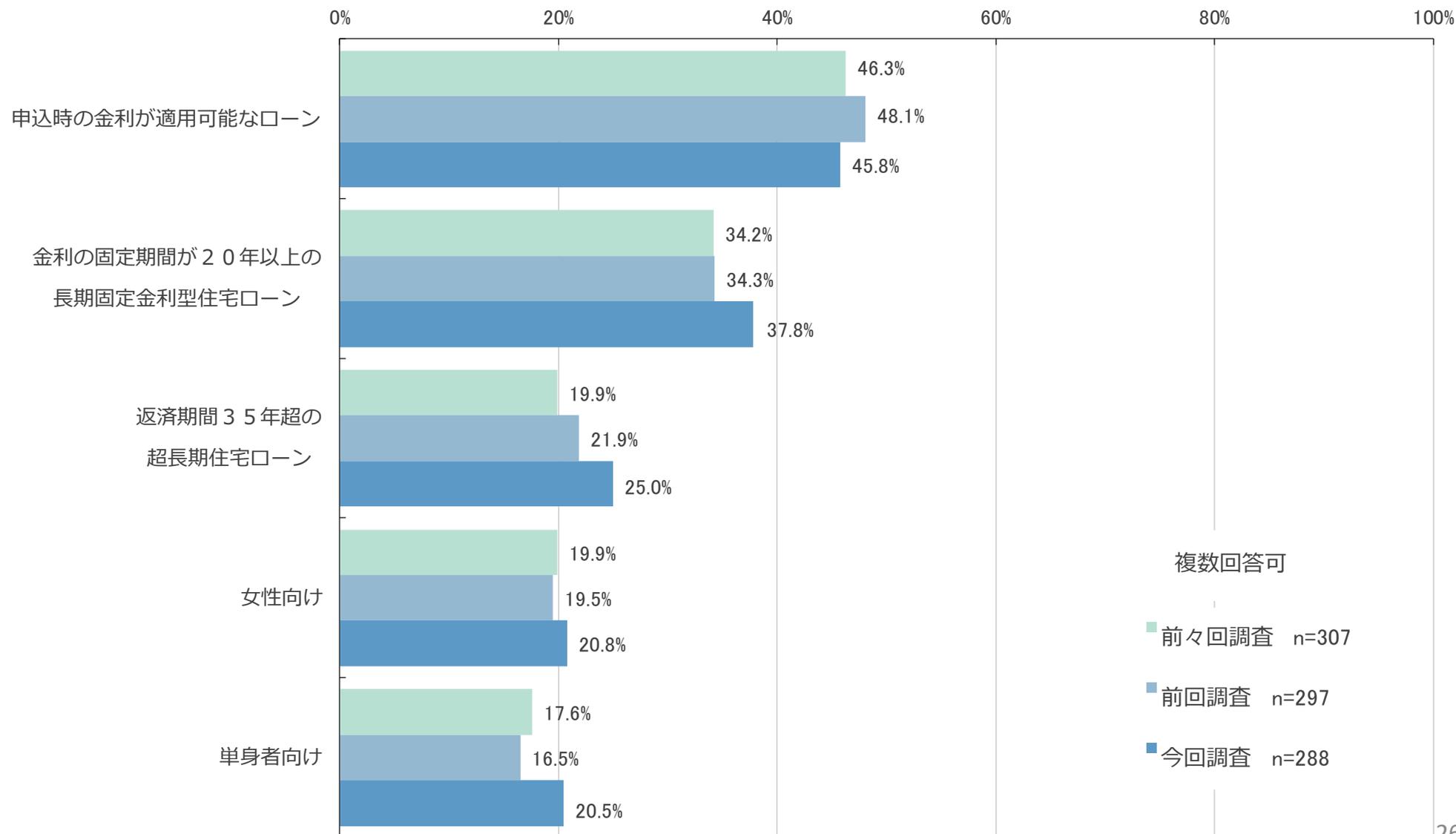


(※) 「アシュアブルローン」：売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

■ 1-4-1 取扱商品・サービス等／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）については、「申込時の金利が適用可能なローン」の割合が最も多く、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」が多かった。

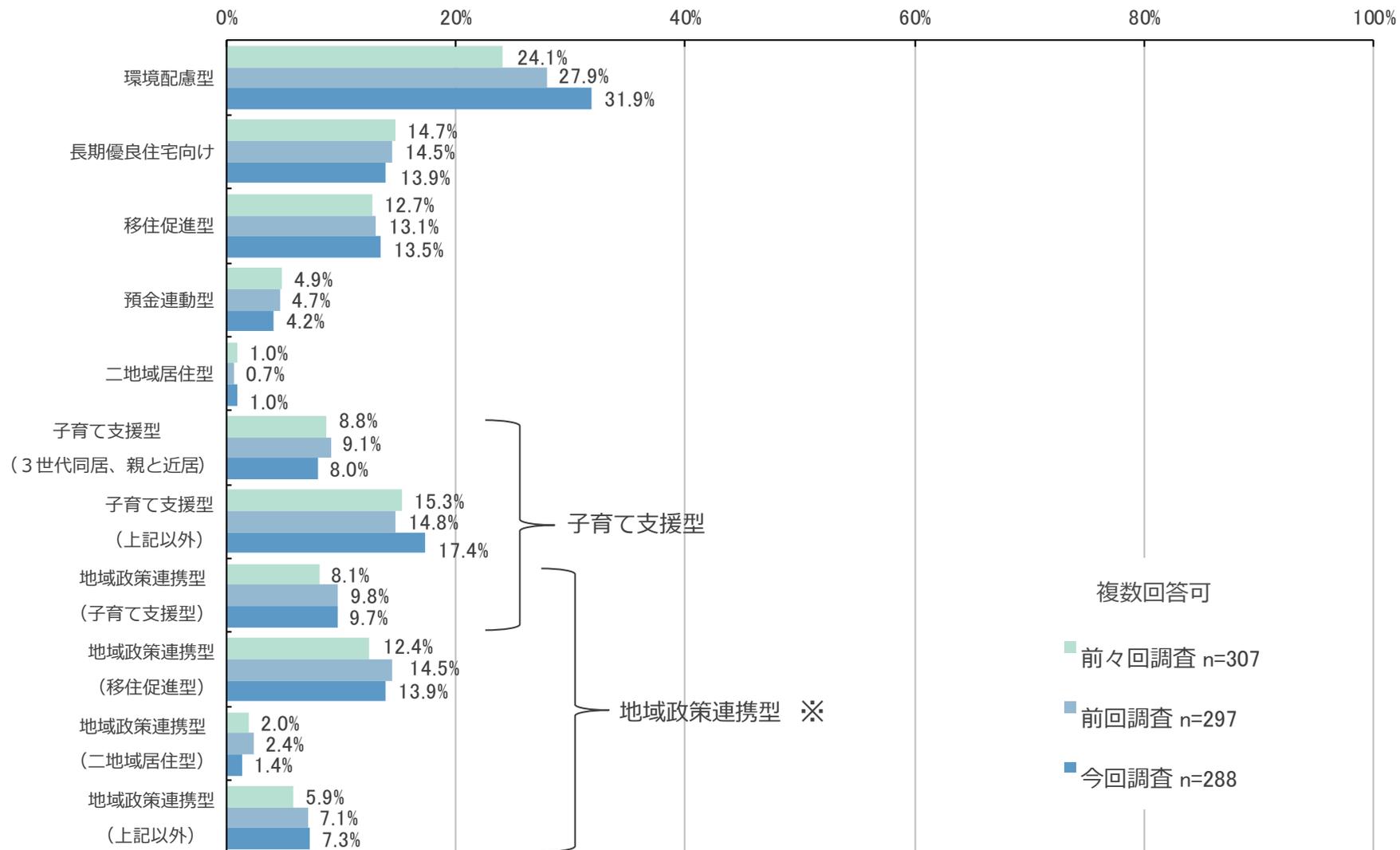
取扱中の商品②（貸付条件等・対象者）



■ 1-4-1 取扱商品・サービス等／取扱中の商品③（政策連携等）

取扱中の商品（政策連携等）については、「環境配慮型」の割合が最も多く、その割合は年々増加している。

取扱中の商品③（政策連携等）

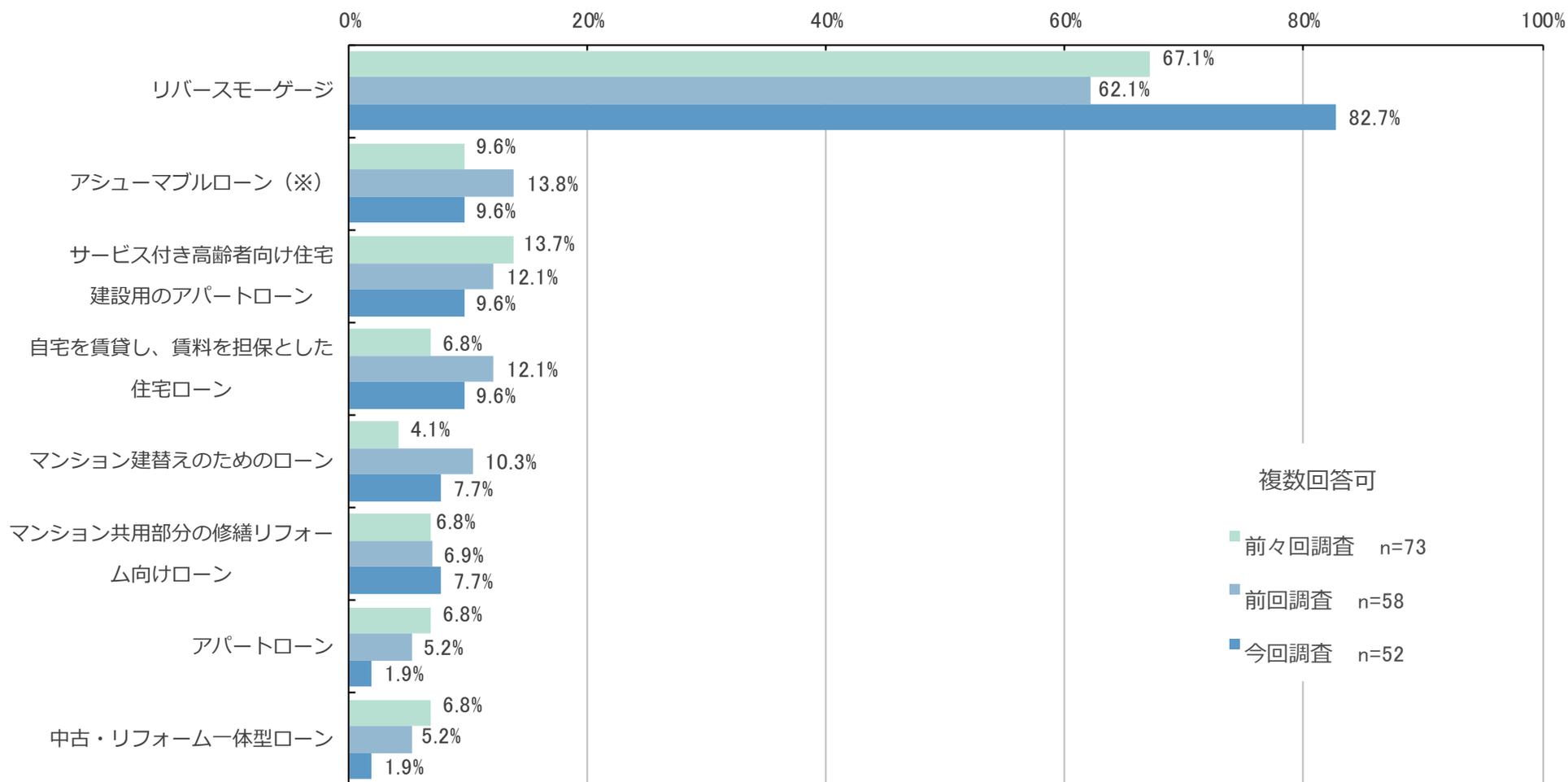


(※) 「地域政策連携型」： 地方公共団体等の支援制度等を利用した者に対して金利を引き下げる等、優遇をする商品

■ 1-4-2 取扱商品・サービス等／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）については、「リバースモーゲージ」の割合が最も多かった。

取扱検討中の商品①（対象住宅等）

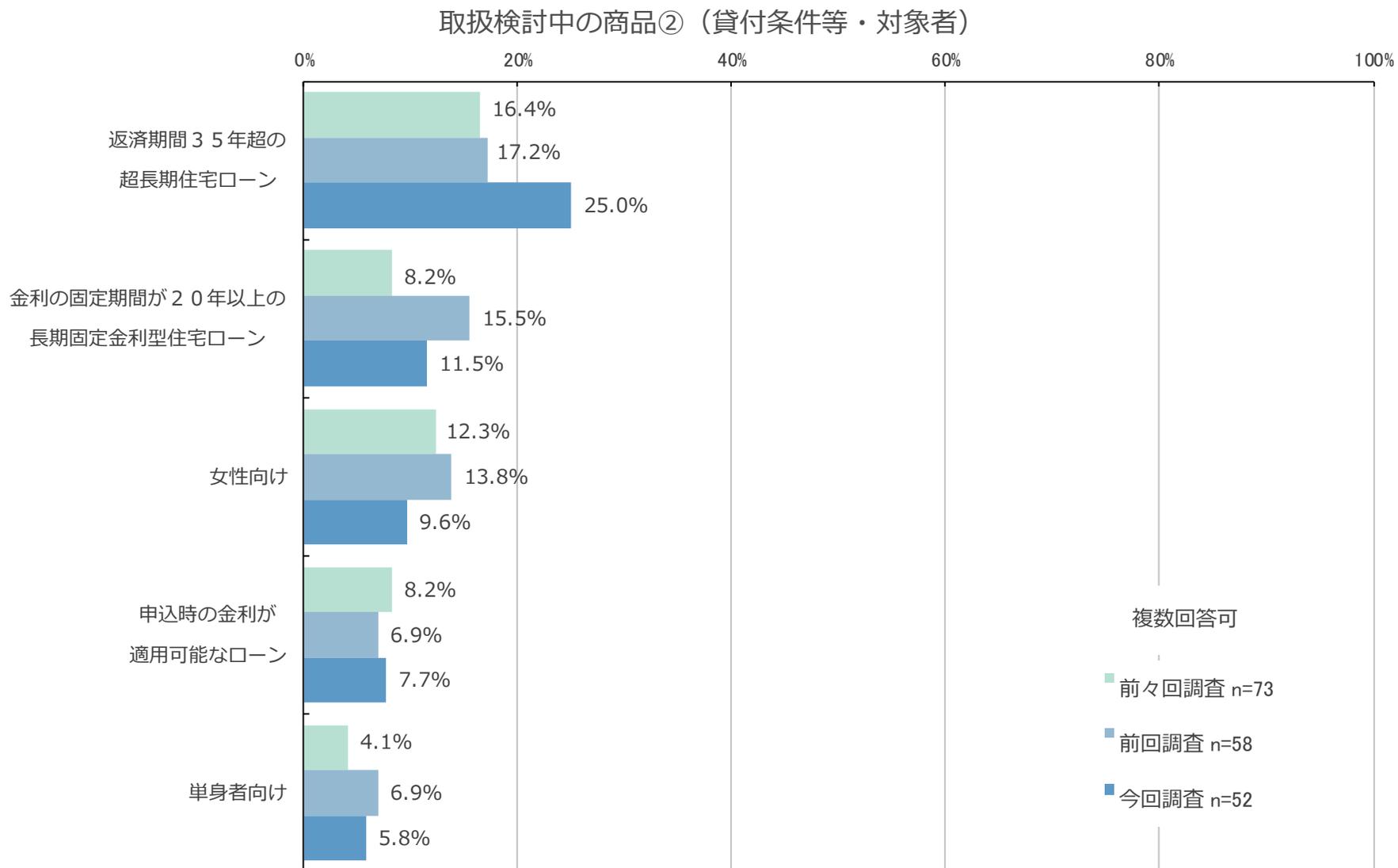


（注）取扱中の商品において90%を超えた「新築向け」、「中古住宅向け」、「借換」、「リフォームローン」を除いたもの。

（※）「アシュアブルローン」：売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

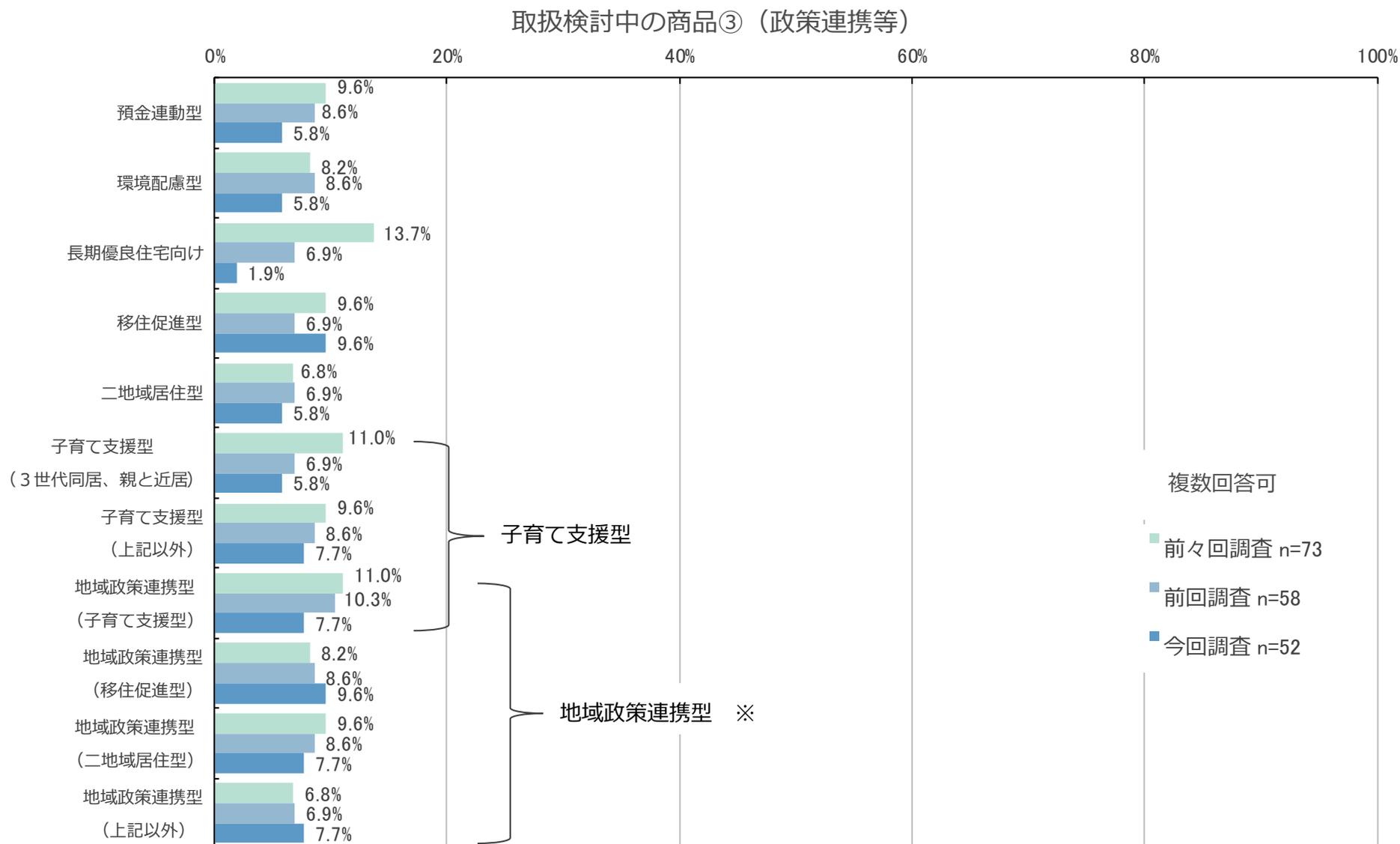
■ 1-4-2 取扱商品・サービス等／取扱検討中の商品②（貸付条件等・対象者）

取扱検討中の商品（貸付条件等・対象者）については、「返済期間35年超の超長期住宅ローン」の割合が最も多く、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」が多かった。



■ 1-4-2 取扱商品・サービス等／取扱検討中の商品③（政策連携等）

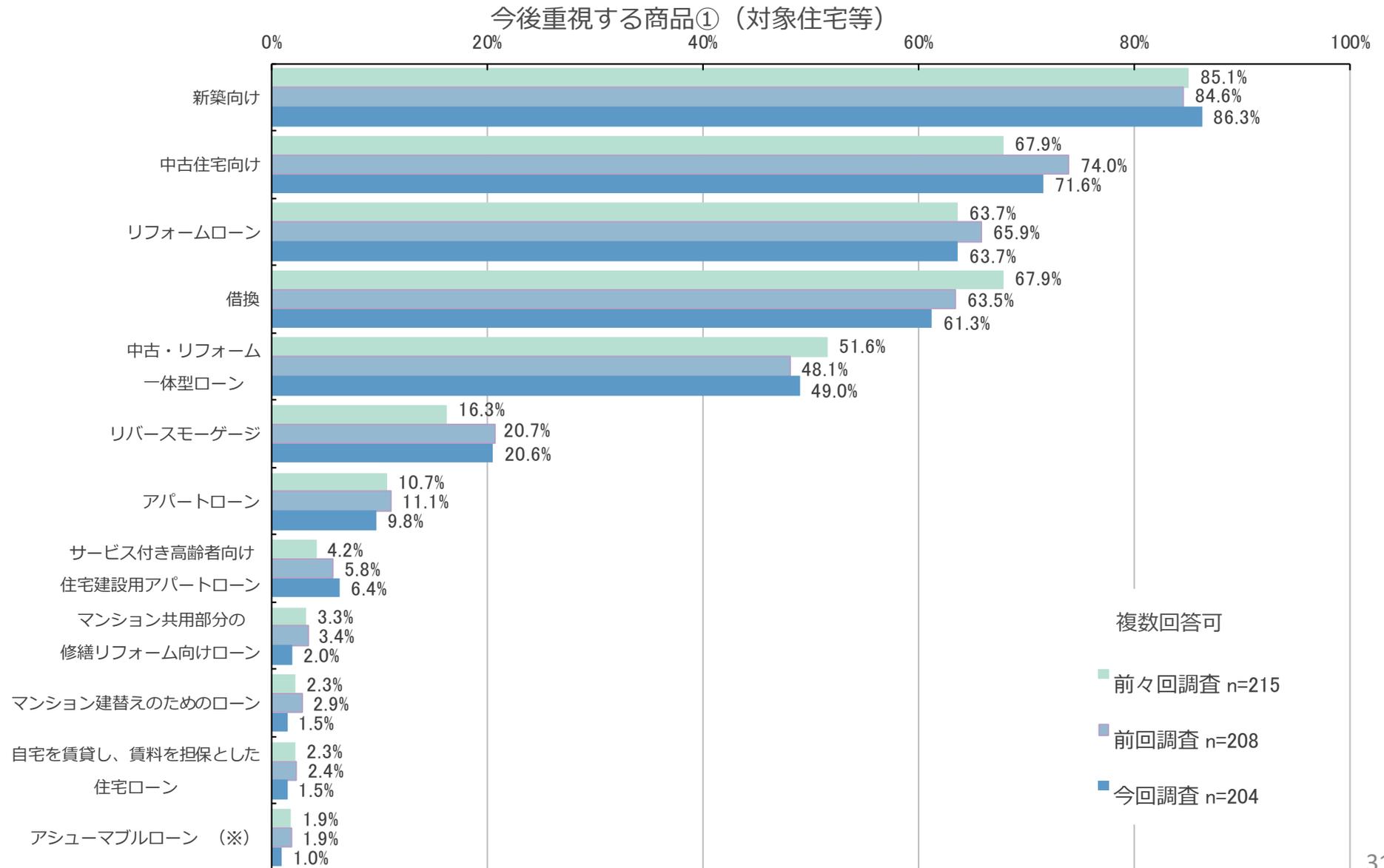
取扱検討中の商品（政策連携等）については、「移住促進型」（9.6%）、「地域政策連携型（移住促進型）」（9.6%）の割合が最も多いが、何れの商品も1割未満となっている。



(※) 「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

■ 1-4-3 取扱商品・サービス等／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」の割合が最も多く、次いで、「中古住宅向け」、「リフォームローン」が多かった。

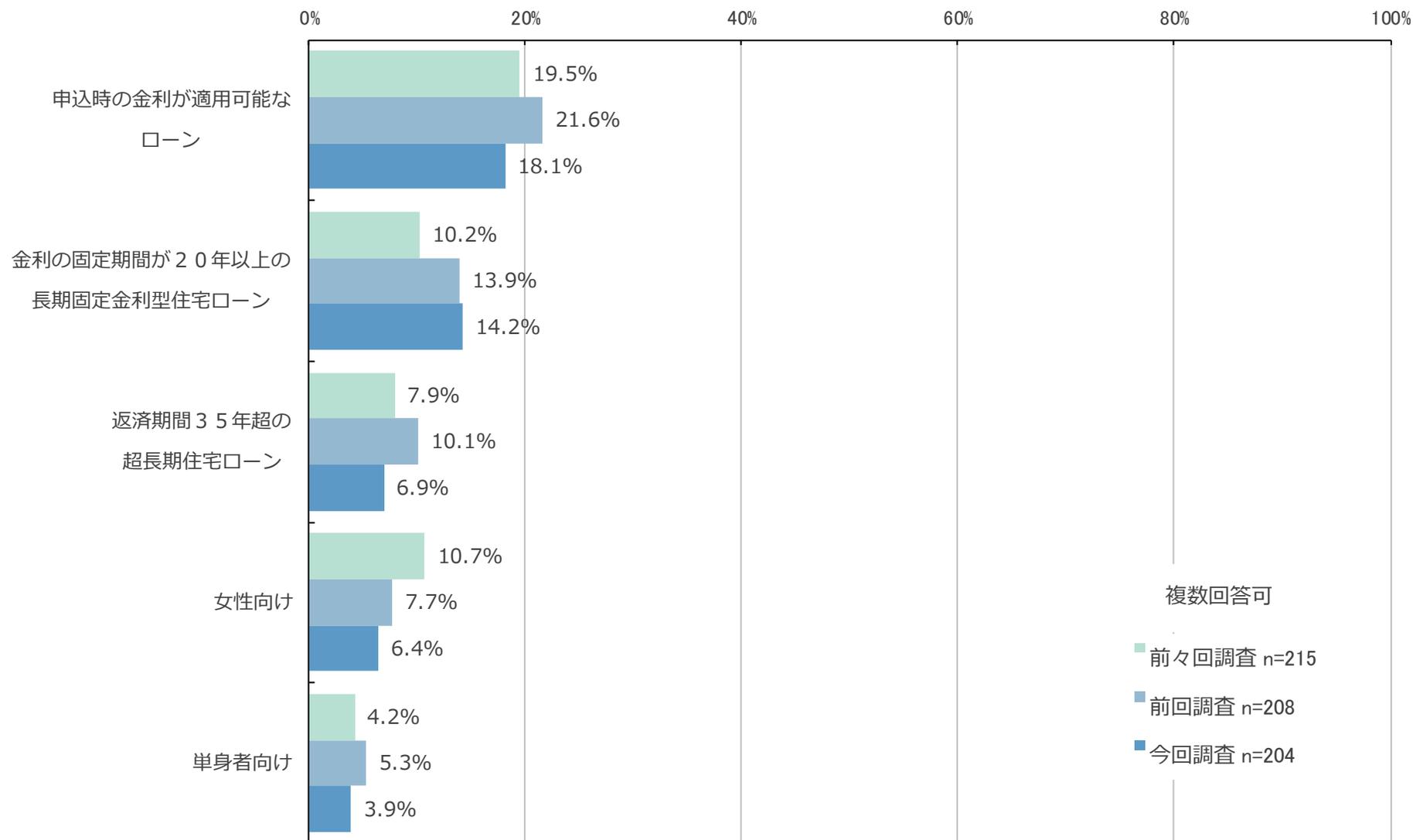


（※）「アシュアブルローン」： 売却後、買主への債務承継を前提とした住宅ローン

■ 1-4-3 取扱商品・サービス等／今後重視する商品②（貸付条件等・対象者）

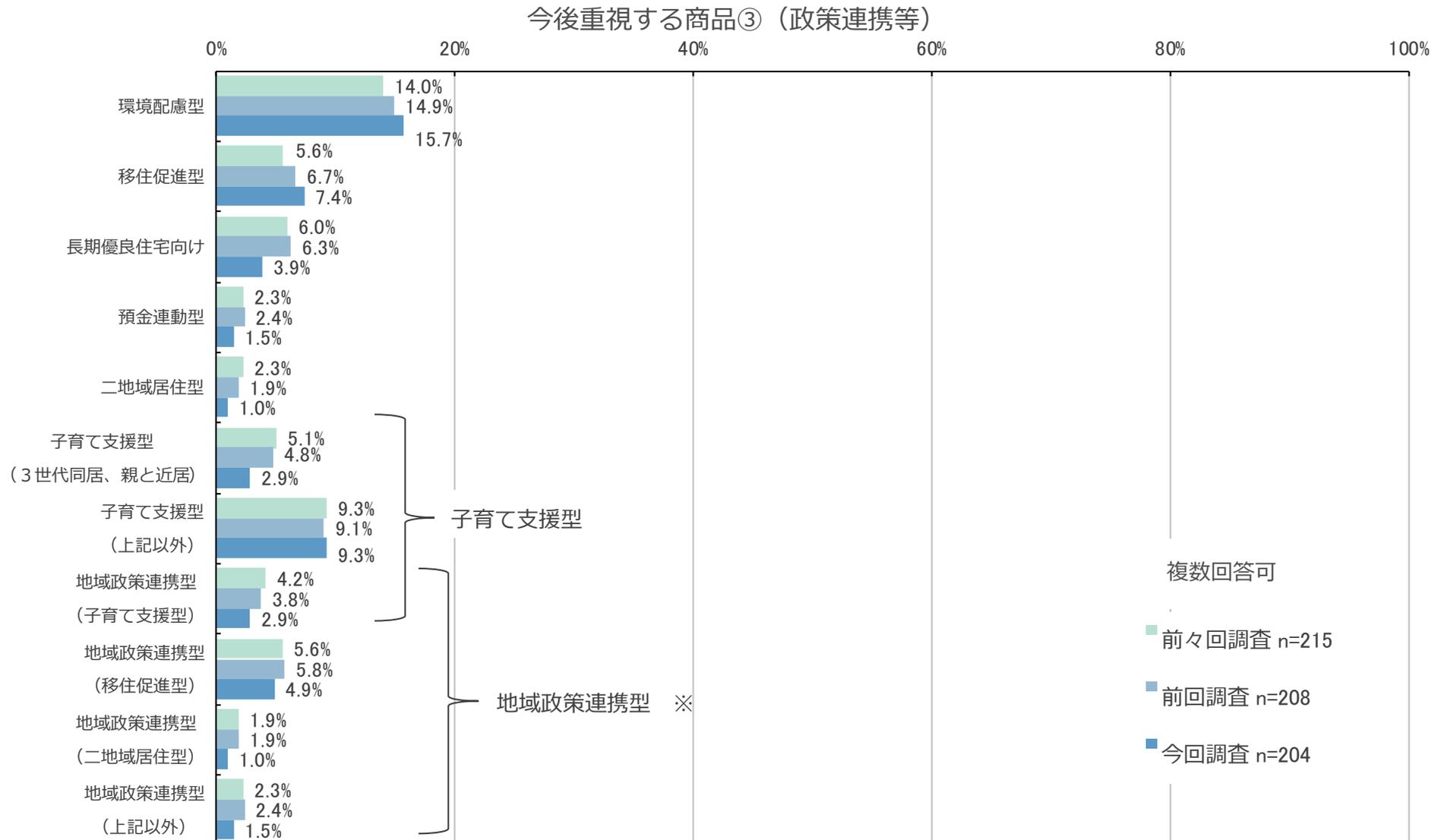
今後重視する商品（貸付条件等・対象者）については、「申込時の金利が適用可能なローン」の割合が最も多く、次いで、「金利の固定期間が20年以上の長期固定金利型住宅ローン」が多かった。

今後重視する商品②（貸付条件等・対象者）



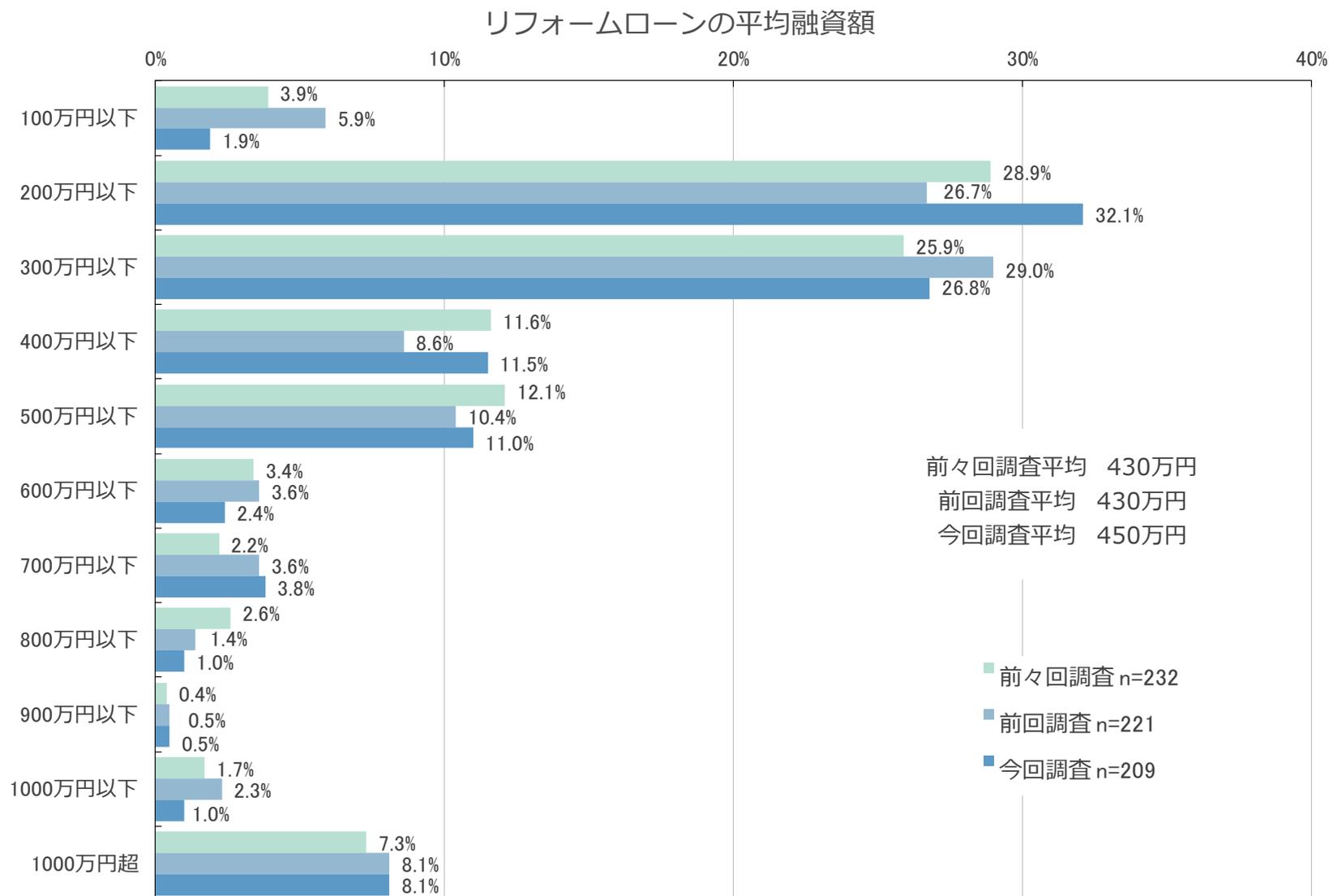
■ 1-4-3 取扱商品・サービス等／今後重視する商品③（政策連携等）

今後重視する商品（政策連携等）については、「環境配慮型」（15.7%）の割合が最も多く、次いで、「子育て支援型（上記以外）」（9.3%）、「移住促進型」（7.4%）が多かった。



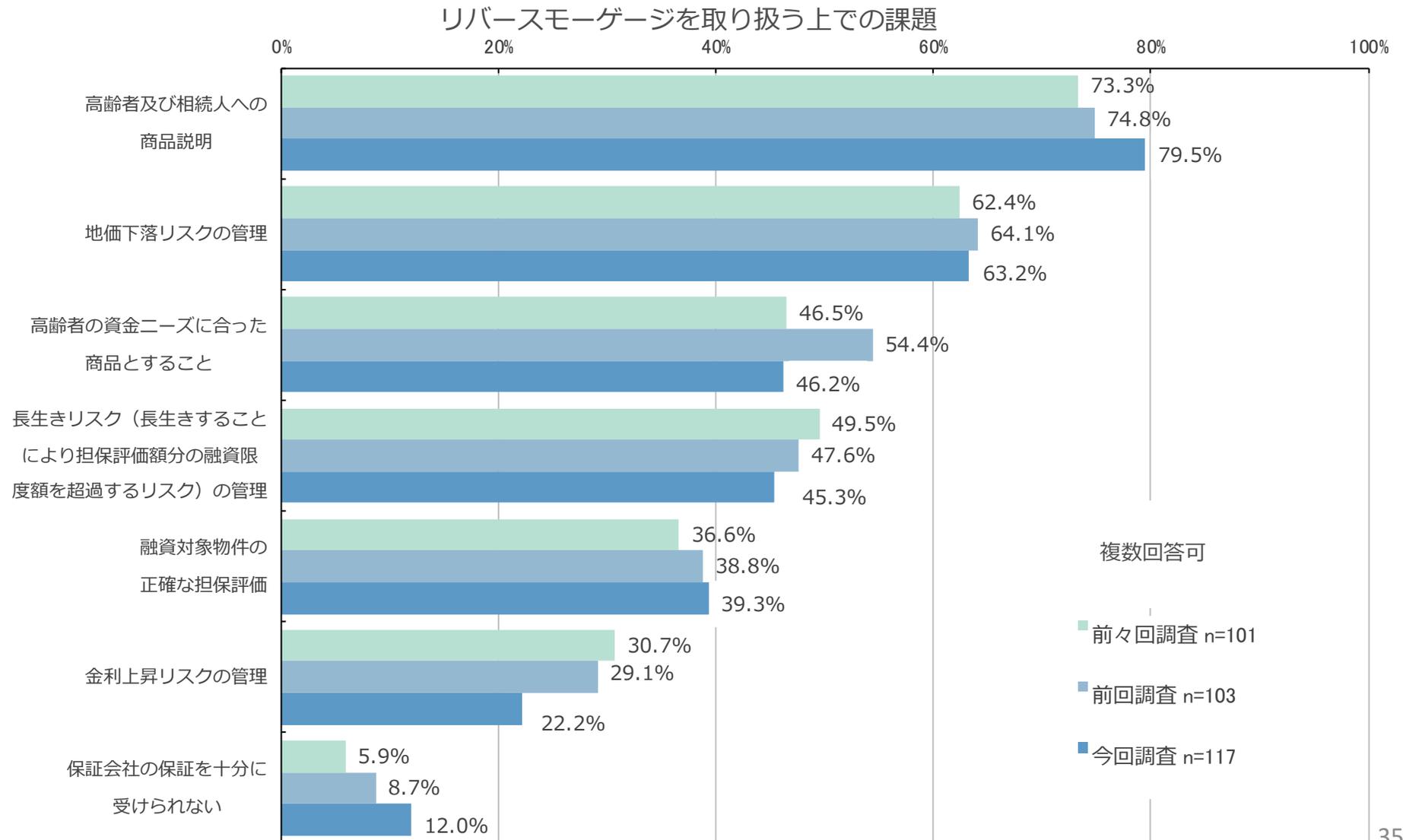
■ 1-4-4 取扱商品・サービス等／リフォームローンの平均融資額

取扱中の商品①（対象住宅等）（P.25）で「リフォームローン」を選択した機関にその平均融資額を尋ねたところ、単純平均で450万円となった。融資額区分では、「(100万円超～) 200万円以下」の割合が最も多く、次いで、「(200万円超～) 300万円以下」が多かった。



■ 1-4-5 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ（取り扱う上での課題）

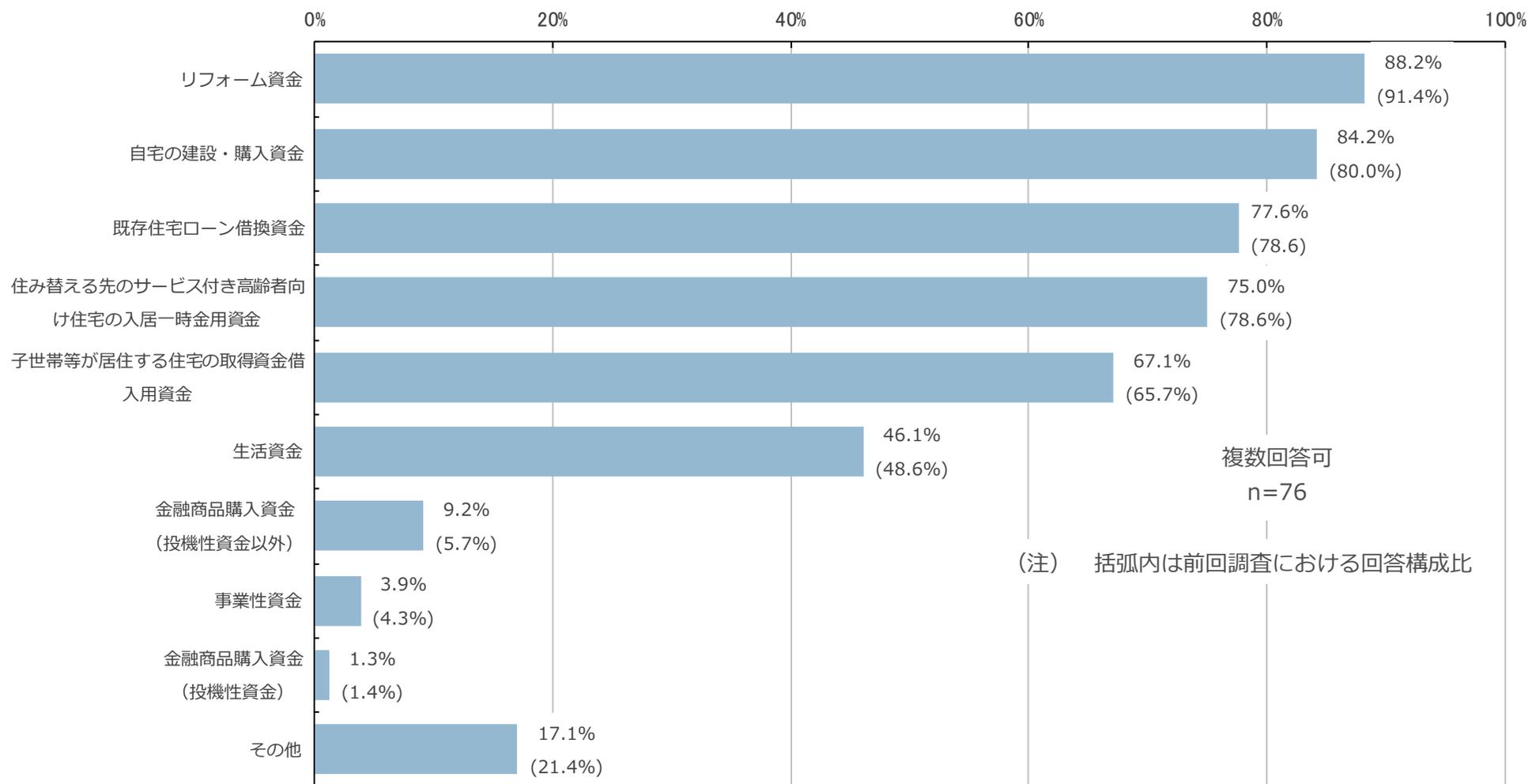
取扱中の商品①（対象住宅等）（P.25）、取扱検討中の商品①（対象住宅等）（P.28）で、「リバースモーゲージ」を選択した機関に、リバースモーゲージを取り扱う上での課題を尋ねたところ、「高齢者及び相続人への商品説明」を挙げる割合が最も多く、次いで、「地価下落リスクの管理」が多かった。



■ 1-4-5 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ（資金使途）

取扱中の商品①（対象住宅等）（P.25）で「リバースモーゲージ」を選択した機関に、リバースモーゲージの資金使途について尋ねたところ、「リフォーム資金」を挙げる割合が最も多く、次いで、「自宅の建設・購入資金」、「既存住宅ローン借換資金」が多かった。

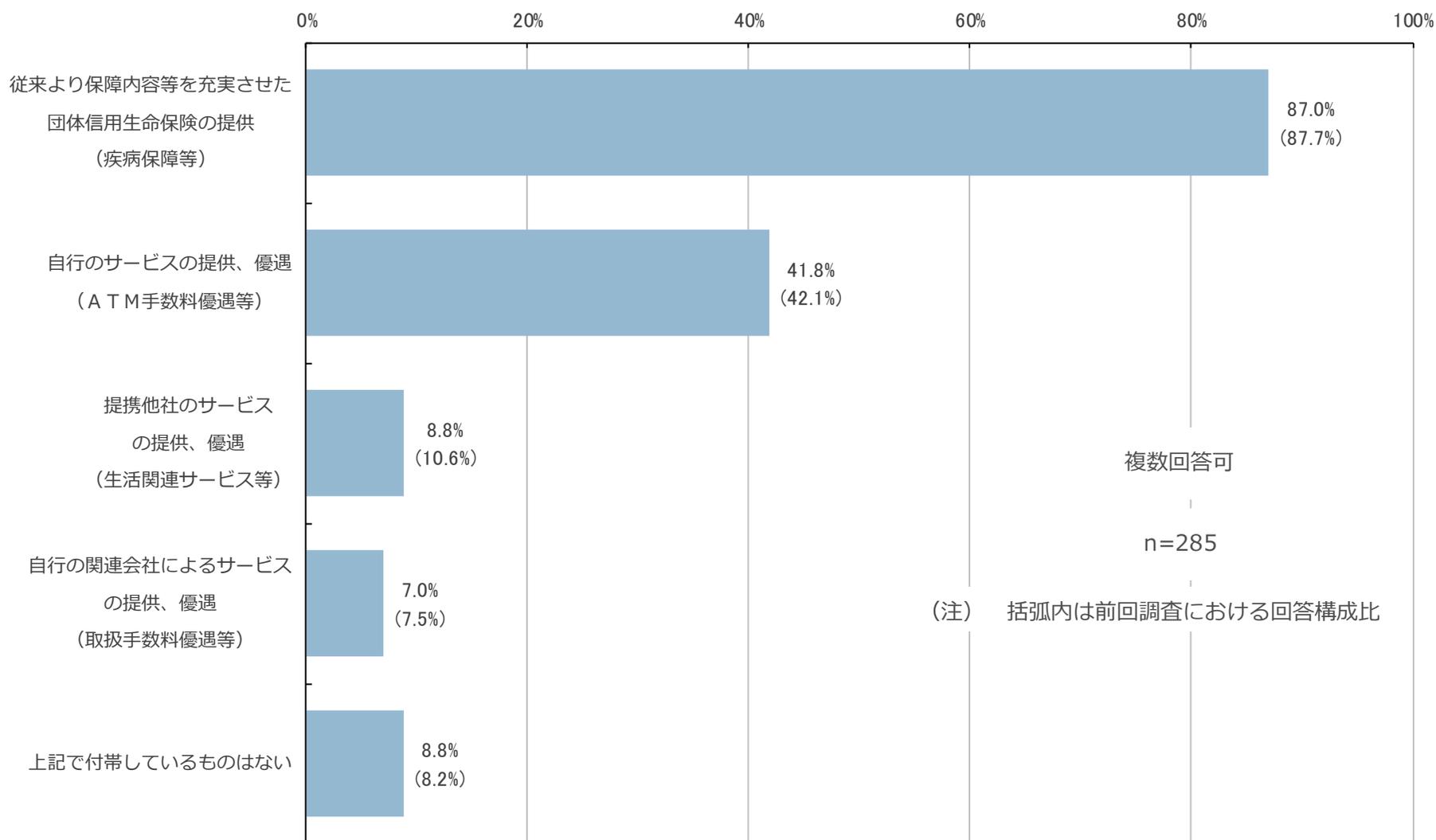
リバースモーゲージの資金使途



■ 1-4-6 取扱商品・サービス等／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については、「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」の割合が最も多く、次いで、「自行のサービスの提供、優遇」が多かった。

住宅ローンに付帯するサービス

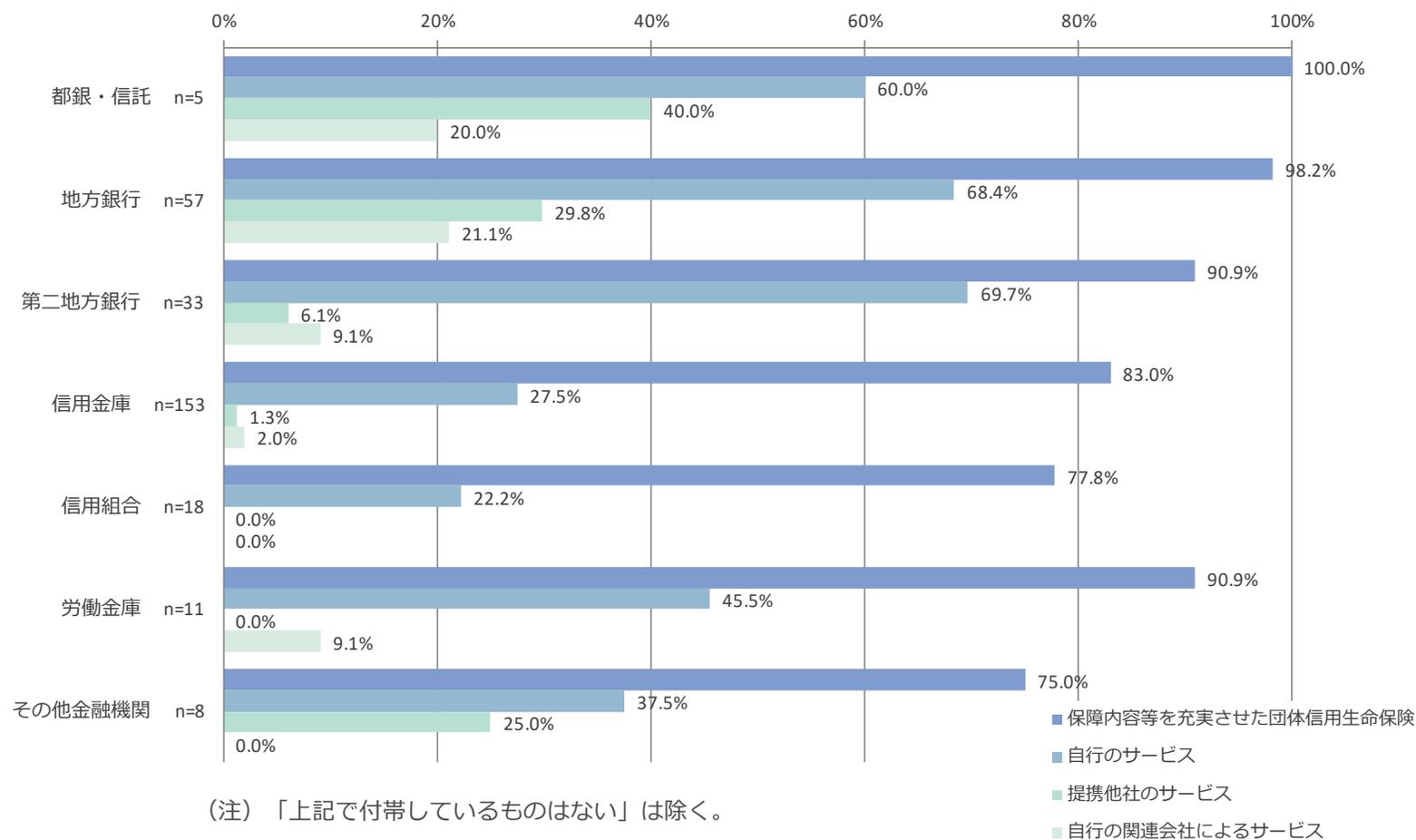


■ 1-4-6 取扱商品・サービス等／住宅ローンに付帯するサービス（業態別）

住宅ローンに付帯するサービスを業態別にみると、次のような傾向が観察された。

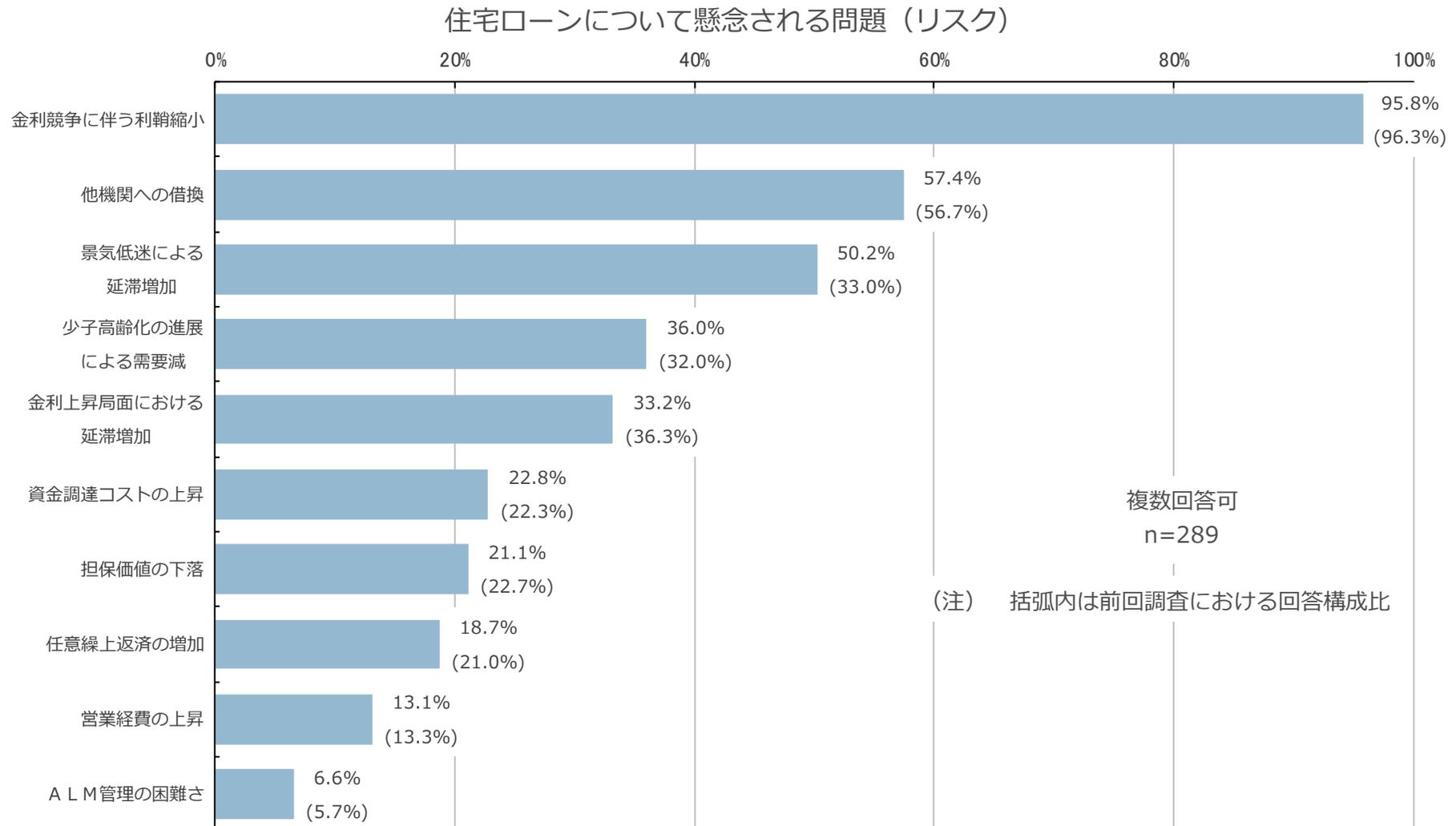
- 「保障内容等を充実させた団体信用生命保険」については、各業態とも7割を超える機関で導入されている。
- 「自行のサービス」については、都銀・信託、地方銀行、第二地方銀行での割合が多い。
- 「提携他社のサービス」については、都銀・信託での割合が多い。

住宅ローンに付帯するサービス（業態別）【複数回答可】



■ 1-5 住宅ローンのリスク

金融機関が懸念する住宅ローンの問題（リスク）については、「金利競争に伴う利鞘縮小」の割合が9割を超え最も多かった。次いで、「他機関への借換」、「景気低迷による延滞増加」が多かった。前回調査から「景気低迷による延滞増加」の割合が大きく増加した。

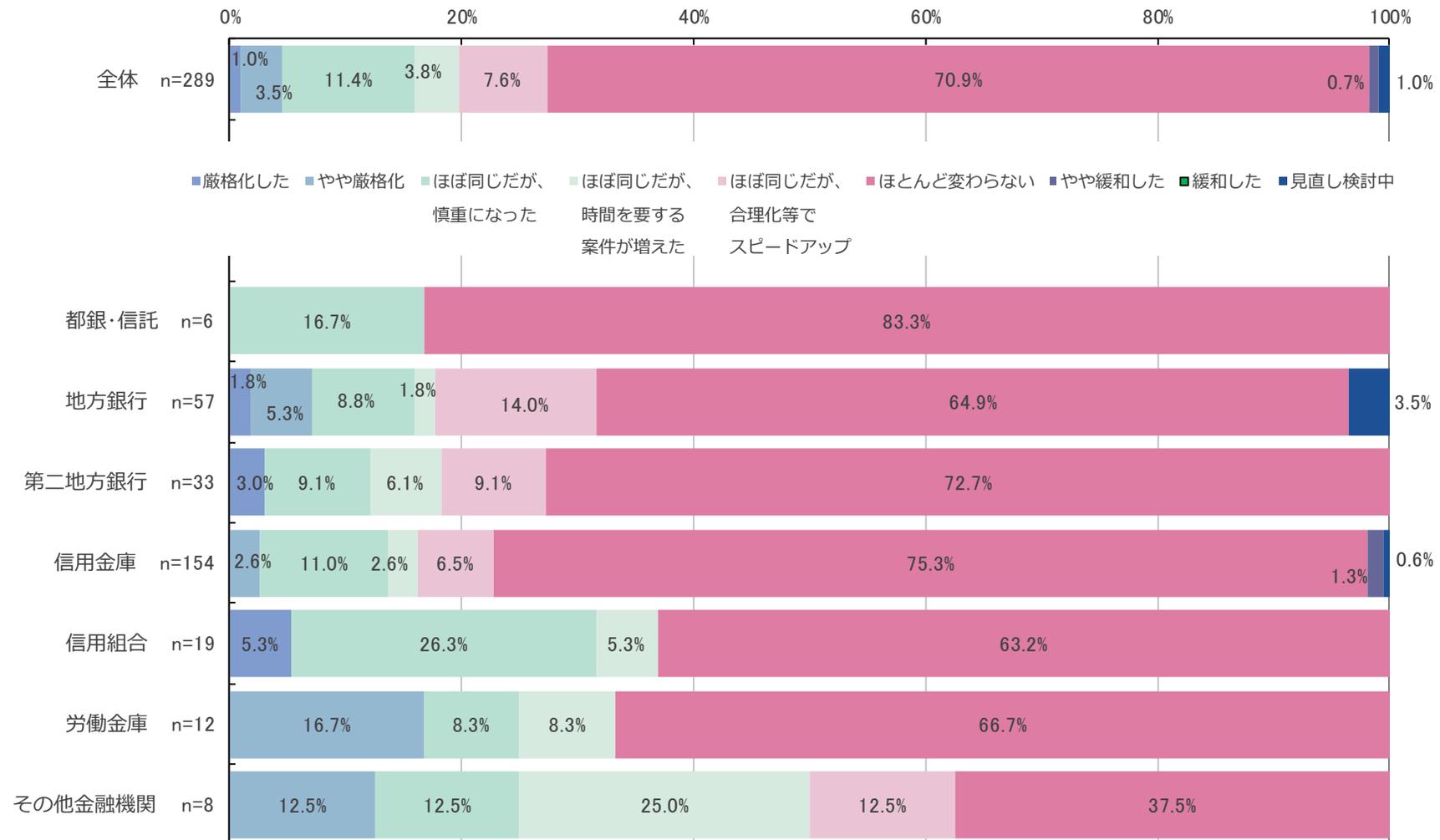


■ 1-6-1 住宅ローンの審査／審査内容や基準の変化

景気や自己資本規制など外部環境の変化による本審査（ローン借入に関する正式審査）の内容や基準の変化について尋ねたところ、「ほとんど変わらない」を挙げる割合が約7割と最も多かった。

業態別では、すべての業態で、「ほとんど変わらない」の割合が最も多かった。

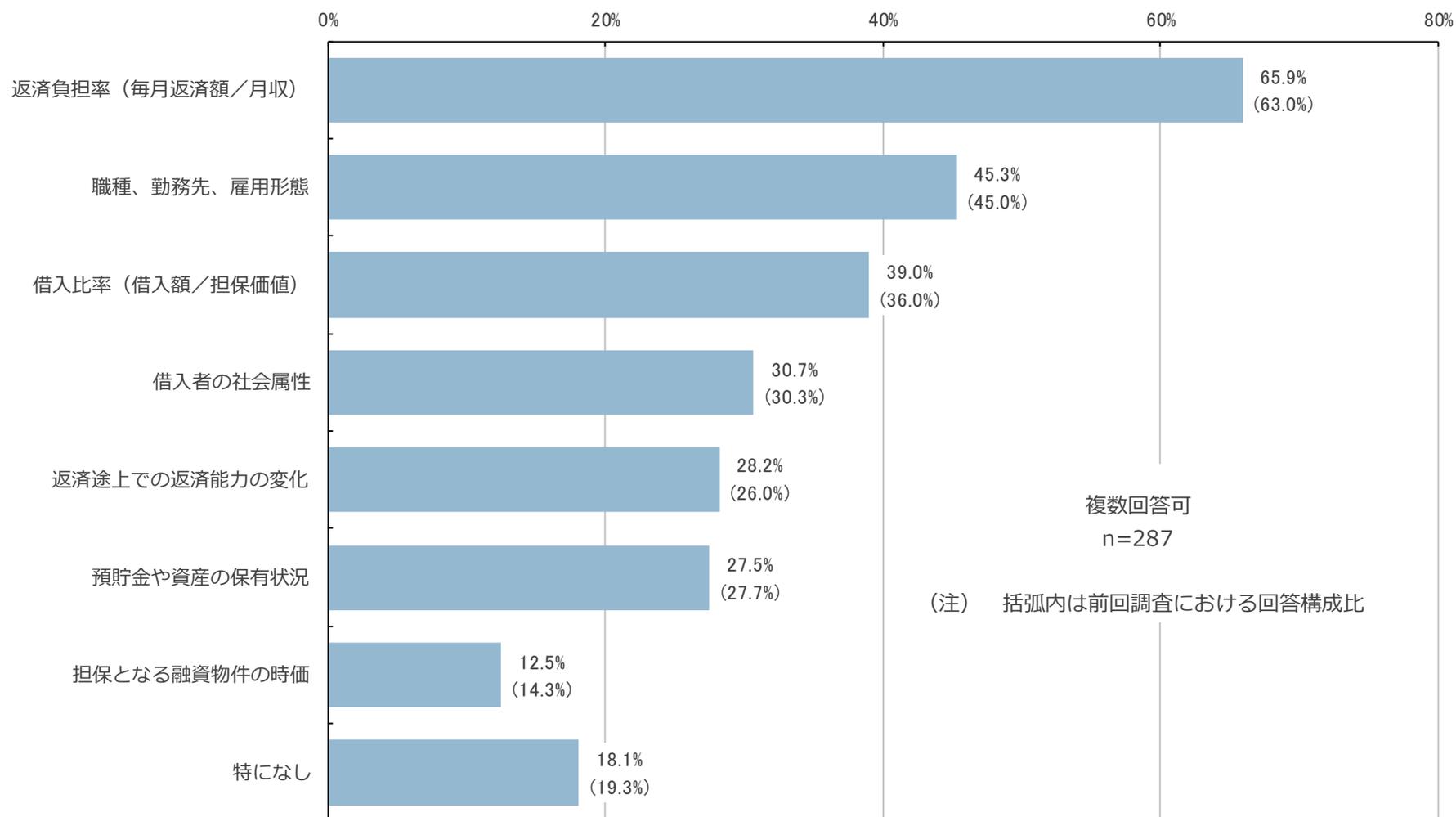
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



■ 1-6-2 住宅ローンの審査／重視度が増している審査項目

本審査（ローン借入に関する正式審査）で重視度が増していると考えられる審査項目を尋ねたところ、「返済負担率（毎月返済額／月収）」を挙げる割合が最も多く、次いで、「職種、勤務先、雇用形態」、「借入比率（借入額／担保価値）」が多かった。

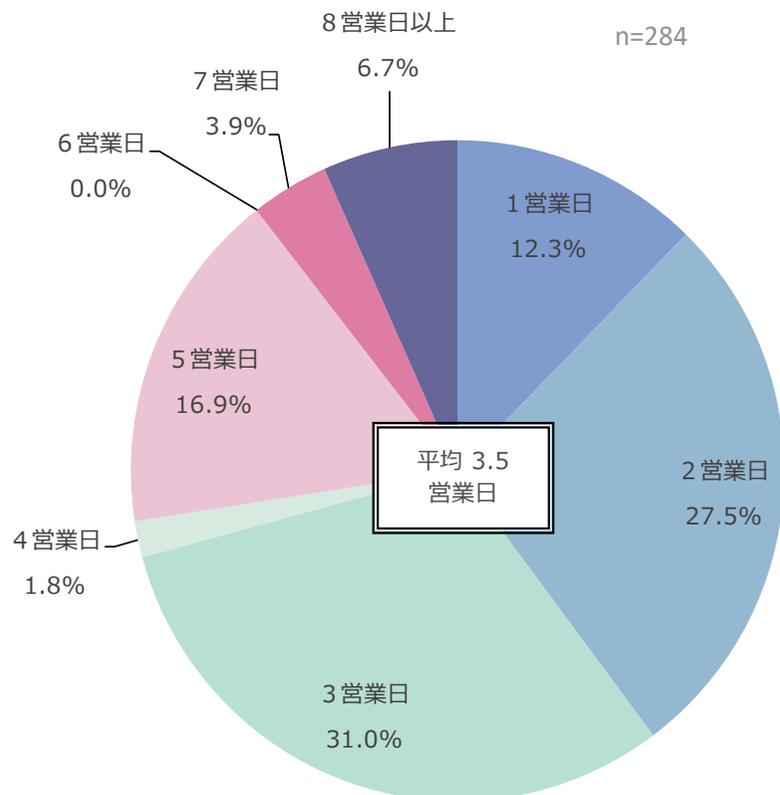
本審査で重視度が増していると考えられる項目



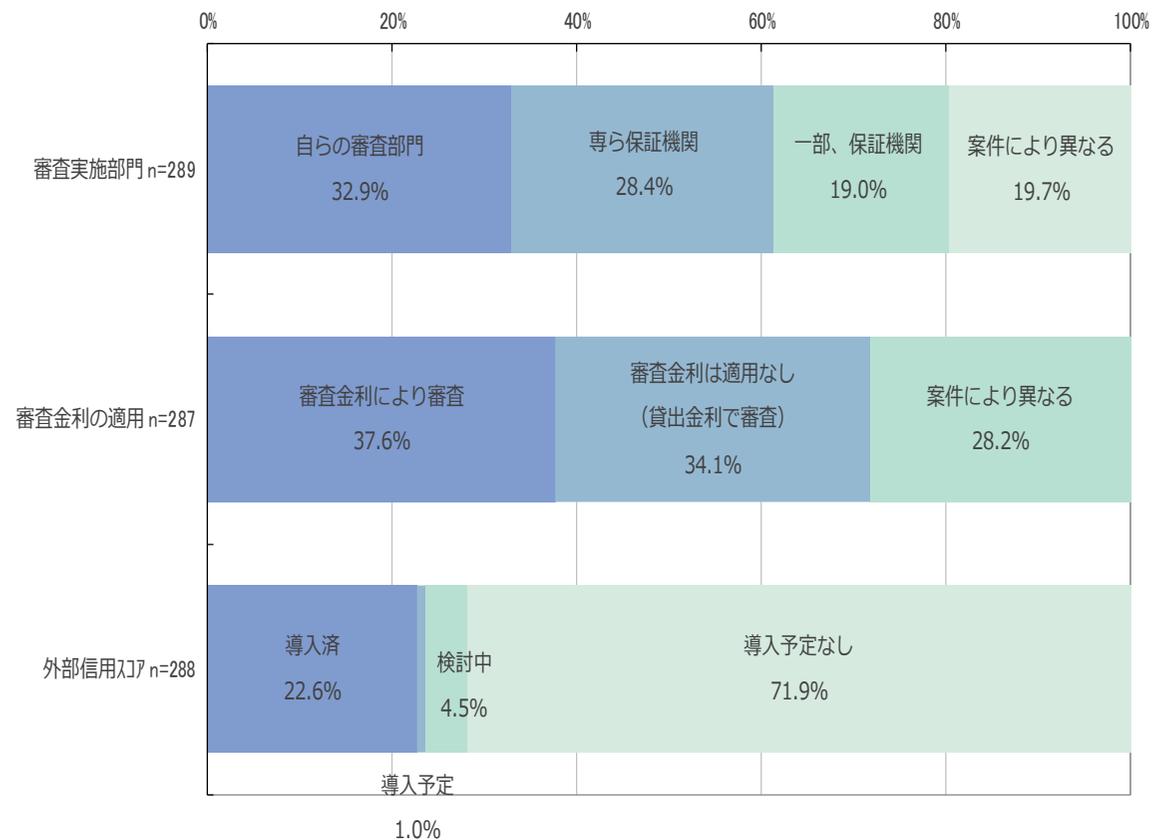
■ 1-6-3 住宅ローンの審査／審査の所要期間・審査業務関連

- 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）については、回答機関の単純平均で3.5営業日となった。
- 審査の実施部門については、「自らの審査部門」の割合が最も多く、次いで、「専ら保証機関」が多かった。
- 審査金利の適用については、「審査金利により審査」の割合が最も多く、次いで、「審査金利は適用なし」が多かった。
- 外部信用スコアの導入については、「導入予定なし」の割合が最も多く、次いで、「導入済」が多かった。

本審査の所要期間（申請～結果回答）

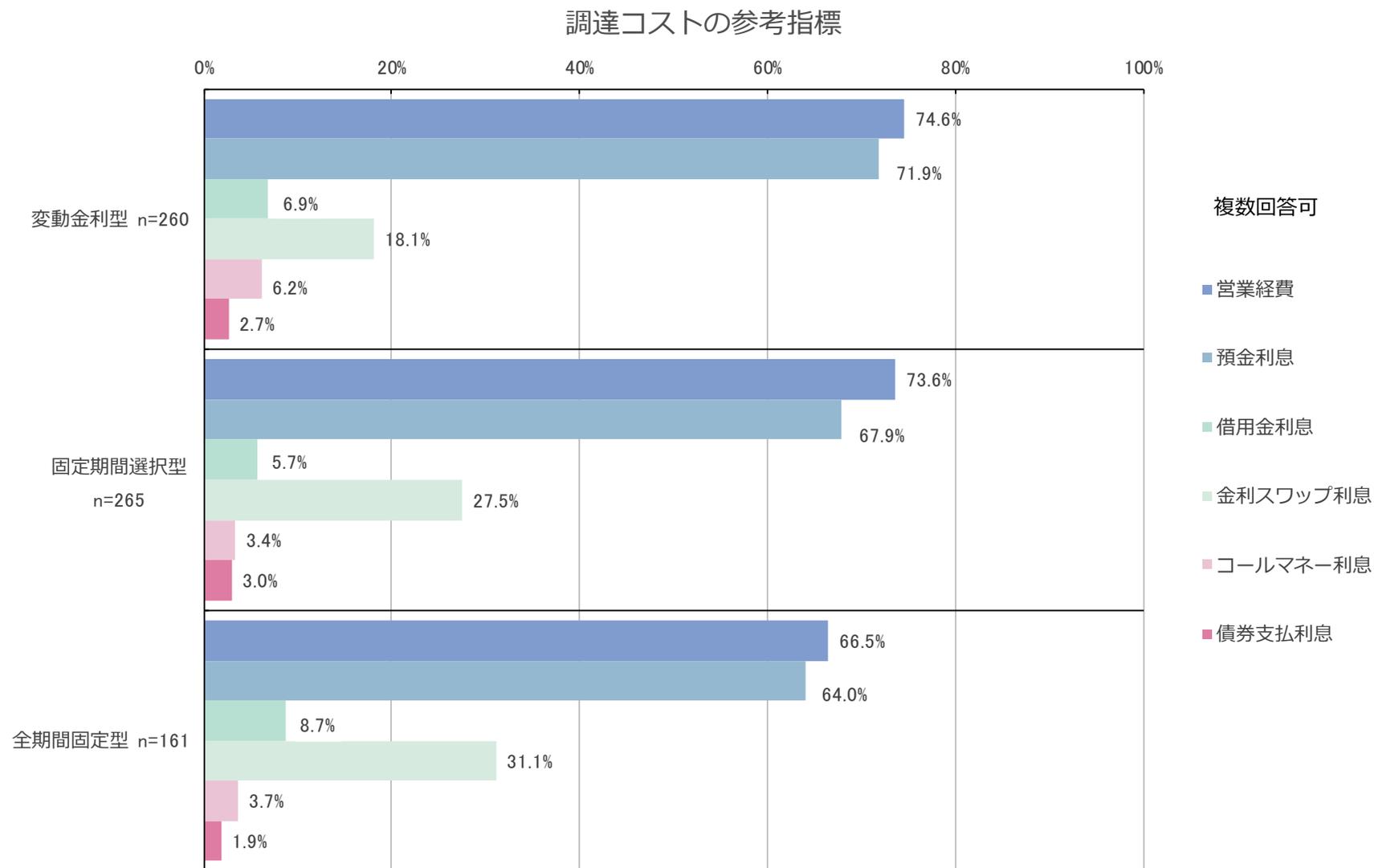


審査事務に関する事項



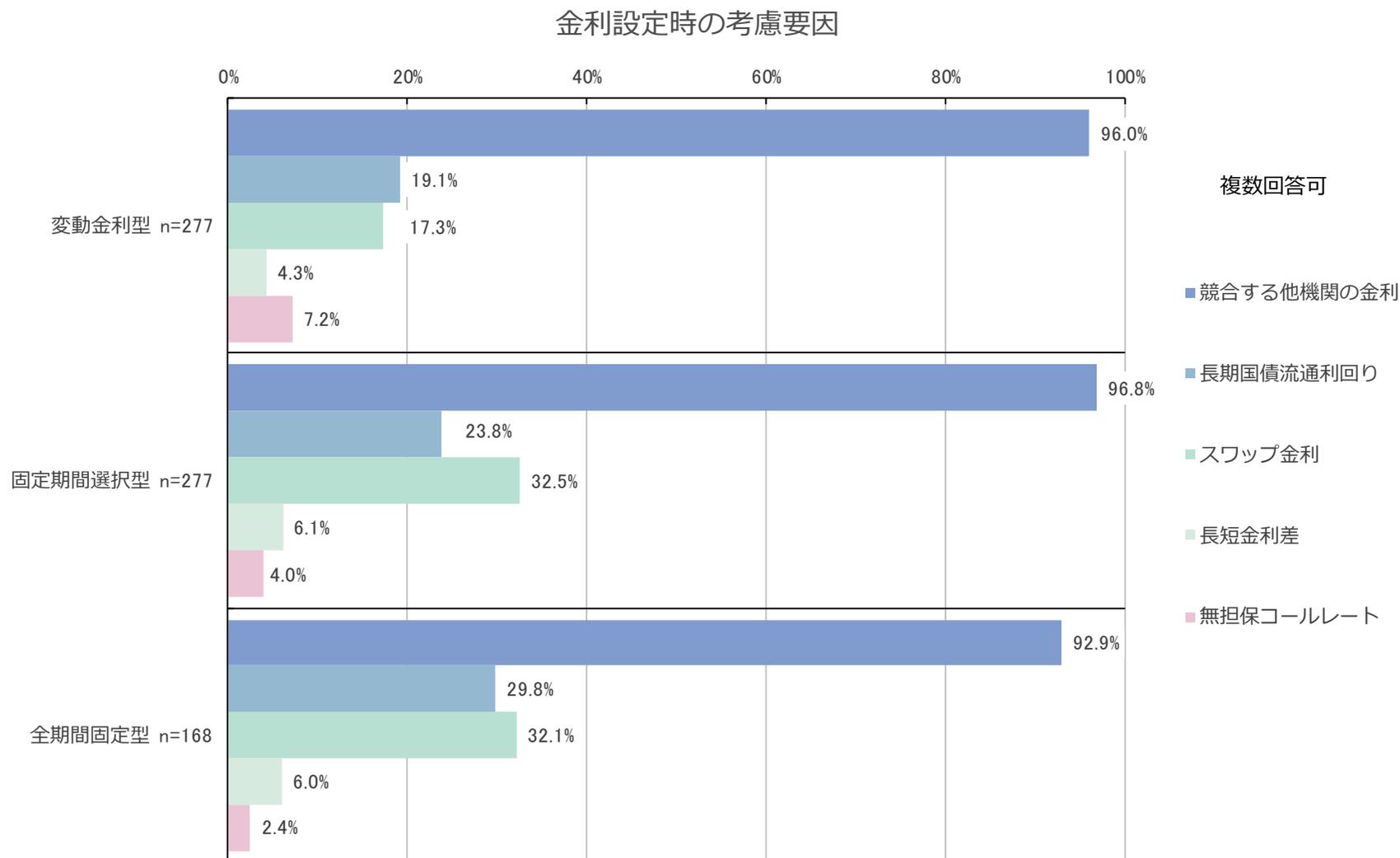
■ 1-7-1 住宅ローンの金利設定／調達コストの参考指標

金利設定に関する調達コストの参考指標については、各金利タイプとも「営業経費」の割合が最も多く、次いで、「預金利息」が多かった。



■ 1-7-2 住宅ローンの金利設定／金利設定時の考慮要因

金利設定時の考慮要因については、各金利タイプとも「競合する他機関の金利」の割合が最も多く、次いで、変動金利型では「長期国債流通利回り」、固定期間選択型、全期間固定型では「スワップ金利」が多かった。

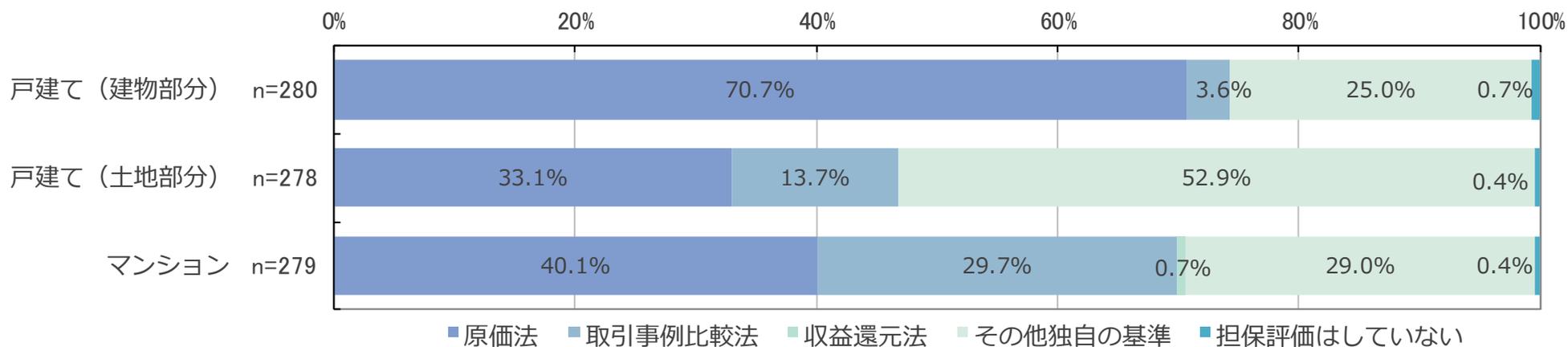


■ 1-8-1 住宅ローンの担保評価・保証／中古住宅の担保評価方法①

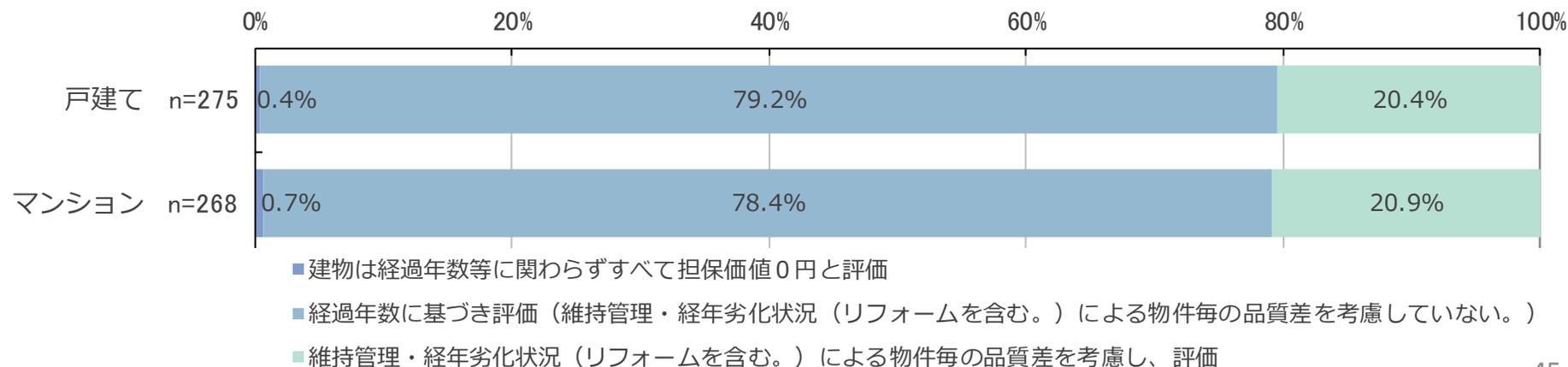
中古住宅の担保評価の方法については、戸建て（建物部分）、マンションでは「原価法」、戸建て（土地部分）では「その他独自の基準」の割合が最も多かった。

建物部分の担保評価については、戸建て、マンションともに、「経過年数に基づき評価（維持管理・経年劣化状況（リフォームを含む。）による物件毎の品質差を考慮しない。）」の割合が最も多かった。

中古住宅の担保評価の方法



建物部分の担保評価



■ 1-8-2 住宅ローンの担保評価・保証／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）、マンションともに、「（60%超）～70%以下」の割合が最も多く、次いで、「（90%超）～100%以下」が多かった。

回答機関の担保掛目の単純平均は、戸建て（建物部分）78.7%、戸建て（土地部分）80.4%、マンション78.4%となった。

担保掛目

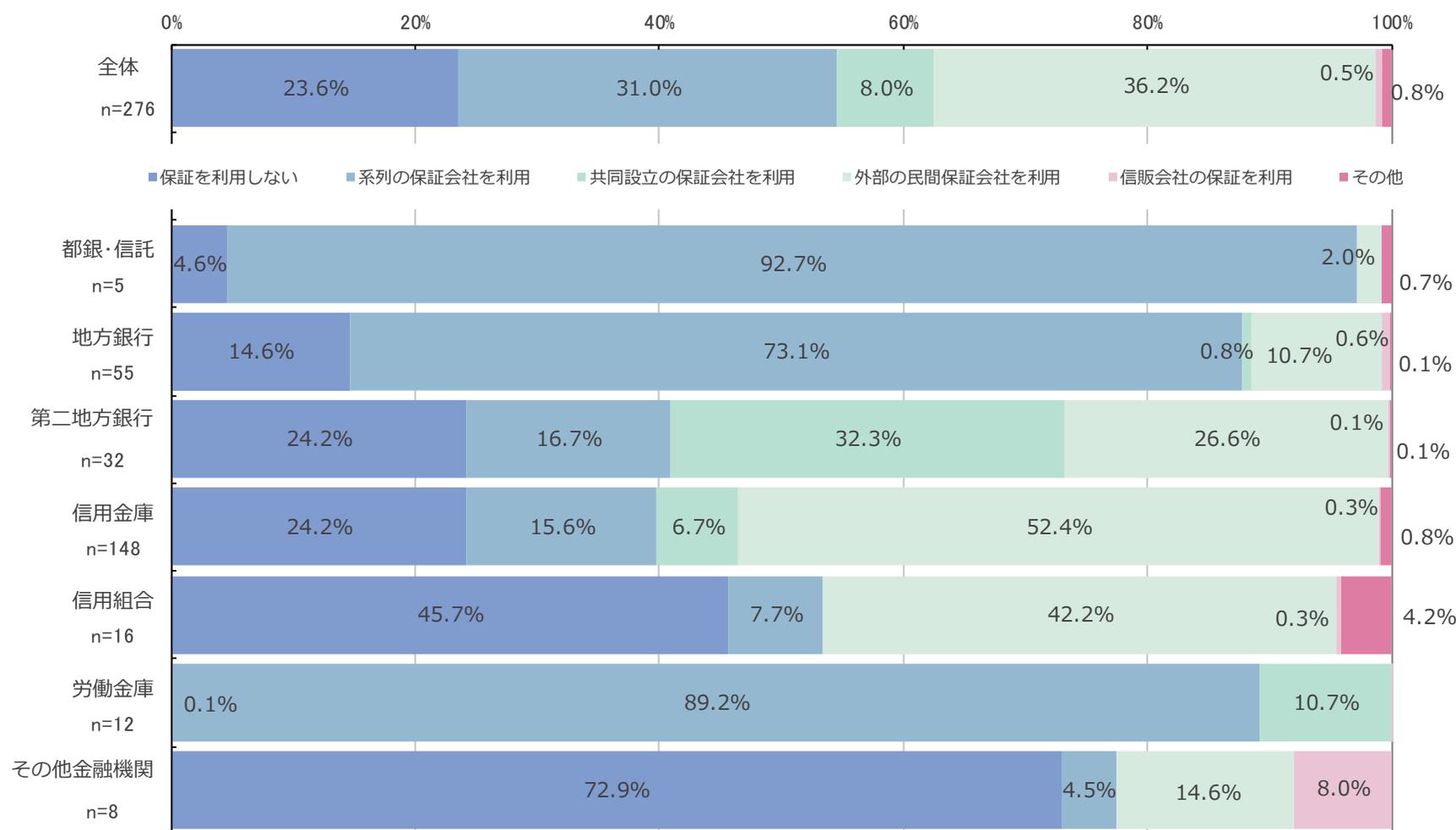


■ 1-8-3 住宅ローンの担保評価・保証／保証の利用状況

保証の利用状況（2019年度期末残高ベース）については、「外部の民間保証会社を利用」が最も多く、次いで、「系列の保証会社を利用」、「保証を利用しない」が多かった。

業態別では、都銀・信託、地方銀行、労働金庫において「系列の保証会社を利用」、信用金庫において「外部の民間保証会社を利用」の割合が多かった。また、その他金融機関では、「保証を利用しない」の割合が多かった。

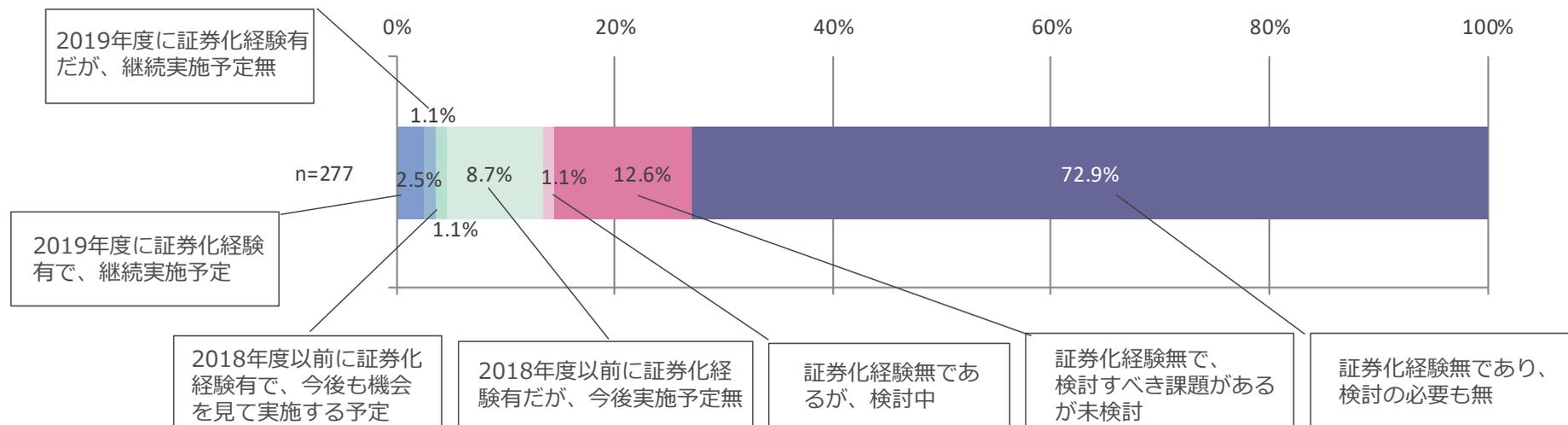
保証の利用状況（2019年度期末残高ベース）



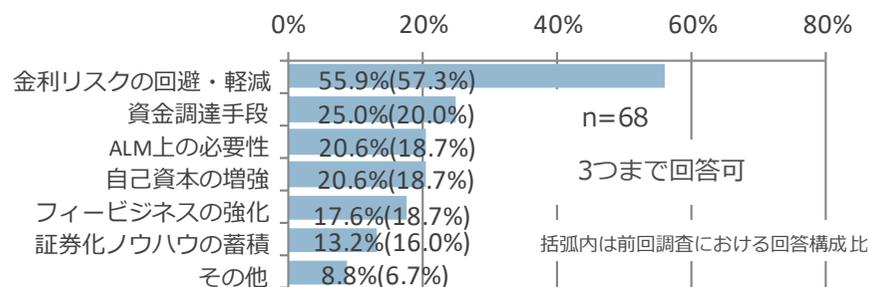
■ 1-9 住宅ローンの証券化

- 証券化の取組状況と今後の方針については、「証券化の経験無であり、検討の必要性もない」の割合が最も多かった。
- 「証券化の経験無であり、検討の必要性もない」以外を選択した機関に証券化の目的を尋ねたところ、「金利リスクの回避・軽減」を挙げる割合が最も多かった。
- すべての機関に証券化の課題について尋ねたところ、「証券化に必要なノウハウの不足」を挙げる割合が最も多かった。

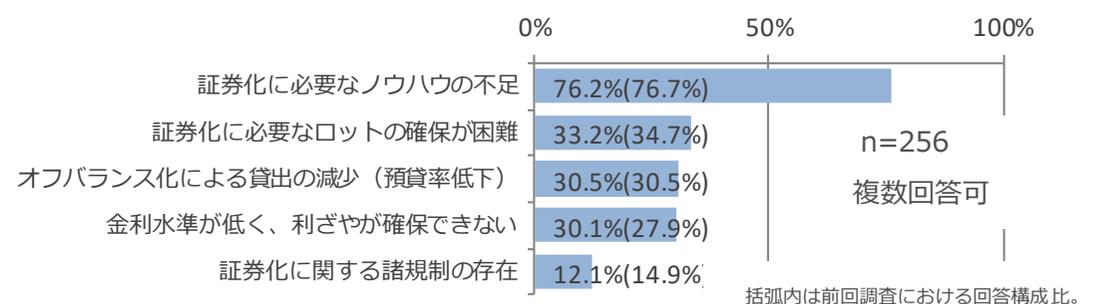
証券化の取組状況と今後の方針



証券化の目的



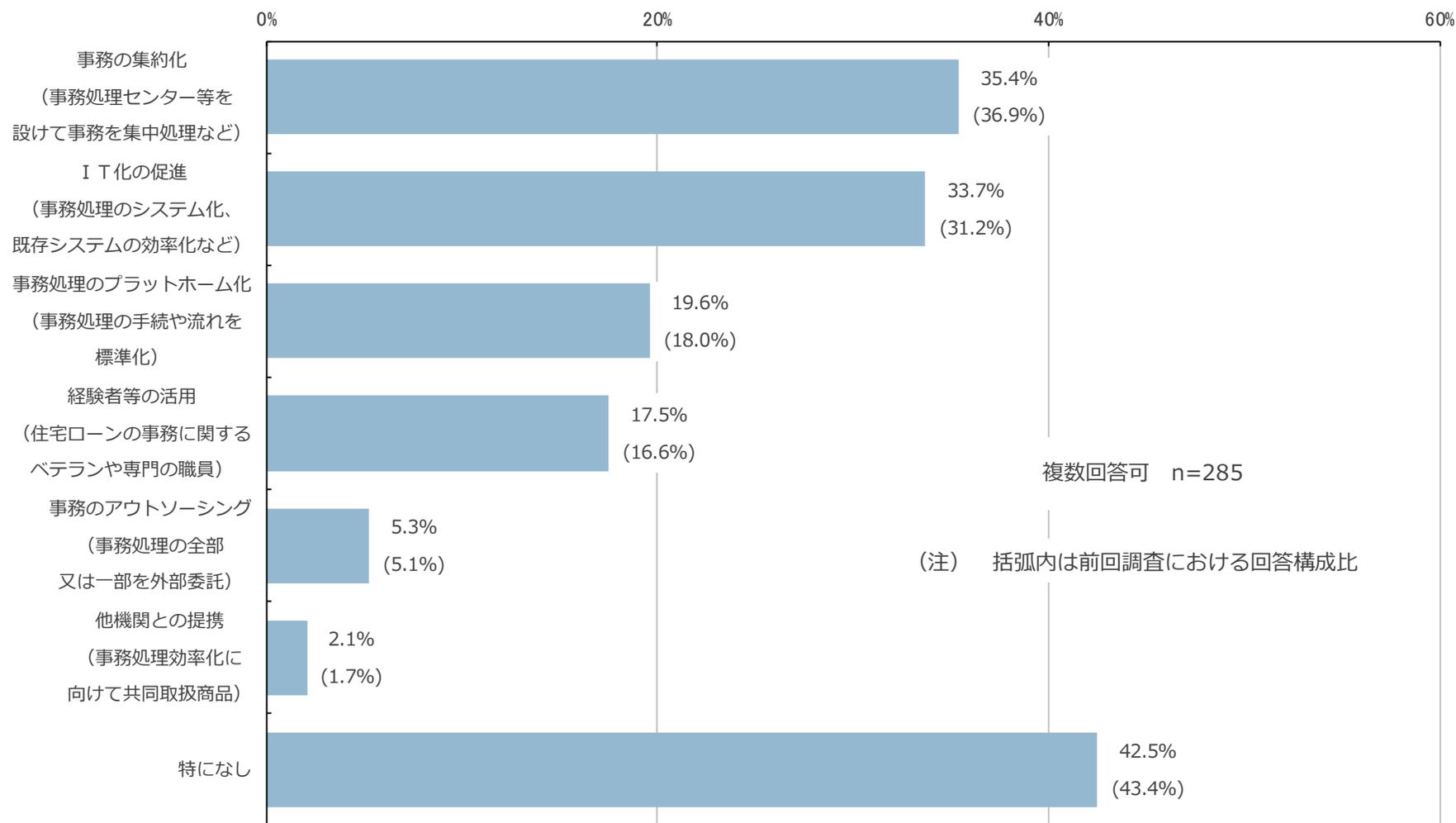
証券化の課題



■ 1-10-1 その他／事務の効率化やコスト削減に向けた取組

事務の効率化やコスト削減に向けた取組については、「特になし」の割合が最も多く、次いで、「事務の集約化」、「IT化の促進」が多かった。

事務の効率化やコスト削減に向けた取組



■ 1-10-1 その他／事務の効率化やコスト削減に向けた取組（業態別）

事務の効率化やコスト削減に向けた取組を業態別にみると、都銀・信託で「事務の集約化」、「IT化の促進」、労働金庫で「事務の集約化」、その他金融機関で「IT化の促進」の割合が多かった。

事務の効率化やコスト削減に向けた取組（業態別）【複数回答可】

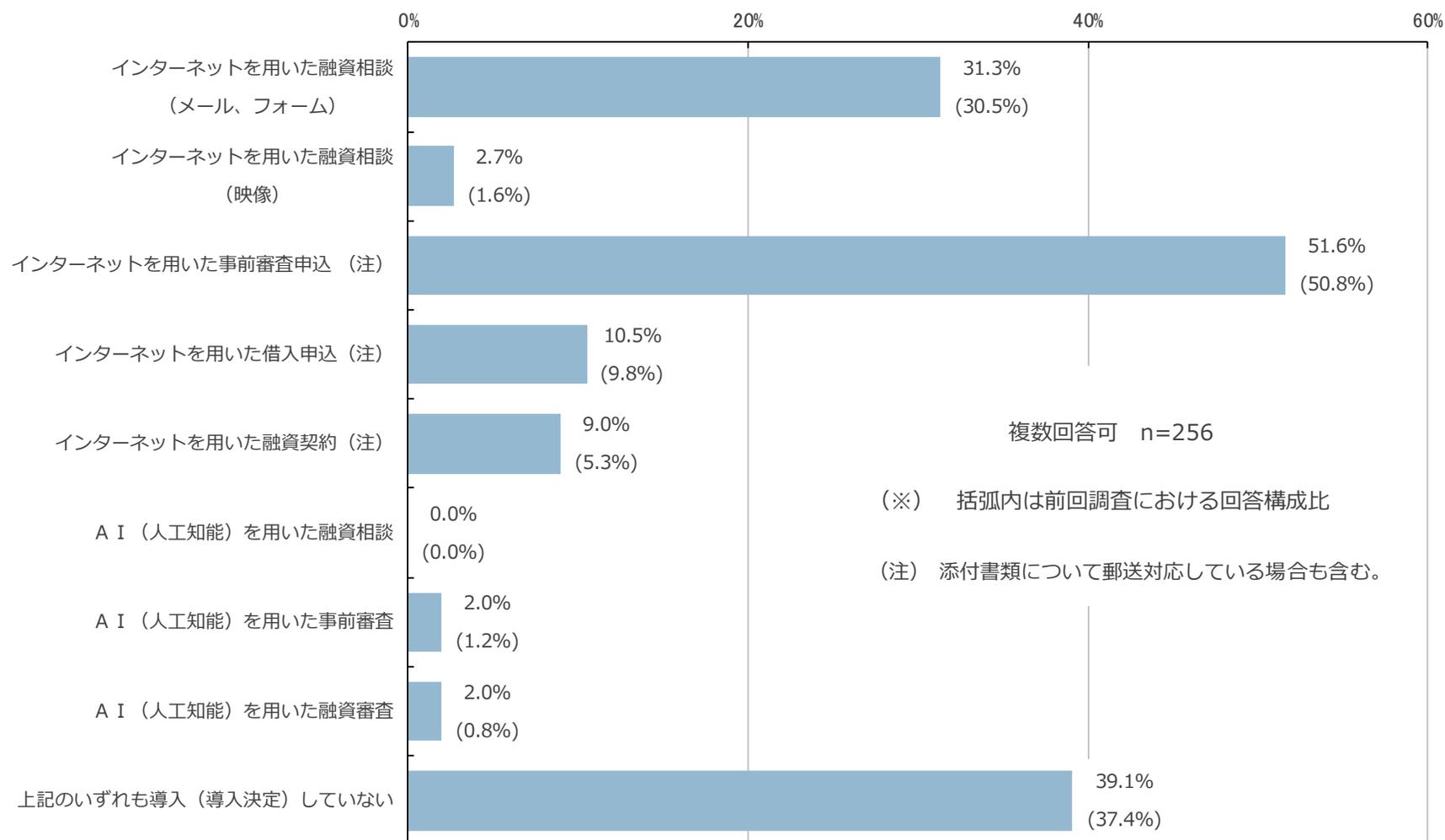
単位：%

	事務の集約化	IT化の促進	事務処理のプラットフォーム化	経験者等の活用	事務のアウトソーシング	他機関との提携	特になし
都銀・信託 n=5	100.0	100.0	60.0	20.0	20.0	0.0	0.0
地方銀行 n=57	75.4	66.7	35.1	24.6	3.5	5.3	5.3
第二地方銀行 n=32	50.0	34.4	21.9	31.3	9.4	6.3	28.1
信用金庫 n=153	15.7	15.7	11.1	13.7	3.3	0.7	61.4
信用組合 n=19	5.3	21.1	10.5	10.5	0.0	0.0	73.7
労働金庫 n=11	90.9	63.6	18.2	0.0	0.0	0.0	9.1
その他金融機関 n=8	25.0	87.5	62.5	25.0	50.0	0.0	0.0

■ 1-10-2 その他／住宅ローン相談・融資業務に関するIT技術

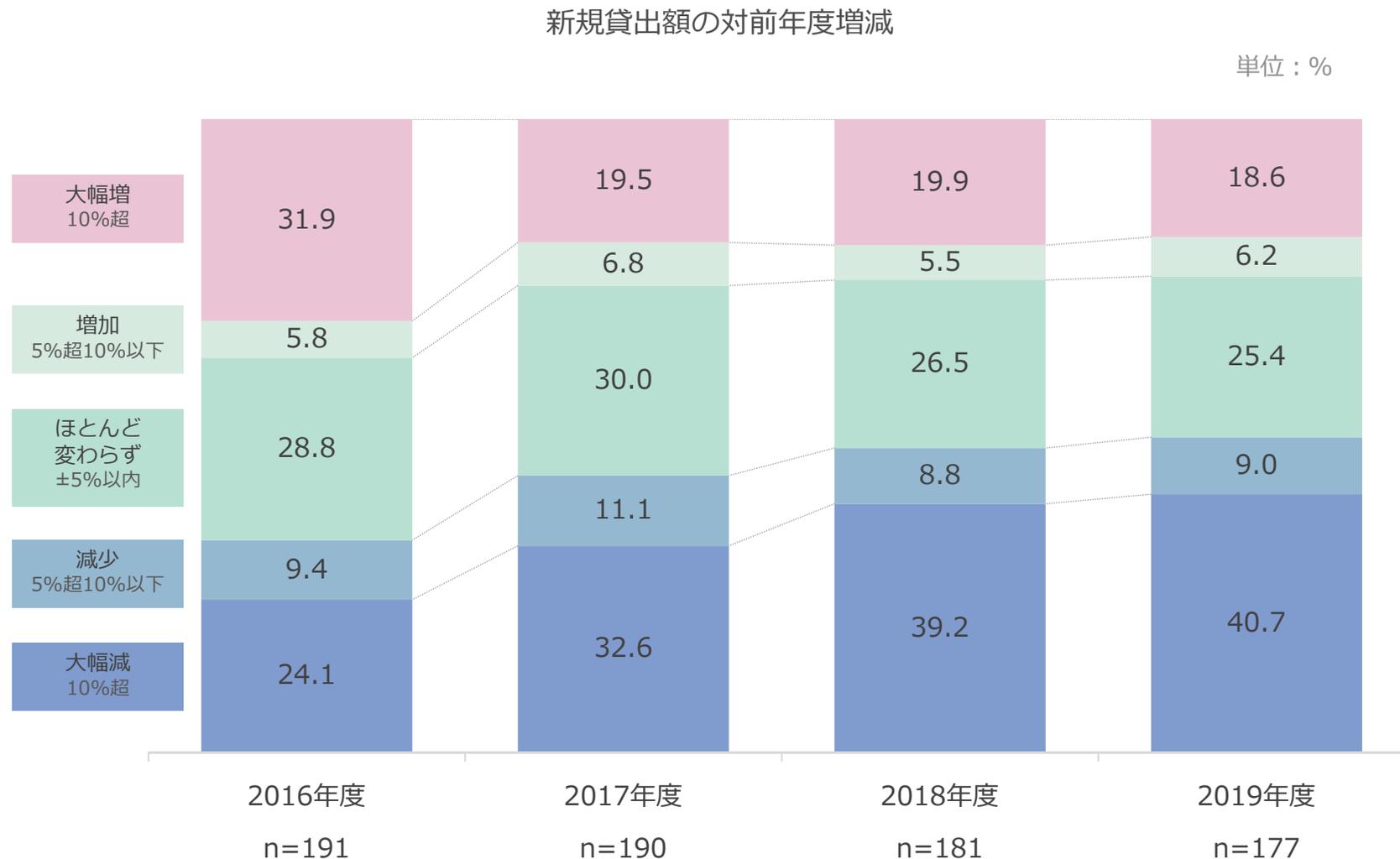
住宅ローン相談・融資業務に関する導入済み・導入決定済みのIT技術については、「インターネットを用いた事前審査申込」の割合が最も多く、次いで、「インターネットを用いた融資相談」が多かった。

住宅ローン相談・融資業務に関する導入済み（または決定済み）のIT技術



■ 2-1-1 アパートローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額）

2019年度新規貸出額の対前年度増減は、「大幅減（10%超）」の割合が最も多く、次いで、「ほとんど変わらず（±5%以内）」が多かった。前年度との比較では、各区分とも大きな変化は観察されなかった。

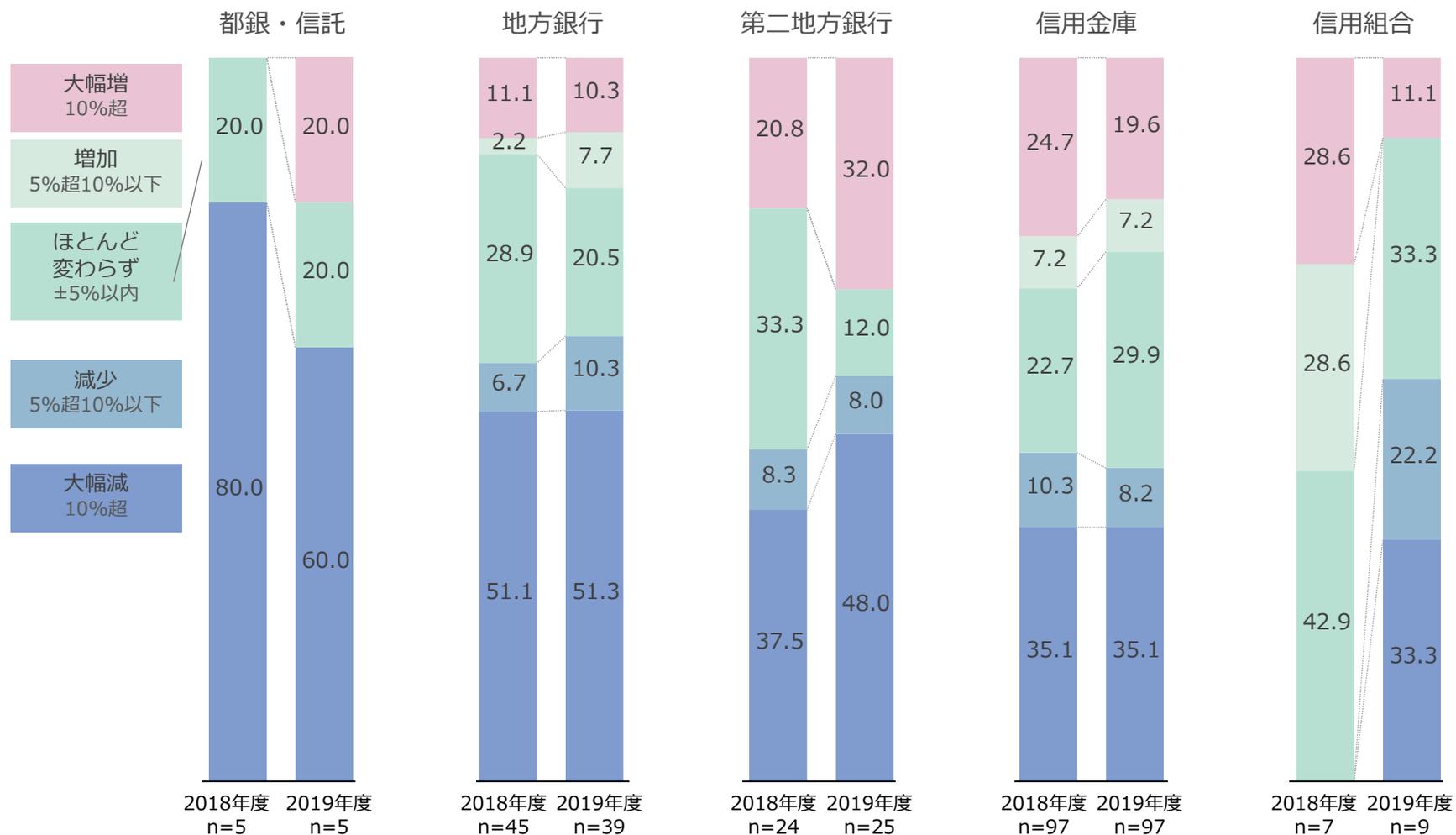


■ 2-1-1 アパートローンの貸出実績／対前年度増減（新規貸出額・業態別）

2019年度新規貸出額の金利タイプ別構成比を業態別にみると、信用金庫を除くすべての業態で、減少（「大幅減（10%超）＋「減少（5%超10%以下）」の割合が5割を超えた。（都銀・信託：60.0%、地方銀行：61.6%、第二地方銀行：56.0%、信用金庫：43.3%、信用組合：55.5%）

新規貸出額の対前年度増減（業態別）

単位：%



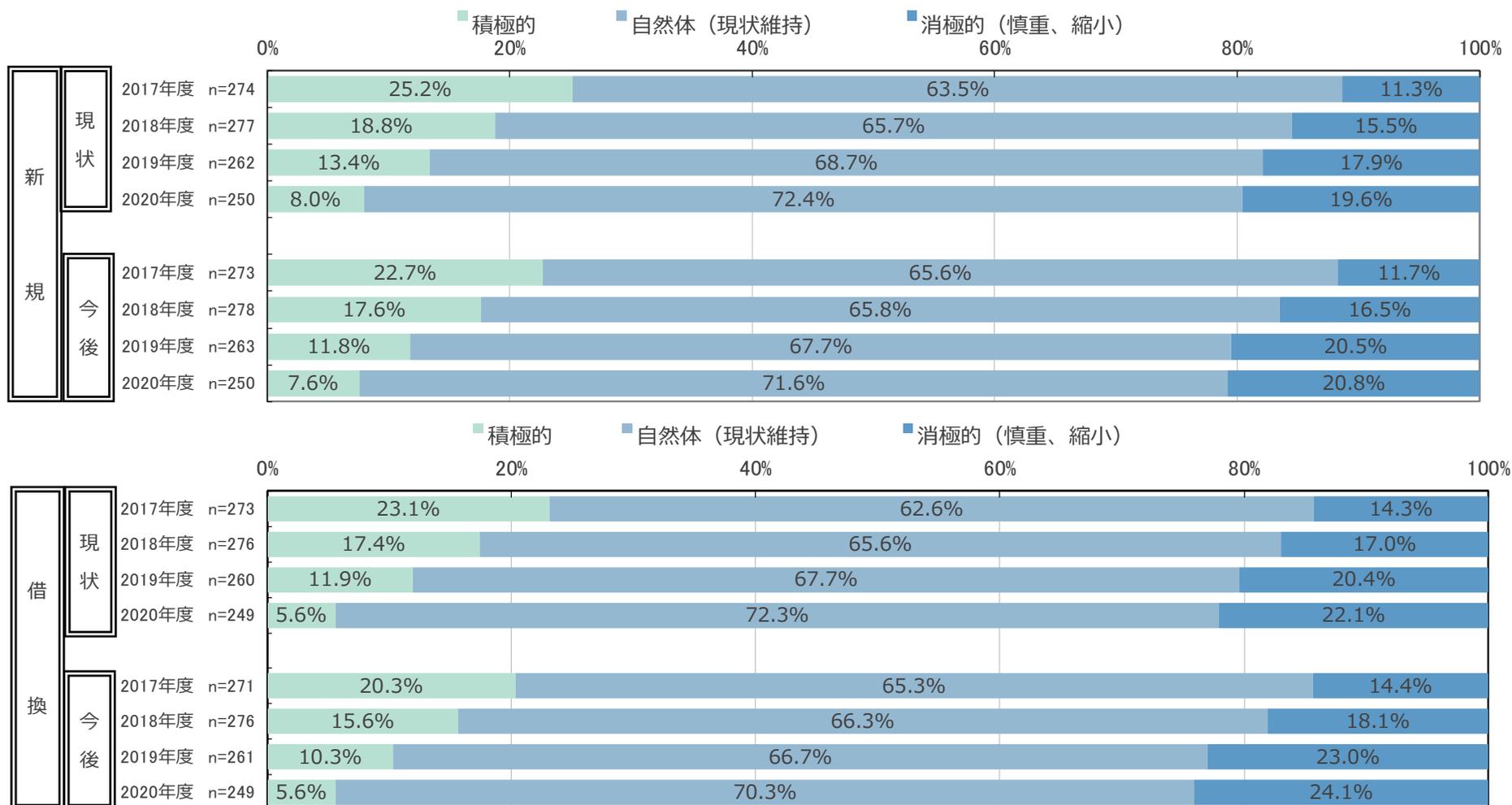
(注) 労働金庫およびその他金融機関については、有効回答数が1以下となったため表記していない。

■ 2-2-1 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢

新規ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「自然体（現状維持）」の割合が7割を超え最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも「積極的」の割合が減少し、「自然体（現状維持）」は増加した。

借換への取組姿勢は、現状、今後とも「自然体（現状維持）」の割合が最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも「積極的」の割合が減少し、「自然体（現状維持）」、「消極的（慎重、縮小）」は増加した。

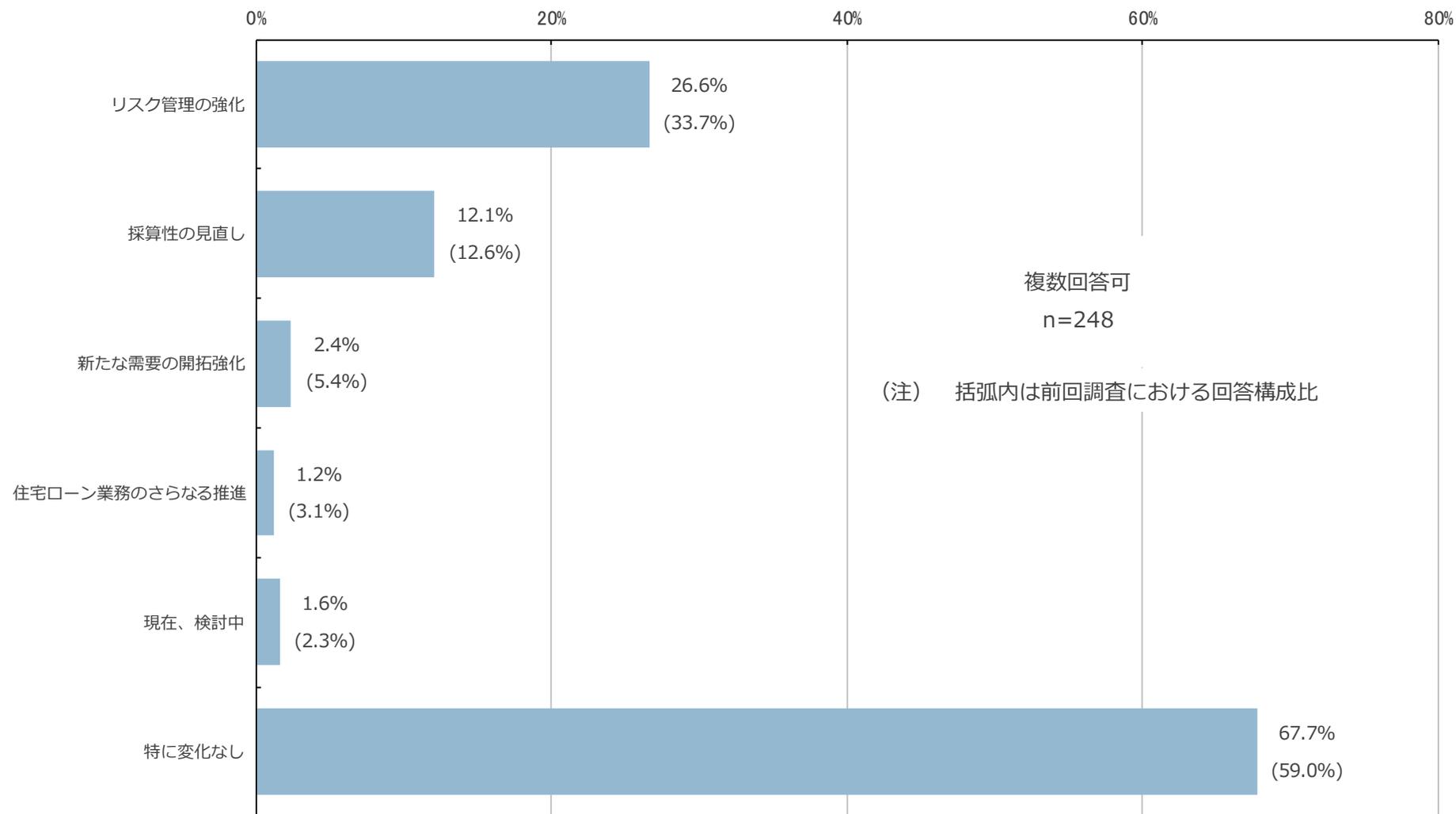
アパートローンへの取組姿勢



■ 2-2-2 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢の変化

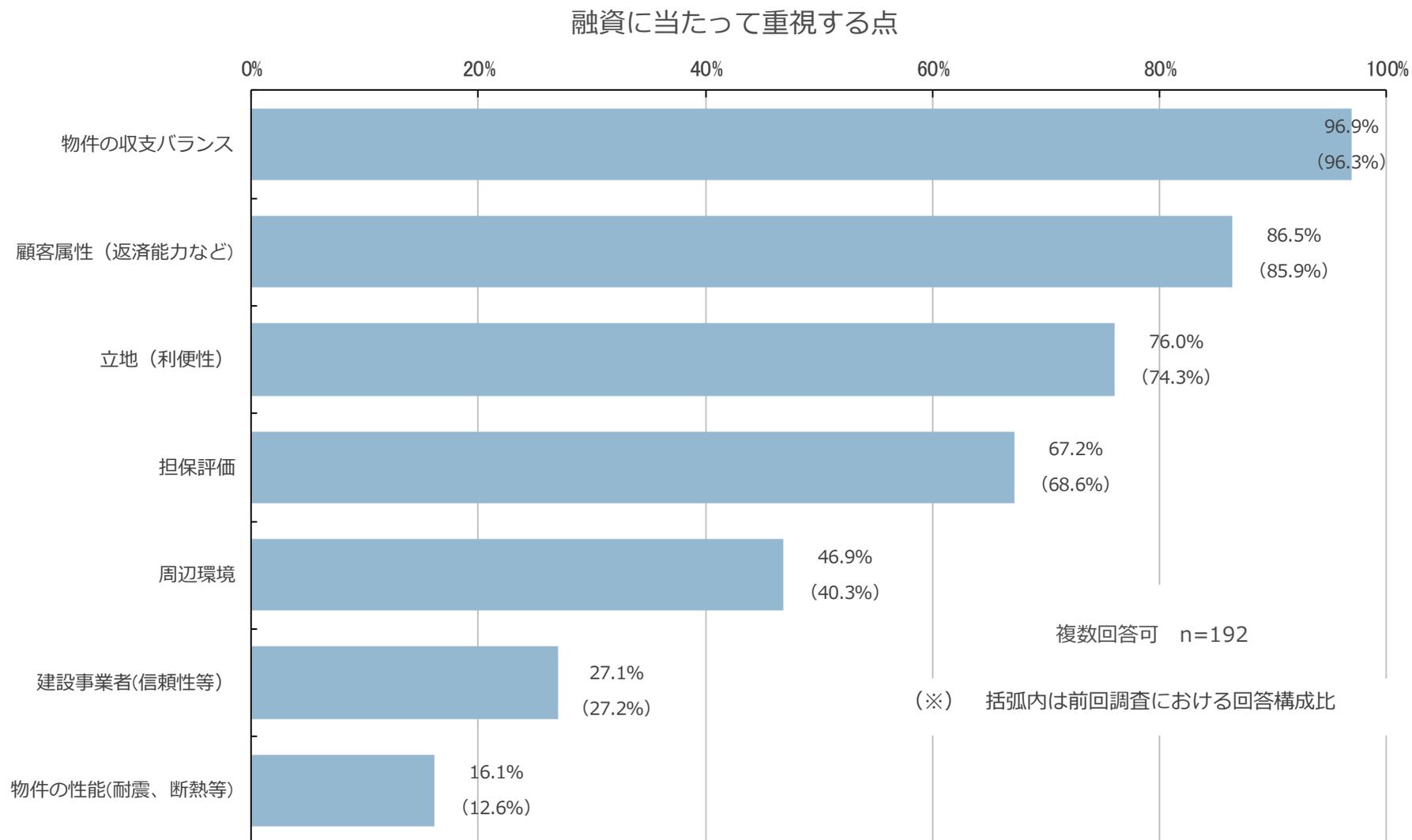
前年度と比べたアパートローンへの取組姿勢の変化は、「特に変化なし」の割合が最も多く、次いで、「リスク管理の強化」、「採算性の見直し」が多かった。

アパートローンへの取組姿勢（前年度と比べた取組姿勢の変化）



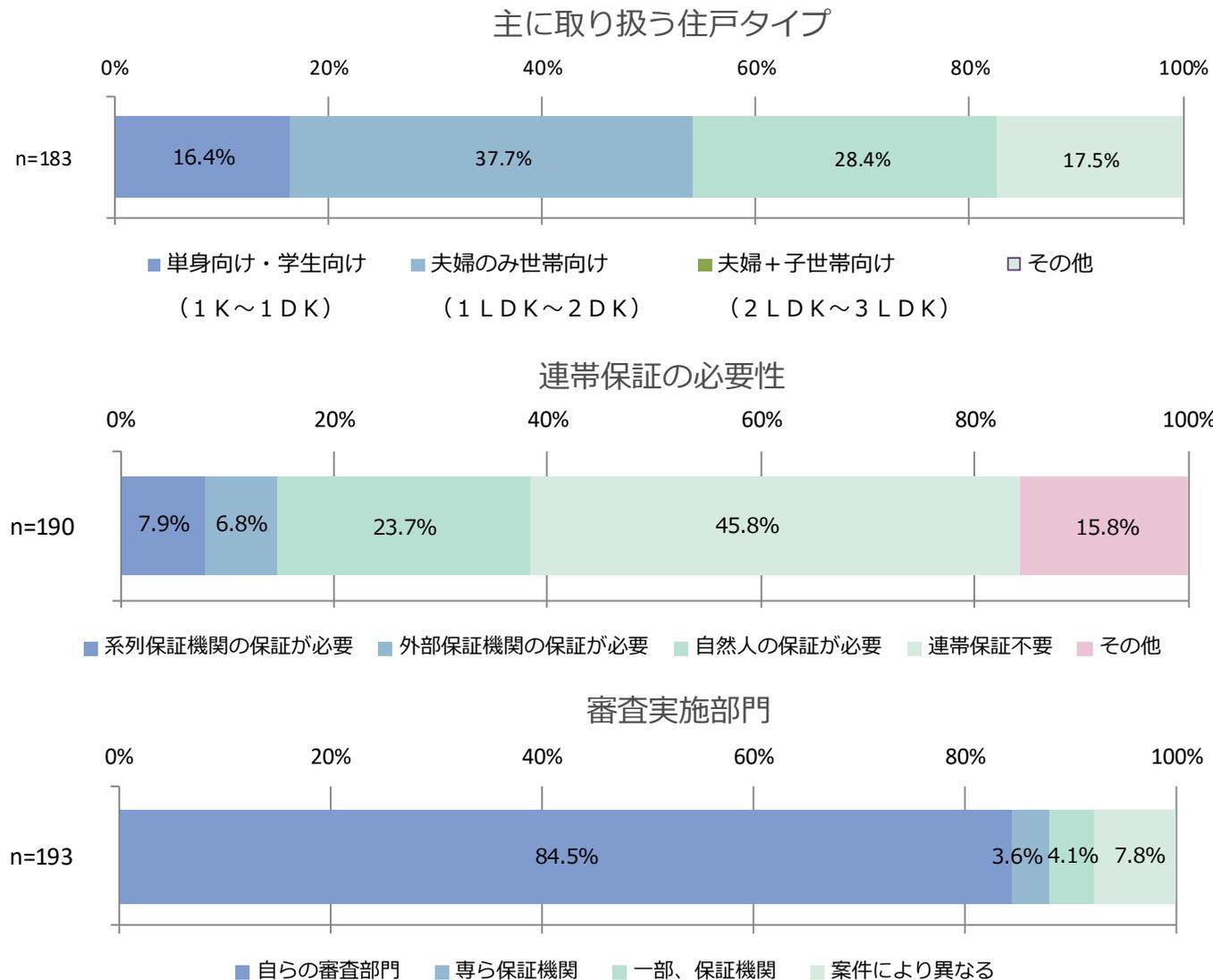
■ 2-3 アパートローンの融資に当たり重視する点

取扱中の商品①（対象住宅等）（P.25）で、「アパートローン」を選択した機関にアパートローンの融資に当たって重視する点を尋ねたところ、「物件の収支バランス」を挙げる割合が最も多く、次いで、「顧客属性（返済能力など）」、「立地（利便性）」が多かった。



■ 2-4 その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門）

取扱中の商品①（対象住宅等）（P.25）で、「アパートローン」を選択した機関にアパートローンの取扱いについて尋ねたところ、取り扱う住戸タイプでは「夫婦のみ世帯向け（1LDK～2DK）」、連帯保証の必要性では「連帯保証不要」、審査実施部門では「自らの審査部門」を挙げる割合が最も多かった。



【参考①】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（2019年度）

表1 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	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=268	42.5%	11.6%	25.0%	9.0%	10.4%	1.5%	482
都銀・信託	n=5					40.0%	60.0%	6,404
地方銀行	n=55	3.6%	5.5%	34.5%	27.3%	29.1%		878
第二地方銀行	n=29	13.8%	24.1%	37.9%	13.8%	10.3%		381
信用金庫	n=143	63.6%	12.6%	22.4%	1.4%			76
信用組合	n=18	88.9%	5.6%	5.6%				25
労働金庫	n=11			27.3%	18.2%	54.5%		1,360
その他金融機関	n=7	14.3%	28.6%	14.3%	14.3%	14.3%	14.3%	1,644

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=197	50.8%	33.0%	9.1%	3.6%	1.0%	2.0%	0.5%		12.9%

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=267	4.9%	34.1%	10.5%	17.2%	11.2%	10.5%	10.1%	1.5%	4,765
都銀・信託	n=5							20.0%	80.0%	73,914
地方銀行	n=55		1.8%	1.8%	7.3%	29.1%	32.7%	27.3%		8,740
第二地方銀行	n=28		3.6%	14.3%	39.3%	17.9%	17.9%	7.1%		3,678
信用金庫	n=144	6.3%	52.8%	14.6%	20.1%	4.2%	1.4%	0.7%		891
信用組合	n=18	16.7%	66.7%	11.1%	5.6%					295
労働金庫	n=11					27.3%	27.3%	45.5%		10,897
その他金融機関	n=6	16.7%	16.7%		16.7%			50.0%		10,923

※ 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。

表2 アパートローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高

アパ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=191	69.6%	11.0%	13.6%	4.2%	1.6%		101
都銀・信託	n=5	20.0%		20.0%	60.0%			534
地方銀行	n=45	48.9%	11.1%	24.4%	8.9%	6.7%		238
第二地方銀行	n=27	77.8%	7.4%	14.8%				45
信用金庫	n=102	78.4%	12.7%	8.8%				33
信用組合	n=9	77.8%	11.1%	11.1%				55
労働金庫	n=2	100.0%						0

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=103	80.6%	9.7%	3.9%	4.9%	1.0%				6.0%

アパ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=193	34.7%	31.1%	11.4%	15.0%	2.1%	3.6%	2.1%		1,125
都銀・信託	n=5				20.0%		40.0%	40.0%		11,575
地方銀行	n=46	21.7%	8.7%	15.2%	32.6%	8.7%	8.7%	4.3%		2,231
第二地方銀行	n=26	26.9%	30.8%	23.1%	19.2%					561
信用金庫	n=103	42.7%	41.7%	8.7%	6.8%					305
信用組合	n=10	40.0%	50.0%		10.0%					364
労働金庫	n=2	100.0%								1

※ 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。
※ その他金融機関については、有効回答数が1以下となったため表記していない。

表3 金利タイプ別構成比（金額加重平均）

項目	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		
変動金利型	75.2	67.1	45.6	39.9		
固定期間選択型	10年以下	2年	2.2	1.4	0.3	0.7
		3年	4.1	4.6	2.8	4.8
		5年	0.6	2.4	14.8	16.6
		7年	0.2	0.2	1.3	1.6
		10年	12.4	18.5	25.7	30.0
		その他	0.0	0.0	1.8	1.4
		小計	19.4	27.3	46.7	55.1
	10年超	1.5	2.2	1.4	1.2	
全期間固定型	10年以下	0.0	0.0	0.3	0.1	
	10年超	3.8	3.4	6.1	3.7	

※ 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。

項目	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	
変動金利型	74.6	67.2	43.1	38.5	
固定期間選択型	10年以下	19.3	27.2	49.6	56.8
	10年超	1.4	2.2	1.3	1.1
全期間固定型	10年以下	0.0	0.0	0.3	0.1
	10年超	4.6	3.4	5.7	3.5

※ 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。

表4 地域区分

地域区分	都道府県等
広域	都市銀行、信託銀行、その他金融機関
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

【参考②】住宅ローンの金利タイプ別構成比

表5 住宅ローンの金利タイプ別構成比推移(新規貸出額・貸出残高)[金額加重平均]

項目	新規貸出額				貸出残高			
	2016年度 n=231	2017年度 n=250	2018年度 n=242	2019年度 n=234	2016年度 n=205	2017年度 n=221	2018年度 n=218	2019年度 n=214
変動金利型	49.9%	63.9%	70.4%	75.2%	61.1%	63.6%	64.0%	67.1%
固定期間選択型	10年以下							
	2年	1.6%	1.9%	2.3%	2.2%	1.2%	1.3%	1.6%
	3年	4.5%	3.6%	4.3%	4.1%	5.2%	4.8%	4.9%
	5年	1.7%	1.1%	0.9%	0.6%	4.0%	3.4%	3.1%
	10年	28.8%	19.7%	14.3%	12.4%	22.3%	21.0%	20.0%
その他	0.3%	0.2%	0.4%	0.2%	0.5%	0.4%	0.4%	
10年超	7.3%	3.9%	2.4%	1.5%	1.7%	2.1%	2.4%	
全期間固定型	5.9%	5.6%	5.0%	3.9%	4.0%	3.4%	3.6%	

表6 住宅ローンの金利タイプ別構成比(新規貸出額・業態別/2018年度・2019年度)[金額加重平均]

項目	全体		都銀・信託		地方銀行		第二地方銀行		信用金庫		信用組合		労働金庫		その他金融機関	
	2018年度 n=242	2019年度 n=234	2018年度 n=4	2019年度 n=4	2018年度 n=55	2019年度 n=53	2018年度 n=29	2019年度 n=26	2018年度 n=125	2019年度 n=121	2018年度 n=11	2019年度 n=12	2018年度 n=11	2019年度 n=11	2018年度 n=7	2019年度 n=7
変動金利型	70.4%	75.2%	83.6%	89.3%	66.8%	72.2%	61.8%	64.3%	71.9%	77.5%	29.6%	31.9%	59.0%	61.4%	78.2%	82.5%
固定期間選択型	10年以下															
	2年	2.3%	2.2%	0.0%	0.0%	2.9%	2.4%	1.6%	1.2%	1.7%	1.5%	0.0%	0.0%	2.0%	2.0%	6.8%
	3年	4.3%	4.1%	0.0%	0.0%	6.4%	5.1%	9.1%	12.0%	1.6%	1.4%	5.4%	7.3%	6.7%	7.3%	0.4%
	5年	0.9%	0.6%	0.7%	0.1%	0.8%	0.7%	0.6%	0.6%	1.3%	1.2%	1.1%	2.5%	0.5%	0.8%	2.0%
	10年	14.3%	12.4%	6.1%	4.8%	16.5%	13.8%	20.0%	18.6%	18.1%	13.8%	59.6%	56.5%	22.0%	22.3%	3.6%
その他	0.4%	0.2%	0.2%	0.5%	0.2%	0.0%	0.2%	0.1%	0.3%	0.3%	0.0%	0.0%	1.6%	0.0%	0.4%	
10年超	2.4%	1.5%	6.5%	3.2%	0.8%	0.7%	0.0%	0.0%	0.7%	0.8%	0.3%	0.5%	0.9%	0.6%	5.2%	
全期間固定型	5.0%	3.9%	3.0%	2.1%	5.6%	5.2%	6.5%	3.3%	4.3%	3.4%	4.1%	1.2%	7.3%	5.6%	3.4%	

表7 住宅ローンの金利タイプ別構成比(新規貸出額・地域別/2019年度)[金額加重平均]

項目	全体 n=234	広域 n=11	北海道 n=12	東北 n=23	北関東 n=25	南関東 n=43	東海 n=25	北陸 n=13	近畿 n=23	中国 n=15	四国 n=12	北部九州 n=15	南九州・沖縄 n=17
	変動金利型	75.2%	87.2%	0.5%	45.1%	72.6%	89.0%	80.1%	8.1%	89.3%	63.9%	8.8%	87.4%
固定期間選択型	10年以下												
	2年	2.2%	2.4%	0.0%	6.0%	0.0%	0.0%	41.9%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
	3年	4.1%	0.2%	44.7%	18.7%	2.2%	0.2%	4.9%	34.1%	0.2%	1.2%	1.8%	0.0%
	5年	0.6%	0.2%	1.4%	2.2%	0.5%	0.2%	0.3%	2.9%	0.0%	1.1%	1.1%	0.5%
	10年	12.4%	4.2%	46.7%	25.9%	23.1%	3.8%	11.6%	12.8%	5.5%	30.2%	48.9%	12.0%
その他	0.2%	0.5%	0.0%	0.1%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.1%	0.4%	0.0%	
10年超	1.5%	3.4%	0.2%	0.1%	0.7%	1.5%	0.2%	0.2%	0.1%	0.0%	0.8%	0.0%	
全期間固定型	3.9%	1.9%	6.5%	1.9%	1.0%	5.2%	2.8%	0.0%	4.8%	3.5%	38.3%	0.1%	