

2023年度 住宅ローン貸出動向調査結果

■調査の概要

1. 調査目的

住宅ローンを取り扱う金融機関に対し、住宅ローンに関する取組姿勢、営業戦略、リスク、審査、証券化の動向などに関するアンケート調査を行い、幅広く住宅ローン市場の動向を把握することを目的とする。

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】買取型及び【フラット35】保証型を含まない。
 - ・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
 - ・マンション管理組合向け融資：マンションの管理組合がマンションの共用部分を
リフォームする際に利用するローン
- ※上記には、借換ローン、宅地購入ローン、つなぎローンを含む。

(2)調査対象機関

業 態	機関数
都市銀行・信託銀行	6
地方銀行	59
第二地方銀行	34
信用金庫	161
信用組合	19
労働金庫	12
その他金融機関	10
計	301

※回収率100%

3. 調査実施期間

2023年7～9月

リバースモーゲージの貸出残高の設問は2022年度末実績、それ以外の設問は2023年6月末現在の状況。

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を集計。

5. 調査事項

住宅ローンに関する取組姿勢、営業戦略、リスク、審査、証券化の動向などに関する事項

2024年2月20日

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. 住宅ローン

1-1. 住宅ローンへの取組姿勢	3
1-1-1. 取組姿勢(新規・借換)	
1-1-2. 取組姿勢	
1-1-3. 積極的な理由	
1-1-4. 積極化方策	
1-1-5. 商品力強化の取組	
1-2. 住宅ローンの営業戦略	8
1-2-1. 重視する顧客層	
1-2-2. 重視する金利タイプ	
1-2-3. 重視する販売チャネル	
1-3. 取扱商品・サービス等	12
1-3-1. リバースモーゲージ	
1-3-2. 環境配慮型住宅ローン	
1-3-3. 空き家関連ローン	
1-3-4. 住宅ローンに付帯するサービス	
1-4. 住宅ローンのリスク	24
1-5. 住宅ローンの審査	25
1-5-1. 審査内容や基準の変化	
1-5-2. 重視度が増している審査項目	
1-5-3. 審査の所要期間・審査事務関連	
1-6. 住宅ローンの金利設定	28
1-6-1. 調達コストの参考指標	
1-6-2. 金利設定時の考慮要因	

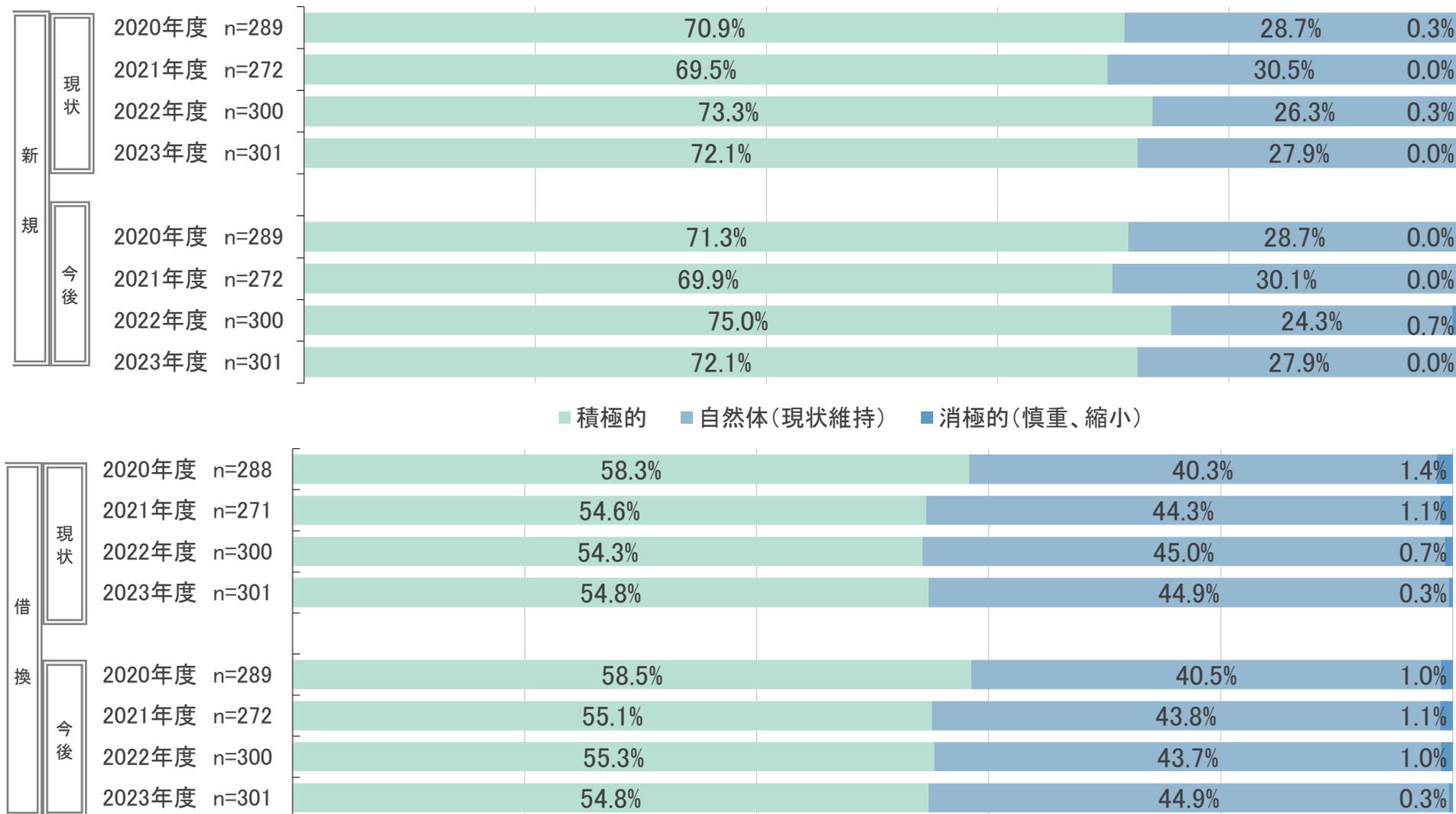
1-7. 住宅ローンの担保評価(中古住宅)	30
1-8. 住宅ローンの証券化	32
1-9. 住宅ローン業務に関するIT技術	33
2. アパートローン	
2-1. アパートローンへの取組姿勢	34
2-1-1. 取組姿勢(新規・借換)	
2-1-2. 取組姿勢	
2-2. アパートローンの融資にあたり重視する点	36
2-3. アパートローン(その他)	37
3. マンション管理組合向け融資	38

【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(2021年度調査): 調査実施期間は2021年8~9月
- ・前回調査(2022年度調査): 調査実施期間は2022年7~9月
- ・今回調査(2023年度調査): 調査実施期間は2023年7~9月
- ・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。

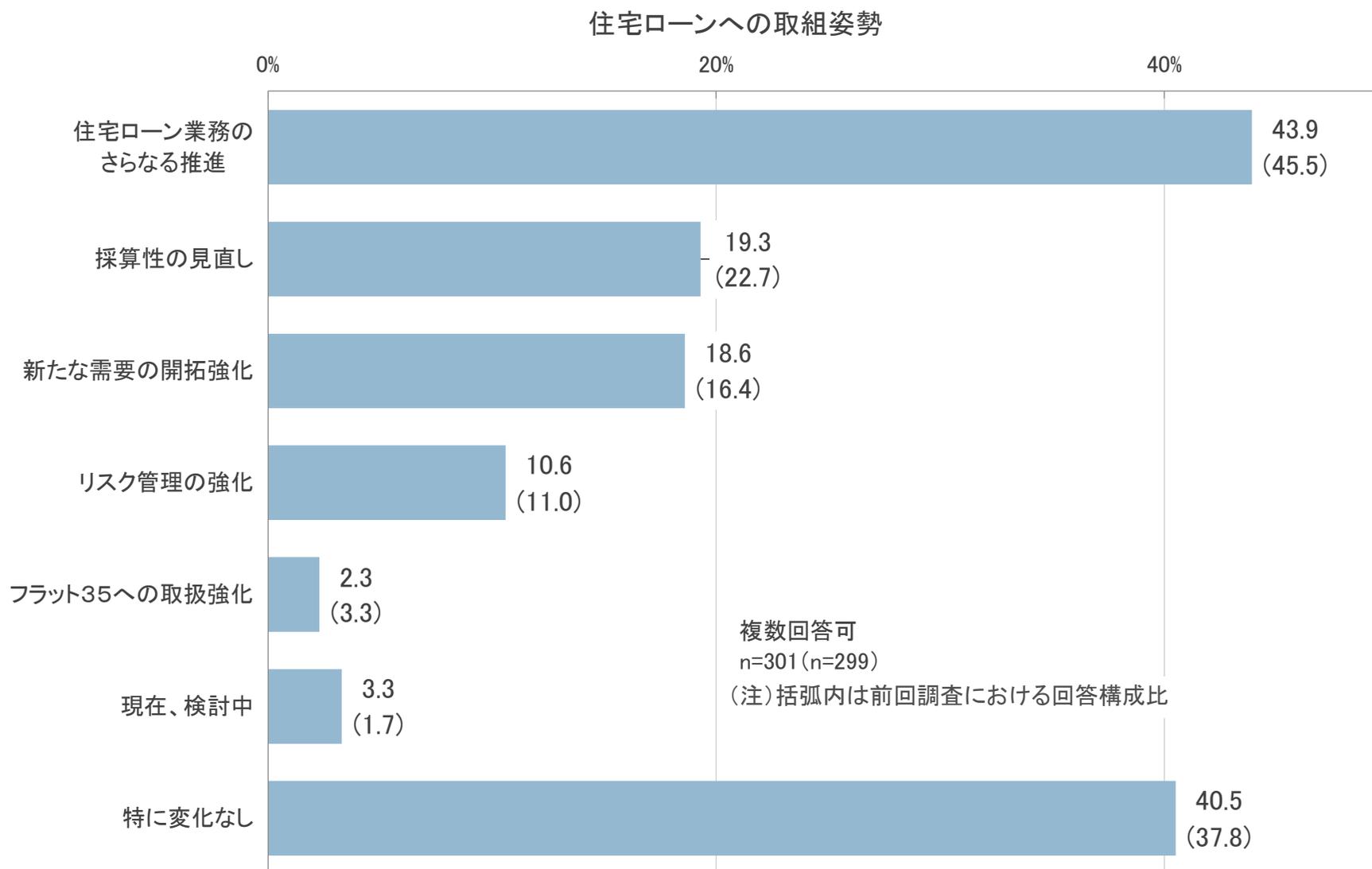
新規の住宅ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が全体の7割を超え、「消極的」を選択した金融機関はない。
借換の住宅ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が全体の5割を超える。

住宅ローンへの取組姿勢



■ 1-1-2 住宅ローンへの取組姿勢

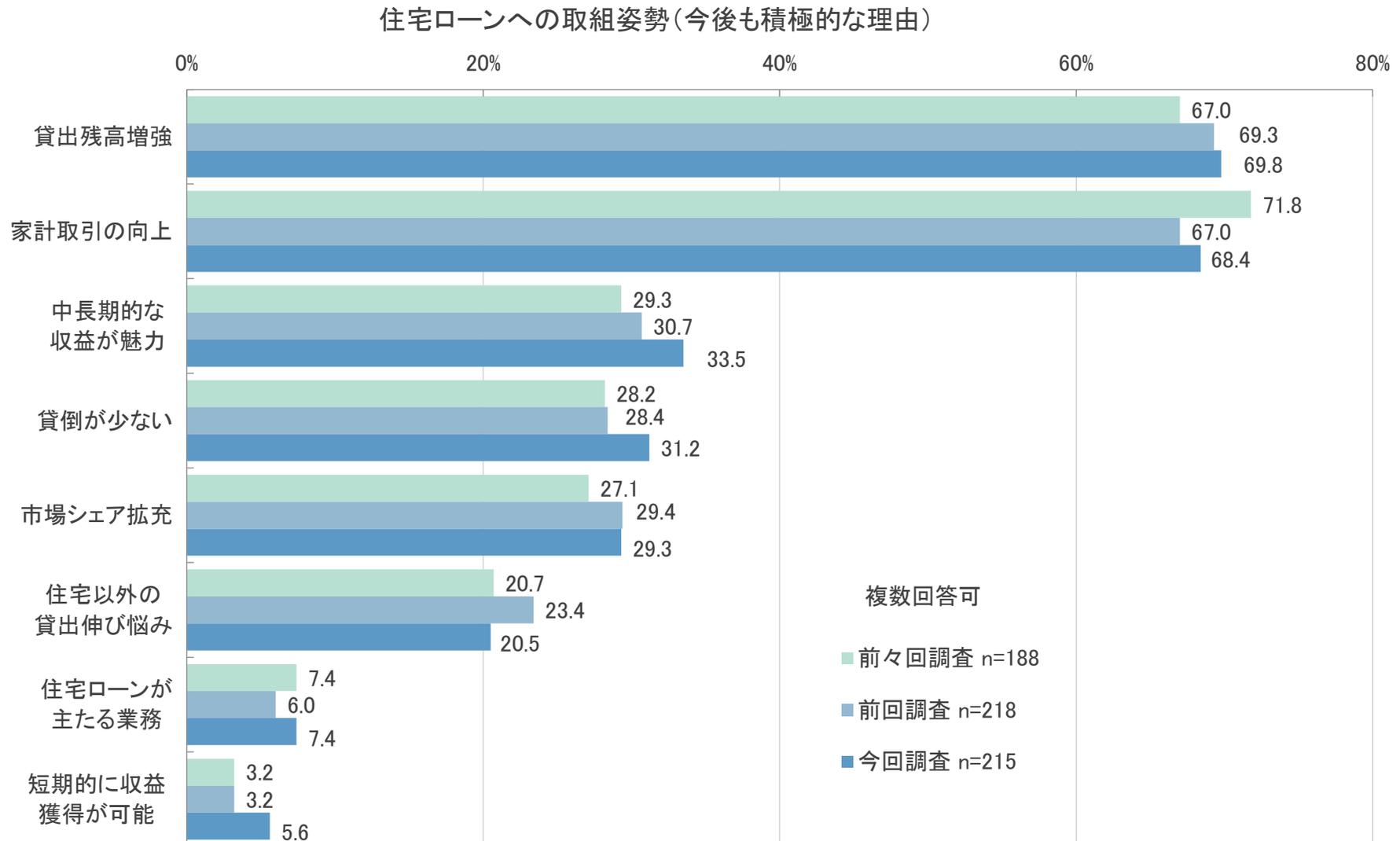
住宅ローンへの取組姿勢は、「住宅ローン業務のさらなる推進」が最も多く、全体の4割を超えるが、前年度の取組姿勢から「特に変化なし」とする回答も約4割でほぼ同程度を占める。



■ 1-1-3 住宅ローンへの取組姿勢／積極的な理由

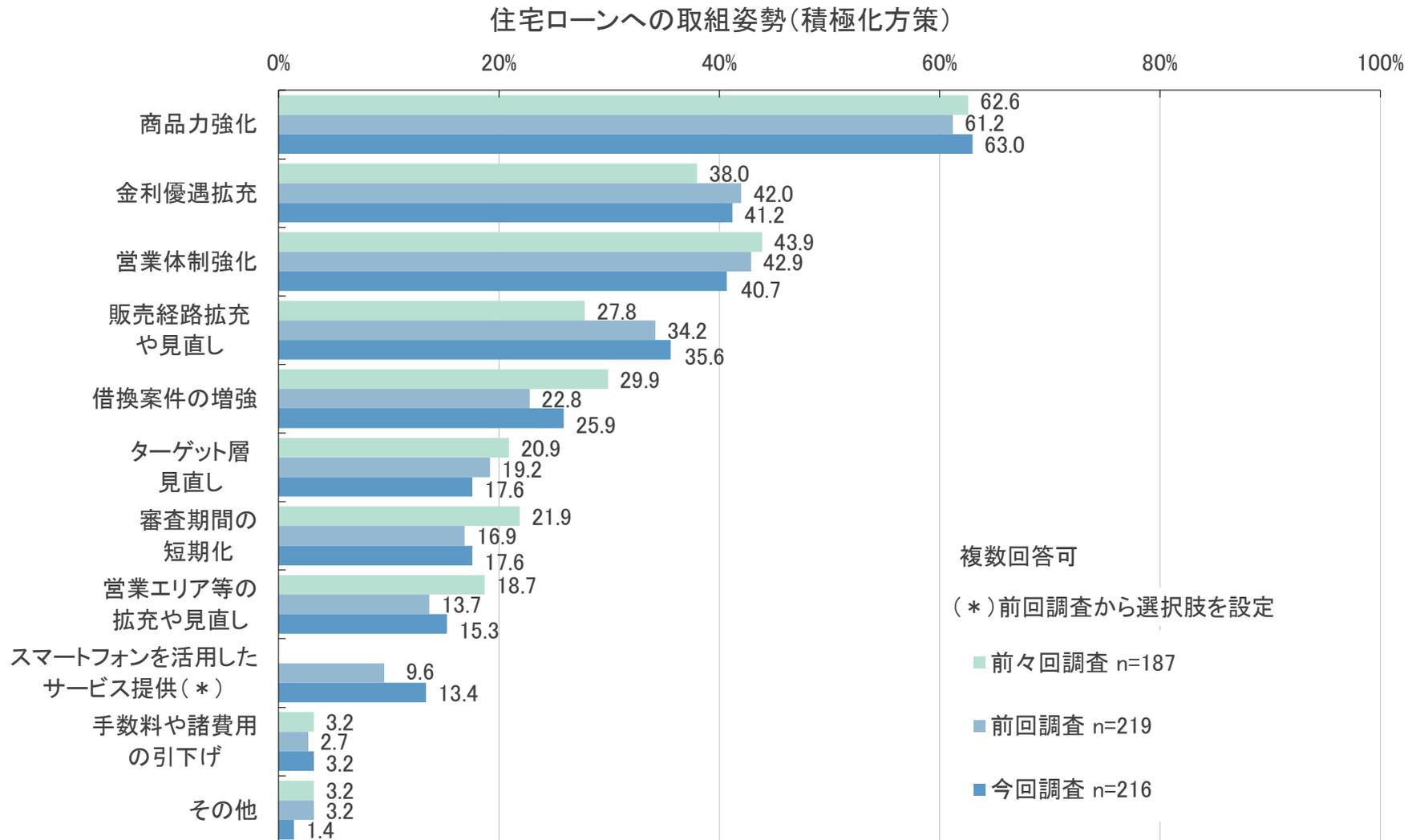
住宅ローンへの取組姿勢について今後も「積極的」を選択した機関の理由は、「貸出残高増強」が最も多く、次いで「家計取引の向上」とともに約7割となっている。

前回、前々回調査との比較では、「中長期的な収益が魅力」、「貸倒が少ない」などが増加している。



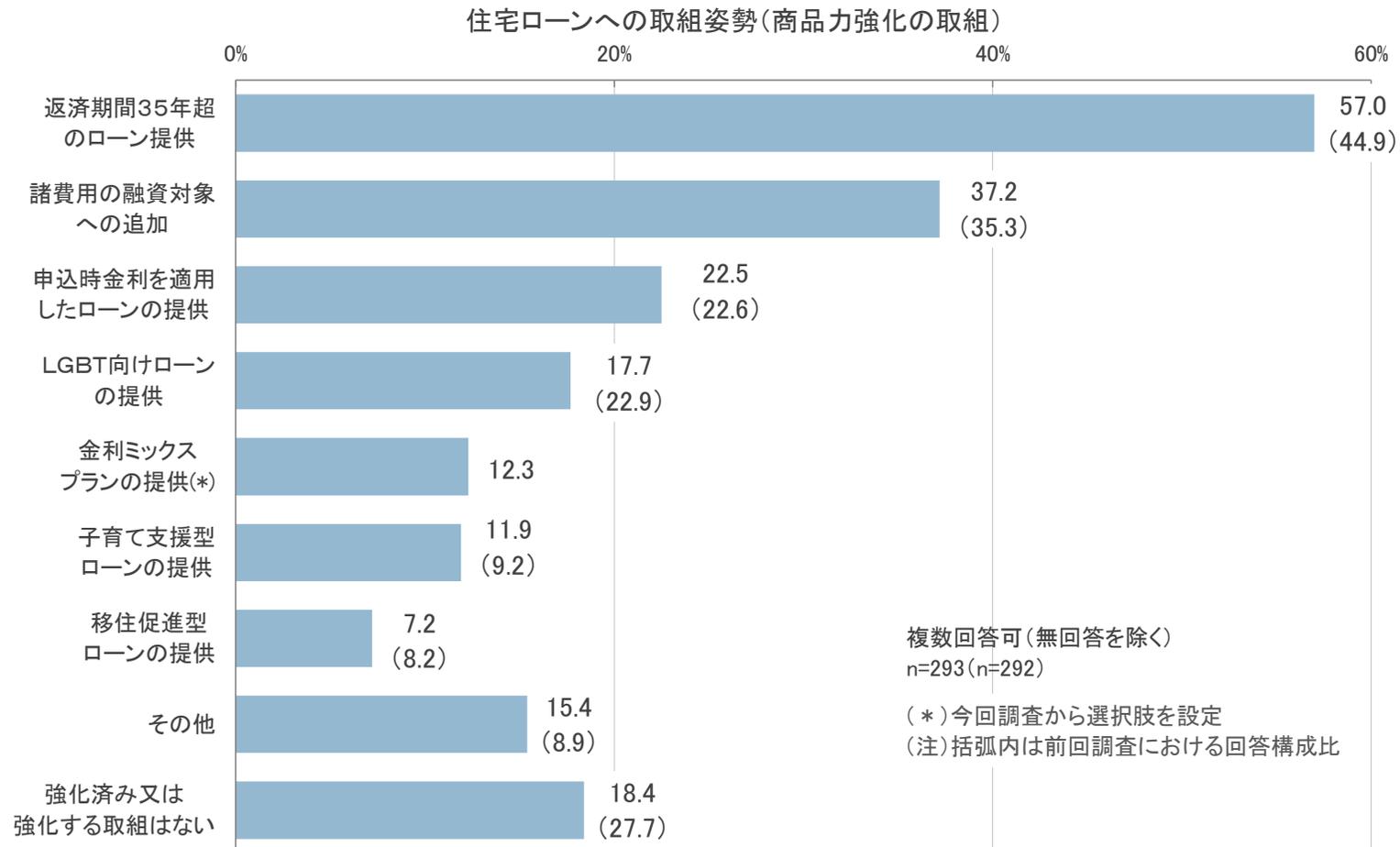
■ 1-1-4 住宅ローンへの取組姿勢／積極化方策

住宅ローンへの今後の取組姿勢において「積極的」を選択した機関の方策は、「商品力強化」が最も多く、約6割となっている。次に、「金利優遇拡充」、「営業体制強化」が約4割と多い。なお、「スマートフォンを活用したサービス提供」が増えている。



■ 1-1-5 住宅ローンへの取組姿勢／商品力強化の取組

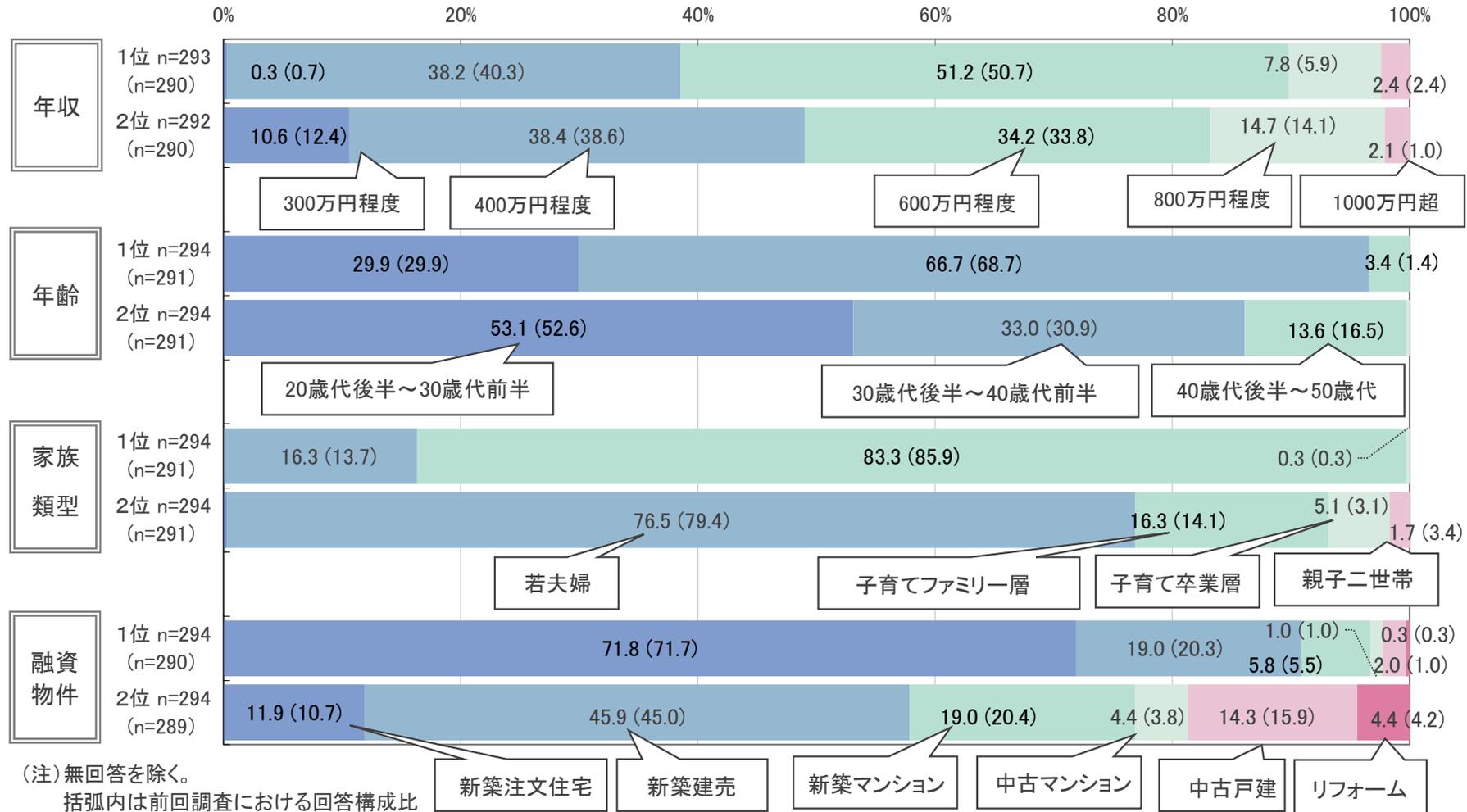
商品力強化の取組として「既に強化している」又は「今後強化する」取組としては、「返済期間35年超のローンの提供」が最も多い。前回調査よりも増加して半数を超え、全体の6割近くとなっている。



■ 1-2-1 住宅ローンの営業戦略／重視する顧客層

重視する顧客層の属性として第1位に挙げられた区分は、年収「600万円程度」(約半数)、年齢「30歳代後半～40歳代前半」(約3分の2)、家族類型「子育てファミリー層」(約8割)、融資物件「新築注文住宅」(約7割)となっている。

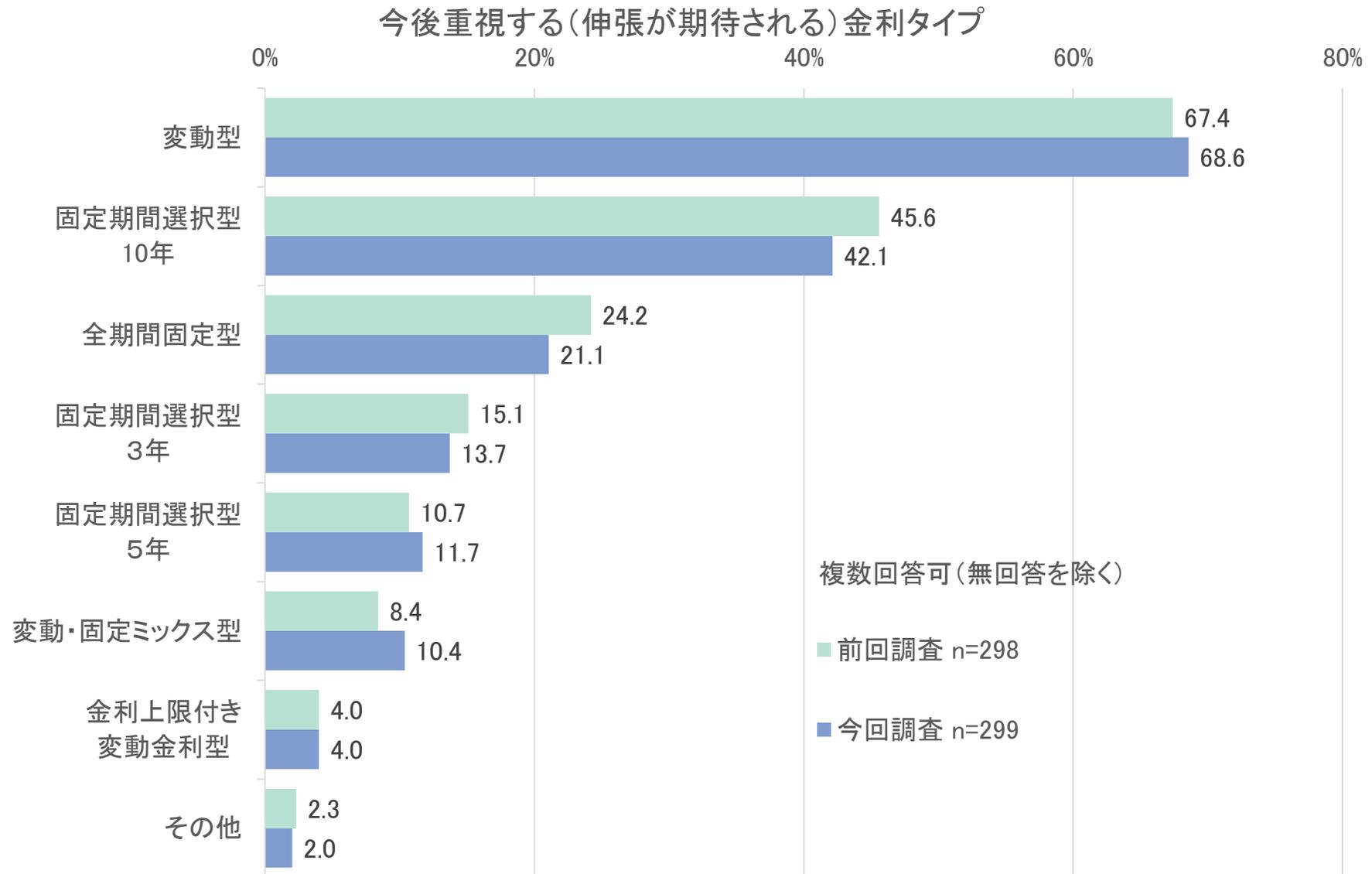
住宅ローンの営業戦略(最も重視する顧客層)



(注) 上位2位まで回答可。回答構成比が小さい選択肢の一部表示を省略している。

■ 1-2-2 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としては、「変動型」が最も多く、約3分の2を占め、前回調査より割合が増加している。続く「固定期間選択型(10年)」、「全期間固定型」については、前回調査より割合が減少している。



■ 1-2-2 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・信託では「変動型」に加え、「全期間固定型」、「変動・固定ミックス型」の割合が他業態に比べ多い。

地方銀行及び第二地方銀行では「変動型」と「固定期間選択型(10年)」の割合が多いのに対し、信用金庫及び信用組合では「変動型」の割合が他業態に比べ少なく、「固定金利選択型」の割合が相対的に多い。

労働金庫は「変動型」、「固定期間選択型(10年)」が5割と多いが、「変動型」は他業態よりも少ない。また、その他金融機関は「変動型」が9割となっている。

今後重視する(伸張が期待される)金利タイプ(業態別)

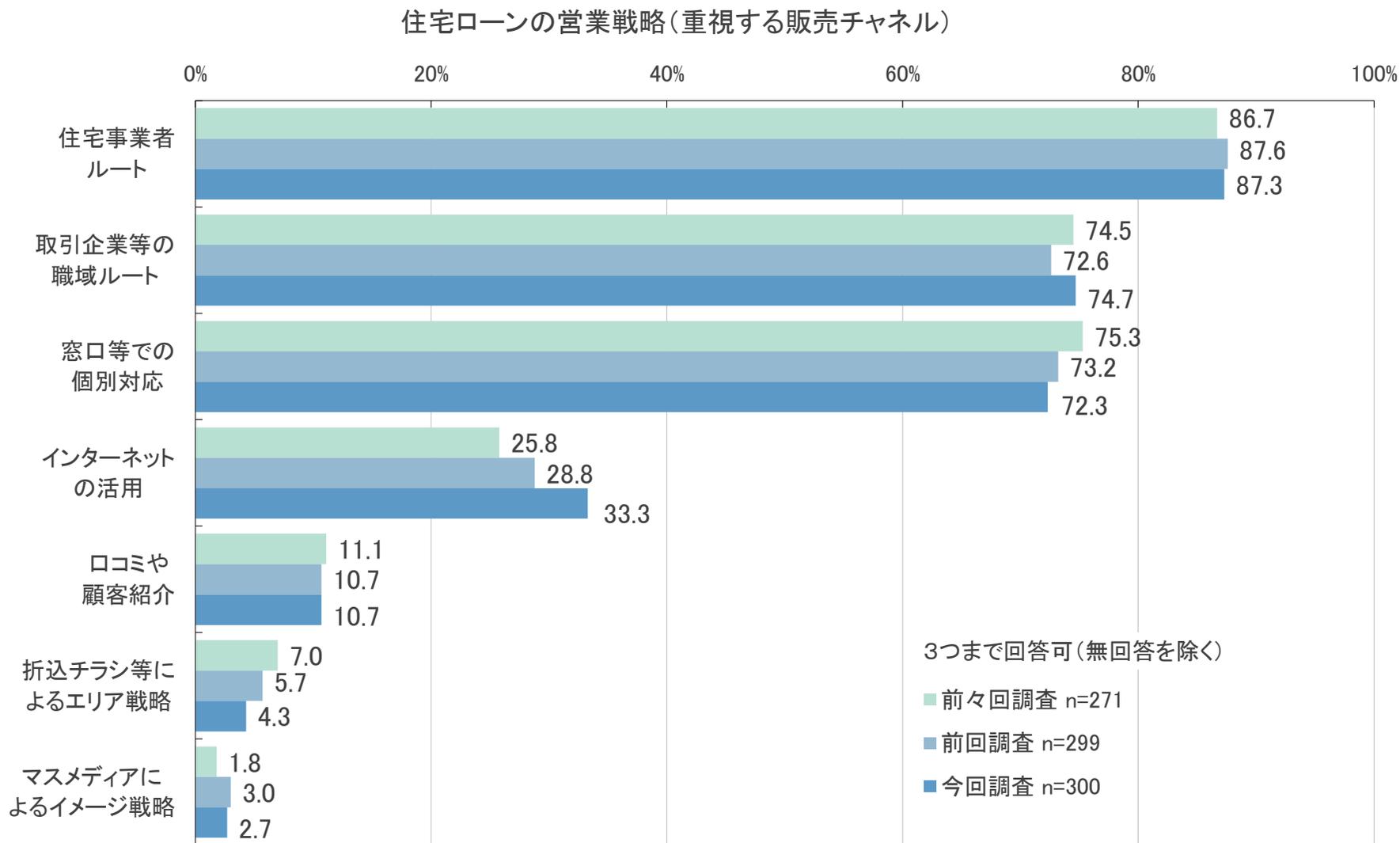
単位: %

	変動型	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	100.0	0.0	0.0	20.0	80.0	60.0
地方銀行 n=59	76.3	8.5	6.8	35.6	30.5	16.9
第二地方銀行 n=34	82.4	5.9	2.9	47.1	23.5	5.9
信用金庫 n=160	63.1	17.5	17.5	41.3	15.6	8.1
信用組合 n=19	57.9	15.8	10.5	63.2	0.0	0.0
労働金庫 n=12	50.0	25.0	0.0	50.0	41.7	16.7
その他金融機関 n=10	90.0	0.0	0.0	40.0	30.0	10.0

※複数回答可。回答が少ない「金利上限付き変動金利型」及び「その他」を除く。

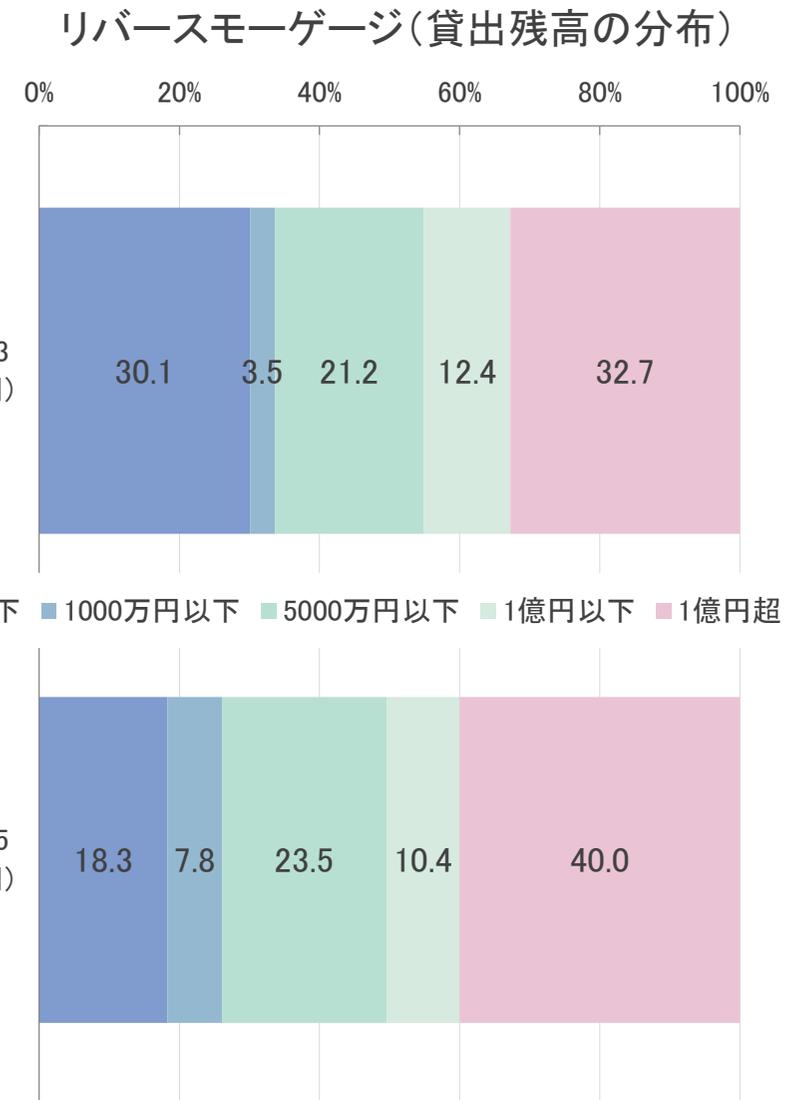
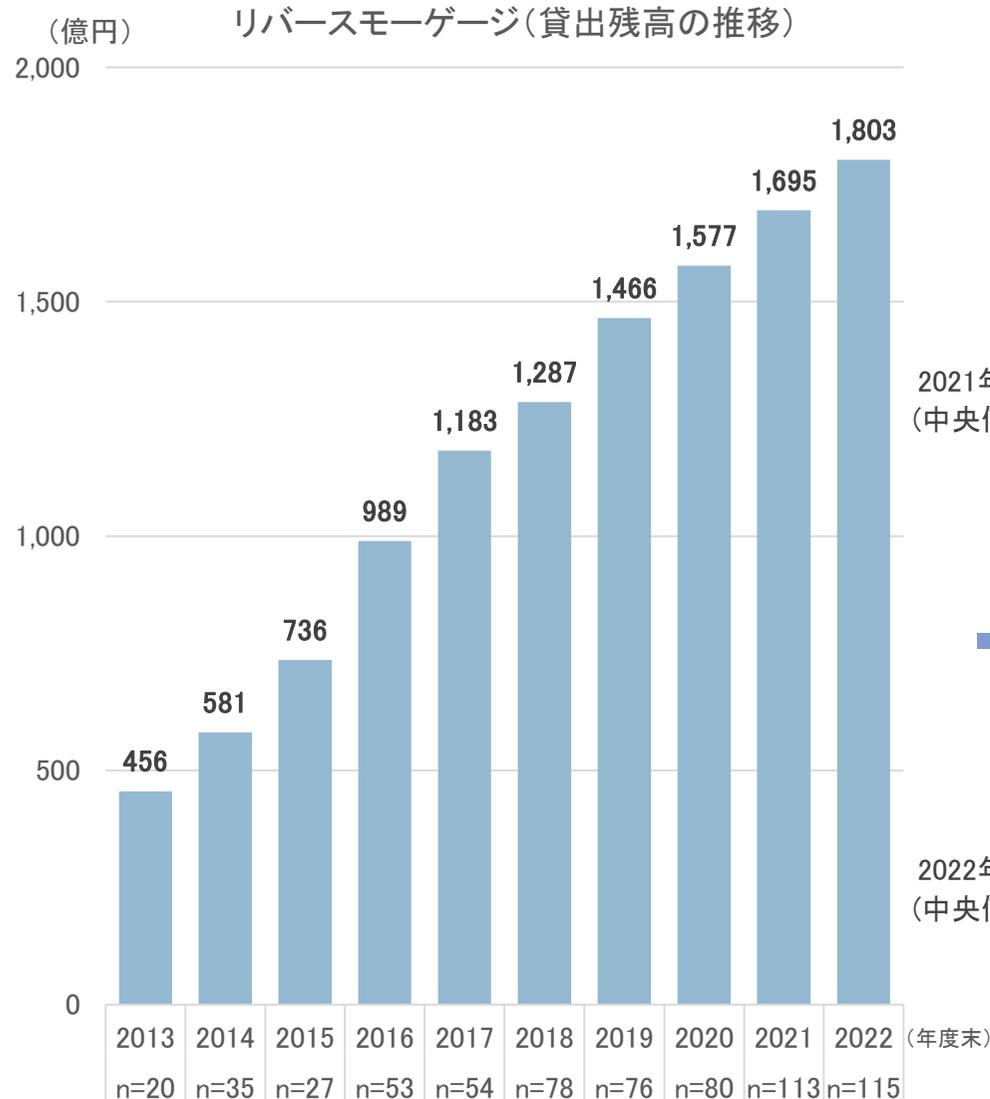
■ 1-2-3 住宅ローンの営業戦略／重視する販売チャネル

重視する住宅ローンの販売チャネルは「住宅事業者ルート」が最も多く、8割を超える。次いで、「取引企業等の職域ルート」、「窓口等での個別対応」の順に多く、それぞれ7割を超える。



■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ(貸出残高)

2022年度末のリバースモーゲージの貸出残高は、1,803億円と前年度比6.4%増加で、増加傾向が続いている。
各金融機関の貸出残高は、「1億円超」が最も多く、次いで「5000万円以下」、「500万円以下」の順に多い。

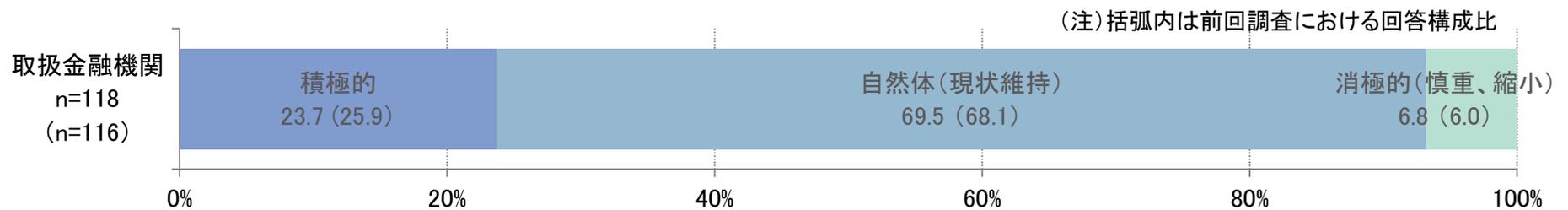


(注) 貸出残高の回答のあった金融機関の合計金額であり、市場全体の規模を表すものではない。

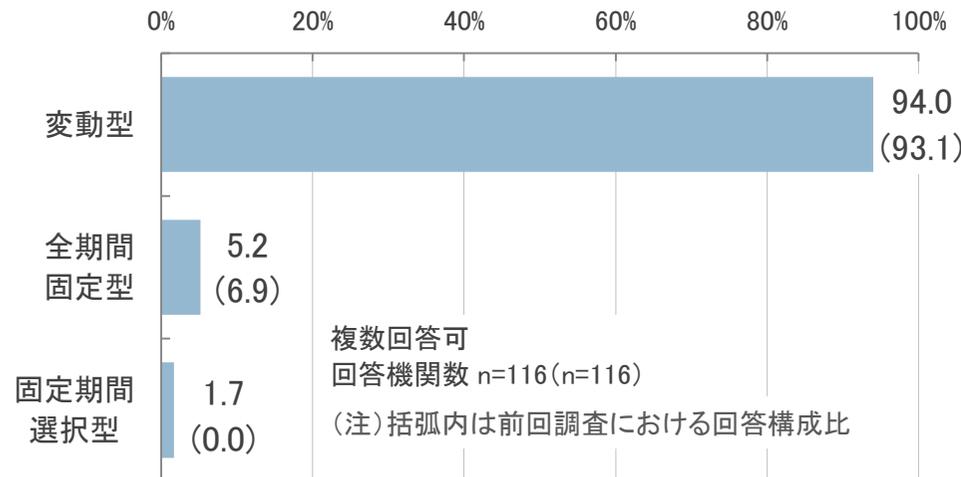
■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ(取組姿勢・金利タイプ・機関保証)

リバースモーゲージへの取組姿勢については、「自然体(現状維持)」が最も多く全体の約7割を占める。
 リバースモーゲージにおいて提供する金利タイプは、「変動型」の提供が最も多く9割を超える。
 リバースモーゲージにおける保証会社等の利用状況については、「住宅金融支援機構の住宅融資保険(リ・バース60)」の利用が最も多く約6割、住宅金融支援機構を除く「外部の保証会社等」が約3割を占める。

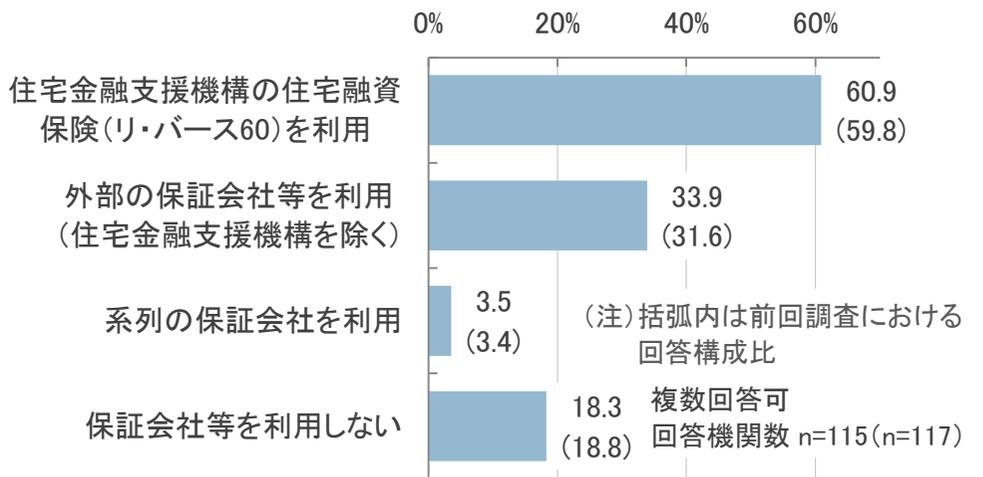
リバースモーゲージ(取組姿勢)



リバースモーゲージ(金利タイプ)

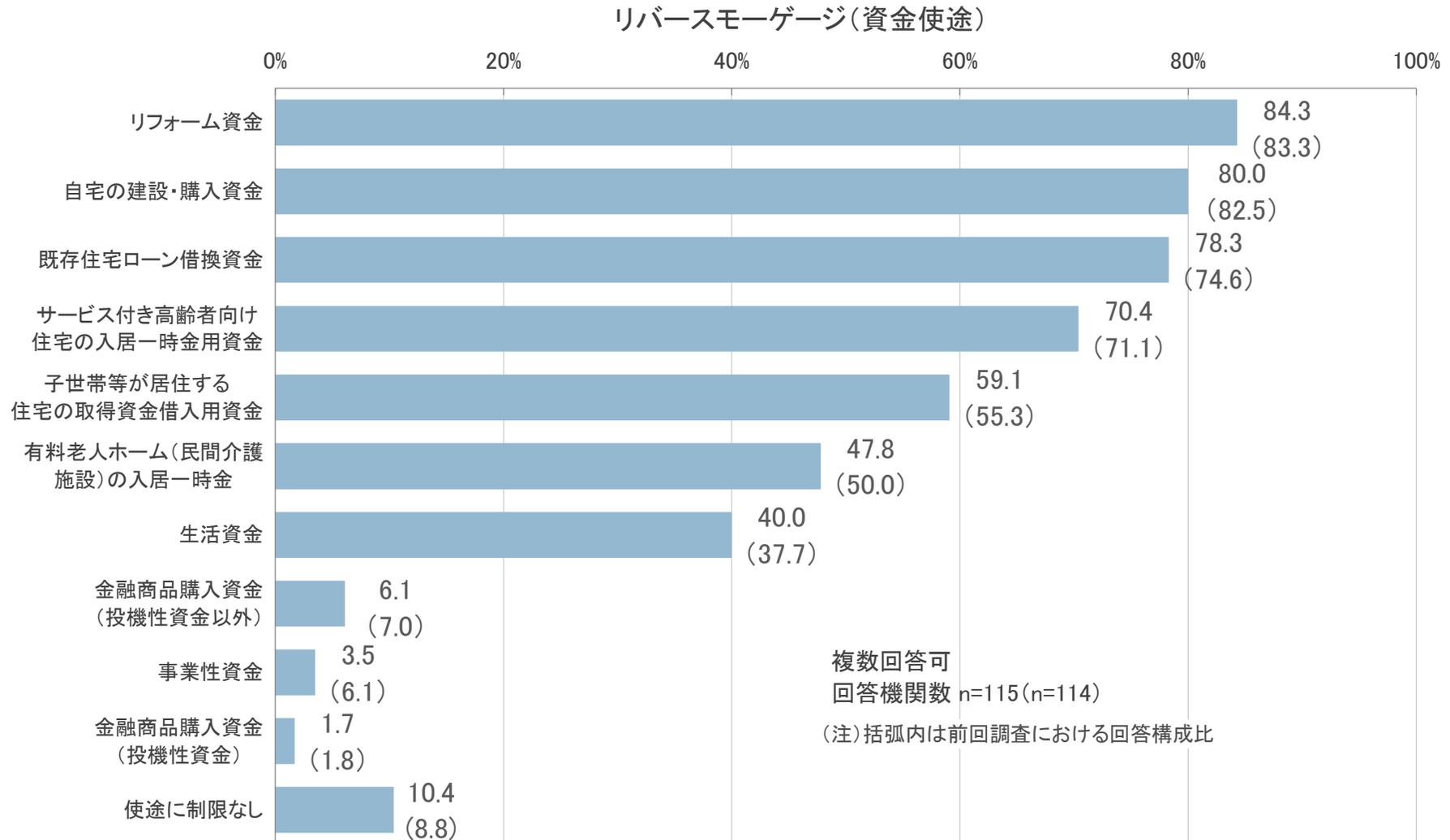


リバースモーゲージ(保証会社等の利用)



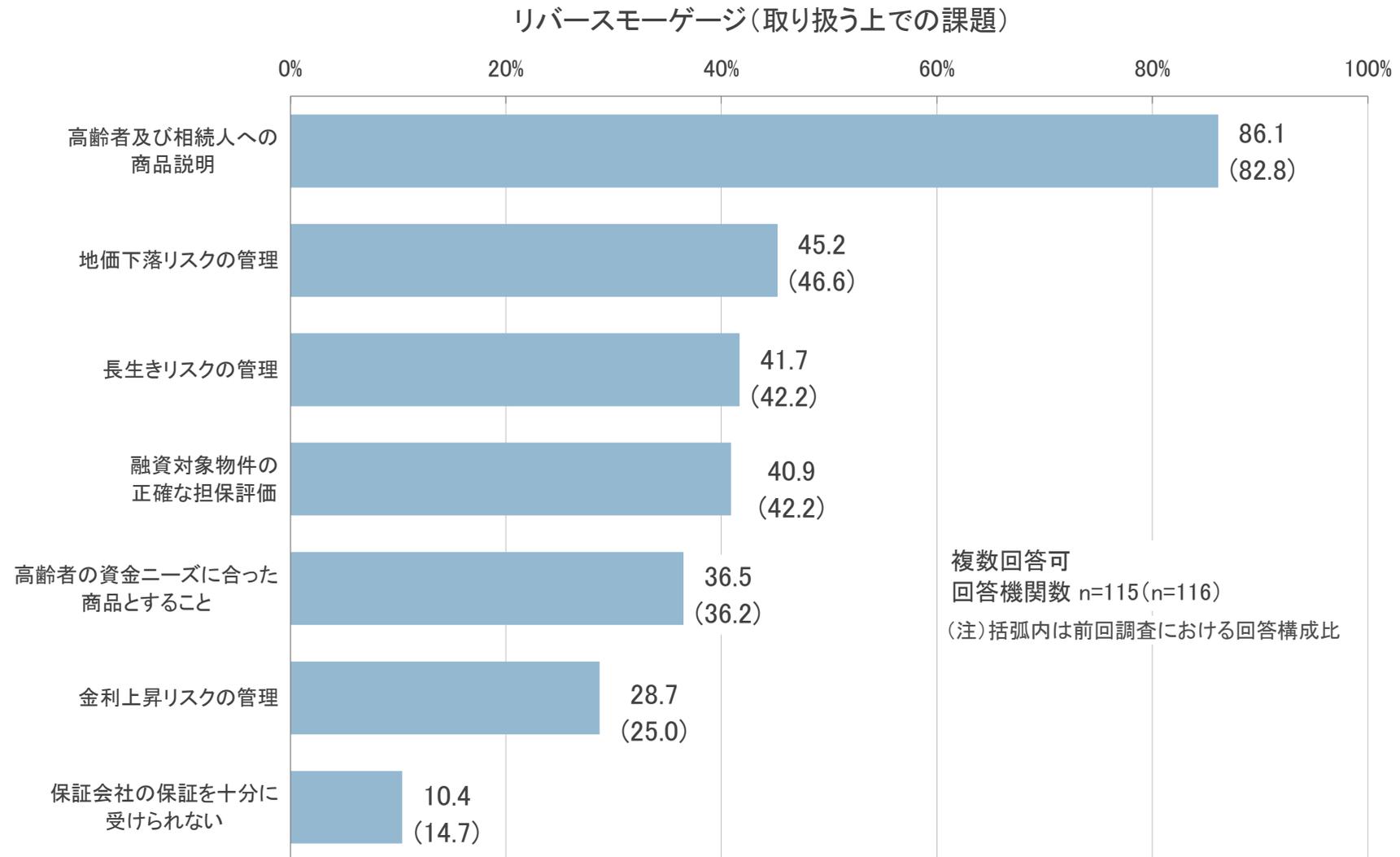
■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ(資金使途)

提供するリバースモーゲージの資金使途については、「リフォーム資金」、「自宅の建設・購入資金」、「既存住宅ローン借換資金」の順に、自宅を対象とする資金使途がそれぞれ約8割となっている。



■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ(課題)

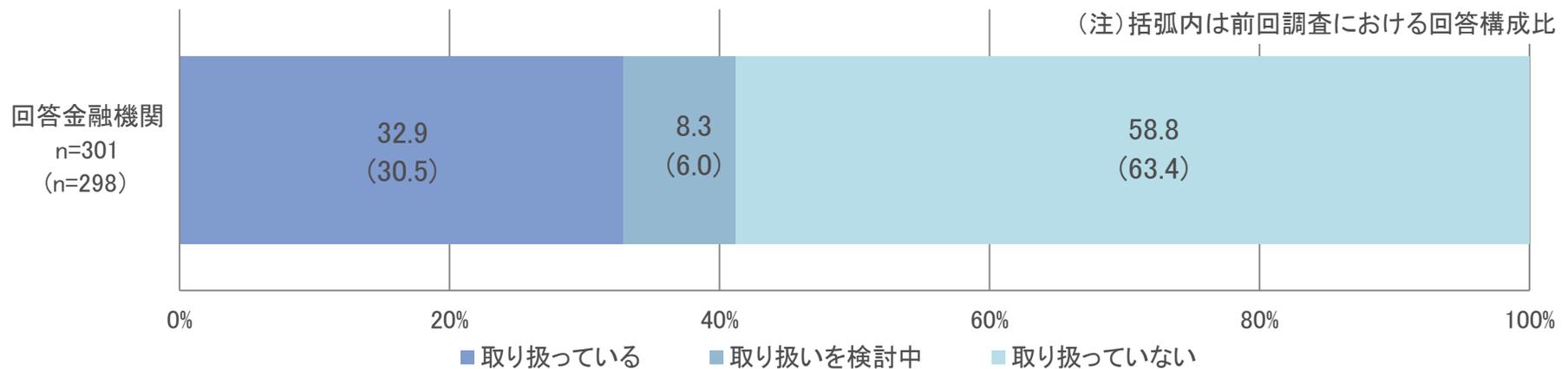
リバースモーゲージを取り扱う上での課題としては、「高齢者及び相続人への商品説明」が最も多く、8割を超え、次いで、「地価下落リスク」、「長生きリスク」、「融資対象物件の正確な担保評価」といったリスク管理に関する課題が上位を占める。



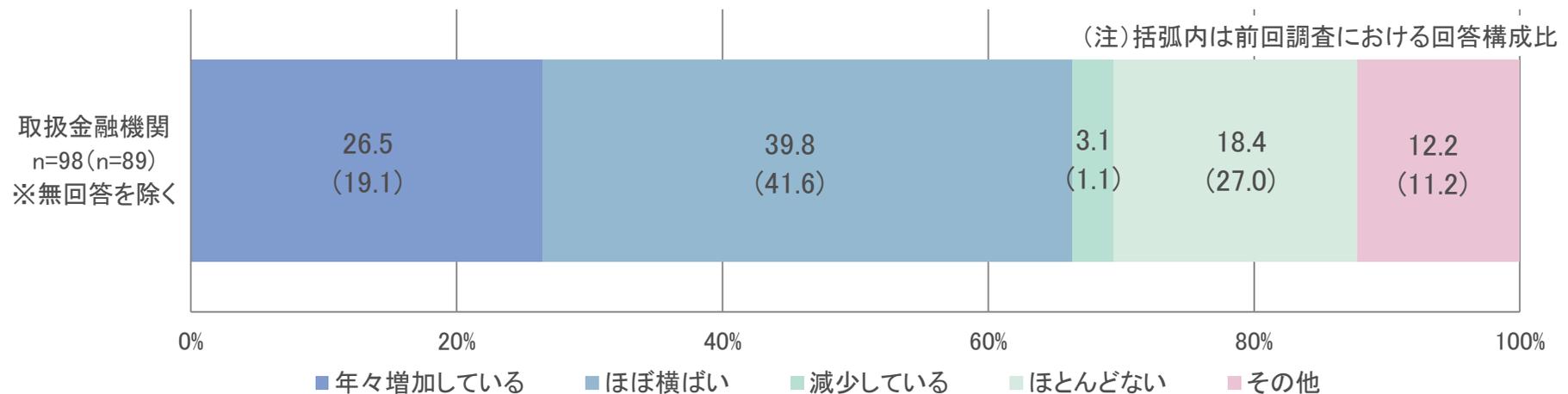
■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン(取扱状況等)

- ・環境配慮型住宅ローンを「取り扱っている」金融機関が、「取り扱いを検討中」の金融機関とともに増加している。同ローンを取り扱う金融機関は全体の3分の1程度で、取扱い検討中の金融機関と合わせ約4割を占める。
- ・環境配慮型住宅ローンを取り扱う金融機関での取扱いの状況は、「ほぼ横ばい」とする回答が最も多く、約4割を占める。「年々増加している」とする回答が増加しており、「ほとんどない」と割合が逆転している。

環境配慮型住宅ローン(取扱いの有無)



環境配慮型住宅ローン(取扱いの状況)

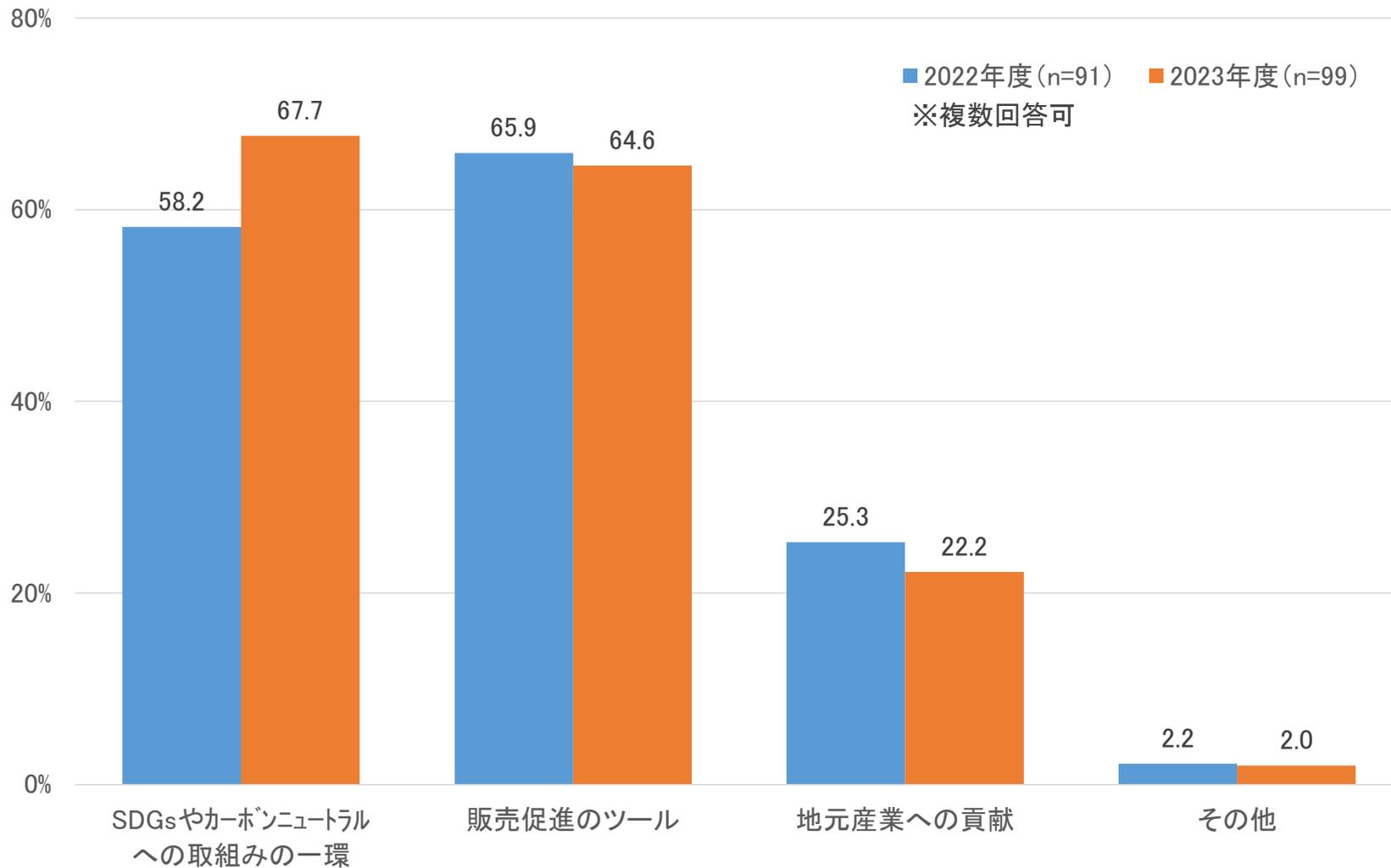


■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン(取扱開始理由)

環境配慮型住宅ローンの取り扱いを始めた理由については、「SDGsやカーボンニュートラルへの取組みの一環」、「販売促進のツール」の順に多く、いずれも6割を超える。

環境に対する関心が高まる中、住宅ローンの提供を通じて、持続可能な社会の実現に貢献することを打ち出す取組みの一環として、同ローンの取り扱いを開始する金融機関が増加している。

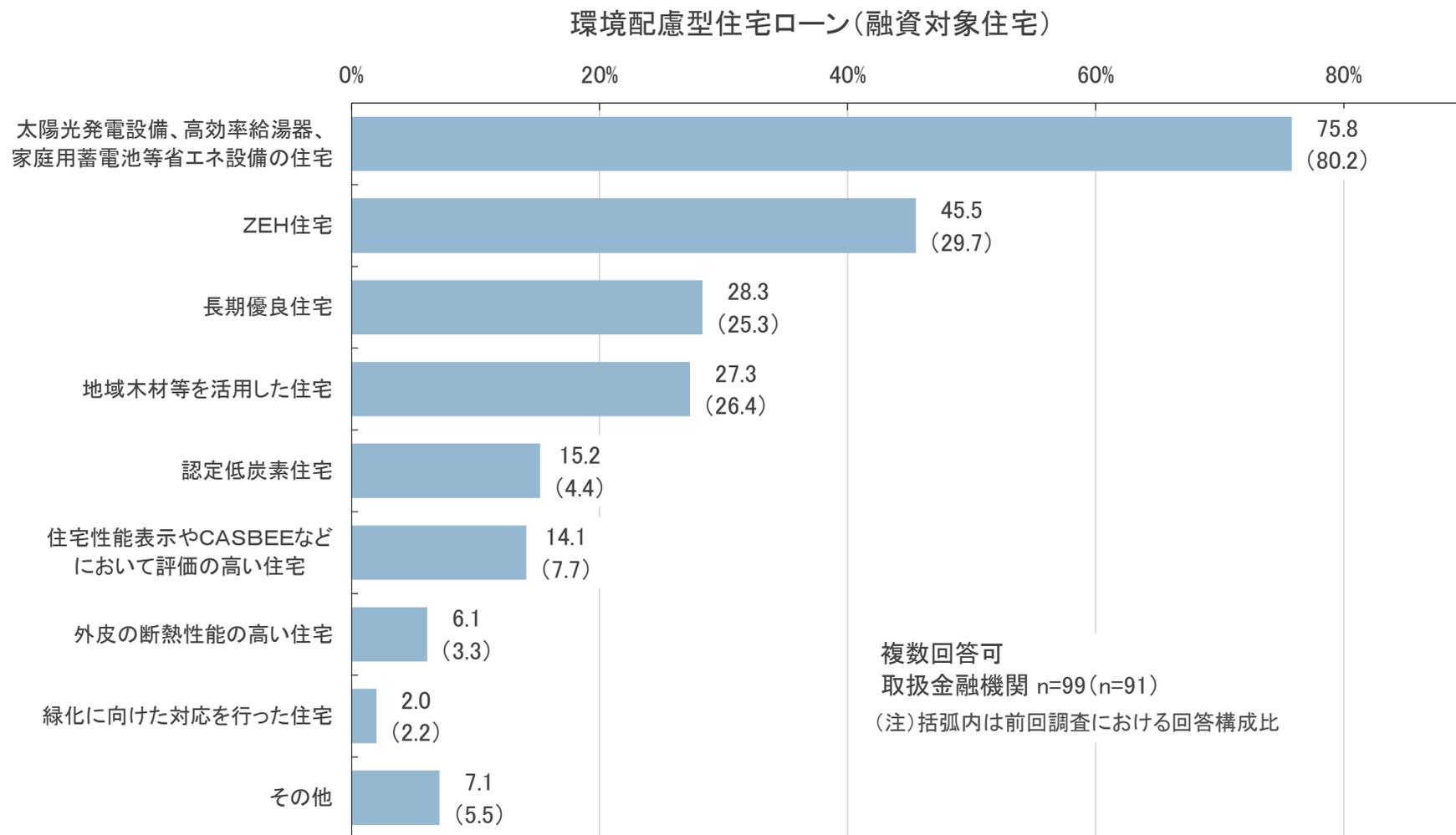
環境配慮型住宅ローン(取扱開始理由)



■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン(融資対象住宅)

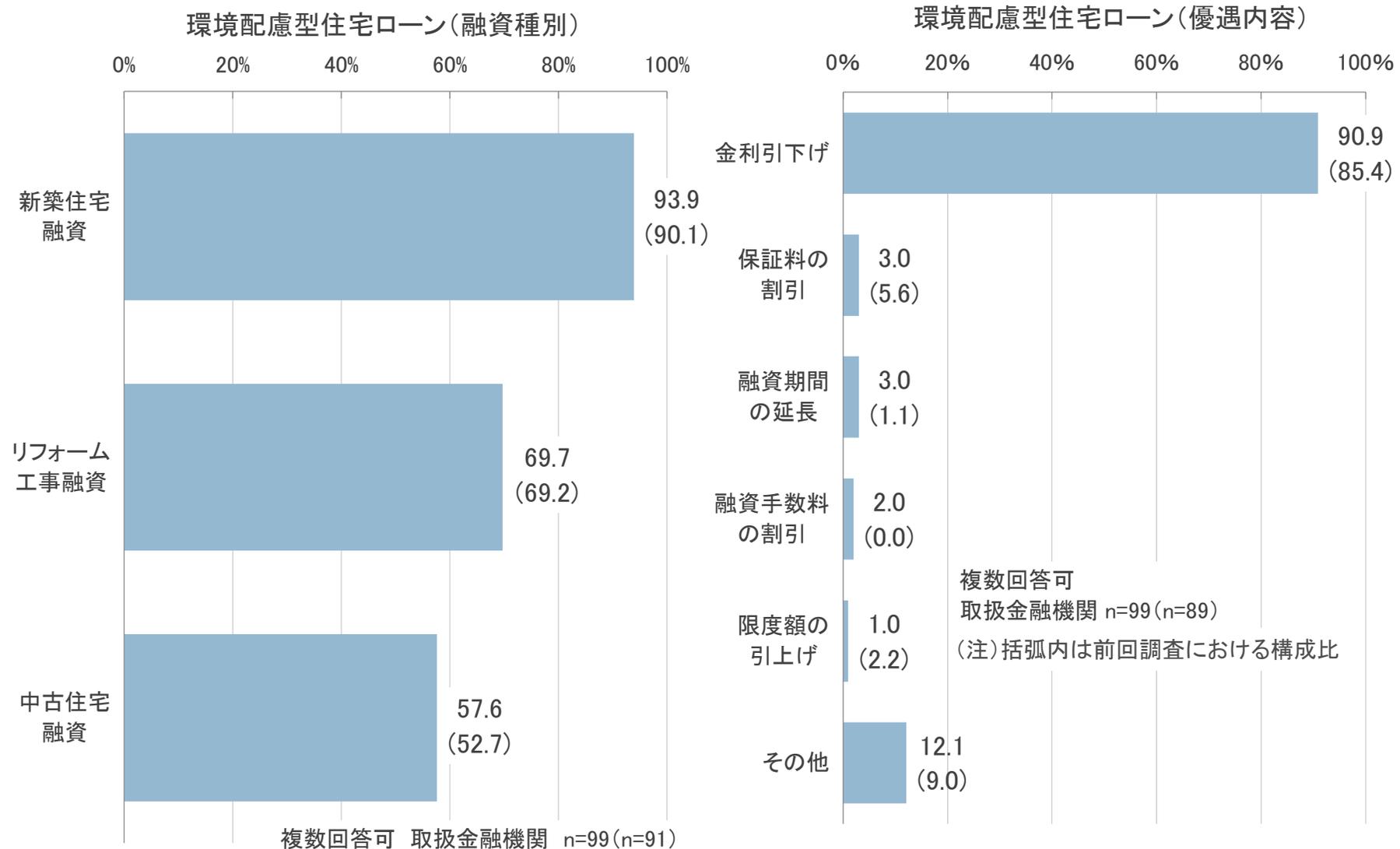
環境配慮型住宅ローンの融資対象となる住宅については、「太陽光発電設備、高効率給湯器、家庭用蓄電池等の省エネ設備を備えた住宅」が最も多く、7割を超える金融機関が対象としている。

前回調査と比べて、「ZEH住宅」、「認定低炭素住宅」が増加している。



■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン(融資種別・優遇内容)

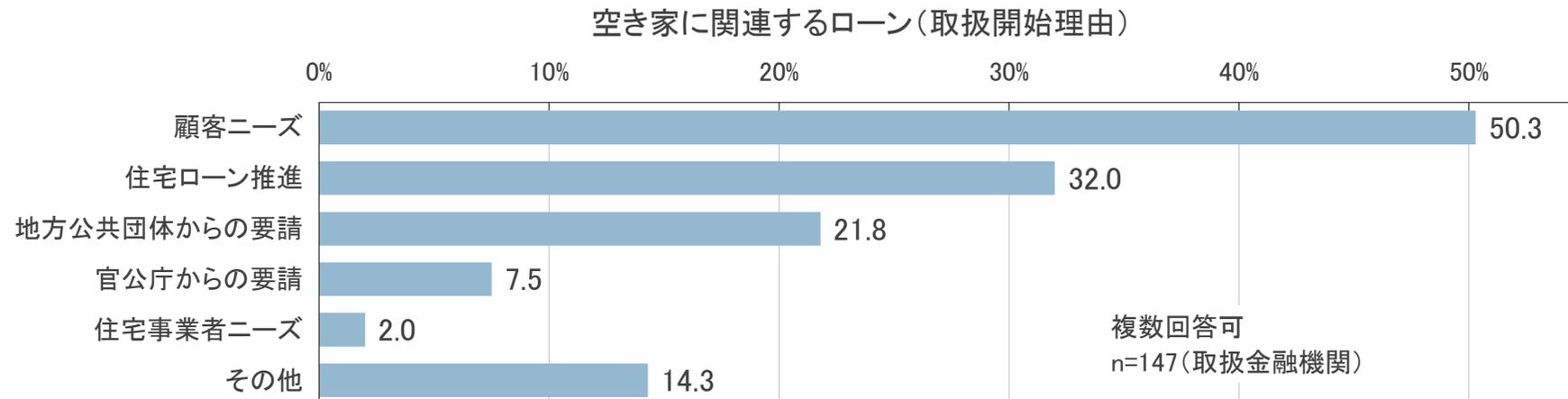
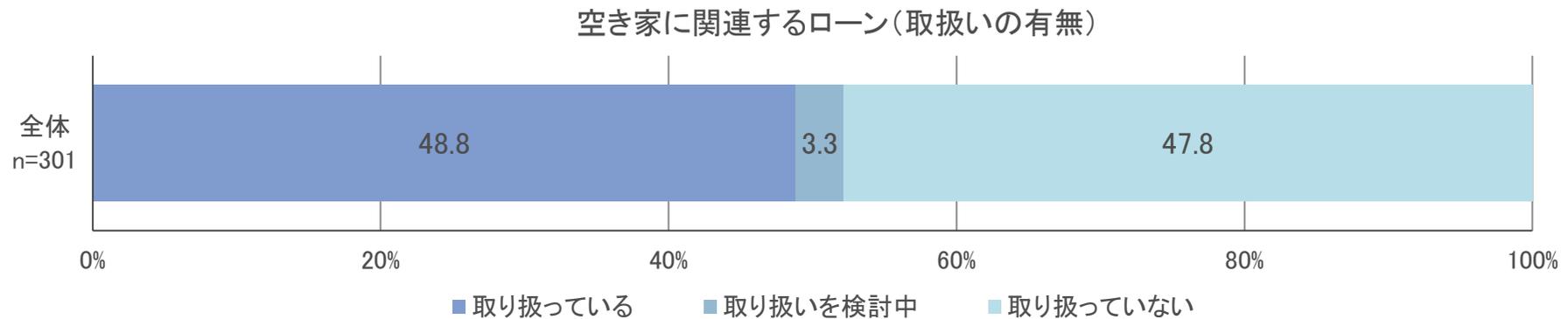
環境配慮型住宅ローンが対象となる融資種別は、「新築住宅融資」、「リフォーム工事融資」、「中古住宅融資」の順に多い。
環境配慮型住宅ローンの優遇内容として、「金利引下げ」が最も多く、約9割となっている。



■ 1-3-3 取扱商品・サービス等／空き家関連ローン(取扱状況等)

空き家に関連するローンを「取り扱っている」金融機関は、半数近くを占める。

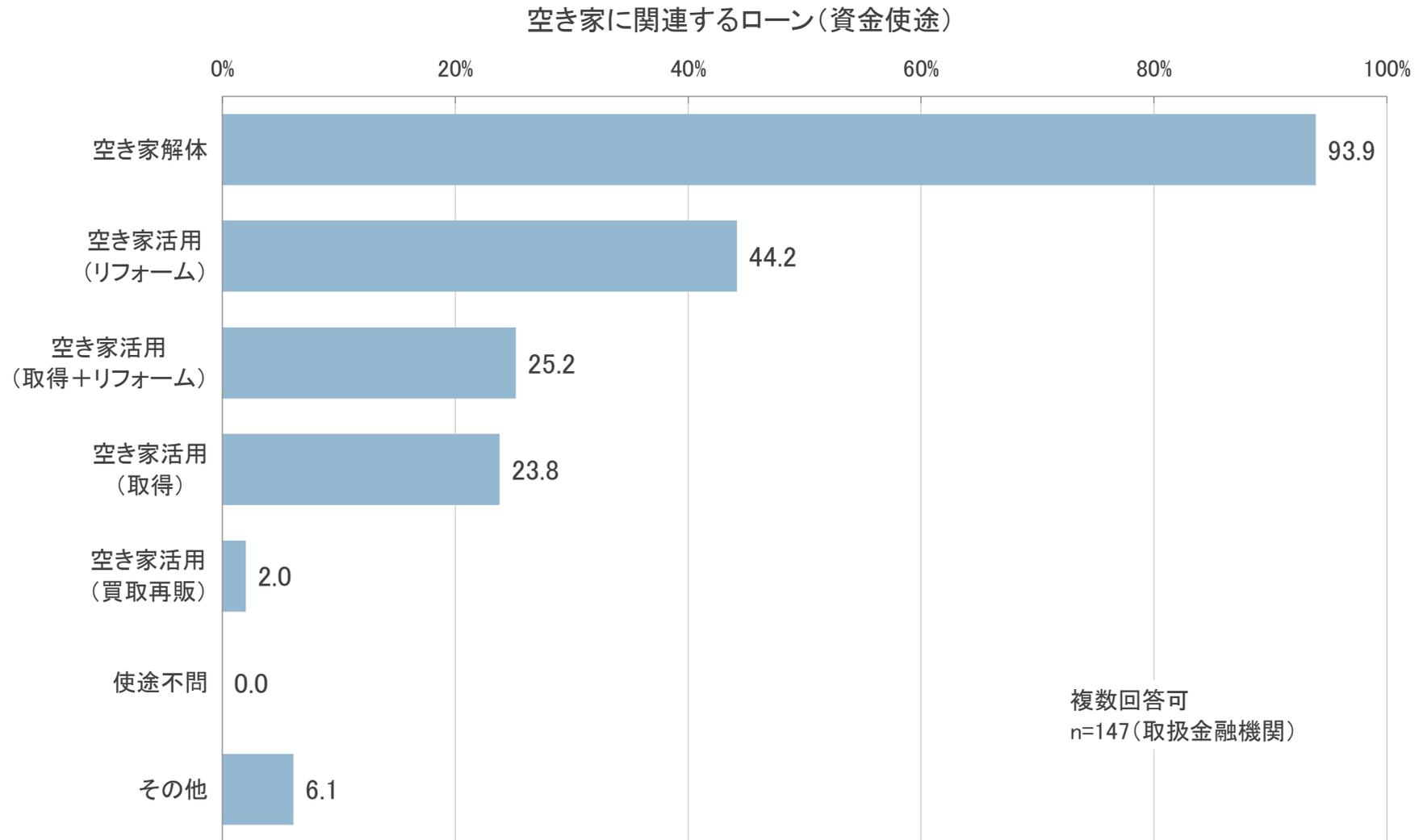
同ローンを取り扱う機関の取扱開始理由については、「顧客ニーズ」への対応とする回答が最も多く、半数を超える。次いで、「住宅ローン推進」のためが約3割となっている。



※「空き家関連ローン」に係る設問は、金融機関における空家対策商品の取り扱い状況等を把握するため、今回調査から新設したもの。
本調査において、「空き家関連ローン」とは、商品概要において空き家に関する記載があるローンをいう。

■ 1-3-3 取扱商品・サービス等／空き家関連ローン(資金使途)

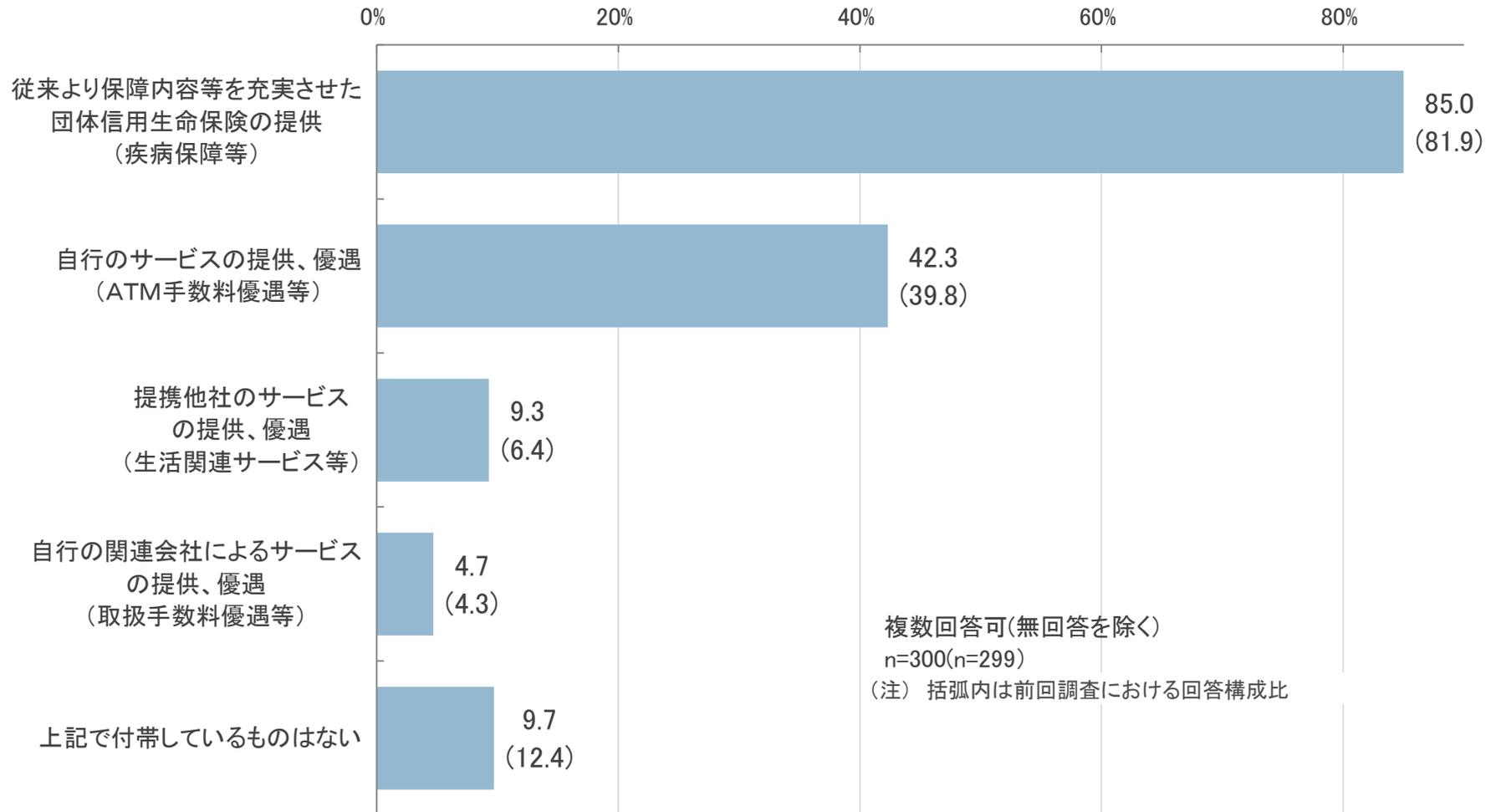
空き家に関連するローンを取り扱う金融機関が融資対象とする資金使途としては、「空き家解体」に係る費用を対象とする金融機関が最も多く、9割を超える。次いで、「空き家活用(リフォーム)」、「空き家活用(取得+リフォーム)」、「空き家活用(取得)」の順に多い。



■ 1-3-4 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(疾病保障等)」が最も多く、8割を超え、次いで、「自行のサービスの提供、優遇(ATM手数料優遇等)」が多い。

住宅ローンに付帯するサービス

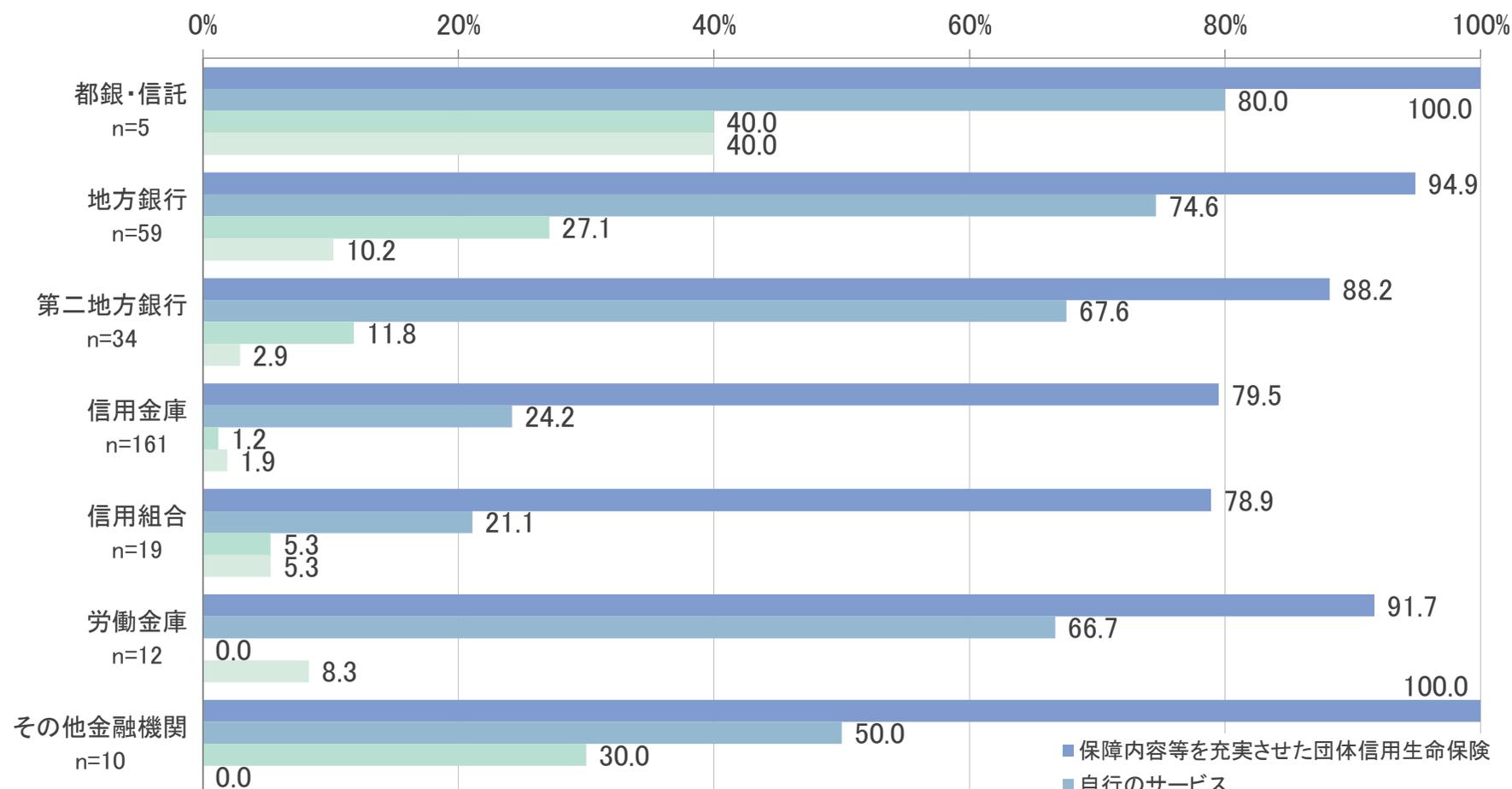


■ 1-3-4 取扱商品・サービス等／住宅ローンに付帯するサービス(業態別)

住宅ローンに付帯するサービスを業態別にみた場合の傾向は以下のとおり。

- 「保障内容等を充実させた団体信用生命保険」は、いずれの業態も高い。特に、都銀・信託及びその他金融機関は全ての金融機関が住宅ローンに付帯している。
- 「自行のサービス」は、都銀・信託、地方銀行、第二地方銀行及び労働金庫の付帯割合が高く、信用金庫、信用組合及びその他金融機関との差が大きい。

住宅ローンに付帯するサービス(業態別)



※複数回答可(無回答を除く)

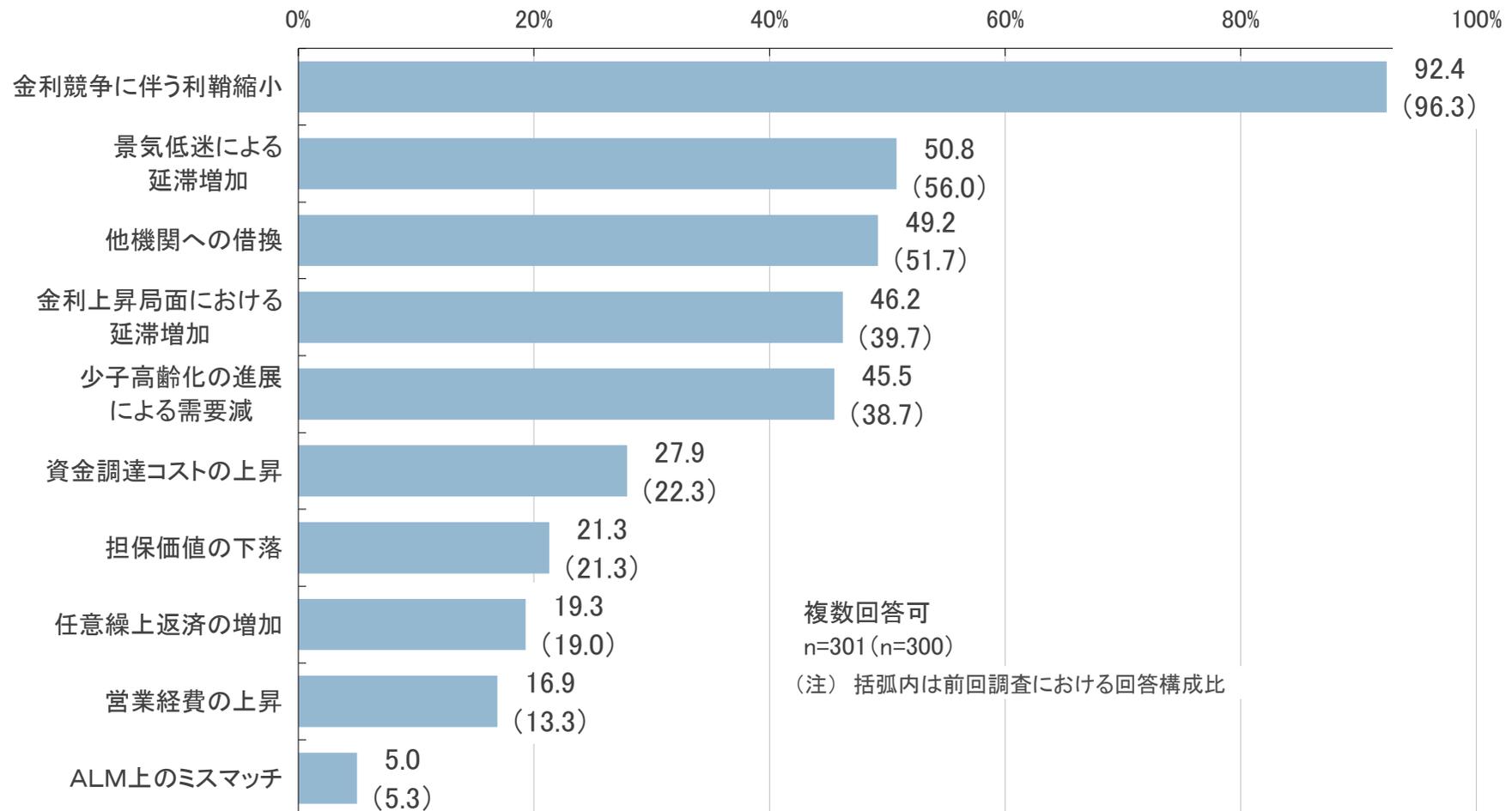
- 保障内容等を充実させた団体信用生命保険
- 自行のサービス
- 提携他社のサービス
- 自行の関連会社によるサービス

■ 1-4 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、「景気低迷による延滞増加」、「他機関への借換」の順に懸念する問題(リスク)として捉えている。

なお、「少子高齢化の進展による需要減」、「金利上昇局面における延滞増加」は、前回調査からの増加幅が大きい。

住宅ローンについて懸念する問題(リスク)

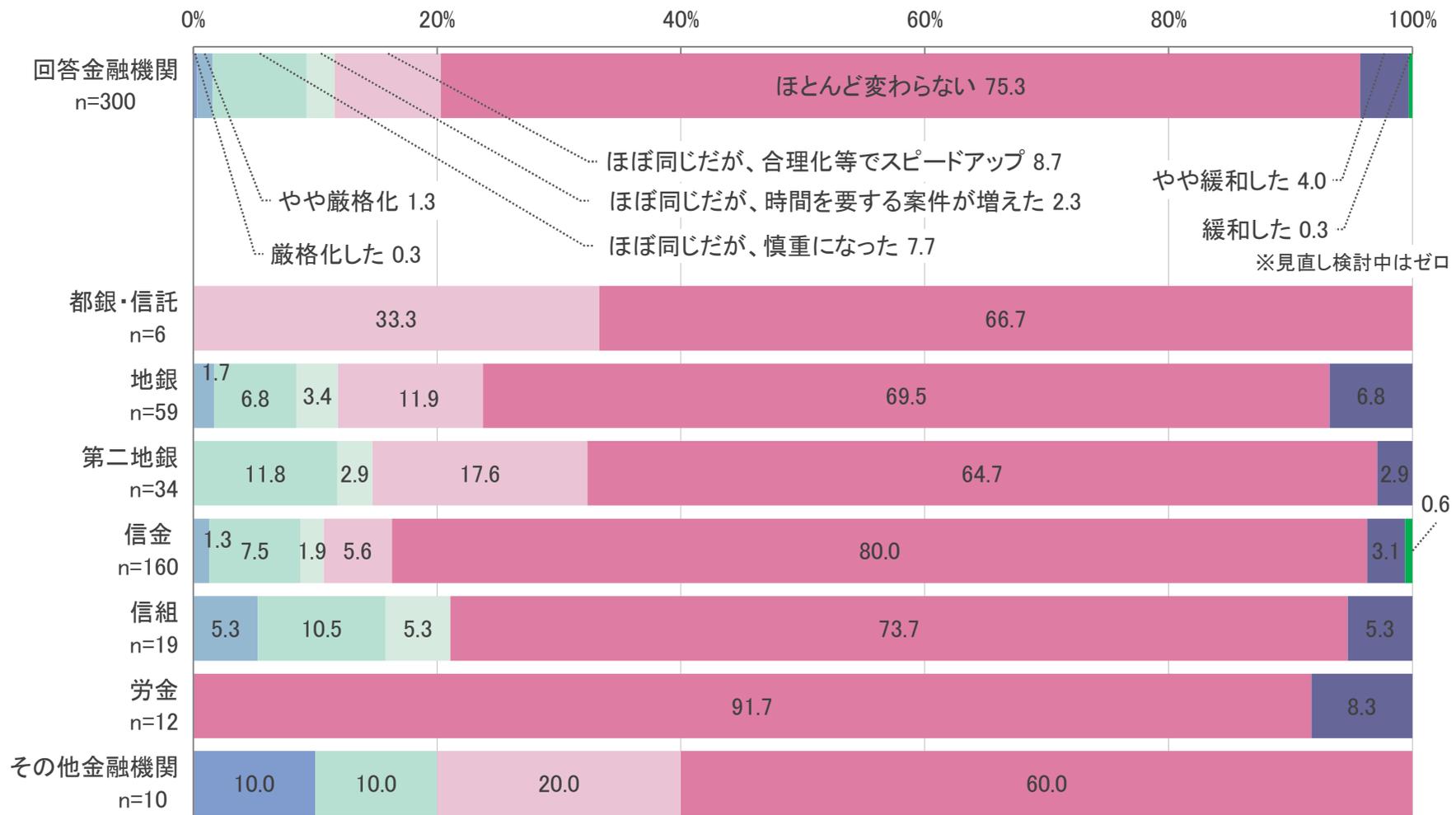


■ 1-5-1 住宅ローンの審査／審査内容や基準の変化

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は、「ほとんど変わらない」が最も多く約3/4を占め、「ほぼ同じ」とする回答と合わせると、9割を超える。

業態別には、「ほとんど変わらない」とする回答が多い一方、都銀・信託以外では、「厳格化」と「緩和」で一部対応が分かれている。

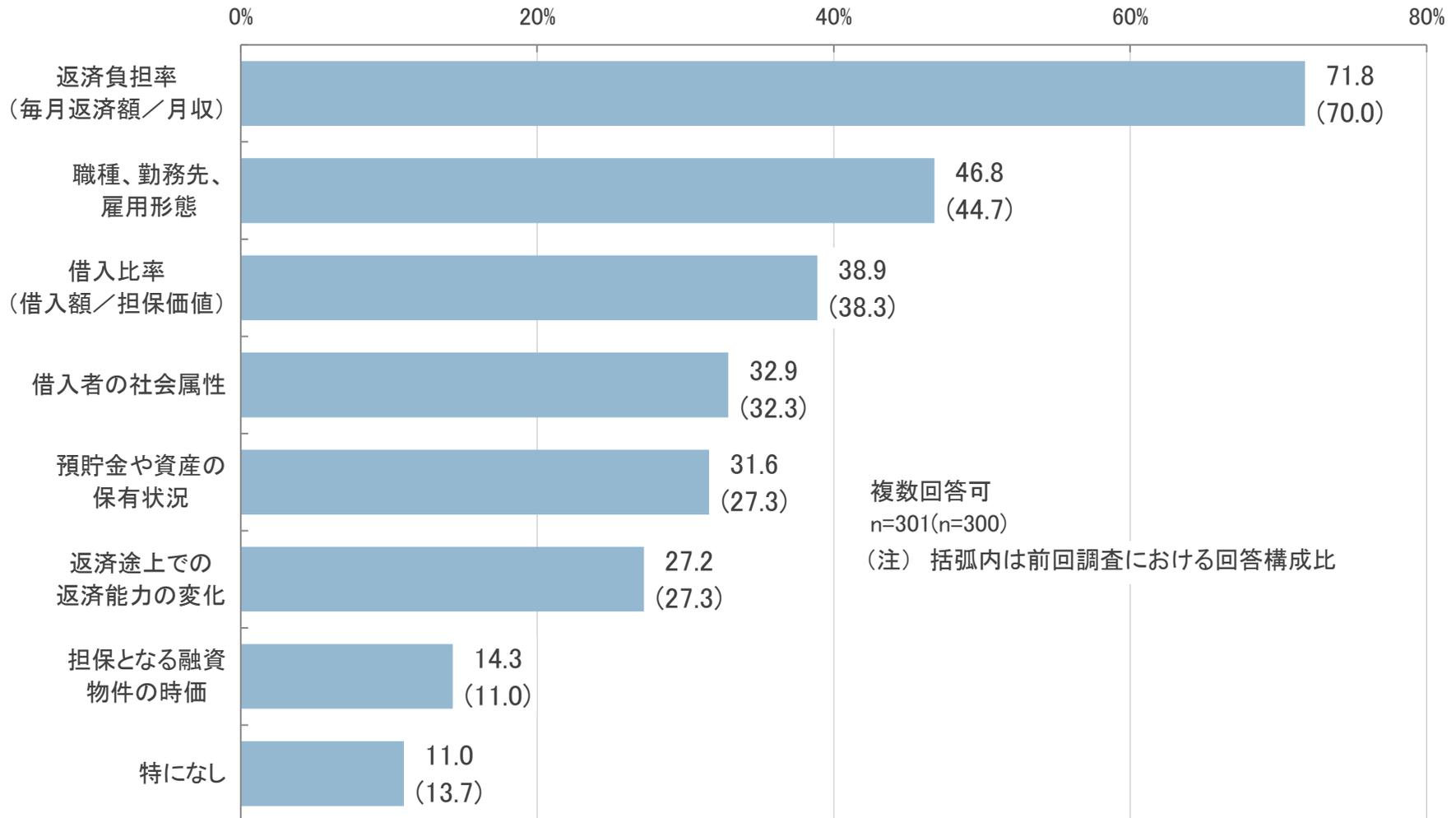
本審査の内容や基準の変化



■ 1-5-2 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は、「返済負担率（毎月返済額／月収）」が最も多く、7割を超える。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。

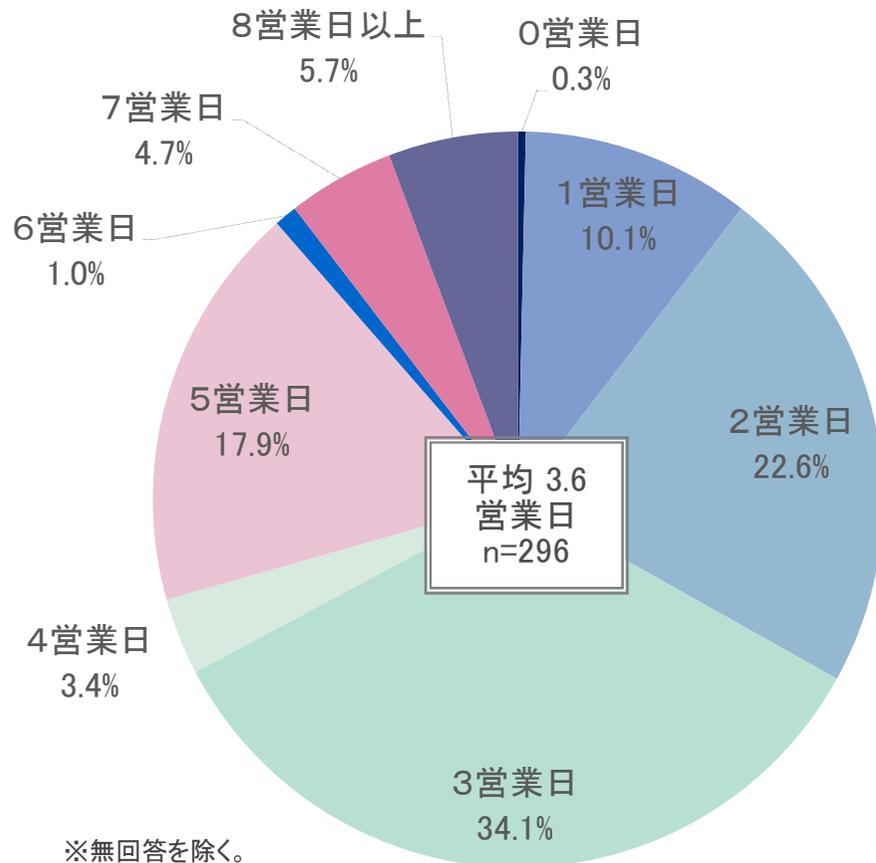
本審査で重視度が増していると考えられる審査項目



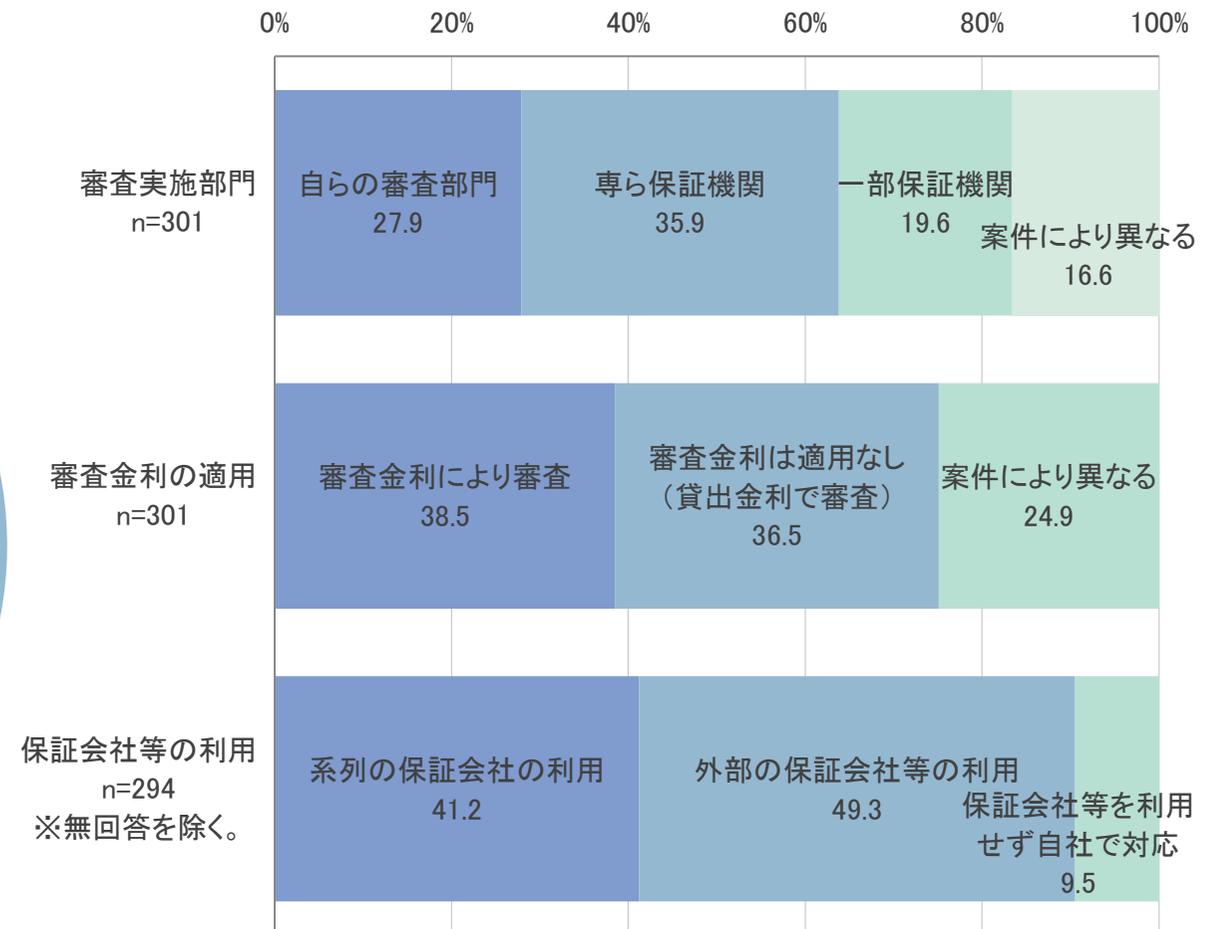
■ 1-5-3 住宅ローンの審査／審査の所要期間・審査事務関連

- 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)は、回答機関の単純平均で3.6営業日となった。
- 審査の実施部門については、「専ら保証機関」が最も多く、3割を超え、次いで、「自らの審査部門」が多い。
- 審査金利の適用については、「審査金利により審査」及び「貸出金利で審査」が多い。
- 保証会社等の利用については、「外部の保証会社に利用」が最も多く、半数近くを占める。次いで多い「系列の保証会社の利用」と合わせ、9割超の金融機関が保証会社等を利用している。

本審査の所要期間(申請～結果回答)



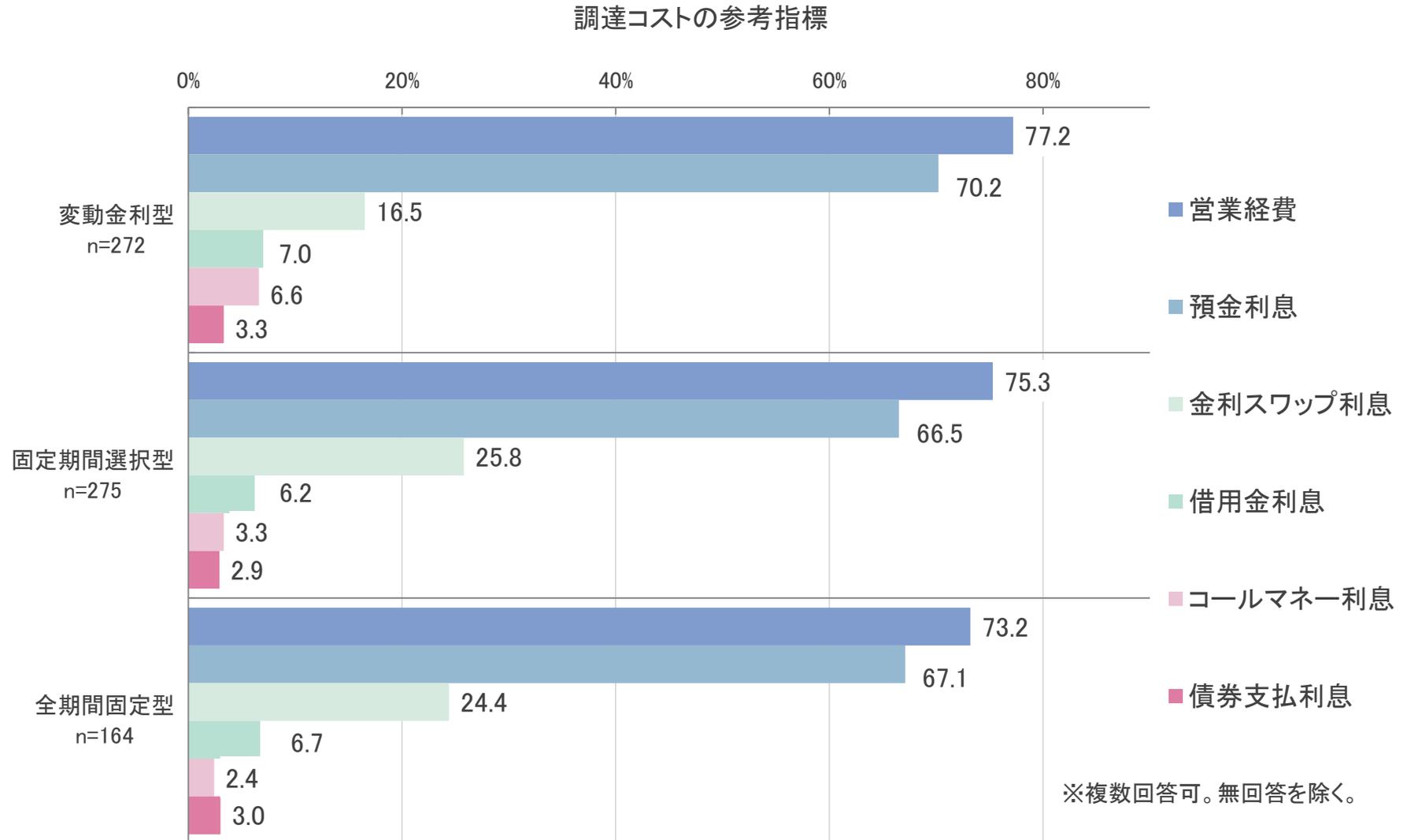
審査事務に関する事項



※「保証会社等の利用」に係る設問は、今回調査から追加

■ 1-6-1 住宅ローンの金利設定／調達コストの参考指標

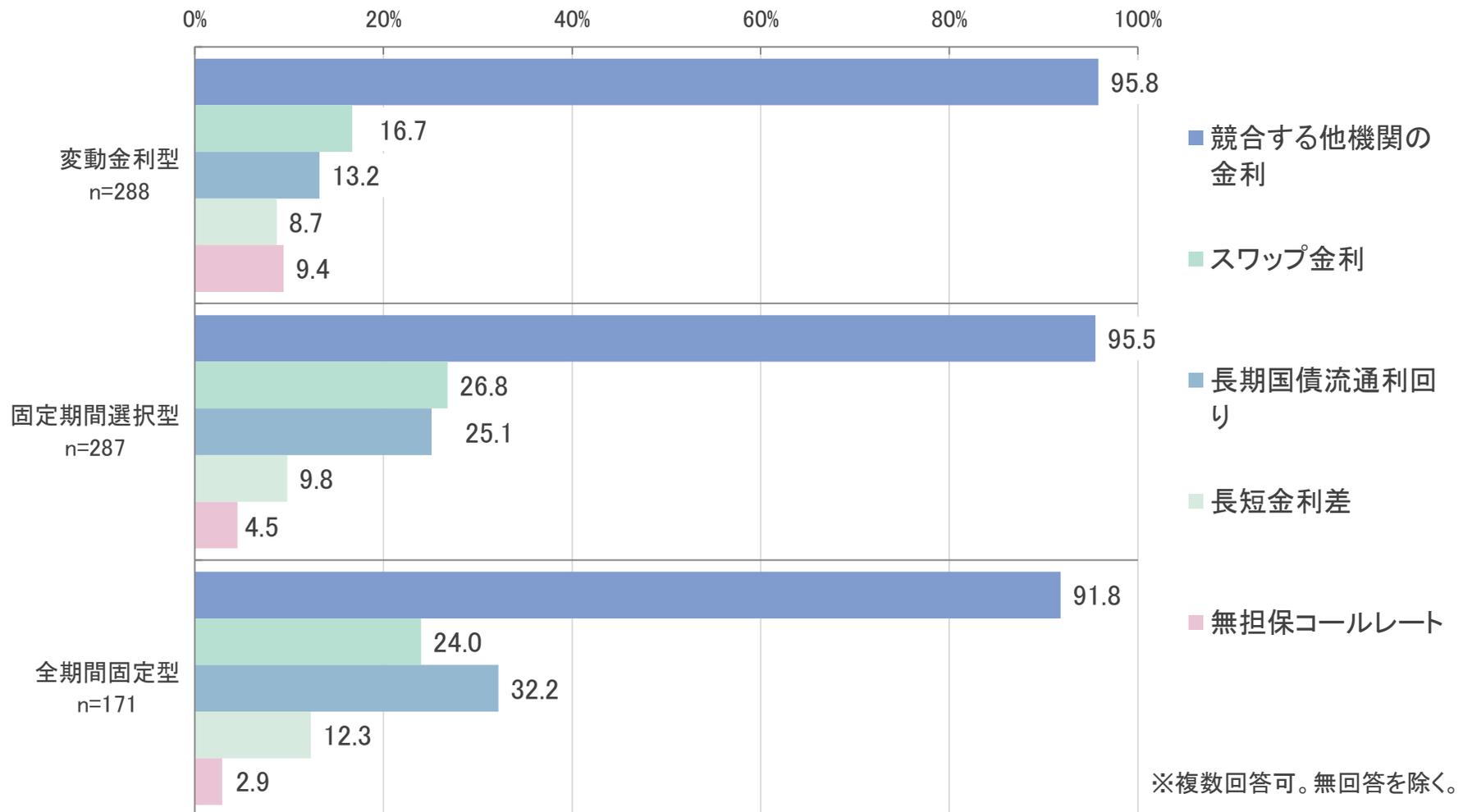
金利設定に関する調達コストの参考指標としては、各金利タイプとも「営業経費」と「預金利息」が、いずれも7割前後と高い。



■ 1-6-2 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」が圧倒的に多く、9割を超えている。次いで、各金利タイプとも、調達コストに影響する「スワップ金利」や「長期国債流通利回り」が多い。

金利設定時の考慮要因

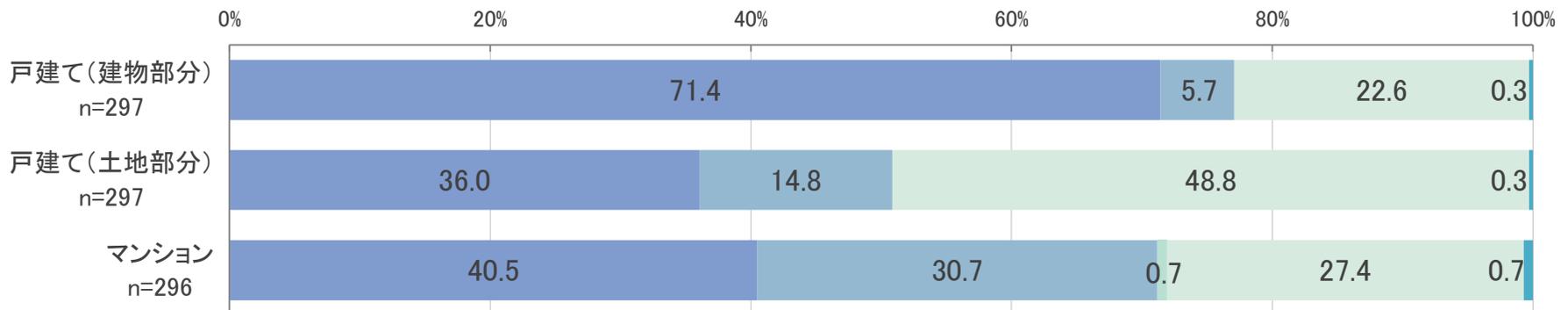


■ 1-7 住宅ローンの担保評価(中古住宅の担保評価方法)

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」を採用する金融機関が多い。

中古住宅の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ていない。)」する金融機関が約8割を占める。

中古住宅の担保評価の方法

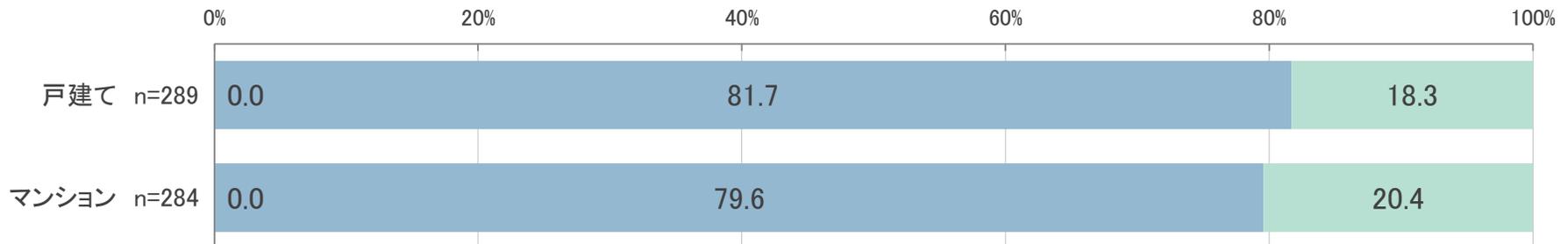


※無回答を除く。

■ 原価法 ■ 取引事例比較法 ■ 収益還元法 ■ その他独自の基準 ■ 担保評価はしていない

※戸建て(建物部分)及び戸建て(土地部分)では、「収益還元法」を採用する金融機関はない。

中古住宅の建物部分の担保評価



※無回答を除く。

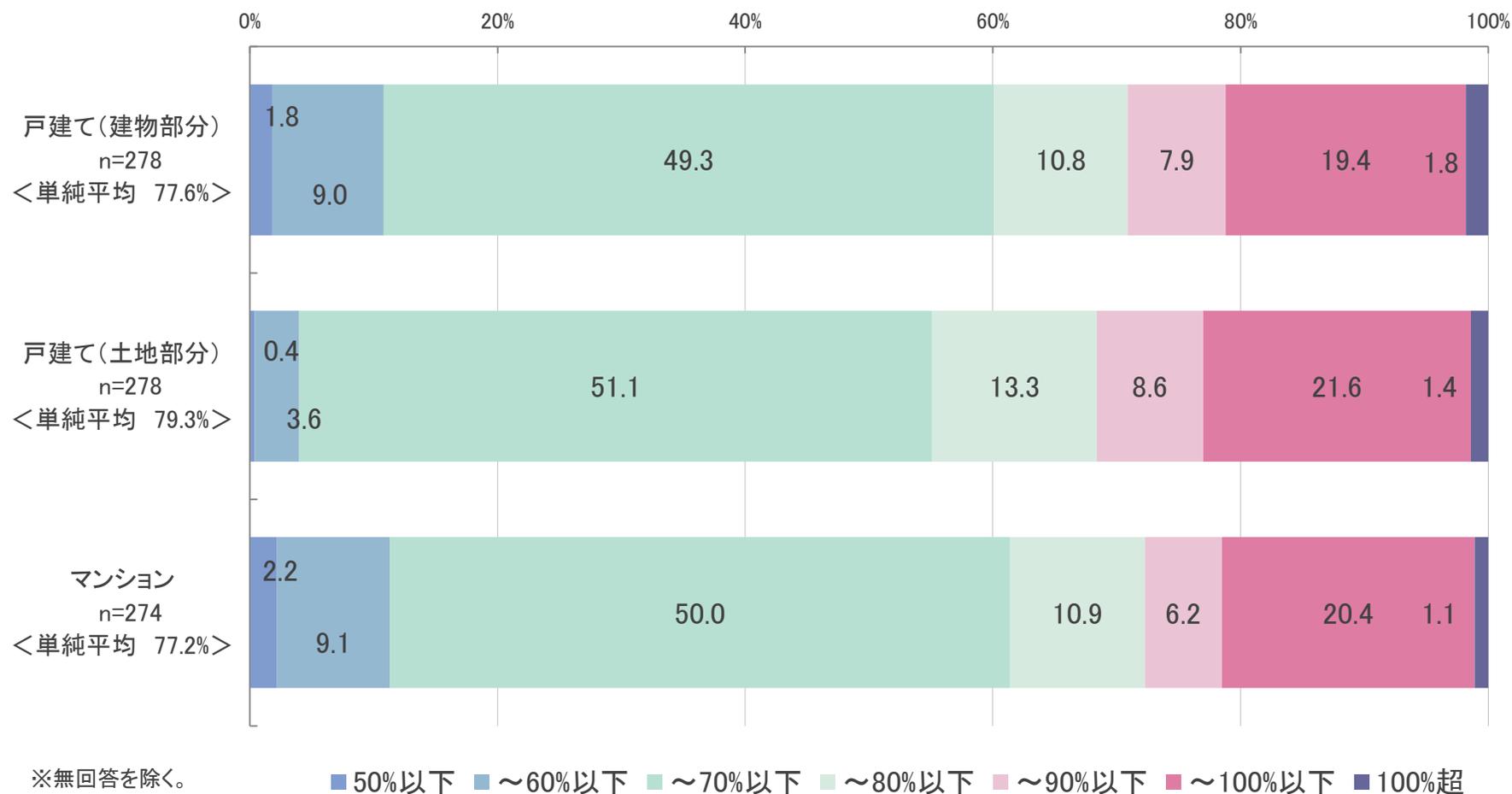
■ 建物は経過年数等に関わらずすべて担保価値0円と評価
■ 経過年数に基づき評価(維持管理・経年劣化状況(リフォームを含む。))による物件毎の品質差を考慮していない。
■ 維持管理・経年劣化状況(リフォームを含む。))による物件毎の品質差を考慮し、評価

■ 1-7 住宅ローンの担保評価(中古住宅の担保掛目)

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」が最も多く5割程度、次いで、「(90%超)~100%以下」が2割程度を占める。

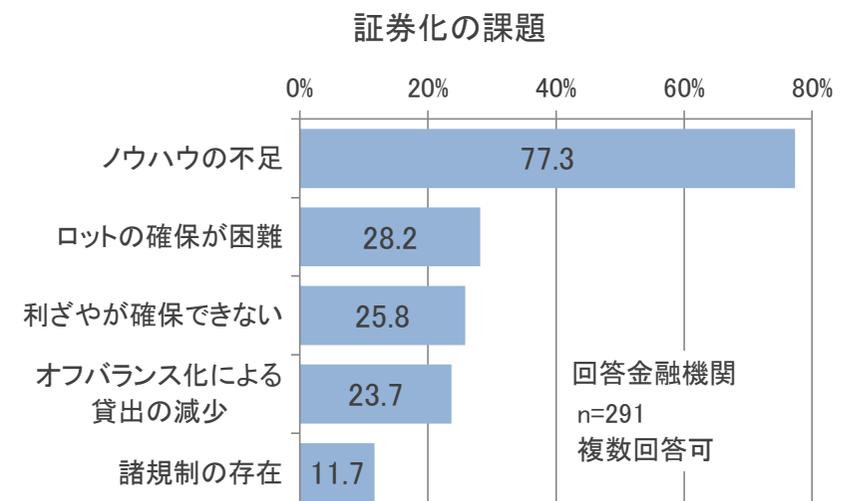
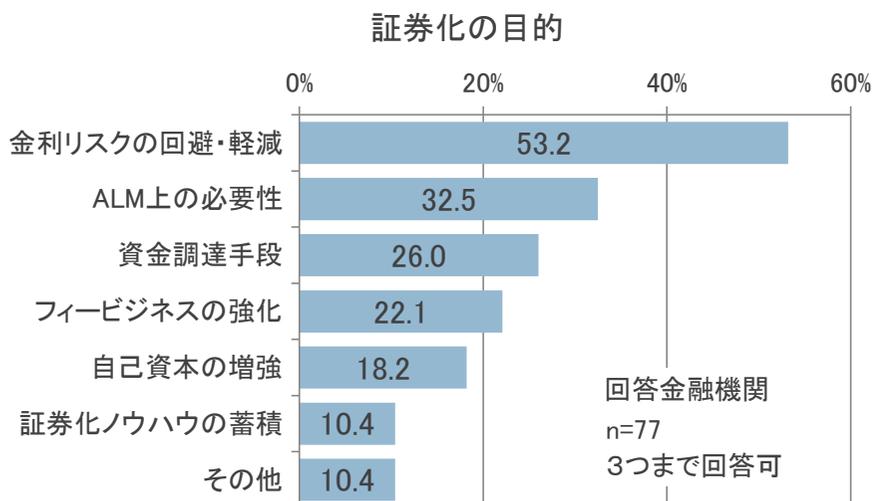
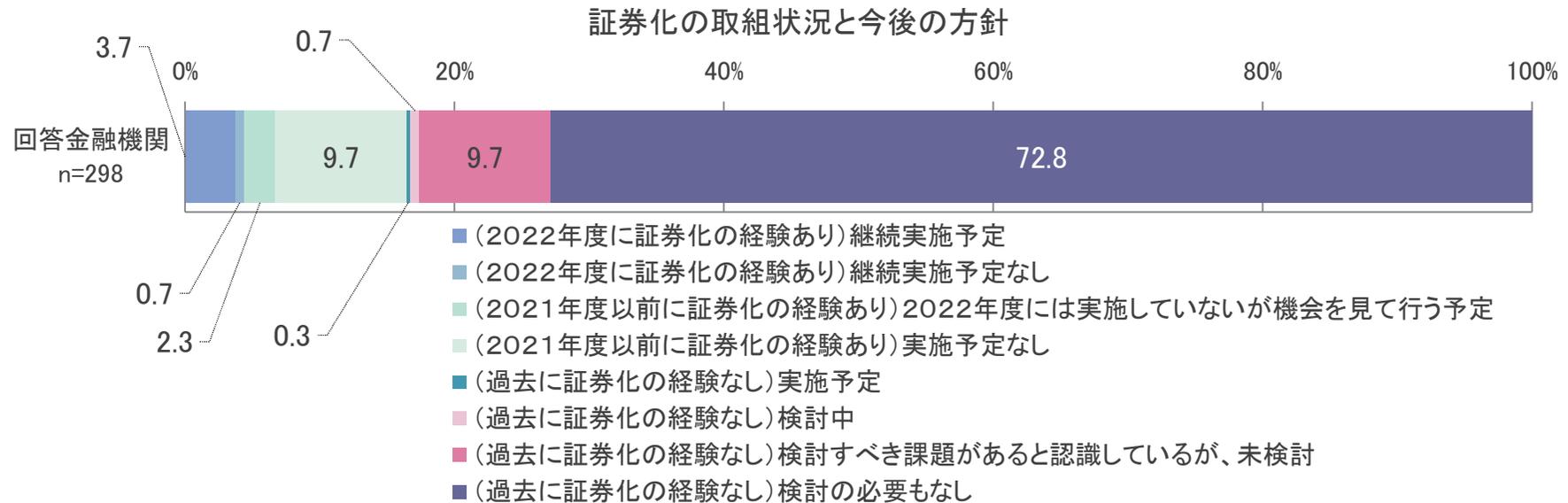
回答機関の担保掛目を単純平均すると、戸建て(建物部分)77.6%、戸建て(土地部分)79.3%、マンション77.2%となる。

中古住宅の担保掛目



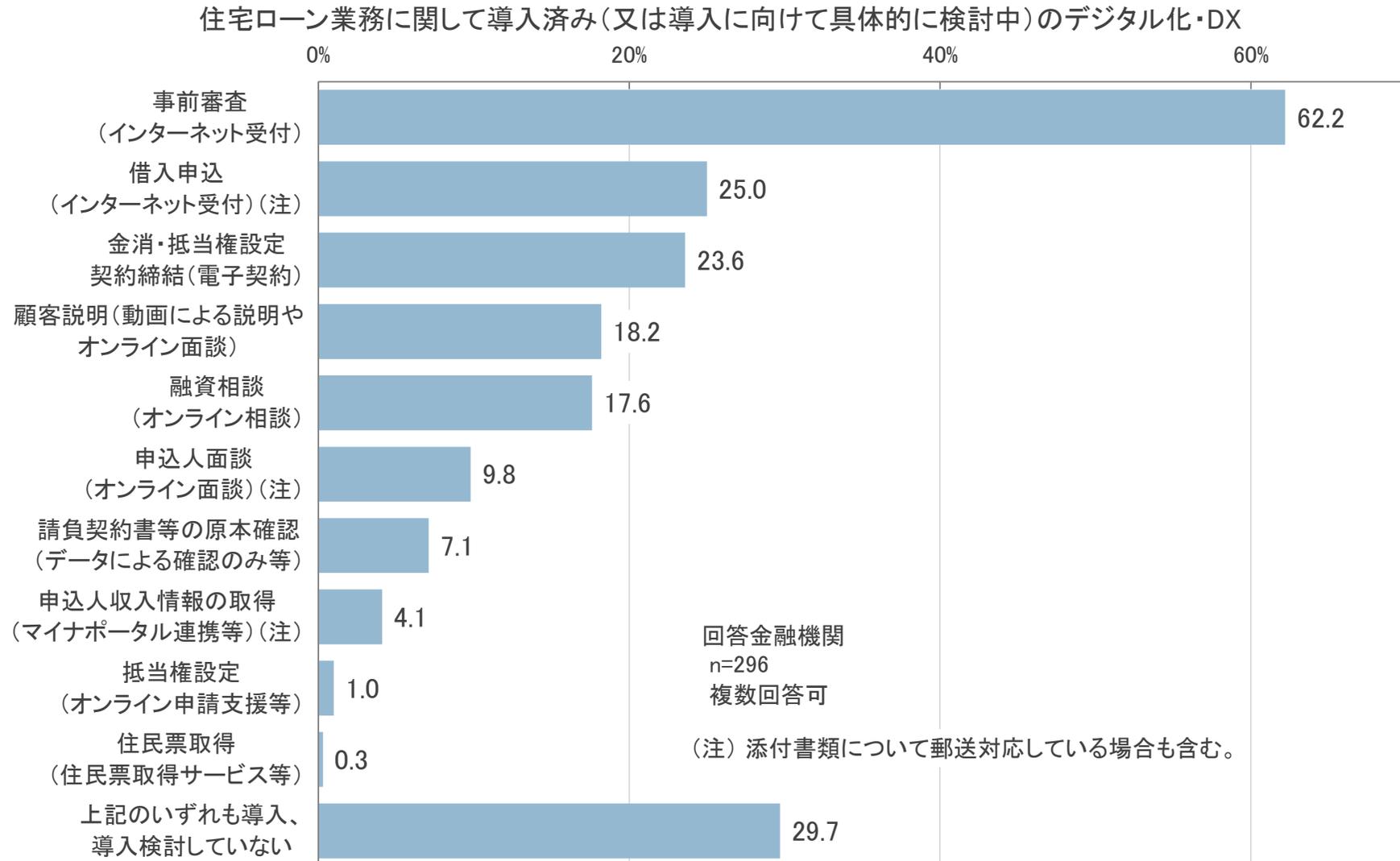
■ 1-8 住宅ローンの証券化

- 住宅ローンの証券化の取組については、「過去に証券化の経験がなく、今後の実施に向けた検討を必要としない」が最も多い。
- 証券化の経験がある又は証券化の実施を検討する金融機関を対象とした「住宅ローン証券化の目的」では、「金利リスクの回避・軽減」が最も多い。
- 住宅ローン証券化の課題については、「証券化に必要なノウハウの不足」が最も多い。



■ 1-9 住宅ローン業務に関するIT技術

住宅ローン業務に関して導入済み又は導入に向けて具体的に検討を進めているデジタル化・DX(デジタル・トランスフォーメーション)は、「インターネットを用いた事前審査受付」が最も多く、次いで、「インターネットを用いた借入申込」、「電子契約」が続く。

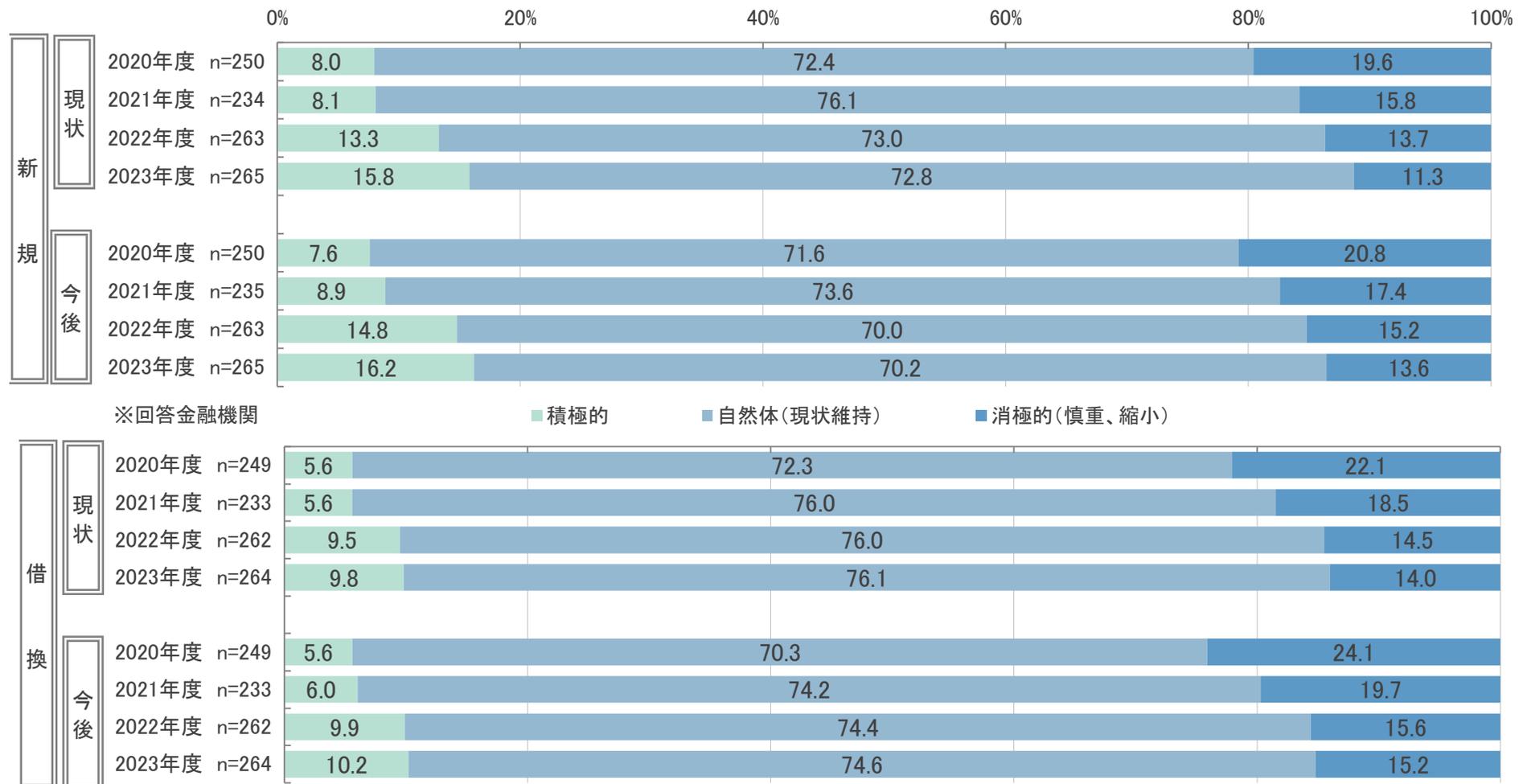


■ 2-1-1 アパートローンへの取組姿勢／新規・借換

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)」が最も多い。前年度との比較では、現状、今後とも「積極的」に取り組む金融機関が増加している。

借換への取組姿勢は、現状、今後とも「自然体(現状維持)」が最も多い。

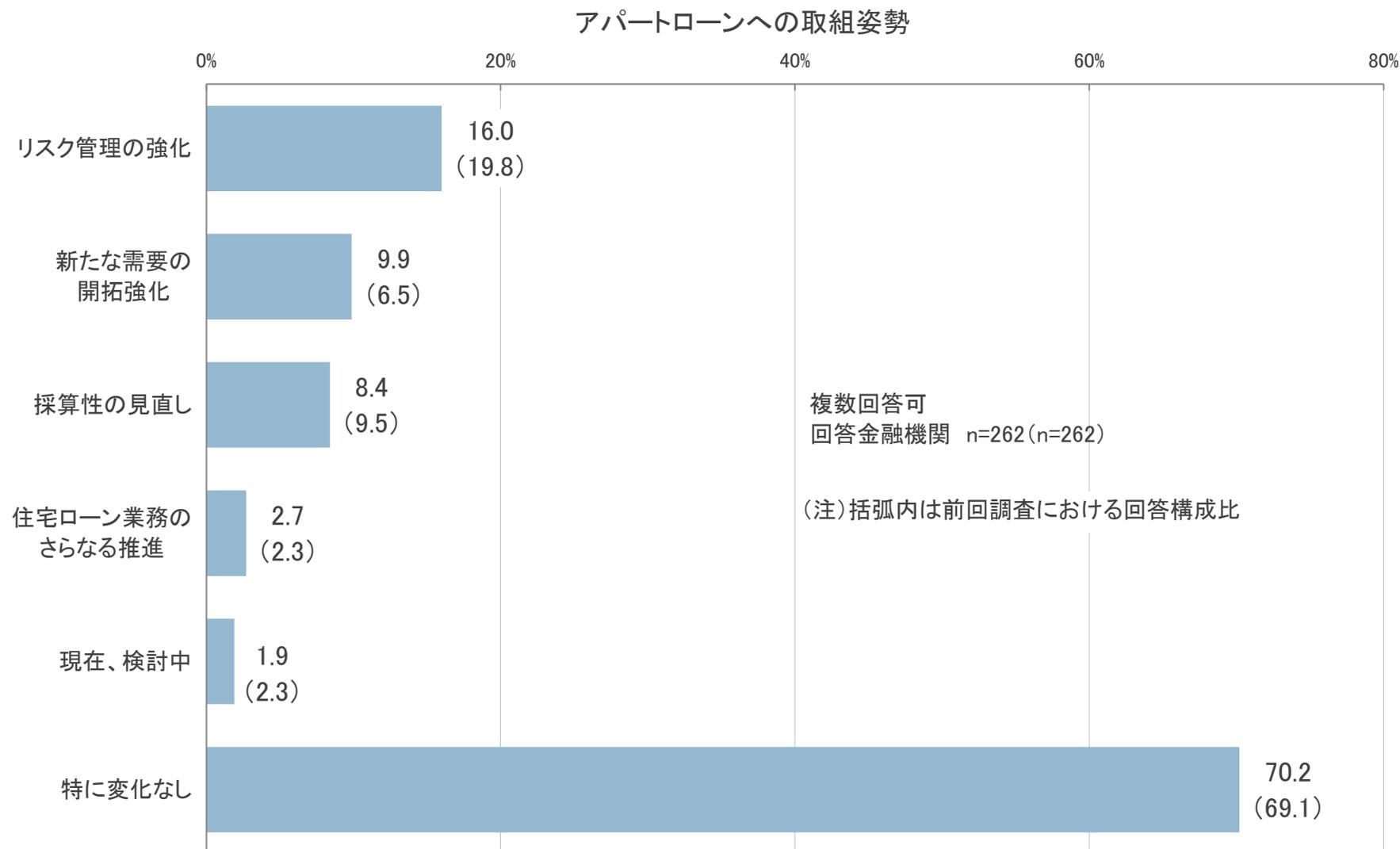
アパートローンへの取組姿勢



■ 2-1-2 アパートローンへの取組姿勢

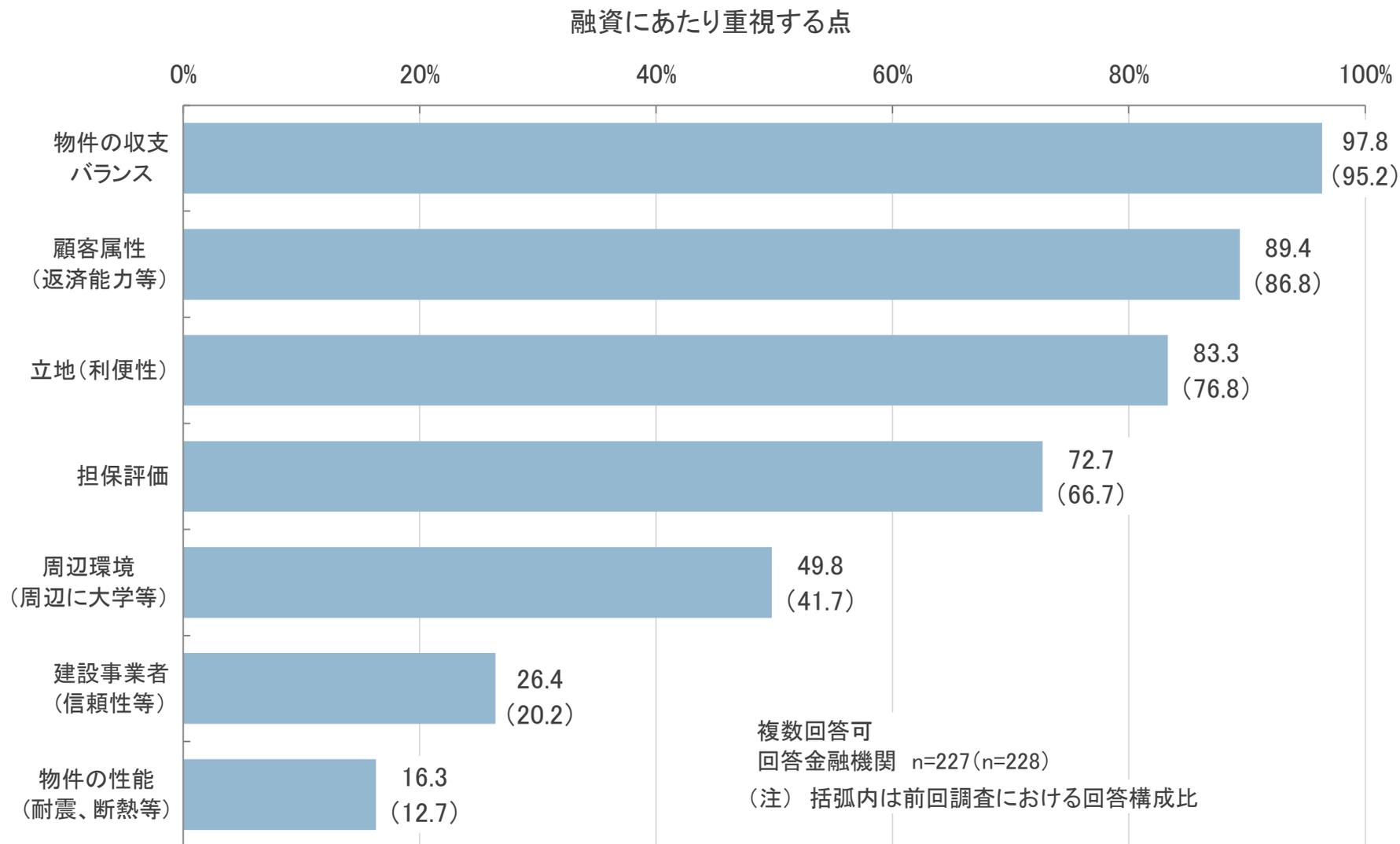
アパートローンへの取組姿勢は、前回調査において上位だった「リスク管理の強化」と「採算性の見直し」が減少する一方、「新たな需要の開拓強化」が前回調査より増加して、「採算性の見直し」を上回った。

前年度の取組姿勢から「特に変化なし」とする回答が約7割を占める。



■ 2-2 アパートローンの融資にあたり重視する点

アパートローンの融資にあたり重視する点は、「物件の収支バランス」が最も多く9割を超え、次いで、「顧客属性(返済能力など)」、「立地(利便性)」についても8割を超えている。

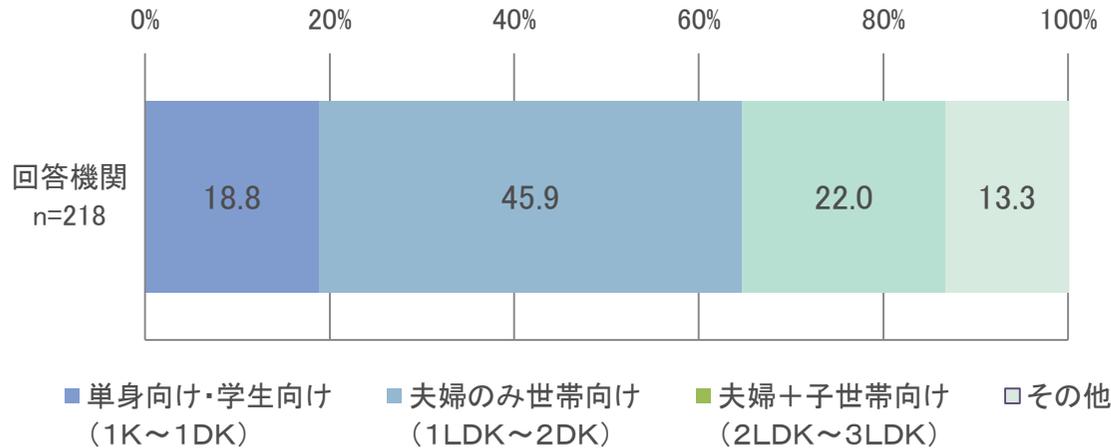


■ 2-3 アパートローン(その他)

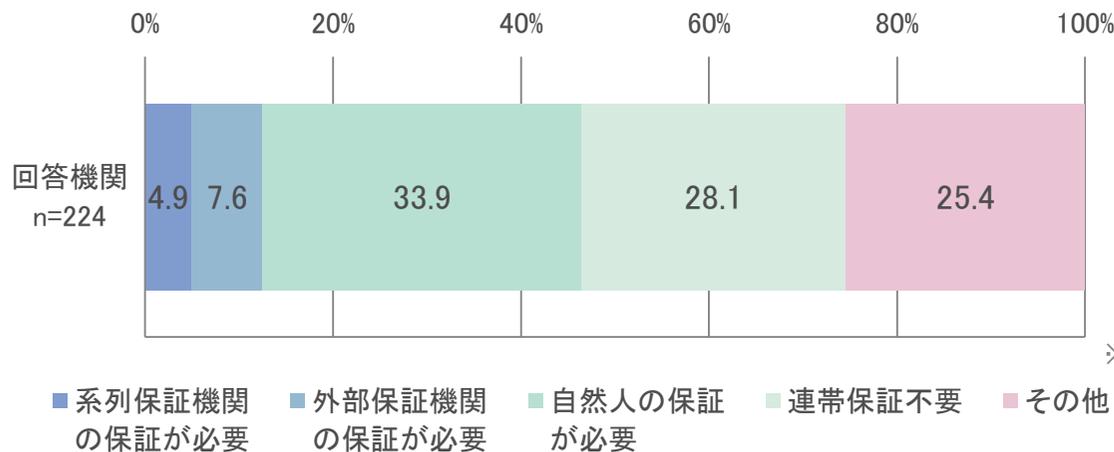
取扱中のアパートローンの住戸タイプでは、「夫婦のみ世帯向け(1LDK~2DK)」が最も多く半数近くを占め、連帯保証の必要性では「自然人の保証が必要」とする回答が最も多い。

また、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、単純平均で7.1営業日となった。

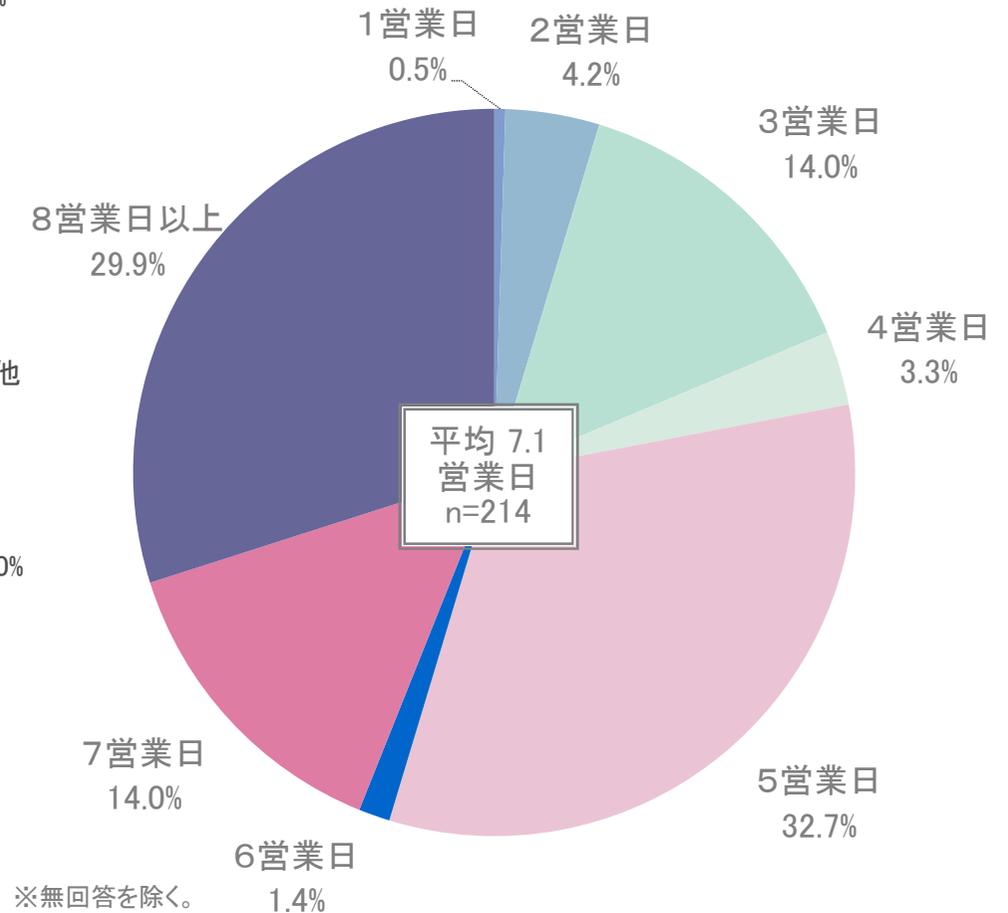
主に取り扱う住戸タイプ



連帯保証の必要性



本審査の所要期間(申請~結果回答)



■ 3 マンション管理組合向け融資／取扱いの有無

マンション管理向け融資の取扱いは、「取り扱っていない」金融機関が9割近くを占める。

マンション管理組合向け融資（取扱いの有無）

