

平成20年度 民間住宅ローンの貸出動向調査結果

調査の概要

1. 調査対象

民間住宅ローンを取扱う金融機関に対して、アンケート調査を実施。本調査結果は、回答が得られた機関からの調査対象サンプル(総サンプル数 N=345)を集計したものである。

ただし、設問によっては、「該当なし」などによる無回答の項目があるため、有効サンプル数は異なる(有効サンプルは 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。

※特に、断りのない限り、平成20年7月末現在での状況による。

業態	依頼	回収	回収率
都市銀行・信託銀行	9	9	100.0%
地方銀行	64	62	96.9%
第二地方銀行	44	42	95.5%
信用金庫	188	183	97.3%
信用組合	27	22	81.5%
労働金庫	12	12	100.0%
モーゲージバンク	9	9	100.0%
その他 (保険会社、その他銀行等)	6	6	100.0%
計	359	345	96.1%

N=345

2. 調査時期 平成20年7月4日～8月8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

平成20年9月19日
 独立行政法人 住宅金融支援機構

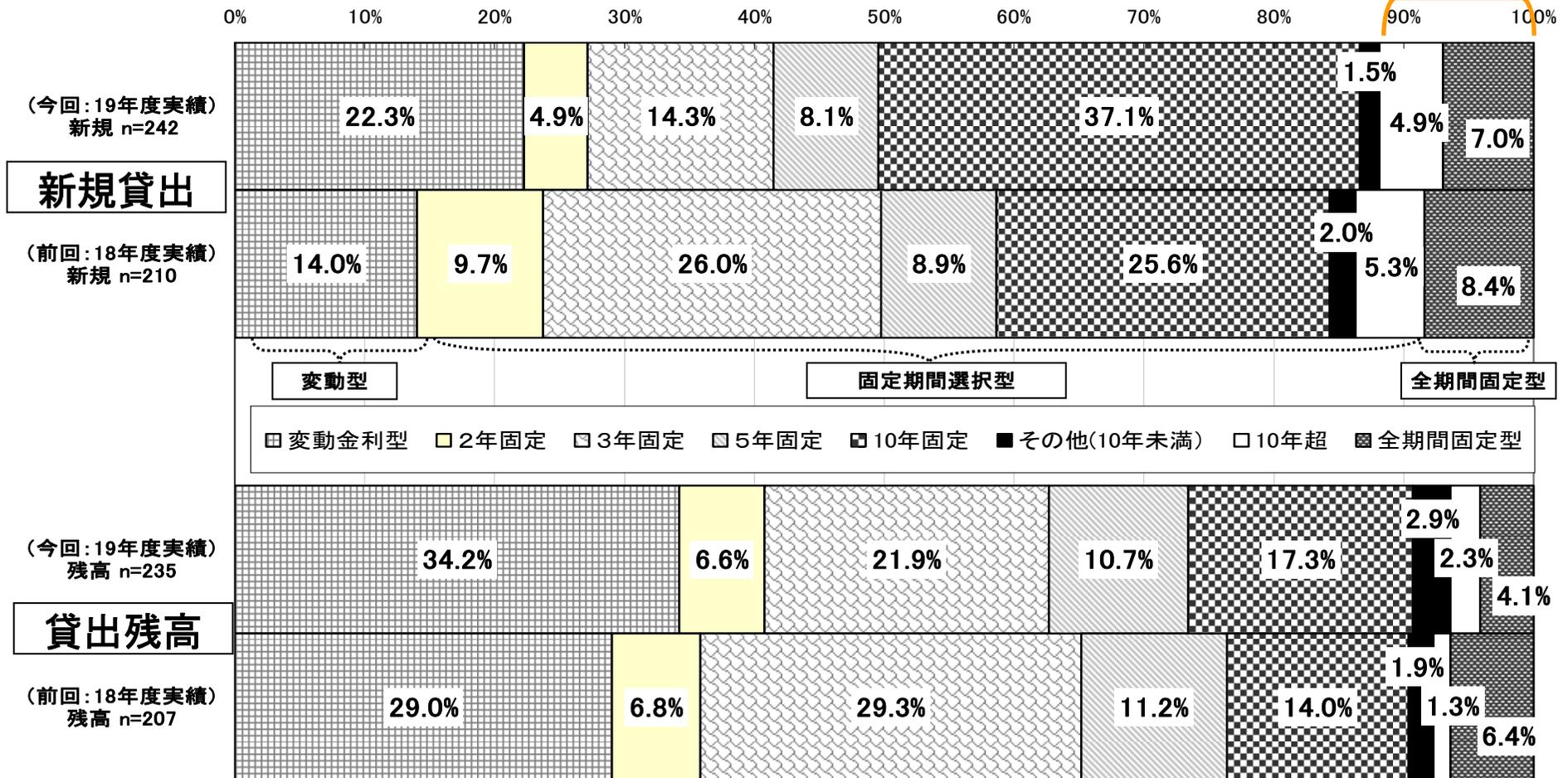
【（個人向け）住宅ローン】

1. 金利タイプ別の住宅ローン貸出実績

平成19年度、金利タイプ別の新規貸出は、10年固定（25.6→37.1%）、変動型（14.0→22.3%）の増加が顕著。全期間固定（8.4→7.0%）や10年超固定（5.3→4.9%）など超長期固定金利は、1.8%減（13.7→11.9%）。

10年超、全期間固定
11.9%

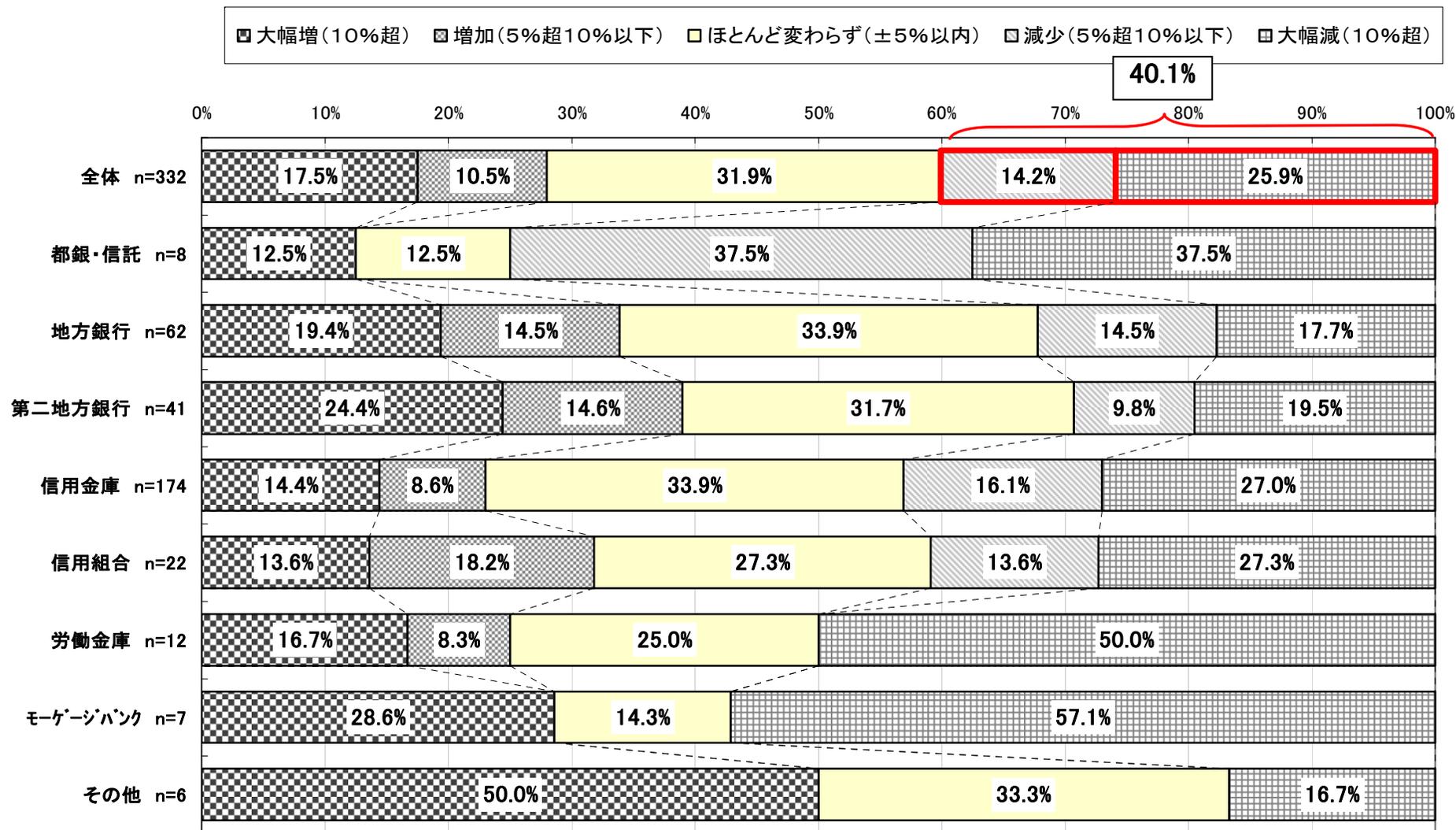
金利タイプ別の新規貸出実績（金額加重平均）



2. 住宅ローン新規貸出額の増減：約4割の金融機関で減少

平成19年度新規貸出額は、金融機関の約4割(40.1%)で減少(「減少」14.2%、「大幅減」25.9%)。

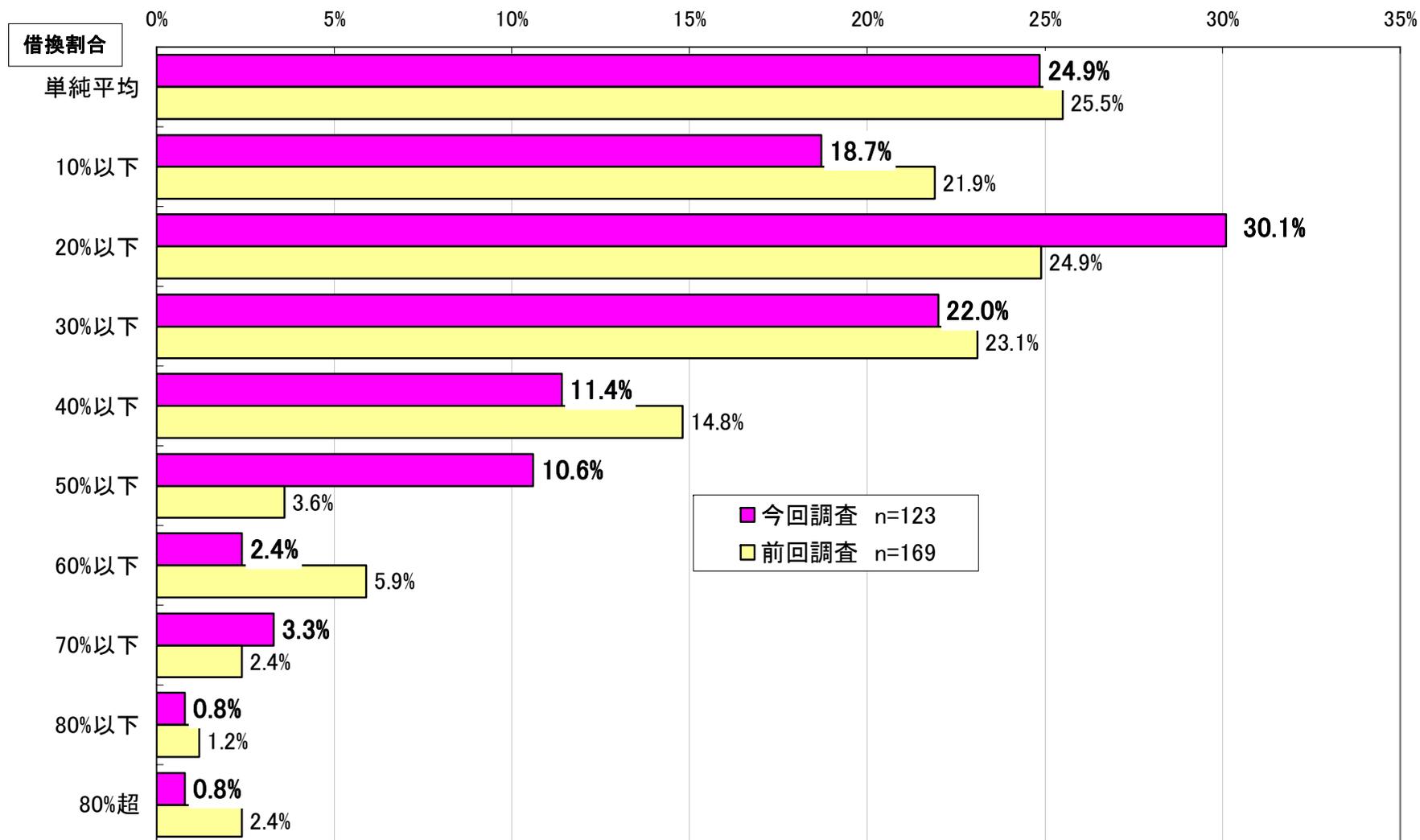
平成19年度 新規貸出額の対前年度増減(住宅ローン)



3. 新規貸出額に占める借換割合の分布

平成19年度、住宅ローン新規貸出額に占める借換の割合は、24.9%（前回調査25.5%）。

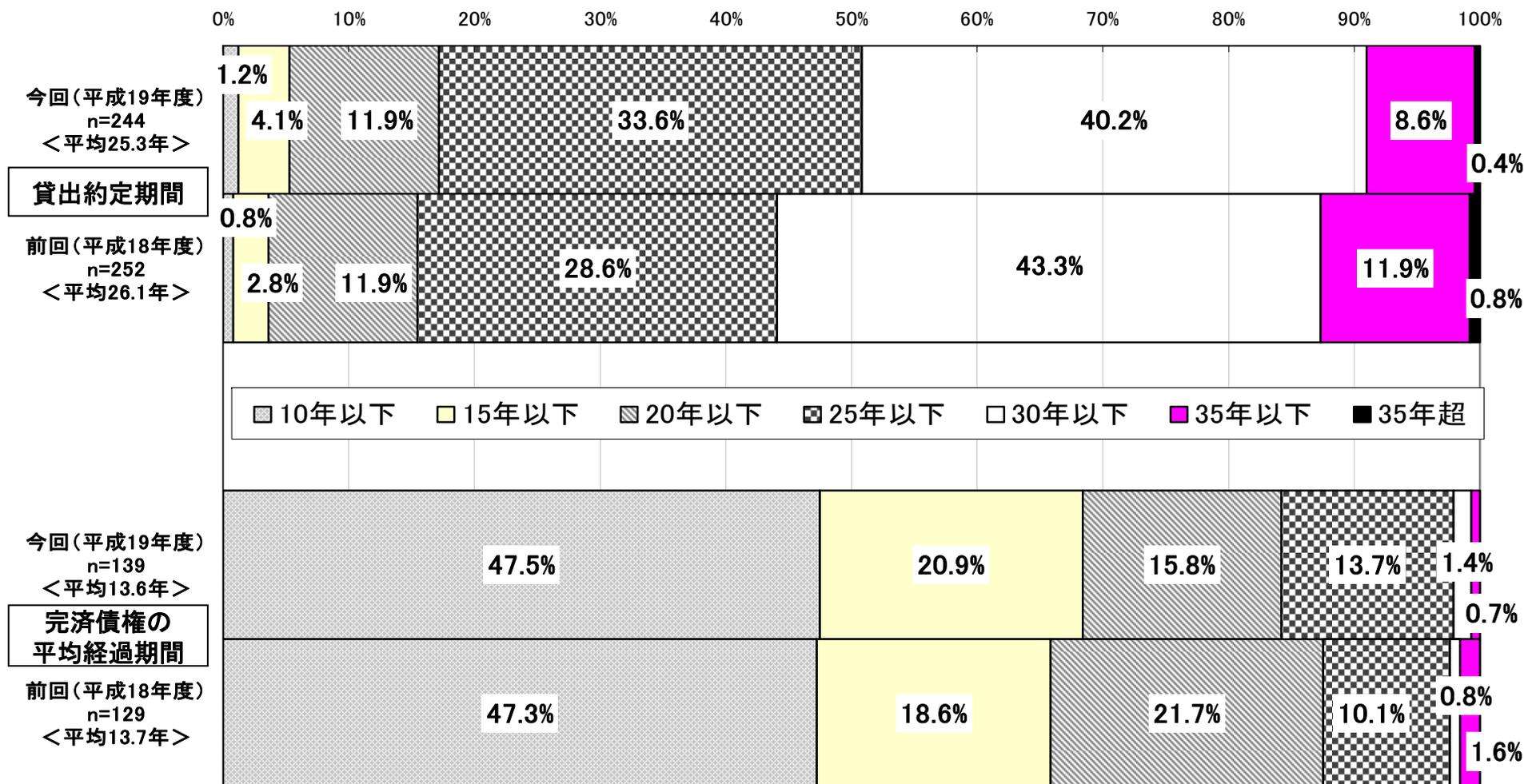
新規貸出に占める借換割合の分布



4. 住宅ローンの貸出期間

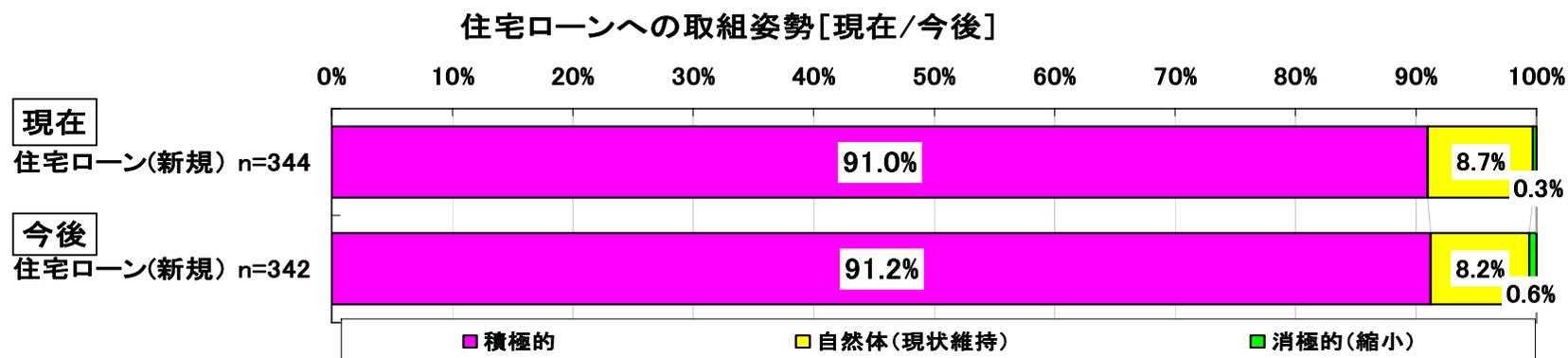
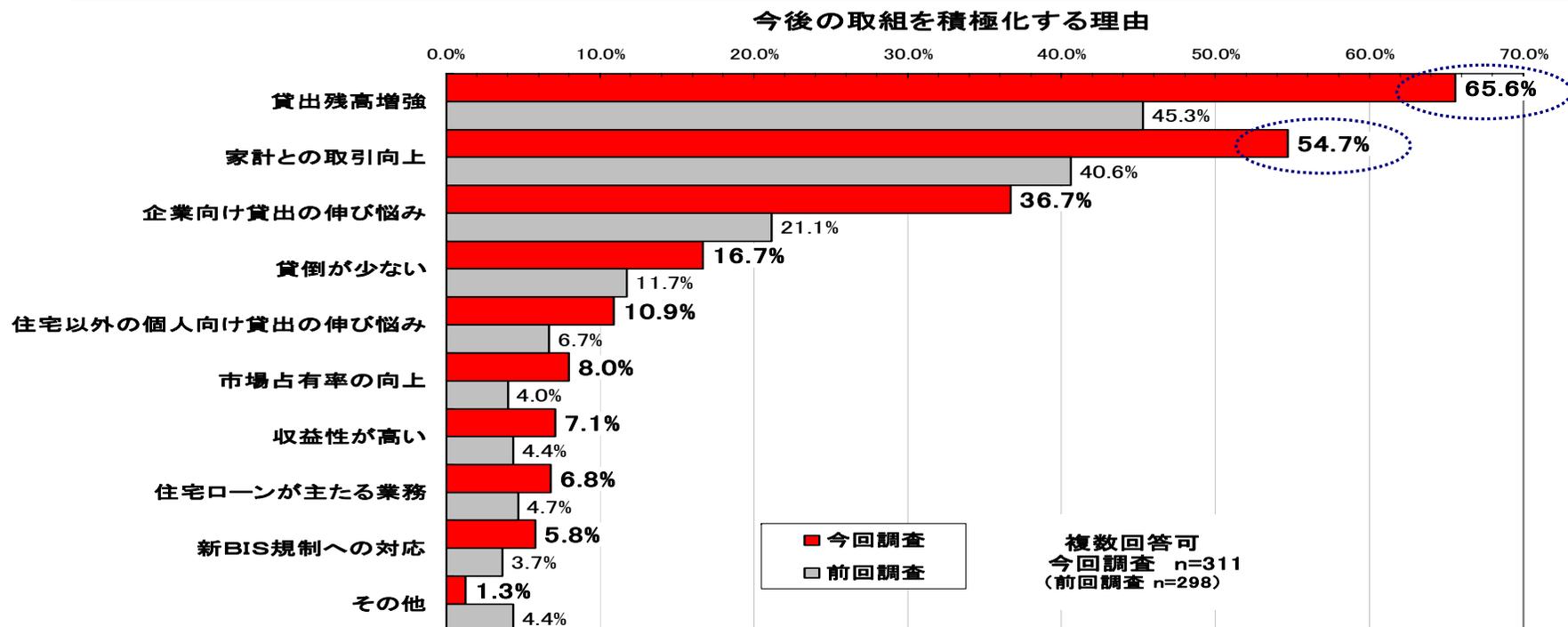
- 平成19年度の新規貸出における約定貸出期間： 平均25.3年
(平成18年度との対比:「20年超25年以下」28.6%→33.6%、「25年超30年以下」43.3%→40.2%、「30年超35年以下」11.9%→8.6%)
- 平成19年度中の完済債権における貸出後の経過期間： 平均13.6年
(平成18年度との対比:「10年以下」47.3%→47.5%、「10年超15年以下」18.6%→20.9%、「15年超20年以下」21.7%→15.8%、「20年超25年以下」10.1%→13.7%)

住宅ローンの貸出期間



5. 住宅ローンへの取組姿勢と今後の積極化理由

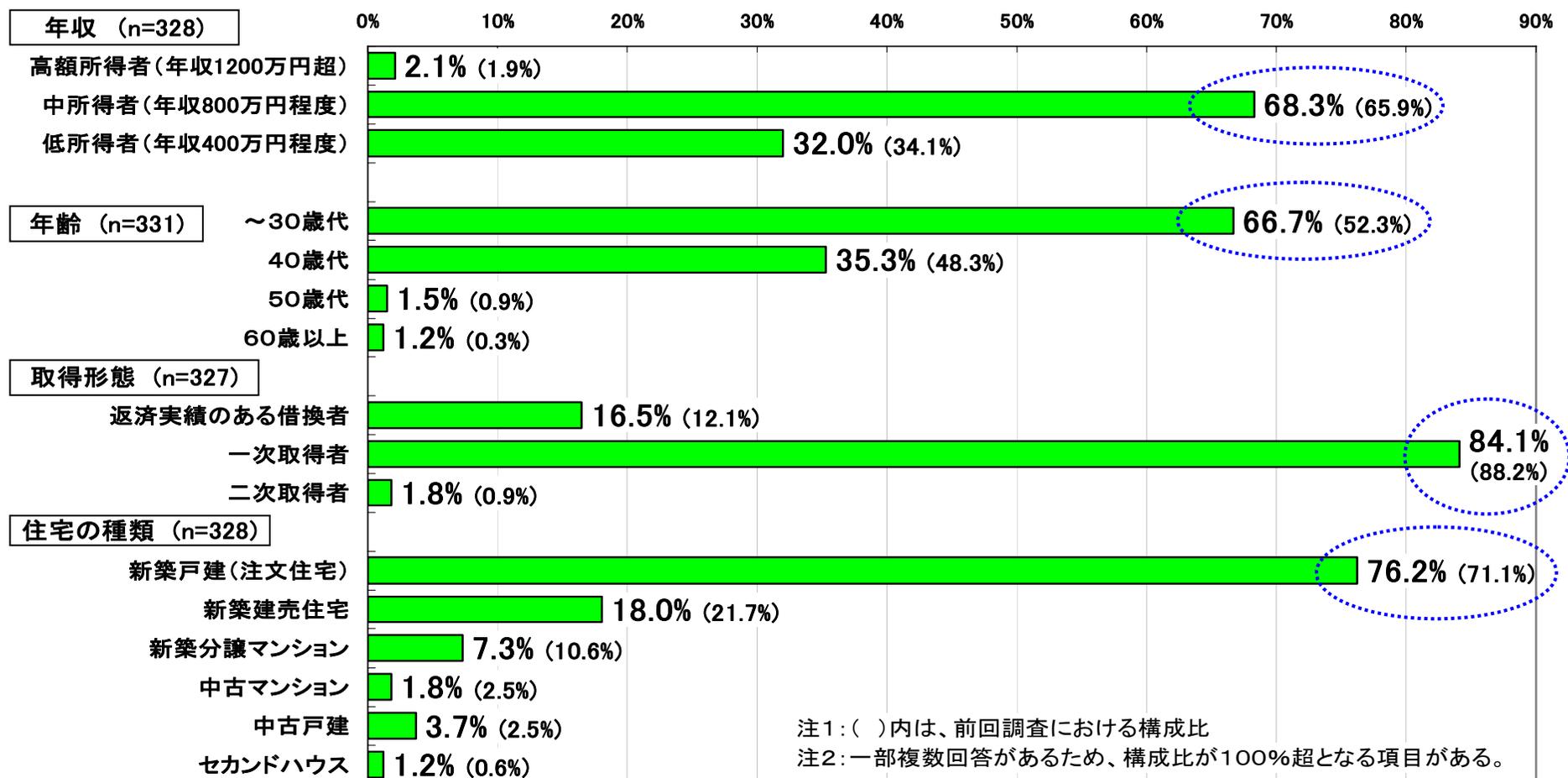
住宅ローンへの取組姿勢は今後も積極的だが、積極化する理由としては、「貸出残高増強」(65.6%)、「家計との取引向上」(54.7%)を半数以上の金融機関が挙げている。



6. 住宅ローンの顧客ターゲット

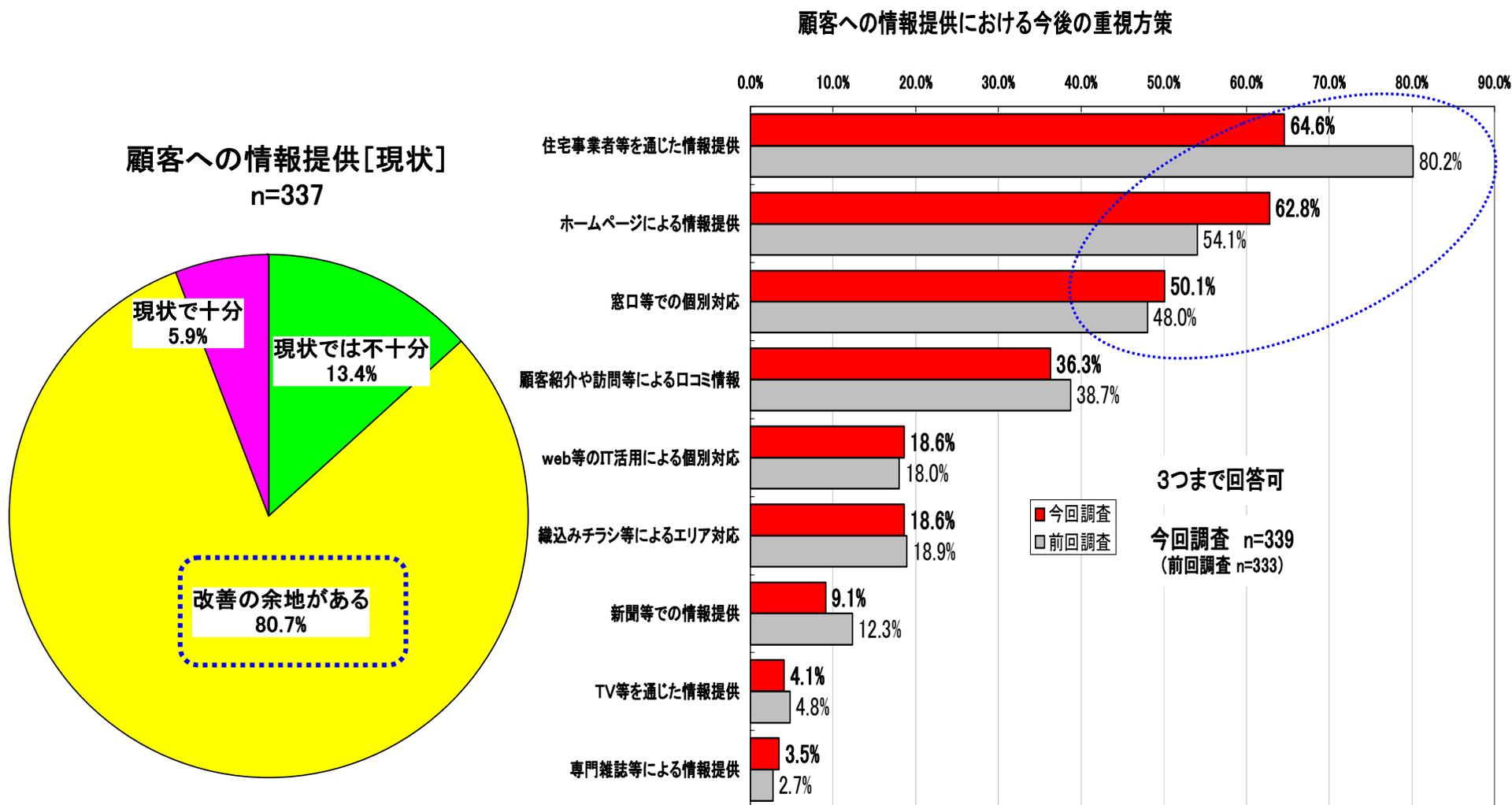
概ね7割から8割の金融機関は、住宅ローンの顧客ターゲットの中心層として①中所得者(年収800万円程度)68.3%、②30歳代までの若年層66.7%、③一次取得者(はじめて住宅取得する方)84.1%、④新築戸建(注文住宅)76.2%を挙げている。

最も重視している住宅ローンの顧客層



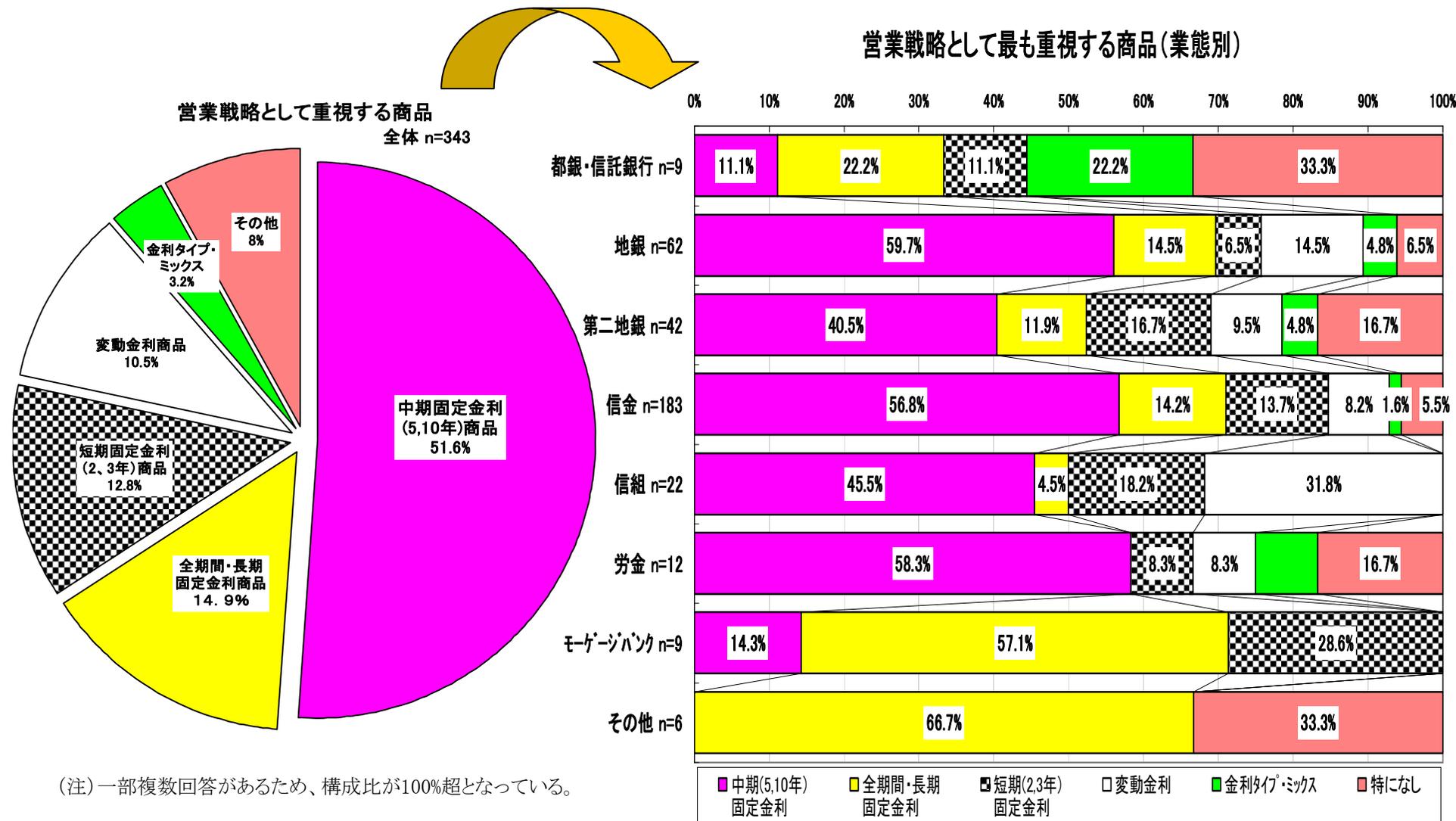
7. 顧客への情報提供の現状と今後の重視策

- 顧客への情報提供[現状]については、8割の金融機関が「改善余地がある」と考えている。
- 住宅ローンに関する顧客への今後の情報提供として、半数以上の金融機関は「住宅事業者等を通じた情報提供」64.6%、「ホームページによる情報提供」62.8%、「窓口等での個別対応」50.1%を挙げている。



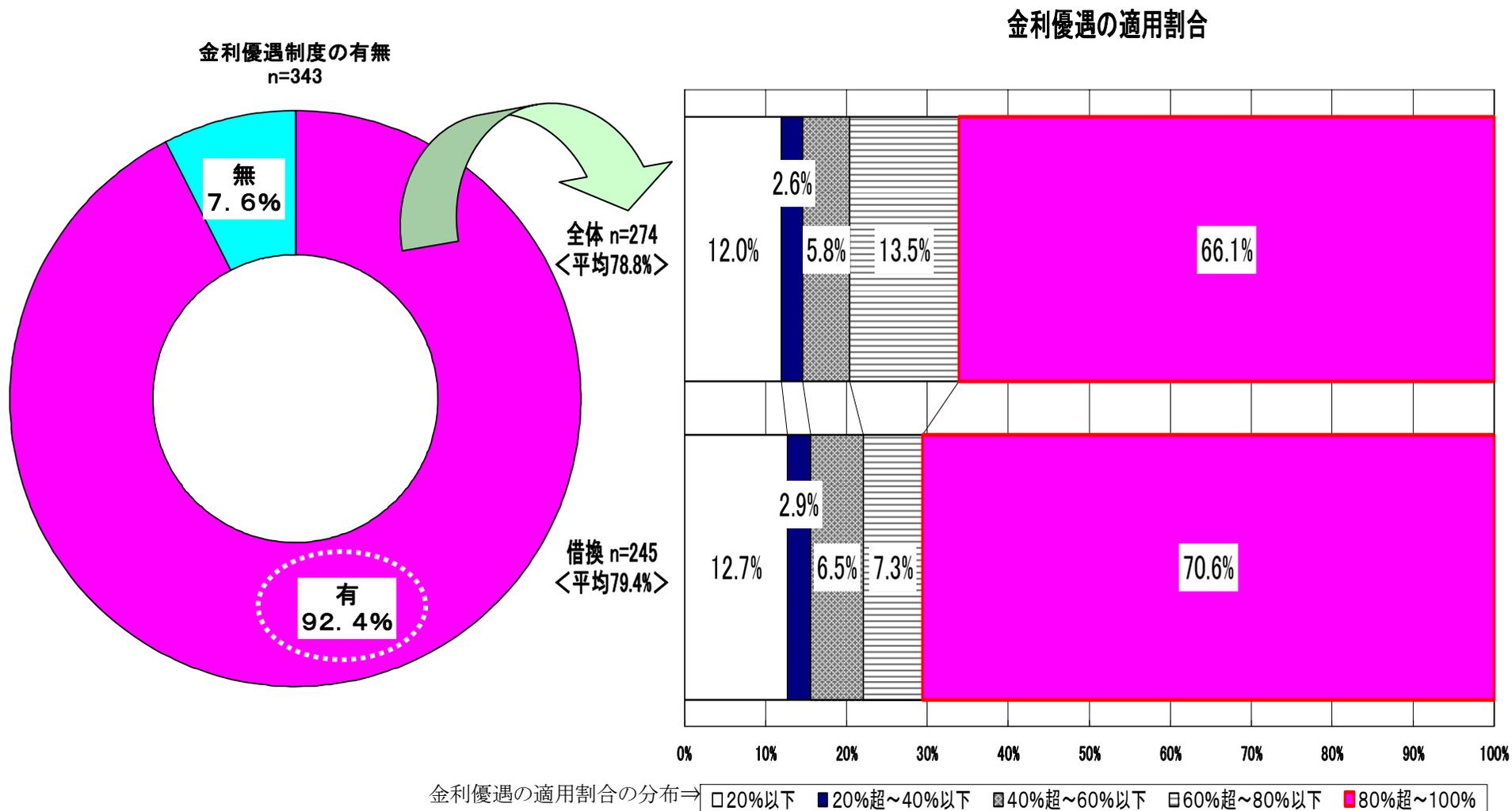
8. 営業戦略として重視する商品

営業戦略として最も重視する商品は、「中期固定金利商品(5、10年)」が過半数(51.6%)を占めている。



9. 金利優遇制度

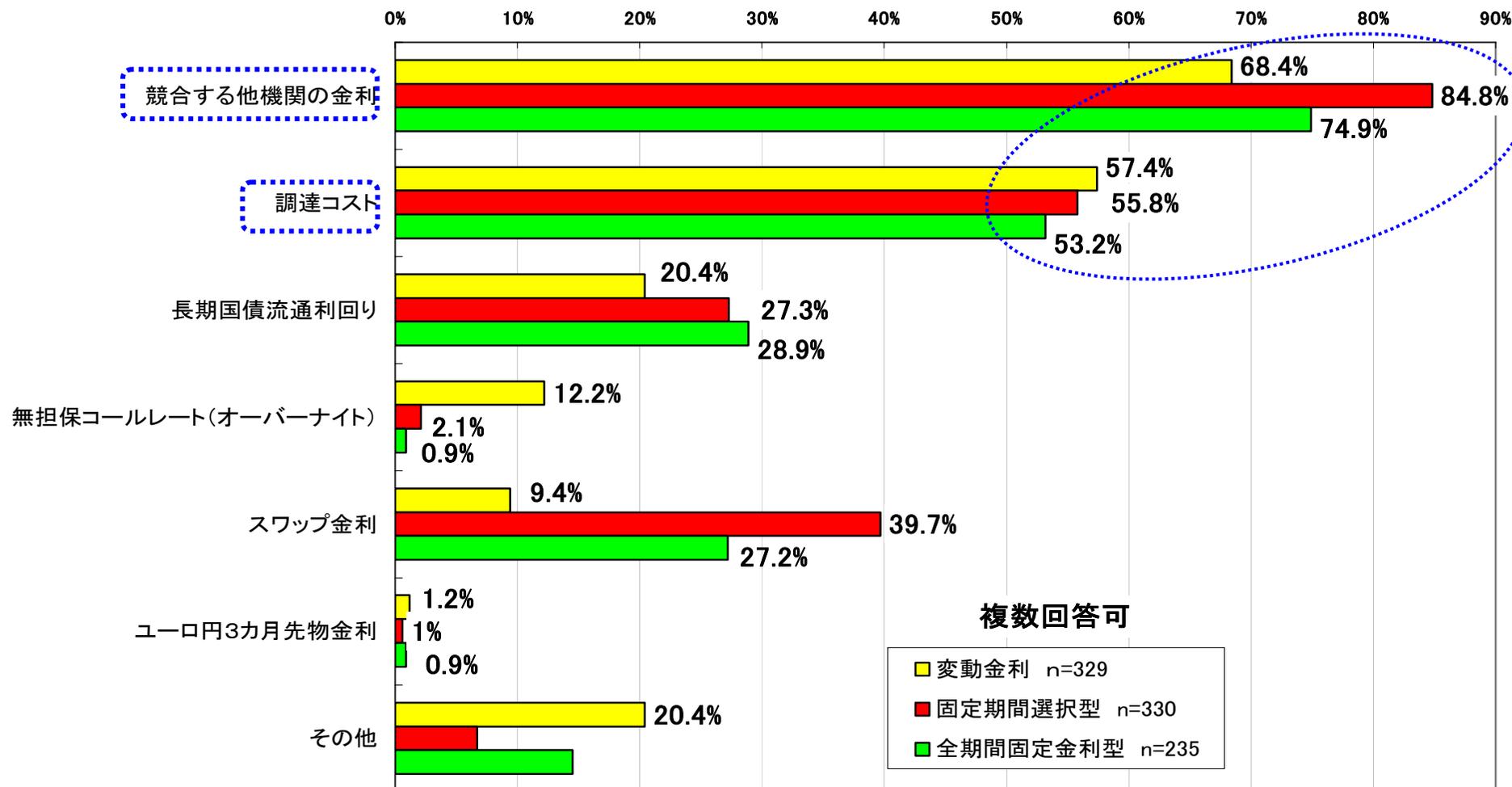
- ① 金利優遇制度(店頭表示金利よりも低い金利を適用)は、9割の金融機関が取り扱っている。
- ② 新規貸出全体及び借換における金利優遇の適用割合は、平均8割程度。



10. 金利決定の参考指標：調達コストよりも競合機関の動向

金利決定に際する主な参考指標として、7割から8割の金融機関が「競合する他機関の金利」と回答、依然、比較的低い預金金利等を背景に「調達コスト」を上回る状況。

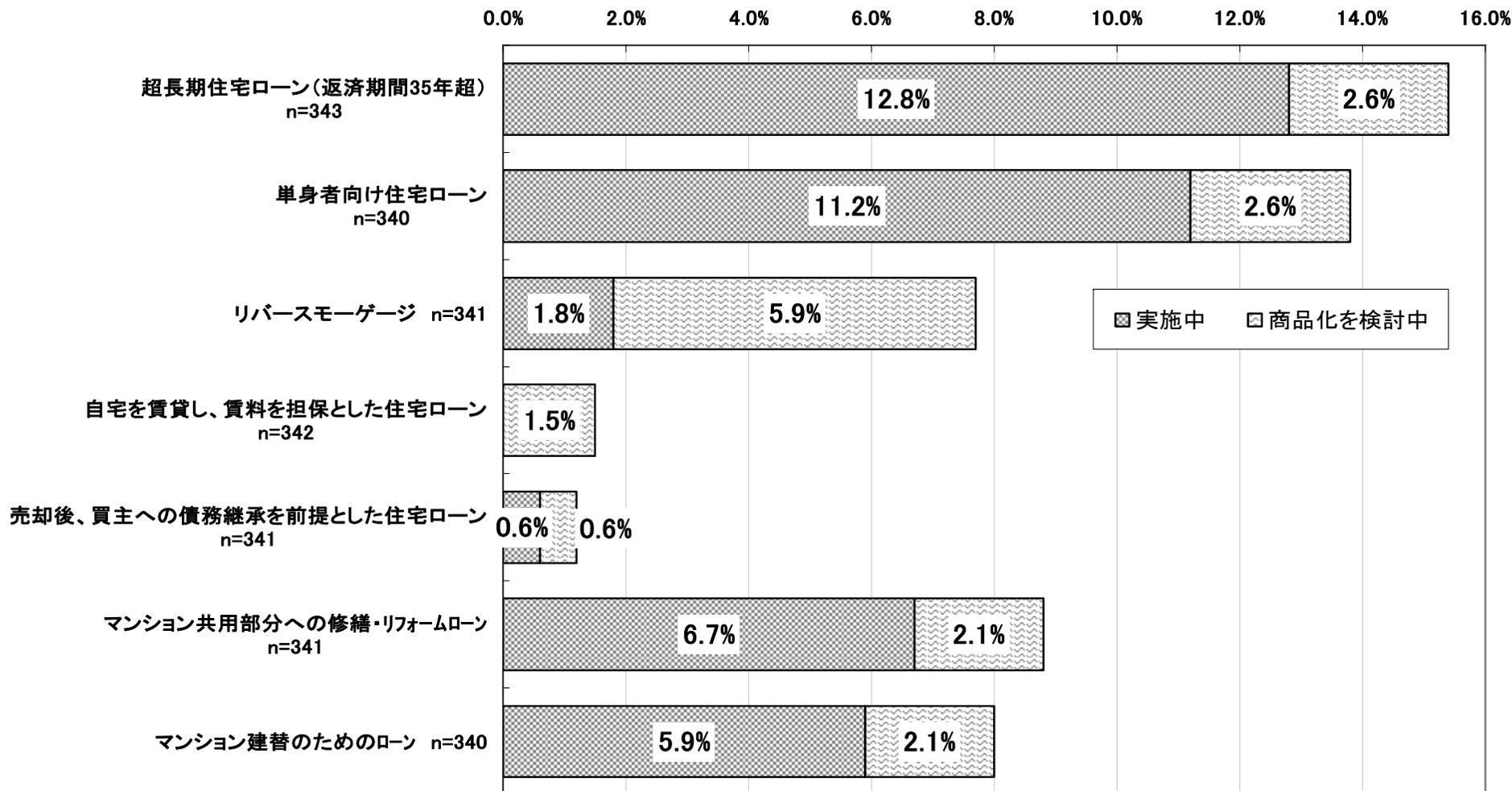
金利決定に際しての参考指標



1.1. 新しい商品等の実施状況

- 「超長期住宅ローン」「単身者向け住宅ローン」を実施中の金融機関は、約1割。
- 「リバースモーゲージ」は、実施中は1.8%と僅かだが、商品化を検討中が5.9%あり、今後の商品化が期待される。
- 「マンション共用部分リフォーム」「マンション建替ローン」は、実施中が1割未満。
- その他、「賃料担保ローン」「債務継承ローン」などは、ほとんど実施中や商品化検討中もなく、ほぼ「商品化予定なし」となっている。

各種制度等の実施状況

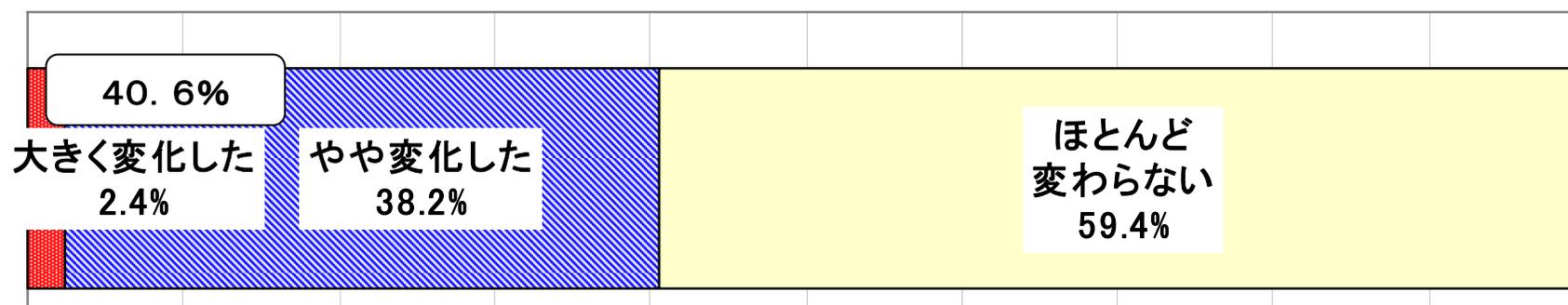


注：各項目とも選択肢は、「実施中」「商品化を検討中」「商品化予定なし」の3つ。上図では「商品化予定なし」を図示していない。「商品化予定なし」の構成比は、100%から残る2つの選択肢の構成比を差引いたものである。

12. バーゼルⅡ適用後のリスク管理

- ① バーゼルⅡ適用後、住宅ローンのリスク管理は、4割の金融機関が変化したと回答
 (「大きく変化した」2.4%、「やや変化した」38.2%)
- ② リスク管理上、最も厄介なものは、「金利リスク」62.5%、「信用リスク」33.2%、「事務リスク」5.4%の順。

バーゼルⅡ適用後のリスク管理 n=335



住宅ローンのリスク管理上、最も厄介なもの n=331

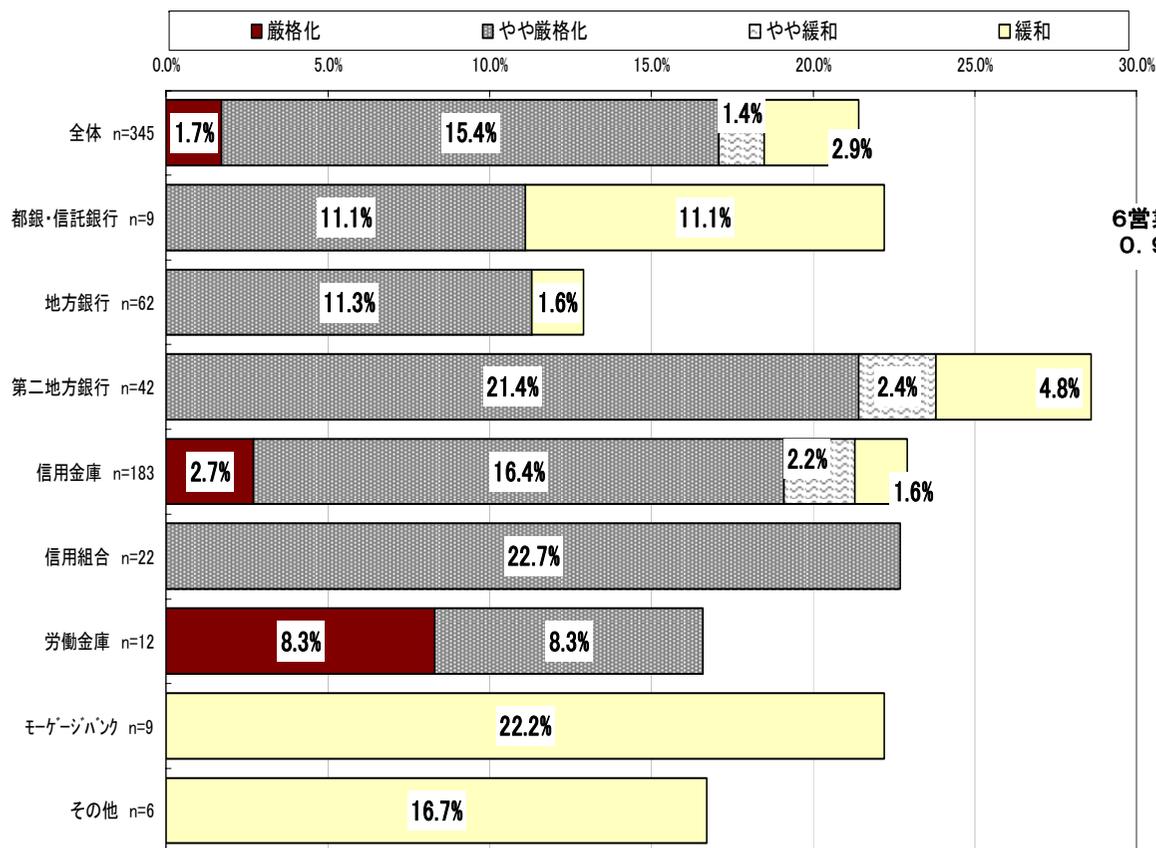


注)一部、複数回答の金融機関があるため、構成比の合計は100%とならない。

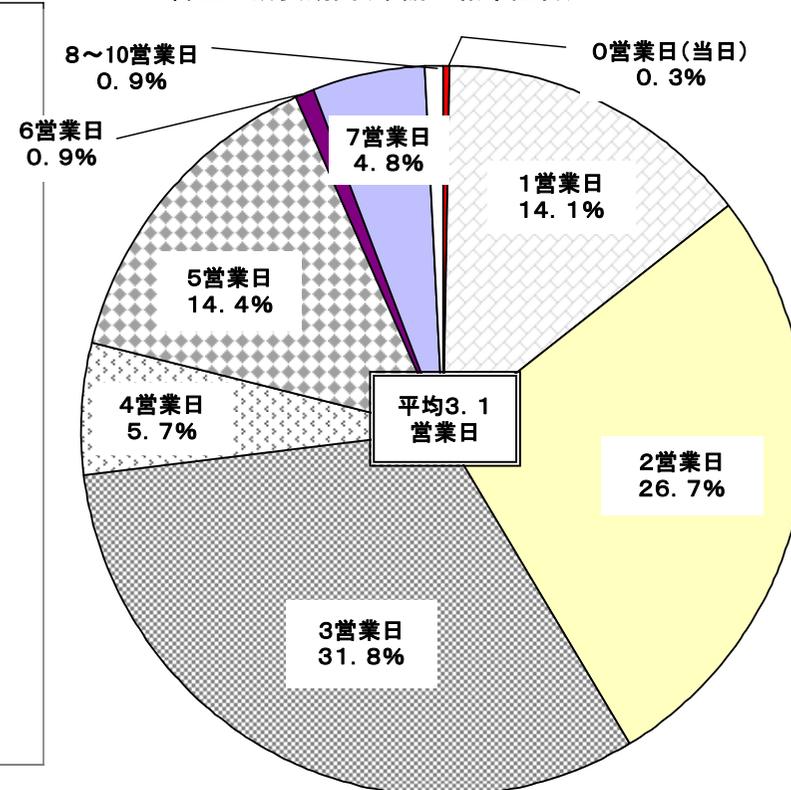
13. バーゼルⅡ適用後の本審査

- ① バーゼルⅡ適用後、本審査における審査基準を厳格化した金融機関は17.1%（「厳格化」1.7%、「やや厳格化」15.4%）、緩和したのは4.3%（「やや緩和」1.4%、「緩和」2.9%）。
② 本審査の所要期間（申請～結果回答）は、平均3.1営業日

審査基準の変化



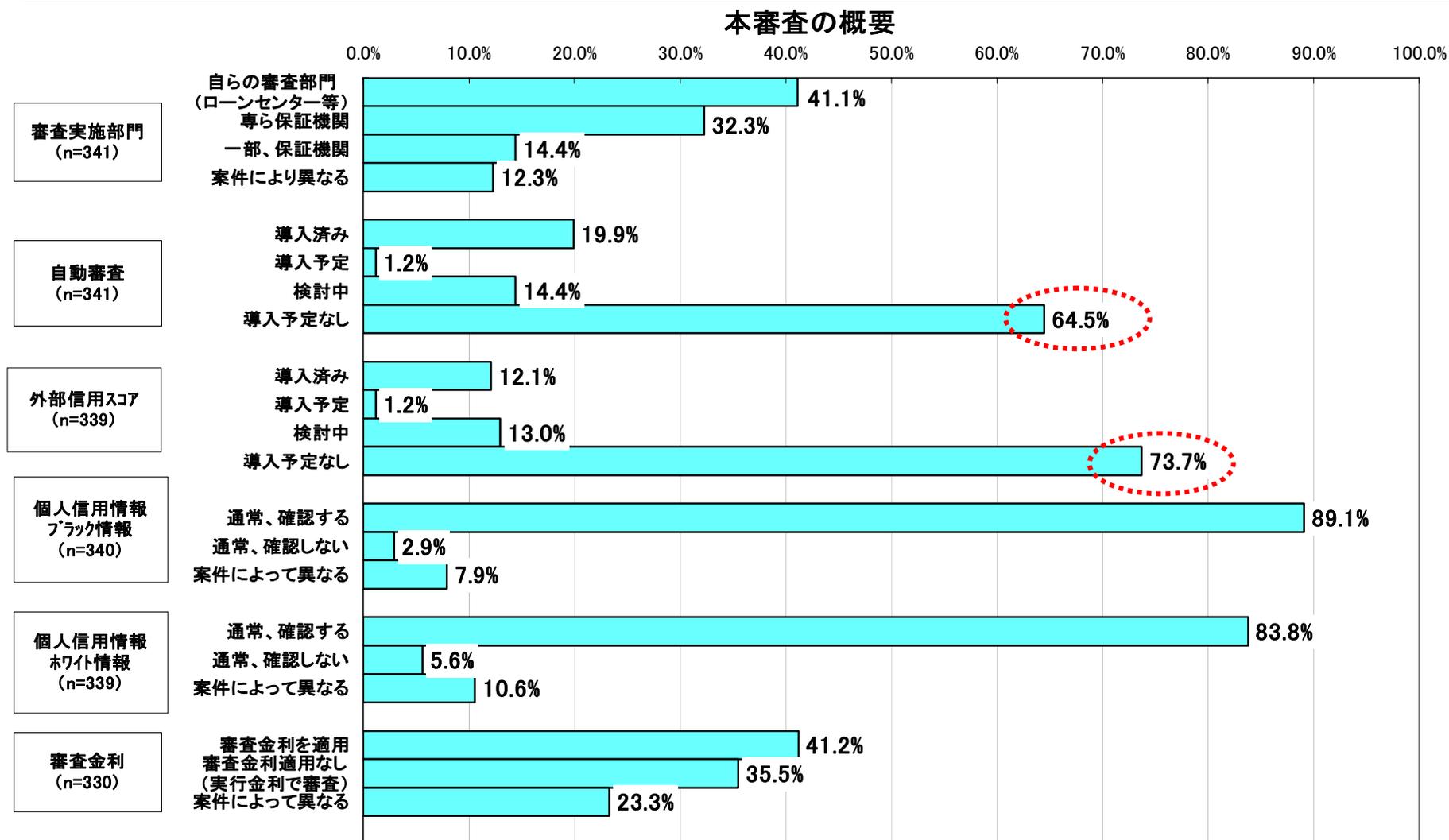
審査の所要期間（申請～結果回答） n=333



注：審査基準についての選択肢は、「厳格化」「やや厳格化」「やや緩和」「緩和」「ほとんど変わらない」の5つだが、上図では「ほとんど変わらない」を図示していない。「ほとんど変化なし」の構成比は、100%から差引きした値である。

14. 本審査の概要

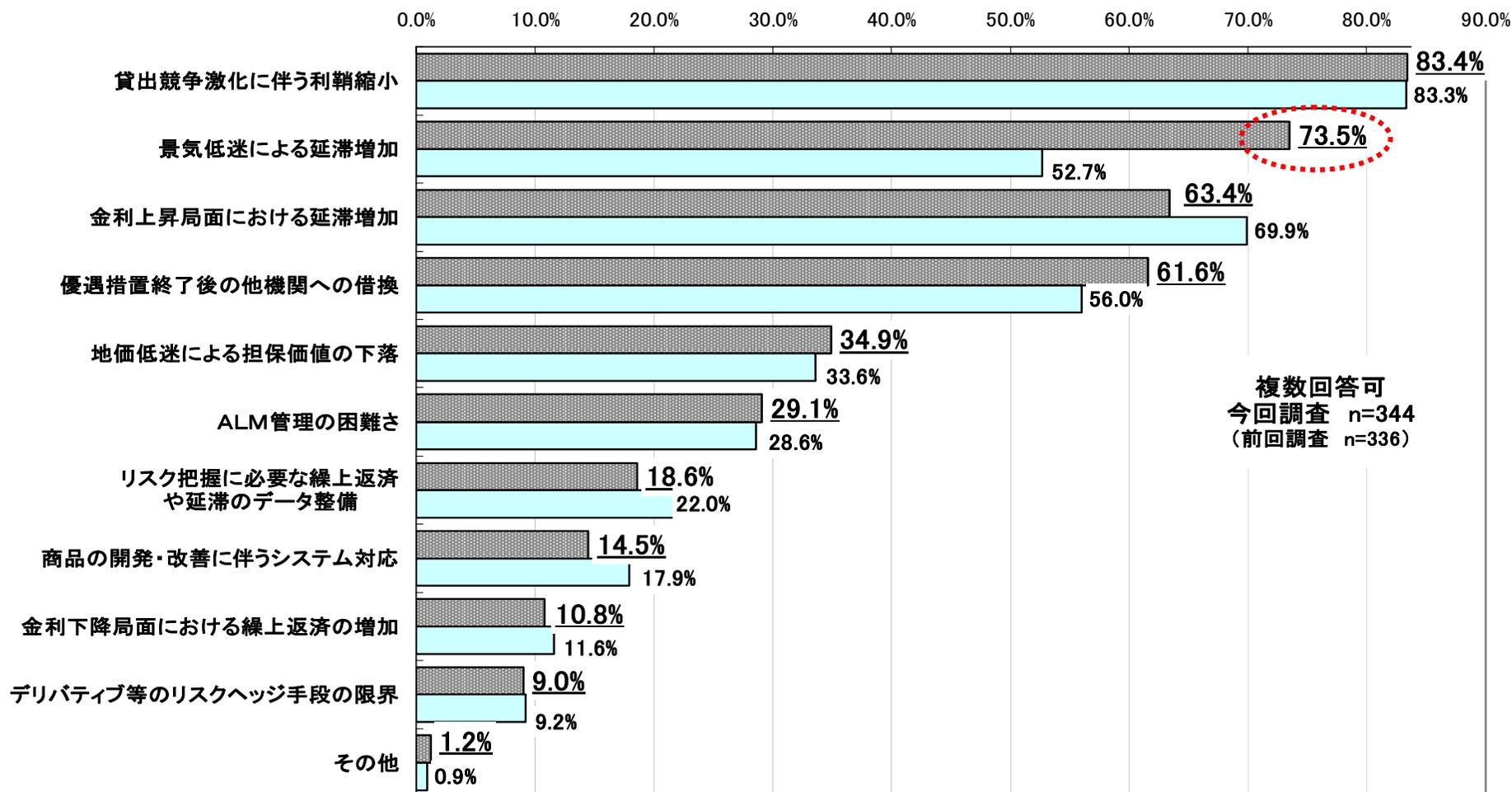
本審査の概要として、「審査実施部門」自ら審査部門で実施(41.1%)、専ら保証機関で実施(32.3%)など。「自動審査」導入予定なしが64.5%。「外部信用スコア活用」導入予定なし73.7%。「個人情報」ブラック情報:通常確認89.1%、ホワイト情報83.8%。「審査金利」の適用が41.2%、実行金利による審査が35.5%。



15. 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク

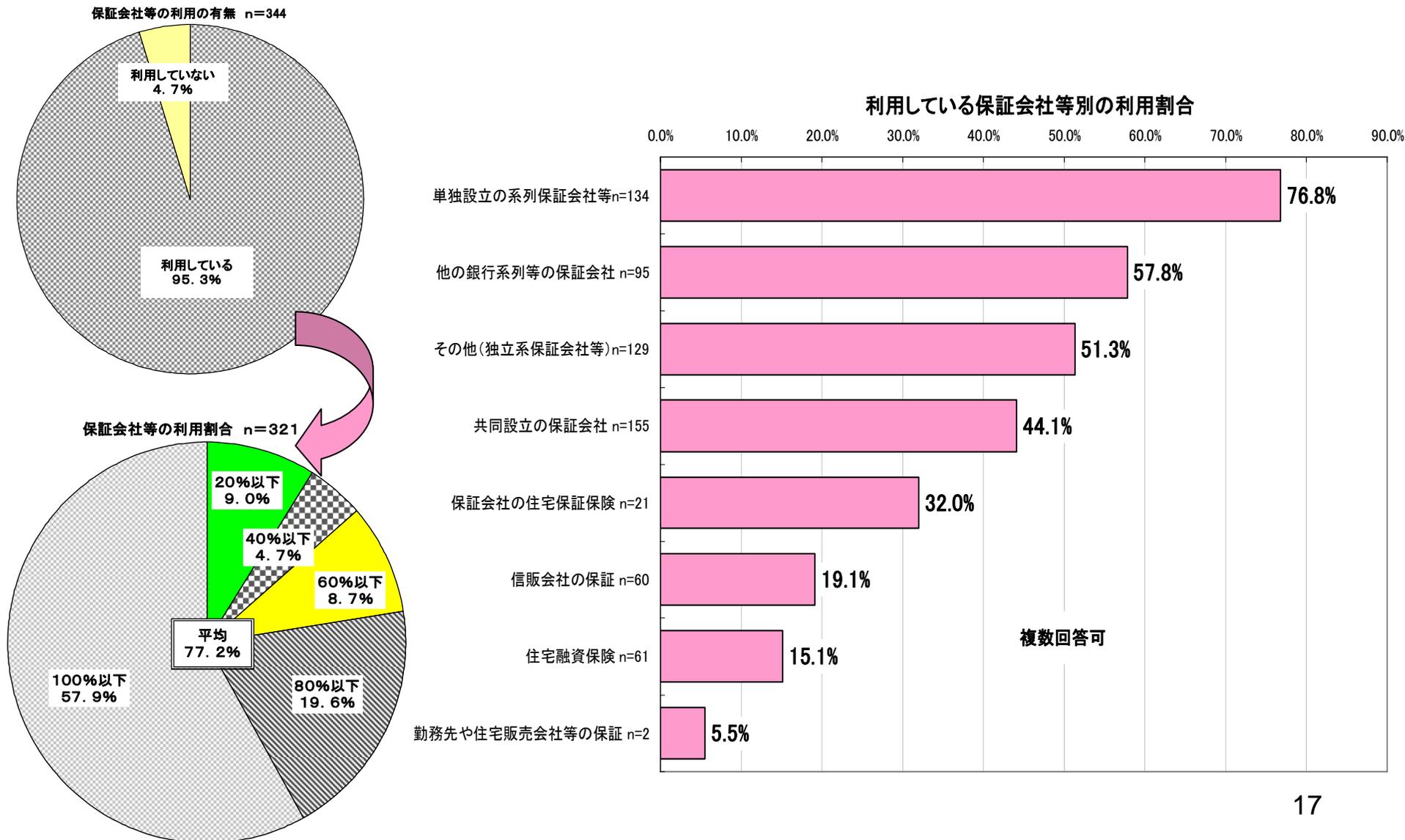
半数以上の金融機関が挙げた住宅ローンについて懸念する問題(リスク)は、「貸出競争激化に伴う利鞘縮小」83.4%、「景気低迷による延滞増加」73.5%、「金利上昇局面における延滞増加」63.4%、「(金利)優遇措置終了後の他機関への借換」61.6%など。なお、特に、前回調査と比べ、「景気後退による延滞増加」への懸念が高まっている。

住宅ローンについて懸念する問題(リスク)



16. 保証会社等（保険、信販会社など）の利用状況

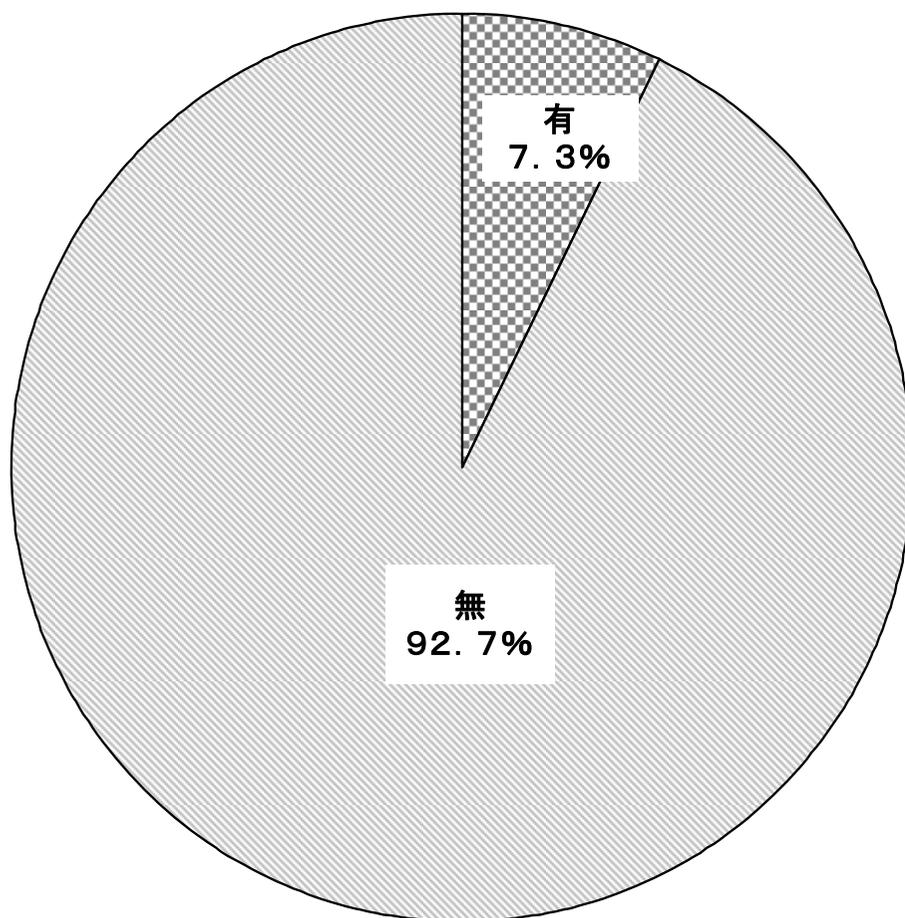
- (1) 住宅ローンの新規貸出において、ほとんどの金融機関(95.3%)は保証会社等を利用。保証会社等を利用している金融機関において保証会社等の利用割合は、新規貸出額の平均77.2%。
- (2) 利用している保証会社等別の利用割合としては、「単独設立の系列保証会社等」では平均76.8%。



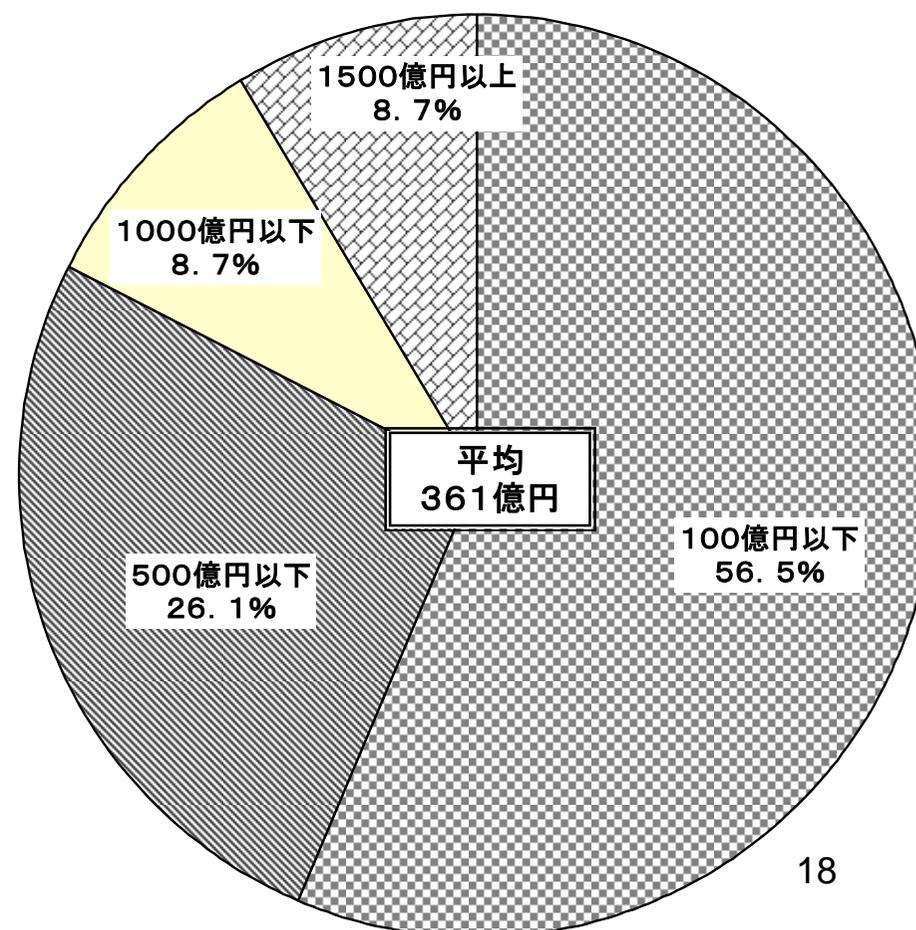
17. 住宅ローン証券化の実績

- ① 平成19年度の住宅ローン証券化の実績は、ほとんどの金融機関が「なし」と回答。
- ② 証券化の実績額は、「100億円以下」56.5%、「500億円以下」26.1%となっている(単純平均361億円)。

証券化の実績の有無 n=342

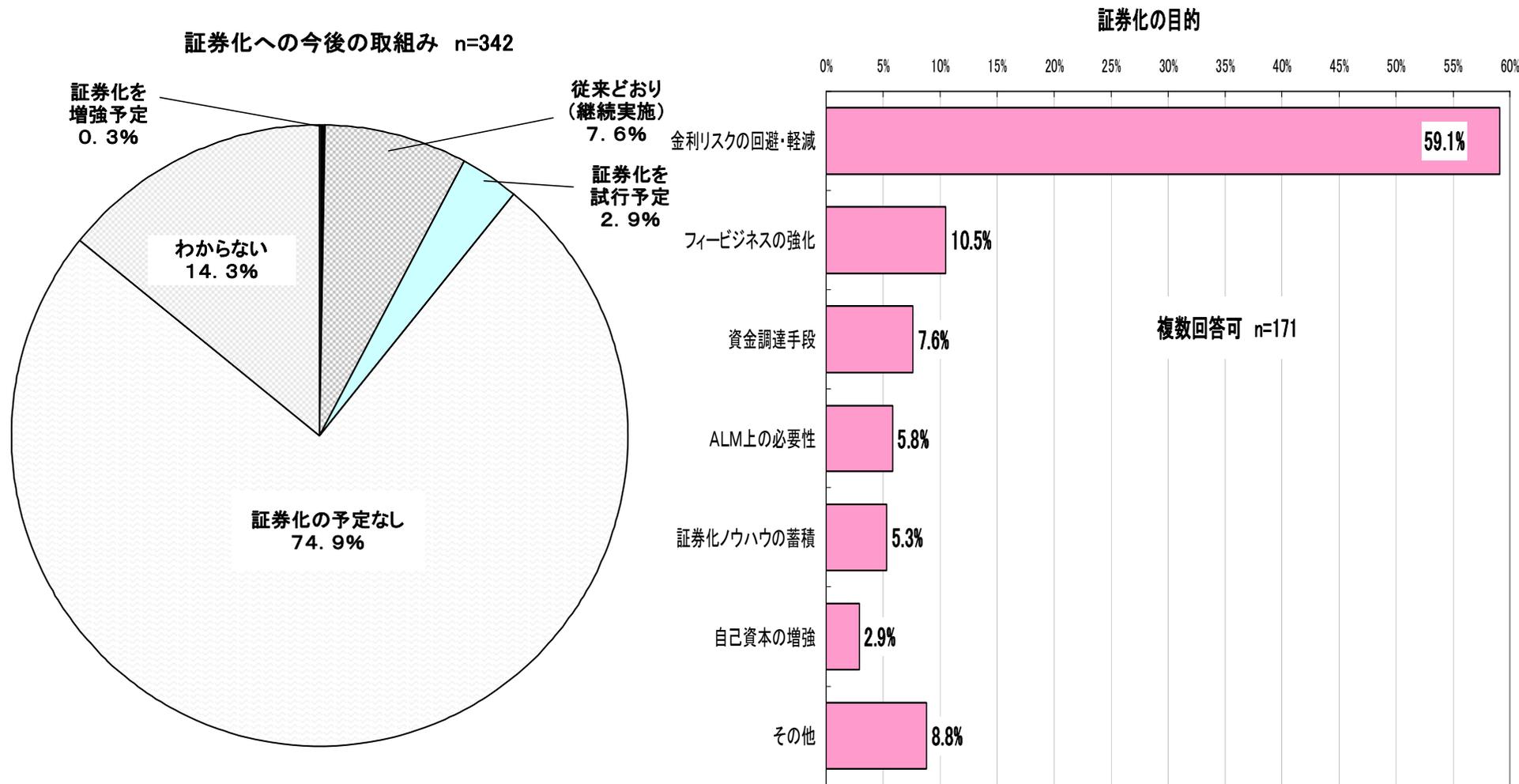


証券化の実績 n=23



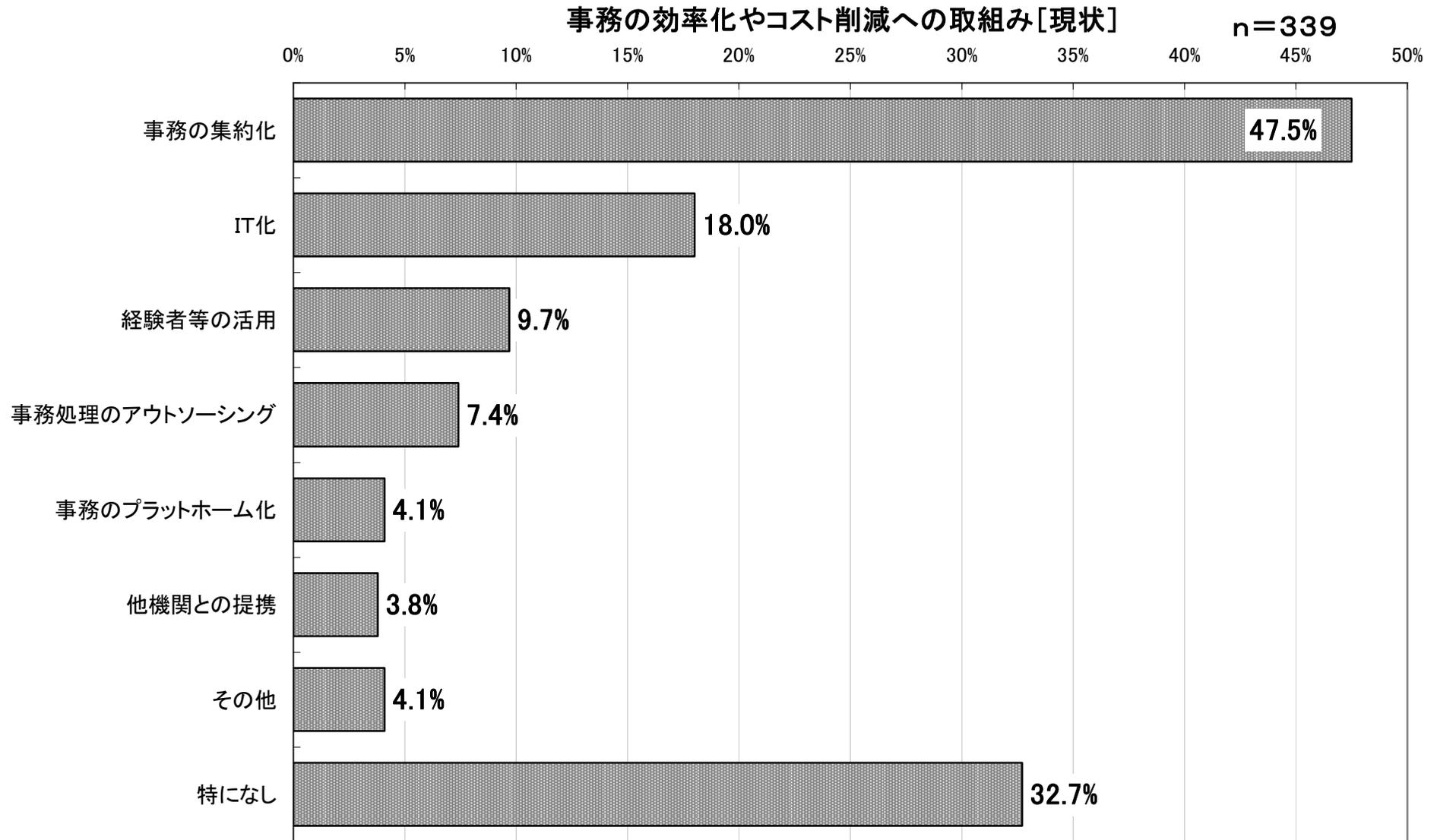
18. 証券化への今後の取組み、証券化の目的

- ① 住宅ローン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」74.9%（前回調査：65.8%）。
- ② 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く59.1%。



19. 事務効率化、コスト削減への取組みの現状

事務効率化やコスト削減への取組みの現状では、「事務の集約化」を挙げた金融機関が約半数(47.5%)。

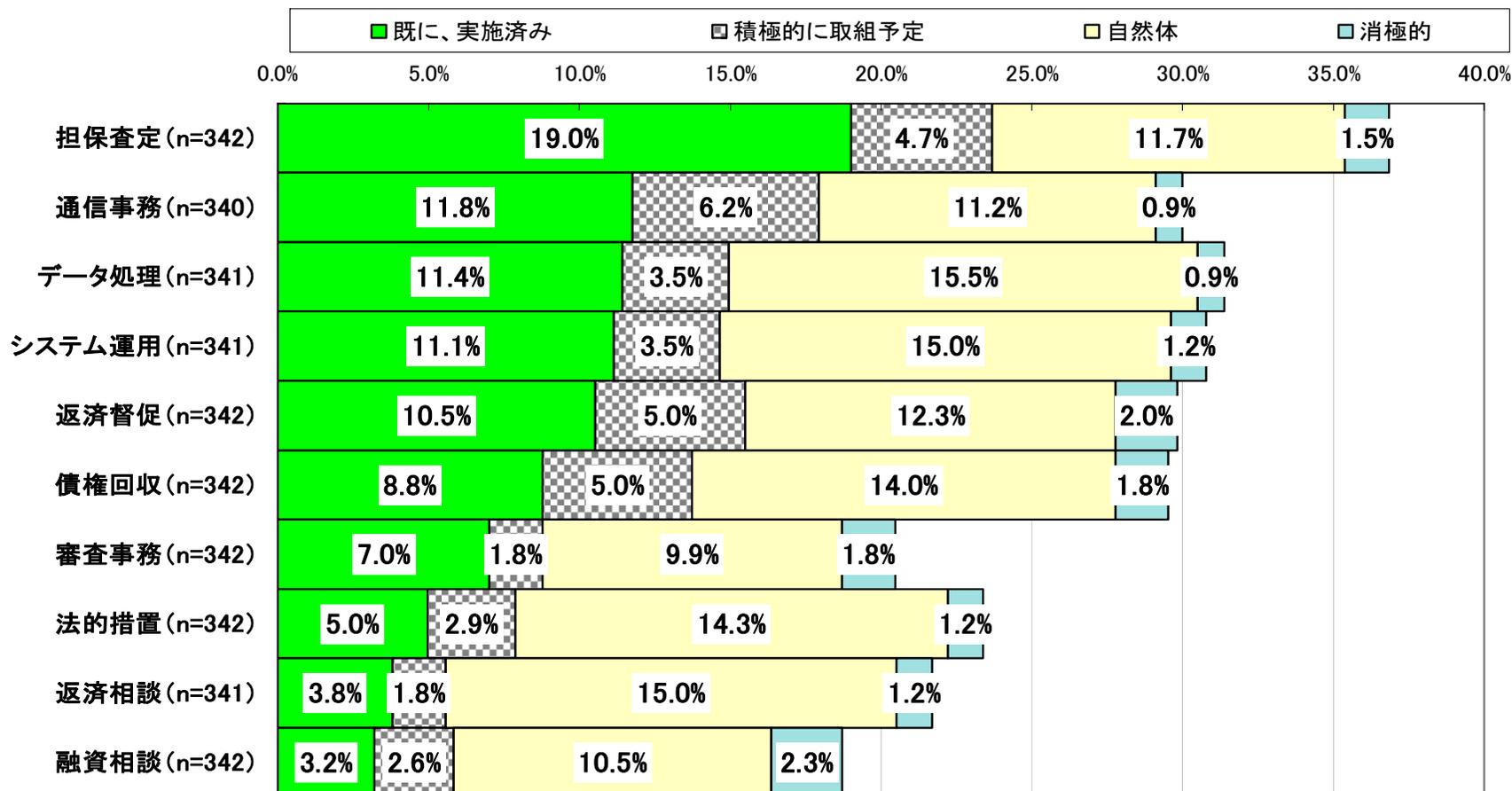


※一部複数回答のため、構成比が100%超となっている

20. 「事務のアウトソーシング」への取組み意向

「担保査定」についての取組み意向は、「実施済み」「積極的に取組予定」が23.7%と最も高く、「通信事務」「データ処理」「システム運用」「返済督促」「債権回収」では、10%から20%未満。「審査事務」ほかは、10%未満。

事務のアウトソーシングへの取組み意向

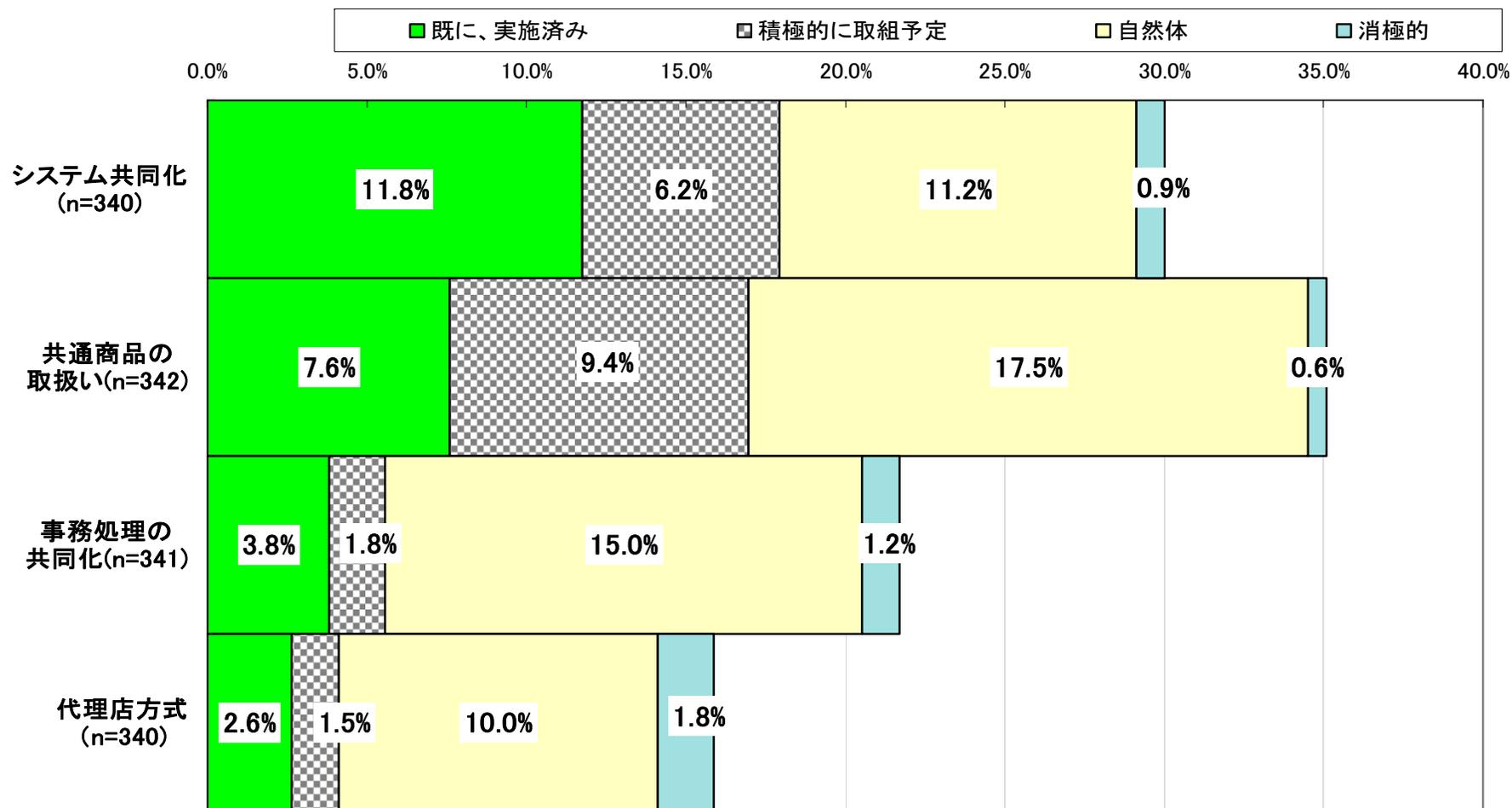


※ 選択肢は、「既に、実施済み」「積極的に取組予定」「自然体」「消極的」「特に考えていない」の5つ。上図では「特に考えていない」は図示していない。「特に考えていない」の構成比は、100%から残る4つの選択肢の構成比を差引いたものである。

2 1. 「他機関との提携」への取組み意向

「システム共同化」や「共通商品の開発」への取組み意向は、「実施済」「積極的に取組予定」が2割近くだが、「事務処理の共同化」「代理店方式」は、「実施済」「積極的に取組予定」は1割にも満たない状況。

他機関との提携への取組み意向

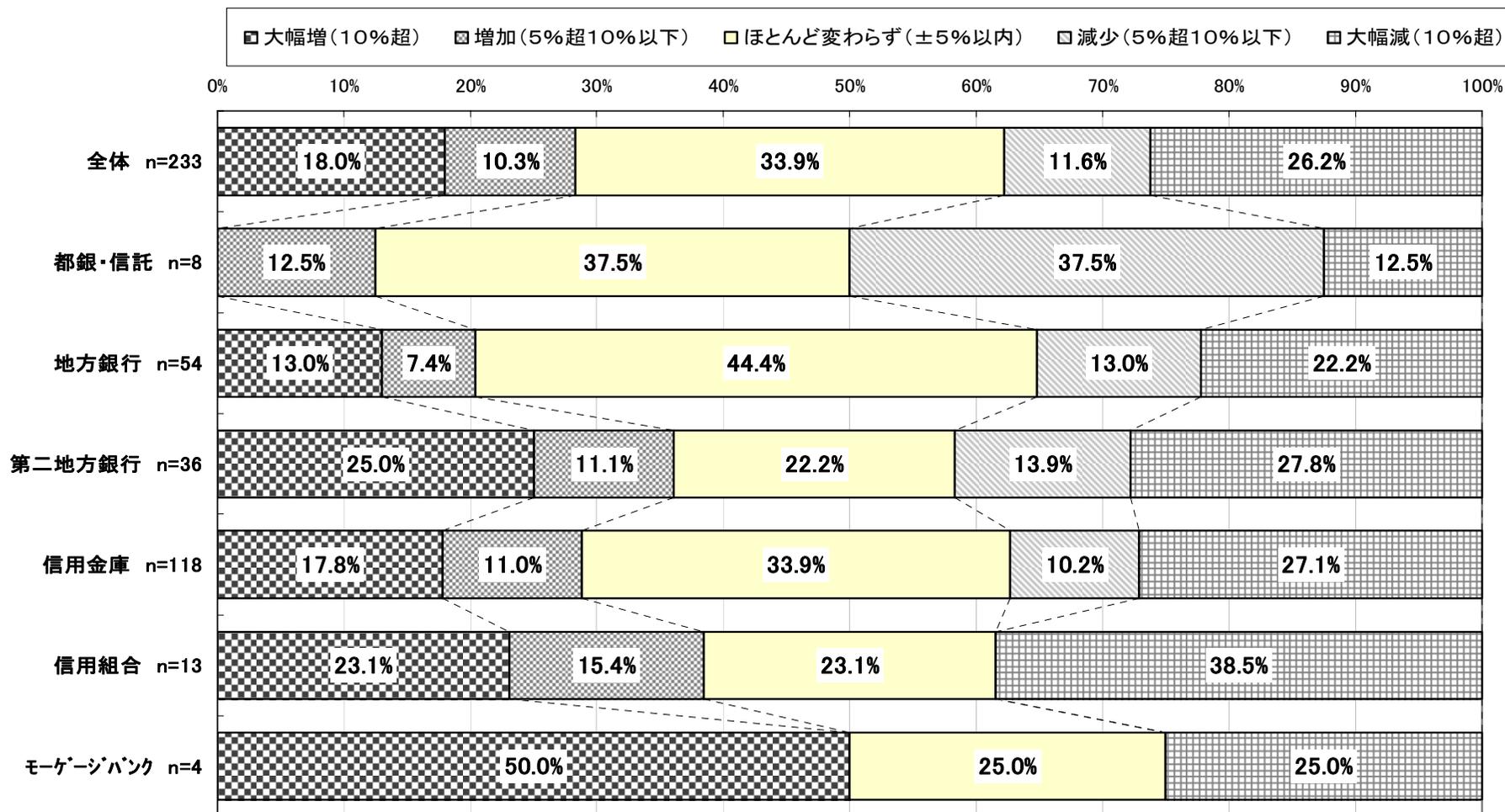


※ 選択肢は、「既に、実施済み」「積極的に取組予定」「自然体」「消極的」「特に考えていない」の5つ。上図では「特に考えていない」は図示していない。「特に考えていない」の構成比は、100%から残る4つの選択肢の構成比を差引いたものである。

1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減

- ① 平成19年度のアパートローン新規貸出額は、前年度に比べ減少(「減少」11.6%、「大幅減少」26.2%)と回答の金融機関は37.8%
- ② 都銀・信託銀行は、「大幅減少」は12.5%だが、「減少」37.5%と併せ、前年度に比べ減少と回答は50%。
- ③ 「大幅減少」との回答割合が多いのは、信用組合、第二地方銀行、信用金庫、モーゲージバンク、地方銀行、都銀・信託銀行の順。

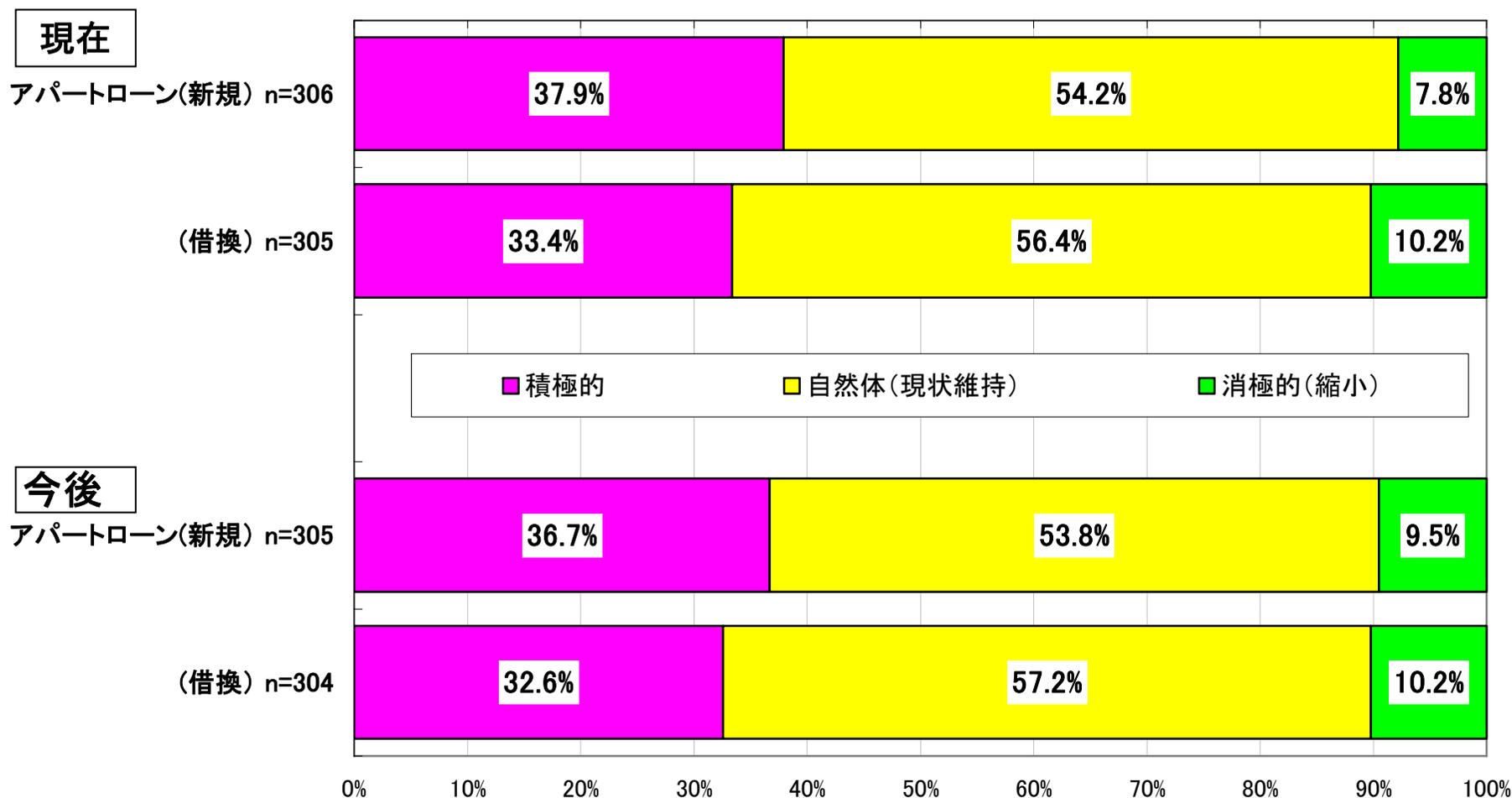
平成19年度 新規貸出額の対前年度増減(アパートローン)



2. アパートローンへの取組姿勢

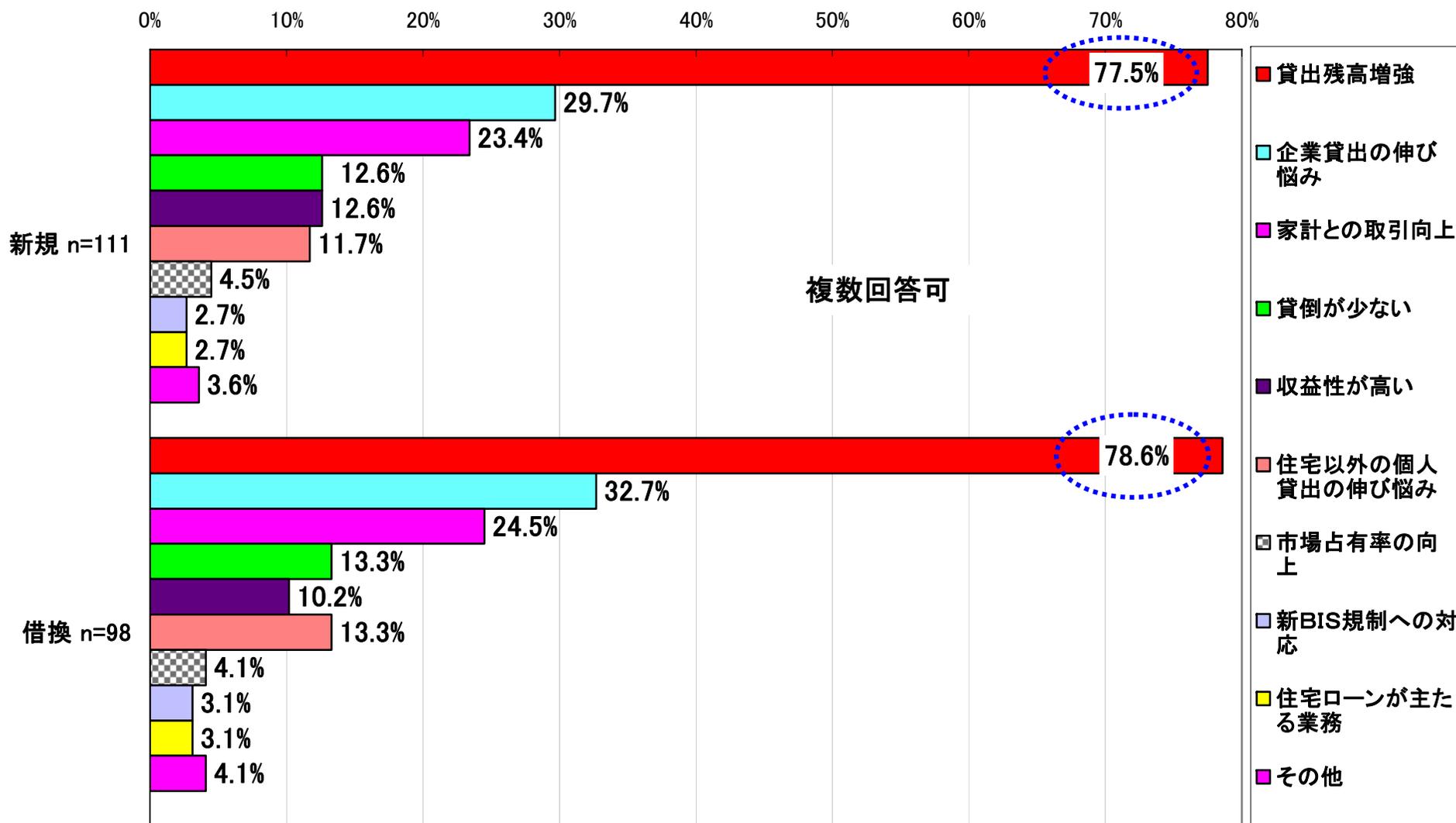
アパートローン新規貸出への取組みは、現在及び今後とも、「自然体(現状維持)」が過半数を占め、「積極的」との回答は4割未満。この状況は、借換も同様。

アパートローンへの取組姿勢



3. アパートローンについての今後の積極化理由

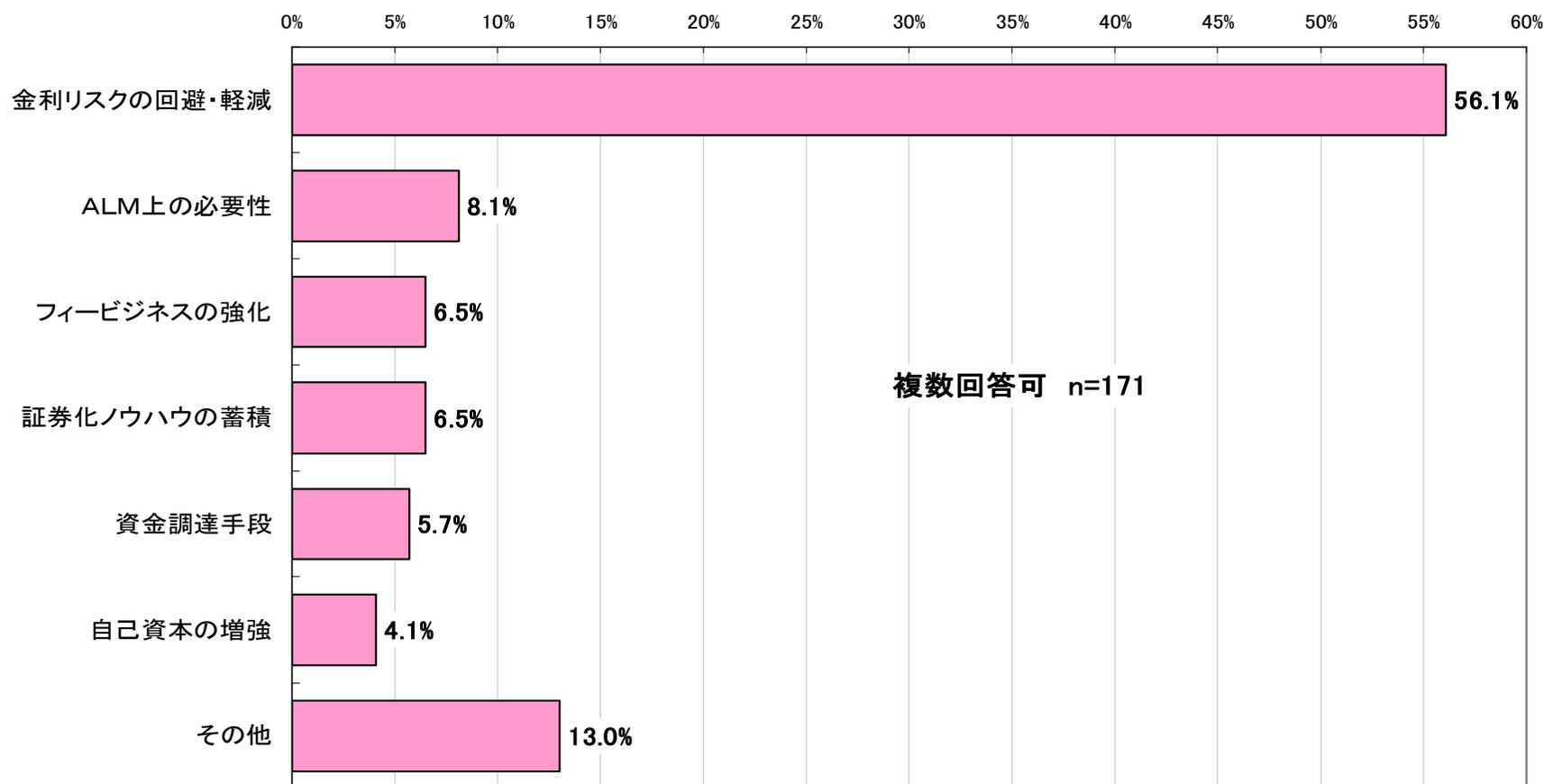
今後の取組みを積極化する理由は、新規・借換ともに8割近くの金融機関が「貸出残高の増強」と回答。



4. アパートローンの証券化動向

- ① 平成19年度におけるアパートローン証券化の実績は、ほとんどの金融機関が実績なし(99.4%)と回答。
- ② 今後の証券化への取組については、大半の金融機関が「証券化の予定なし」83.3%(前回調査75.0%)、「証券化を増強予定」0.3%、「従来どおり(継続実施)」0.7%、「証券化を試行予定」0.3%、「わからない」15.4%という回答であった。
- ③ 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く56.1%。

証券化の目的(アパートローン)



【参考】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（平成19年度）

住宅ローン新規貸出(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	1000億円以下	5000億円以下	5000億円超	単純平均(億円)
全体 n=327	42.2%	15.0%	26.9%	5.5%	9.2%	1.2%	469
都銀・信託 n=9			11.1%		44.4%	44.4%	7,097
地方銀行 n=61	1.6%	3.3%	47.5%	16.4%	31.1%		799
第二地方銀行 n=38	5.3%	21.1%	60.5%	5.3%	7.9%		355
信用金庫 n=173	63.6%	19.7%	15.0%	1.7%			70
信用組合 n=22	90.9%	9.1%	0.0%	0.0%			25
労働金庫 n=12			58.3%	16.7%	25.0%		812
モーゲージバンク n=7	42.9%	42.9%	14.3%				75
その他 n=5	40.0%		20.0%	20.0%	20.0%		870

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	80%以下	90%以下	単純平均
全体 n=123	18.7%	30.1%	22.0%	11.4%	10.6%	2.4%	3.3%	0.8%	0.8%	24.9%

住宅ローン貸出残高(期末残高)	100億円以下	500億円以下	1000億円以下	3000億円以下	5000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	5兆円超	単純平均(億円)
全体 n=326	9.2%	34.4%	13.5%	19.3%	9.8%	8.9%	3.7%	1.2%	3,505
都銀・信託 n=9					11.1%	11.1%	33.3%	44.4%	55,046
地方銀行 n=60	1.7%		3.3%	26.7%	28.3%	28.3%	11.7%		5,492
第二地方銀行 n=37		5.4%	21.6%	48.6%	13.5%	8.1%	2.7%		2,475
信用金庫 n=175	10.3%	54.3%	18.3%	13.1%	2.9%	1.1%			681
信用組合 n=22	31.8%	63.6%		4.5%					241
労働金庫 n=12				16.7%	33.3%	41.7%	8.3%		7,057
モーゲージバンク n=6	50.0%	16.7%	16.7%	16.7%					439
その他 n=5	20.0%		20.0%	40.0%		20.0%			2,855

アパートローン新規貸出(うち借換割合)、貸出残高

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	1000億円以下	5000億円以下	単純平均(億円)
全体 n=206	68.0%	11.2%	17.0%	1.0%	2.9%	117
都銀・信託 n=9		11.1%	44.4%	11.1%	33.3%	1,121
地方銀行 n=49	49.0%	18.4%	24.5%	2.0%	6.1%	165
第二地方銀行 n=33	66.7%	9.1%	24.2%			66
信用金庫 n=98	82.7%	8.2%	9.2%			30
信用組合 n=12	91.7%	8.3%				9
モーゲージバンク n=4	25.0%	25.0%	50.0%			157

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	単純平均
全体 n=36	27.8%	33.3%	19.4%	8.3%	0.0%	8.3%	2.8%	20.8%

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	1000億円以下	3000億円以下	5000億円以下	1兆円以下	5兆円以下	単純平均(億円)
全体 n=225	40.0%	34.2%	12.4%	7.6%	2.2%	1.3%	2.2%	926
都銀・信託 n=9				11.1%	33.3%	11.1%	44.4%	12,442
地方銀行 n=48	6.3%	35.4%	33.3%	14.6%	4.2%	4.2%	2.1%	1,222
第二地方銀行 n=36	36.1%	38.9%	11.1%	13.9%				380
信用金庫 n=114	53.5%	37.7%	6.1%	2.6%				179
信用組合 n=13	76.9%	15.4%	7.7%					121
モーゲージバンク n=3	33.3%	33.3%		33.3%				703

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①						
	22.3	34.2	27.6	45.8		
固定期間選択型	10年以下	2年	4.9	6.6	4.0	4.7
		3年	14.3	21.9	13.0	15.6
		5年	8.1	10.7	22.7	17.2
		7年	1.0	0.6	1.6	0.5
		10年	37.1	17.3	25.6	13.8
		その他	0.5	2.3	0.9	0.9
	小計②	65.8	59.4	67.8	52.8	
	10年超③	4.9	2.3	2.9	0.3	
全期間固定金利型	10年以下④	0.4	0.1	0.1	0.0	
	10年超⑤	6.6	4.0	1.6	1.2	

(参考)内訳不明含む

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①					
	24.2	34.1	31.1	44.9	
固定期間選択型	10年以下②	64.1	59.6	65.1	53.7
	10年超③	4.3	2.3	2.4	0.3
全期間固定金利型	10年以下④	0.3	0.1	0.1	0.1
	10年超⑤	7.0	3.9	1.3	1.1