

2022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への取組姿勢、営業戦略、取扱商品、リスク、審査、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
- ・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 | 59 | 58 | 98.3% |
| 第二地方銀行 | 34 | 34 | 100.0% |
| 信用金庫 | 161 | 161 | 100.0% |
| 信用組合 | 19 | 19 | 100.0% |
| 労働金庫 | 12 | 12 | 100.0% |
| その他金融機関 | 10 | 10 | 100.0% |
| 計 | 301 | 300 | 99.7% |

3. 調査実施期間

2022年7月～9月

リバースモーゲージの貸出額等の計数に関する設問については2021年度（末）実績、それ以外については2022年6月末時点の状況の回答を依頼。

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=300）を集計。

5. 調査事項

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、証券化等に関する事項

2023年2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. 住宅ローン

1-1. 住宅ローンへの取組姿勢

| | |
|-----------------------|---|
| 1-1-1. 取組姿勢 | 4 |
| 1-1-2. 取組姿勢の変化 | 5 |
| 1-1-3. 積極的な理由 | 6 |
| 1-1-4. 積極化方策 | 7 |
| 1-1-5. 商品力強化の取組 | 8 |

1-2. 住宅ローンの営業戦略

| | |
|-------------------------------|----|
| 1-2-1. 重視する顧客層 | 9 |
| 1-2-2. 重視する金利タイプ（／業態別） | 10 |
| 1-2-3. 重視する販売チャネル | 12 |
| 1-2-4. 金利優遇を活用した営業推進の展望 | 13 |

1-3. 取扱商品・サービス等

| | |
|--------------------------------------------------------------|----|
| 1-3-1. リバースモーゲージ（①貸出実績／②取組姿勢・金利タイプ・機関保証／③資金使途／④課題） | 14 |
| 1-3-2. 環境配慮型住宅ローン(①取扱状況等／②取扱開始時期・理由／③融資対象住宅／④融資種別・優遇内容)..... | 18 |
| 1-3-3. 住宅ローンに付帯するサービス（／業態別） | 22 |

| | |
|----------------------|----|
| 1-4. 住宅ローンのリスク | 24 |
|----------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| 1-5. 住宅ローンの審査 | |
| 1-5-1. 審査内容や基準の変化 | 25 |
| 1-5-2. 重視度が増している審査項目 | 26 |
| 1-5-3. 審査の所要期間・審査事務関連 | 27 |
| 1-6. 住宅ローンの金利設定 | |
| 1-6-1. 調達コストの参考指標 | 28 |
| 1-6-2. 金利設定時の考慮要因 | 29 |
| 1-7. 住宅ローンの担保評価 | |
| 1-7-1. 中古住宅の担保評価方法① | 30 |
| 1-7-2. 中古住宅の担保評価方法② | 31 |
| 1-8. 住宅ローンの証券化 | 32 |
| 1-9. その他 | |
| 1-9-1. 事務の効率化やコスト削減への取組（／業態別） | 33 |
| 1-9-2. 住宅ローン相談・融資業務に関するIT技術 | 35 |

| | |
|-----------------------------------------|----|
| 2. アパートローン | |
| 2-1. アパートローンへの取組姿勢 | |
| 2-1-1. 取組姿勢 | 36 |
| 2-1-2. 取組姿勢の変化 | 37 |
| 2-2. アパートローンの融資に当たって重視する点 | 38 |
| 2-3. その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門／審査の所要期間） | 39 |
| 3. マンション管理組合向け融資 | |
| 3. マンション管理組合向け融資（取扱いの有無・取組姿勢） | 40 |

【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（2020年度調査）：調査実施期間は2020年7月～9月
- ・ 前回調査（2021年度調査）：調査実施期間は2021年8月～9月
- ・ 今回調査（2022年度調査）：調査実施期間は2022年7月～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。

■ 1-1-1 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」が最も多く、全体の3/4程度となっている。
借換ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が最も多かった。

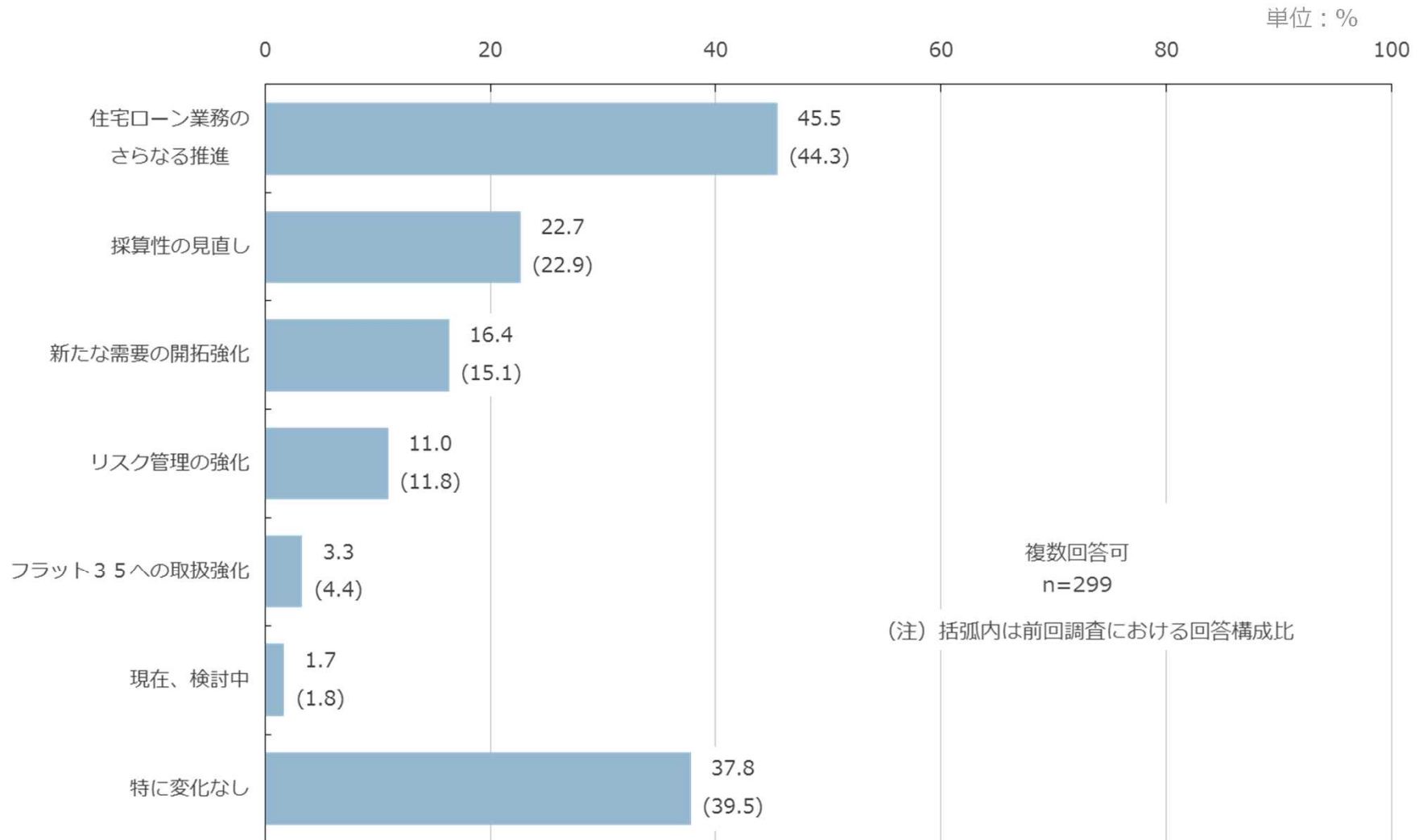
住宅ローンへの取組姿勢



■ 1-1-2 住宅ローンへの取組姿勢／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」が最も多く、次いで、「特に変化なし」、「採算性の見直し」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）



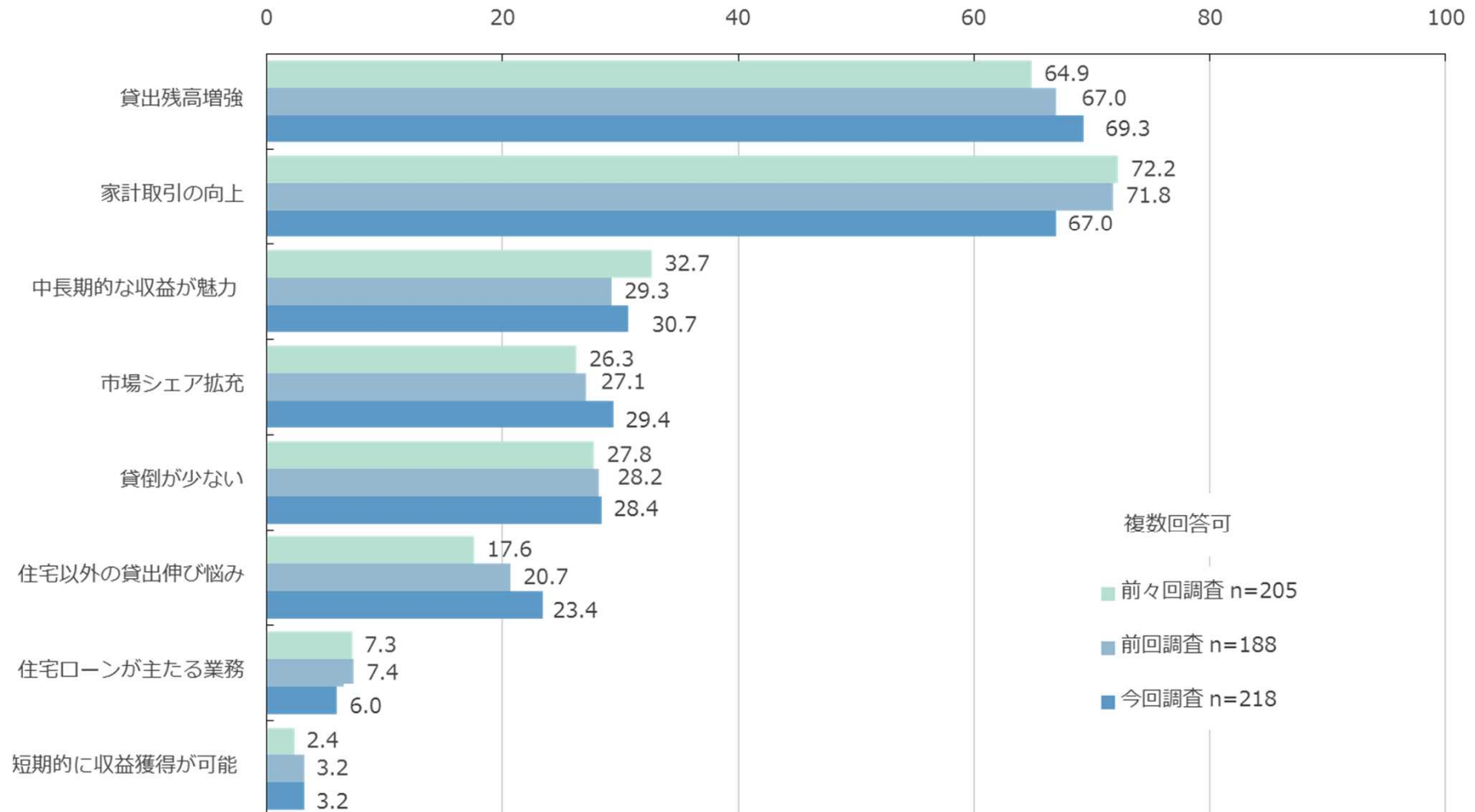
■ 1-1-3 住宅ローンへの取組姿勢／積極的な理由

今後の住宅ローンへの取組姿勢（P.4）で「積極的」を選択した機関にその理由を尋ねたところ、「貸出残高増強」が最も多く、次いで「家計取引の向上」、「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」、「市場シェア拡充」などが増加し、「家計取引の向上」などは減少した。

住宅ローンへの取組姿勢（今後も積極的な理由）

単位：%



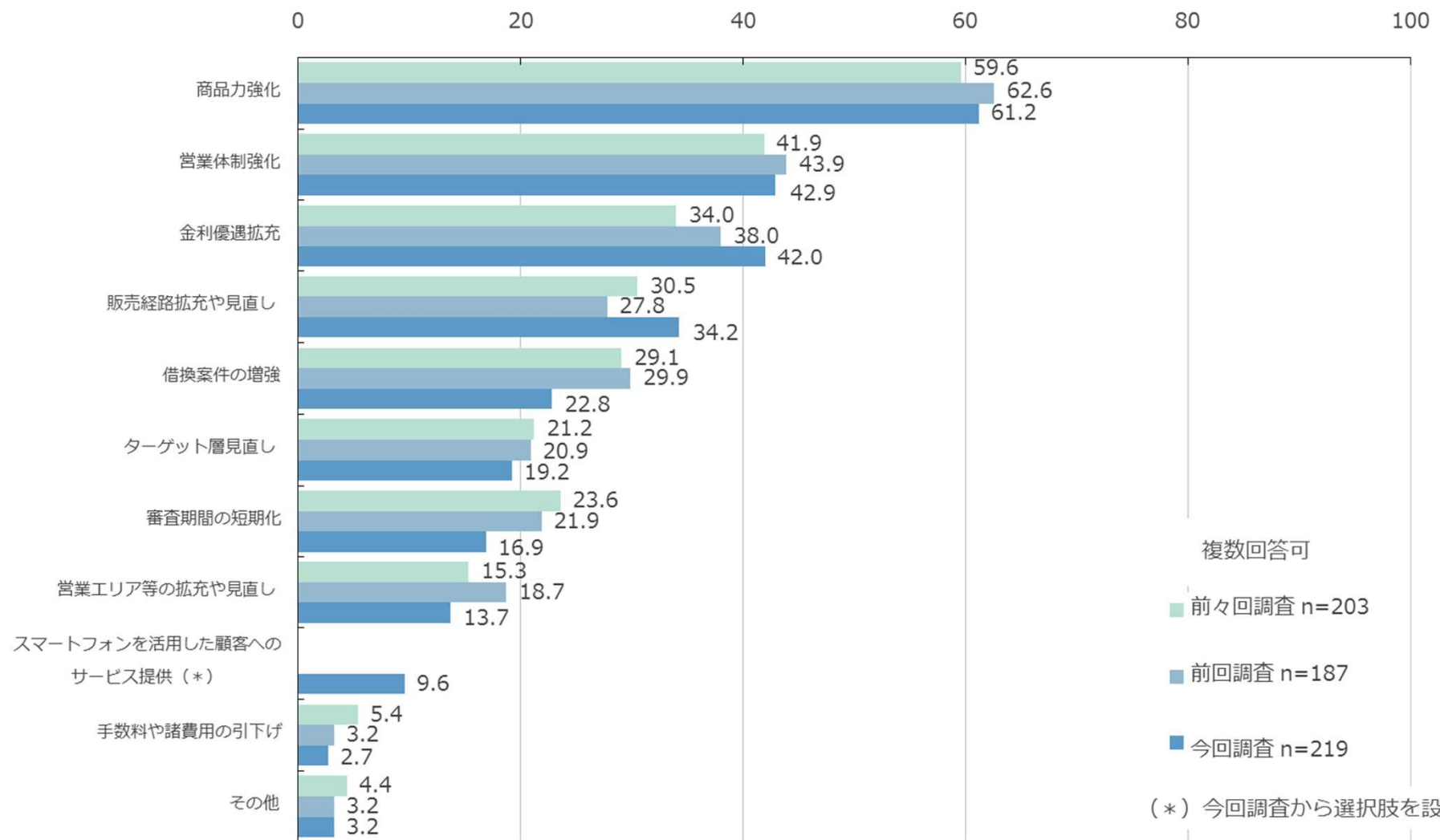
■ 1-1-4 住宅ローンへの取組姿勢／積極化方策

今後の住宅ローンへの取組姿勢（P.4）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」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、「販売経路拡充や見直し」、「金利優遇拡充」などが増加した。

住宅ローンへの取組姿勢（今後の積極化方策）

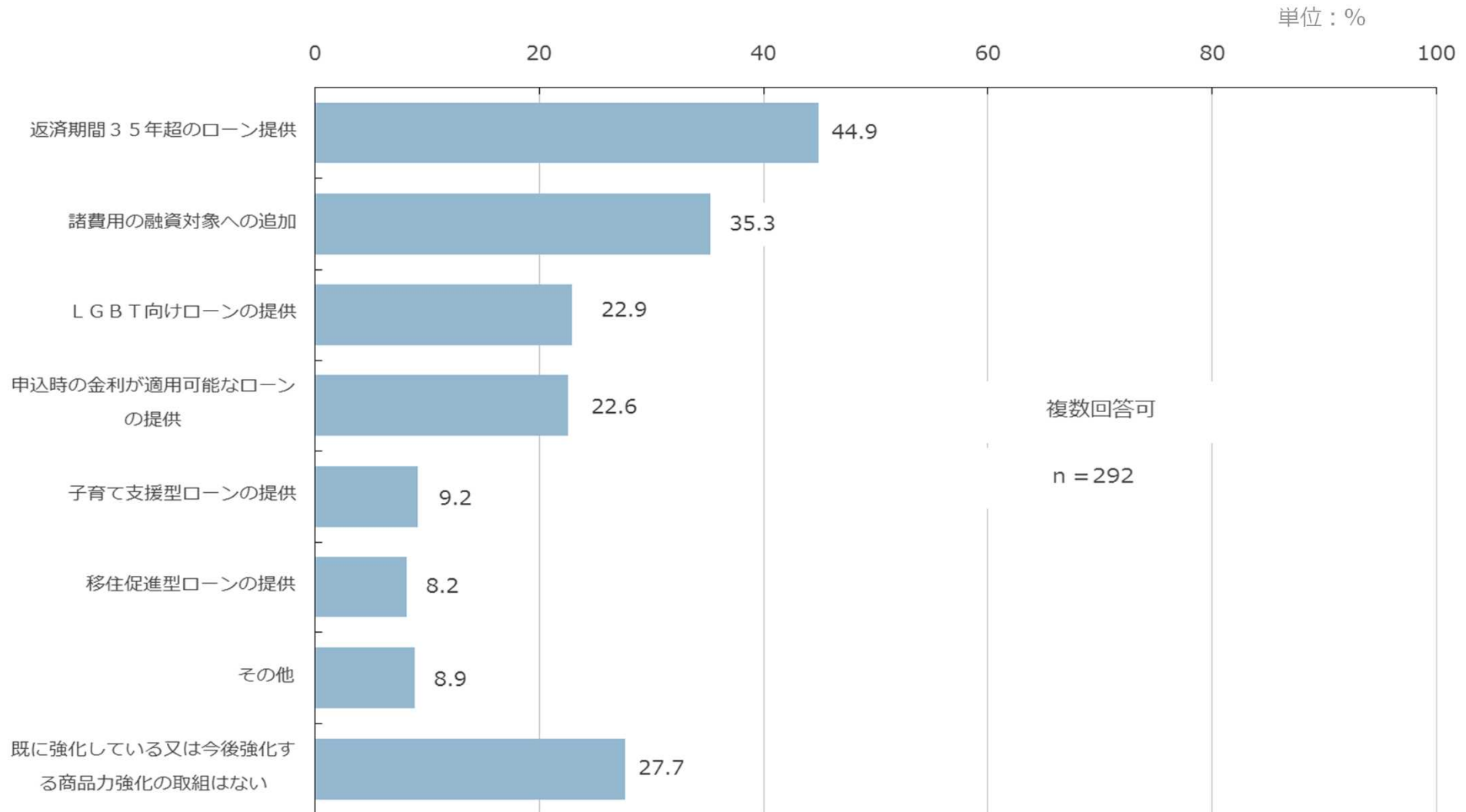
単位：％



■ 1-1-5 住宅ローンへの取組姿勢／商品力強化の取組

既に強化している取組又は今後強化する取組を尋ねたところ、「返済期間35年超のローン提供」が最も多く、次いで、「諸費用の融資対象への追加」、「既に強化している又は今後強化する商品力強化の取組はない」が多かった。

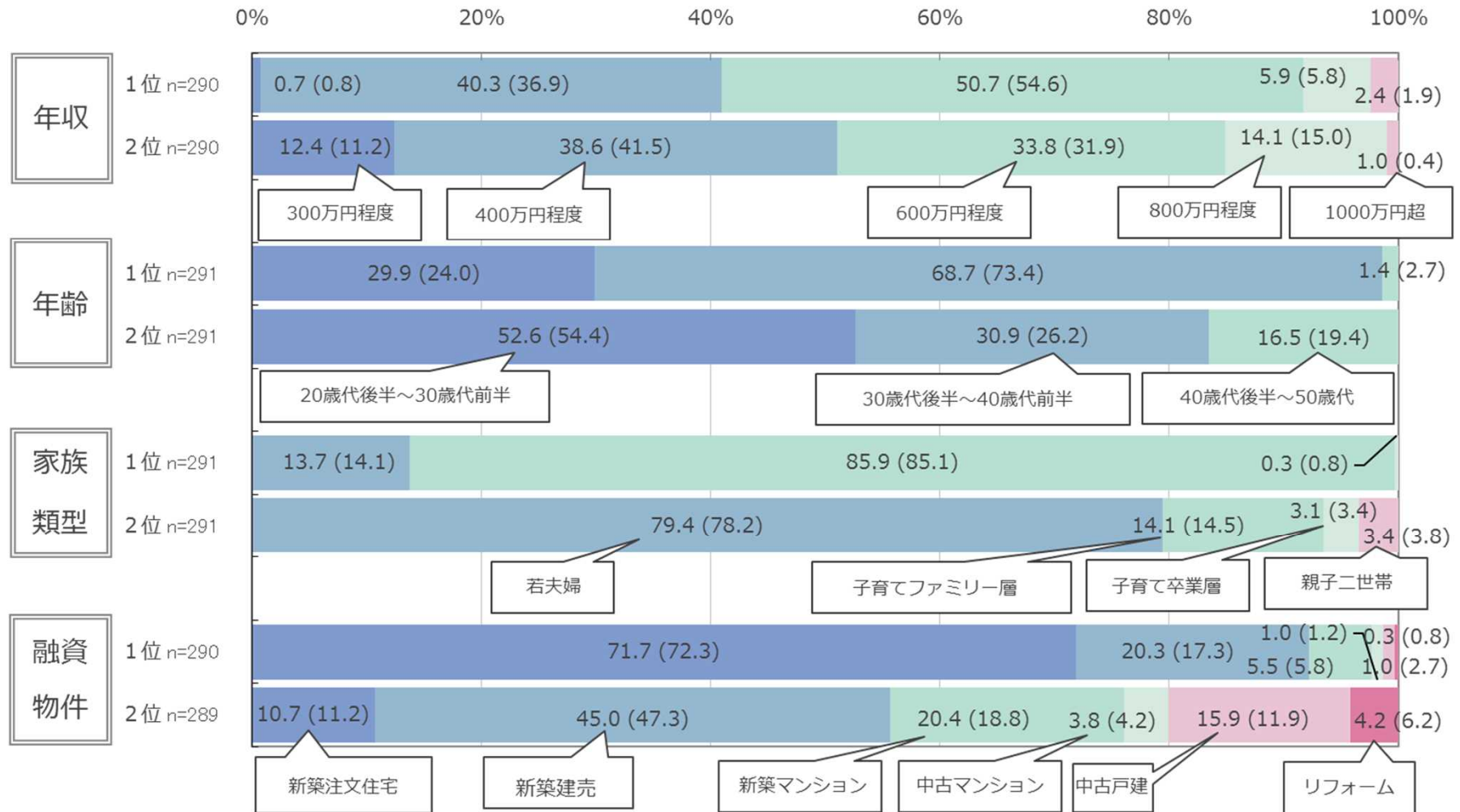
住宅ローンへの取組姿勢（商品力強化の取組）



■ 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」が最も多かった。

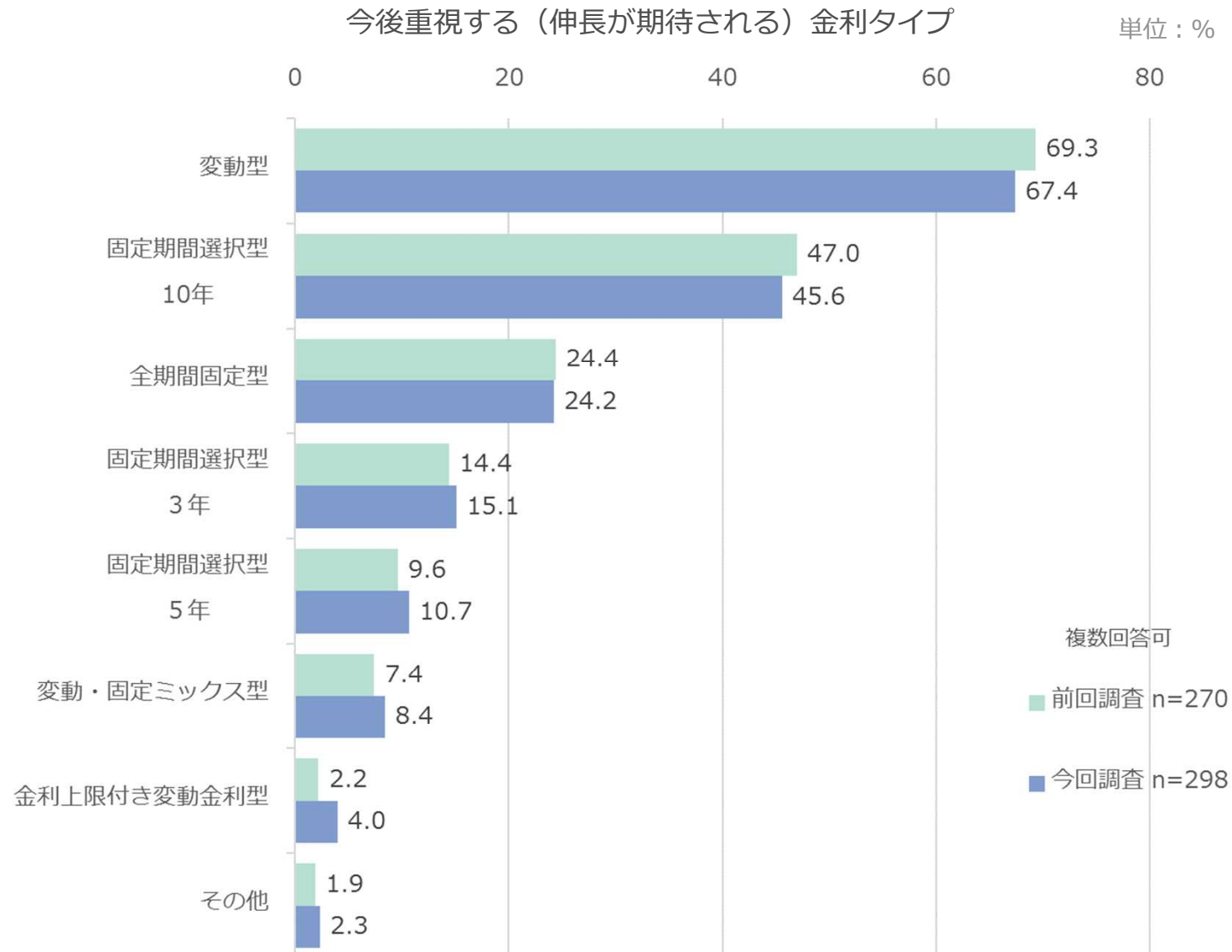
住宅ローンの営業戦略（最も重視する顧客層）



(注) 括弧内は前回調査における回答構成比

■ 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は、「変動型」が最も多く、次いで、「固定期間選択型（10年）」が多かった。



■ 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・信託において「全期間固定型」、「変動・固定ミックス型」、労働金庫において「固定期間選択型（3年）」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】

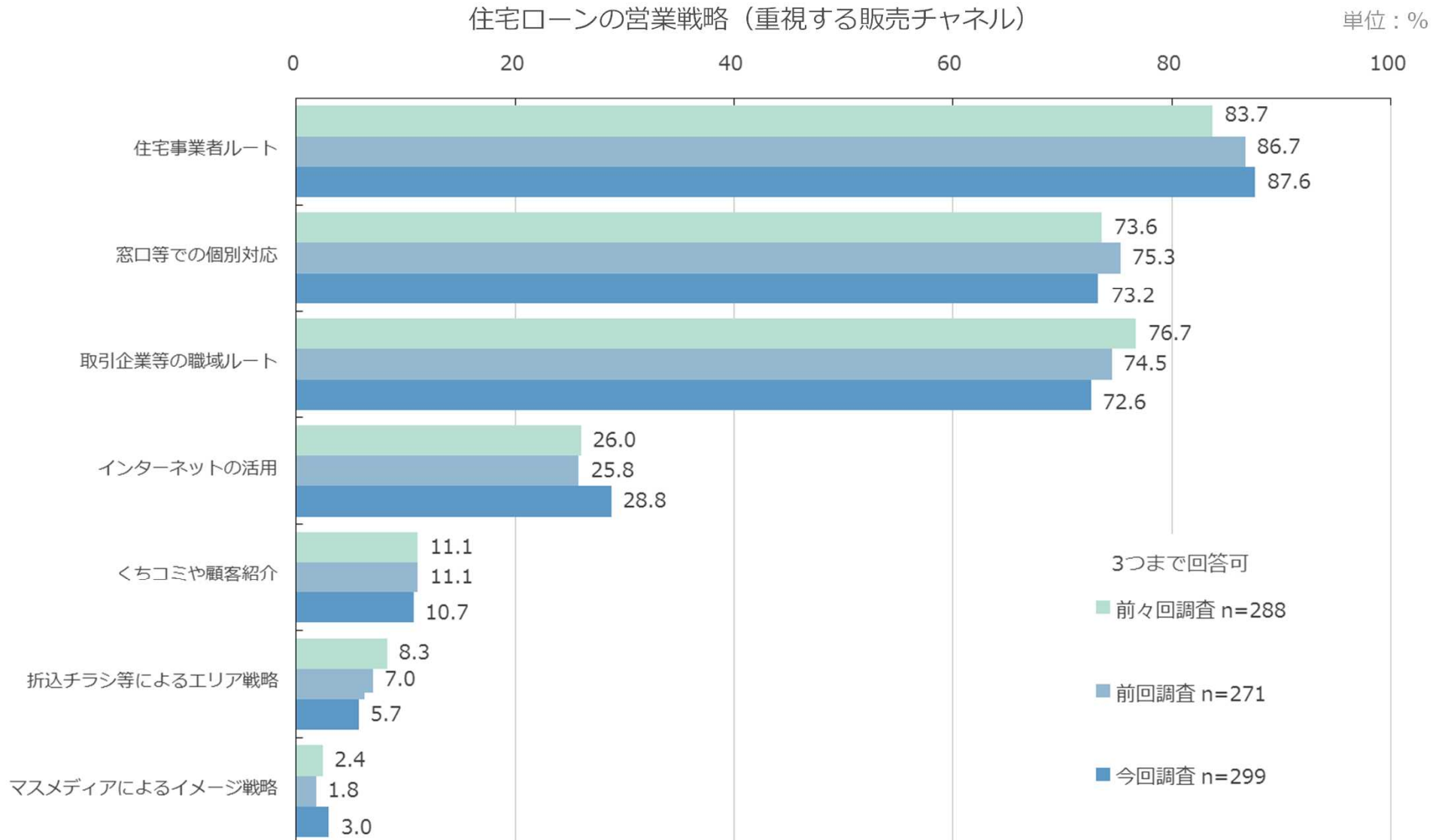
単位：%

| | 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 | 40.0 | 80.0 | 80.0 |
| 地方銀行 n=58 | 70.7 | 8.6 | 6.9 | 41.4 | 32.8 | 12.1 |
| 第二地方銀行 n=33 | 81.8 | 9.1 | 3.0 | 42.4 | 15.2 | 3.0 |
| 信用金庫 n=161 | 62.1 | 16.8 | 13.0 | 46.6 | 21.7 | 6.8 |
| 信用組合 n=19 | 57.9 | 15.8 | 15.8 | 63.2 | 10.5 | 0.0 |
| 労働金庫 n=12 | 66.7 | 50.0 | 16.7 | 41.7 | 41.7 | 0.0 |
| その他金融機関 n=10 | 90.0 | 10.0 | 10.0 | 40.0 | 20.0 | 20.0 |

(注) P.10で回答が少なかった「金利上限付き変動金利型」（4.0%）、「その他」（2.3%）は除いた。

■ 1-2-3 住宅ローンの営業戦略／重視する販売チャネル

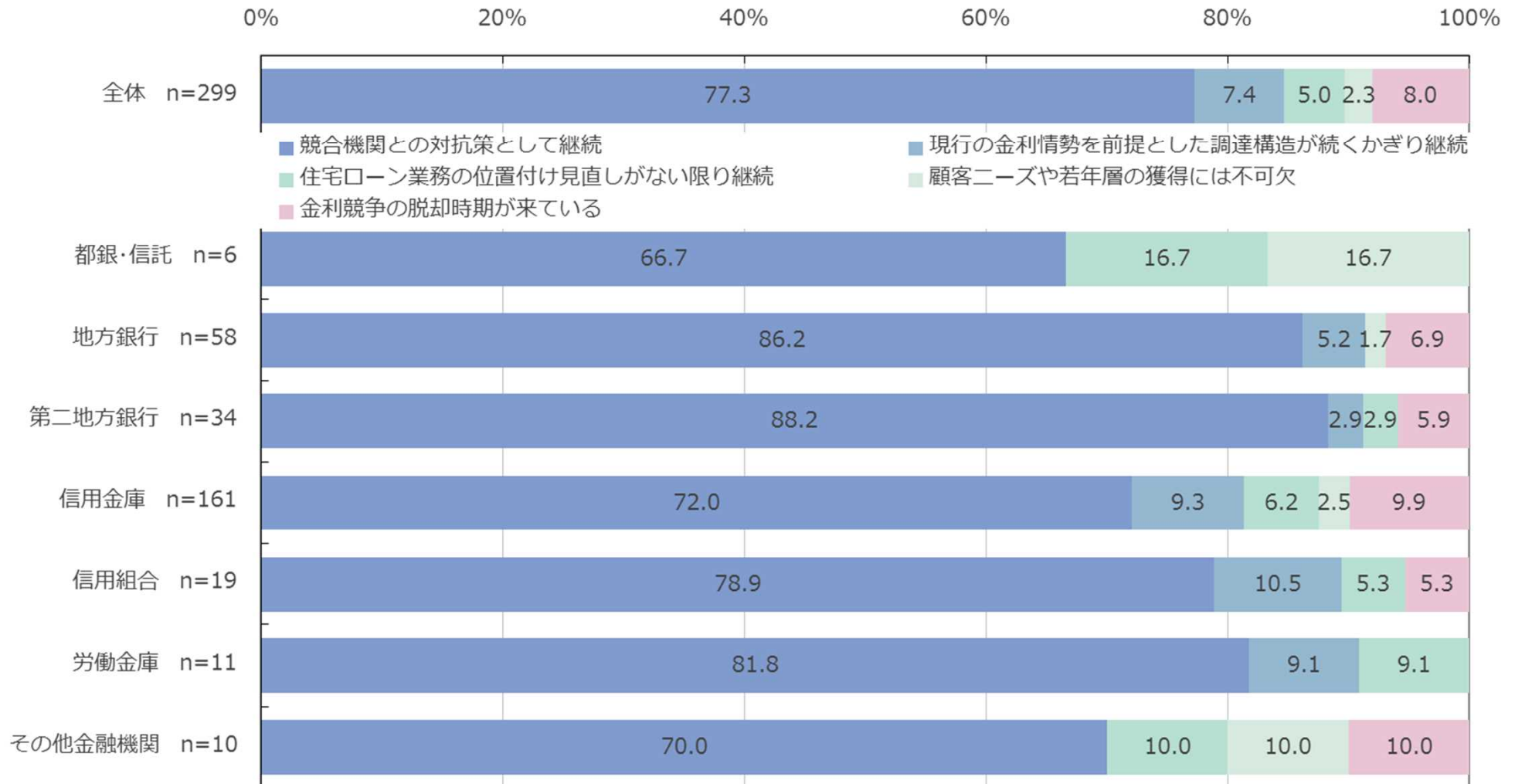
重視する住宅ローンの販売チャネルについては、「住宅事業者ルート」が最も多く、次いで、「窓口等での個別対応」、「取引企業等の職域ルート」が多かった。



■ 1-2-4 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は、「競合機関との対抗策として継続」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

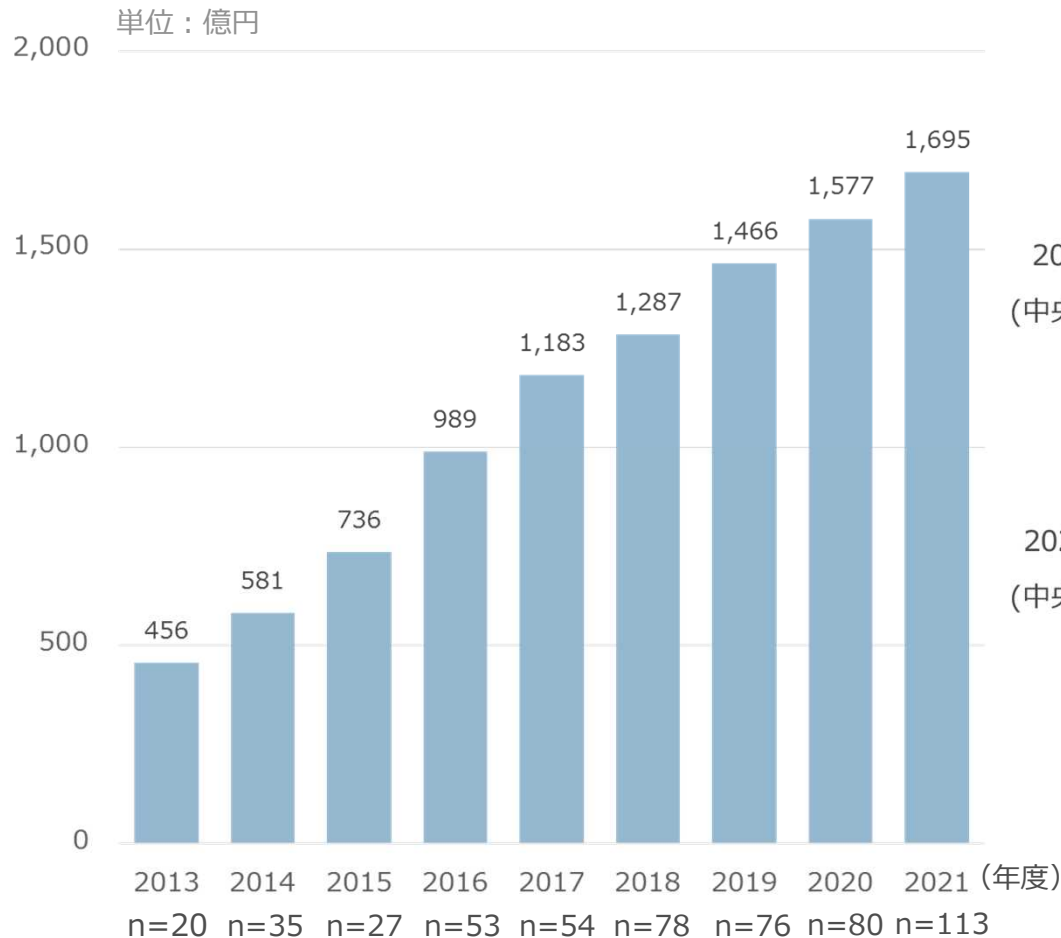


■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ①（貸出実績）

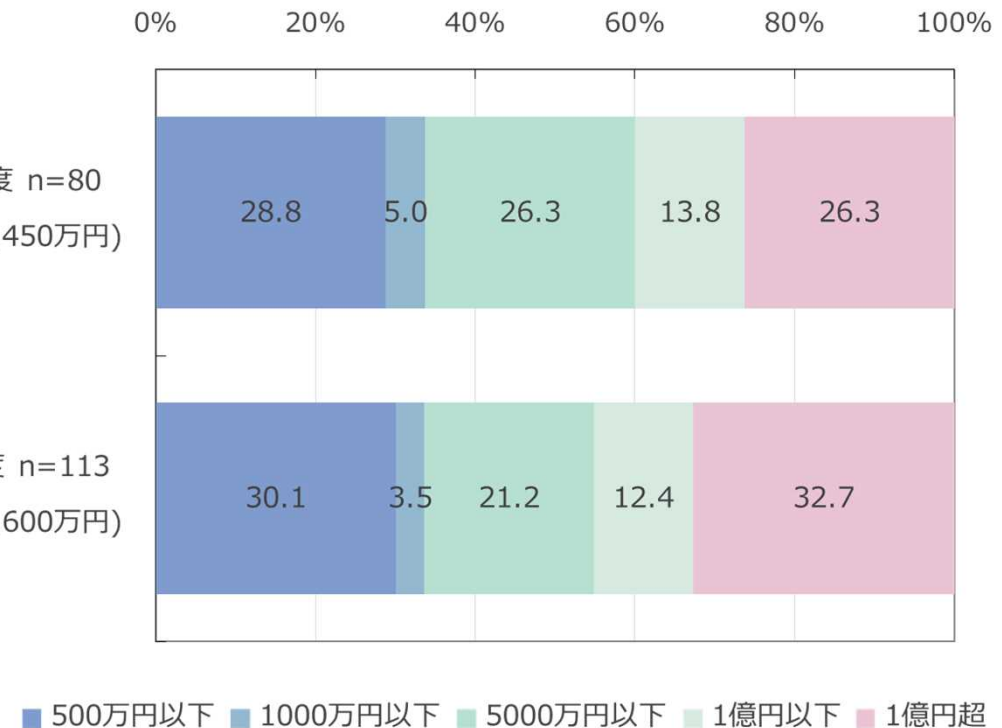
リバースモーゲージの貸出実績（年度末残高）を尋ねたところ、2021年度は前年比+7.5%の1,695億円（回答のあった金融機関の合計金額）となり、右肩上がりの傾向が続いている。

2021年度の金融機関ごとの残高の分布は、「1億円超」が最も多く、次いで「500万円以下」、「5000万円以下」が多かった。

リバースモーゲージ（貸出実績（年度末残高））



リバースモーゲージ（貸出実績（年度末残高）の分布）



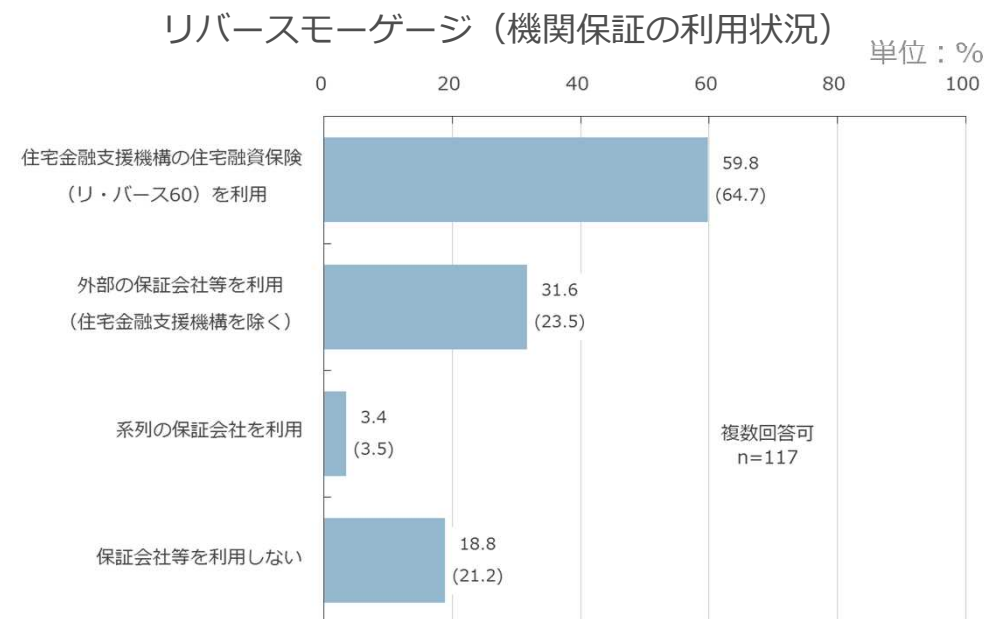
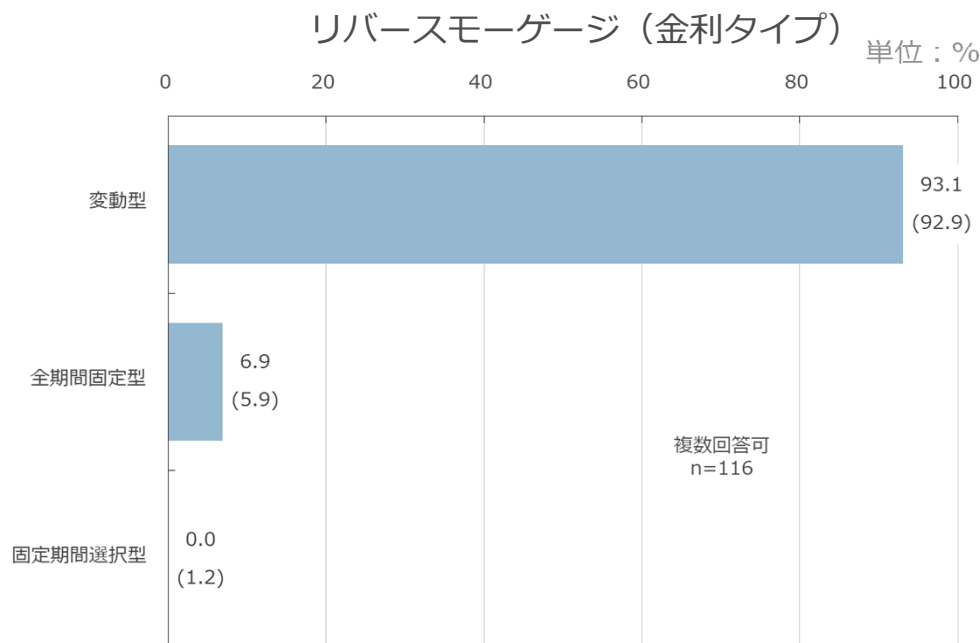
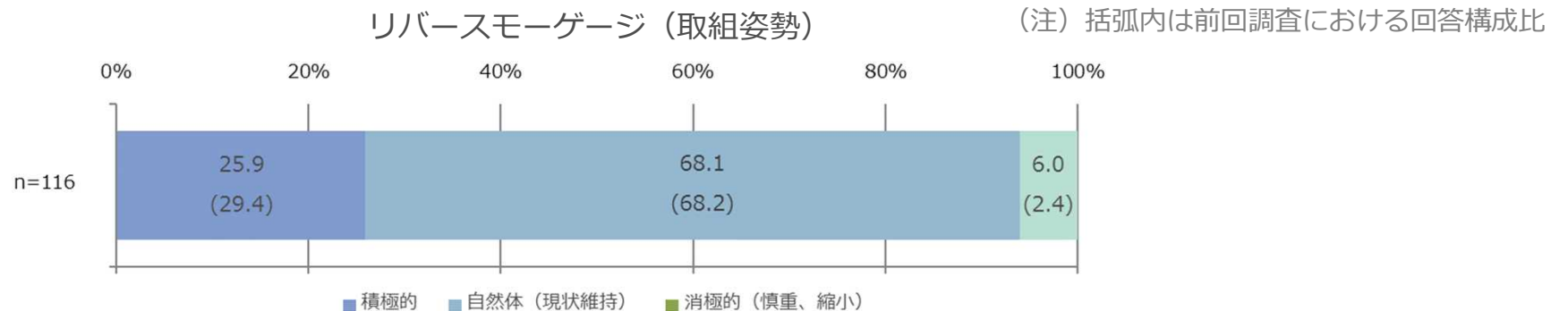
※上記の残高は、回答のあった金融機関の合計金額であり、必ずしも市場全体の規模を表すものではない。

■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ②（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を尋ねたところ、「自然体（現状維持）」が最も多く全体の約2/3を占めた。

リバースモーゲージの金利タイプは、「変動型」が最も多く9割を超えた。

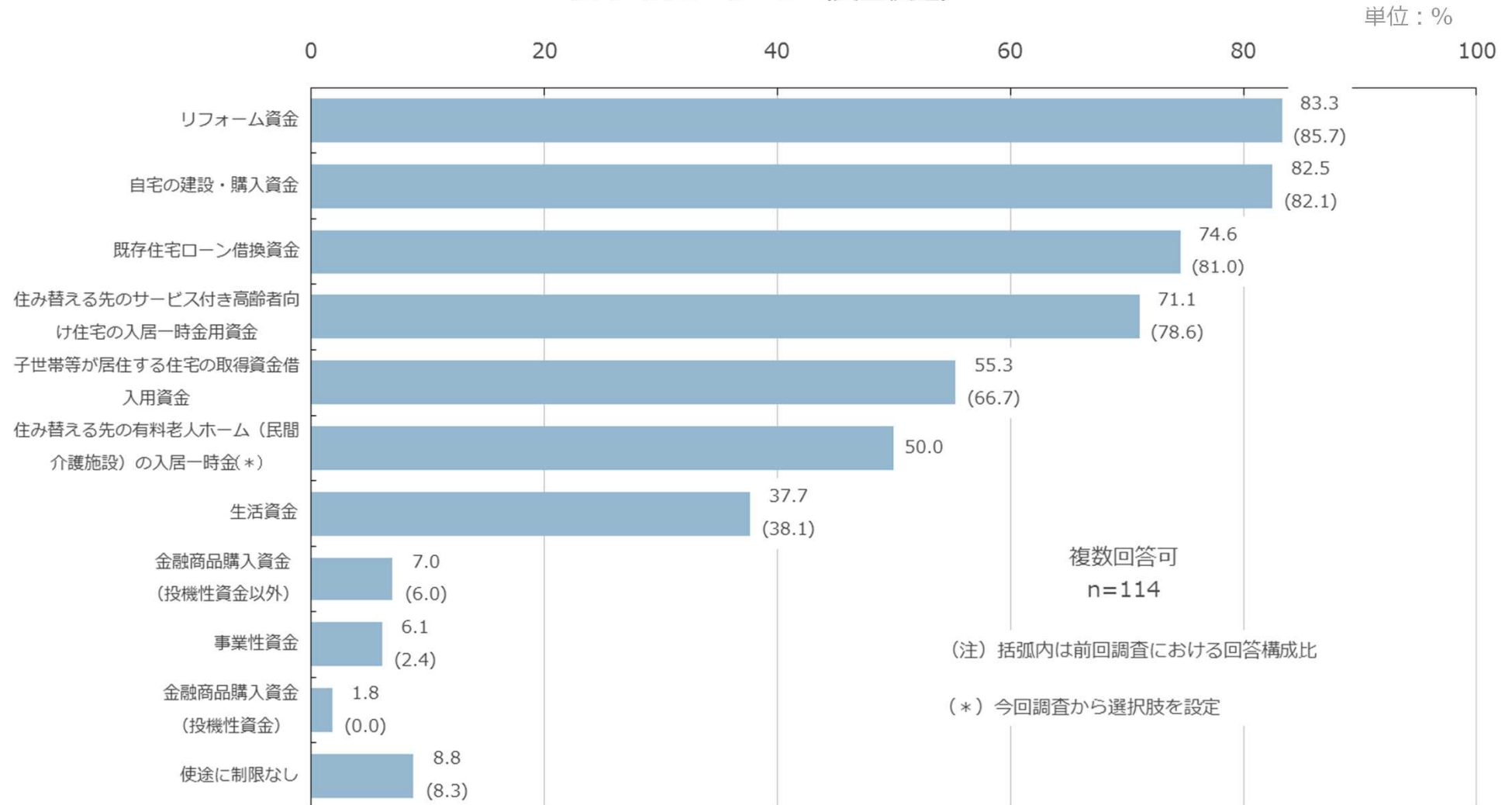
リバースモーゲージの機関保証の利用状況は、「住宅金融支援機構の住宅融資保険（リ・バース60）」が最も多く、次いで、住宅金融支援機構を除く「外部の保証会社等」が多かった。



■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ③（資金使途）

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」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。

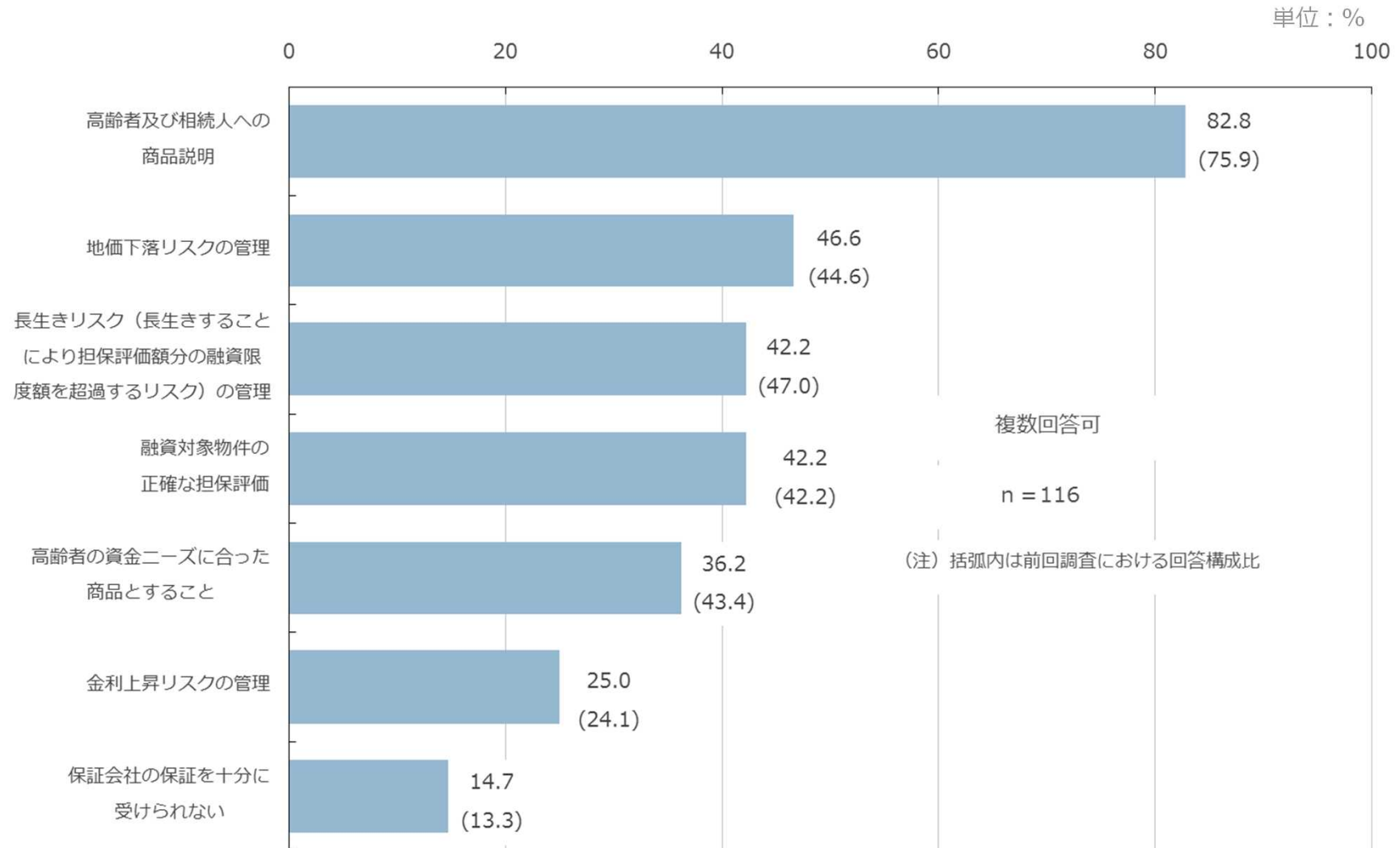
リバースモーゲージ（資金使途）



■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ④（課題）

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」が最も多く、次いで、「地価下落リスクの管理」が多かった。

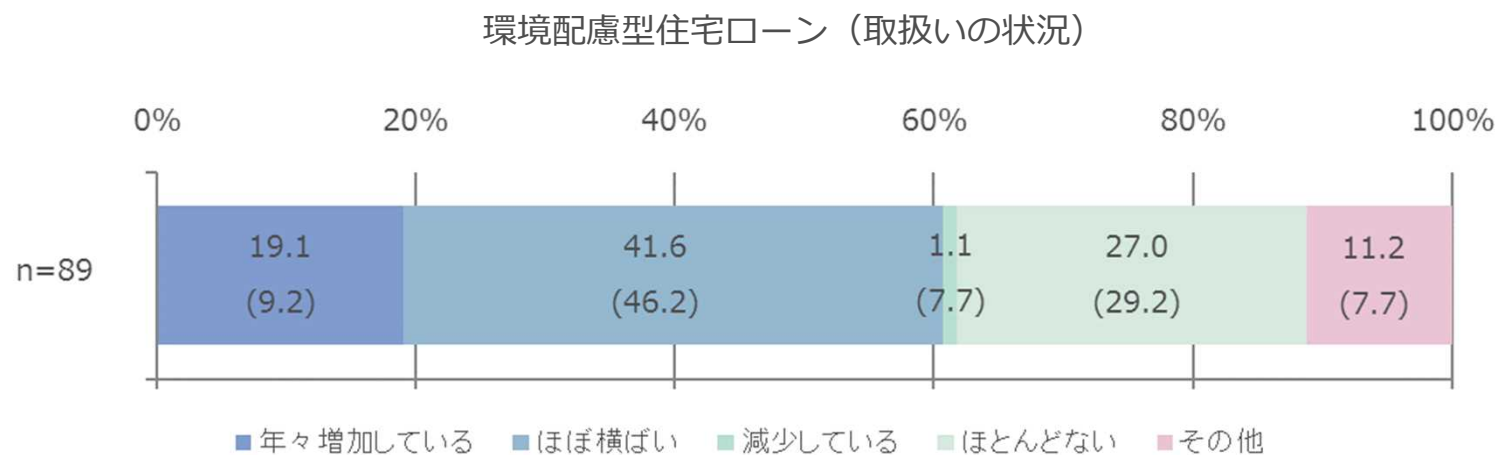
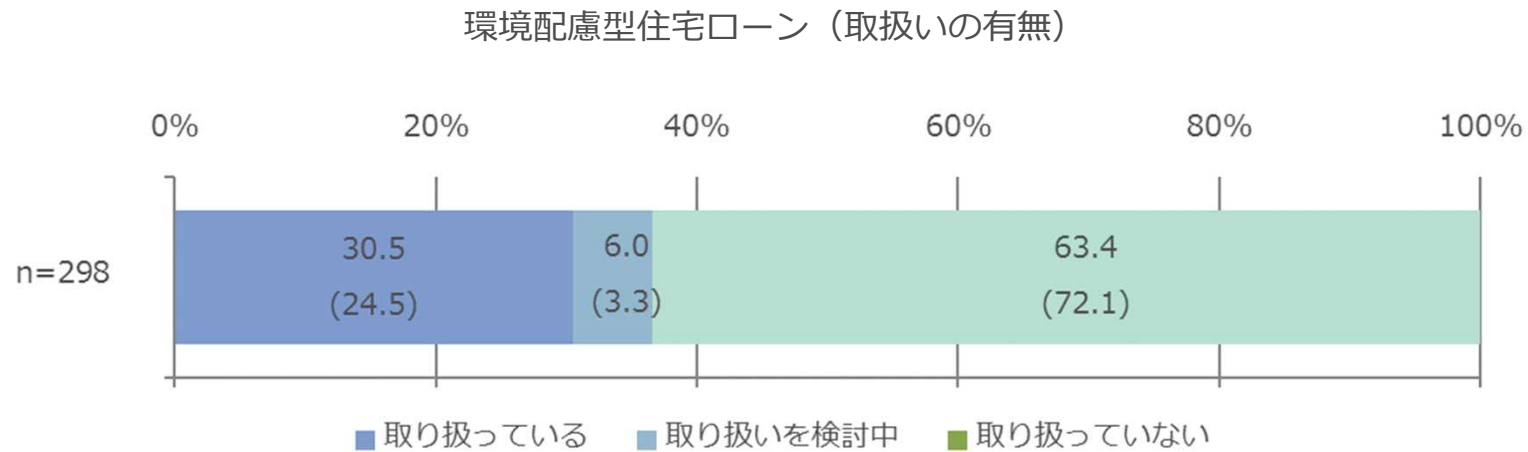
リバースモーゲージ（取り扱う上での課題）



■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン①（取扱状況等）

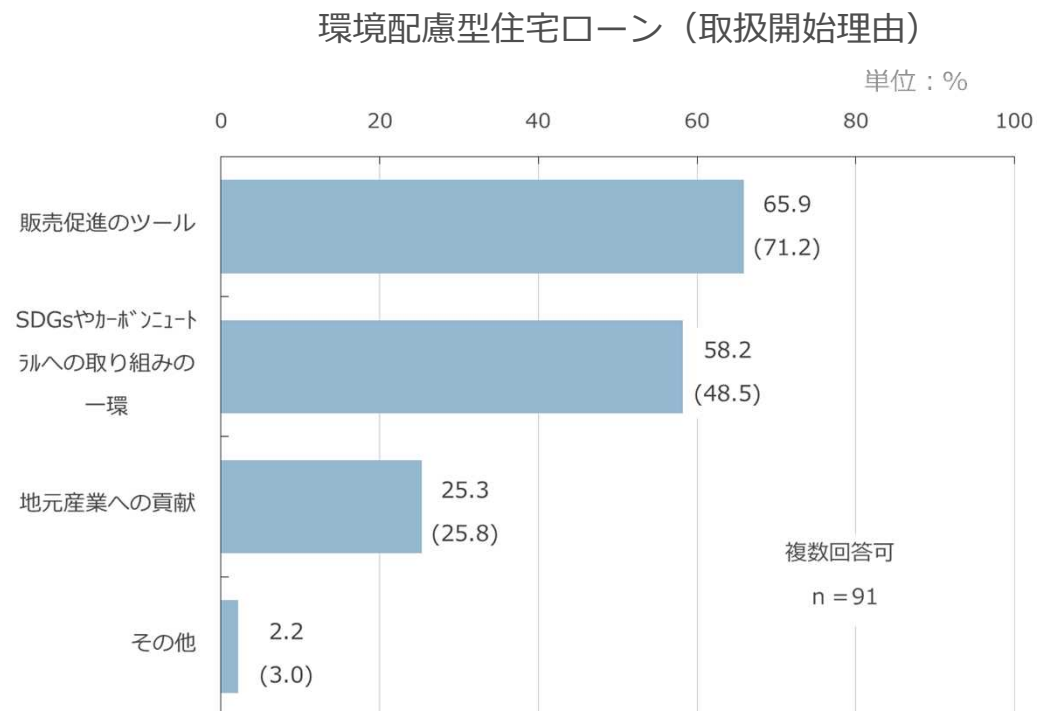
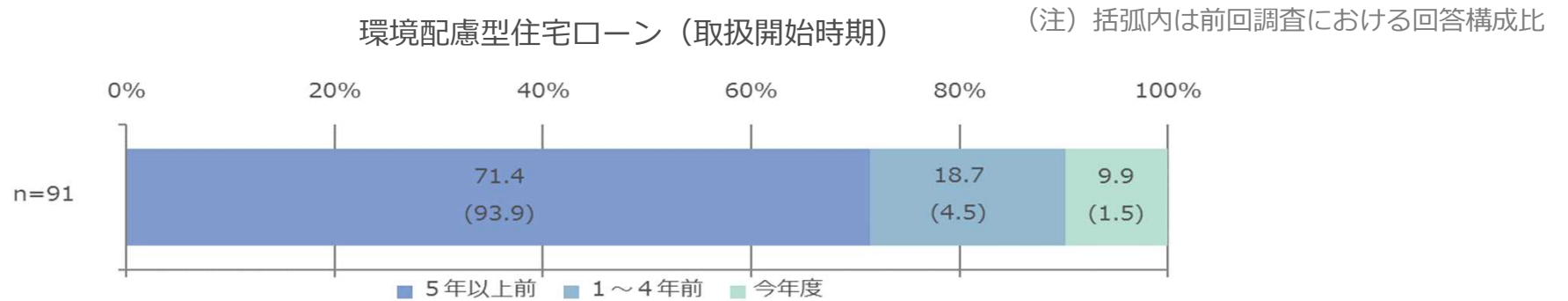
- ・環境配慮型住宅ローンを「取り扱っている」金融機関の割合は、全体の約3割であった。
- ・環境配慮型住宅ローンを取り扱っている機関に取扱いの状況を尋ねたところ、「ほぼ横ばい」が最も多く、次いで、「ほとんどない」が多かった。

（注）括弧内は前回調査における回答構成比



■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン②（取扱開始時期・理由）

- ・環境配慮型住宅ローンの取り扱いを始めた時期は、「5年以上前」が最も多かった。
- ・環境配慮型住宅ローンの取り扱いを始めた理由は、「販売促進のツール」が最も多く、次いで、「SDGsやカーボンニュートラルへの取り組みの一環」が多かった。

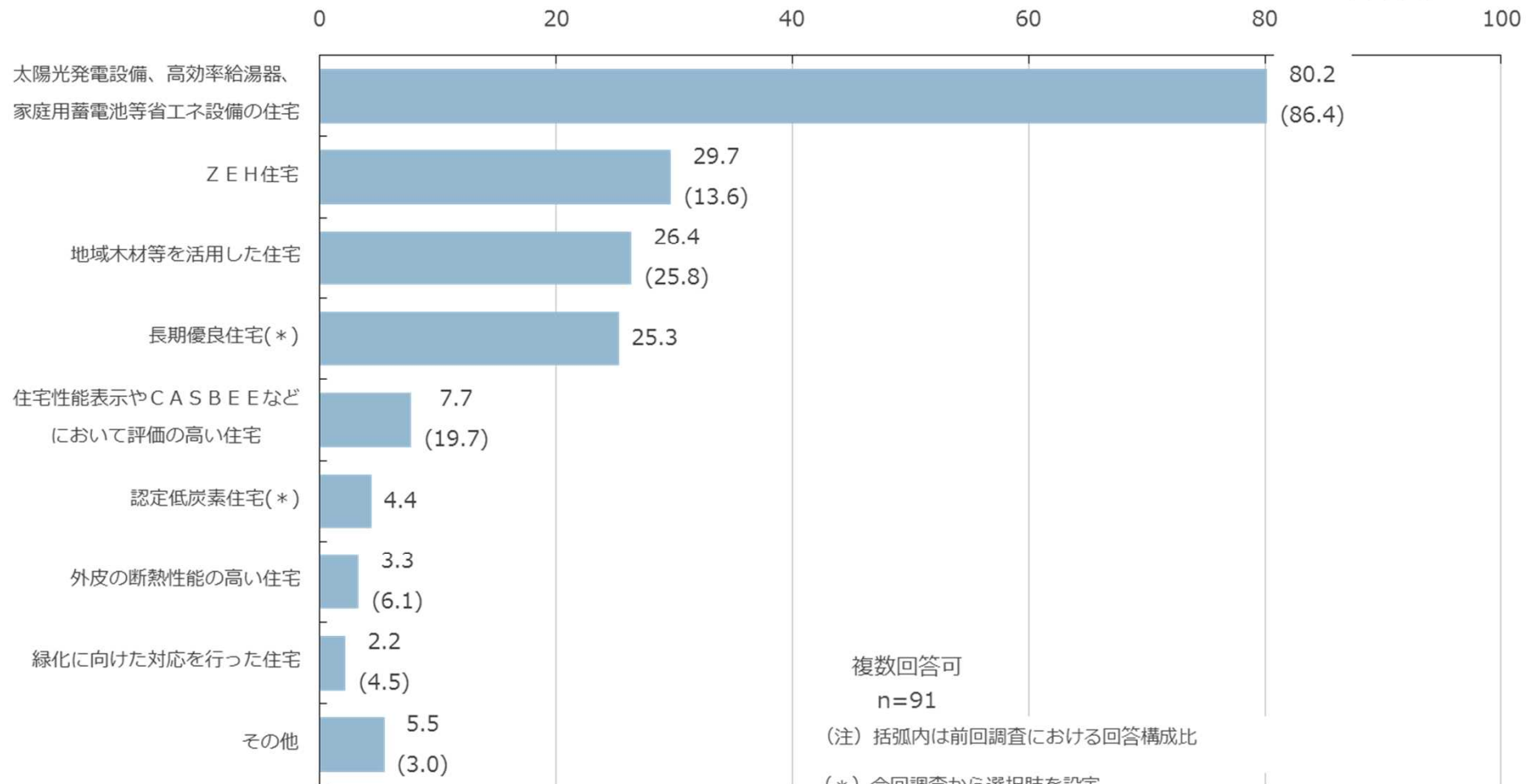


■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン③（融資対象住宅）

環境配慮型住宅ローンの融資対象となる住宅について尋ねたところ、「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、次いで、「ZEH住宅」、「地域木材等を活用した住宅」が多かった。

環境配慮型住宅ローン（融資対象住宅）

単位：%



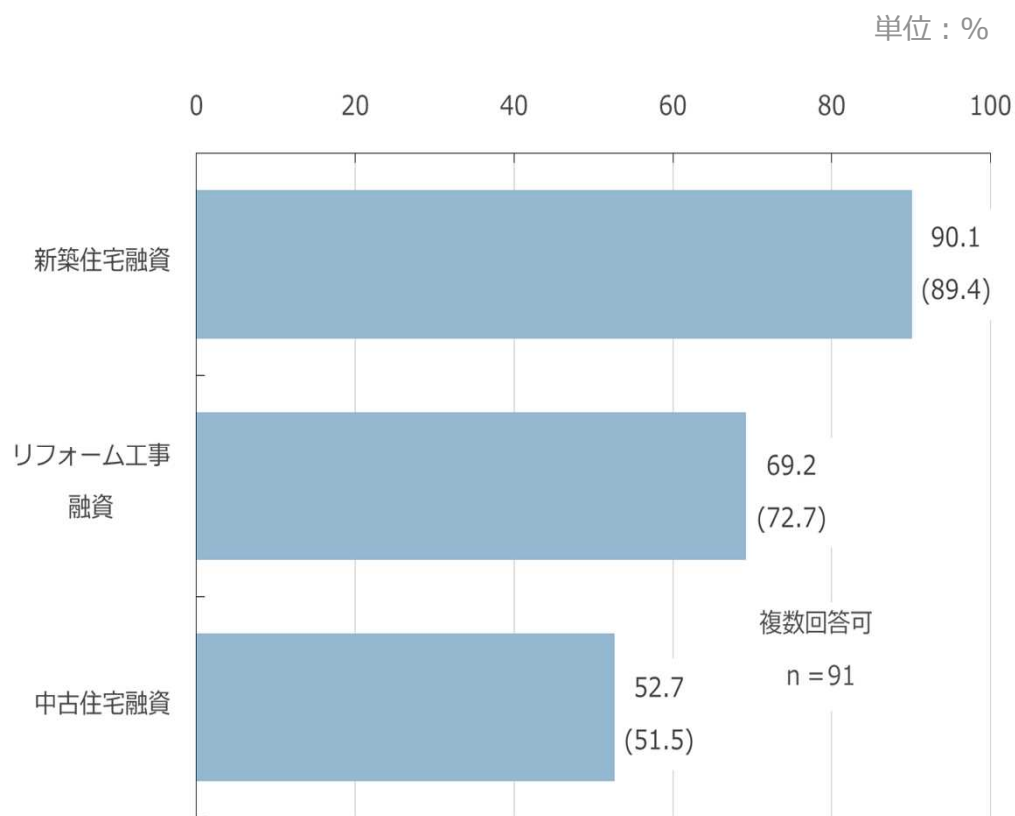
■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン④（融資種別・優遇内容）

環境配慮型住宅ローンの対象となる融資種別は、「新築住宅融資」が最も多く、次いで「リフォーム工事融資」「中古住宅融資」の順となった。

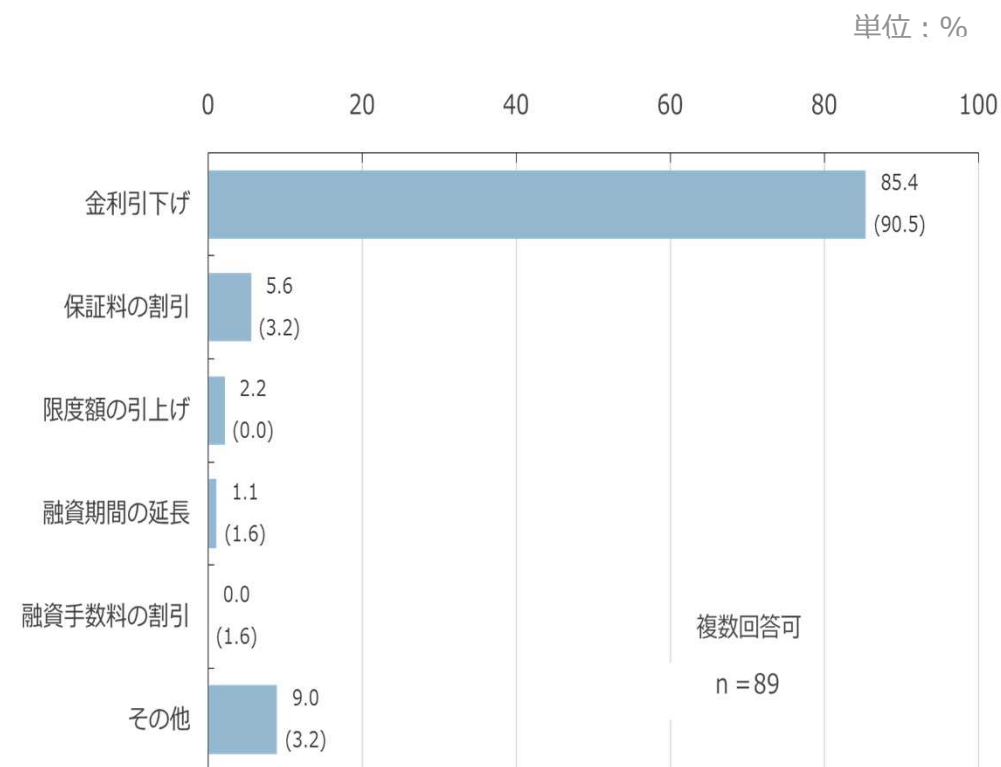
環境配慮型住宅ローンの優遇内容については、「金利引下げ」が最も多かった。

（注）括弧内は前回調査における回答構成比

環境配慮型住宅ローン（融資対象種別）

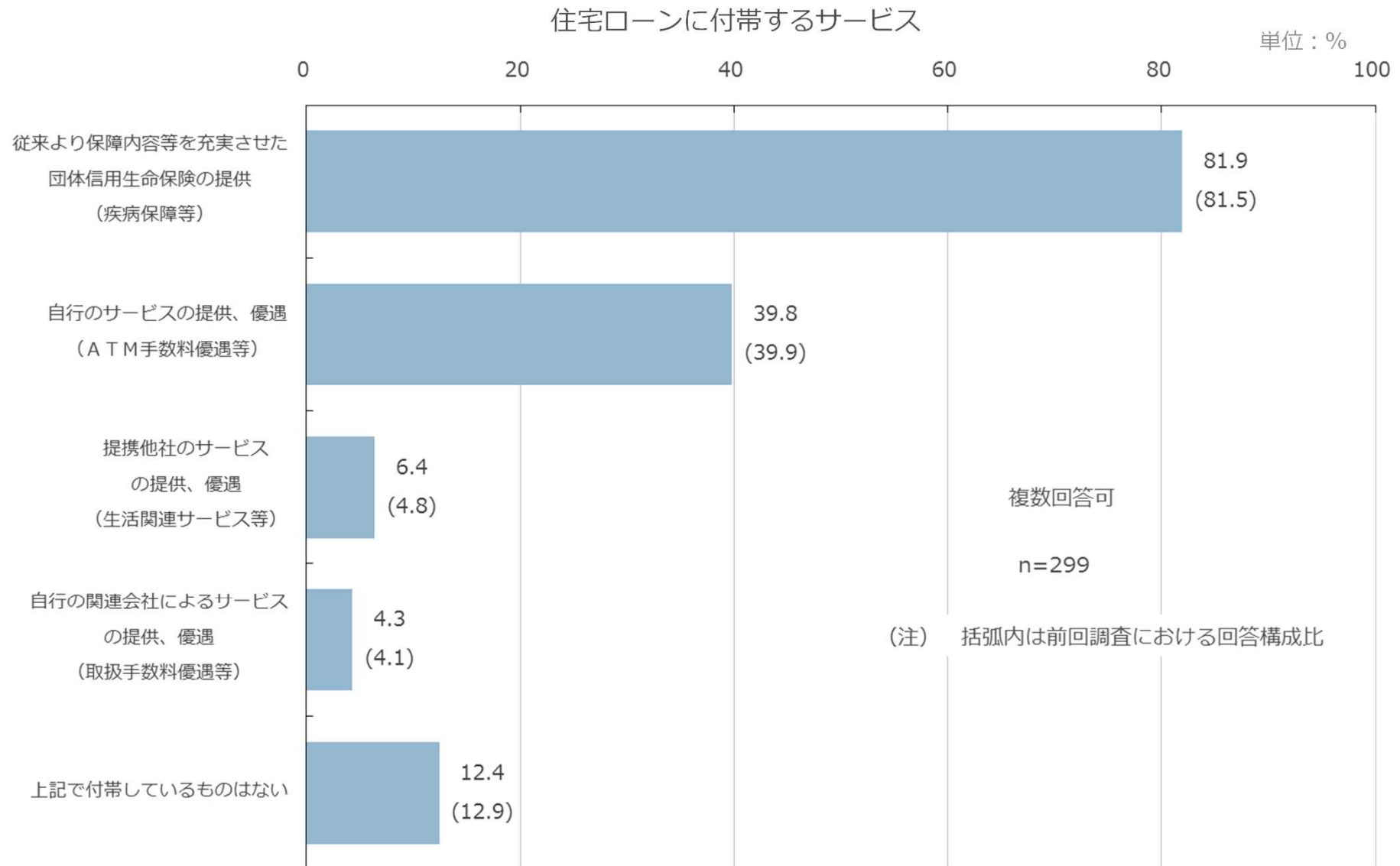


環境配慮型住宅ローン（優遇内容）



■ 1-3-3 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、次いで、「自行のサービスの提供、優遇（ATM手数料優遇等）」が多かった。

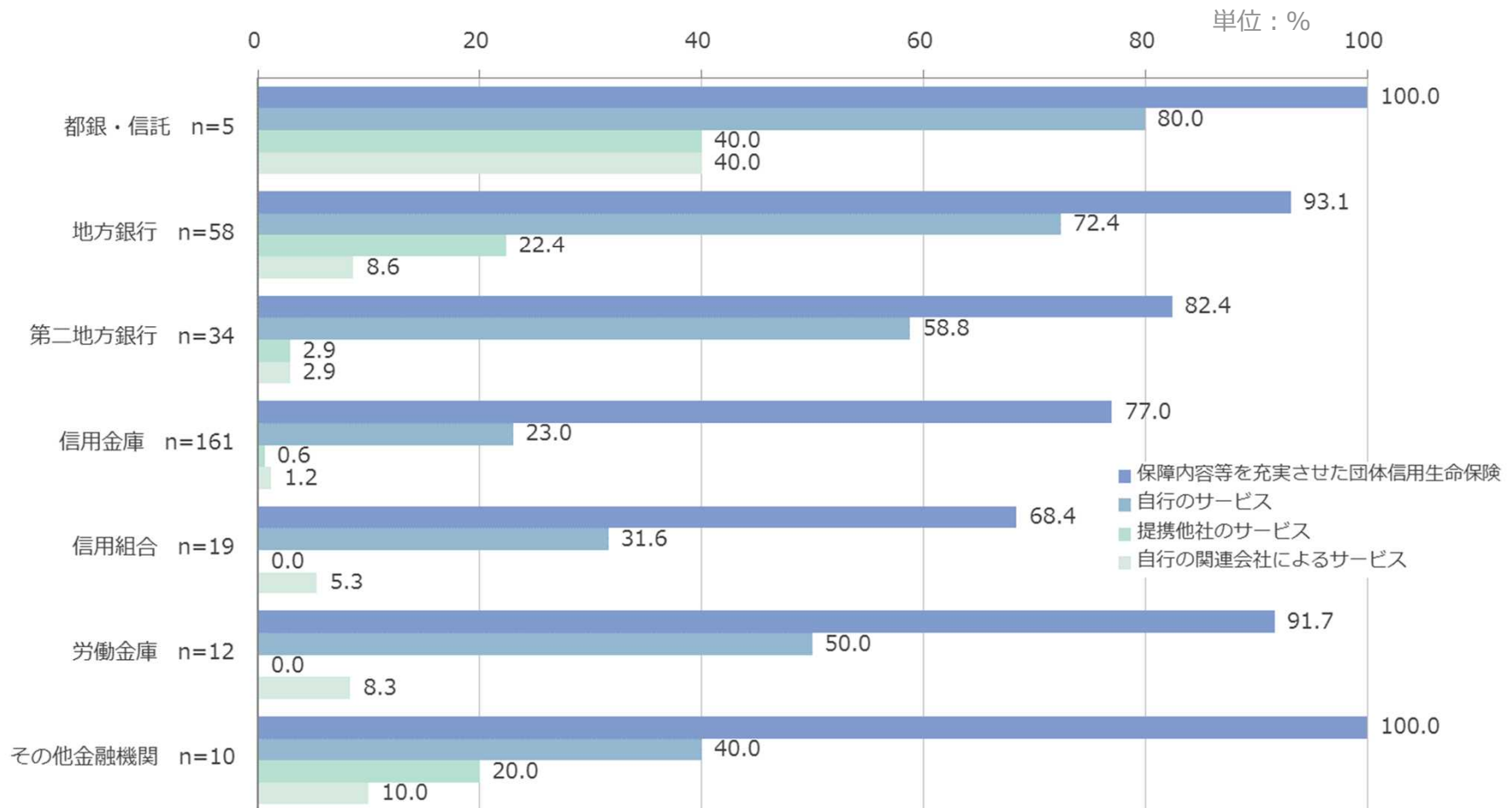


■ 1-3-3 取扱商品・サービス等／住宅ローンに付帯するサービス（業態別）

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」は、信用組合を除き7割以上。
- 「自行のサービス」は、都銀・信託、地方銀行、第二地方銀行、労働金庫で半数以上。
- 「提携他社のサービス」、「自行の関連会社によるサービス」は、都銀・信託が相対的に多い。

住宅ローンに付帯するサービス（業態別）【複数回答可】

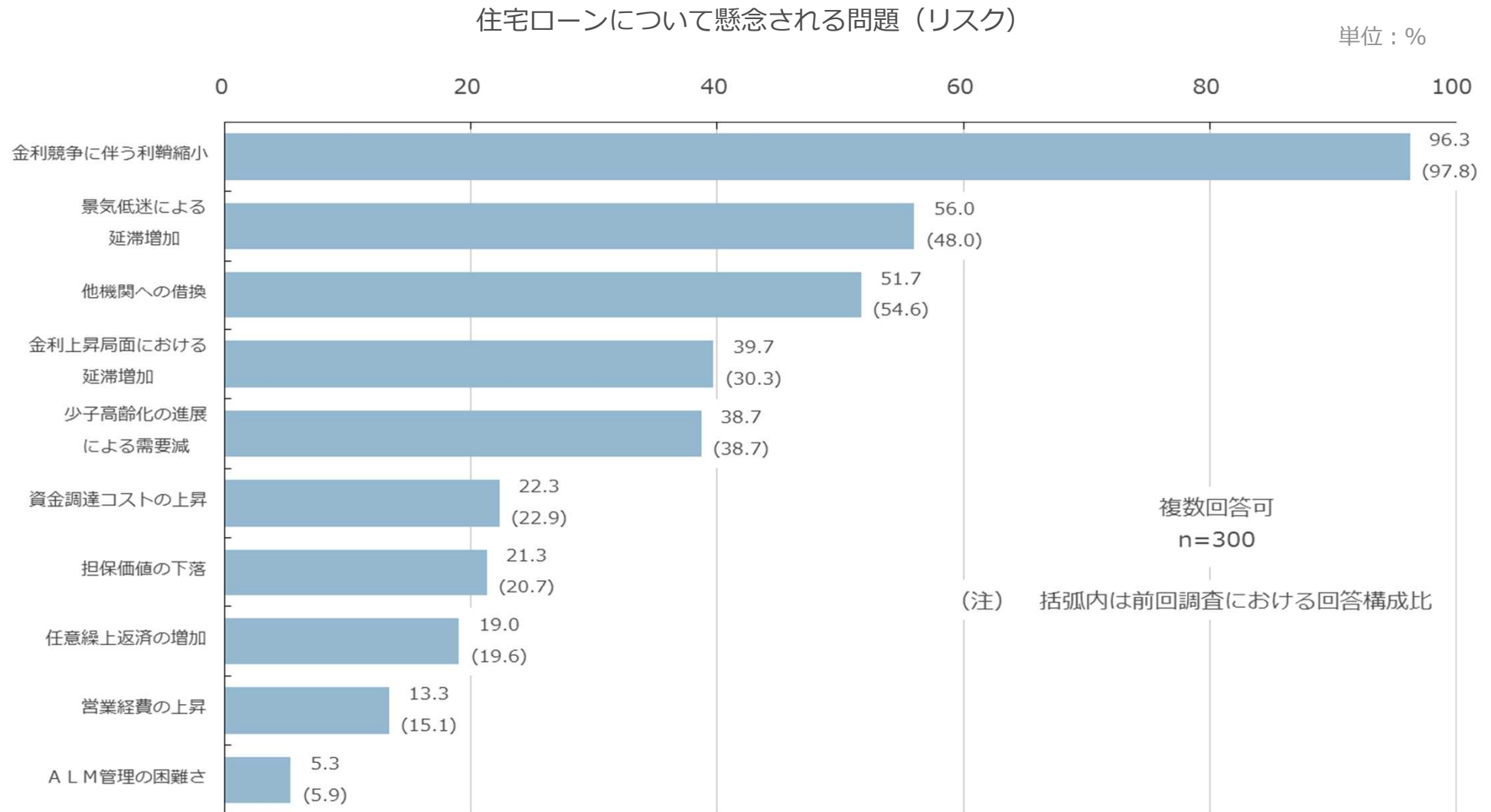


(注) 「上記で付帯しているものはない」は除く。

■ 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」が多かった。

なお、「景気低迷による延滞増加」、「金利上昇局面における延滞増加」は前回調査からの増加が目立った。

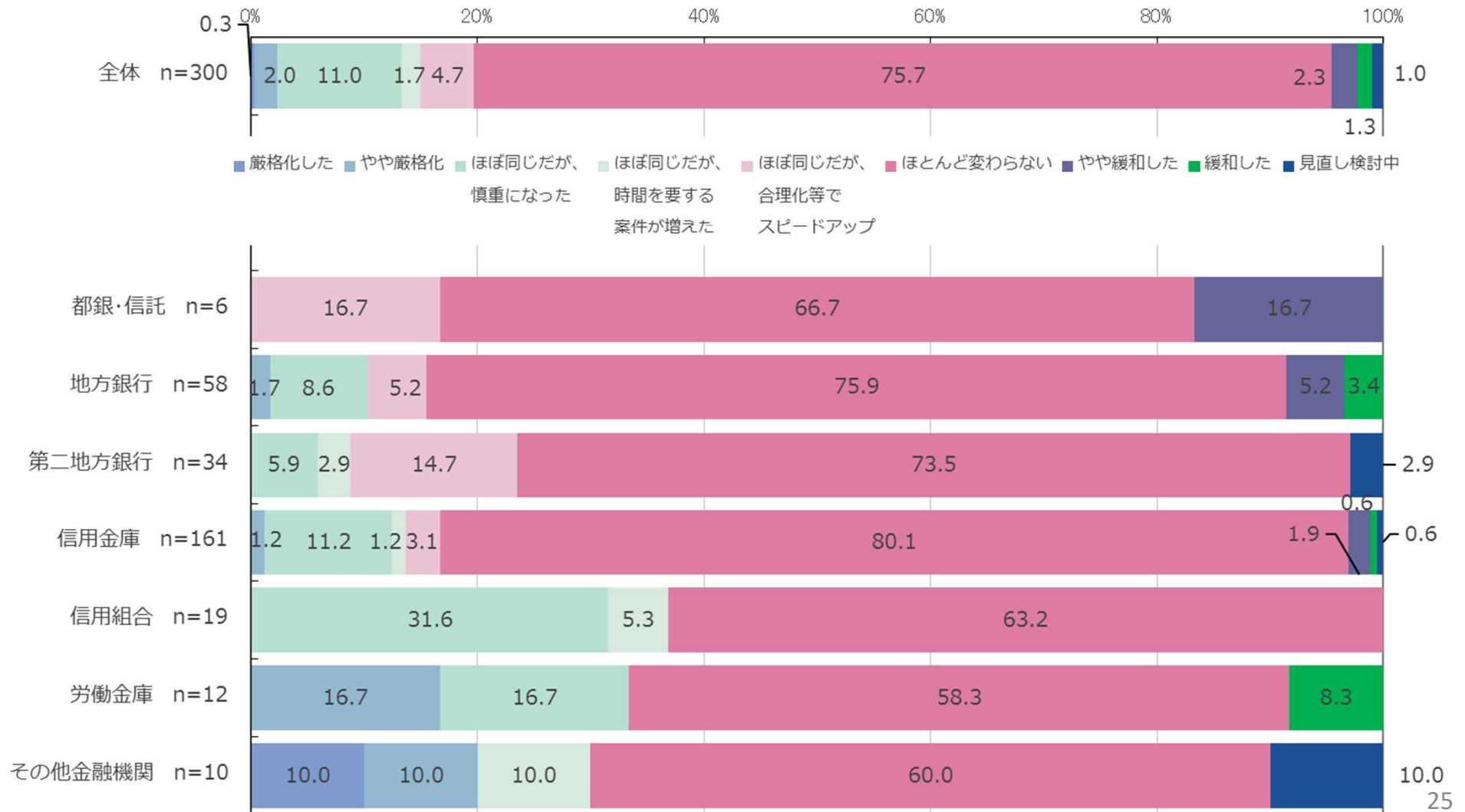


■ 1-5-1 住宅ローンの審査／審査内容や基準の変化

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尋ねたところ、「ほとんど変わらない」が約3/4と最も多かった。

業態別にみてもすべての業態で「ほとんど変わらない」が最も多かった。

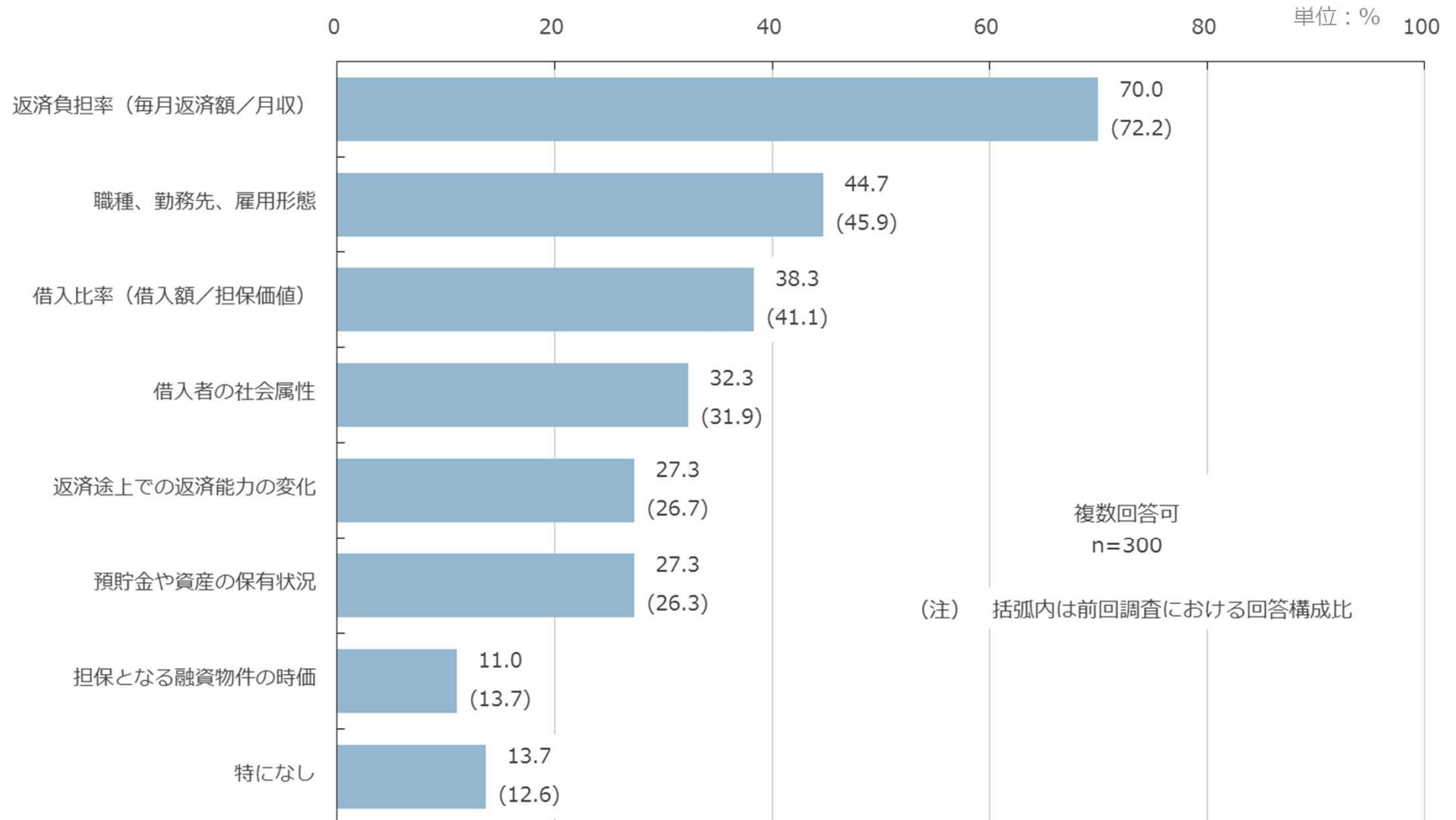
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



■ 1-5-2 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を尋ねたところ、「返済負担率（毎月返済額／月収）」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。

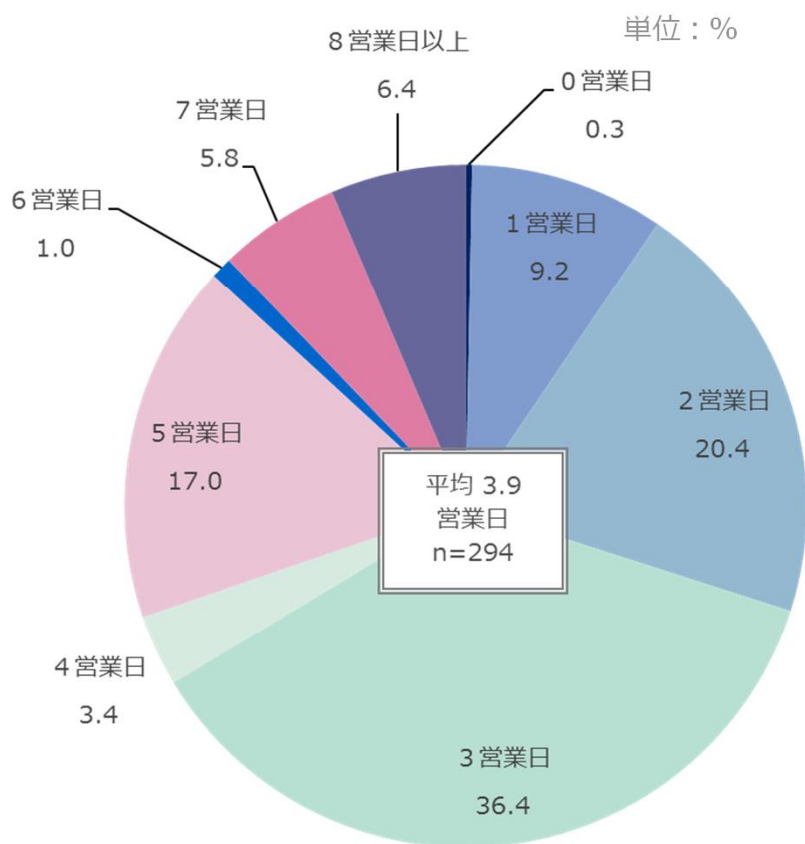
本審査で重視度が増していると考えられる項目



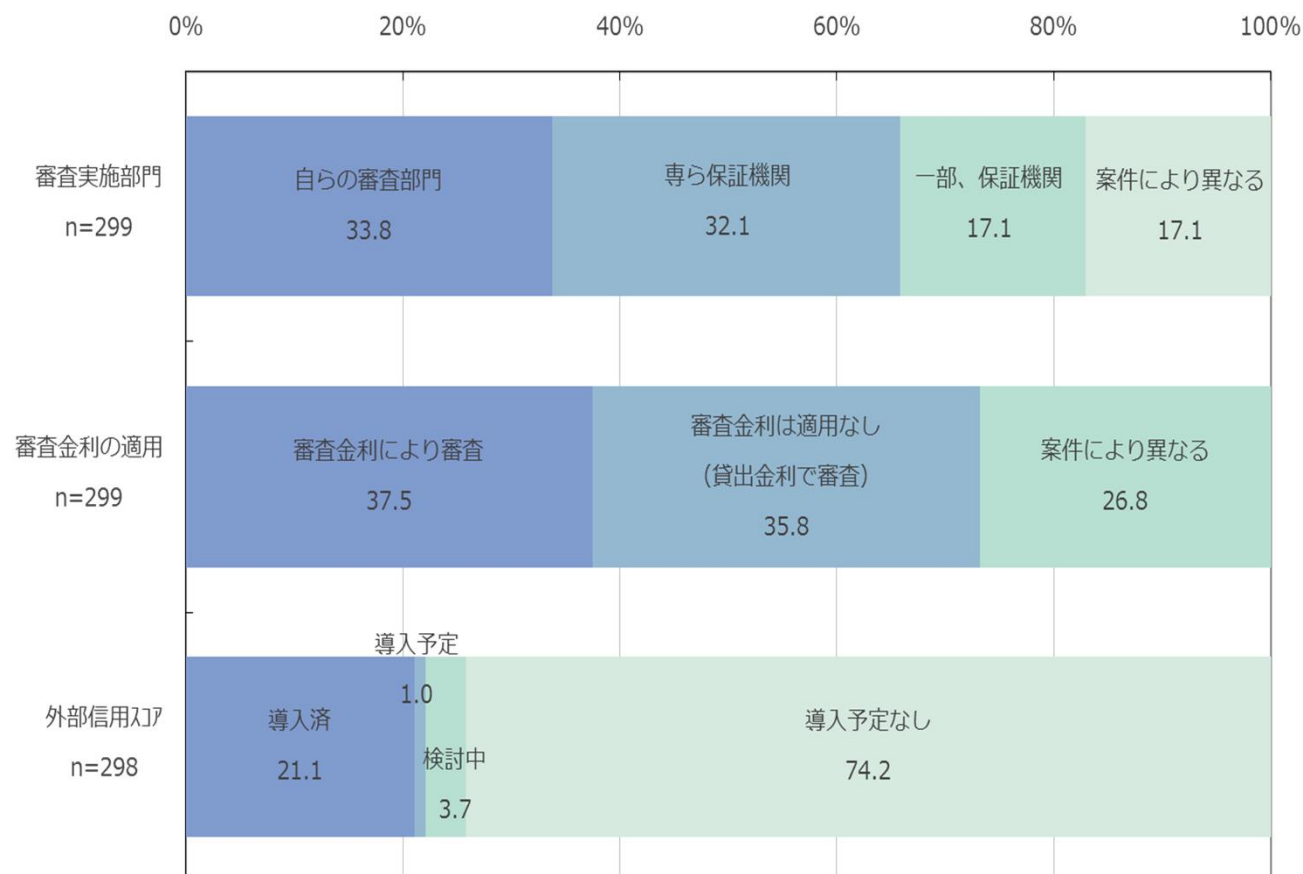
■ 1-5-3 住宅ローンの審査／審査の所要期間・審査事務関連

- 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3.9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」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」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」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）

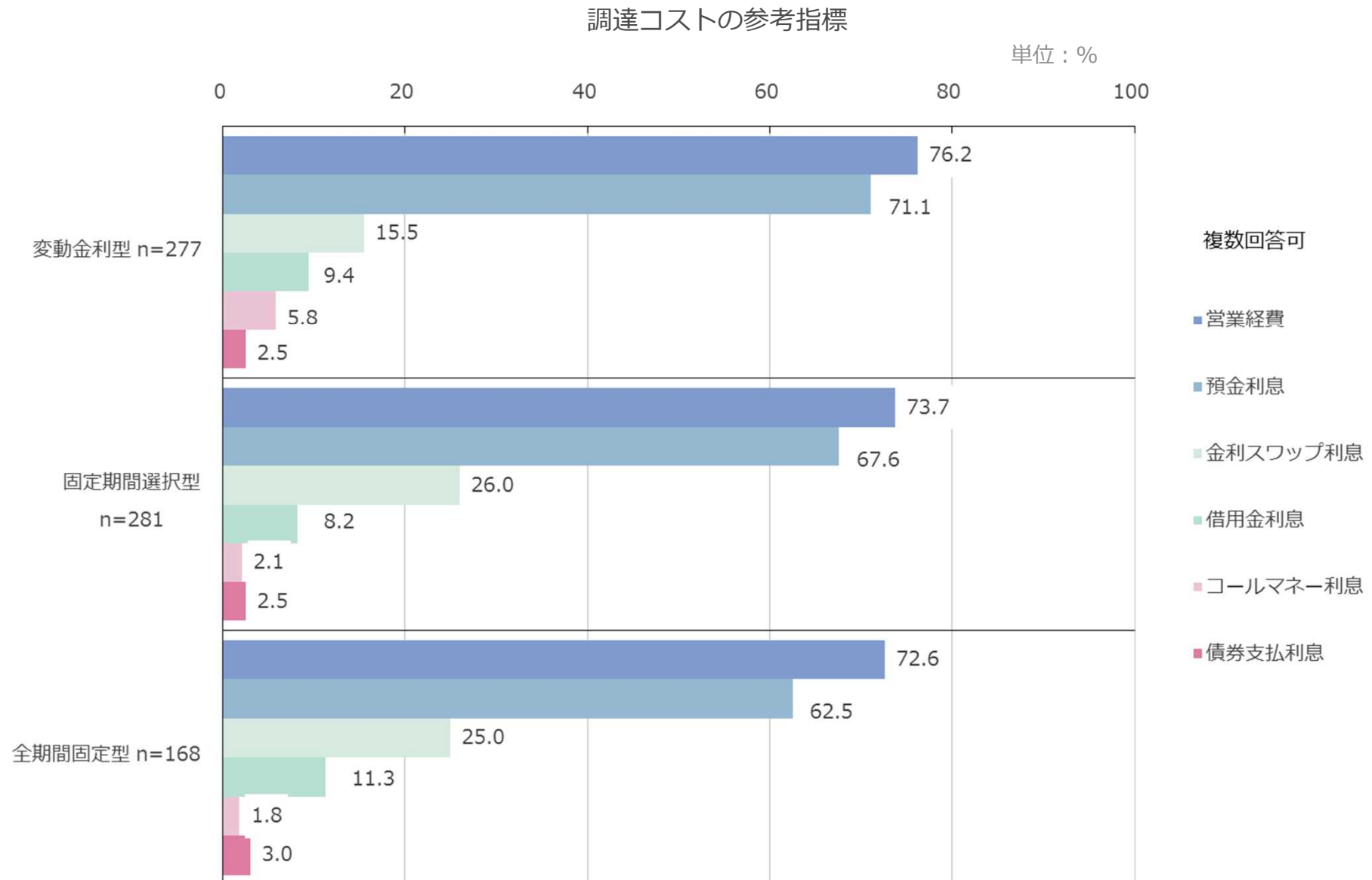


審査事務に関する事項



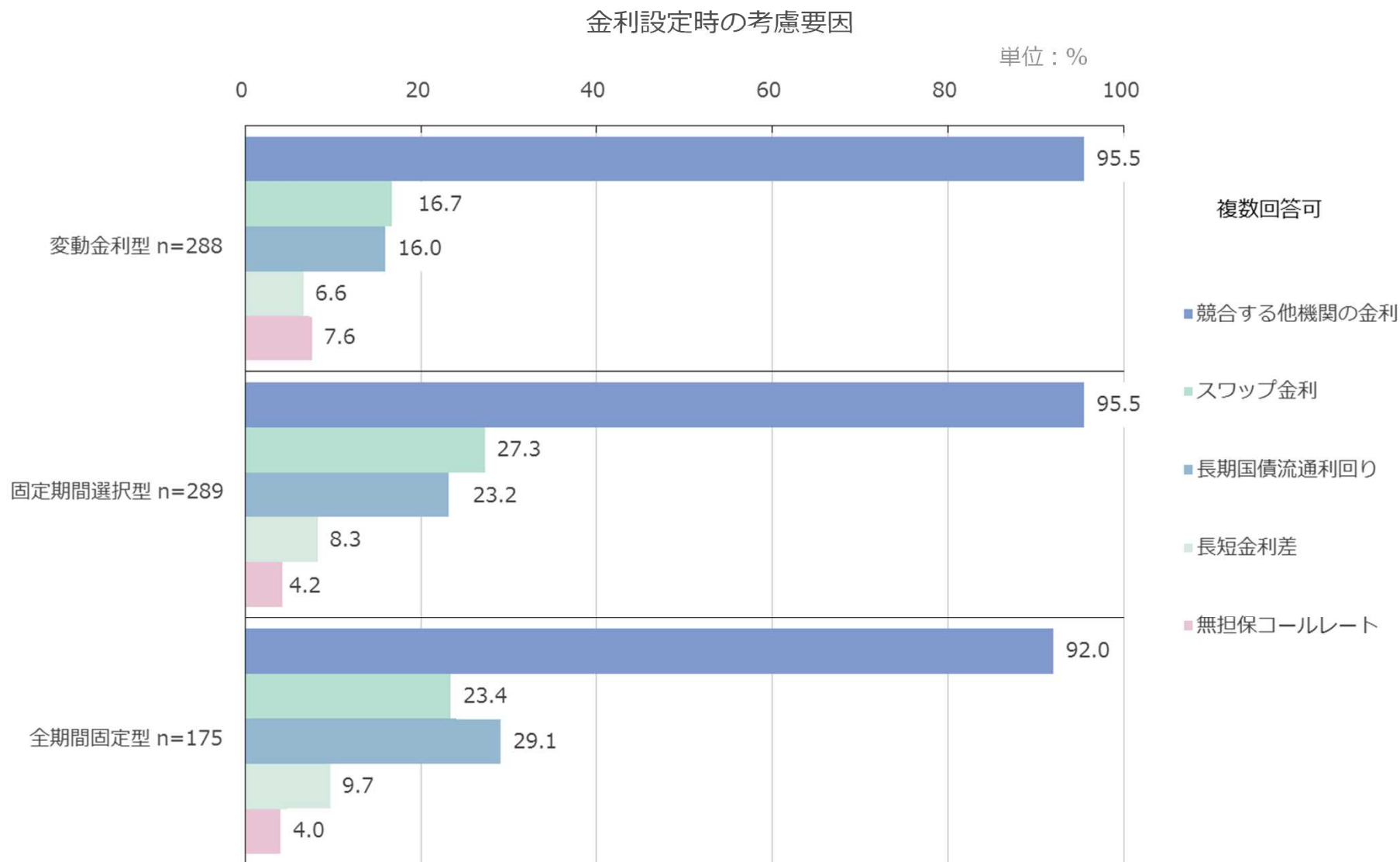
■ 1-6-1 住宅ローンの金利設定／調達コストの参考指標

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



■ 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」が最も多く、次いで、変動金利型及び固定期間選択型は「スワップ金利」が、全期間固定型は「長期国債流通利回り」が多かった。

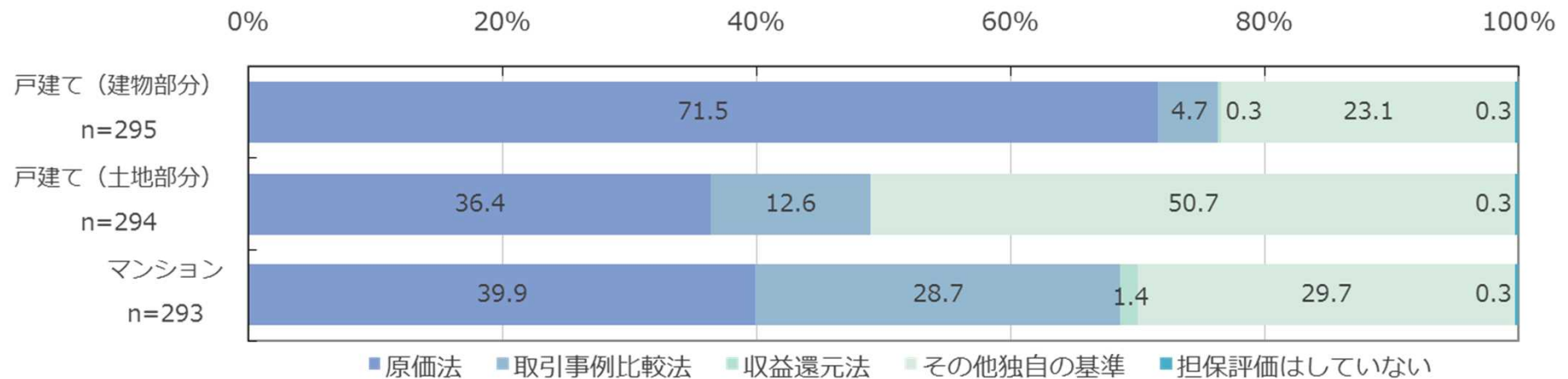


■ 1-7-1 住宅ローンの担保評価／中古住宅の担保評価方法①

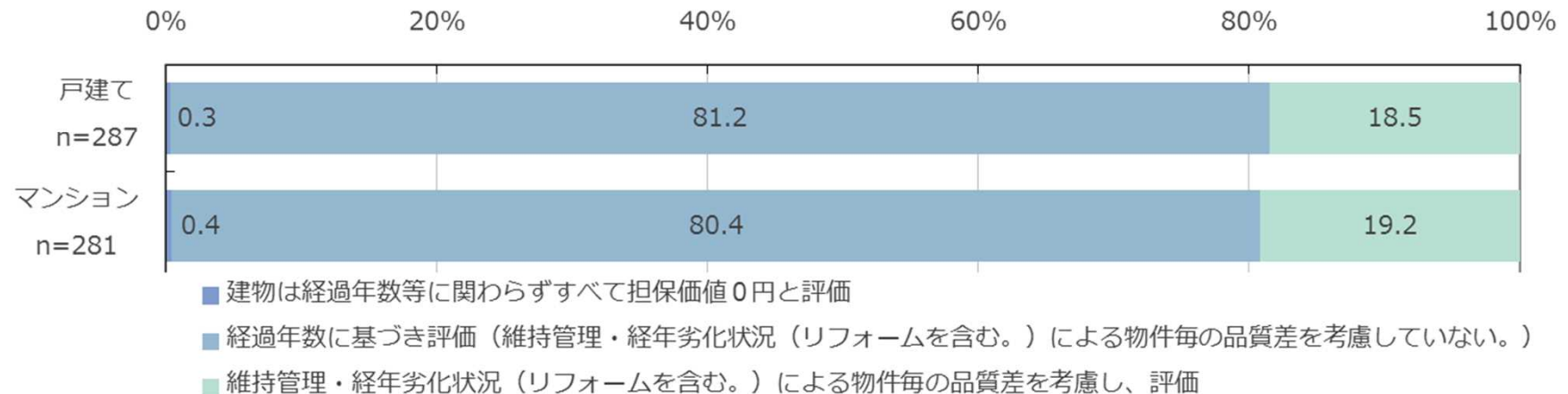
中古住宅の担保評価の方法については、戸建て（建物部分）、マンションでは「原価法」、戸建て（土地部分）では「その他独自の基準」が最も多かった。

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ていない。）」が最も多かった。

中古住宅の担保評価の方法



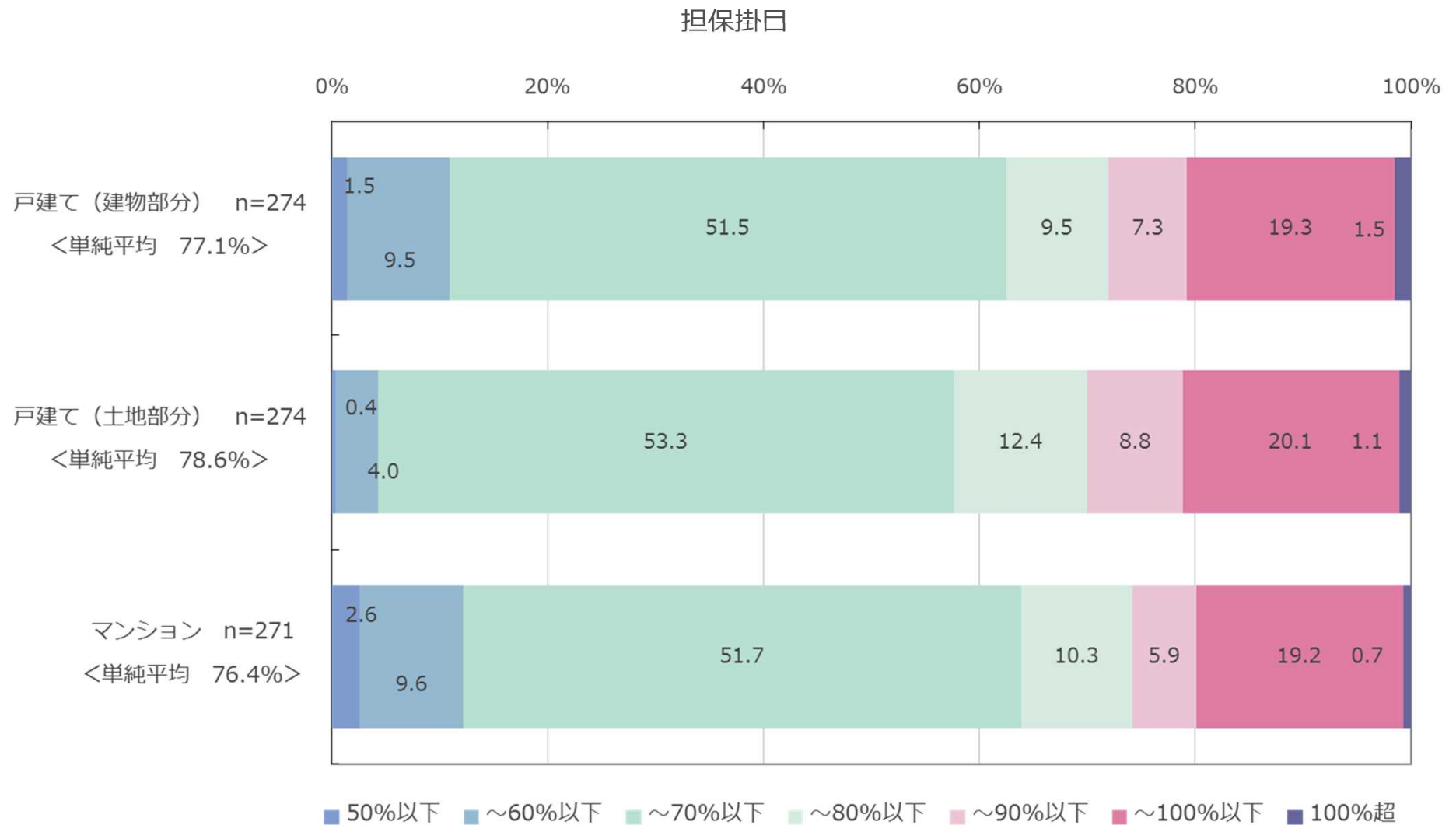
建物部分の担保評価



■ 1-7-2 住宅ローンの担保評価／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」が最も多く、次いで、「（90%超）～100%以下」が多かった。

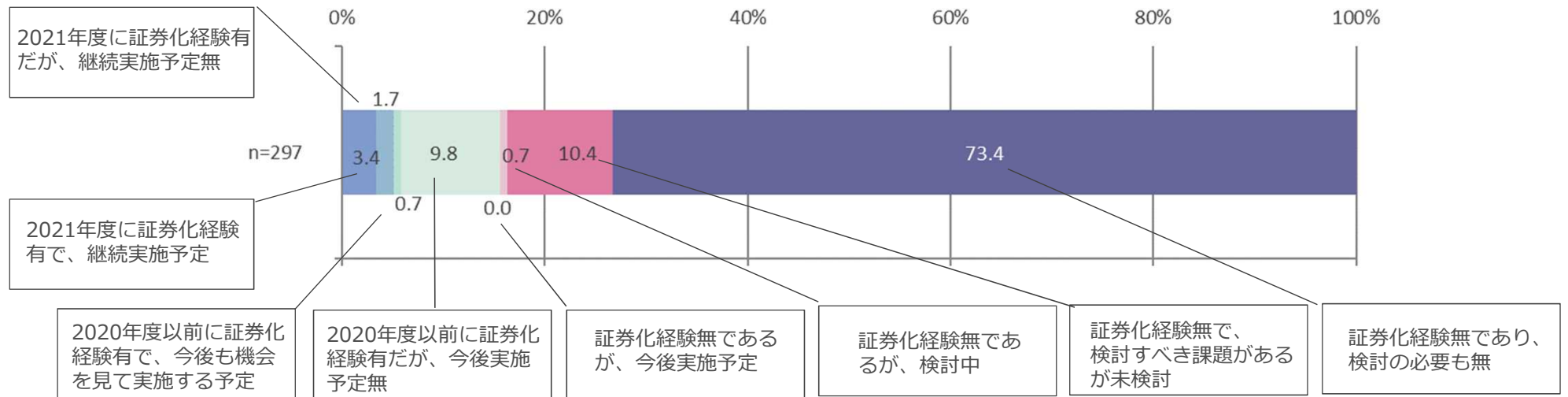
回答機関の担保掛目の単純平均は、戸建て（建物部分）77.1%、戸建て（土地部分）78.6%、マンション76.4%となった。



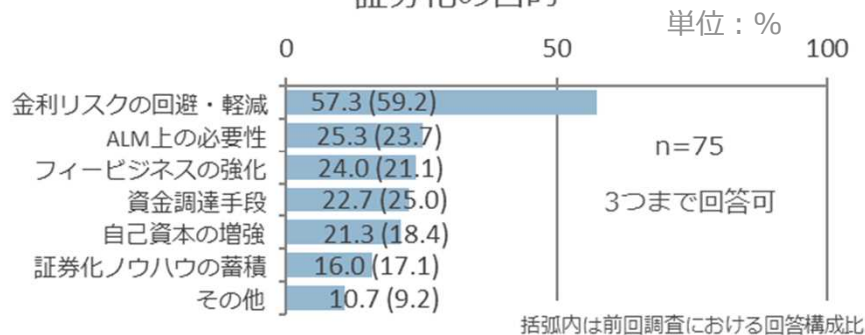
■ 1-8 住宅ローンの証券化

- 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、検討の必要性も無」が最も多かった。
- 「証券化の経験無であり、検討の必要性も無」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」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」が最も多かった。

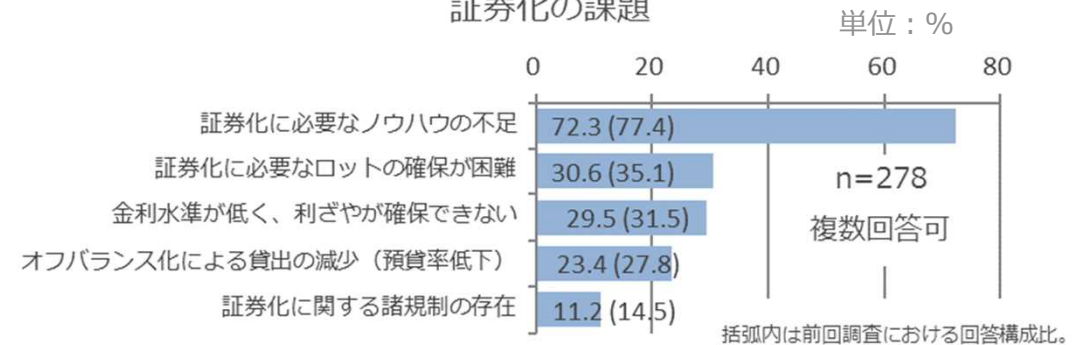
証券化の取組状況と今後の方針



証券化の目的



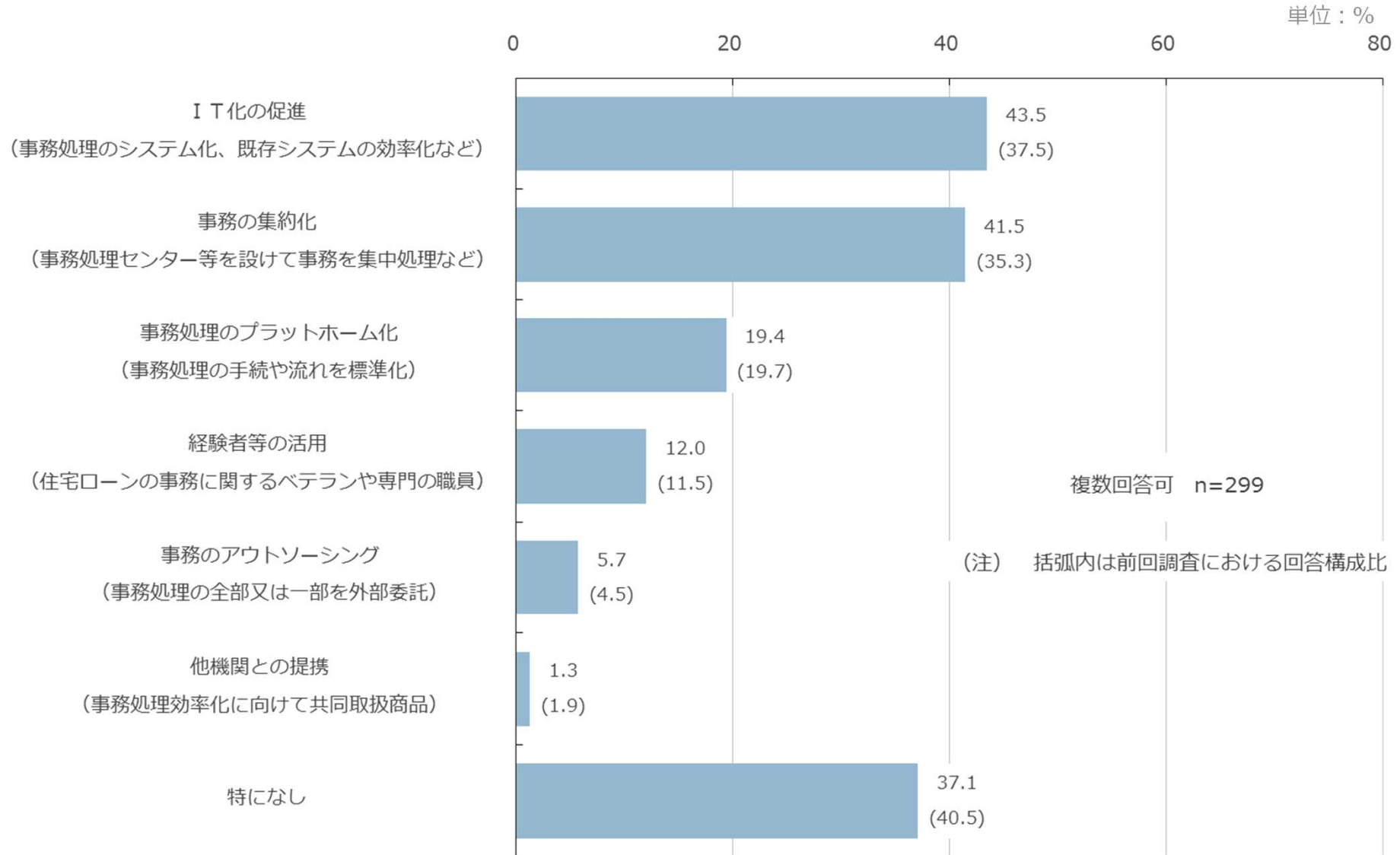
証券化の課題



■ 1-9-1 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、「IT化の促進」が最も多く、次いで、「事務の集約化」、「特になし」が多かった。

事務の効率化やコスト削減に向けた取組



■ 1-9-1 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「IT化の促進」、「事務の集約化」、「事務処理のプラットフォーム化」、地方銀行で「IT化の促進」、「事務の集約化」、労働金庫で「事務の集約化」、その他金融機関で「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（業態別）【複数回答可】

単位：%

| | IT化の促進 | 事務の集約化 | 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 | 80.0 | 20.0 | 40.0 | 0.0 | 0.0 |
| 地方銀行 n=58 | 86.2 | 87.9 | 29.3 | 20.7 | 1.7 | 1.7 | 1.7 |
| 第二地方銀行 n=34 | 47.1 | 61.8 | 23.5 | 20.6 | 14.7 | 5.9 | 8.8 |
| 信用金庫 n=161 | 24.2 | 19.3 | 10.6 | 7.5 | 2.5 | 0.6 | 57.1 |
| 信用組合 n=19 | 21.1 | 10.5 | 21.1 | 10.5 | 0.0 | 0.0 | 63.2 |
| 労働金庫 n=12 | 66.7 | 75.0 | 25.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 16.7 |
| その他金融機関 n=10 | 80.0 | 50.0 | 50.0 | 20.0 | 50.0 | 0.0 | 10.0 |

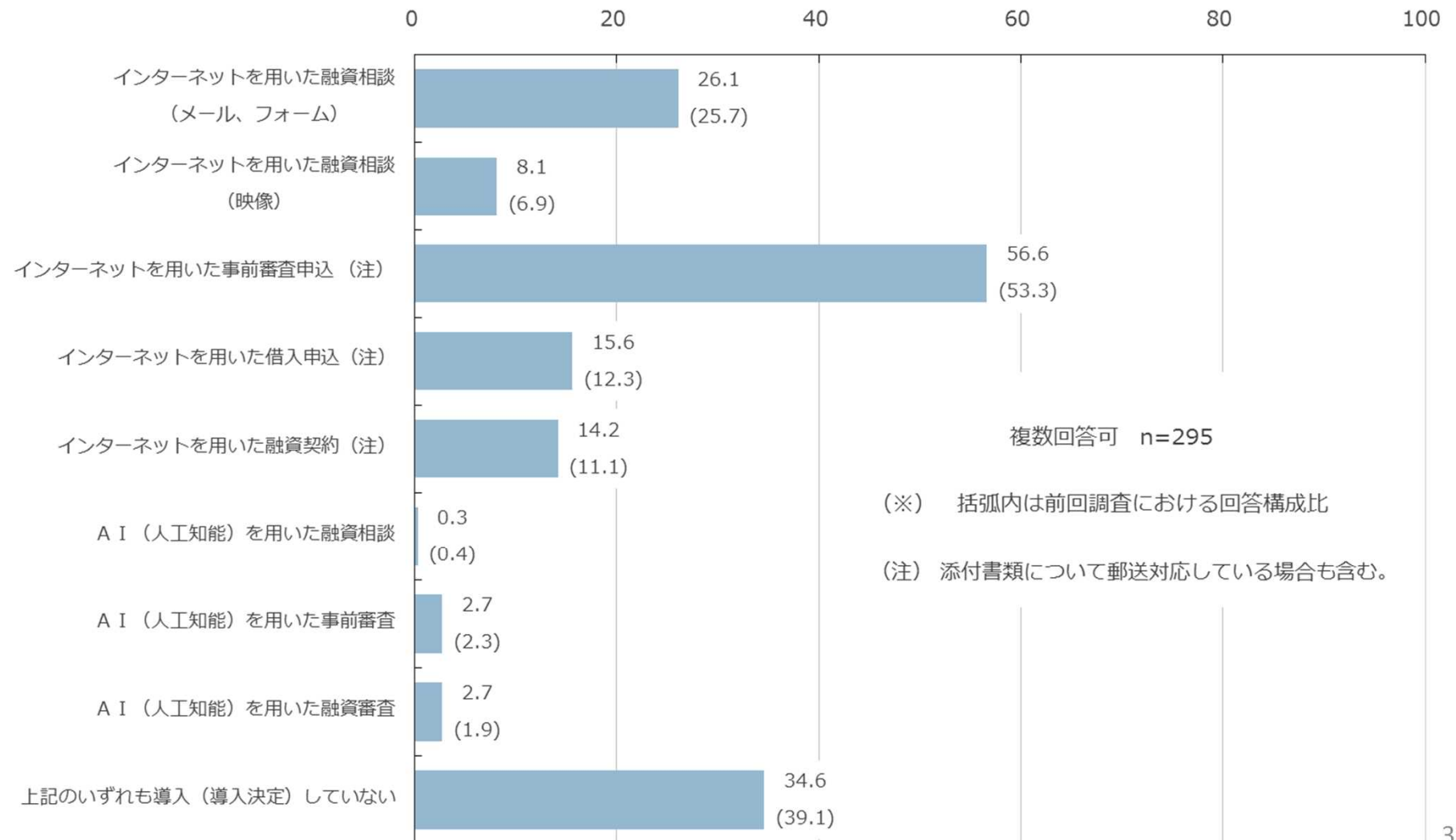
※表中、数字が大きいものほど濃い網掛けを行っている。

■ 1-9-2 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」が最も多く、次いで、「インターネットを用いた融資相談（メール、フォーム）」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

単位：%

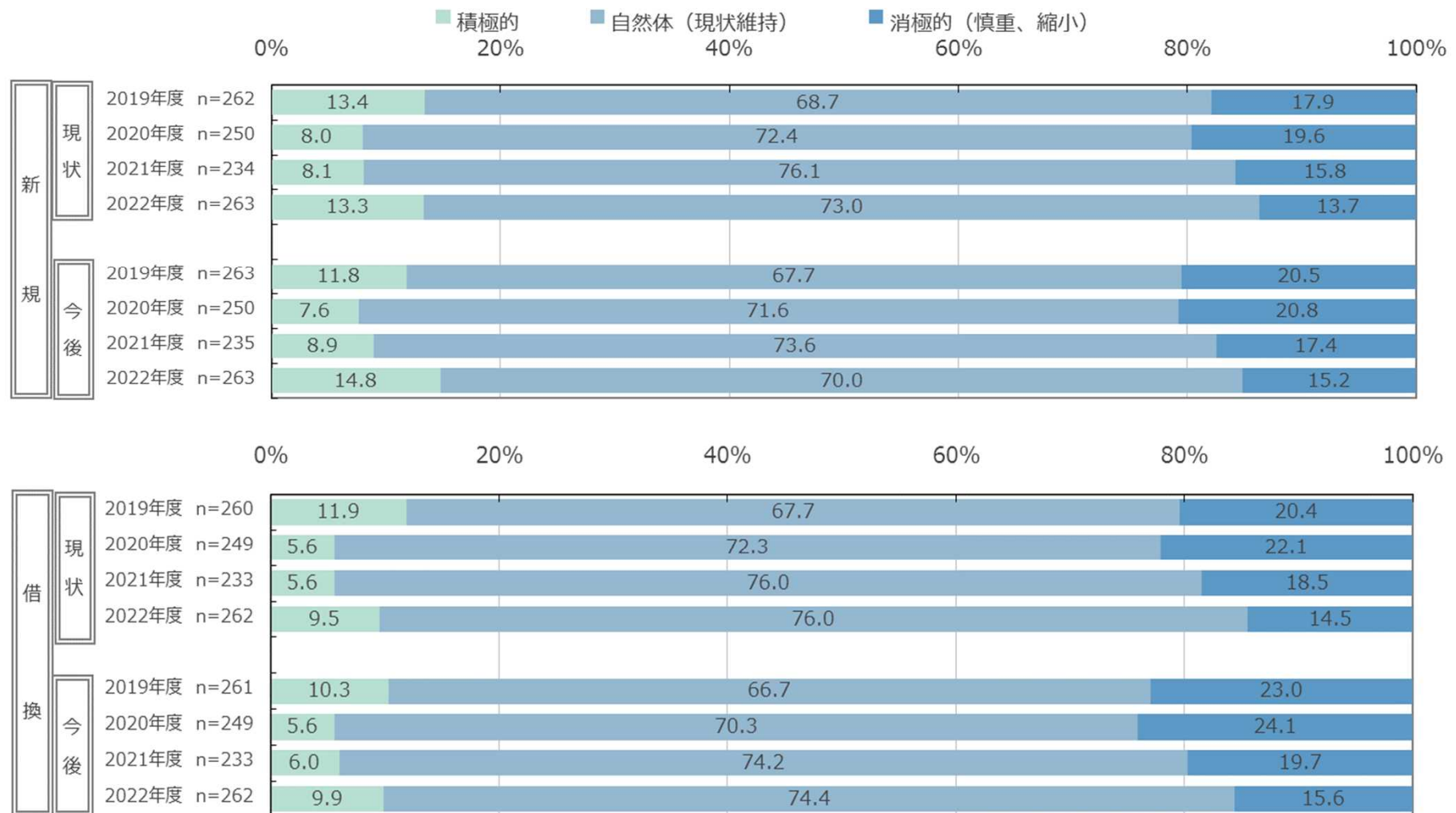


■ 2-1-1 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢

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）」が最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも「自然体（現状維持）」、「消極的（慎重、縮小）」が減少し、「積極的」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）」が最も多かった。前年度との比較では、現状、今後とも「消極的（慎重、縮小）」が減少し、「積極的」は増加した。

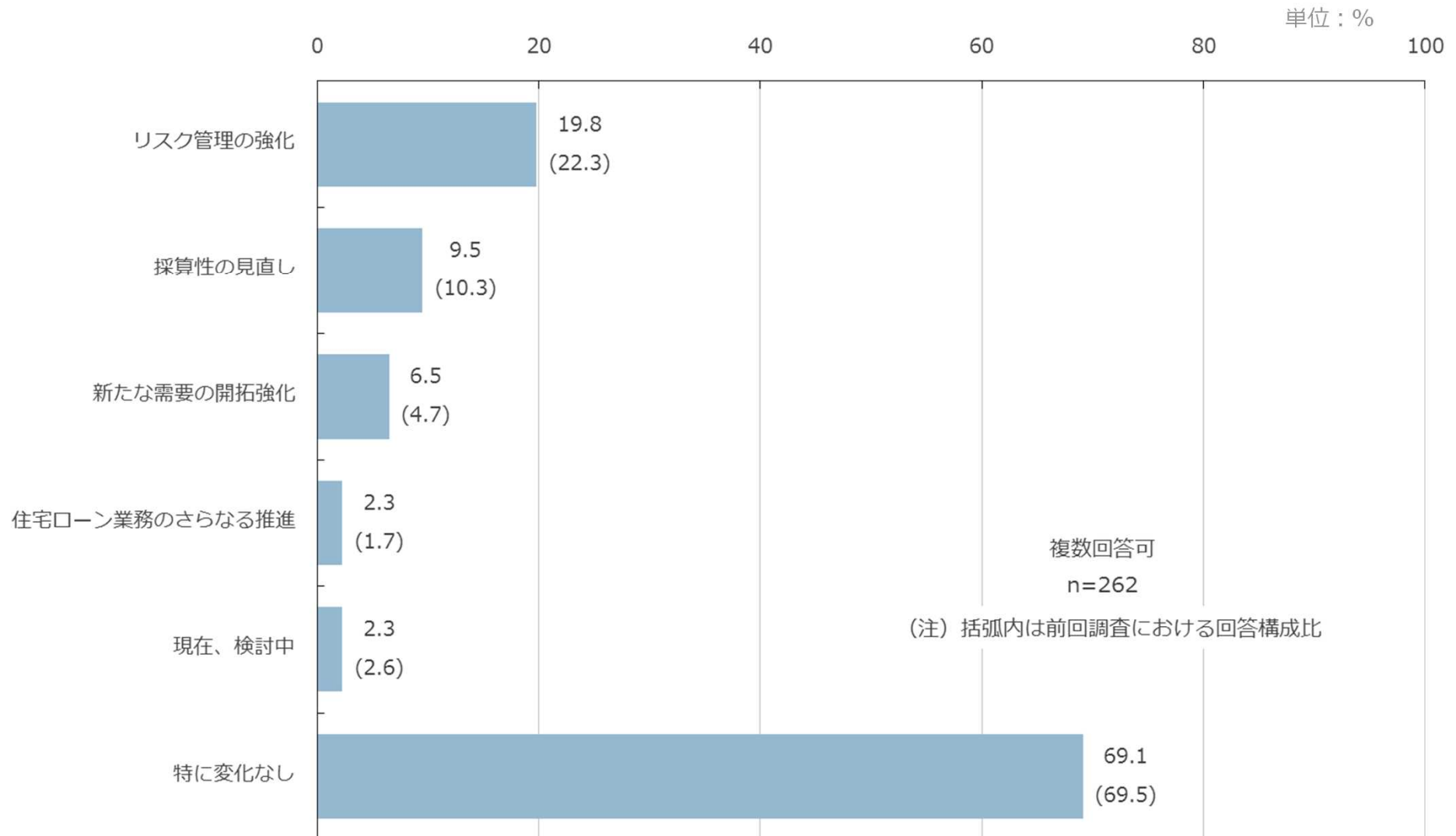
アパートローンへの取組姿勢



■ 2-1-2 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢の変化

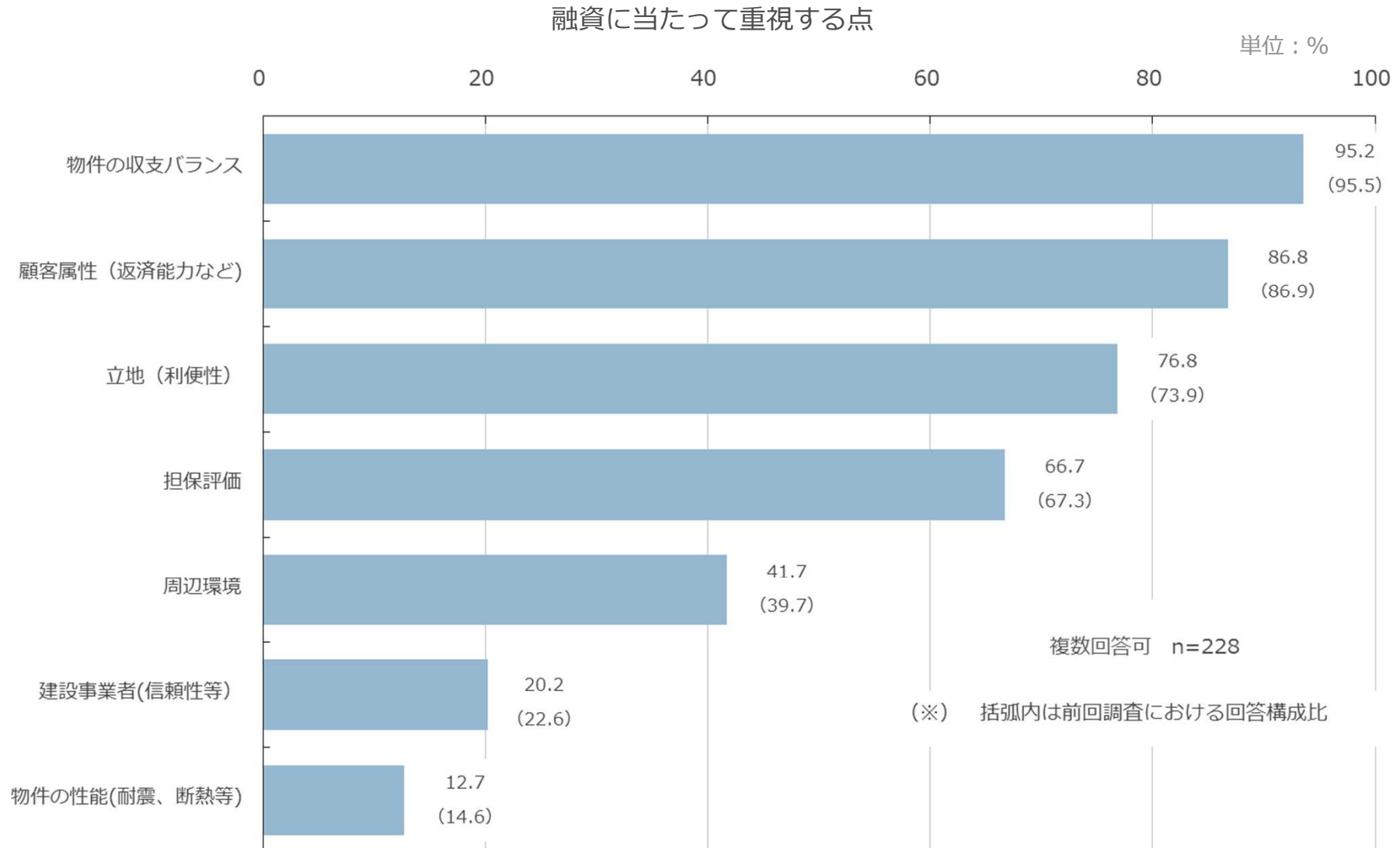
前年度と比べたアパートローンへの取組姿勢の変化は、「特に変化なし」が最も多く、次いで、「リスク管理の強化」、「採算性
の見直し」が多かった。

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）



■ 2-2 アパートローンの融資に当たって重視する点

取扱中の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」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。



■ 2-3 その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門／審査の所要期間）

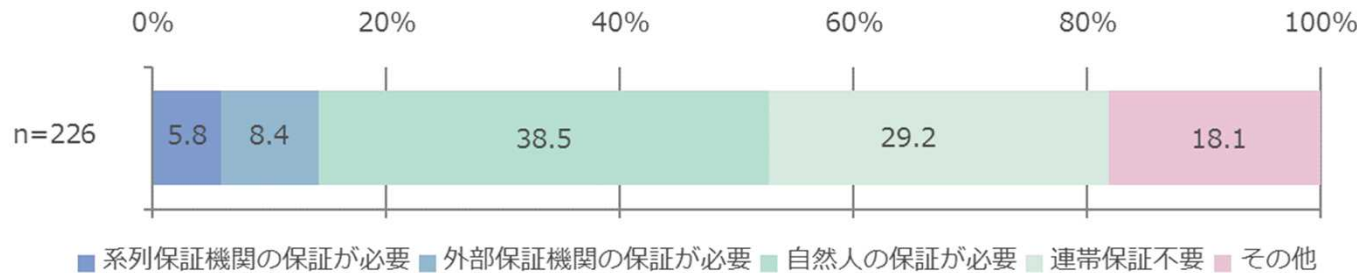
取扱中のアパートローンについて尋ねたところ、取り扱う住戸タイプでは「夫婦のみ世帯向け（1LDK～2DK）」、連帯保証の必要性では「自然人の保証が必要」、審査実施部門では「自らの審査部門」が最も多かった。

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、回答機関の単純平均で6.6営業日となった。

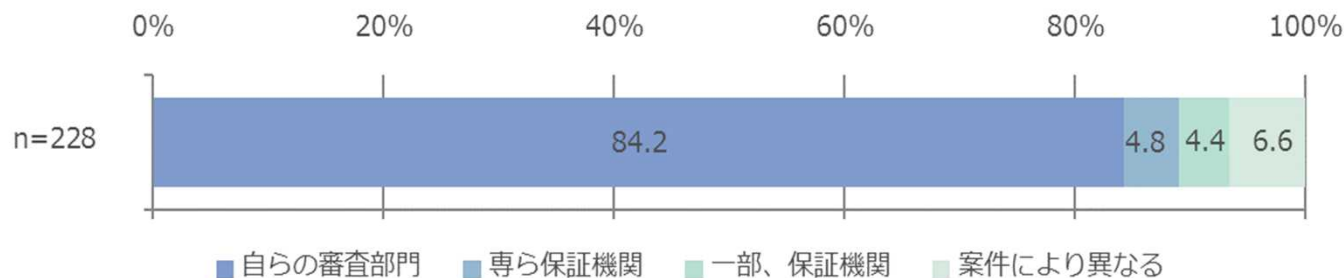
主に取り扱う住戸タイプ



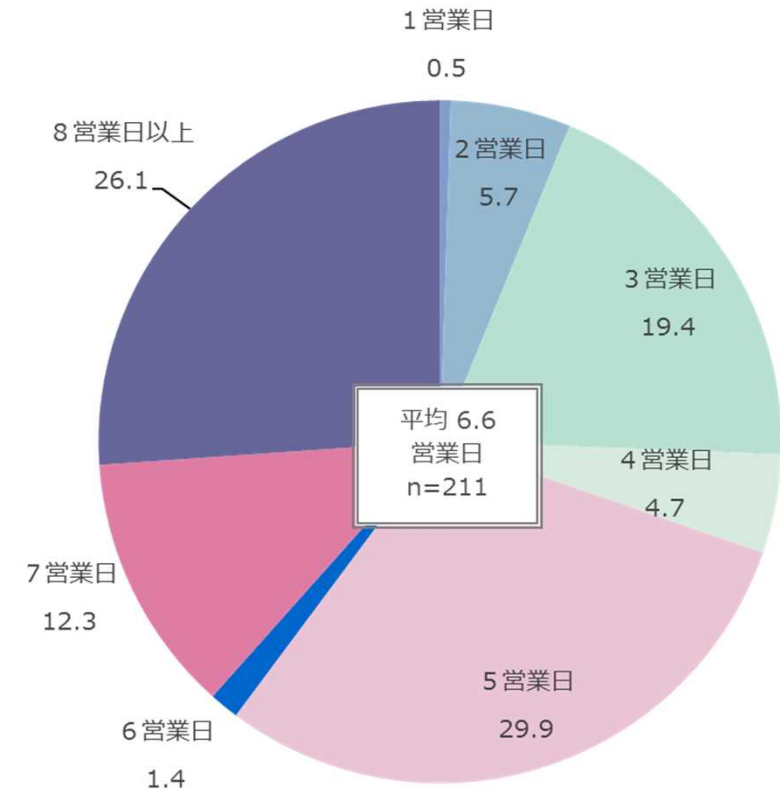
連帯保証の必要性



審査実施部門



本審査の所要期間（申請～結果回答）

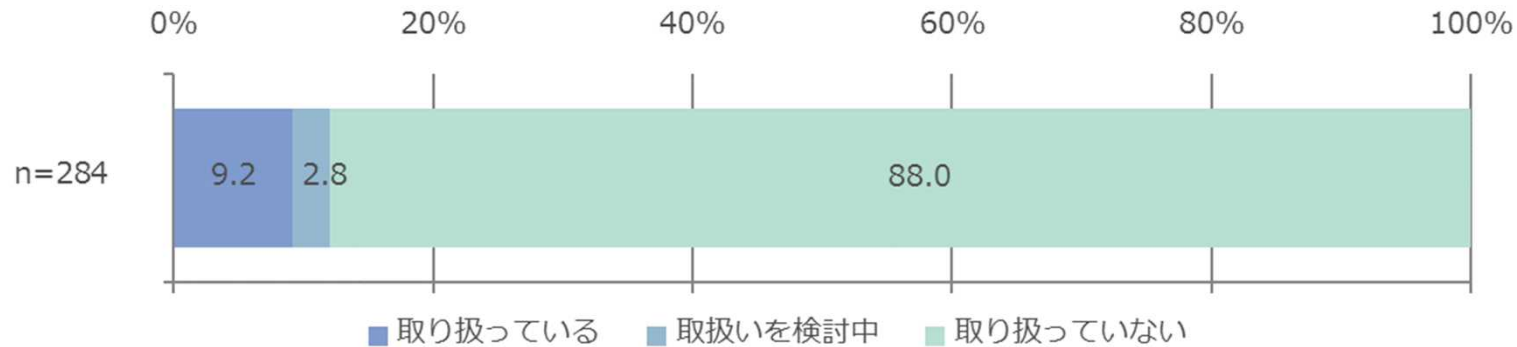


■ 3 マンション管理組合向け融資／取扱いの有無・取組姿勢

マンション管理向け融資の取扱いは、「取り扱っていない」が最も多く9割近かった。

「マンション管理向け融資の取扱い」で「取り扱っている」、「取扱いを検討中」を選択した機関に、今後の取組姿勢を尋ねたところ、「自然体（現状維持）」が最も多く、9割を超えた。

マンション管理組合向け融資（取扱いの有無）



マンション管理組合向け融資（取組姿勢）

