

平成22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=309)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。

22年度

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	63	57	90.5%
第二地方銀行	42	35	83.3%
信用金庫	180	164	91.1%
信用組合	20	18	90.0%
労働金庫	12	12	100.0%
モーゲージバンク・その他	14	14	100.0%
計	340	309	90.9%

N=309

2. 調査時期

平成22年7月29日～8月25日

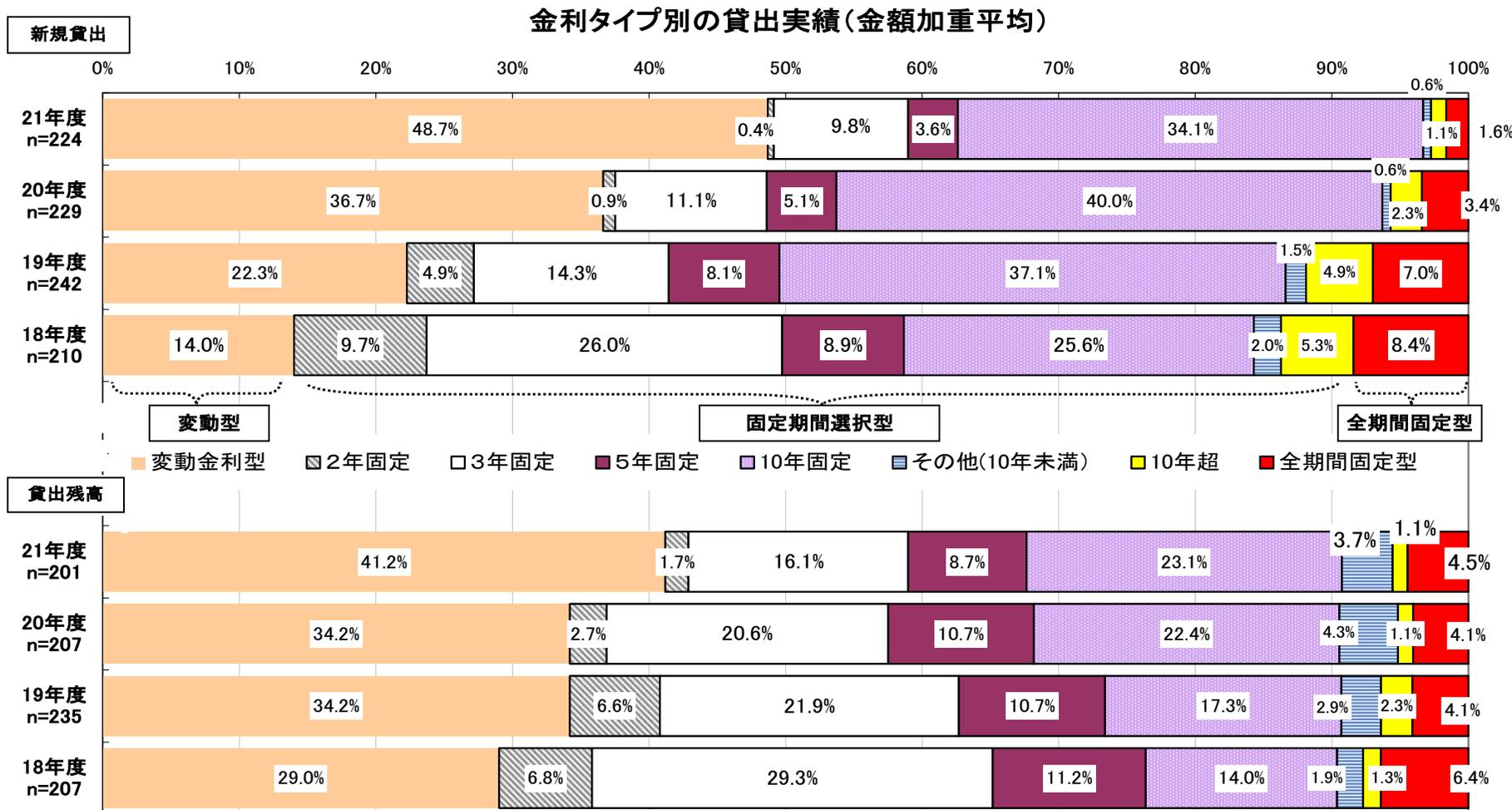
3. 主な調査項目

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

【（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

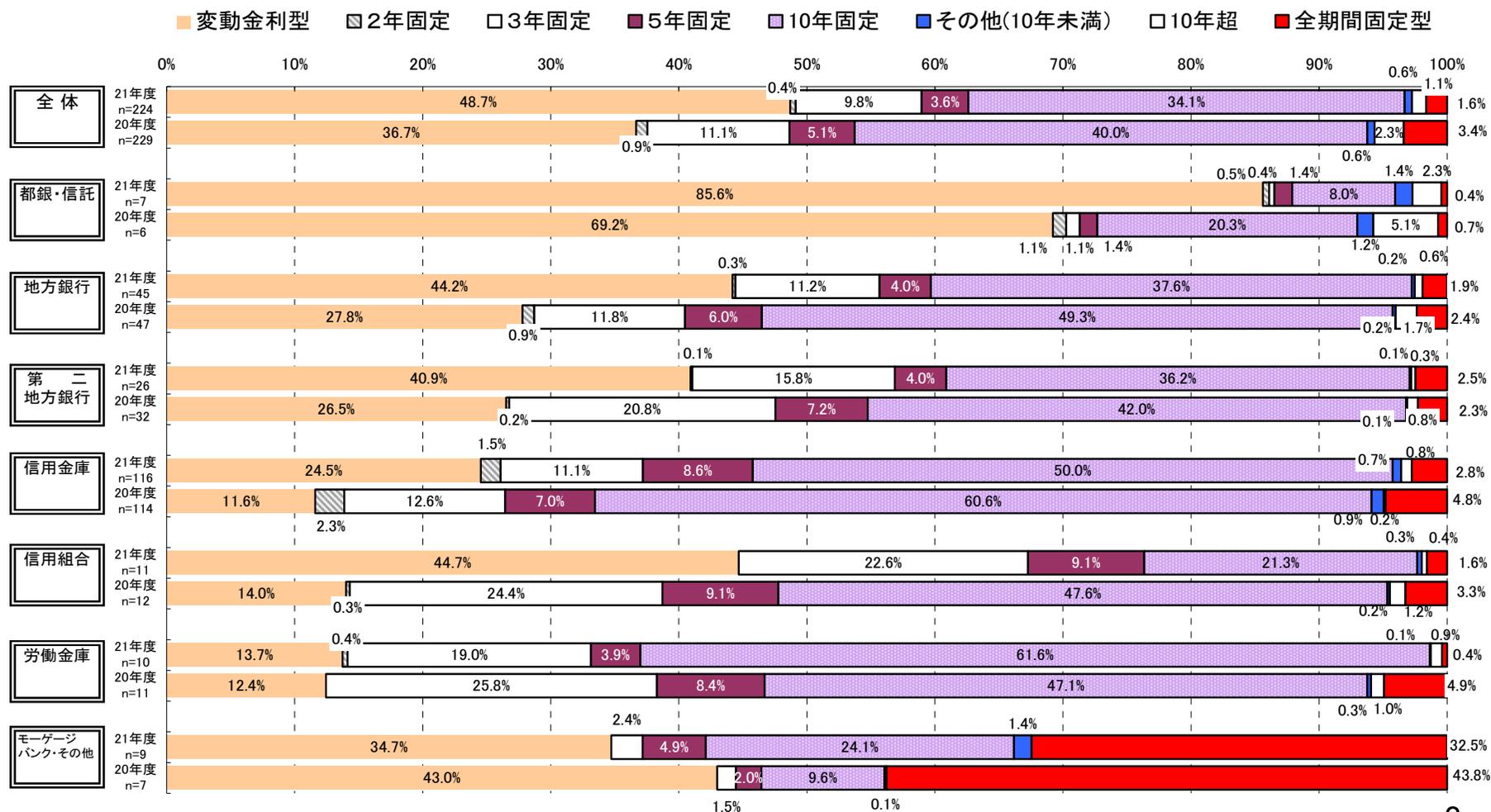
21年度、金利タイプ別の新規貸出で、変動金利型が大幅にシェア拡大(36.7→48.7%)。一方で、全期間固定(3.4→1.6%)、10年を超える固定(2.3→1.1%)など超長期固定金利による貸出は大幅減に



2. 金利タイプ別の住宅ローン新規貸出（業態別）

21年度の業態別に見た新規貸出額の金利タイプ別構成比では、都銀・信託は変動型が約9割(85.6%)を占めている。地方銀行、第二地方銀行、信用組合でも、変動型が4割を超えており、これらの業態で変動型が主流になりつつある。

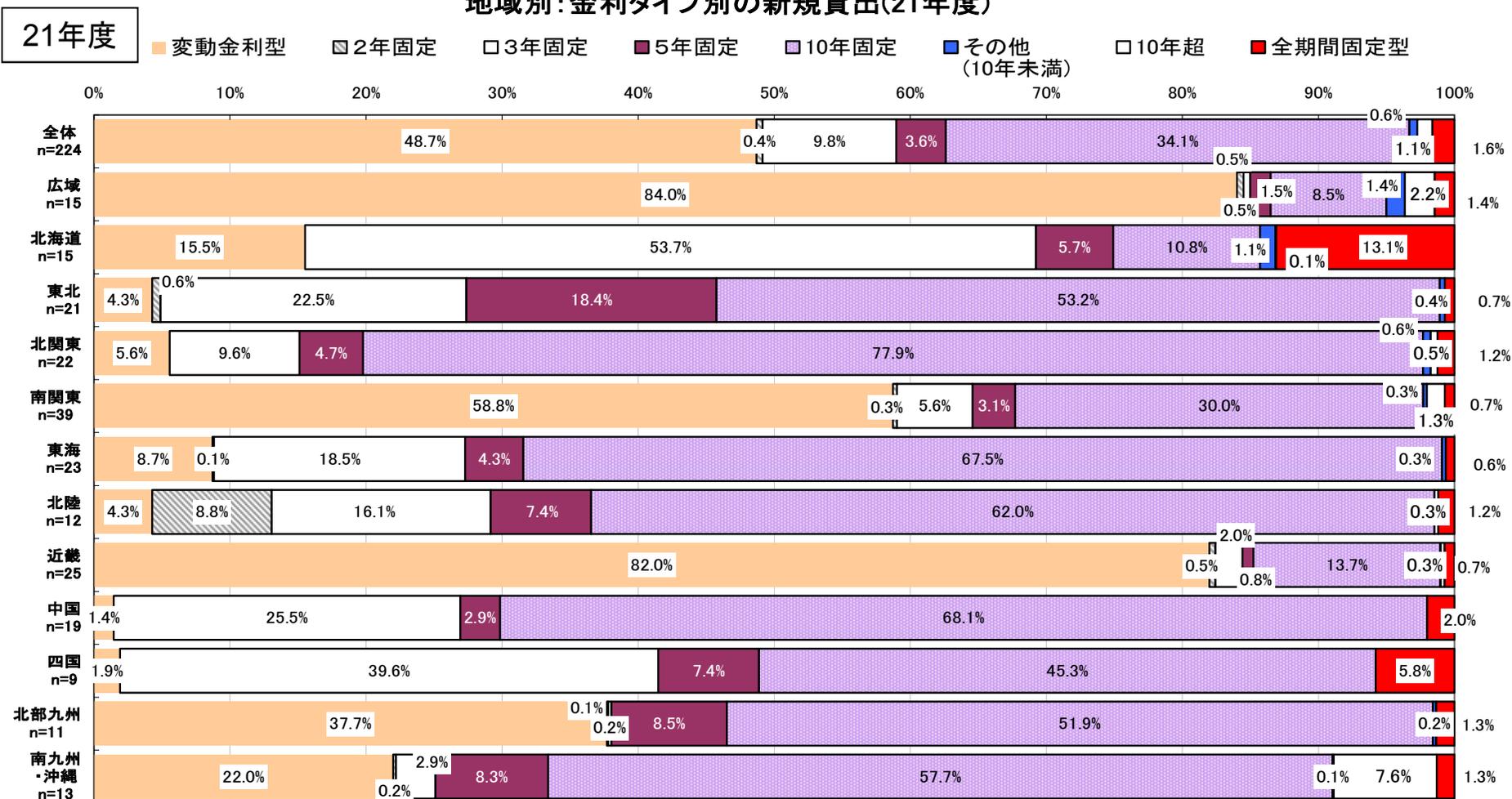
業態別：金利タイプ別の新規貸出



3-1. 金利タイプ別の住宅ローン新規貸出（地域別）

21年度、地域別に見た新規貸出額の金利タイプ別構成比では、広域（都銀・信託、モーゲージバンク等）や近畿は、「変動金利型」が8割を超え、北海道や四国では、「固定期間選択型（3年）」が5割あるいは4割程度を占めるなど特徴がある。一方、他の地域では、「固定期間選択型（10年）」が中心となっており、とくに、北関東、中国、東海で顕著である。

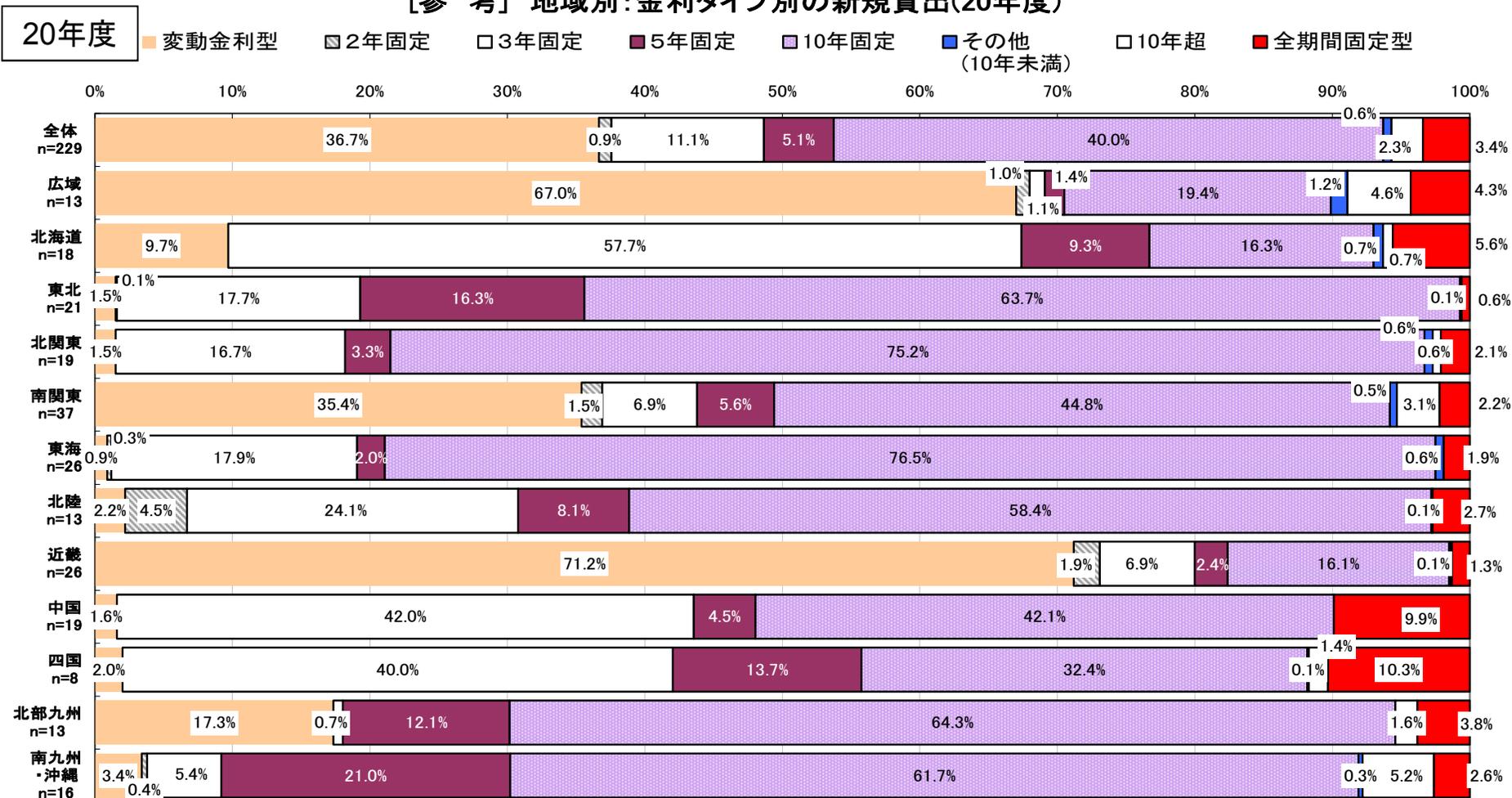
地域別：金利タイプ別の新規貸出(21年度)



3-2. [参考] 金利タイプ別の住宅ローン新規貸出（地域別/昨年度）

20年度の地域別・新規貸出額の金利タイプ別構成比と比較すると、21年度は、「広域（都銀・信託、モーゲージバンク等）」、「近畿」の「変動金利型」が10%ポイント程上昇していることが分かる。また、「南関東」、「北部九州」でも、昨年度と比較して、「変動金利型」が20%ポイント上昇している。

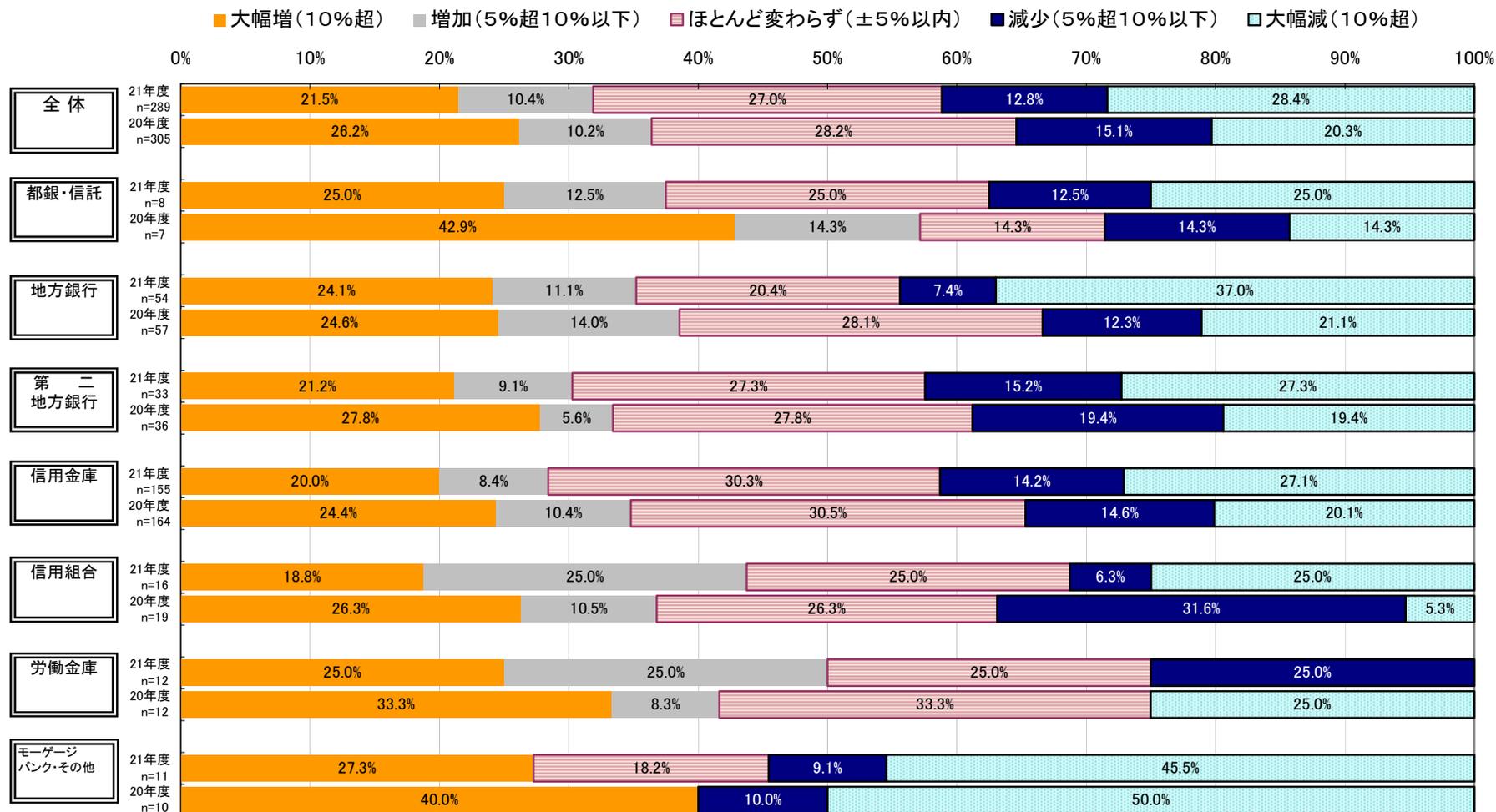
[参考] 地域別：金利タイプ別の新規貸出(20年度)



4. 住宅ローン新規貸出額の増減

21年度の新規貸出額の対前年度増減については、「大幅増・増加(21.5%+10.4%=31.9%)」と比較して、「大幅減・減少(12.8%+28.4%=41.2%)」となり、減少と回答した金融機関の割合が多い。

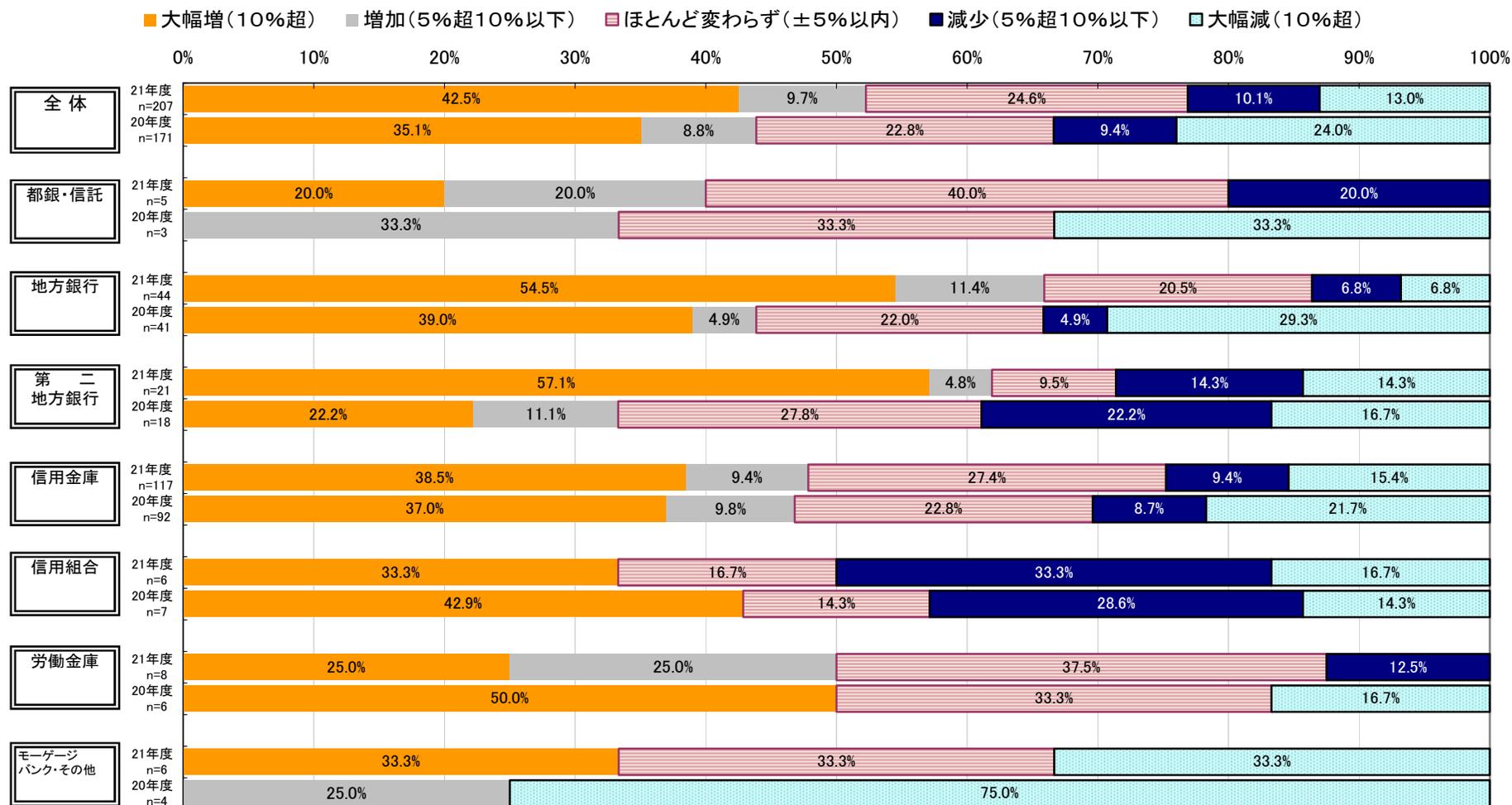
平成21年度 新規貸出額の対前年度増減(住宅ローン)



5. 住宅ローン借換の増減

21年度の借換対前年度増減については、「大幅増・増加(42.5%+9.7%=52.2%)」と比較して、「大幅減・減少(10.1%+13.0%=23.1%)」と、増加と回答した金融機関の割合が多い。

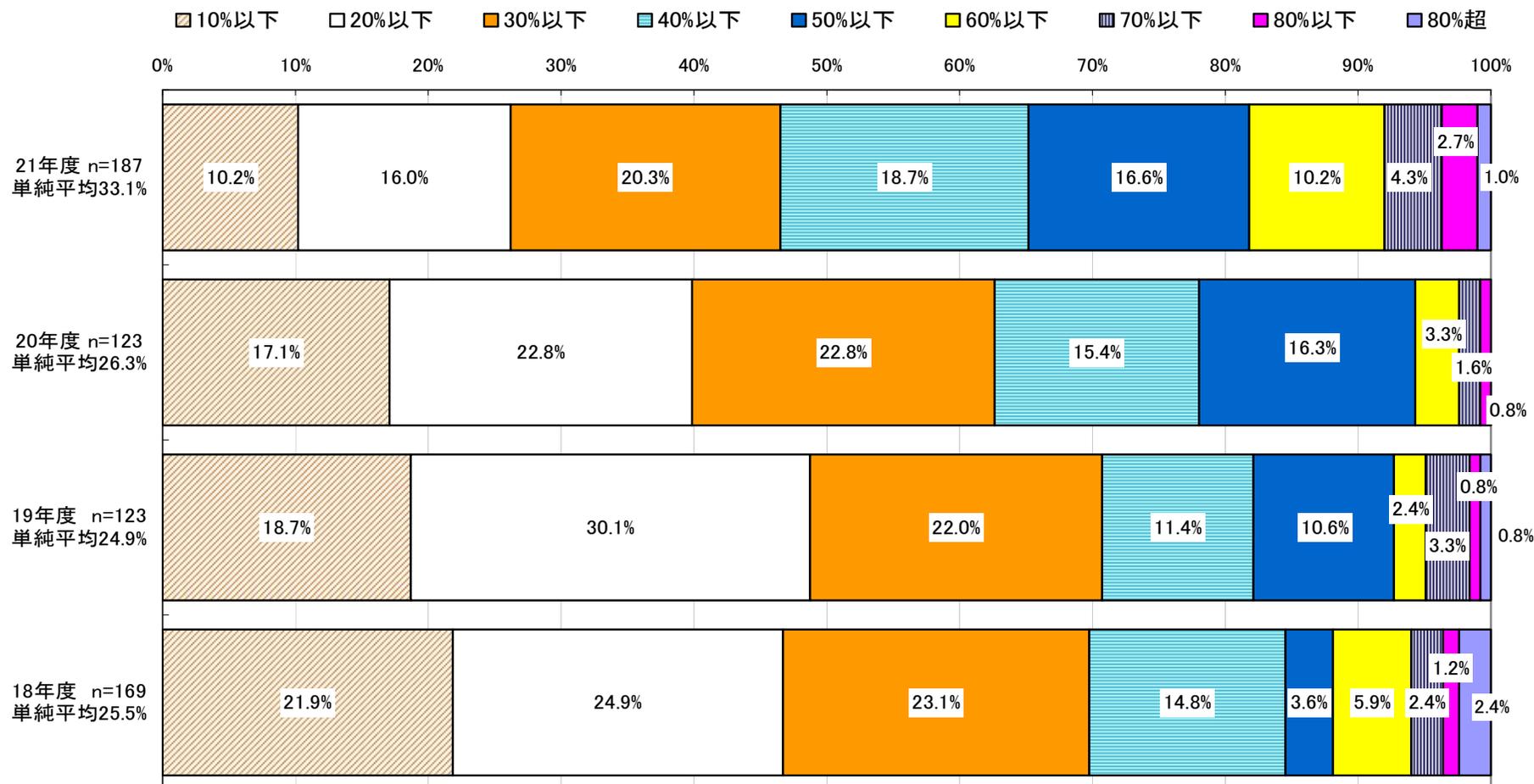
平成21年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(住宅ローン)



6. 新規貸出額に占める借換割合の分布

21年度の住宅ローン新規貸出額に占める借換の割合は、平均33.1%（20年度26.3%、19年度24.9%、18年度25.5%）と増加し、新規貸出の3割を超えている。

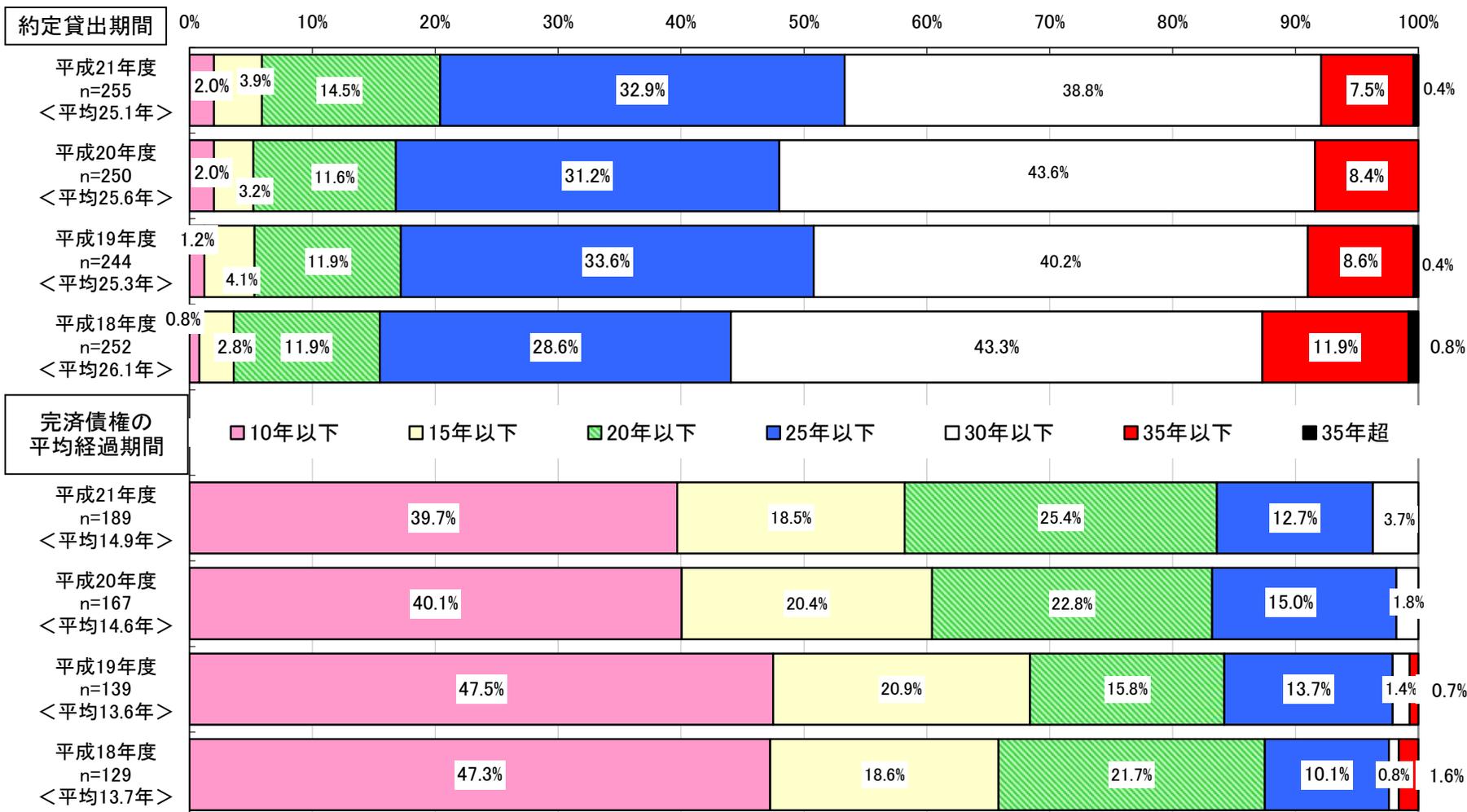
新規貸出額に占める借換割合



7. 住宅ローンの貸出期間

- 平成21年度の新規貸出における約定貸出期間:平均25.1年 (20年度:平均25.6年)
- 平成21年度中の完済債権における貸出後の経過期間:平均14.9年 (20年度:平均14.6年)

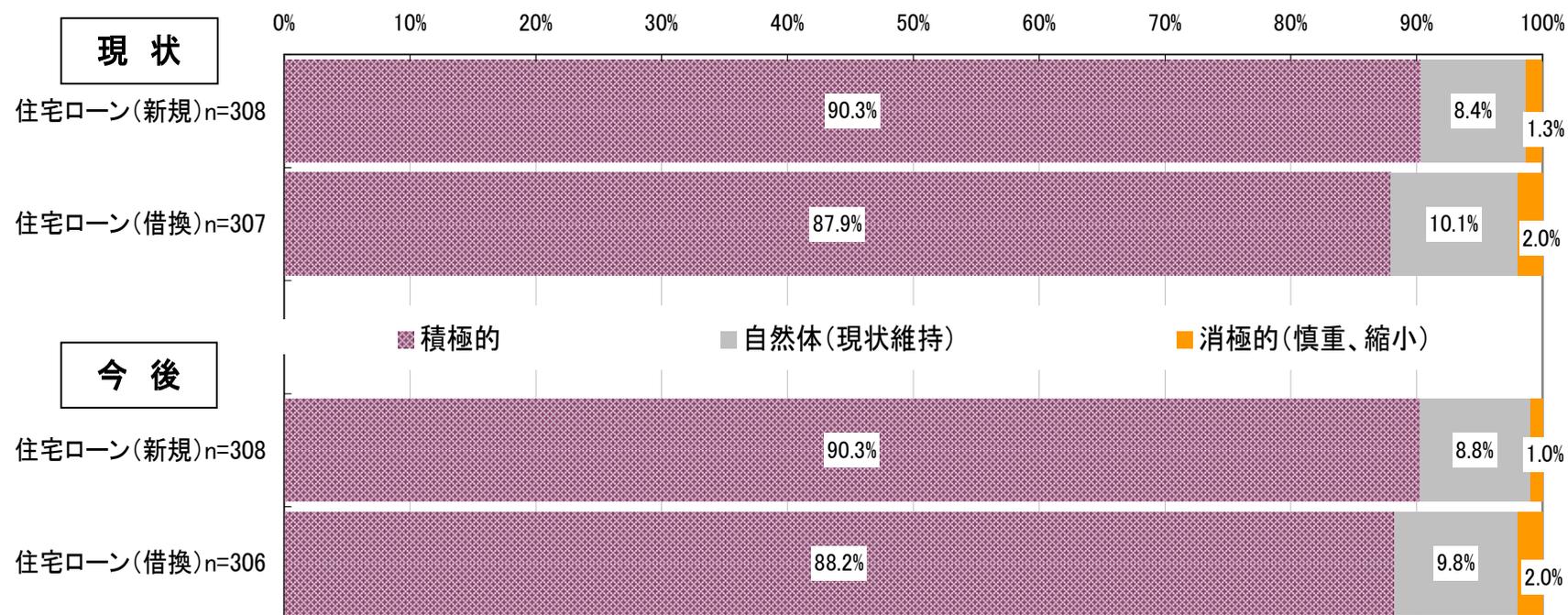
住宅ローンの貸出期間



8. 住宅ローンへの取組姿勢

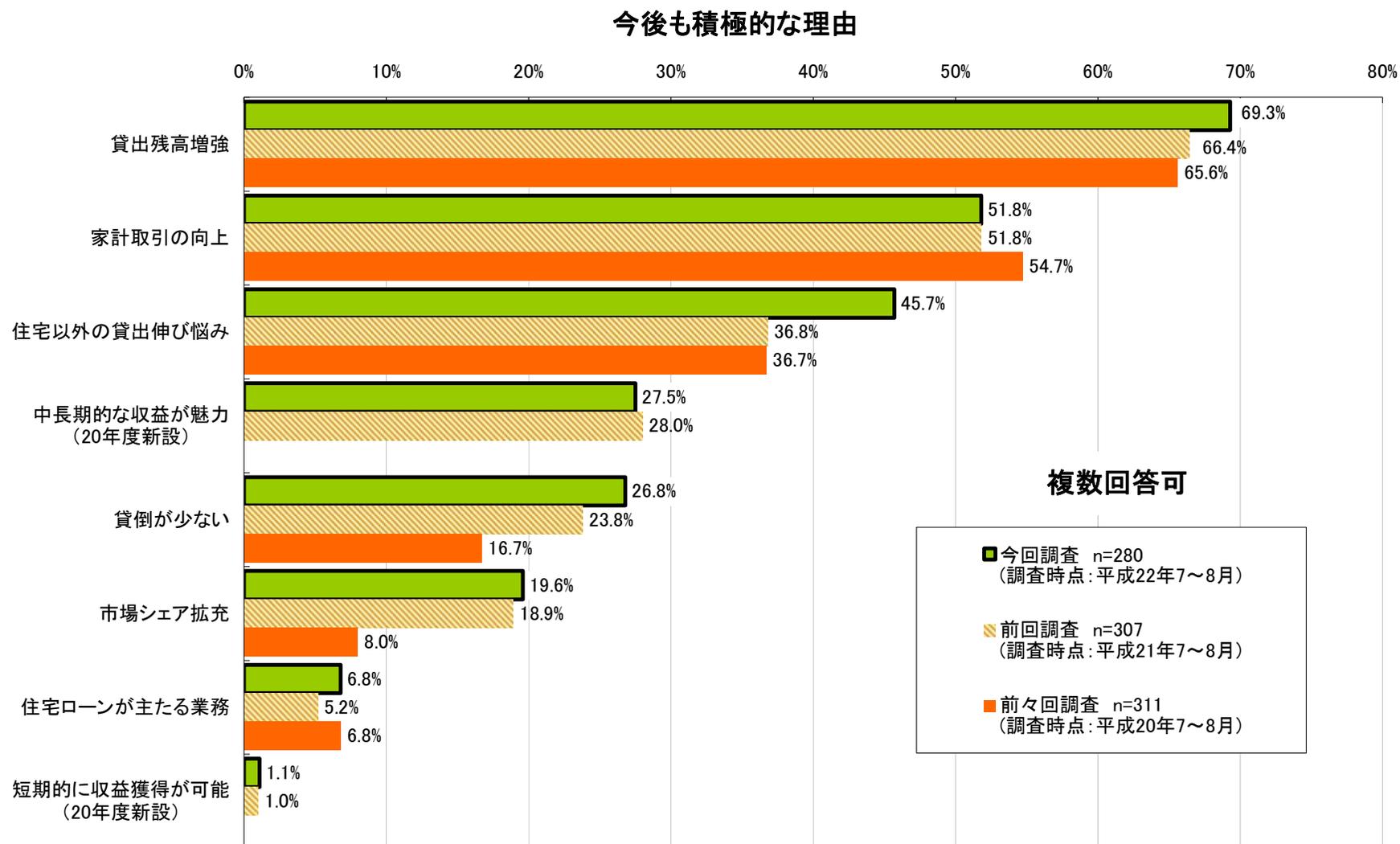
住宅ローンへの取組姿勢は、新規・借換ともに、現状および今後について、9割近くが「積極的」と回答

住宅ローンへの取組姿勢[現状/今後]



9. 今後の積極化理由

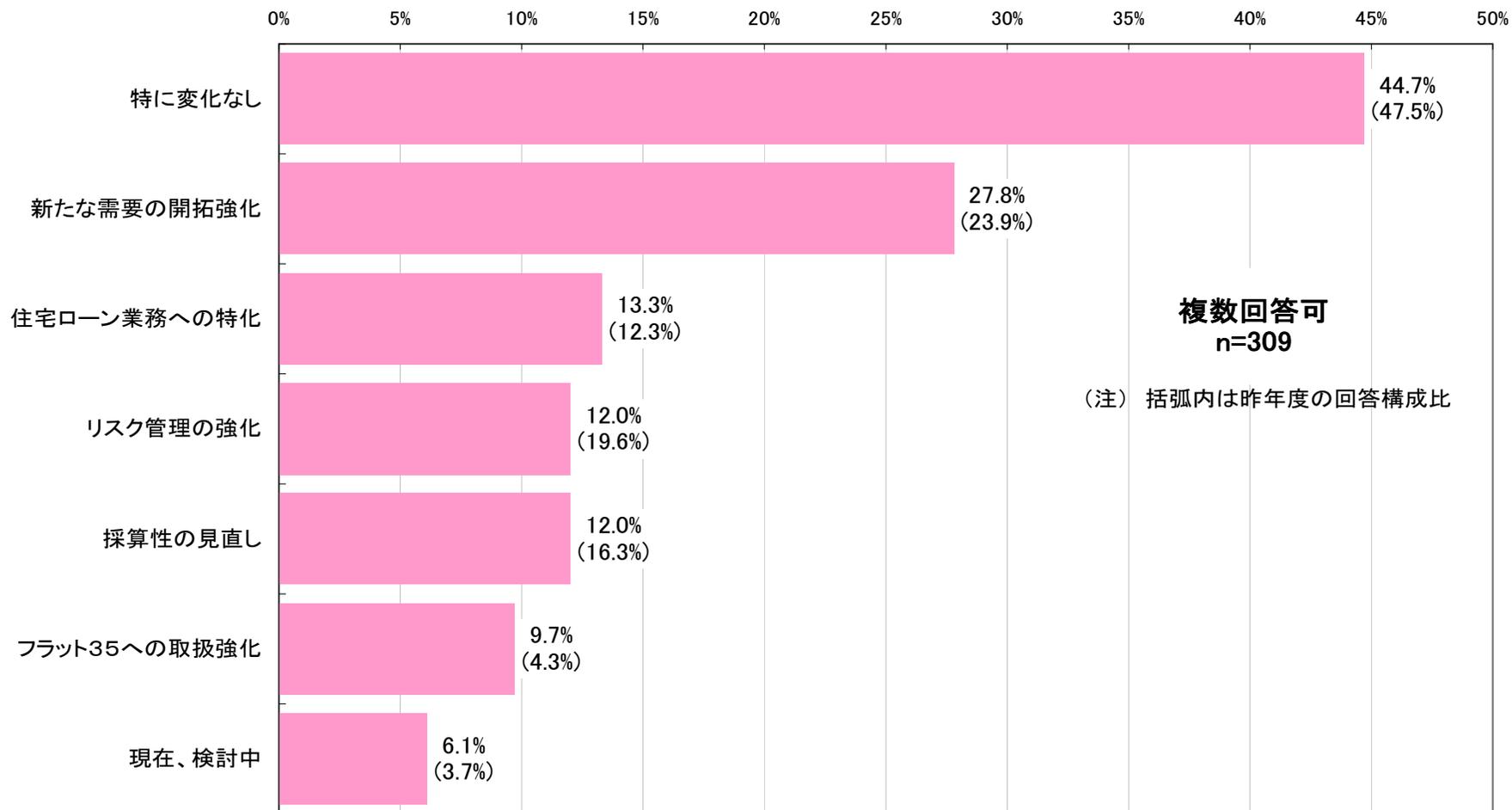
住宅ローンの取組みに関して今後も積極的な理由は、「貸出残高増強」69.3%、「家計取引の向上」51.8%、「住宅以外の貸出伸び悩み」45.7%の順。今回では、とくに「住宅以外の貸出伸び悩み」の割合が高まっている。



10. 住宅ローンへの取組姿勢の変化

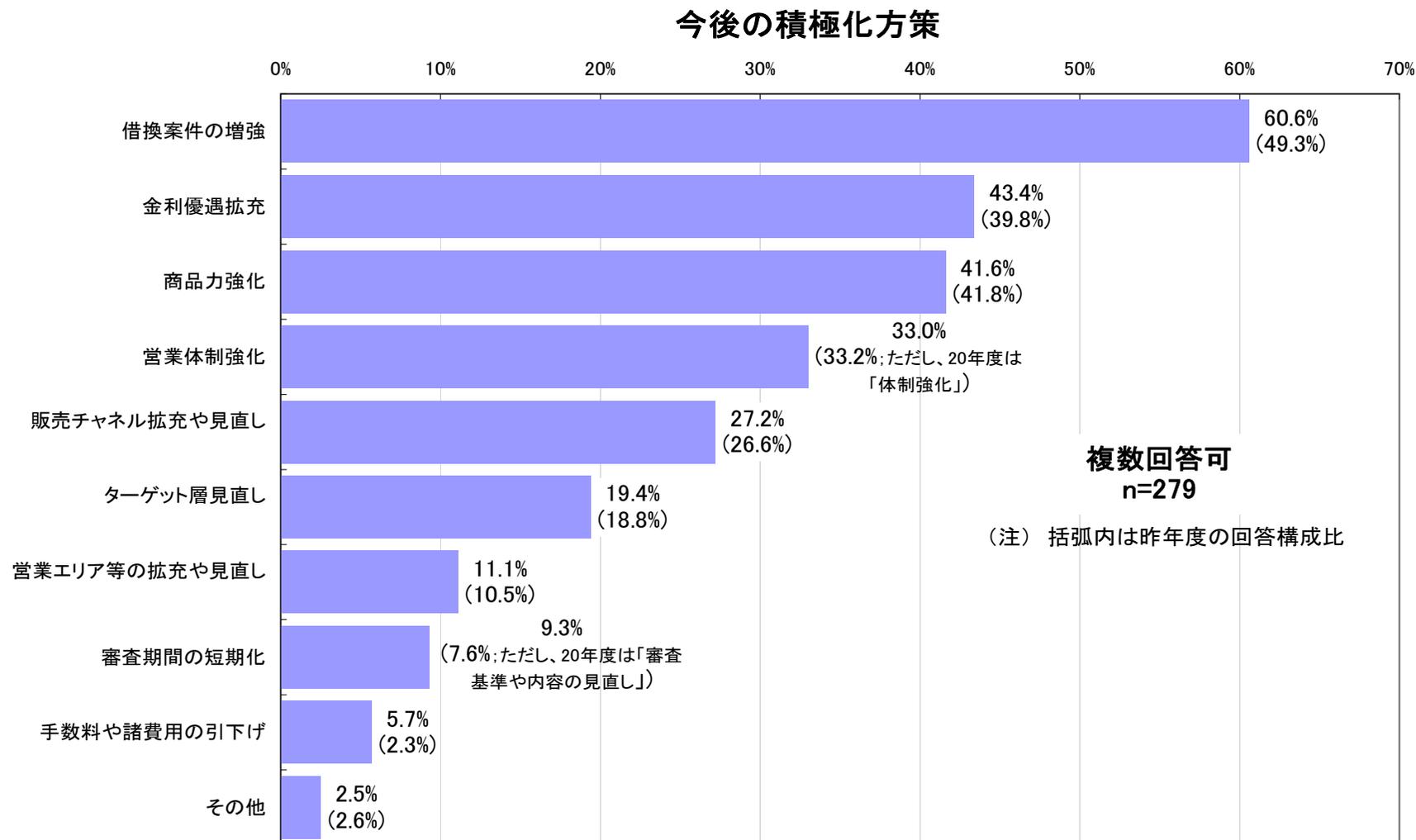
前年度と比べた取組姿勢の変化については、44.7%の金融機関が「特に変化なし」と回答

住宅ローン取組姿勢(前年度と比べた取組姿勢の変化)



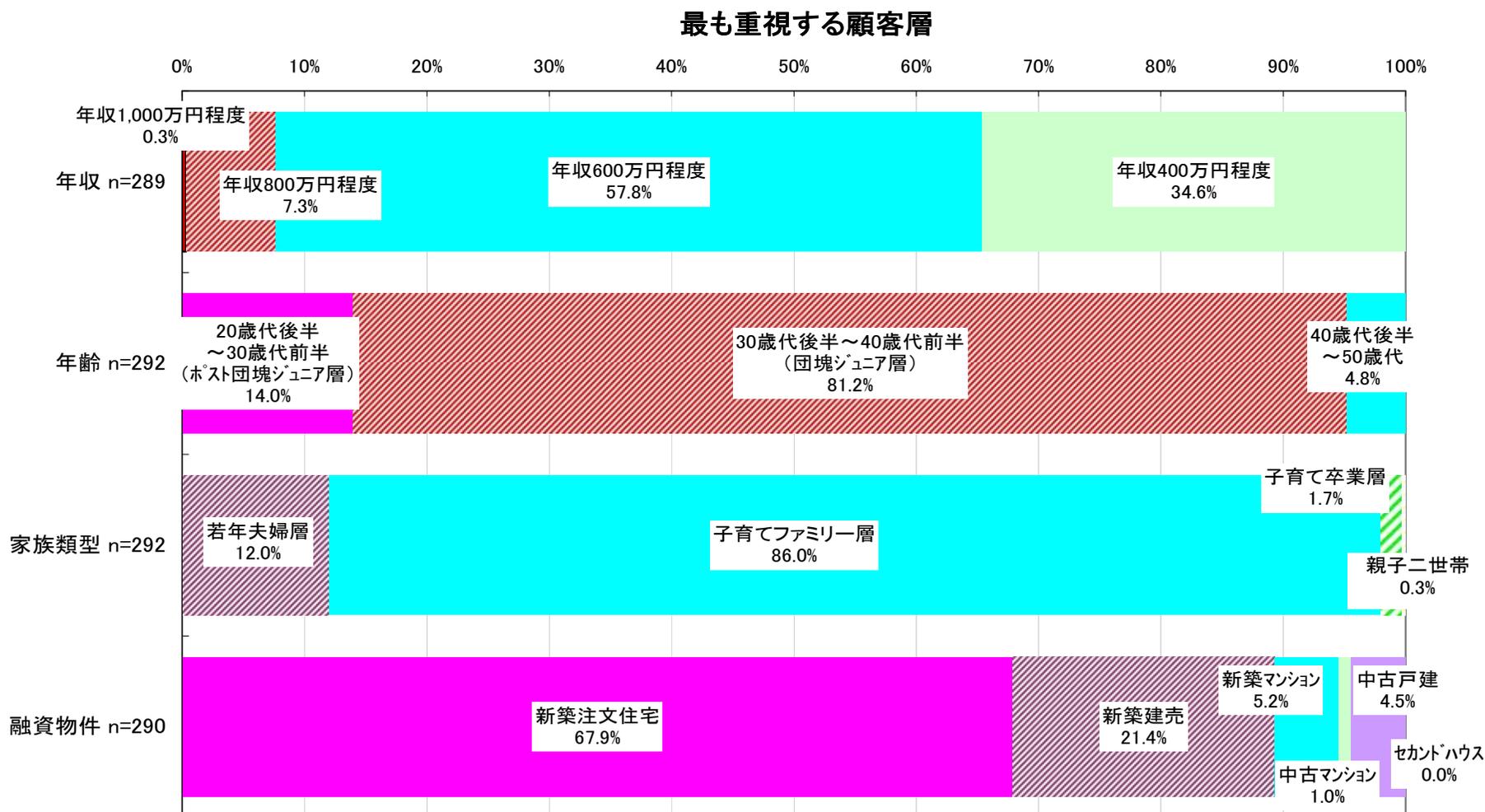
1 1. 積極化方策

今後の積極化策では、「借換案件の増強」60.6%、「金利優遇拡充」43.4%、「商品力強化」41.6%、「営業体制強化」33.0%などが挙げられている。



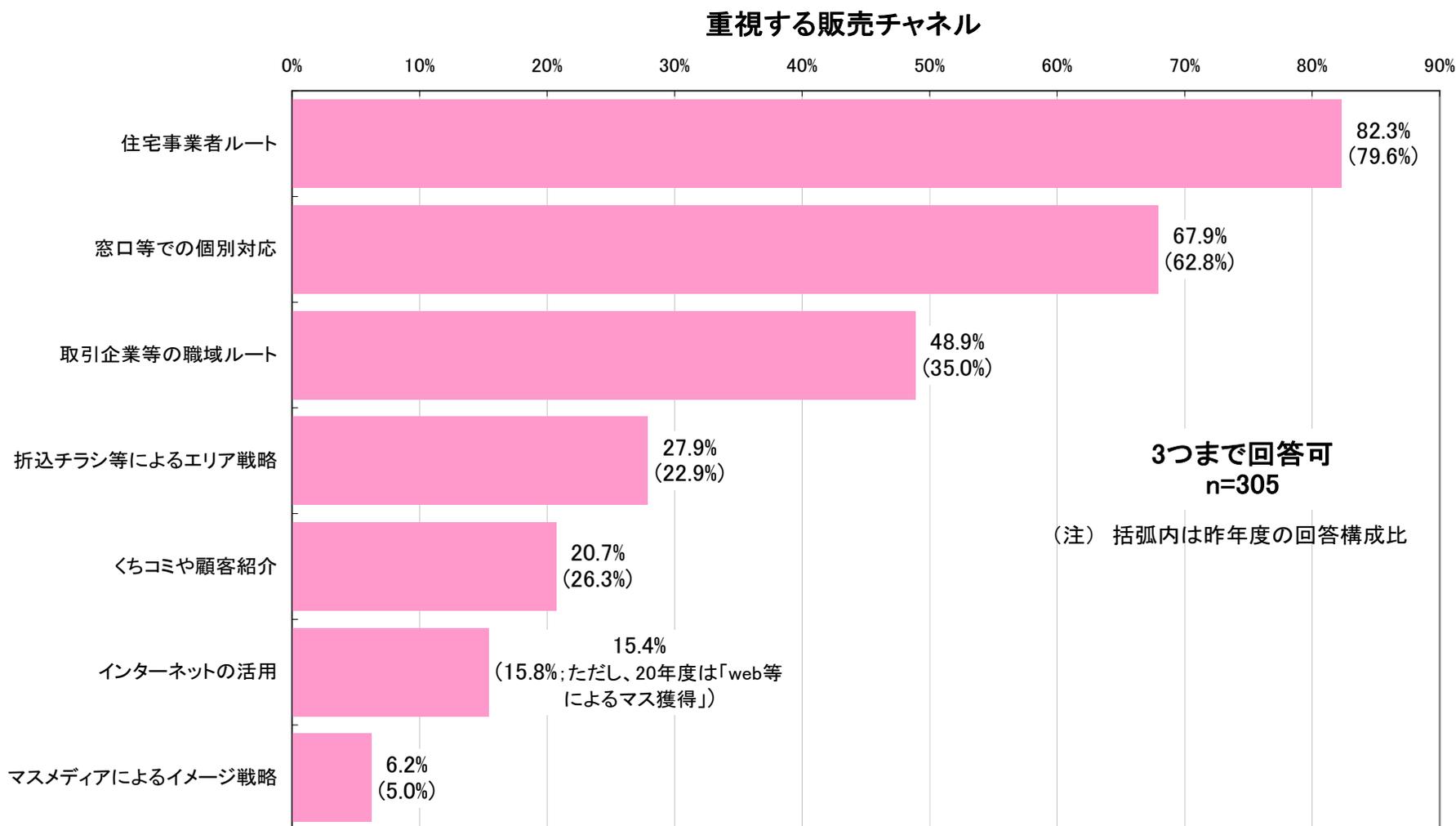
1 2. 顧客層ターゲット

住宅ローンの営業戦略として、年収、年齢、家族類型、融資物件に関し、重視する顧客層は、「年収600万円程度」が過半数(57.8%)を占め、「30歳代後半～40歳代前半(団塊ジュニア層)」81.2%、「子育てファミリー層」86.0%、「新築注文住宅」67.9%などの回答割合が高くなっている。



1 3. 住宅ローンの販売チャネル

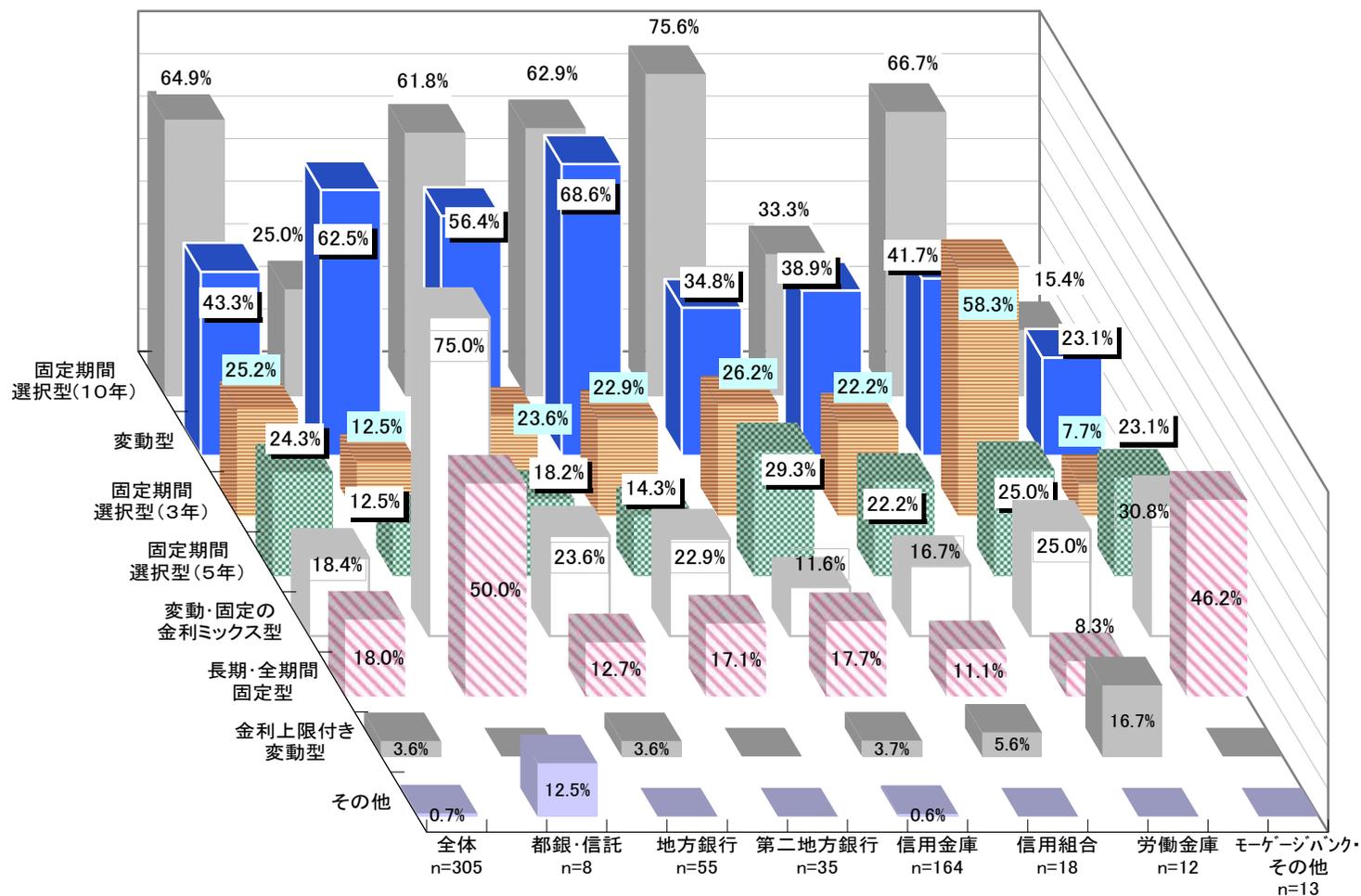
住宅ローンの販売チャネルとして、金融機関の約8割(82.3%)は「住宅事業者ルート」を挙げ、次いで、「窓口等での個別対応」が67.9%となっている。



14. 今後、重視する商品（金利タイプ）

営業戦略として、今後、重視する金利タイプは、「固定期間選択型（10年）」が多く、次いで「変動金利型」が目立っている。しかし、都銀・信託では、「変動・固定の金利ミックス型」の割合も高く、業態間で異なる様相も見られる。

今後、重視する（伸張が期待される）金利タイプ

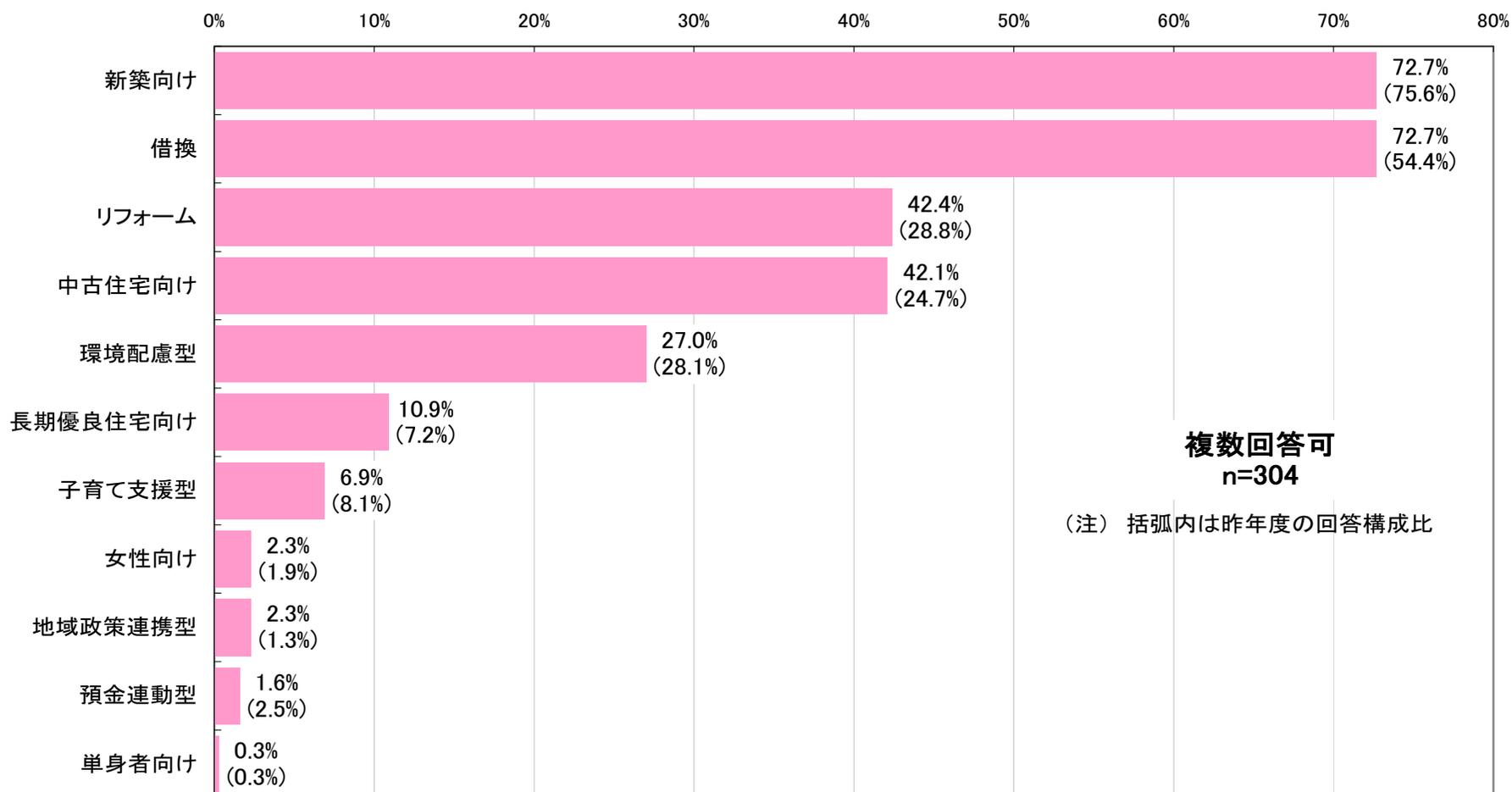


(注)複数回答のため、構成比の合計は100%を超え、各々の業態で必ずしも同じにはなりません。

15. 今後、重視する商品特性

今後、重視する商品特性としては、「新築向け」と「借換」がともに72.7%となり、一段抜きんでいます。このほか、「リフォーム」、「中古住宅向け」などが40%以上となっている。

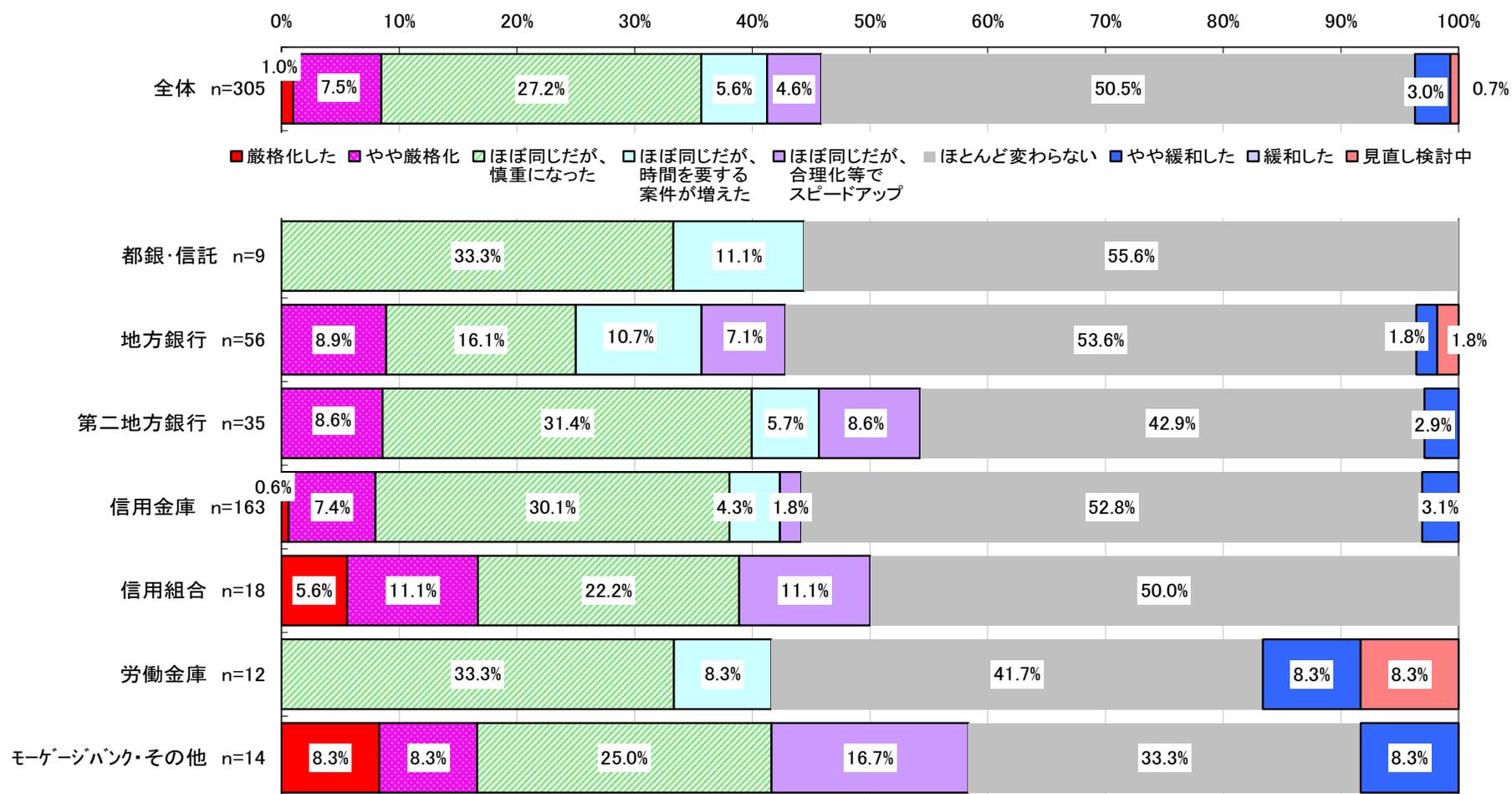
今後、重視する(伸張が期待される)商品特性



16. 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5割が「ほとんど変化なし」と回答している。一方、やや「慎重になった」が27.2%、「時間を要する案件が増えた」が5.6%となった。なお、厳格化は1割弱（「厳格化」1.0%+「やや厳格化」7.5%）の水準

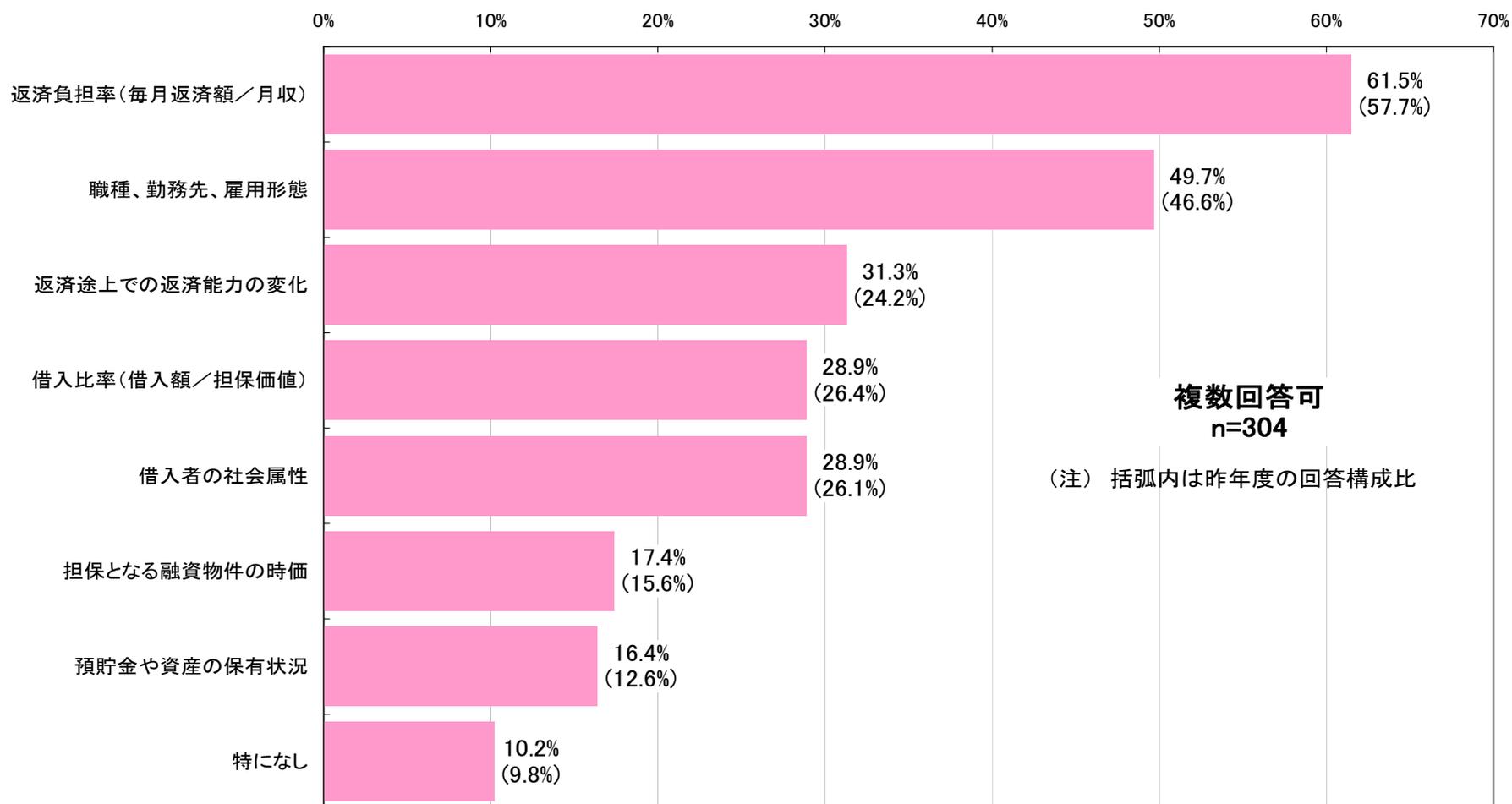
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



17. 重視度が増している審査項目

本審査で重視度が増している審査項目は、「返済負担率」61.5%、「職種、勤務先、雇用形態」49.7%、「返済途上での返済能力の変化」31.3%の順

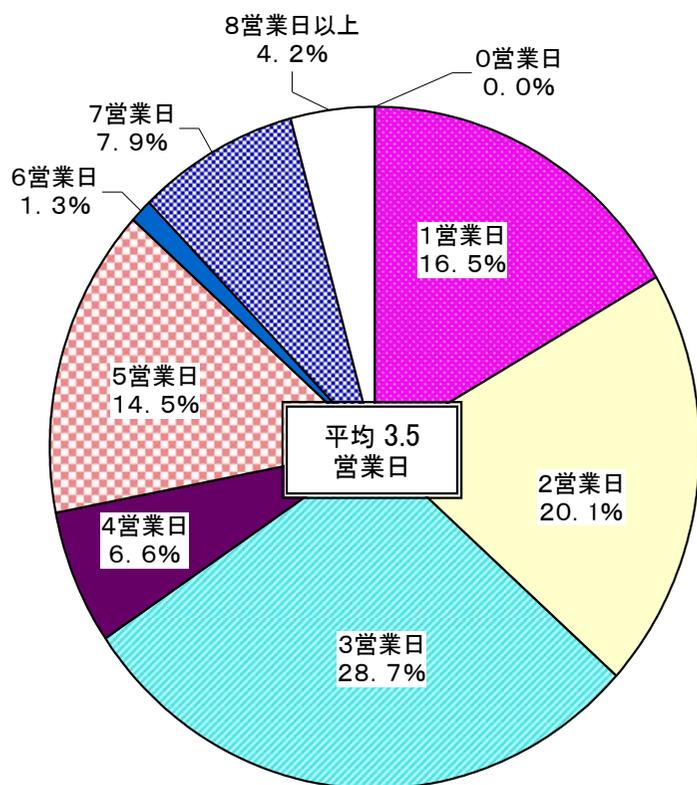
本審査で重視度が増している項目



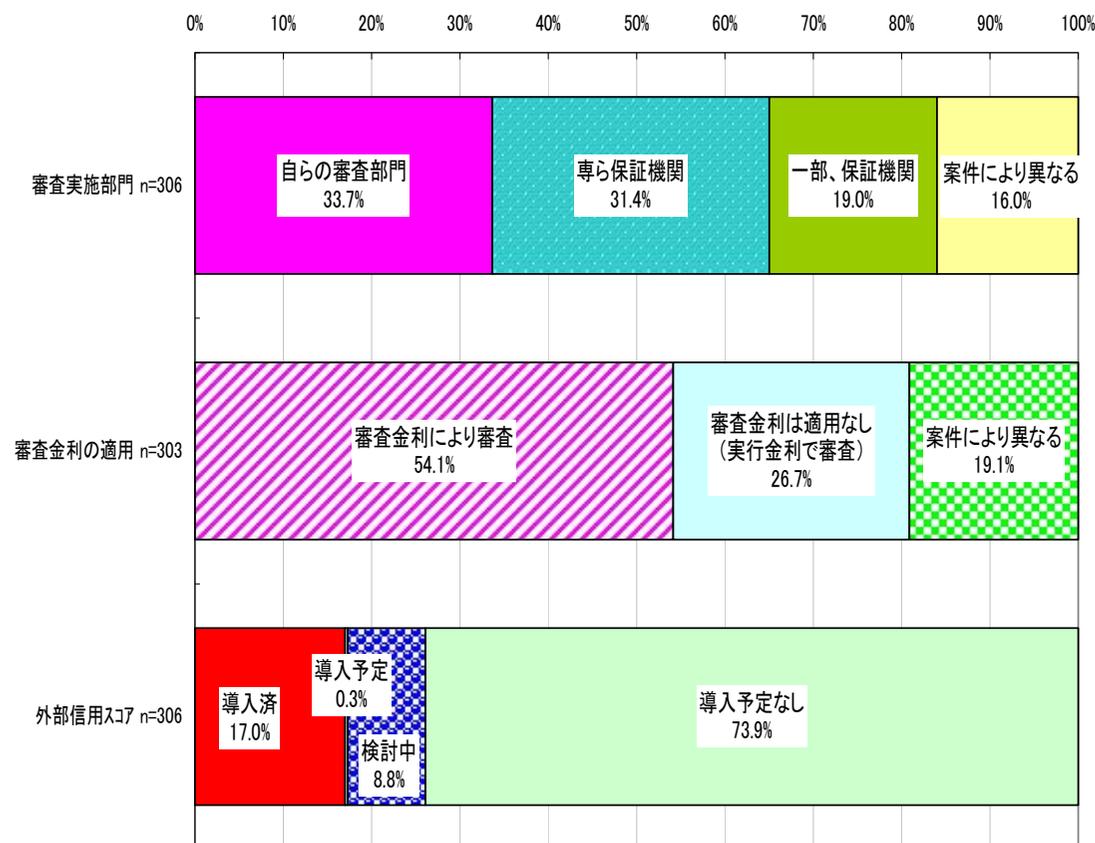
18. 審査の所要期間、審査事務に関する事項

- 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3.5営業日
- 「自らの審査部門」実施は33.7%、一方、「専ら保証機関」+「一部、保証機関」は50.4%と半数を超える。
- 「審査金利により審査」は54.1%、一方、「審査金利は適用なし(実行金利で審査)」は26.7%
- 外部信用スコアの導入に関して、多くの金融機関は「導入予定なし」73.9%と回答

本審査の所要期間(申請～結果回答) n=303

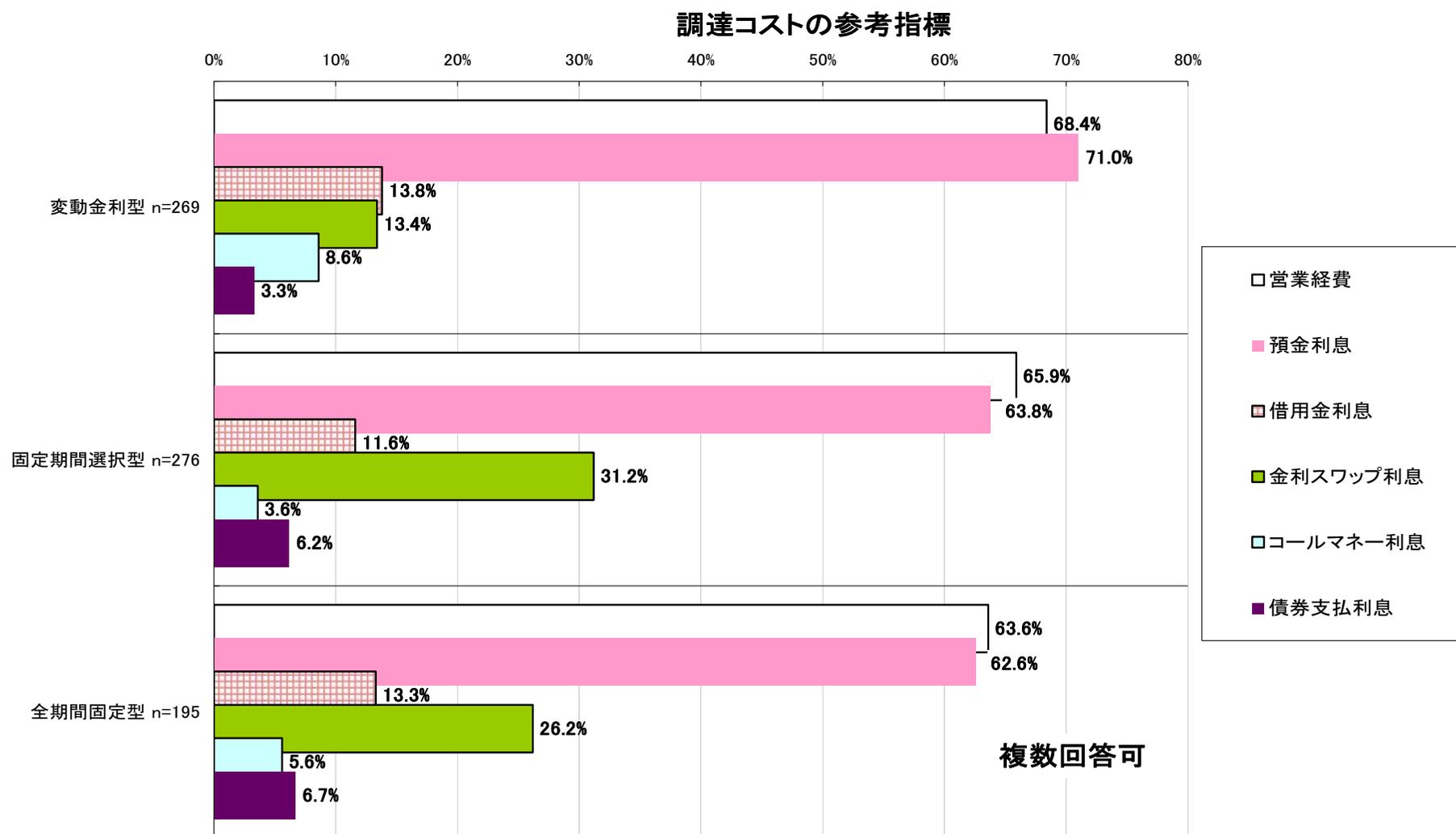


審査事務に関する事項



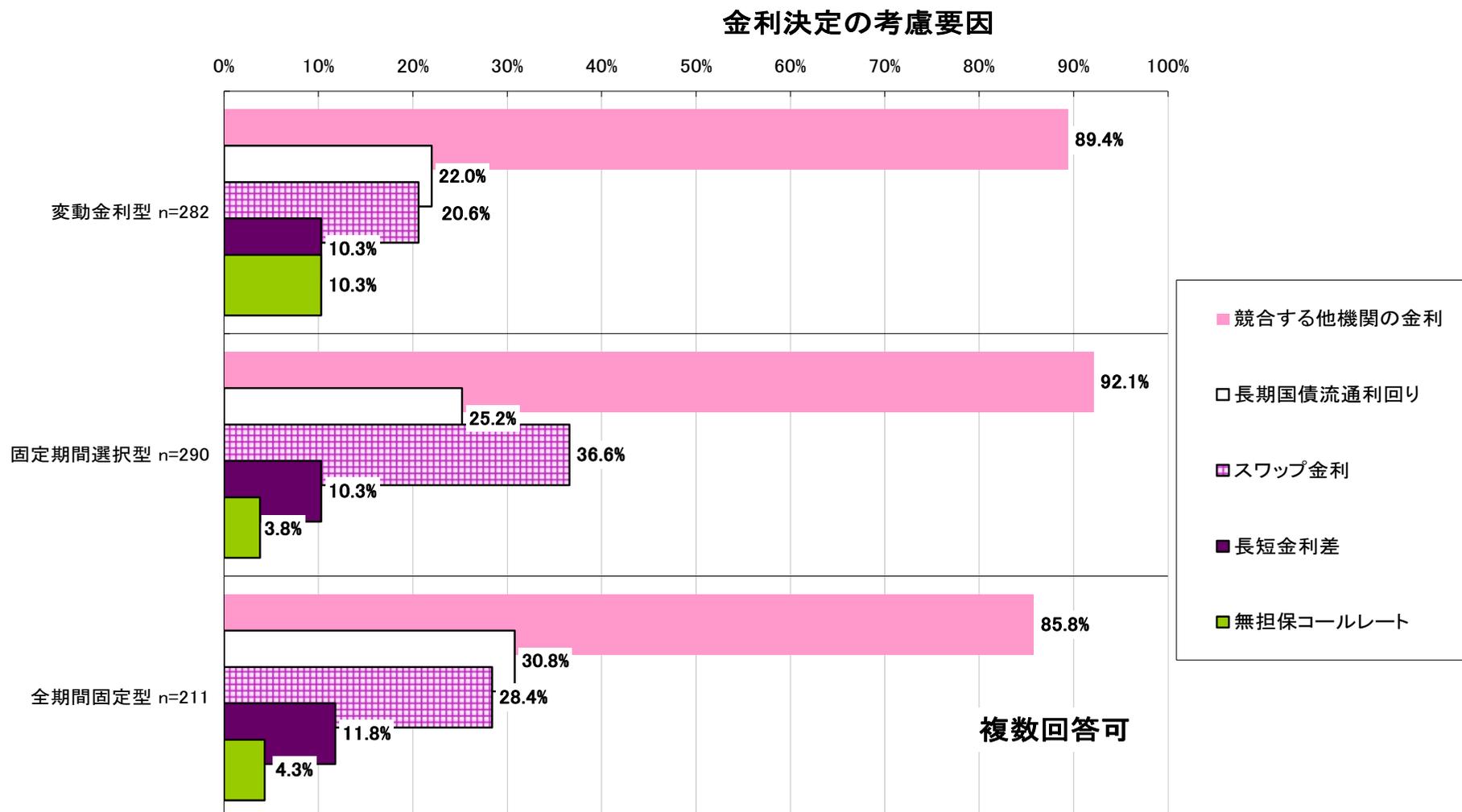
19. 調達コストの参考指標

住宅ローンの金利決定に際しての調達コスト参考指標については、「営業経費」と「預金利息」の回答割合が高い。



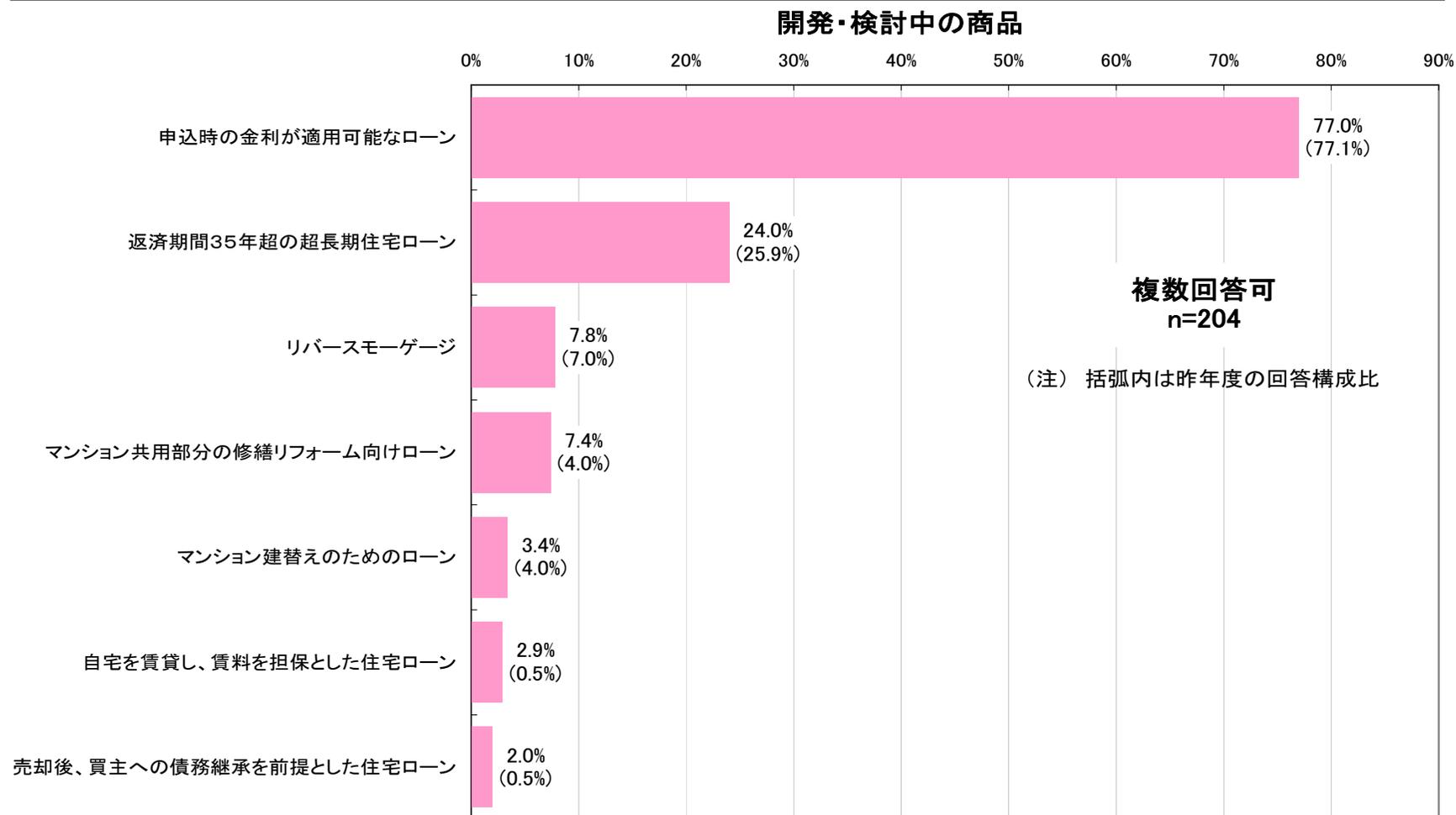
20. 金利決定の考慮要因

また、金利決定の考慮要因では、「競合する他機関の金利」が圧倒的に多くなっている。



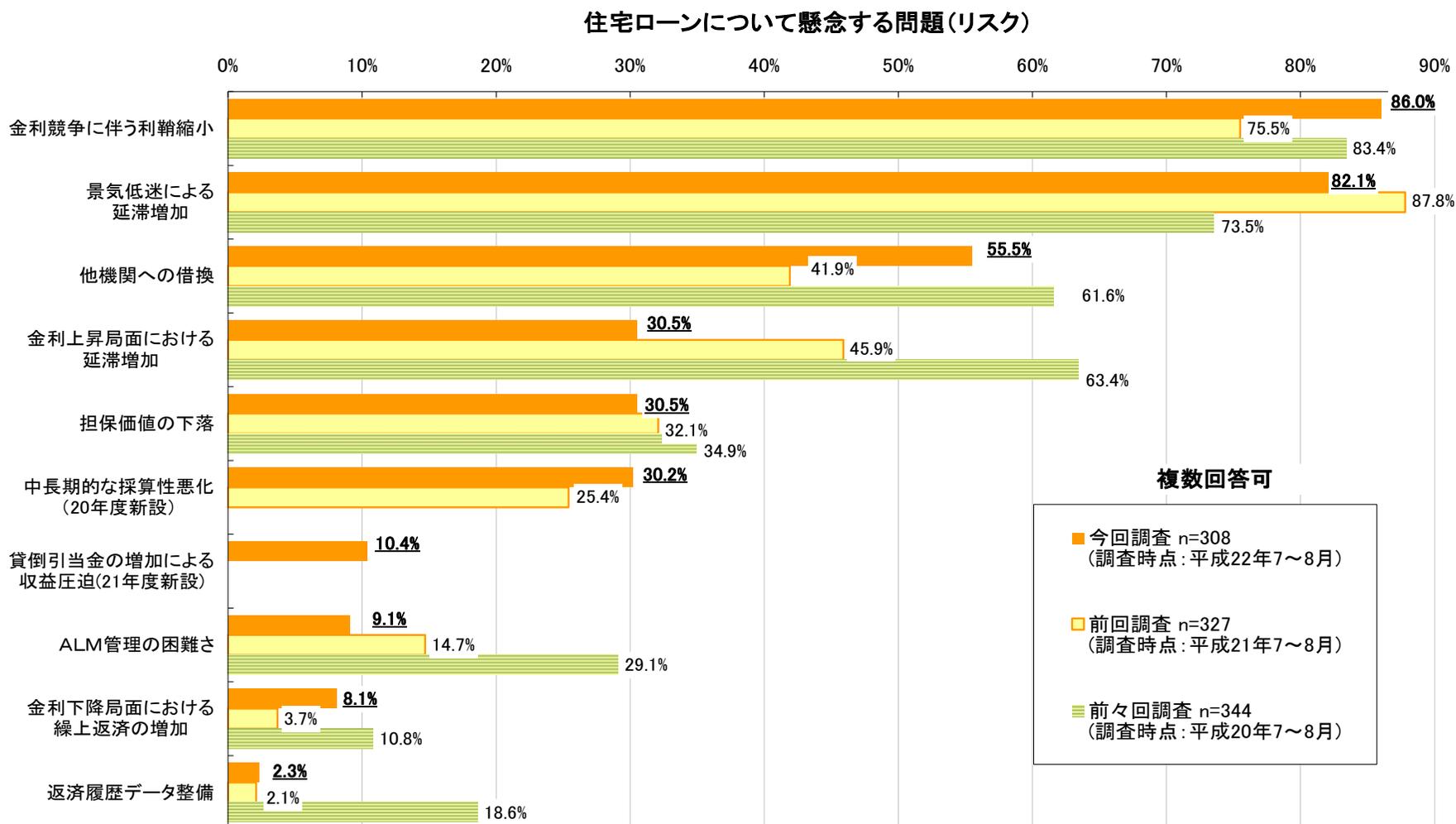
21. 開発・検討中の商品

- 「申込時の金利が適用可能なローン」は、金融機関の8割近く(77.0%)が開発・検討中
- 「返済期間35年超の超長期住宅ローン」の開発・検討は24.0%
- 「リバースモーゲージ」の開発・検討は、7.8%
- 「マンション共用部分リフォーム」は、7.4%、「マンション建替ローン」は、3.4%
- 「賃料担保ローン」、「債務継承ローン」などは、ほとんどの金融機関で開発・検討されていない。



22. 金融機関が懸念する住宅ローンのリスク

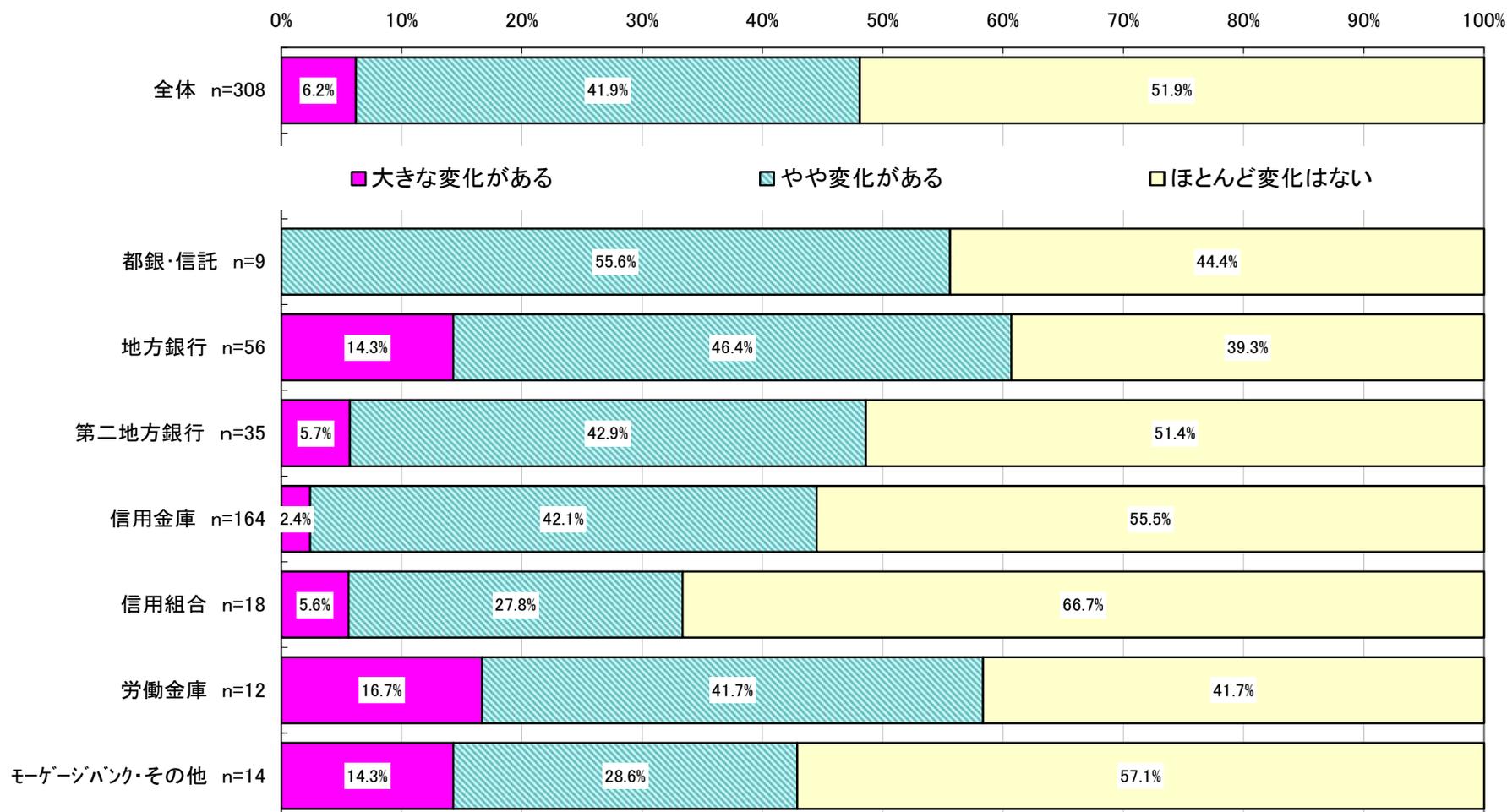
金融機関が挙げた住宅ローンについて懸念する問題(リスク)は、「金利競争に伴う利鞘縮小」86.0%、「景気低迷による延滞増加」82.1%が多く、次いで、「他機関への借換」55.5%などとなっている。



23. 住宅ローンのリスク管理の変化

住宅ローンのリスク管理について、5割近くの金融機関は変化があると回答
 (「大きな変化がある」6.2%、「やや変化がある」41.9%)

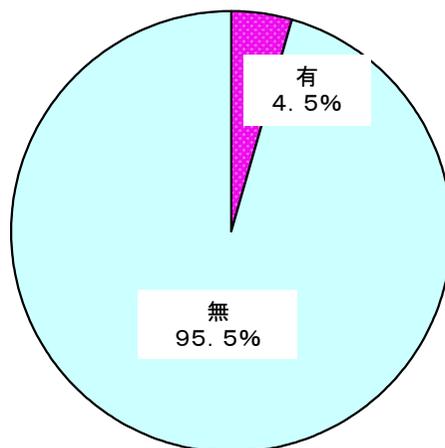
住宅ローンのリスク管理についての変化



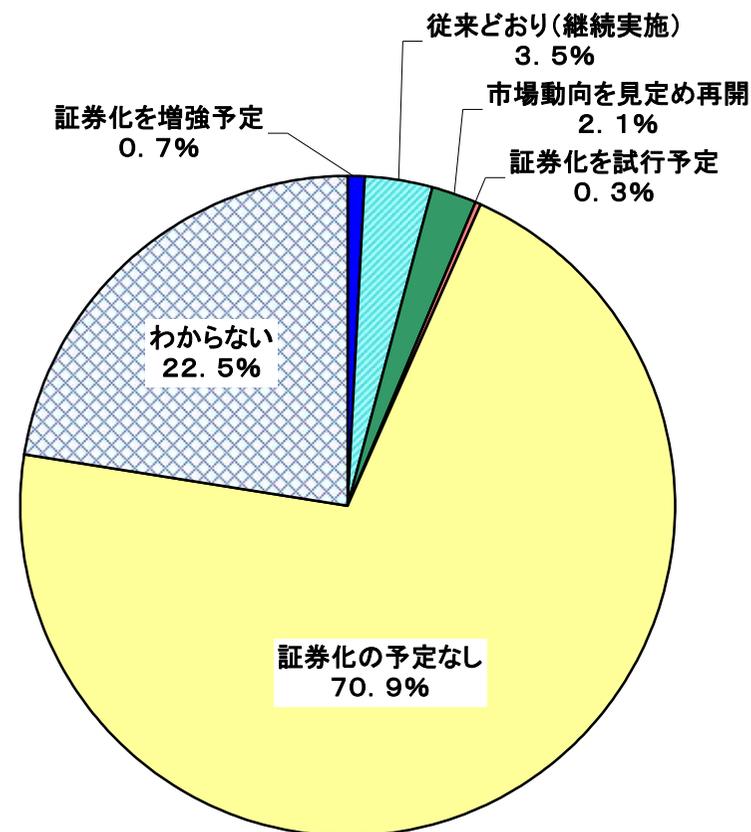
24. 住宅ローン証券化

- 21年度の住宅ローン証券化実績は、ほとんどの金融機関で「なし」と回答
- 証券化の目的は、「金利リスクの回避・軽減」が55.8%との回答が圧倒的に多い
- 住宅ローンの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」70.9%(20年度69.5%)

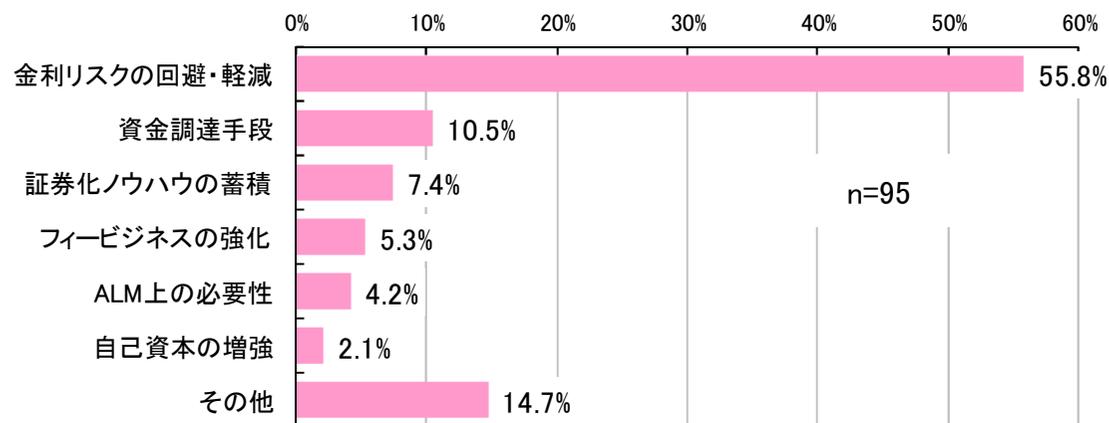
証券化の実績の有無 n=309



証券化への今後の取組み n=289



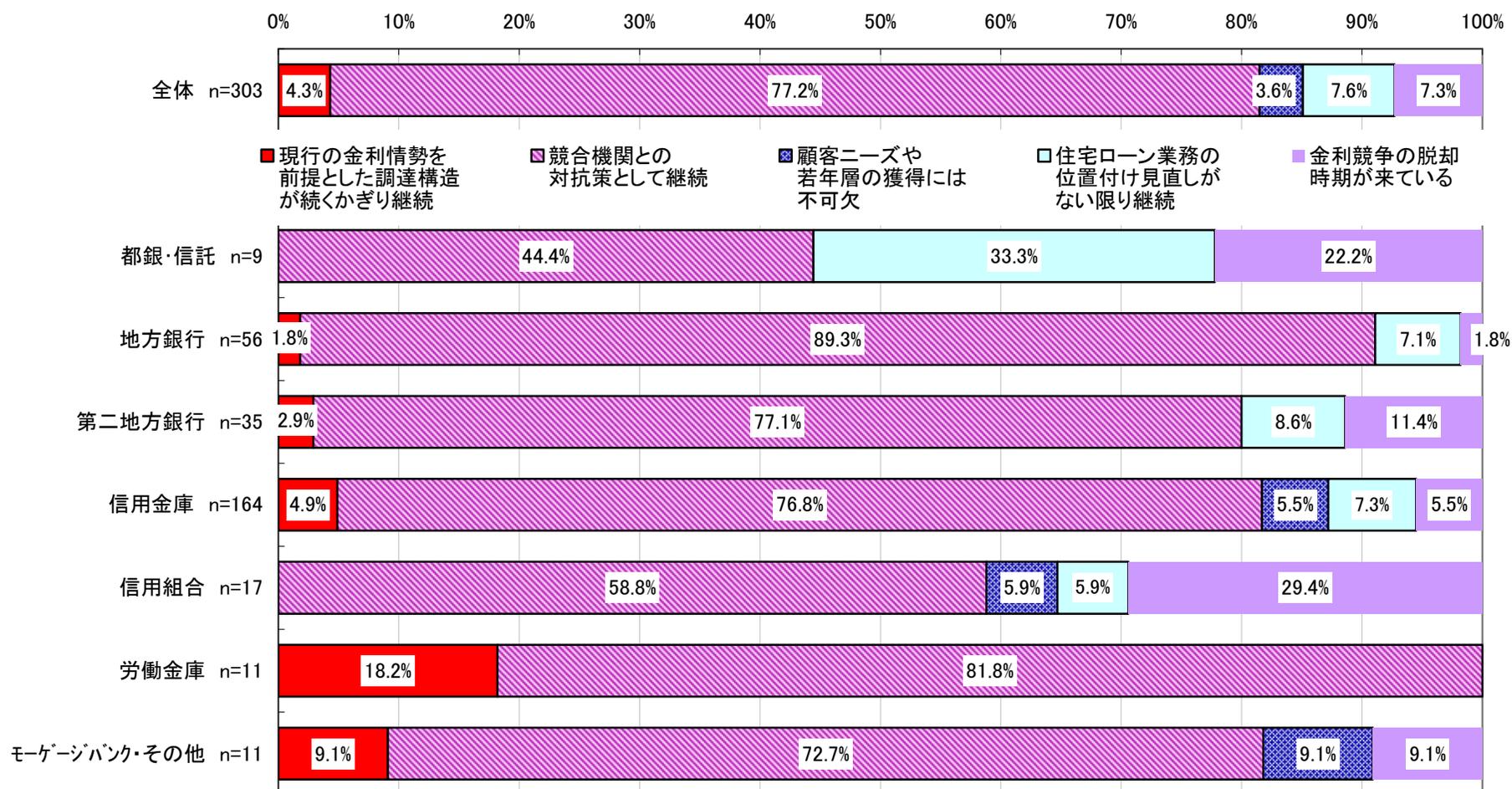
証券化の目的



25. 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、大半の金融機関が「競合機関との対応策として継続」77.2%と回答。一方、「金利競争の脱却時期が来ている」との回答も1割弱(7.3%)あった。

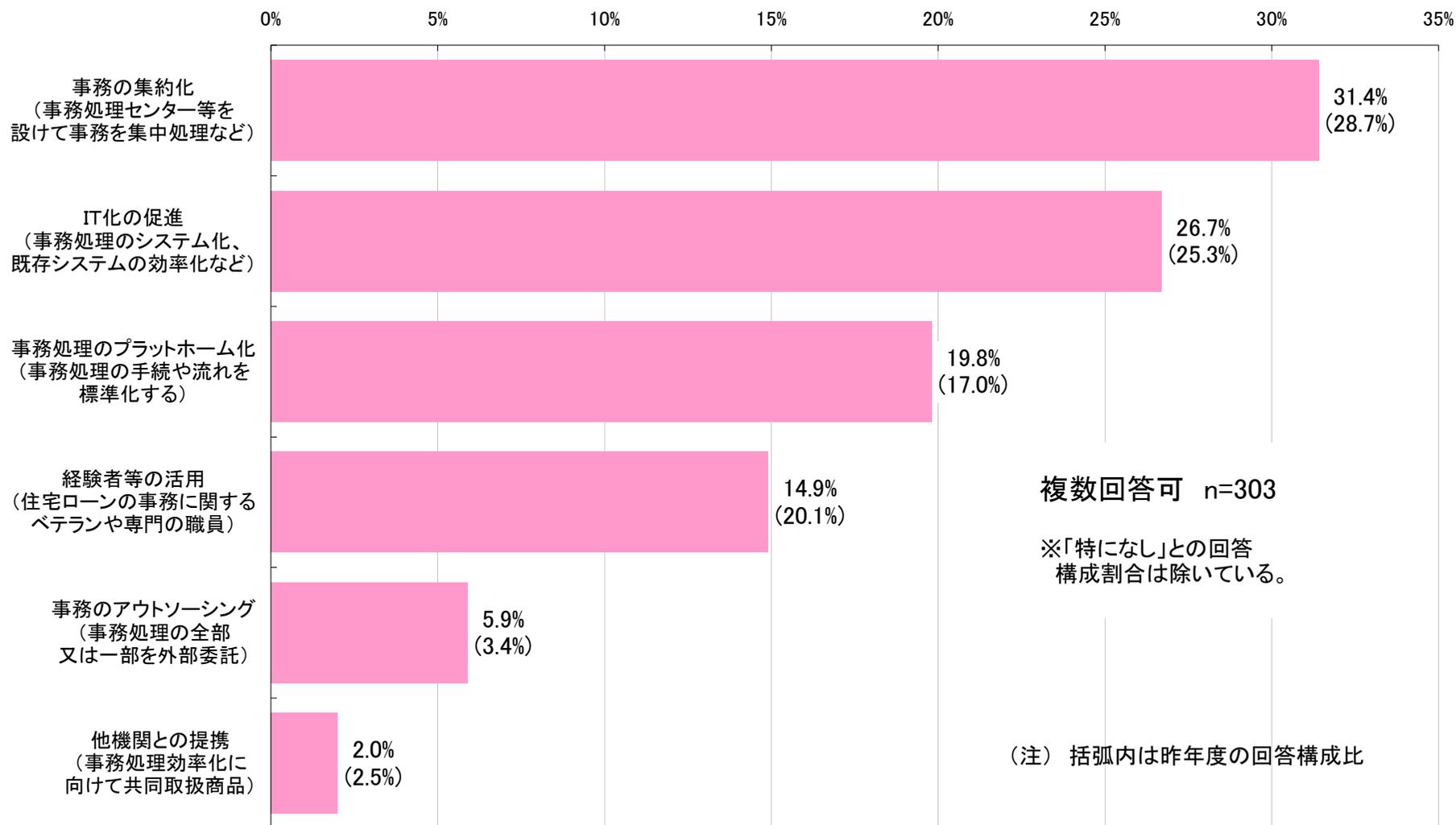
金利優遇を活用した営業推進の展望



26. 事務の効率化やコスト削減への取組み

事務の効率化やコスト削減への取組みについては、31.4%の金融機関が「事務集約化」を回答
次いで、「ITの促進」26.7%、「事務処理のプラットフォーム(標準)化」19.8%、「経験者等の活用」14.9%の順

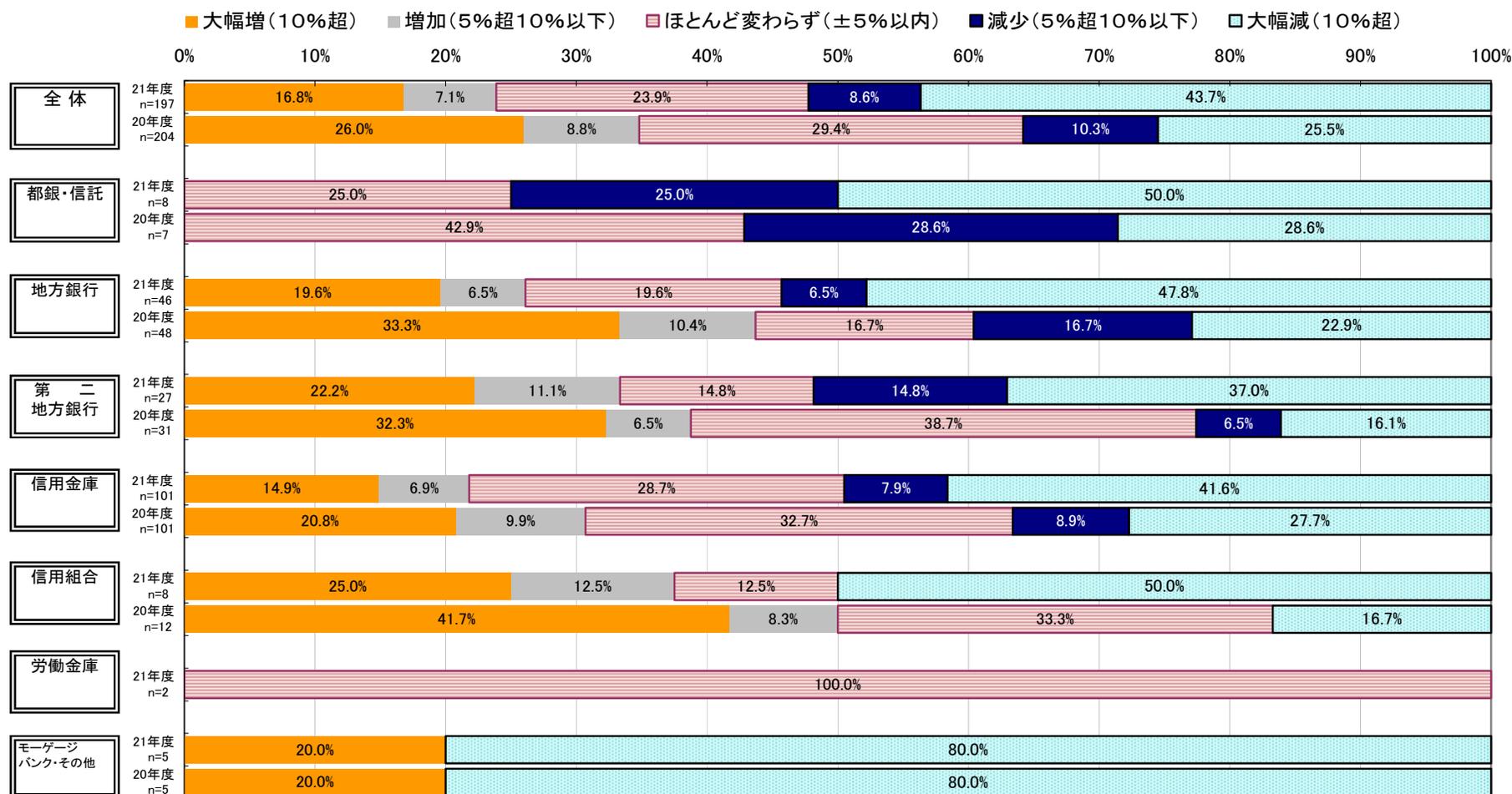
効率化やコスト削減に向けた取組み



1. アパートローン新規貸出額の対前年度増減

- 21年度のアパートローン新規貸出額対前年度増減は、「大幅減」、「減少」の割合が増加
- とくに、都銀・信託銀行では、「大幅減」が50.0%と、前年度(28.6%)と比べ、「大幅減」が増加

平成21年度 新規貸出額の対前年度増減(アパートローン)

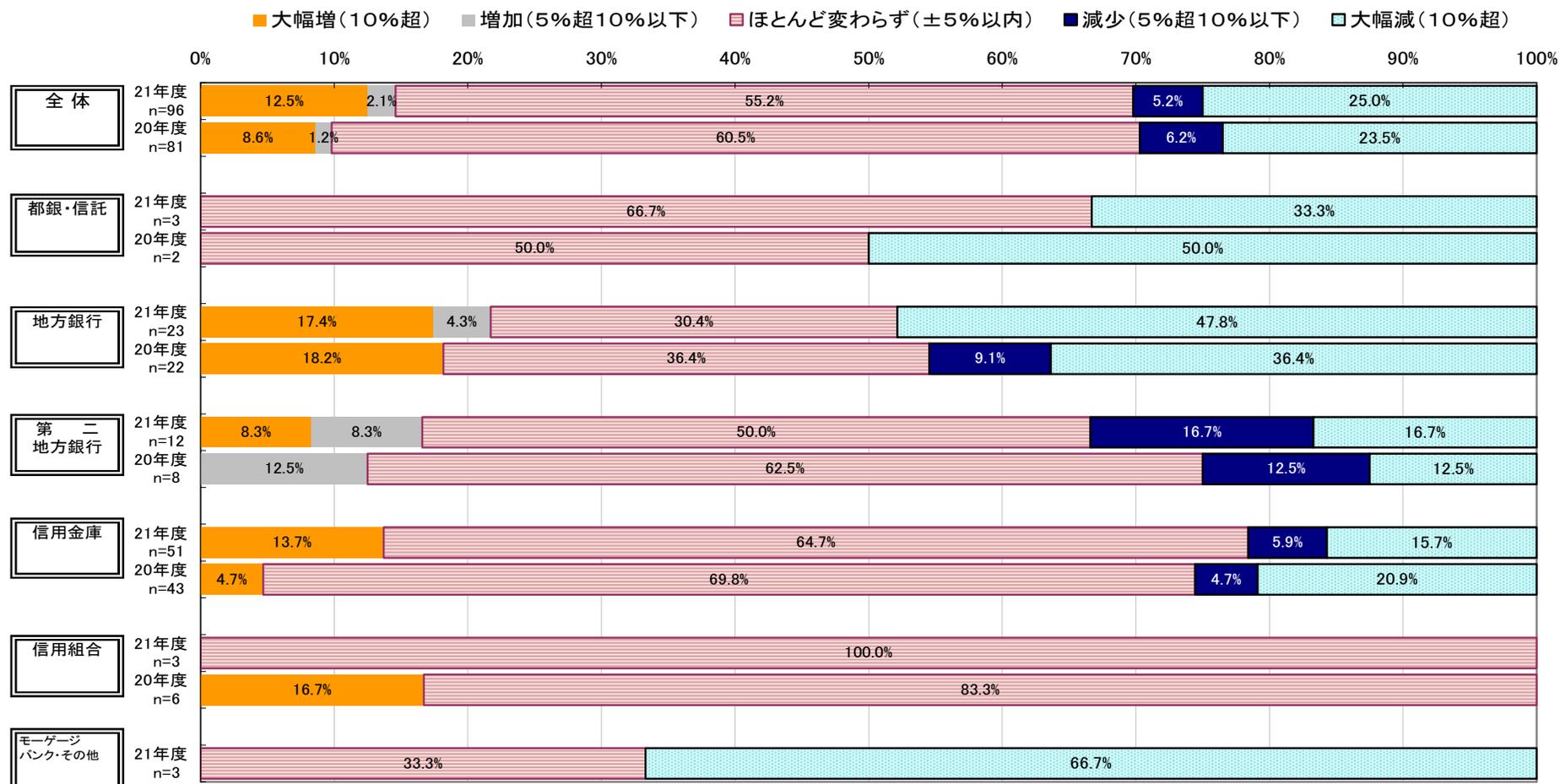


(注) 業態別集計において、有効回答数n≤1 となった場合は、集計値等の表記を行っておりません。

2. アパートローン借換の対前年度増減

借換については、「ほとんど変化なし」が55.2%と、過半を占めている。

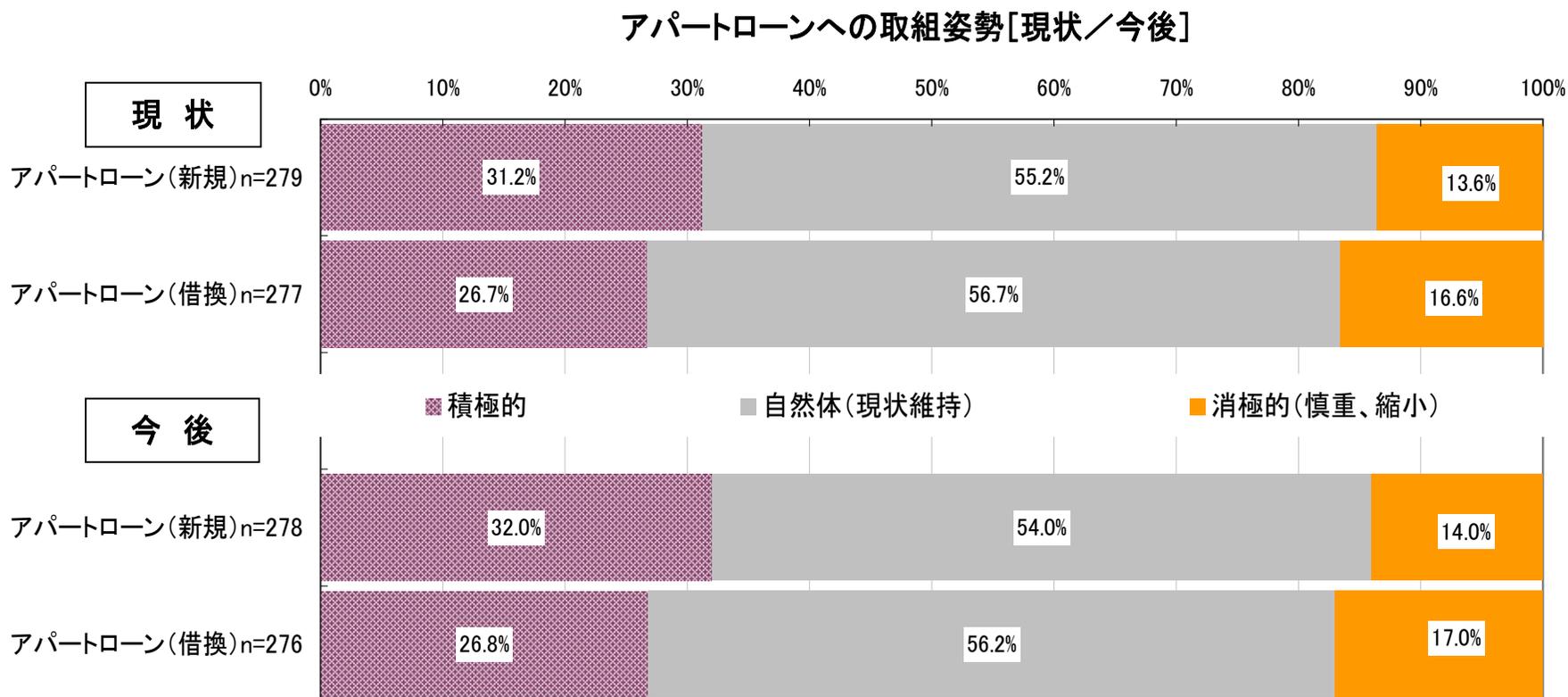
平成21年度 新規貸出額(うち借換)の対前年度増減(アパートローン)



(注) 業態別集計において、有効回答数 $n \leq 1$ となった場合は、集計値等の表記を行っておりません。

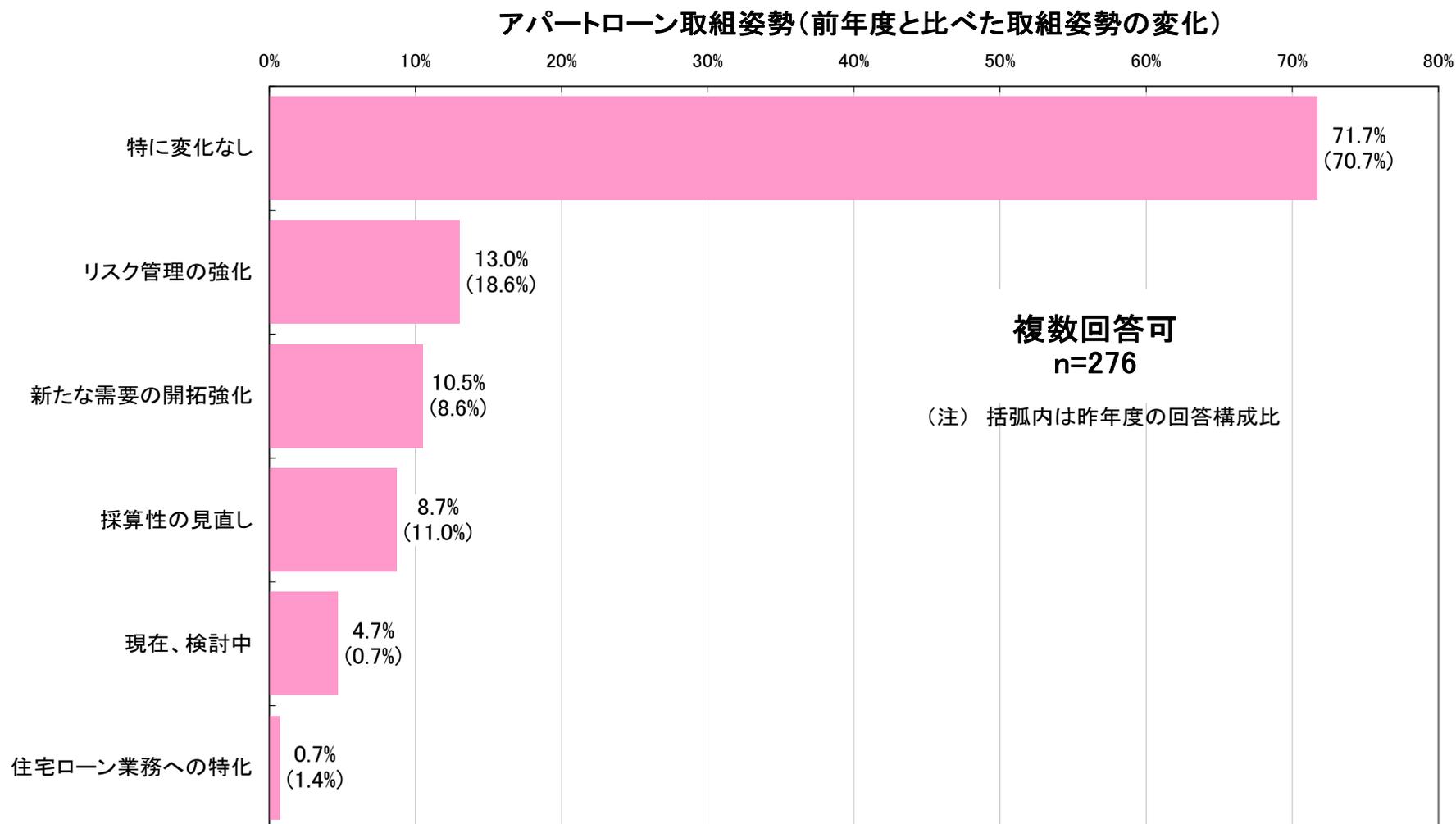
3. アパートローンへの取組姿勢

アパートローンへの取組姿勢は、現状・今後共に、新規貸出や借換について積極的は、3割程度。



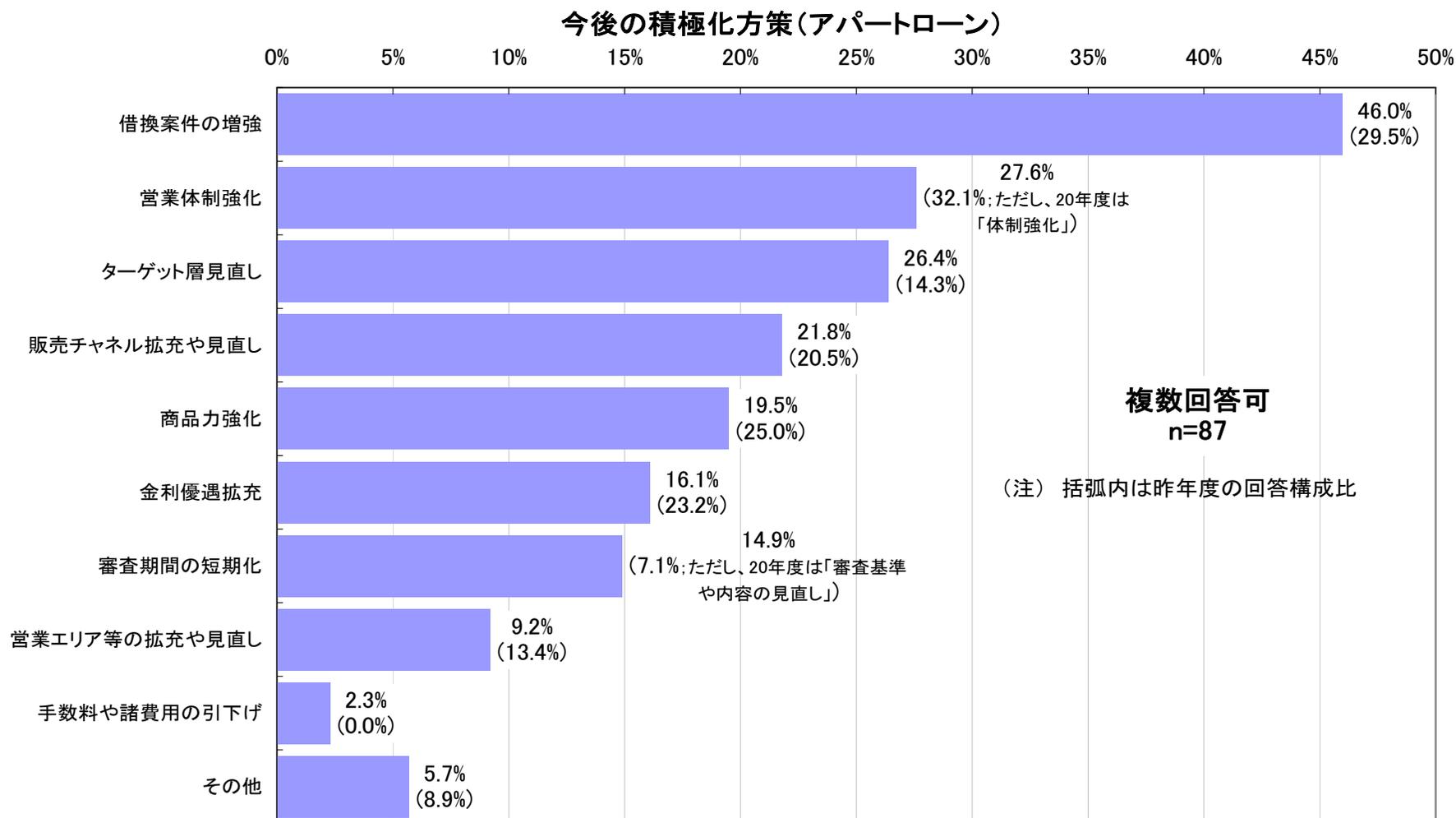
4. アパートローンへの取組姿勢の変化

前年度と比べた取組姿勢について、7割(71.7%)の金融機関が「特に変化なし」と回答



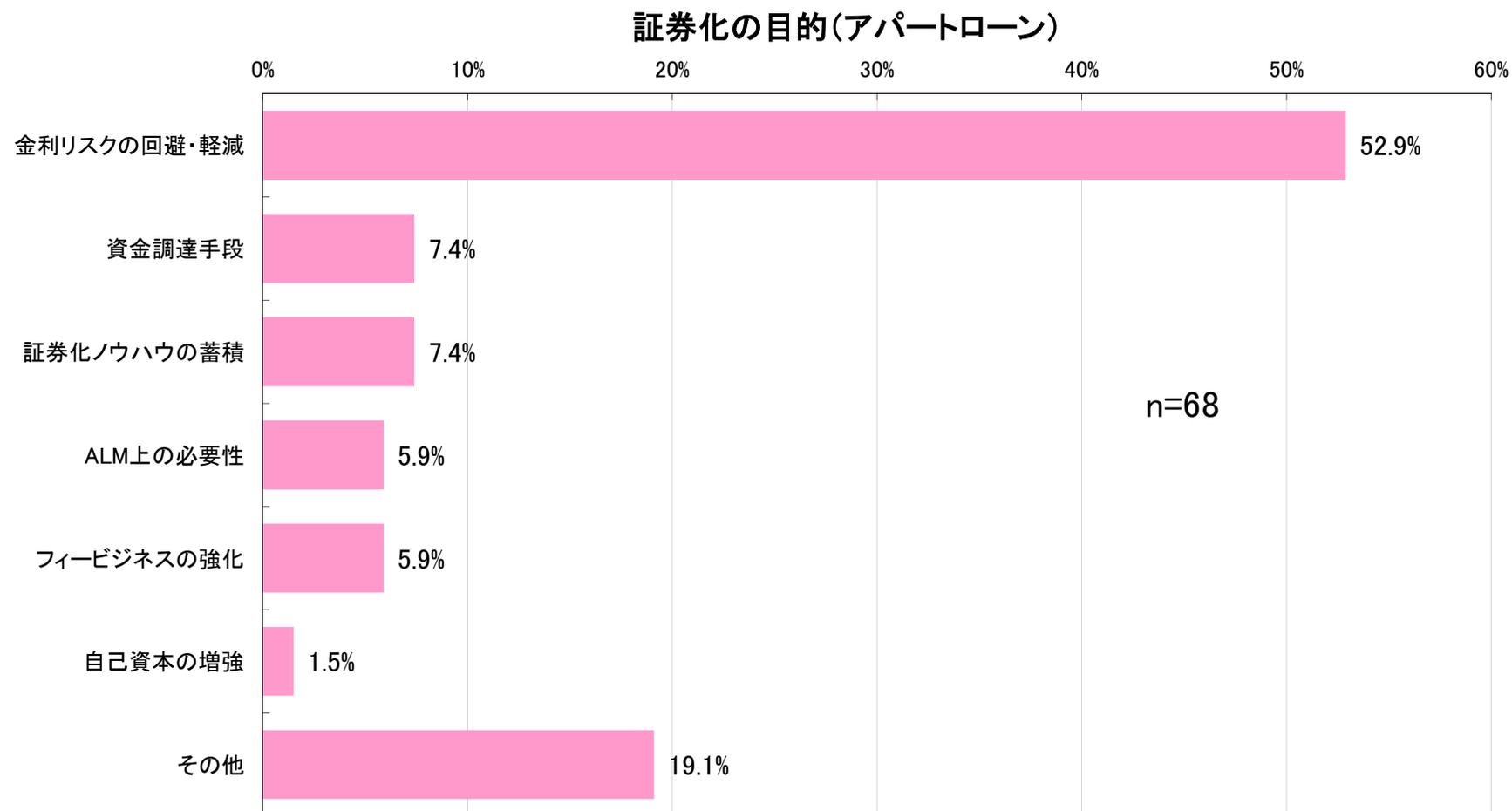
5. 積極化方策

積極化方策としては、「借換案件の増強」が46.0%で最も多く。次いで、「営業体制強化」27.6%、「ターゲット層見直し」26.4%、「販売チャネル拡充見直し」21.8%などの順となっている。



6. アパートローンの証券化

- 21年度におけるアパートローン証券化の実績は、すべての回答金融機関で実績なし(100.0%)
- 証券化の目的では、「金利リスクの回避・軽減」が最も多く、52.9%となった。



【参考】住宅ローン・アパートローンの貸出実績（平成21年度）

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	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=291	41.6%	13.4%	25.8%	8.2%	9.3%	1.7%	469
都銀・信託 n=8			12.5%		37.5%	50.0%	6,109
地方銀行 n=52		3.8%	42.3%	23.1%	30.8%		823
第二地方銀行 n=33	12.1%	15.2%	45.5%	18.2%	9.1%		349
信用金庫 n=157	61.1%	17.2%	20.4%	1.3%			74
信用組合 n=18	83.3%	16.7%					25
労働金庫 n=12			25.0%	25.0%	41.7%	8.3%	1,673
モーゲージバンク・その他 n=11	54.5%	18.2%	18.2%	9.1%	0.0%		101

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	70%超	単純平均
全体 n=187	10.2%	16.0%	20.3%	18.7%	16.6%	10.2%	4.3%	3.7%	33.1%

住宅ローン貸出残高(期末残高)	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=294	9.2%	32.0%	14.3%	19.7%	9.5%	9.2%	4.8%	1.4%	3,884
都銀・信託 n=9				11.1%		11.1%	33.3%	44.4%	53,927
地方銀行 n=54			5.6%	22.2%	29.6%	27.8%	14.8%		6,240
第二地方銀行 n=32		3.1%	25.0%	43.8%	12.5%	9.4%	6.3%		3,024
信用金庫 n=159	11.9%	50.9%	17.0%	16.4%	3.1%	0.6%			681
信用組合 n=17	23.5%	58.8%	11.8%	5.9%					289
労働金庫 n=12				16.7%	25.0%	50.0%	8.3%		7,981
モーゲージバンク・その他 n=11	36.4%	18.2%	18.2%	18.2%		9.1%			1,254

アパートローン新規貸出額（うち借換割合）、貸出残高（注）

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	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=172	70.3%	7.6%	18.6%	1.2%	2.3%		86
都銀・信託 n=8	12.5%		50.0%	12.5%	25.0%		694
地方銀行 n=44	56.8%	9.1%	27.3%	2.3%	4.5%		145
第二地方銀行 n=25	60.0%	16.0%	24.0%				73
信用金庫 n=85	84.7%	5.9%	9.4%				26
信用組合 n=7	85.7%		14.3%				18
モーゲージバンク・その他 n=3	66.7%		33.3%				26

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	70%超	単純平均
全体 n=38	26.3%	26.3%	26.3%	13.2%	5.3%			2.6%	11.2%

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	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=198	36.4%	30.3%	14.6%	12.1%	2.0%	2.5%	2.0%		1,073
都銀・信託 n=9				22.2%	22.2%	22.2%	33.3%		13,049
地方銀行 n=47	10.6%	25.5%	29.8%	23.4%	2.1%	6.4%	2.1%		1,368
第二地方銀行 n=27	37.0%	22.2%	22.2%	18.5%					510
信用金庫 n=104	51.0%	36.5%	7.7%	3.8%	1.0%				221
信用組合 n=6	50.0%	16.7%	16.7%	16.7%					317
モーゲージバンク・その他 n=4		75.0%		25.0%					394

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					
固定期間選択型	2年	0.44	1.71	2.02	2.61
	3年	9.84	16.08	11.39	13.91
	5年	3.64	8.67	15.14	13.59
	7年	0.53	0.67	1.39	2.07
	10年	34.08	23.10	21.25	16.78
	その他	0.04	3.04	1.39	1.04
	小計	48.57	53.26	52.59	50.00
	10年超	1.11	1.09	0.60	0.53
全期間固定金利型	10年以下	0.35	0.28	0.18	0.09
	10年超	1.28	4.18	1.80	2.02

(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					
固定期間選択型	10年以下	43.87	53.92	52.65	50.57
	10年超	0.97	1.11	0.52	0.51
全期間固定金利型	10年以下	0.30	0.27	0.15	0.08
	10年超	2.47	4.36	1.55	1.95

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、秋田、山形、宮城、福島
 北関東：群馬、栃木、新潟、長野
 南関東：茨城、千葉、埼玉、東京、神奈川、静岡、山梨
 東海：岐阜、愛知、三重
 北陸：富山、福井、石川
 近畿：滋賀、京都、大阪、兵庫、奈良、和歌山
 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おりません。