

2024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

住宅ローン市場の動向を供給サイドから把握することを目的に、毎年度、幅広い業態の金融機関の協力を得て住宅ローンの取組状況を調査し、公表。

2. 調査対象

(1)調査対象とした商品

- ・住宅ローン : 個人が自ら居住する住宅を取得するためのローン(新築・中古・リフォーム・借換・つなぎ)
※【フラット35】(買取型・保証型)は含まない。
- ・リバースモーゲージ: 自宅を担保にして資金を借入れし、元金について申込人の死亡時に物件返済等により一括返済するタイプのもの
※【リ・バース60】を含む。
- ・アパートローン: 賃貸アパート、賃貸マンション、賃貸住宅を取得するためのローン(新築・中古・リフォーム・借換・つなぎ)
※機構融資は含まない。
- ・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

(2)調査対象の機関

都市銀行・信託銀行、地方銀行、第二地方銀行、信用金庫、信用組合、労働金庫及びその他金融機関(計301機関)

3. 調査実施期間

2024年7～9月(2024年6月末現在の状況を回答(リバースモーゲージの実績を除く。))。

4. 調査・集計方法

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

5. 調査事項

住宅ローンに関する取組姿勢、推進のための取組、審査内容などに関する事項。

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%

2025年2月7日

独立行政法人 住宅金融支援機構 国際・調査部

目次

1. 住宅ローン	
1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等	4
1-1-1. 取組姿勢(新規・借換)	
1-1-2. 積極的な理由	
1-1-3. 積極化方策	
1-1-4. 商品力強化の取組	
1-1-5. 住宅ローンに関して懸念する事項	
1-2. 住宅ローン推進のための取組	9
1-2-1. 今後、重視する顧客層	
1-2-2. 今後、重視する販売チャネル	
1-2-3. 今後、重視する(伸張が期待される)金利タイプ	
1-2-4. 住宅ローンに付帯しているサービス	
1-2-5. 住宅ローンの最長返済期間	
1-2-6. デジタル化、DX	
1-3. 審査	15
1-3-1. 審査内容、審査基準	
1-3-2. 審査期間、審査金利、信用補完	
1-3-3. 中古住宅の担保評価	
1-4. 変動型住宅ローン(日本銀行の金融政策変更を踏まえた調査)	19
1-4-1. お客さま対応	
1-4-2. 基準金利の見直しルール	
1-4-3. 適用金利の見直しルール	
1-4-3. 返済額の見直しルール	
1-5. 環境配慮型住宅ローン	23
1-5-1. 取り扱い状況	
1-5-2. 融資対象住宅	
1-5-3. 融資対象種別、優遇内容	
1-5-4. 取り扱いを始めた理由	

1-6. 空き家関連ローン	27
1-6-1. 取り扱い状況	
1-6-2. 融資対象資金使途	
1-6-3. 地方公共団体との連携	
2. リバースモーゲージ	
2-1. 取組姿勢、金利タイプ等	31
2-2. 資金使途	32
2-3. 保証会社等の利用状況、取り扱う上での課題	33
2-4. 新規貸出、貸出残高	34
3. アパートローン	
3-1. 取組姿勢(新規・借換)	36
3-2. 積極的な理由	37
3-3. 積極化方策	38
3-4. 融資に当たって重視する点	39
3-5. 最長返済期間、連帯保証の取扱、審査の所要期間	40
3-6. デジタル化、DX	41
4. マンション管理組合向け融資	43
5. 住宅ローンの証券化	45

【調査結果の中で用いる用語等(以降において同じ)】

- ・n: 無回答を除く有効回答数
- ・2022年度調査: 調査実施期間は2022年7～9月
- ・2023年度調査: 調査実施期間は2023年7～9月
- ・2024年度調査: 調査実施期間は2024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。

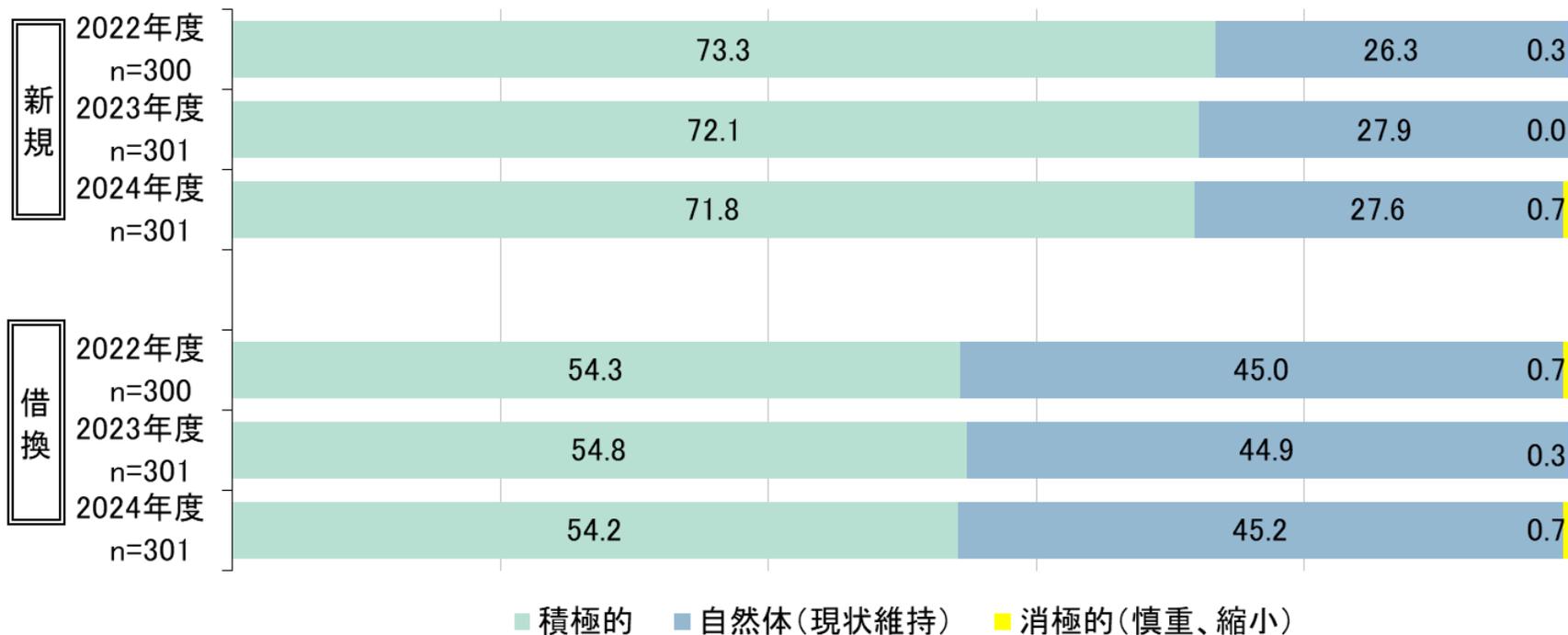
1. 住宅ローン

<1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等>

■ 1-1-1. 取組姿勢(新規・借換)

新規の住宅ローンへの取組について、約7割の金融機関が「積極的」と回答。
借換の住宅ローンへの取組について、約5割の金融機関が「積極的」と回答。

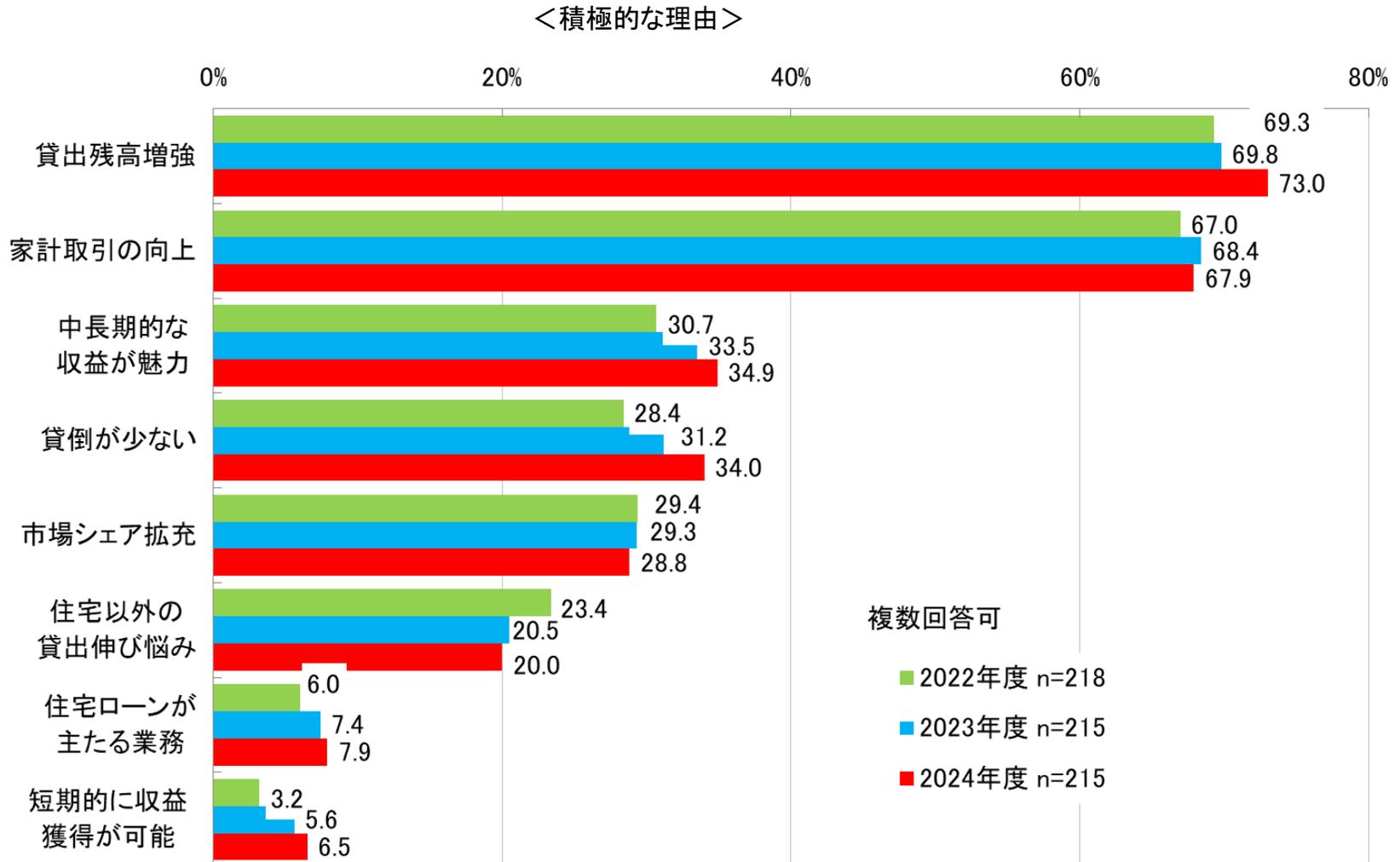
<取組姿勢(新規・借換)>



<1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等>

■ 1-1-2. 積極的な理由

住宅ローンへの取組に積極的な理由として、約7割の金融機関が「貸出残高増強」「家計取引の向上」を挙げている。
経年推移をみると、「中長期的な収益が魅力」「貸倒が少ない」が増加傾向にある。

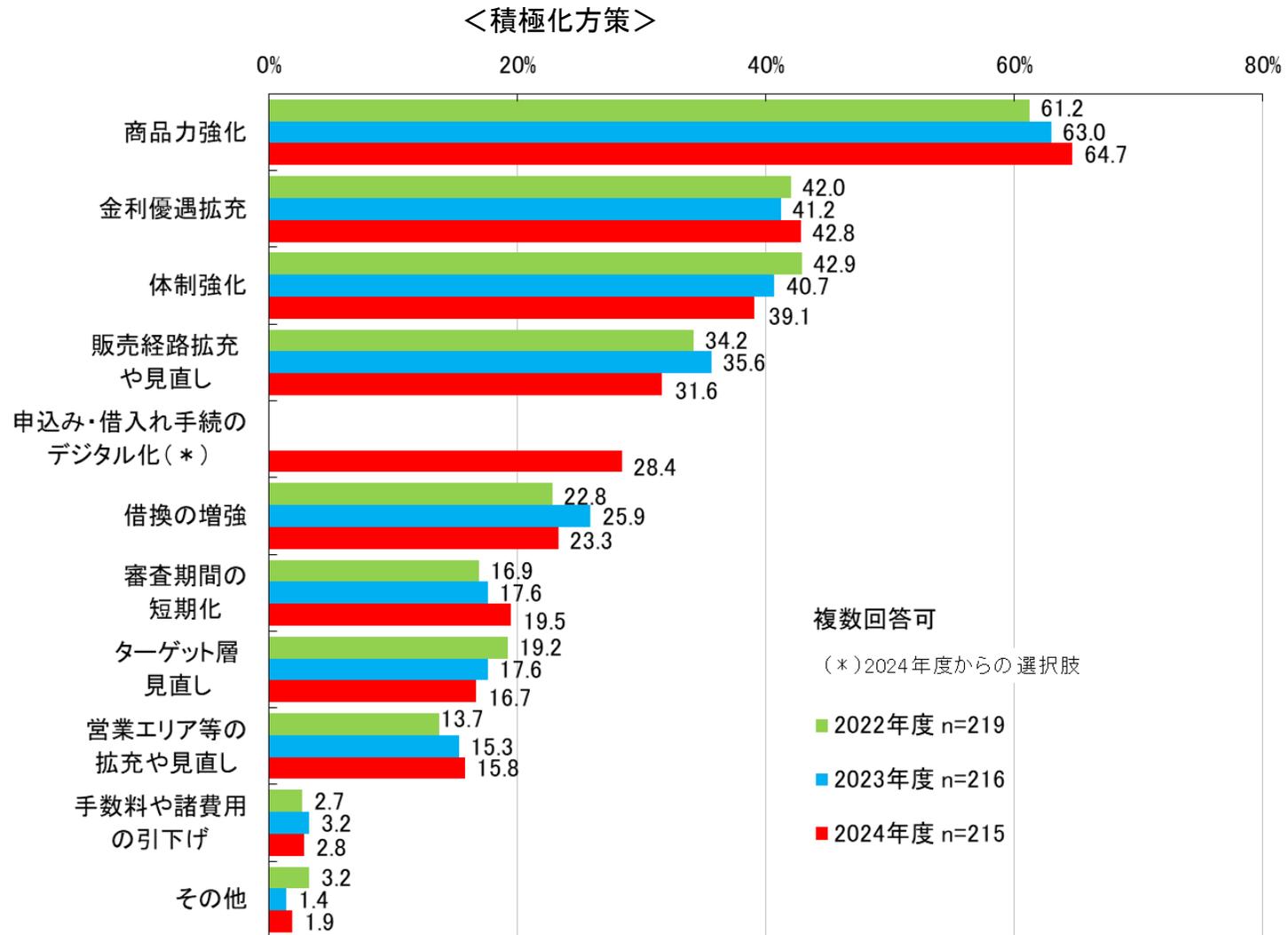


(注) 住宅ローンへの取組姿勢で「積極的」を選択した金融機関が回答

<1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等>

■1-1-3. 積極化方策

住宅ローンへの取組の積極化方策としては、「商品力強化」が最も多く、次に「金利優遇拡充」などが続いている。



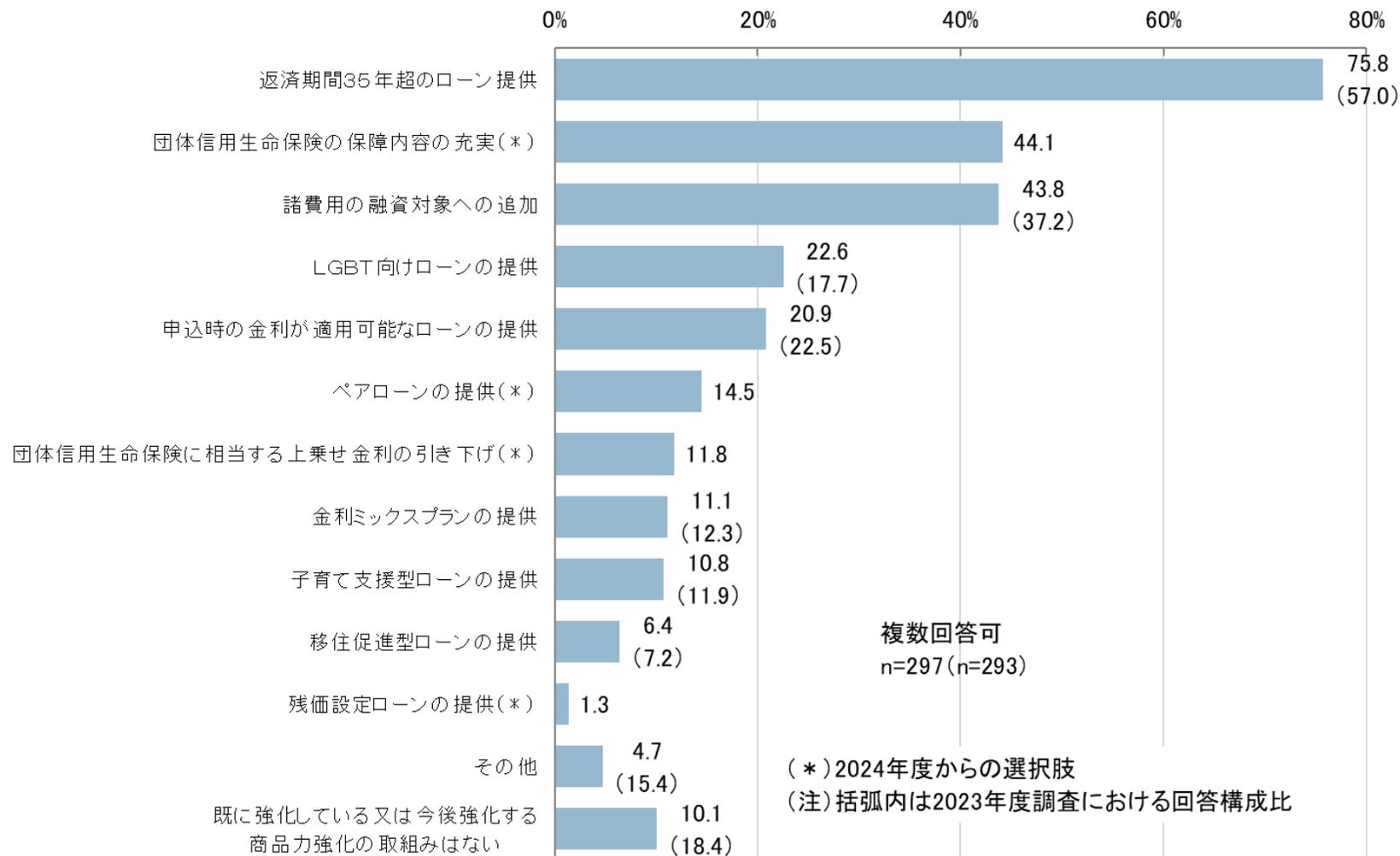
(注)住宅ローンへの取組姿勢で「積極的」を選択した金融機関が回答

<1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等>

■1-1-4. 商品力強化の取組

商品力強化の取組としては、「返済期間35年超のローン提供」が最も多く、前回調査から大幅に増加している。

<商品力強化の取組>



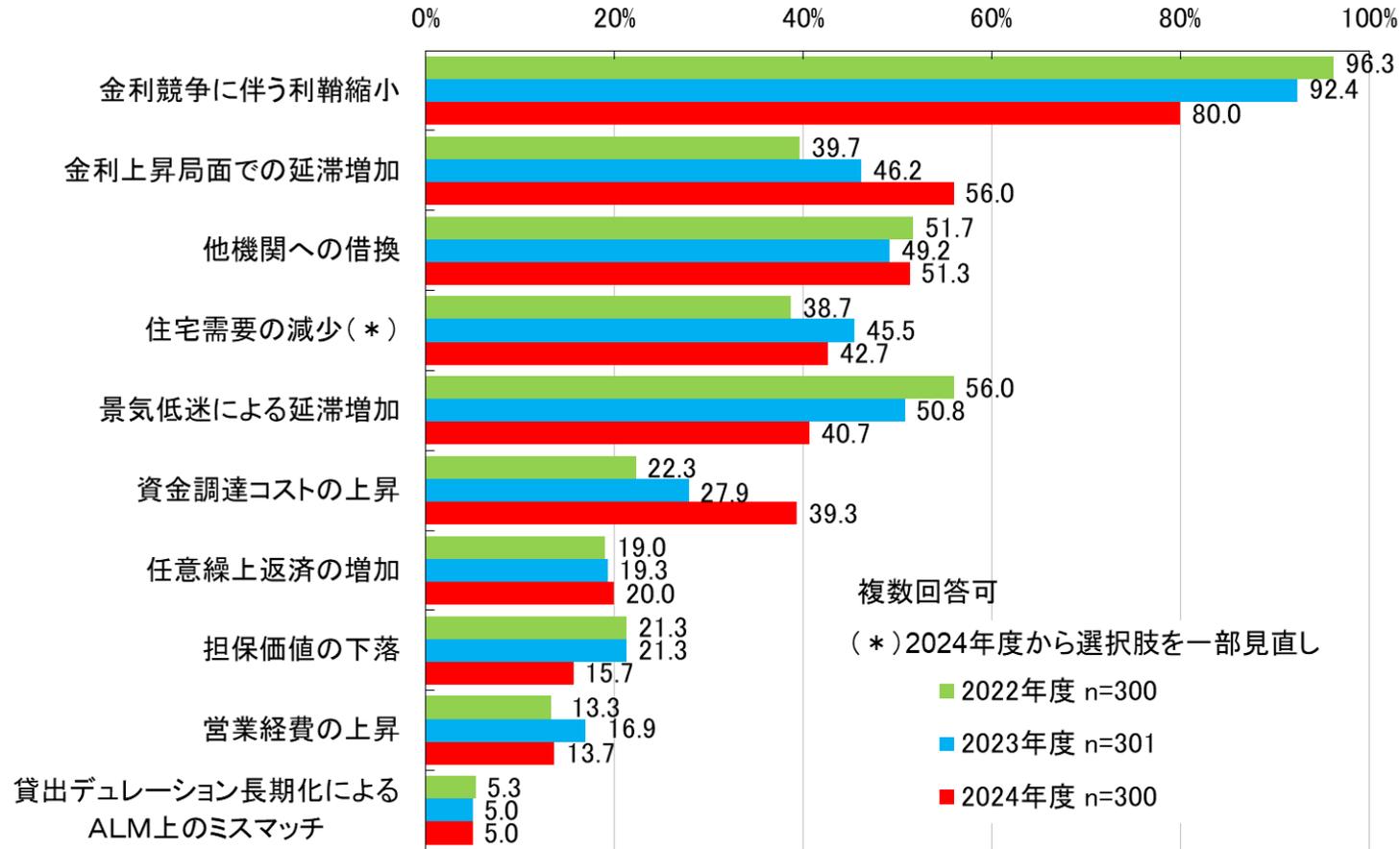
<1-1. 住宅ローンへの取組姿勢等>

■ 1-1-5. 住宅ローンに関して懸念する事項

住宅ローンに関して懸念する事項としては、約8割が「金利競争に伴う利鞘縮小」と回答しているが、前回までの調査と比べると減少傾向にある。

一方で、「金利上昇局面での延滞増加」「資金調達コストの上昇」が増加傾向にある。

<住宅ローンに関して懸念する事項>



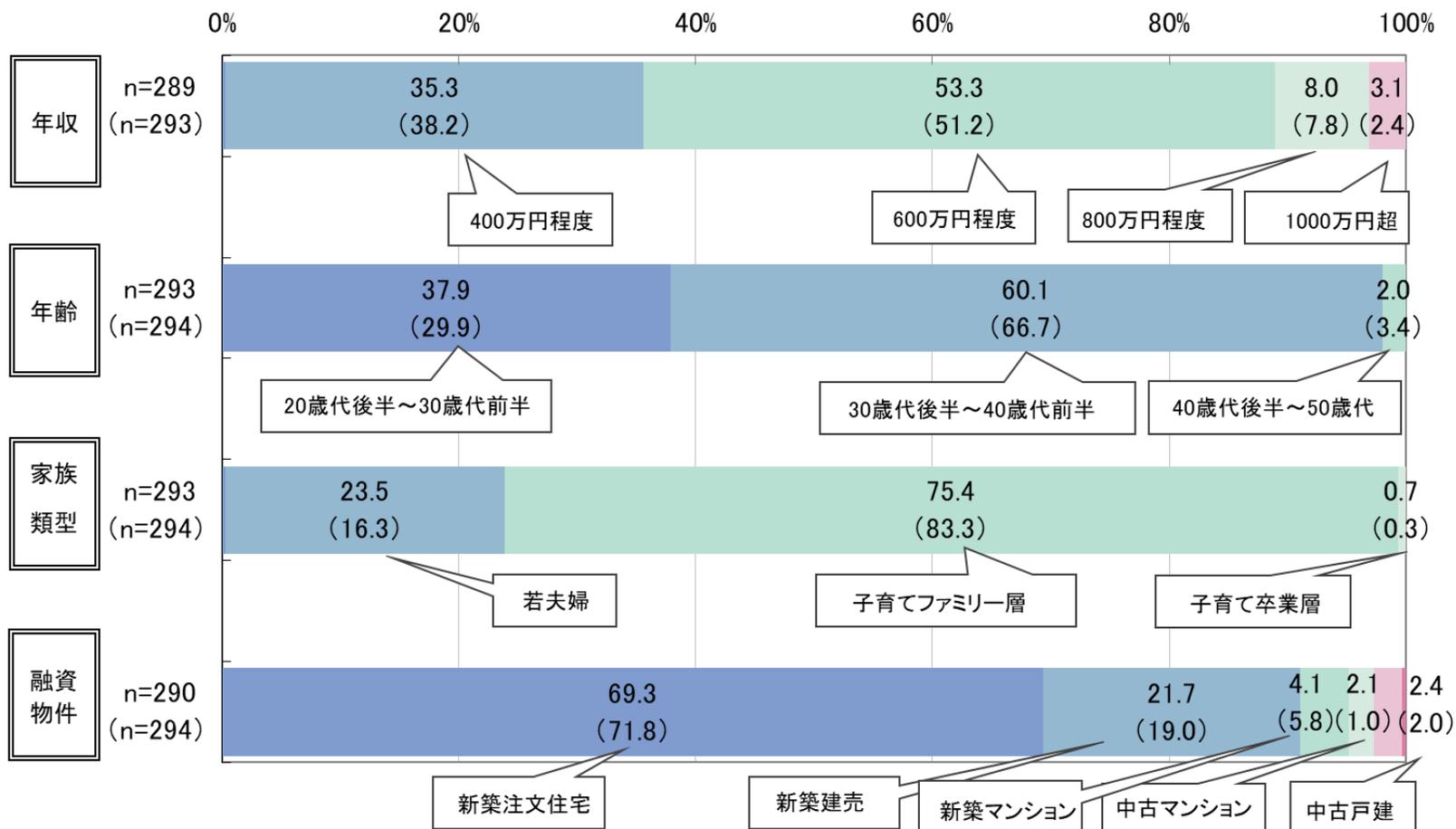
(注) 本設問は、2022年度及び2023年度は「住宅ローンに関して懸念する問題(リスク)」としていた。

<1-2. 住宅ローン推進のための取組>

■1-2-1. 今後、重視する顧客層

今後、最も重視する顧客層について属性別に見ると、年収「600万円程度」(53.3%)、年齢「30歳代後半～40歳代前半」(60.1%)、家族類型「子育てファミリー層」(75.4%)、融資物件「新築注文住宅」(69.3%)となっている。

<今後、重視する顧客層>



(注) 各属性について重視する順に2つまで回答可として設問。上記は最も重視するものとして回答があった項目を掲載。
なお、回答構成比が小さい選択肢の表示を一部省略している。

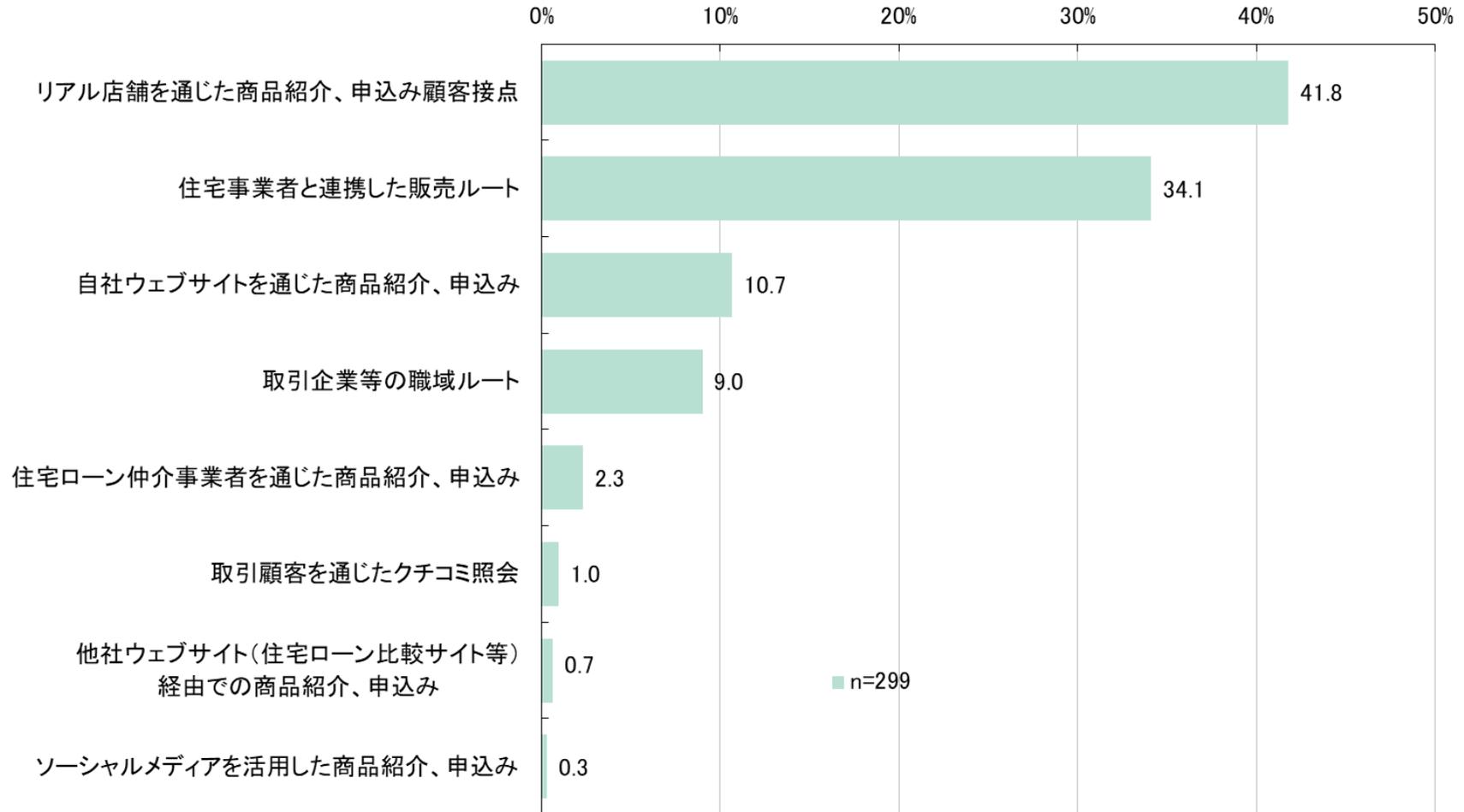
(注) 括弧内は2023年度調査における回答構成比

<1-2. 住宅ローン推進のための取組>

■1-2-2. 今後、重視する販売チャネル

今後、最も重視する住宅ローンの販売チャネルは、「リアル店舗」が最も多く、次に「住宅事業者」が続いている。

<今後、重視する販売チャネル>



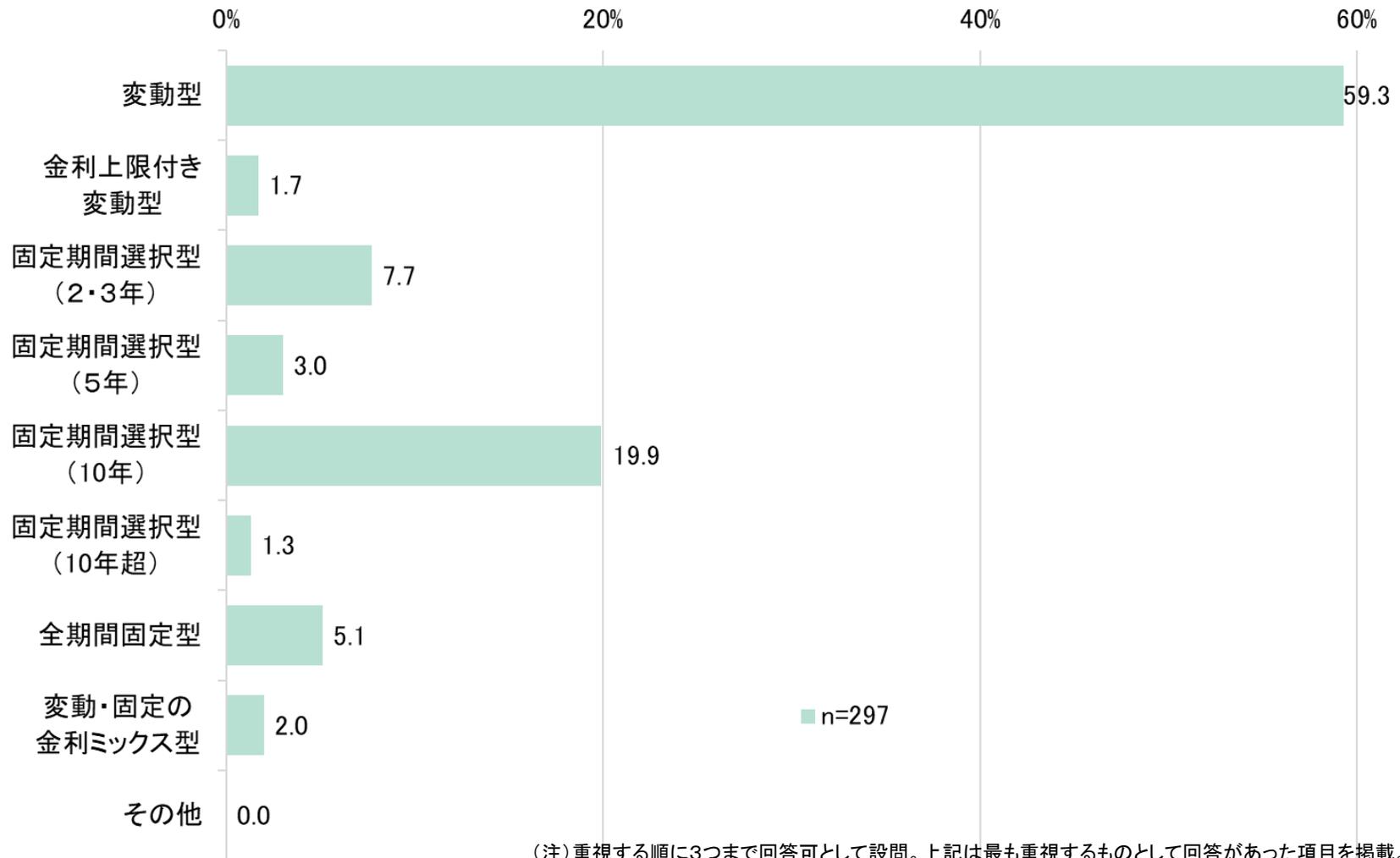
(注)重視する順に3つまで回答可として設問。上記は最も重視するものとして回答があった項目を掲載。

<1-2. 住宅ローン推進のための取組>

■1-2-3. 今後、重視する(伸長が期待される)金利タイプ

今後、最も重視する(伸長が期待される)金利タイプは、「変動型」が最も多く、次に「固定期間選択型(10年)」などが続いている。

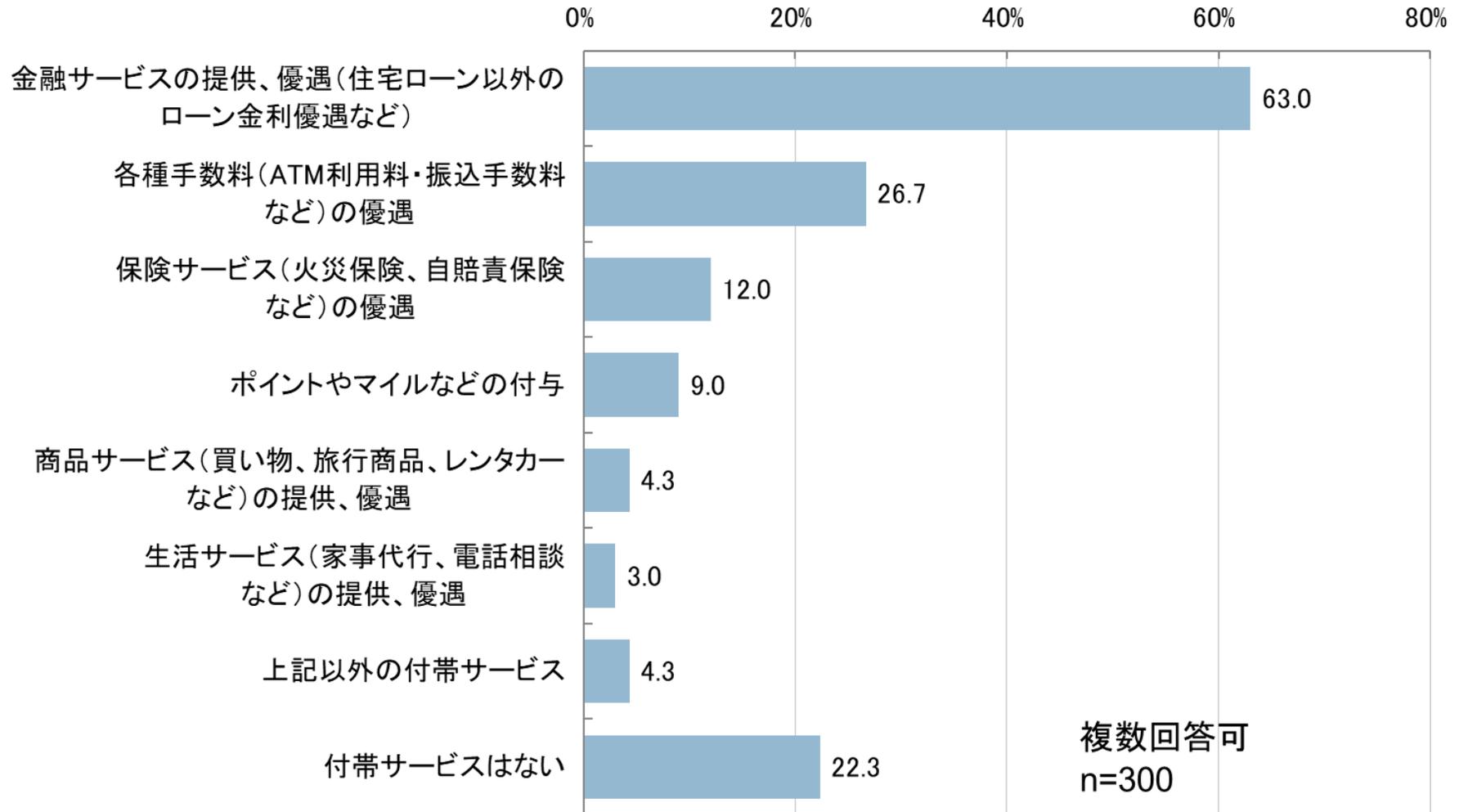
<今後、重視する(伸長が期待される)金利タイプ>



(注)重視する順に3つまで回答可として設問。上記は最も重視するものとして回答があった項目を掲載。

<1-2. 住宅ローン推進のための取組>
■1-2-4. 住宅ローンに付帯しているサービス

住宅ローンに付帯しているサービス(団体信用生命保険を除く)は、「金融サービスの提供、優遇(住宅ローン以外のローン金利優遇など)が最も多く、次に「各種手数料(ATM利用料・振込手数料など)の優遇」などが続いている。

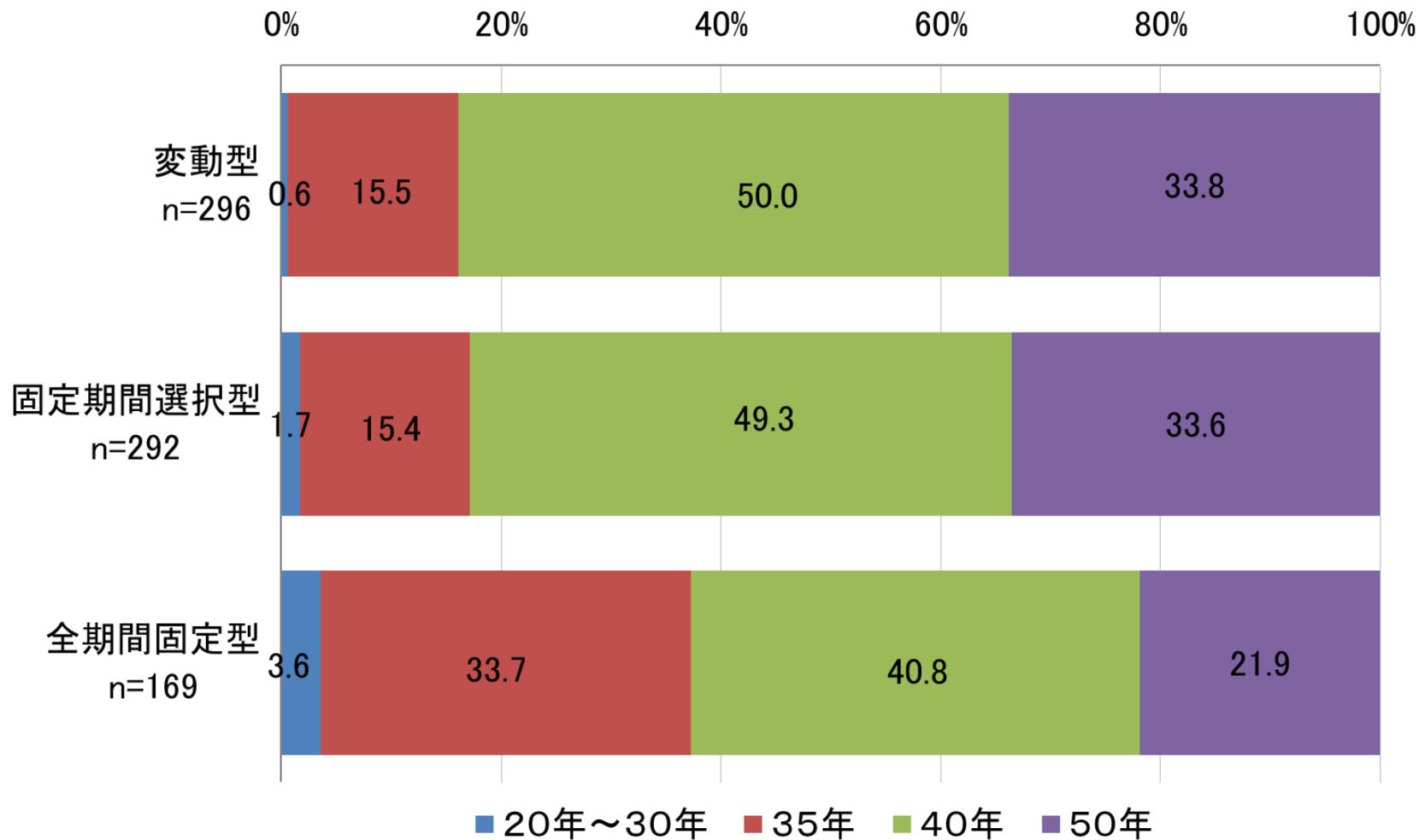


<1-2. 住宅ローン推進のための取組>

■1-2-5. 住宅ローンの最長返済期間

住宅ローンの最長返済期間(当初借入時)は、いずれの金利タイプも「40年」が最も多い。

<住宅ローンの最長返済期間>



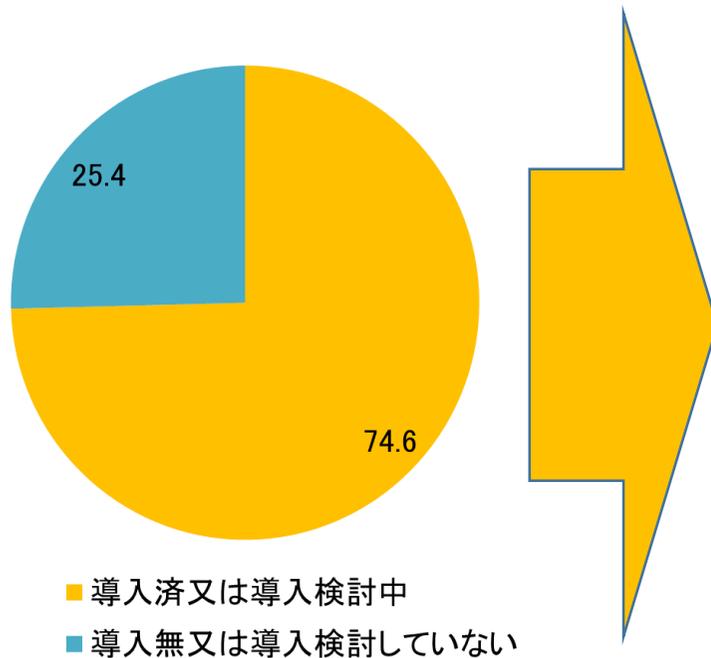
<1-2. 住宅ローン推進のための取組>

■ 1-2-6. デジタル化、DX

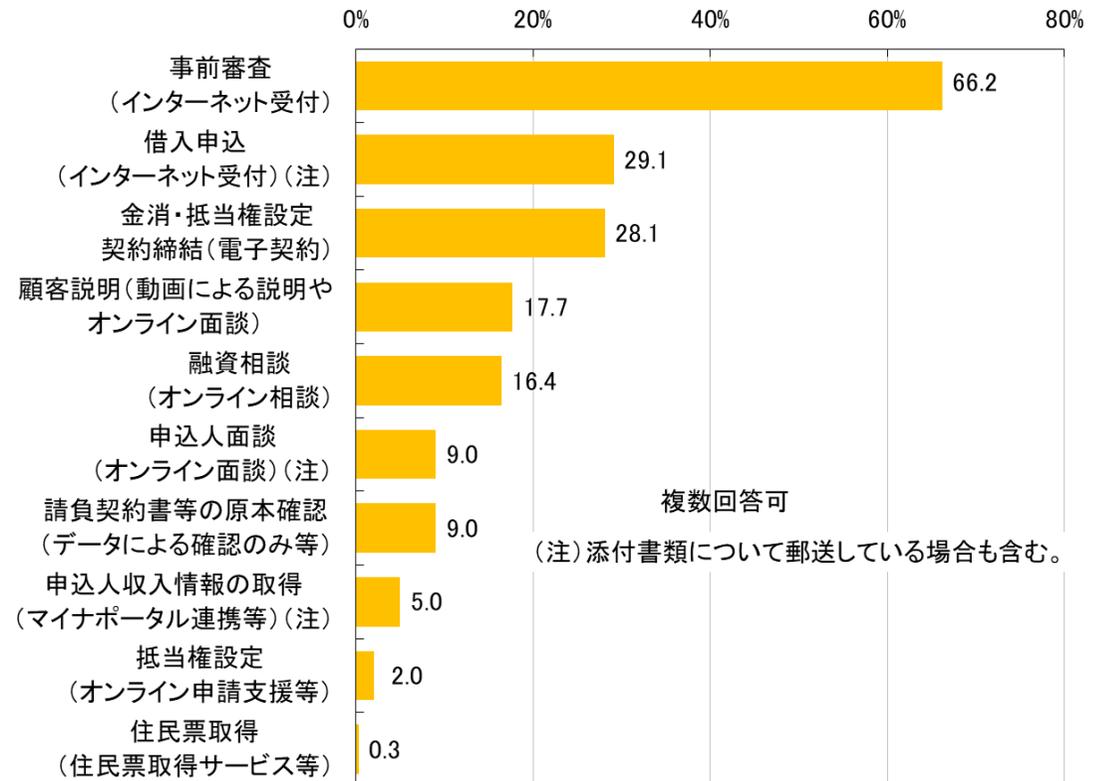
住宅ローン業務に関して導入済又は導入に向けて具体的に検討を進めているデジタル化、DX(デジタルトランスフォーメーション)について調査。

7割を超える金融機関が、申込人の希望に応じて来店せずに手続きできる取組を導入済み又は導入を検討中であり、「事前審査」をインターネット受付としている金融機関は6割を超えている。

<導入状況>



<導入内容>



n=299

<1-3. 審査>

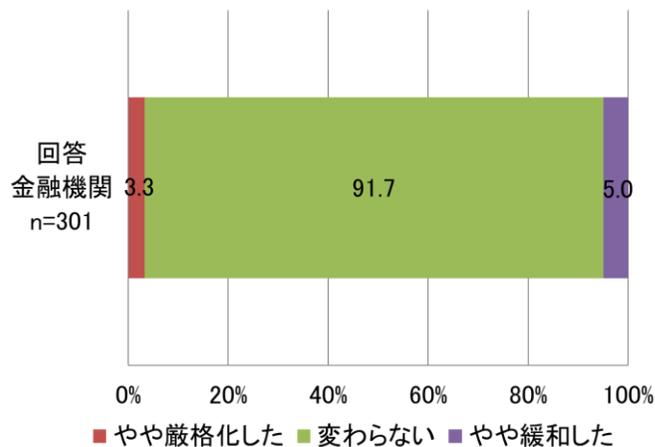
■ 1-3-1. 審査内容、審査基準

景気や自己資本規制など環境の変化によって審査内容や審査基準に変化があったかを継続的に調査。

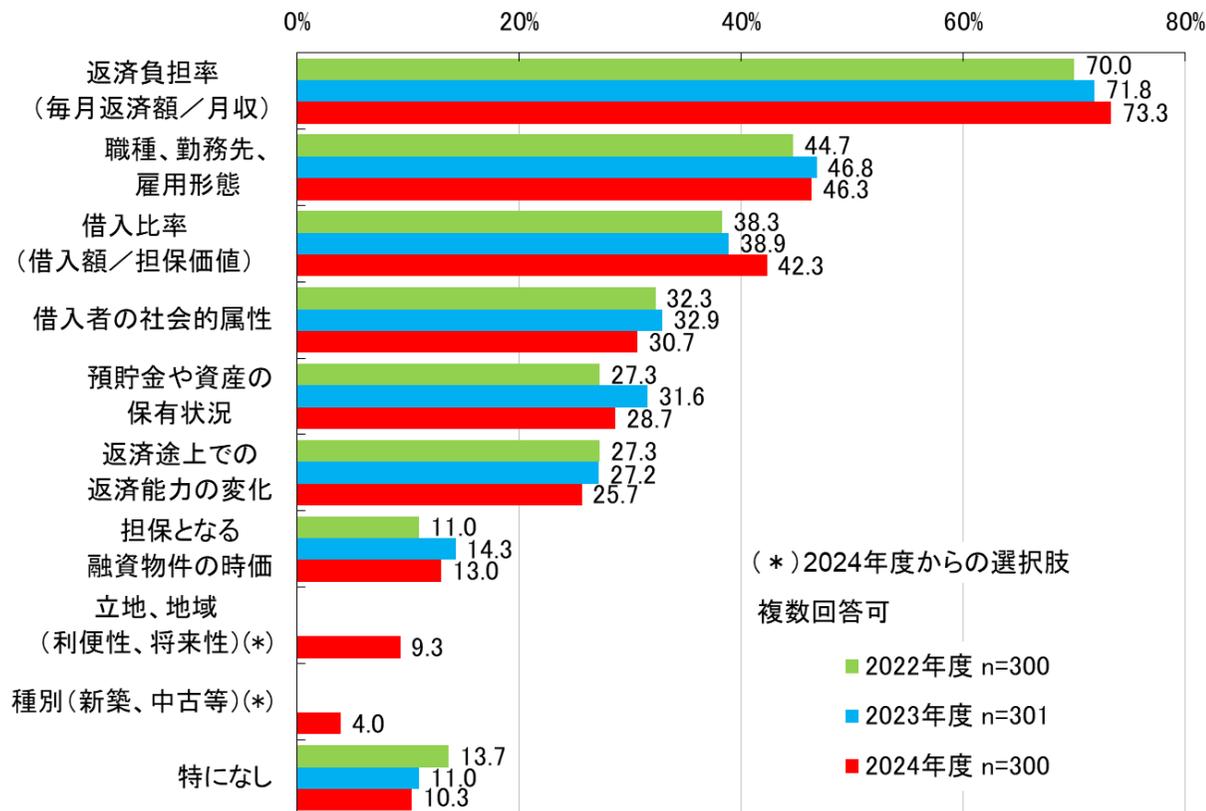
9割を超える金融機関が、審査内容や審査基準の変化はないと回答。

重視度が増している審査項目は、「返済負担率」が最も多く、次に「職種、勤務先、雇用形態」が続いている。

<審査内容や審査基準の変化>



<重視度が増している審査項目>



<1-3. 審査>

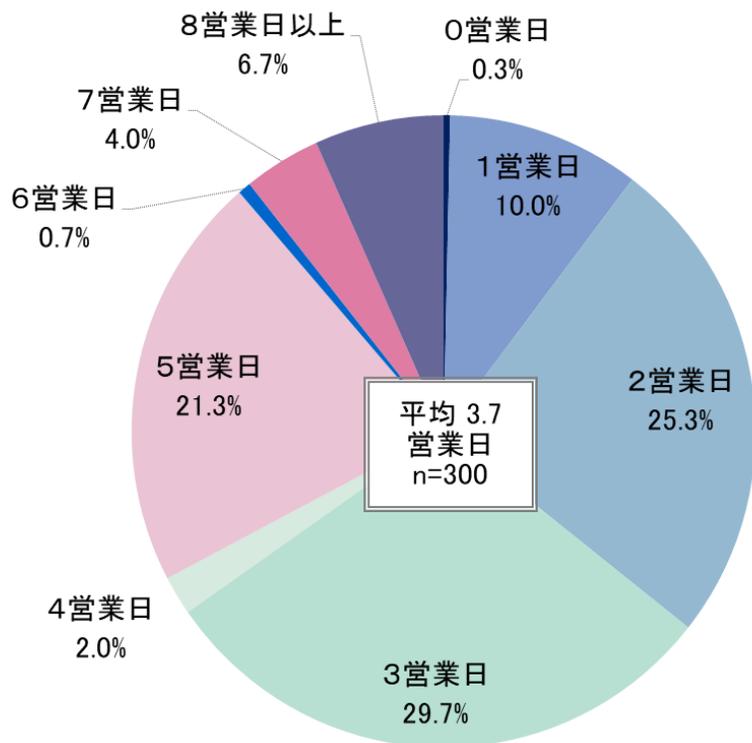
■1-3-2. 審査期間、審査金利、信用補完

審査(住宅ローン借入に関する正式審査)の所要日数は、「3営業日」が最も多く、平均で3.7営業日。

審査に用いる金利は、「貸出金利」が最も多く、次に「審査金利」などとなっている。

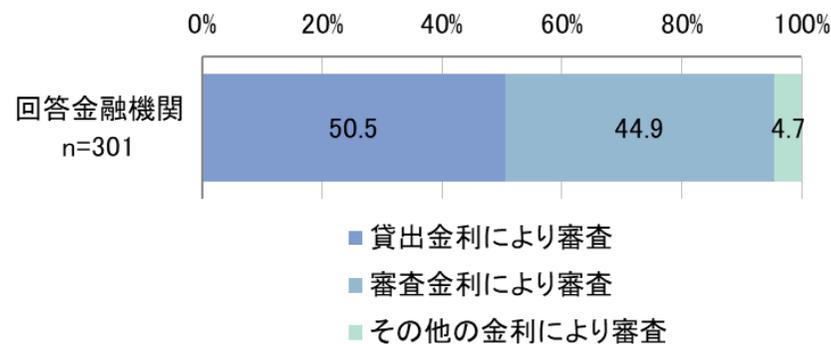
信用補完として足元で取組を積極化しているものは「外部の保証会社等の利用」が最も多く、次に「系列の保証会社の利用」などとなっている。

<本審査の所要期間>

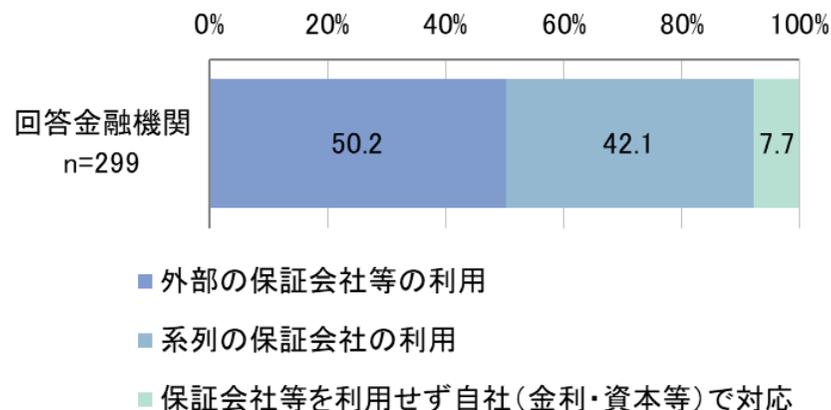


(注)回答は「平均約〇日」と数値で回答されている。なお、平均値は数値で回答されたものの単純平均。

<審査に用いる金利>



<足元で取組を積極化している信用補完>



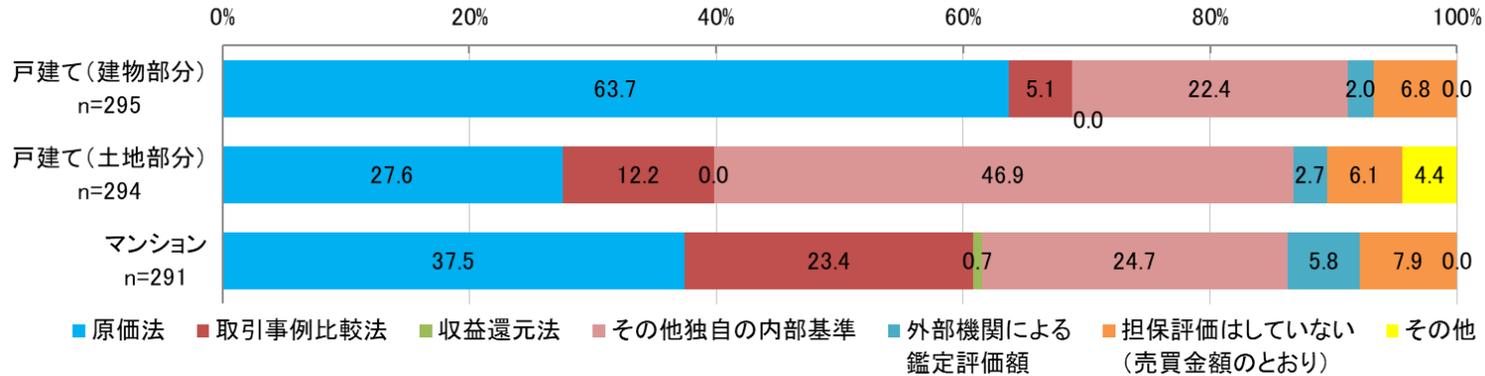
<1-3. 審査>

■1-3-3. 中古住宅の担保評価①

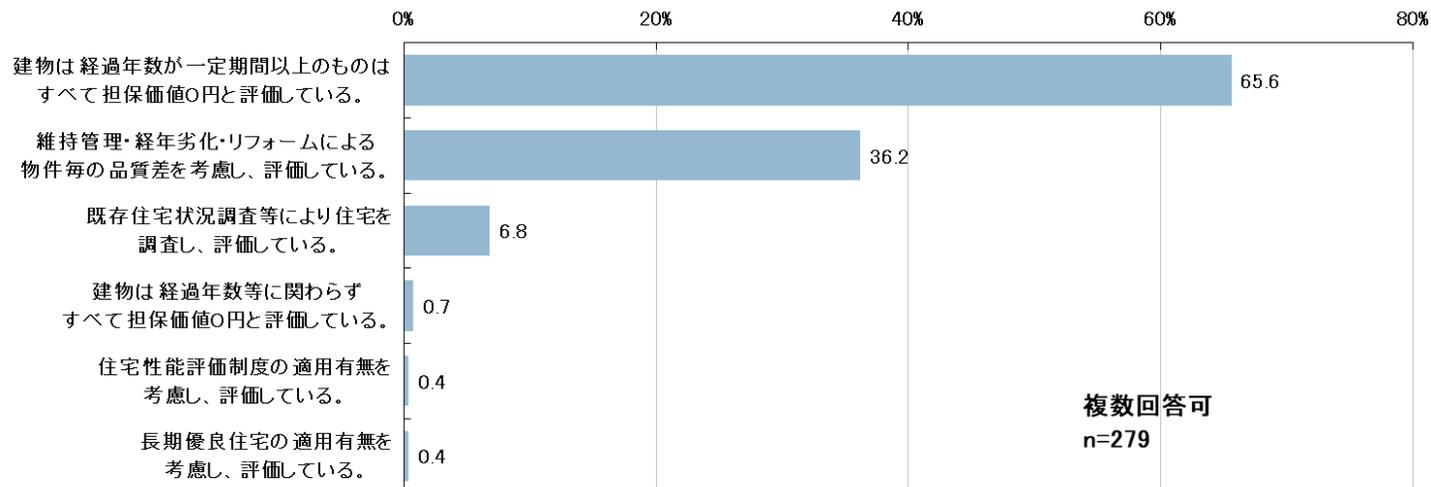
中古住宅の担保評価方法に主として採用しているものは、戸建て(建物部分)及びマンションで「原価法」、戸建て(土地部分)で「その他独自の内部基準」となっている。

建物部分(戸建て)の担保評価については、「建物は経過年数が一定期間以上のものはすべて担保価値0円と評価している」金融機関が最も多いが、「維持管理・経年劣化・リフォームによる物件毎の品質差を考慮し、評価している」金融機関も4割程度ある。

<担保評価の方法について採用している主なもの>

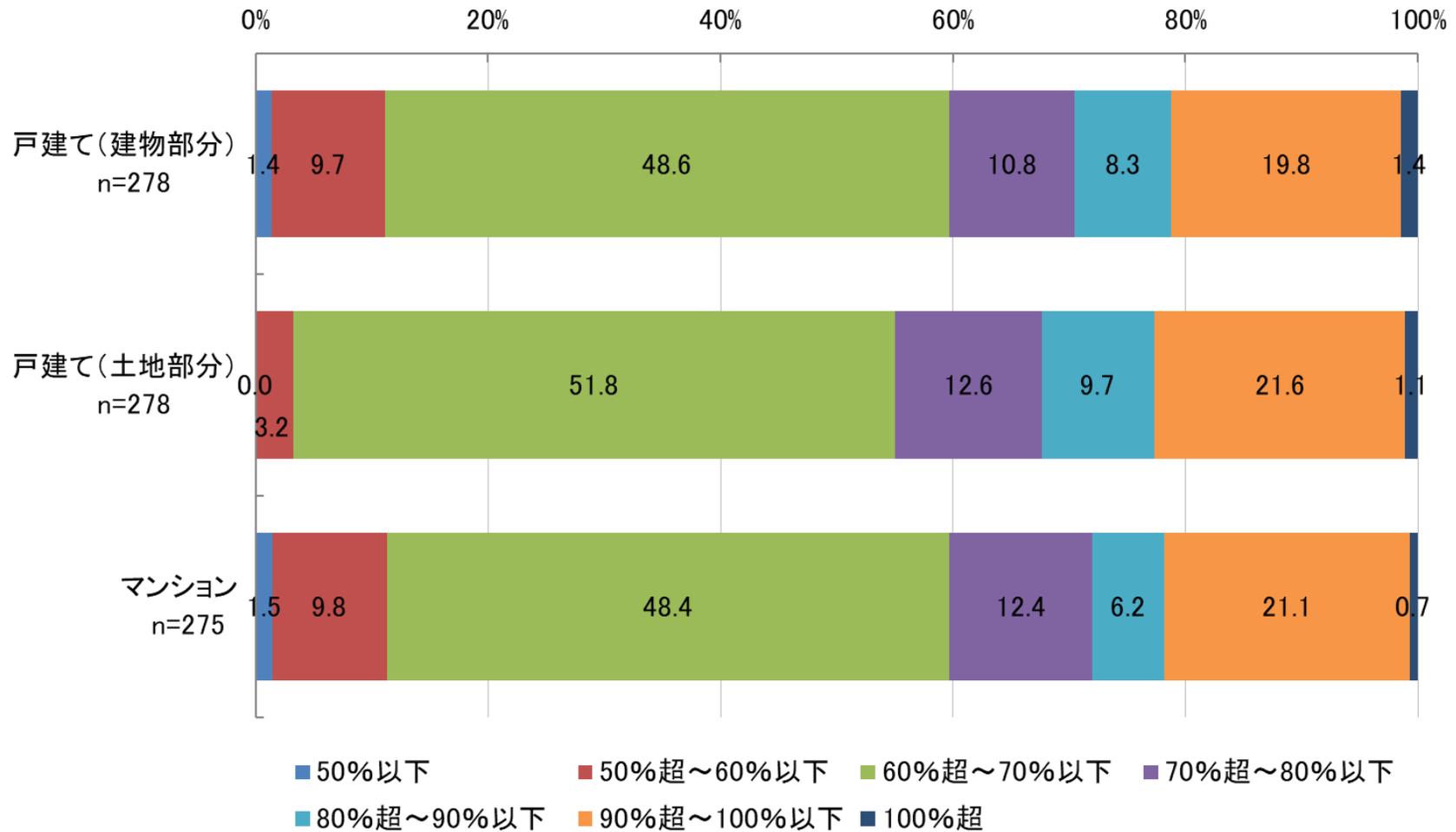


<建物部分(戸建て)の担保評価の中で考慮している点>



中古住宅の平均的な担保掛け目は、60%超～70%以下の間で設定している金融機関が多い。

<中古住宅の担保掛け目>



<1-4. 変動型住宅ローン(日本銀行の金融政策変更を踏まえた調査)>

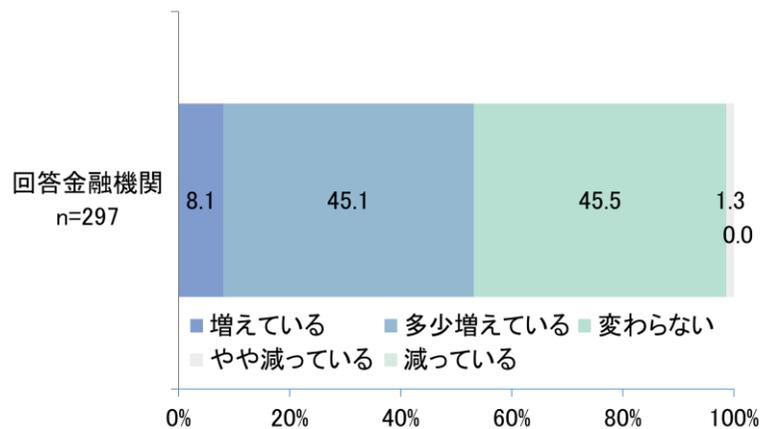
■1-4-1. お客さま対応

2024年3月に日本銀行のマイナス金利政策が解除され、今後の住宅ローン金利動向に関心が高まる中、現在多く利用されている変動型の住宅ローンに関して調査。

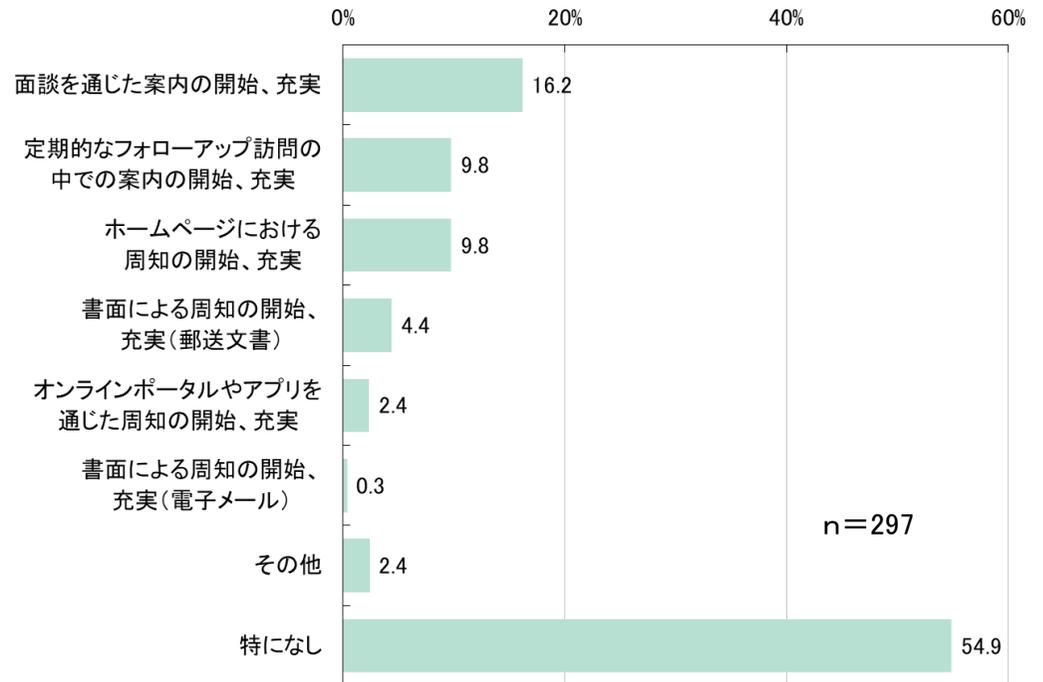
1年前(2023年6月末)と比べて、住宅ローン金利の見直しに関するお客さまからの照会が「増えている」または「多少増えている」と回答した金融機関の割合は53.2%。

お客さまからの照会対応のため新たに取り組んだことは、「面談を通じた案内の開始、充実」が最も多く、次に「定期的なフォローアップ訪問の中での案内の開始、充実」などが続いている。

<お客さまからの照会状況の変化>



<お客さまからの照会対応のため新たに取り組んだこと>



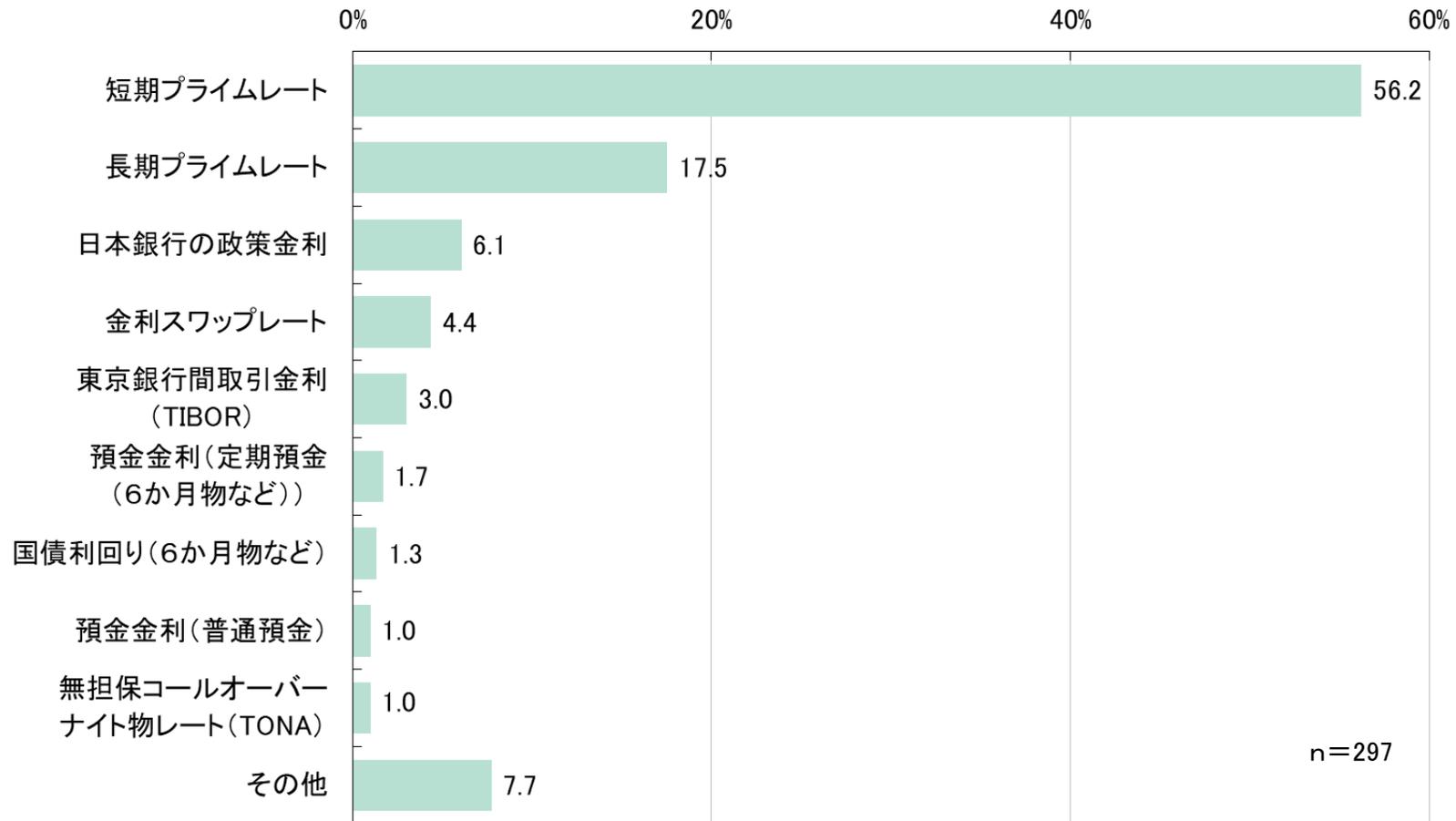
(注) 主な順に2つまで回答可として設問。上記は最上位の項目を掲載。

<1-4. 変動型住宅ローン(日本銀行の金融政策変更を踏まえた調査)>

■1-4-2. 基準金利の見直しルール

基準金利(店頭金利)の見直しにあたり、主に参照する金利としては、「短期プライムレート」が最も多く、次に「長期プライムレート」などが続いている。

<基準金利の見直しルール>



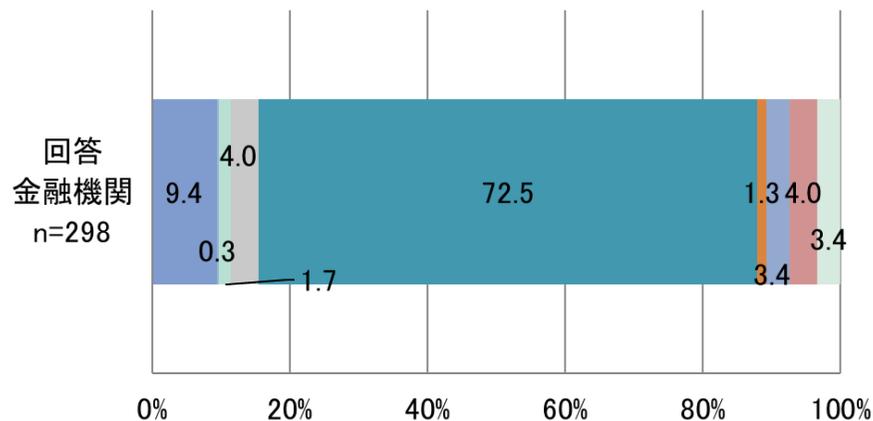
(注) 主な順に2つまで回答可として設問。上記は最上位の項目を掲載。

<1-4. 変動型住宅ローン(日本銀行の金融政策変更を踏まえた調査)>

■1-4-3. 適用金利の見直しルール

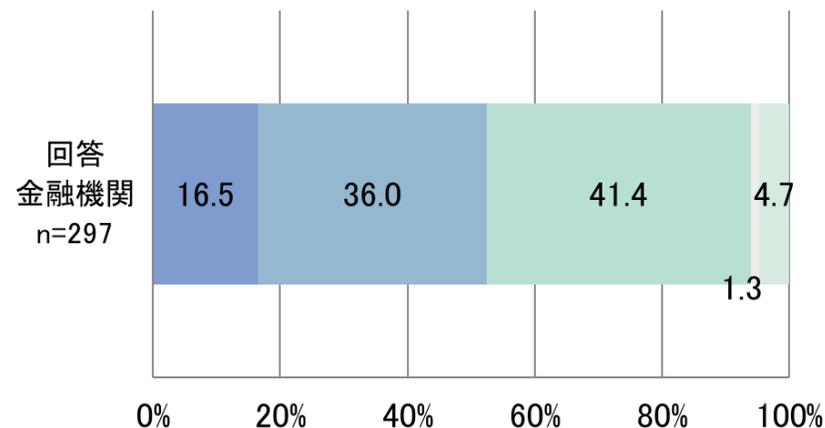
返済中の適用金利の基準金利を見直す時期は、半期毎(4月、10月)が最も多く、次に「毎月」などが続いている。
毎月の利息額が変更となる時期は、基準金利を見直した月の「3か月後から」が最も多く、次に「2か月後から」などが続いている。

<返済中の適用金利の基準金利を見直す時期>



- 毎月
- 半期ごと(2月、8月)
- 半期ごと(4月、10月)
- 半期ごと(6月、12月)
- その他
- 半期ごと(1月、7月)
- 半期ごと(3月、9月)
- 半期ごと(5月、11月)
- 年1回

<毎月の利息額が変更となる時期>



- 基準金利を見直した月の翌月から
- 基準金利を見直した月の2か月後から
- 基準金利を見直した月の3か月後から
- 基準金利を見直した月の4か月後から
- その他

(注)たとえば、「基準金利を見直した月の3か月後」では、4月1日に基準金利を見直した場合、6月に適用金利見直し、7月に利息額が変更となる。

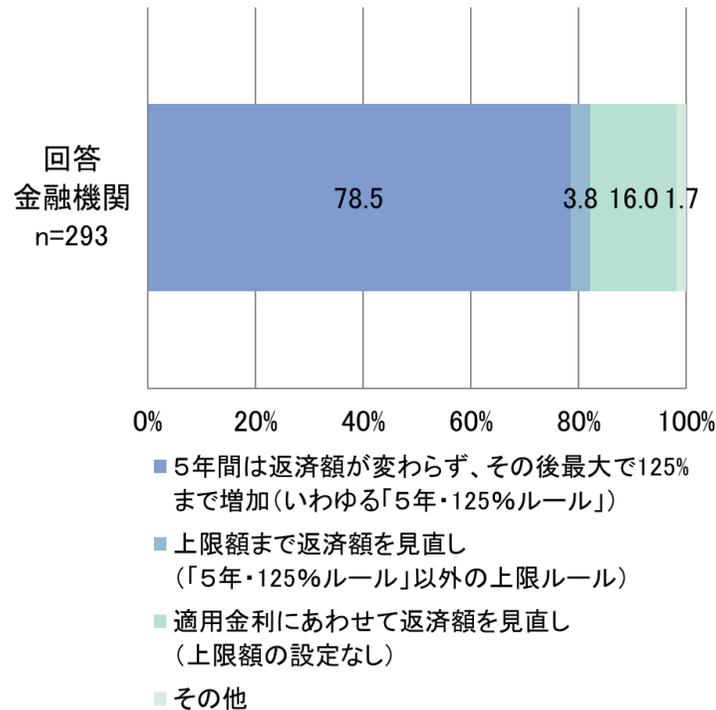
<1-4. 変動型住宅ローン(日本銀行の金融政策変更を踏まえた調査)>

■1-4-3. 返済額の見直しルール

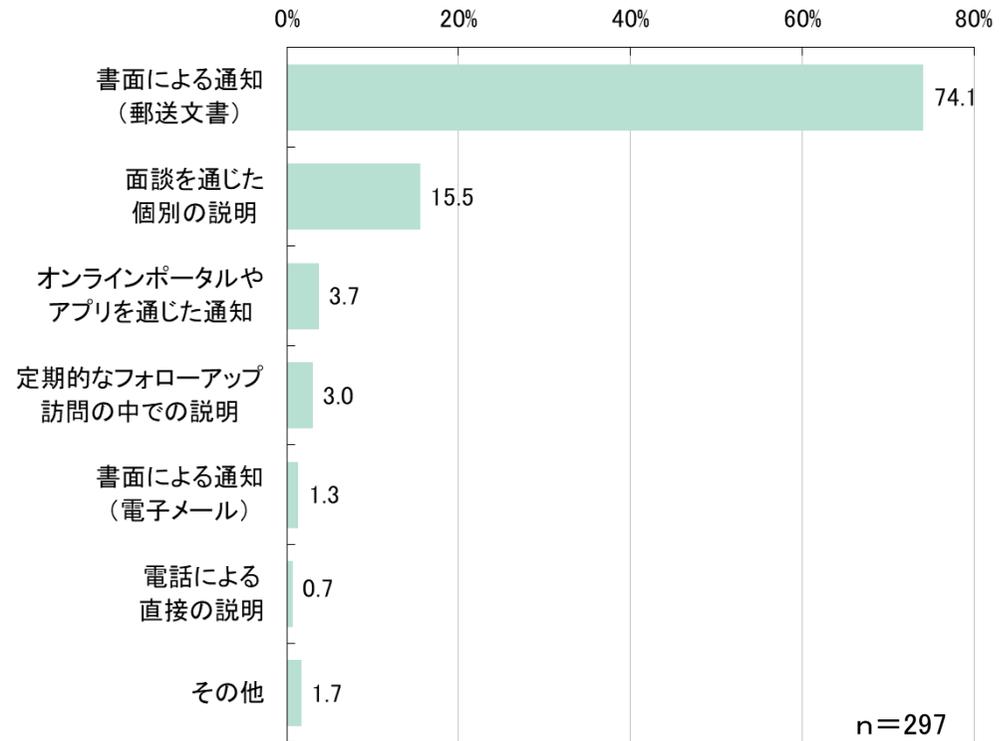
適用金利が上昇した場合の返済額の見直しについては、5年間は返済額が変わらず、その後最大で125%まで増加する、いわゆる「5年・125%ルール」が最も多い。

適用金利の見直しを行う際、返済中のお客さまへのご説明としては、「書面による通知(郵送文書)」が最も多く、次に「面談を通じた個別説明」などが続いている。

<適用金利が上昇した場合の返済額の見直し>



<見直しを行う際のお客さまへのご説明>



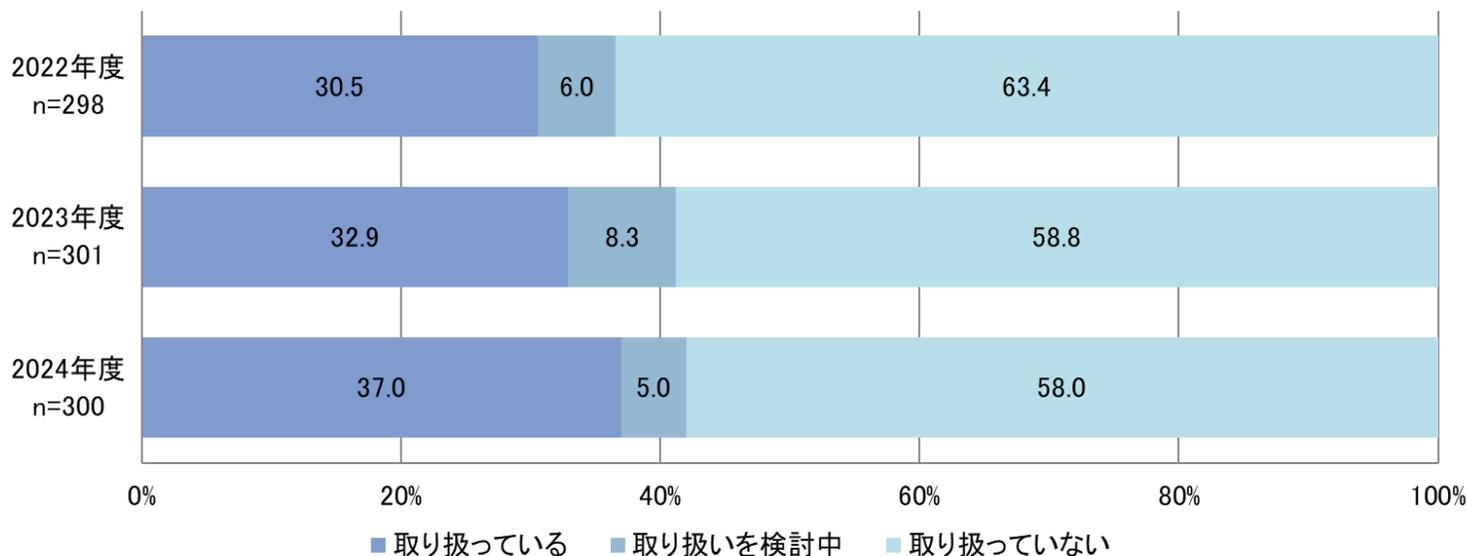
(注) 主な順に2つまで回答可として設問。上記は最上位の項目を掲載。

<1-5. 環境配慮型住宅ローン>

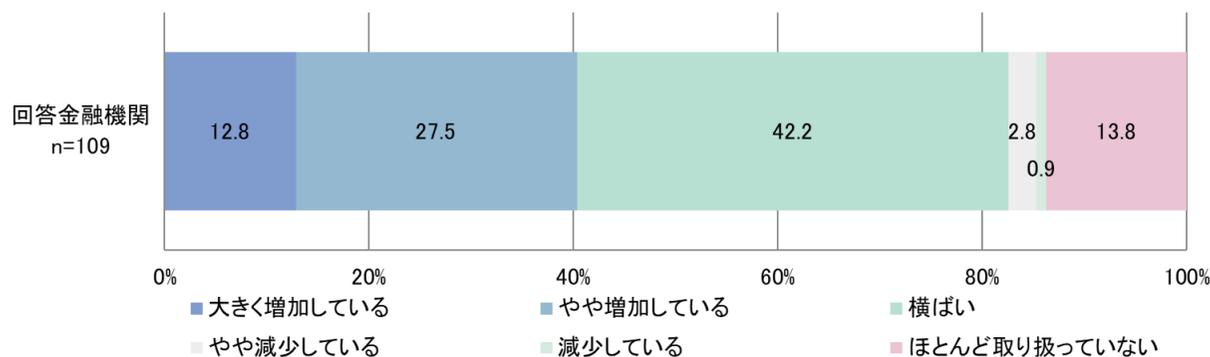
■1-5-1. 取り扱い状況

カーボンニュートラルの実現に向けた機運が高まる中、住宅ローン分野における環境に配慮した商品の取り扱い状況について調査。
環境配慮型住宅ローンを取り扱っている金融機関は約4割で、年々増加傾向にある。
約4割の金融機関が、取り扱い状況が「大きく増加している」または「やや増加している」と回答。

<環境配慮型住宅ローンの取り扱い有無>



<取り扱い状況>

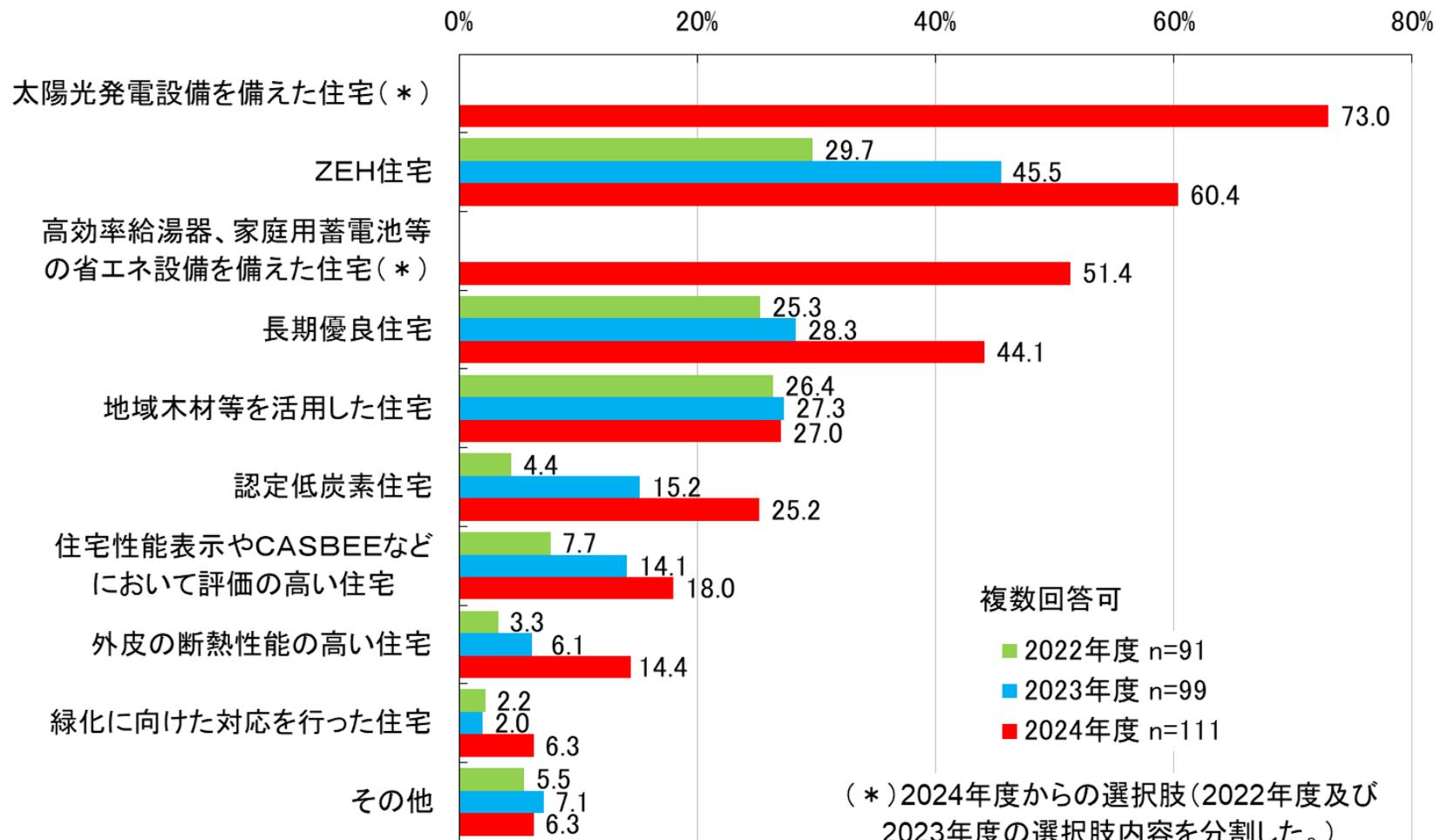


<1-5. 環境配慮型住宅ローン>

■ 1-5-2. 融資対象住宅

環境配慮型住宅ローンの融資対象住宅は、「太陽光発電設備を備えた住宅」が最も多く、次に「ZEH住宅」が続いている。

<融資対象住宅>

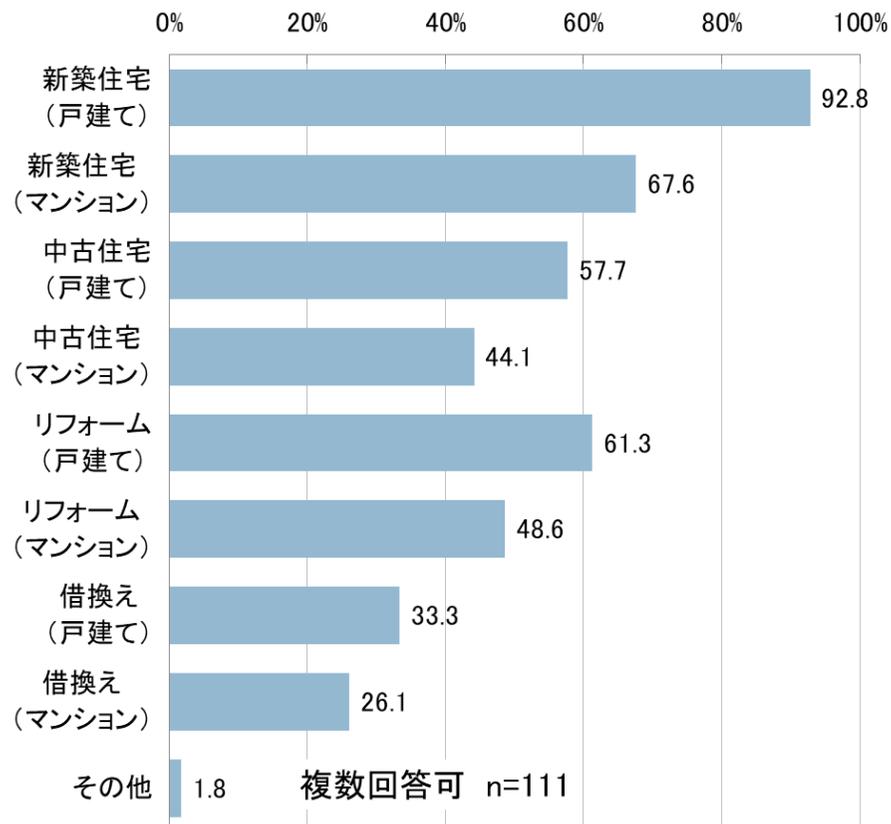


<1-5. 環境配慮型住宅ローン>

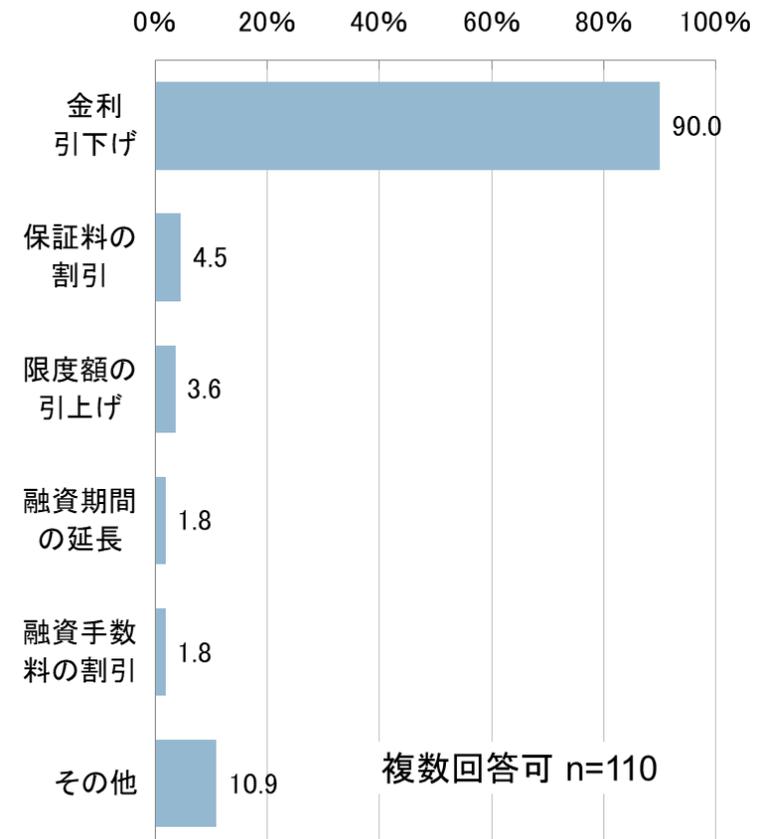
■ 1-5-3. 融資対象種別、優遇内容

環境配慮型住宅ローンは、新築住宅以外にも、中古住宅やリフォームなど幅広い融資種別で対象となっている。
優遇内容としては、「金利引下げ」が最も多い。

<融資対象種別>



<優遇内容>

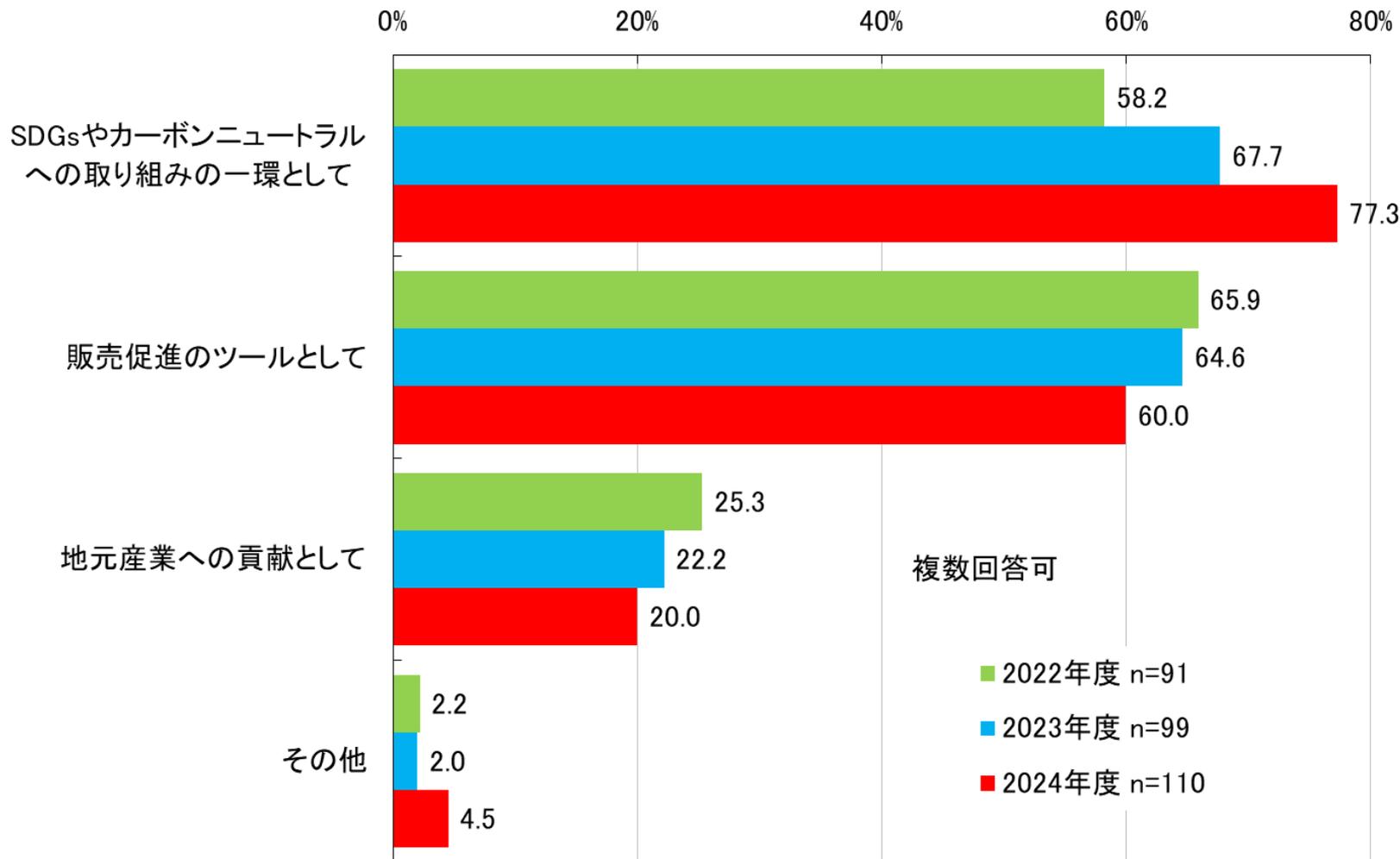


<1-5. 環境配慮型住宅ローン>

■ 1-5-4. 取り扱いを始めた理由

環境配慮型住宅ローンの取り扱いを始めた理由は、「SDGsやカーボンニュートラルへの取り組みの一環として」が最も多く、増加傾向にある。

<取り扱いを始めた理由>



<1-6. 空き家関連ローン>

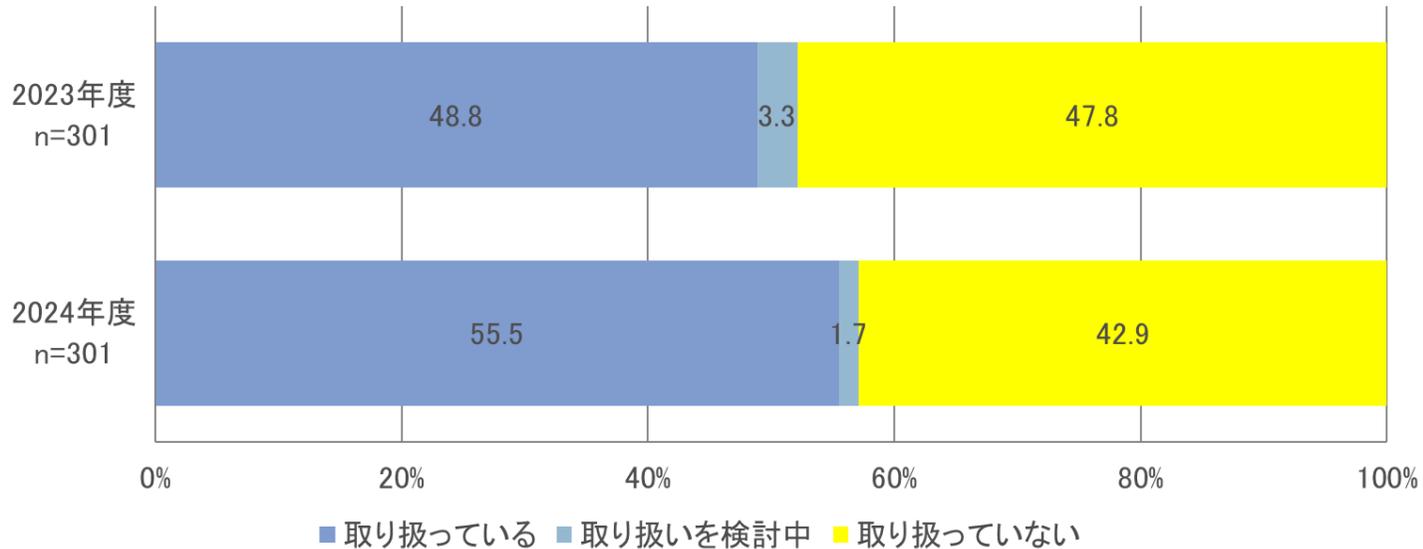
■ 1-6-1. 取り扱い状況

空き家に対する自治体の様々な取組が進められる中、空き家に関連するローンの取扱状況について調査。

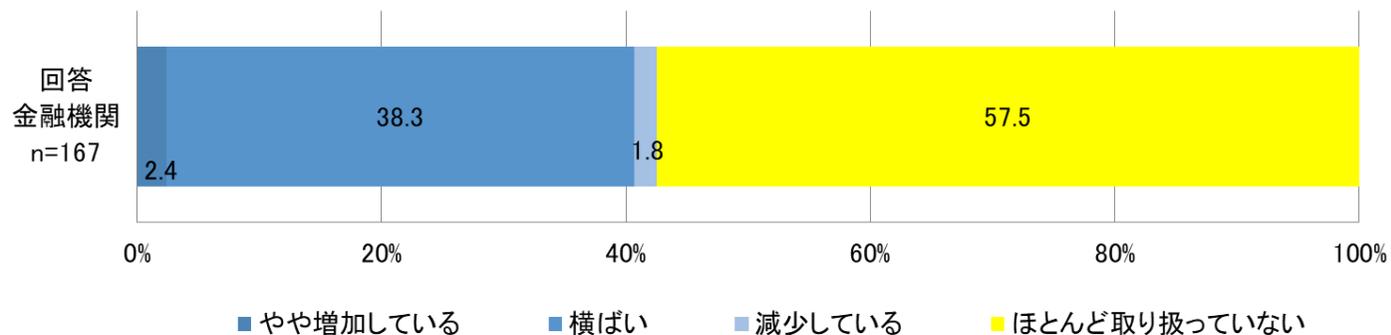
空き家に関連するローン商品を取り扱う金融機関は約6割で、2023年度より増加。

約4割の金融機関が、取り扱い状況が「やや増加している」または「横ばい」と回答。約6割の金融機関が「ほとんど取り扱っていない」と回答。

<取り扱い有無>



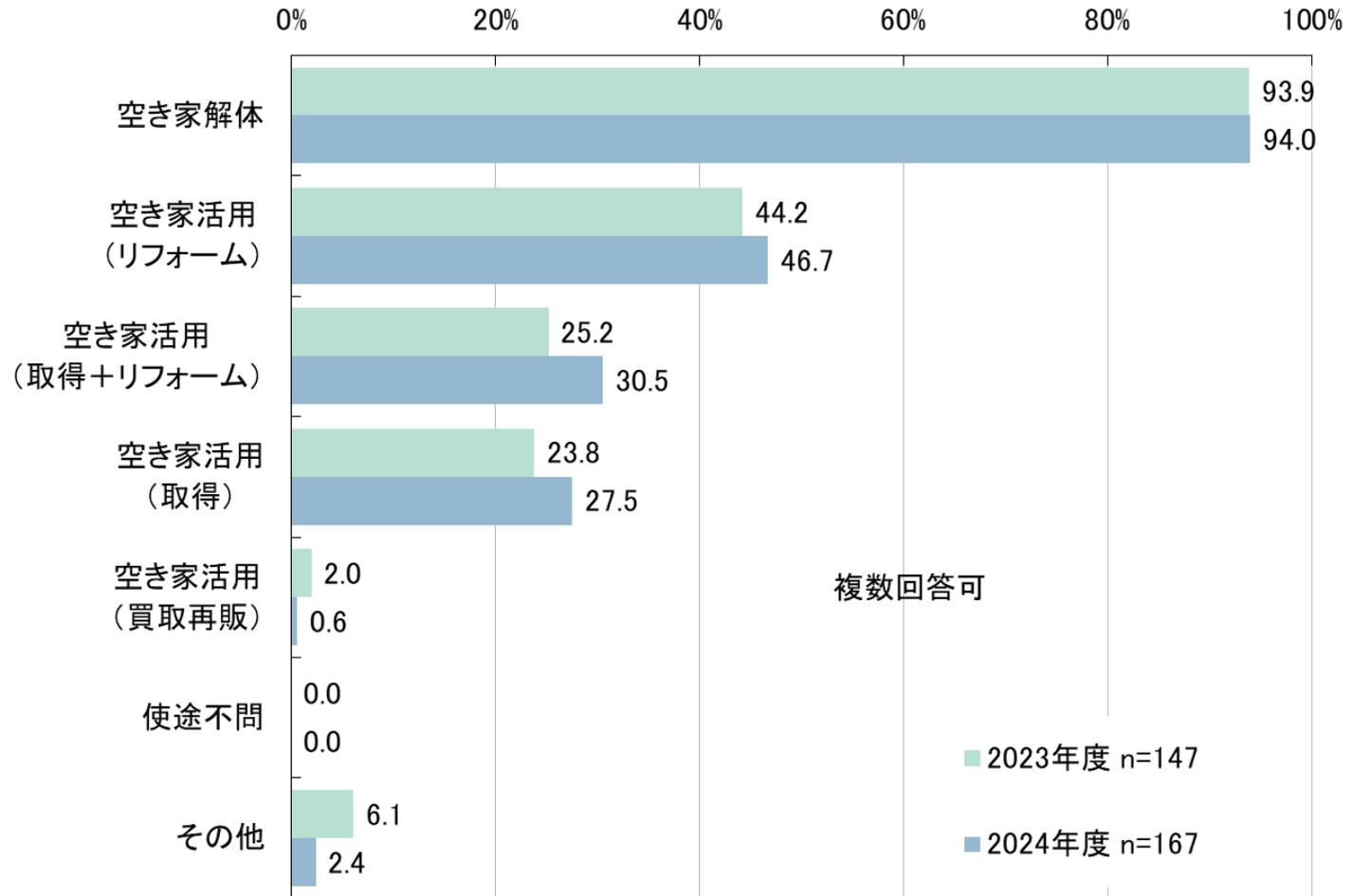
<取り扱い件数の状況>



<1-6. 空き家関連ローン>
■1-6-2. 融資対象資金使途

空き家関連ローンの融資対象資金使途は、「空き家解体」が最も多く、次に「空き家活用(リフォーム)」などが続いている。

<融資対象資金使途>

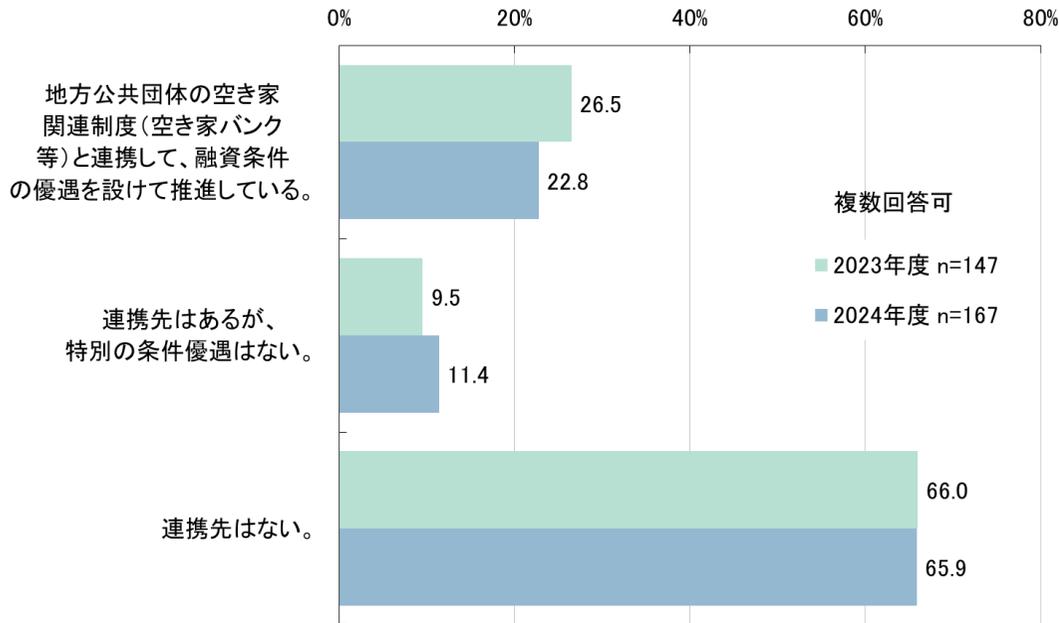


<1-6. 空き家関連ローン>

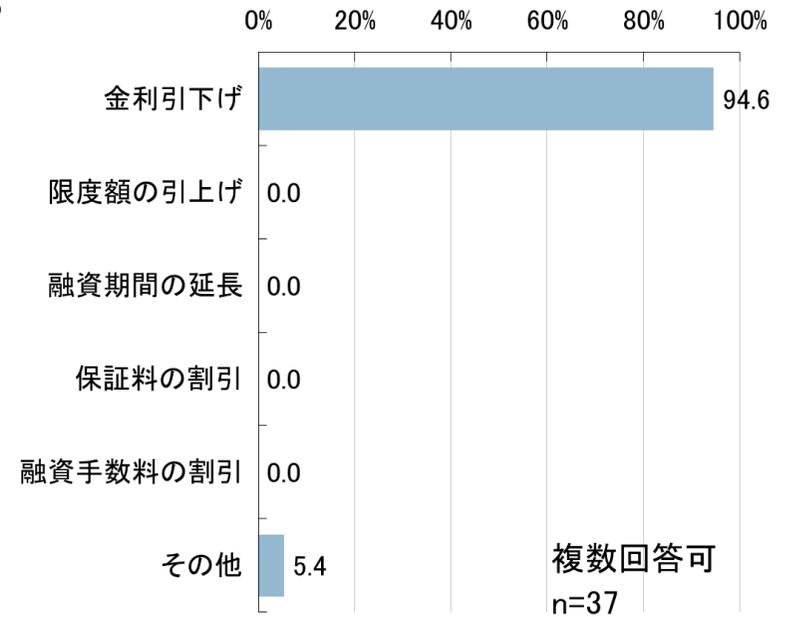
■1-6-3. 地方公共団体との連携

地方公共団体の空き家関連制度(空き家バンク等)と連携した取組を行っている金融機関は約2割。
優遇内容としては、「金利引下げ」が最も多い。

<地方公共団体の空き家関連制度と連携した取組>



<地方公共団体と連携した融資条件の優遇内容>

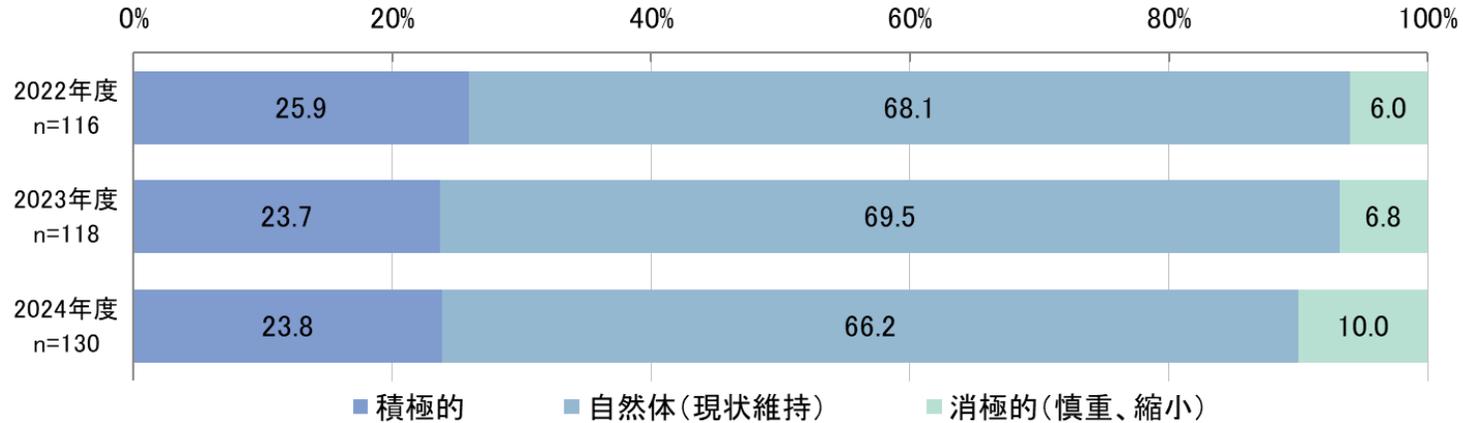


2. リバースモーゲージ

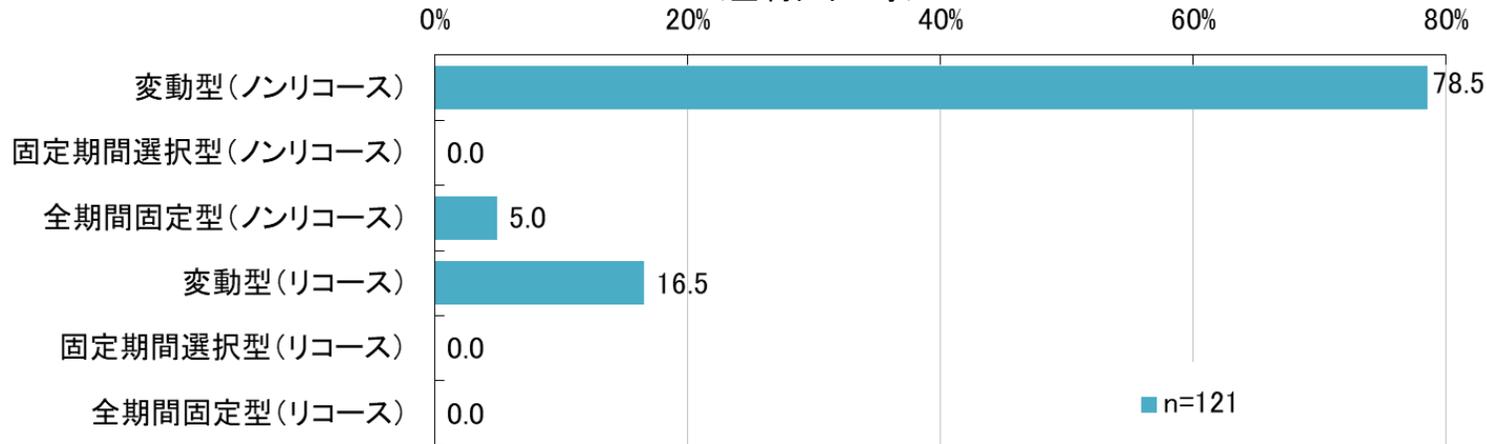
<2-1. 取組姿勢、金利タイプ等>

リバースモーゲージへの取組について、約7割の金融機関が「自然体(現状維持)」と回答。
主に取り扱っている金利タイプ等は「変動型(ノンリコース)」が最も多い。

<取組姿勢>



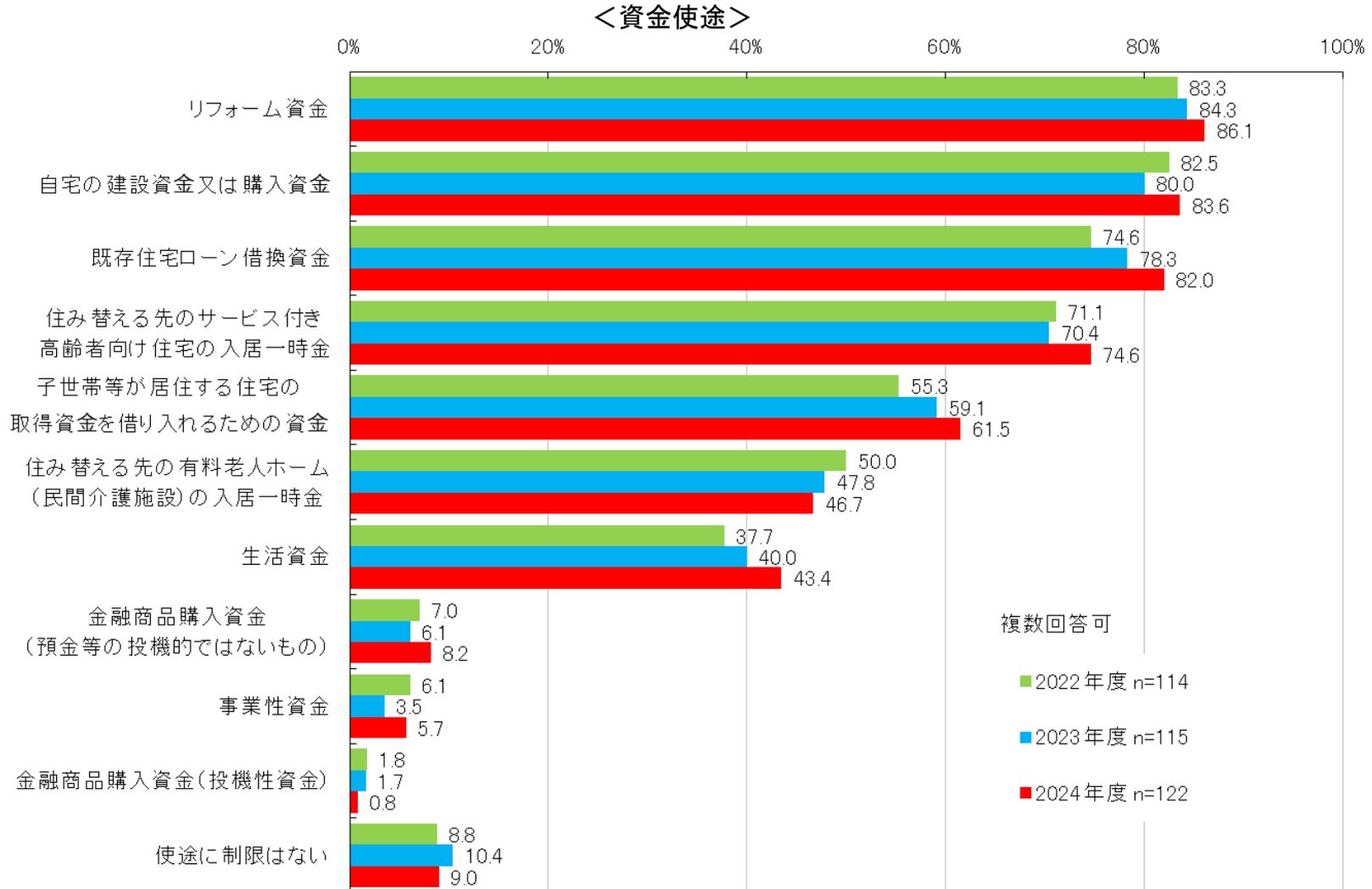
<金利タイプ等>



(注) 主な順に2つまで回答可として設問。上記は最上位の項目を掲載。

<2-2. 資金使途>

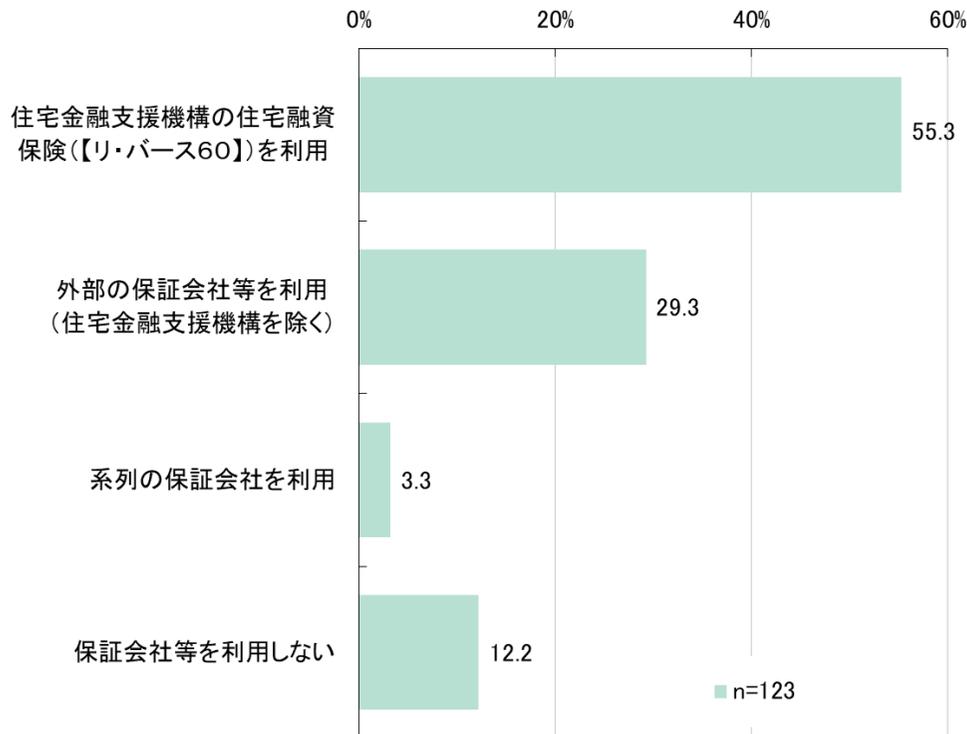
リバースモーゲージの資金使途は、「リフォーム資金」が最も多く、次に「自宅の建設資金又は購入資金」などが続いている。



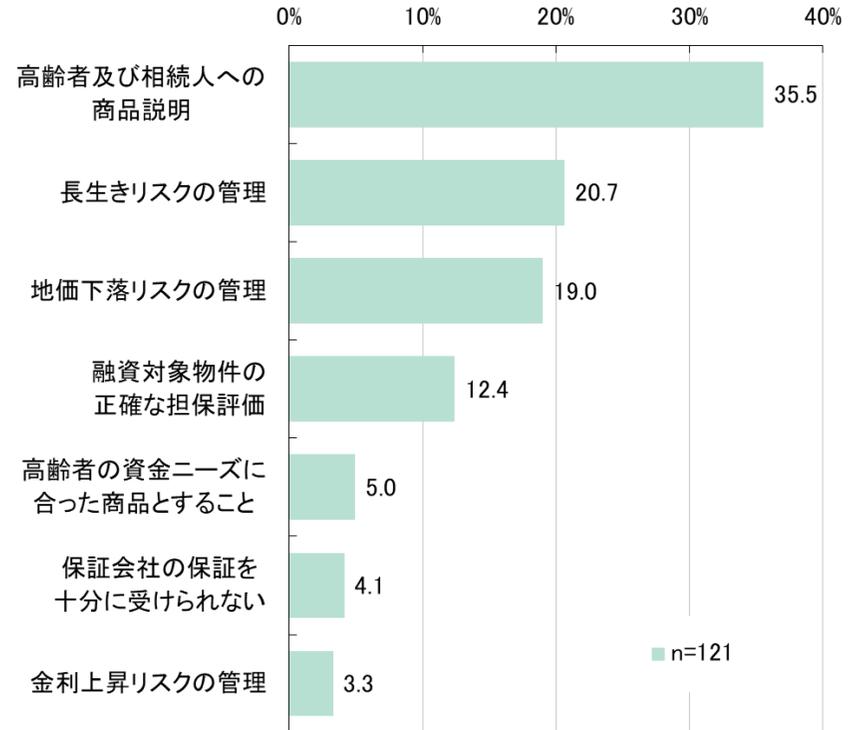
<2-3. 保証会社等の利用状況、取り扱う上での課題>

リバースモーゲージの保証会社等の利用については、「住宅金融支援機構の【リ・バース60】」が最も多い。
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」が最も多い。

<保証会社等の利用状況>



<取り扱う上での課題>



(注) 主な順に2つまで回答可として設問。上記は最上位の項目を掲載。

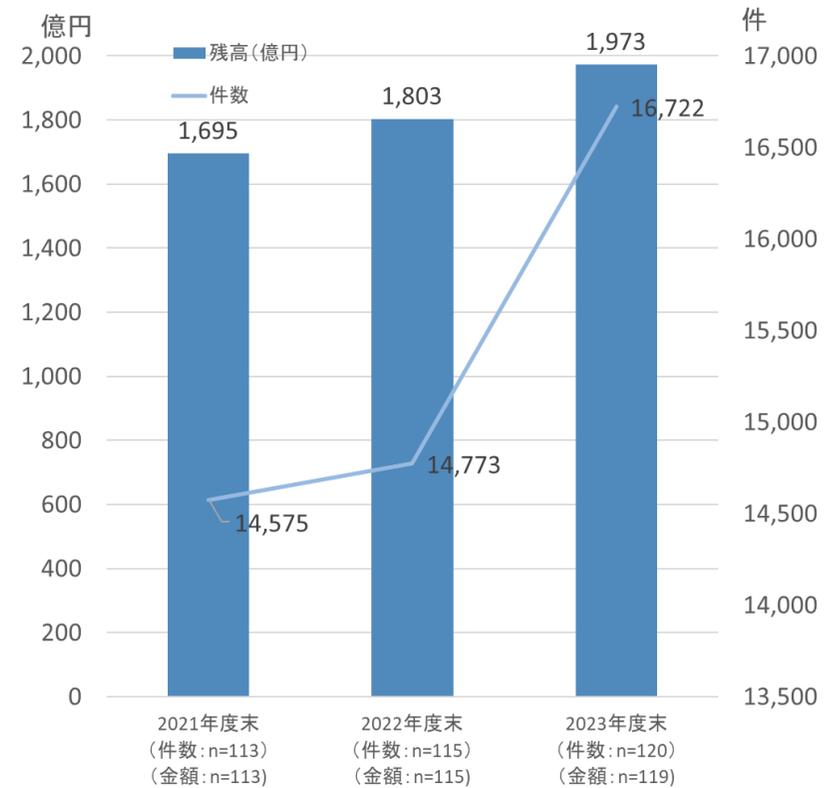
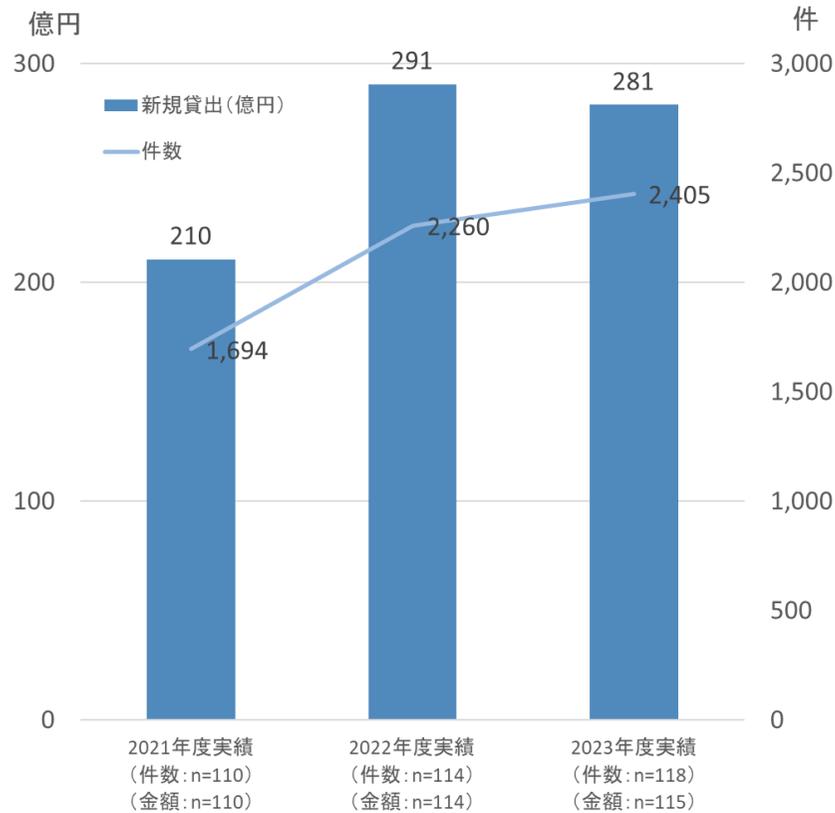
<2-4. 新規貸出、貸出残高>

2023年度新規貸出件数及び金額は、2,405件(2022年度比6.4%増)及び281億円(2022年度比3.4%減)。

2023年度末貸出残高件数及び金額は、16,722件(2022年度末比13.2%増)及び1,973億円(2022年度末比9.4%増)。

<新規貸出>

<貸出残高>



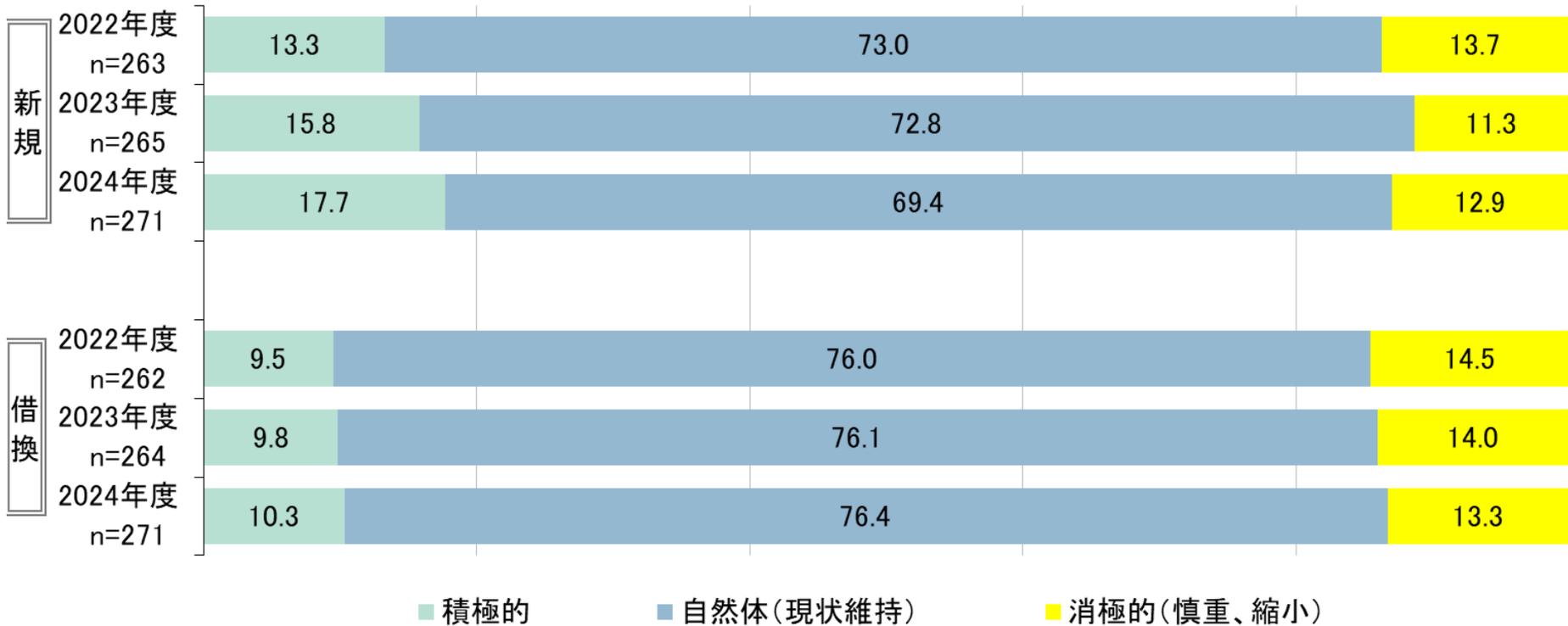
(注) 新規貸出及び貸出残高いずれも回答のあった金融機関の合計金額であり、市場全体の規模を表すものではない。

3. アパートローン

<3-1. 取組姿勢(新規・借換)>

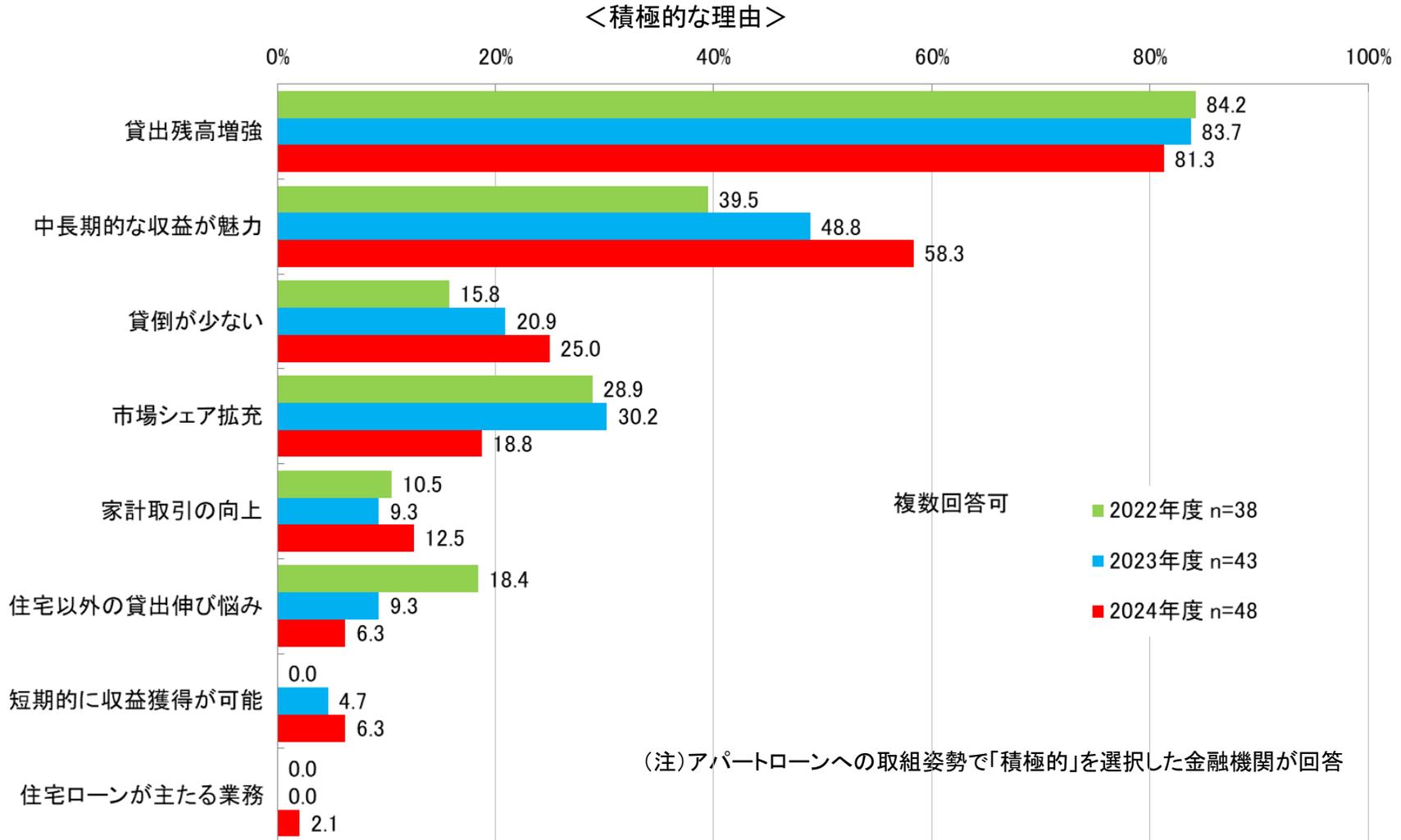
新規のアパートローンへの取組について、約7割の金融機関が「自然体(現状維持)」と回答。
借換のアパートローンへの取組について、約8割の金融機関が「自然体(現状維持)」と回答。

<取組姿勢(新規・借換)>



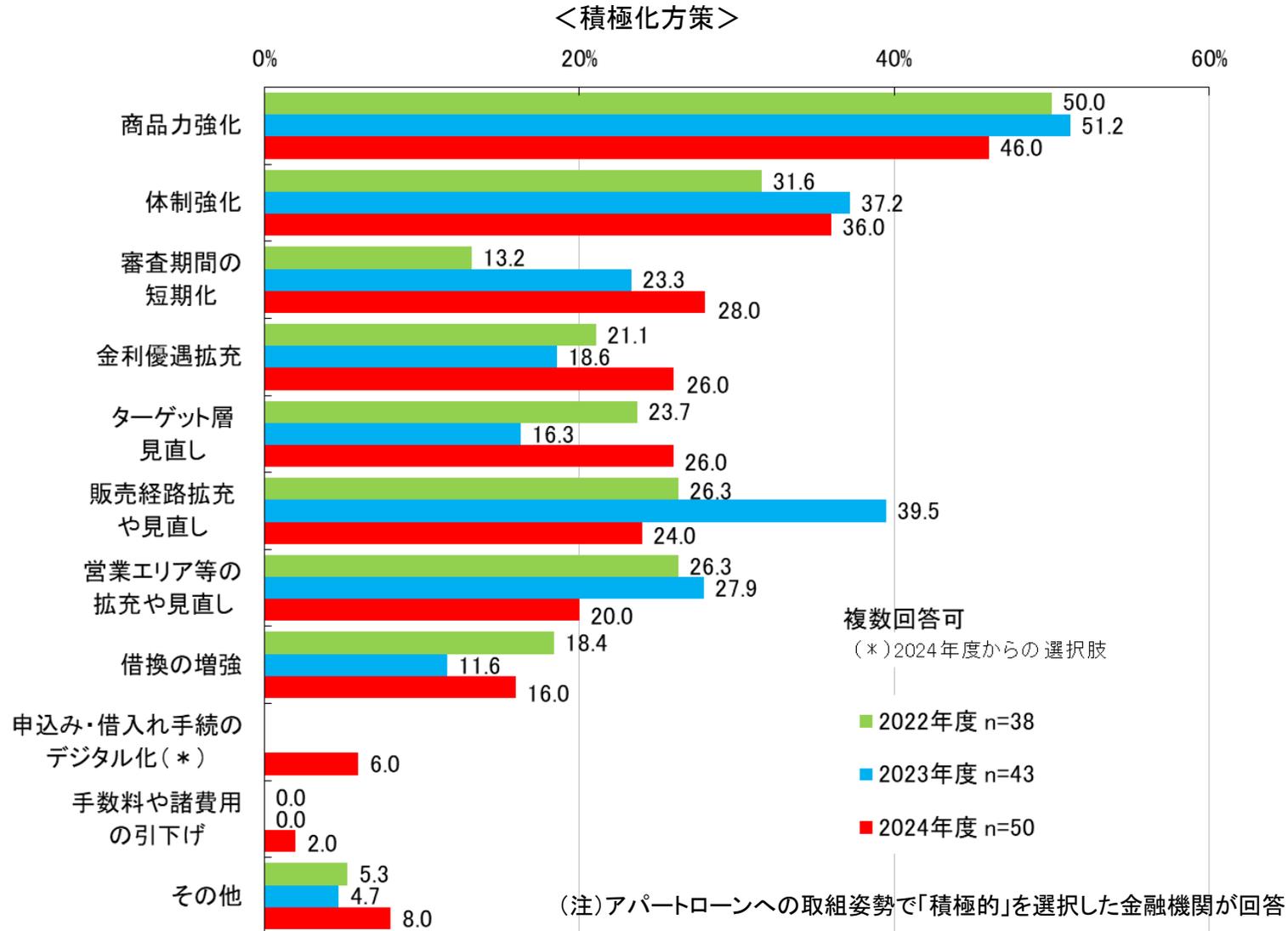
<3-2. 積極的な理由>

アパートローンへの取組に積極的な理由として、約8割の金融機関が「貸出残高増強」を挙げている。
経年推移をみると、「中長期的な収益が魅力」「貸倒れが少ない」が増加傾向にある。



<3-3. 積極化方策>

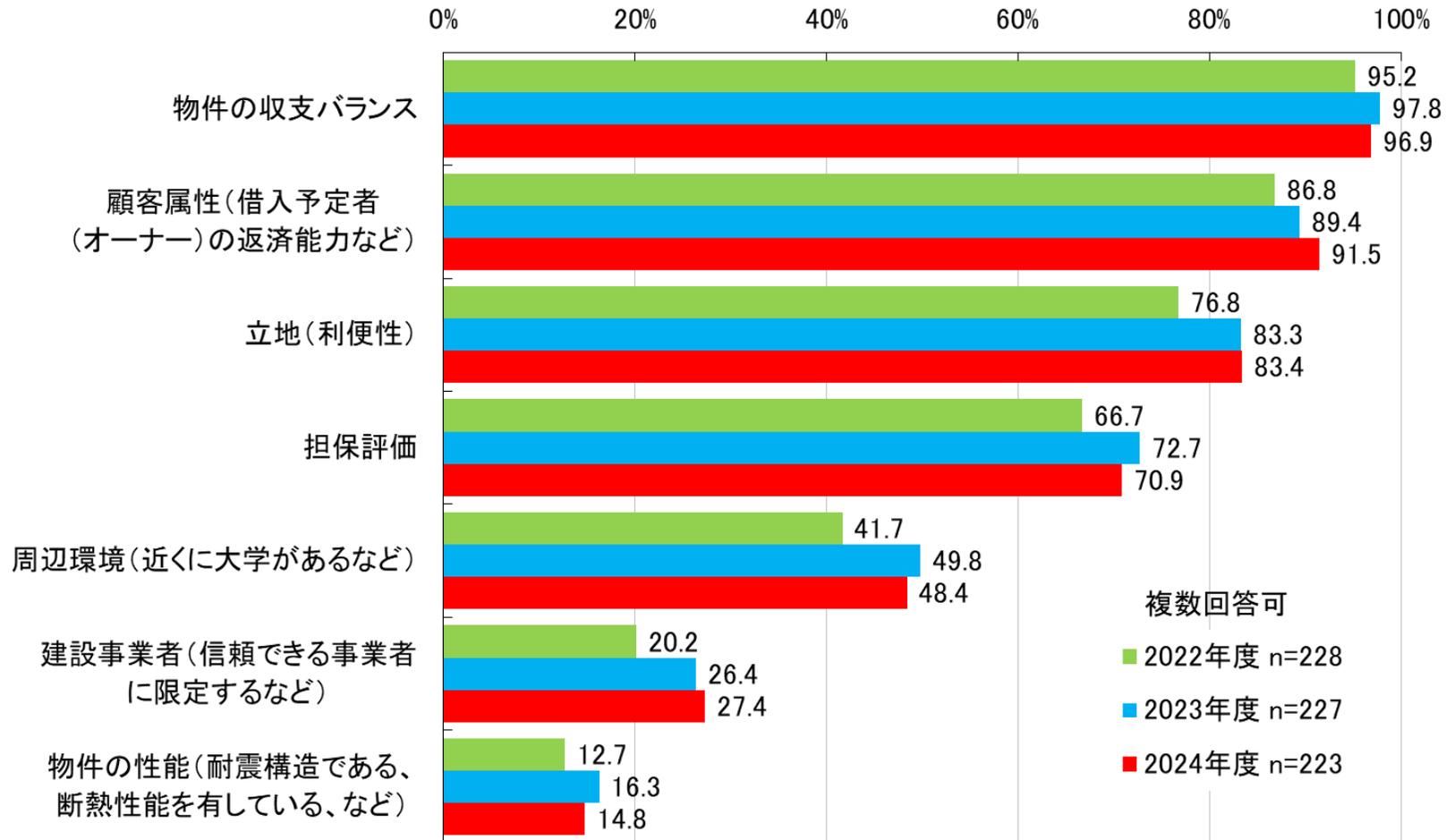
アパートローンへの取組の積極化方策としては、「商品力強化」が最も多く、次に「体制強化」が続いている。



<3-4. 融資に当たって重視する点>

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、次に「顧客属性(借入予定者(オーナー)の返済能力など)」などが続いている。

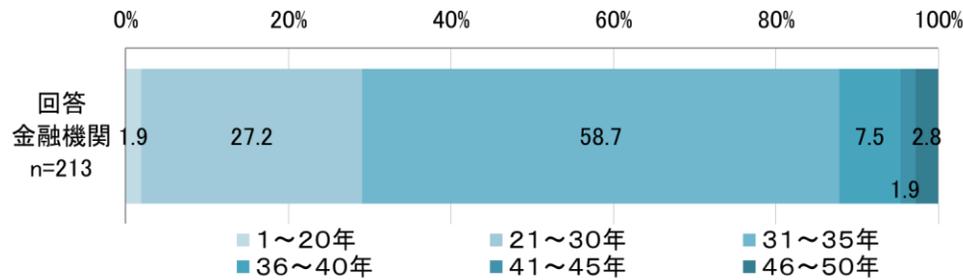
<融資に当たって重視する点>



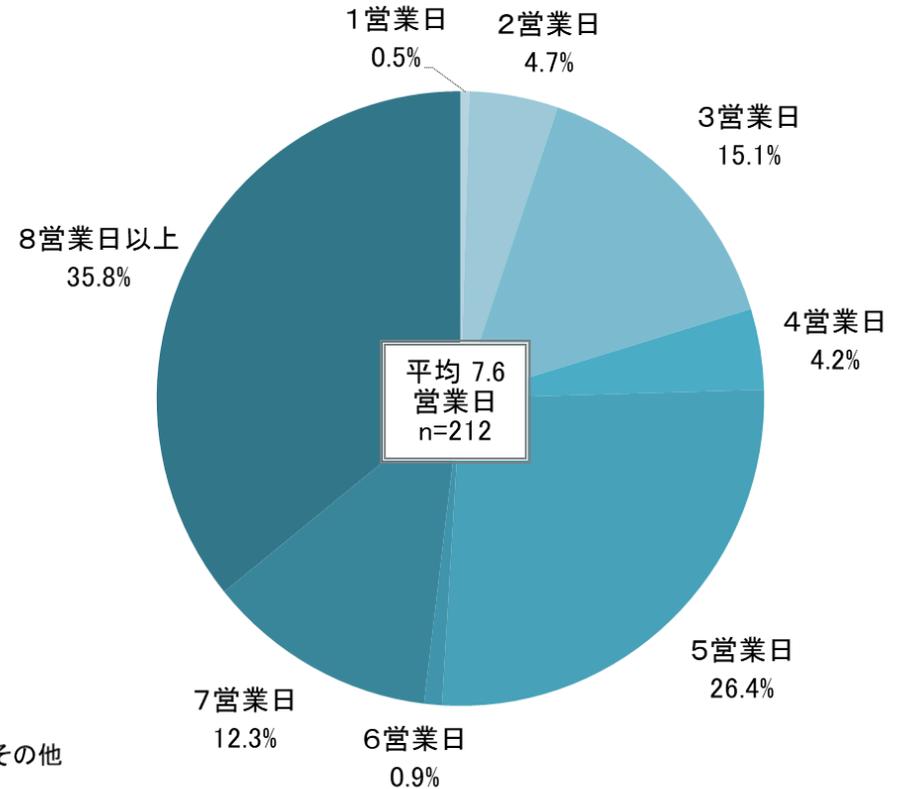
<3-5. 最長返済期間、連帯保証の取扱、審査の所要期間>

アパートローンの最長返済期間は、31～35年の間で設定している金融機関が最も多い。
連帯保証は、「自然人の保証」を必要としている金融機関が最も多い。
審査日数は「8営業日以上」が最も多く、平均で7.6営業日。

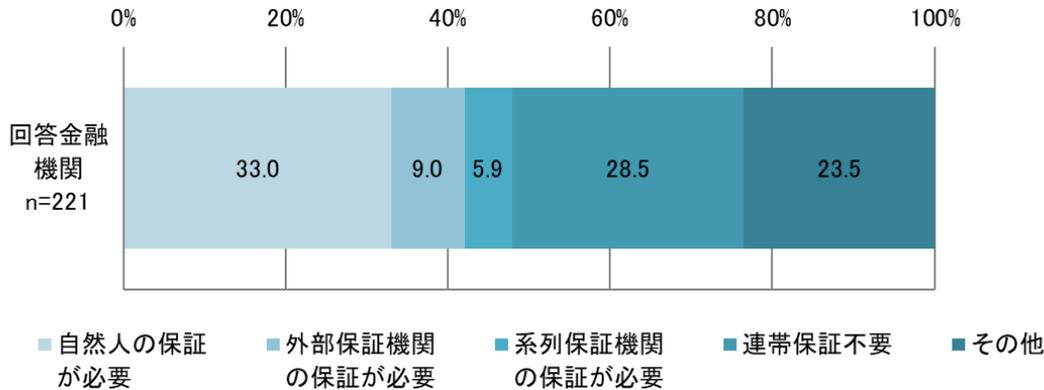
<最長返済期間(当初借入時)>



<審査の所要期間(申請から結果の回答まで)>



<連帯保証の取扱>

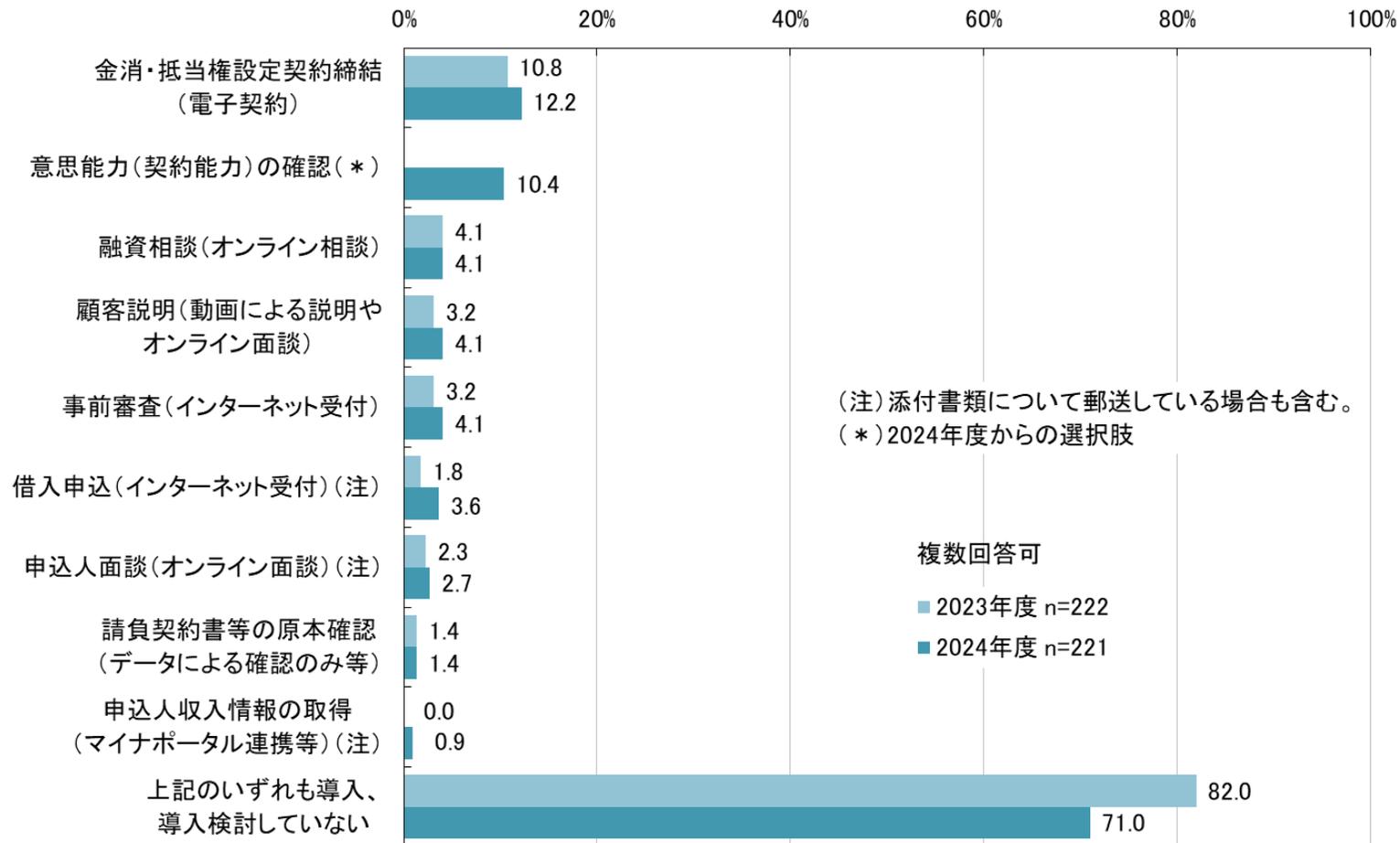


(注)回答は「平均約〇日」と数値で回答されている。なお、平均値は数値で回答されたものの単純平均。

<3-6. デジタル化、DX>

アパートローン業務で導入済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)について調査。
申込人の希望に応じて来店せずに手続きできる取組を導入済み又は導入を検討中の金融機関は、全体の約3割。

<デジタル化、DX>

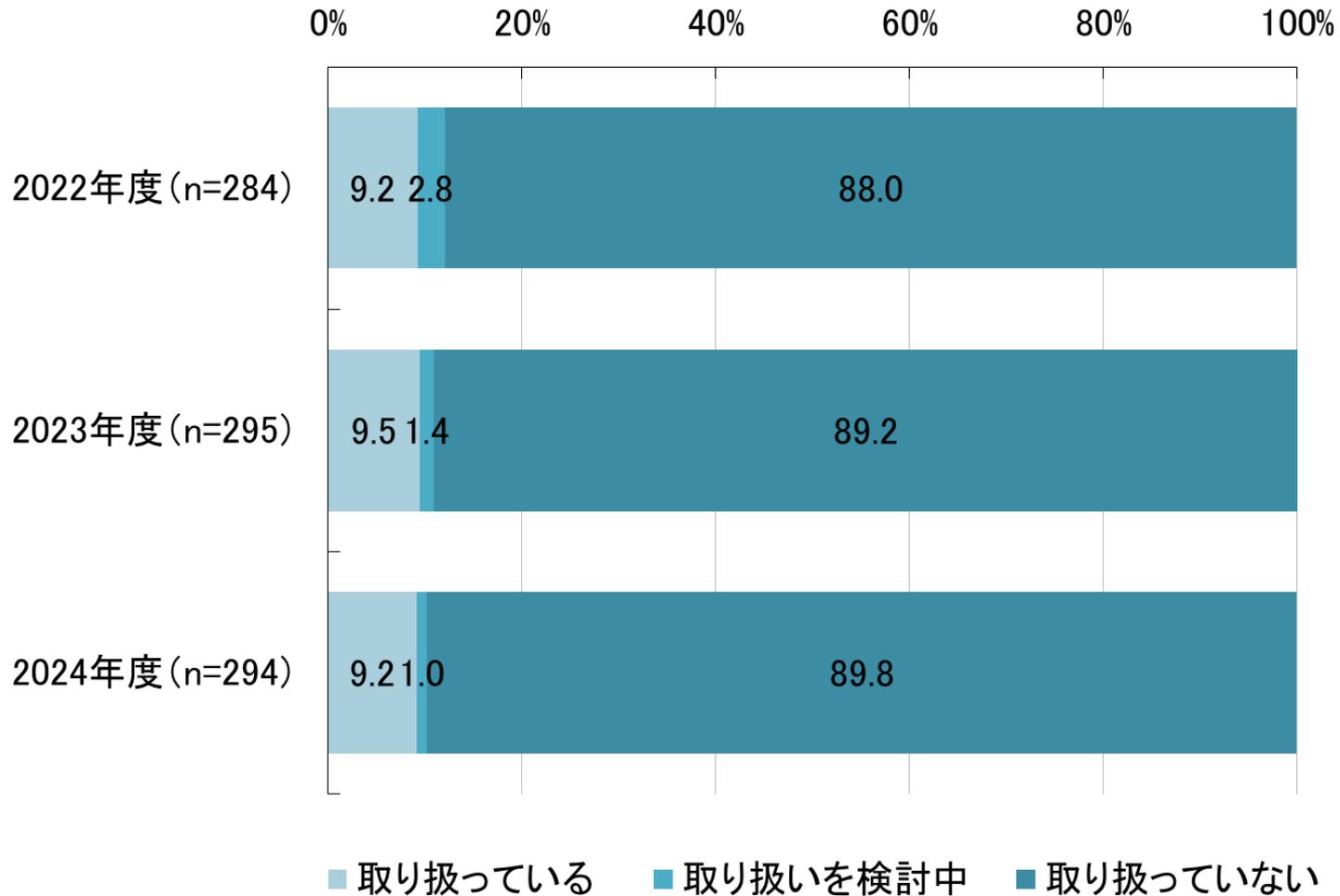


4. マンション管理組合向け融資

4. マンション管理組合向け融資

マンション管理組合向け融資を取り扱っている金融機関は約1割。

＜マンション管理組合向け融資の取り扱い＞



5. 住宅ローンの証券化

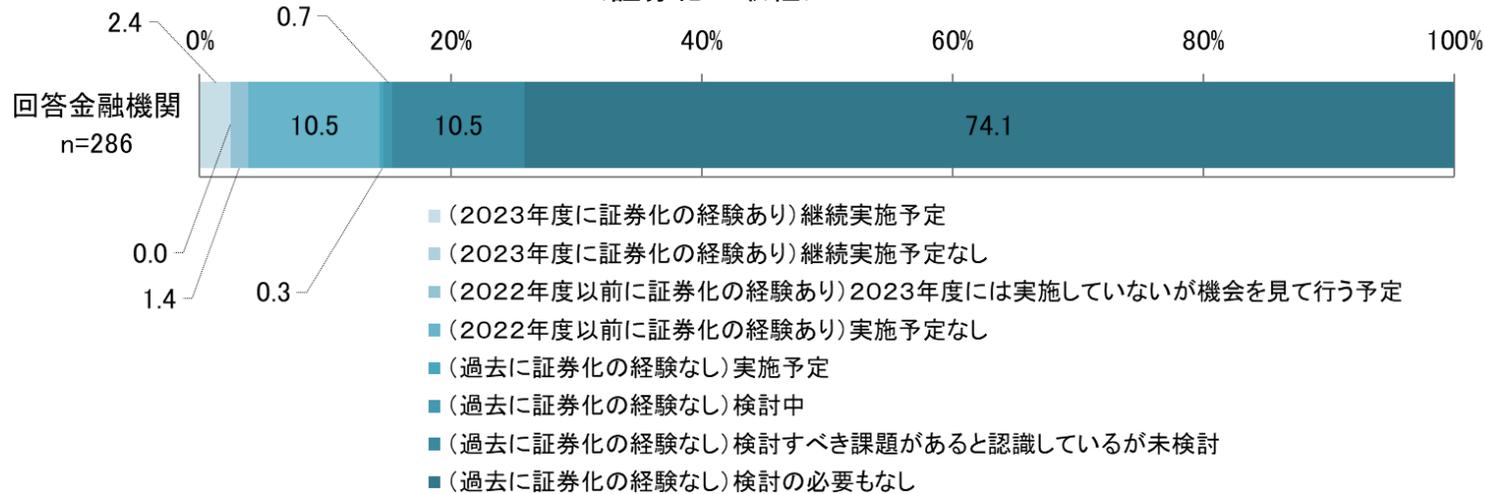
5. 住宅ローンの証券化

証券化の取組については、「(過去に証券化の経験なし)検討の必要もなし」が最も多い。

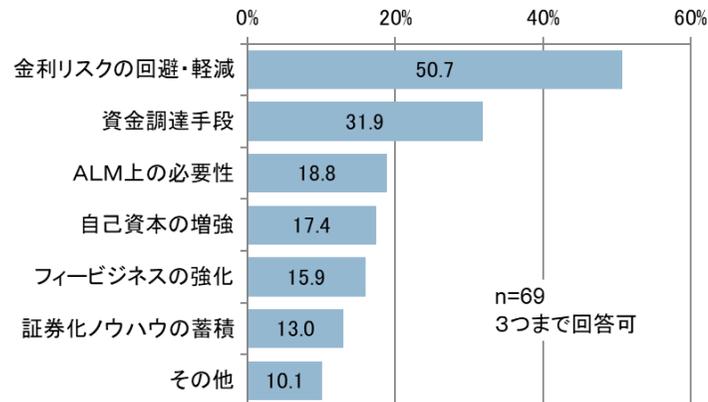
証券化の経験がある又は証券化の実施を検討する金融機関を対象とした「証券化の目的」では、「金利リスクの回避・軽減」が最も多い。

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。

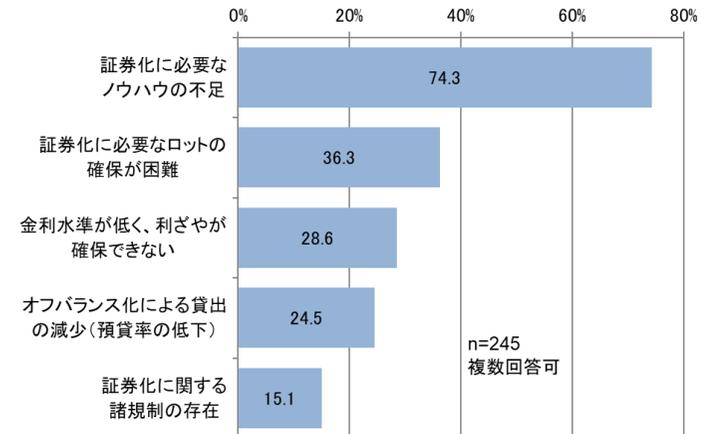
＜証券化の取組＞



＜証券化の目的＞



＜証券化の課題＞





住まいのしあわせを、とものつくる。
住宅金融支援機構
