

## 2021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  
※住宅ローン、アパートローンともに、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      | 58  | 53  | 91.4%  |
| 第二地方銀行    | 34  | 28  | 82.4%  |
| 信用金庫      | 162 | 150 | 92.6%  |
| 信用組合      | 19  | 17  | 89.5%  |
| 労働金庫      | 12  | 10  | 83.3%  |
| その他金融機関   | 10  | 8   | 80.0%  |
| 計         | 301 | 272 | 90.4%  |

#### 3. 調査実施期間

2021年8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2020年度（末）実績、それ以外については2021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=272）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

2022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 |

#### 1-2. 住宅ローンの営業戦略

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 1-2-1. 重視する顧客層 .....          | 8  |
| 1-2-2. 重視する金利タイプ（／業態別） .....  | 9  |
| 1-2-3. 重視する販売チャネル .....       | 11 |
| 1-2-4. 金利優遇を活用した営業推進の展望 ..... | 12 |

#### 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） .....     | 13 |
| 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)..... | 17 |
| 1-3-3. 住宅ローンに付帯するサービス（／業態別） .....                            | 21 |

|                      |    |
|----------------------|----|
| 1-4. 住宅ローンのリスク ..... | 23 |
|----------------------|----|

|                               |    |
|-------------------------------|----|
| 1-5. 住宅ローンの審査                 |    |
| 1-5-1. 審査内容や基準の変化             | 24 |
| 1-5-2. 重視度が増している審査項目          | 25 |
| 1-5-3. 審査の所要期間・審査事務関連         | 26 |
| 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             | 27 |
| 1-6-2. 金利設定時の考慮要因             | 28 |
| 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           | 29 |
| 1-7-2. 中古住宅の担保評価方法②           | 30 |
| 1-8. 住宅ローンの証券化                | 31 |
| 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） | 32 |
| 1-9-2. 住宅ローン相談・融資業務に関するIT技術   | 34 |

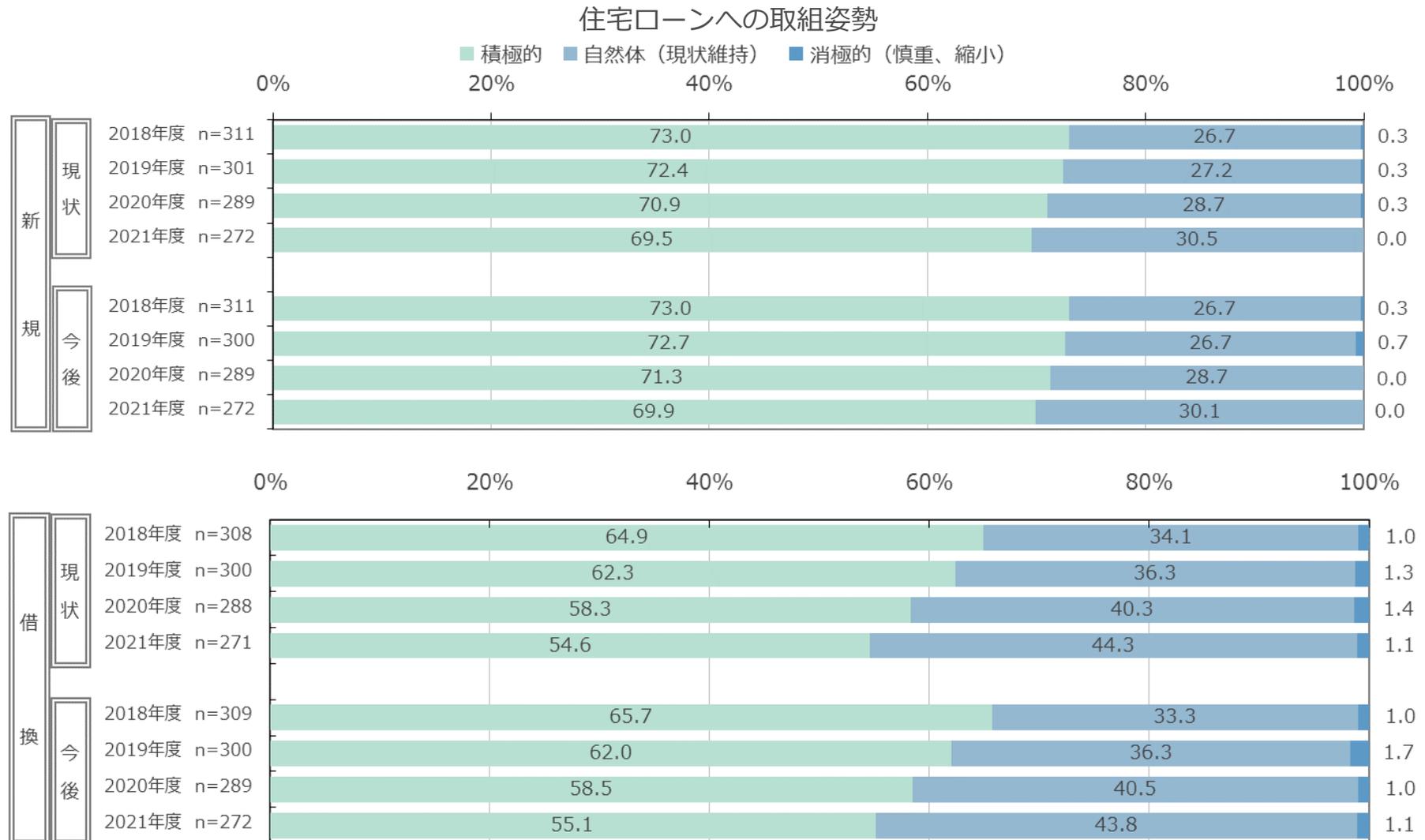
|                                 |    |
|---------------------------------|----|
| 2. アパートローン                      |    |
| 2-1. アパートローンへの取組姿勢              |    |
| 2-1-1. 取組姿勢                     | 35 |
| 2-1-2. 取組姿勢の変化                  | 36 |
| 2-2. アパートローンの融資に当たり重視する点        | 37 |
| 2-3. その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門） | 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（2019年度調査）：調査実施期間は2019年7月～9月
- ・ 前回調査（2020年度調査）：調査実施期間は2020年7月～9月
- ・ 今回調査（2021年度調査）：調査実施期間は2021年8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

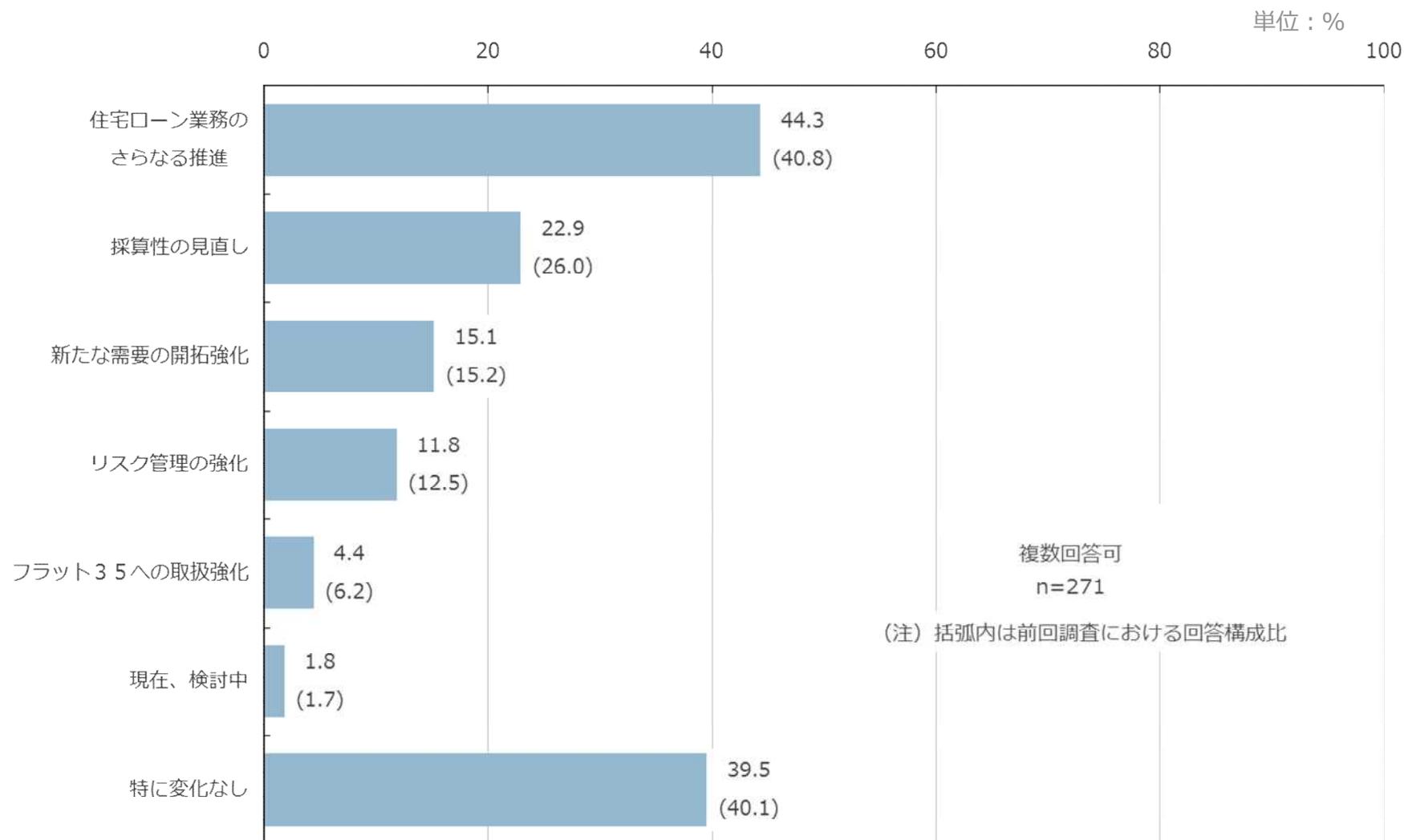
新規ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が最も多く、依然として7割程度となっている。  
借換ローンへの取組姿勢は、現状、今後とも「積極的」が最も多かった。



## ■ 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。

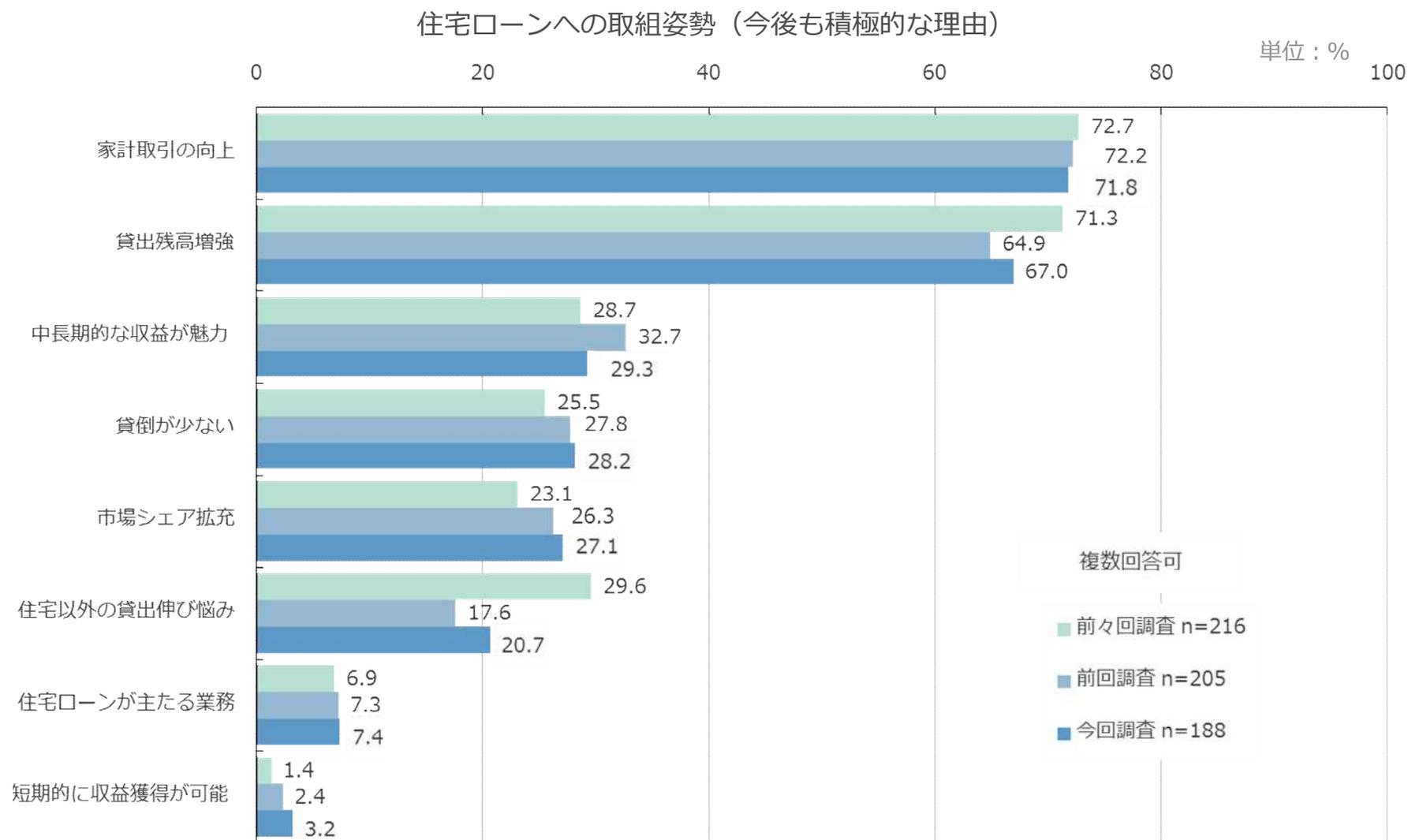
住宅ローンへの取組姿勢（前年度と比べた取組姿勢の変化）



### ■ 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、「家計取引の向上」が最も多く、次いで「貸出残高増強」、「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」、「貸出残高の増強」が増加し、「中長期的な収益が魅力」は減少した。

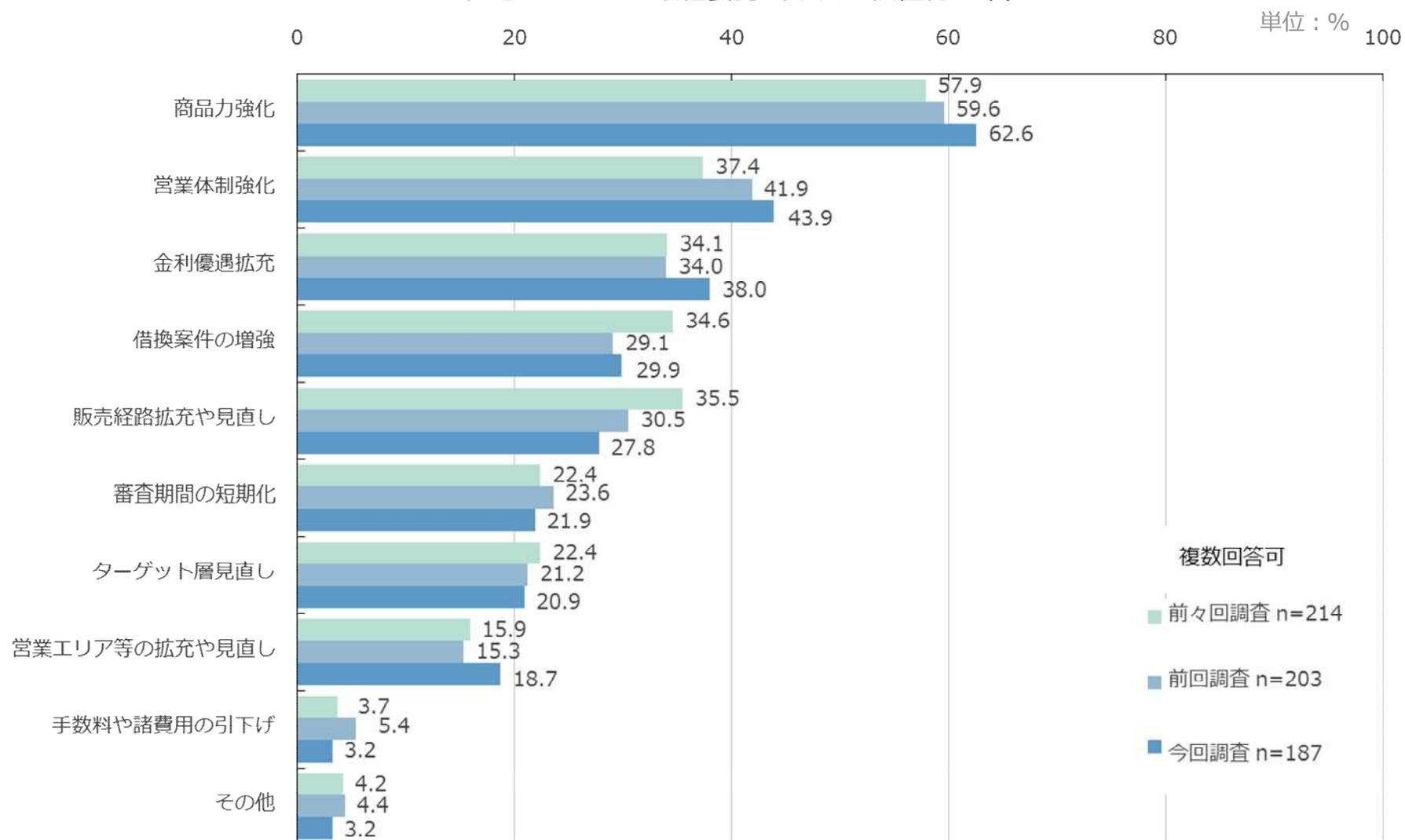


## ■ 1-1-4 住宅ローンへの取組姿勢／積極化方策

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、「金利優遇拡充」、「営業エリア等の拡充や見直し」などが増加した。

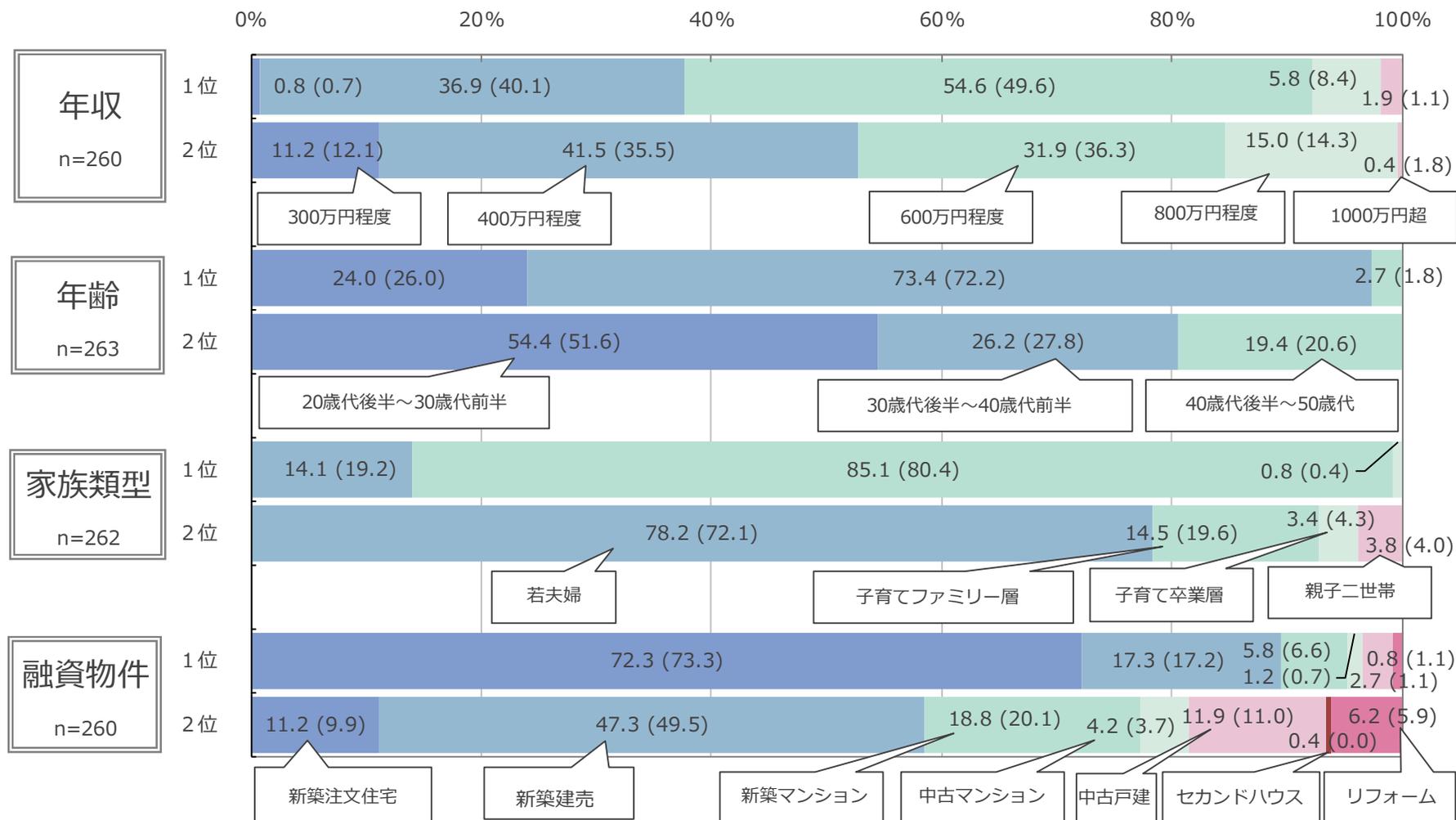
住宅ローンへの取組姿勢（今後の積極化方策）



■ 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）

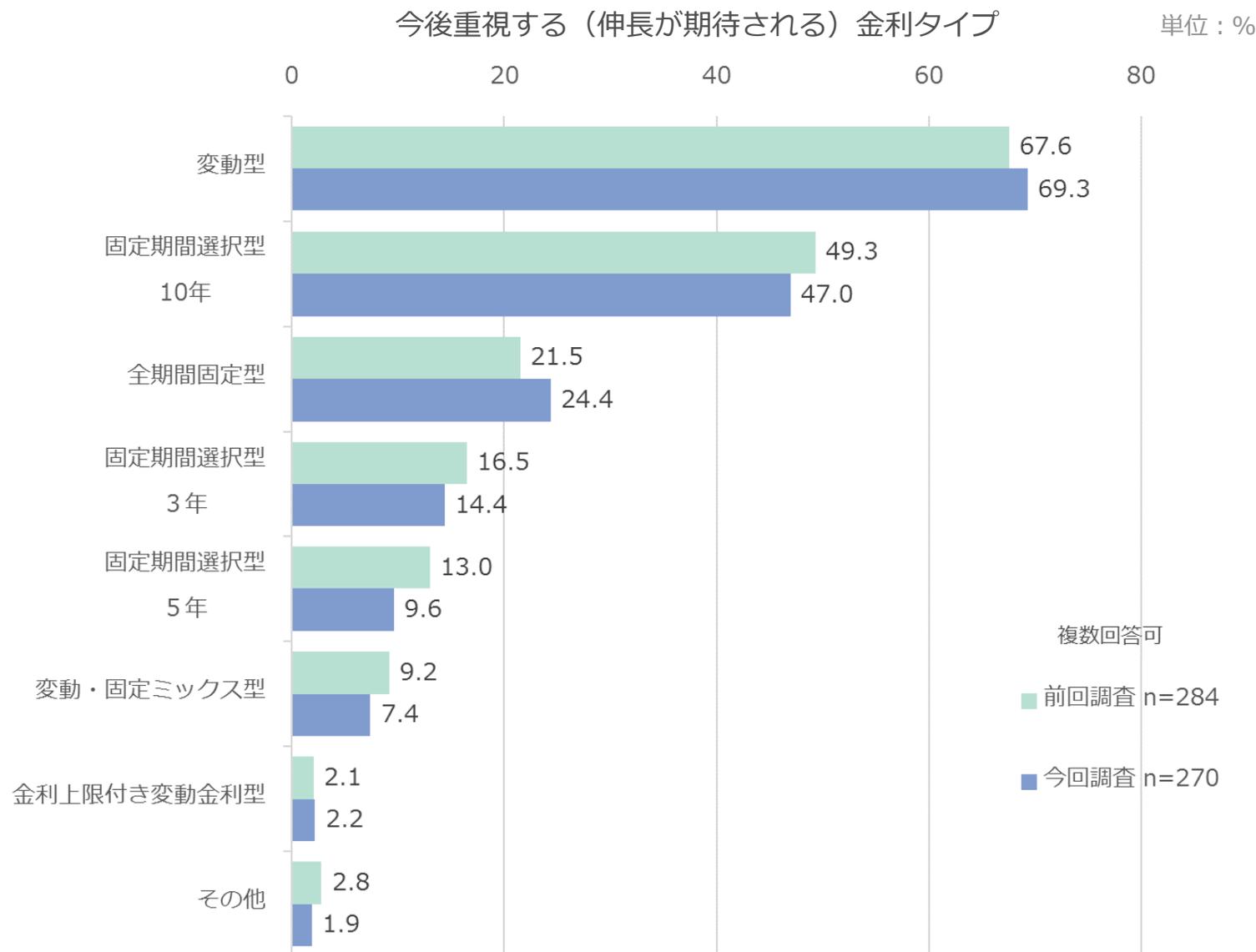


(注) 括弧内は前回調査における回答構成比

## ■ 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。

前回調査との比較では、「変動型」、「全期間固定型」が増加し、「固定期間選択型（3・5・10年）」は減少した。

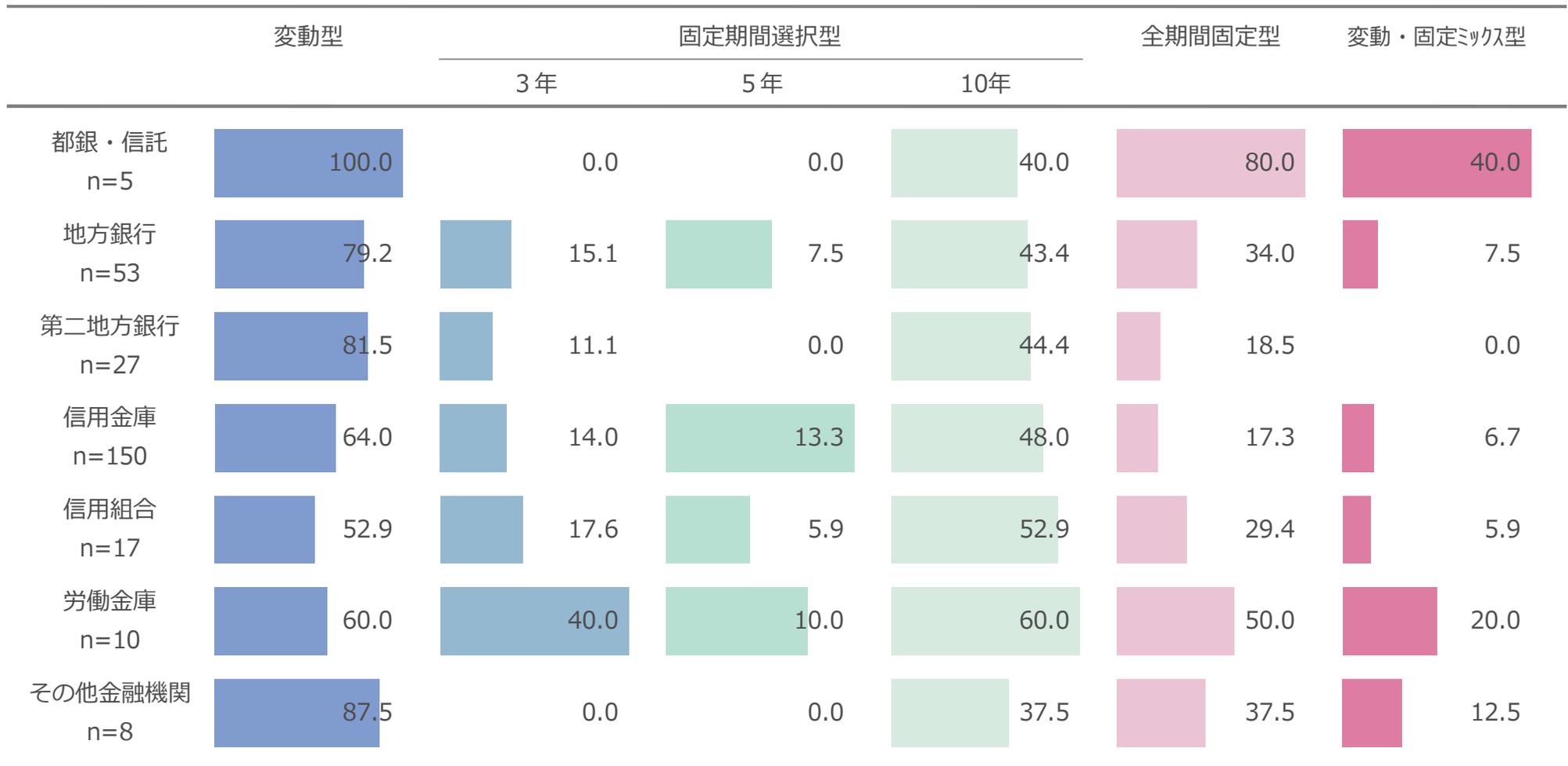


## ■ 1-2-2 住宅ローンの営業戦略／重視する金利タイプ（業態別）

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

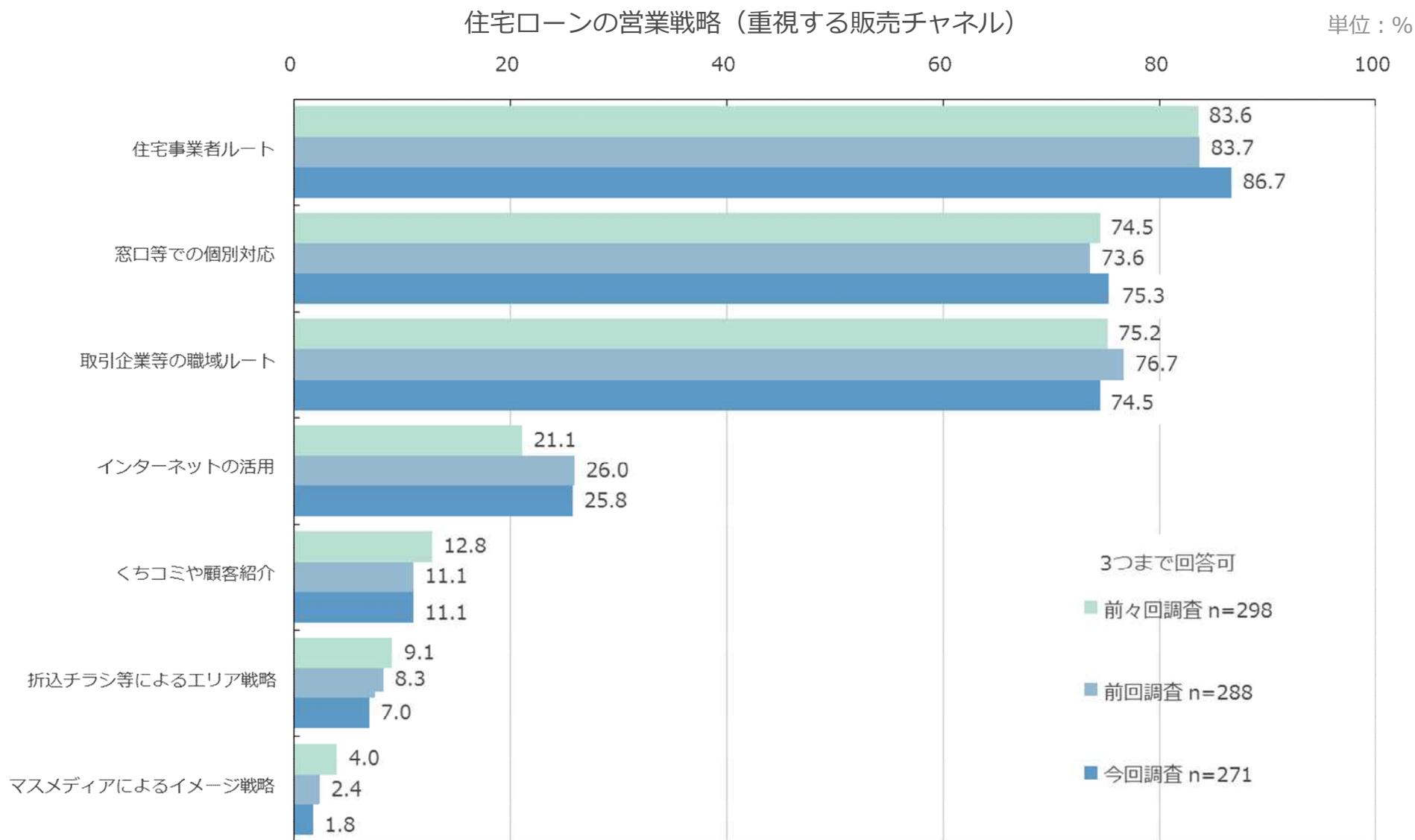
単位：%



(注) P.9で回答が少なかった「金利上限付き変動金利型」（2.2%）、「その他」（1.9%）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

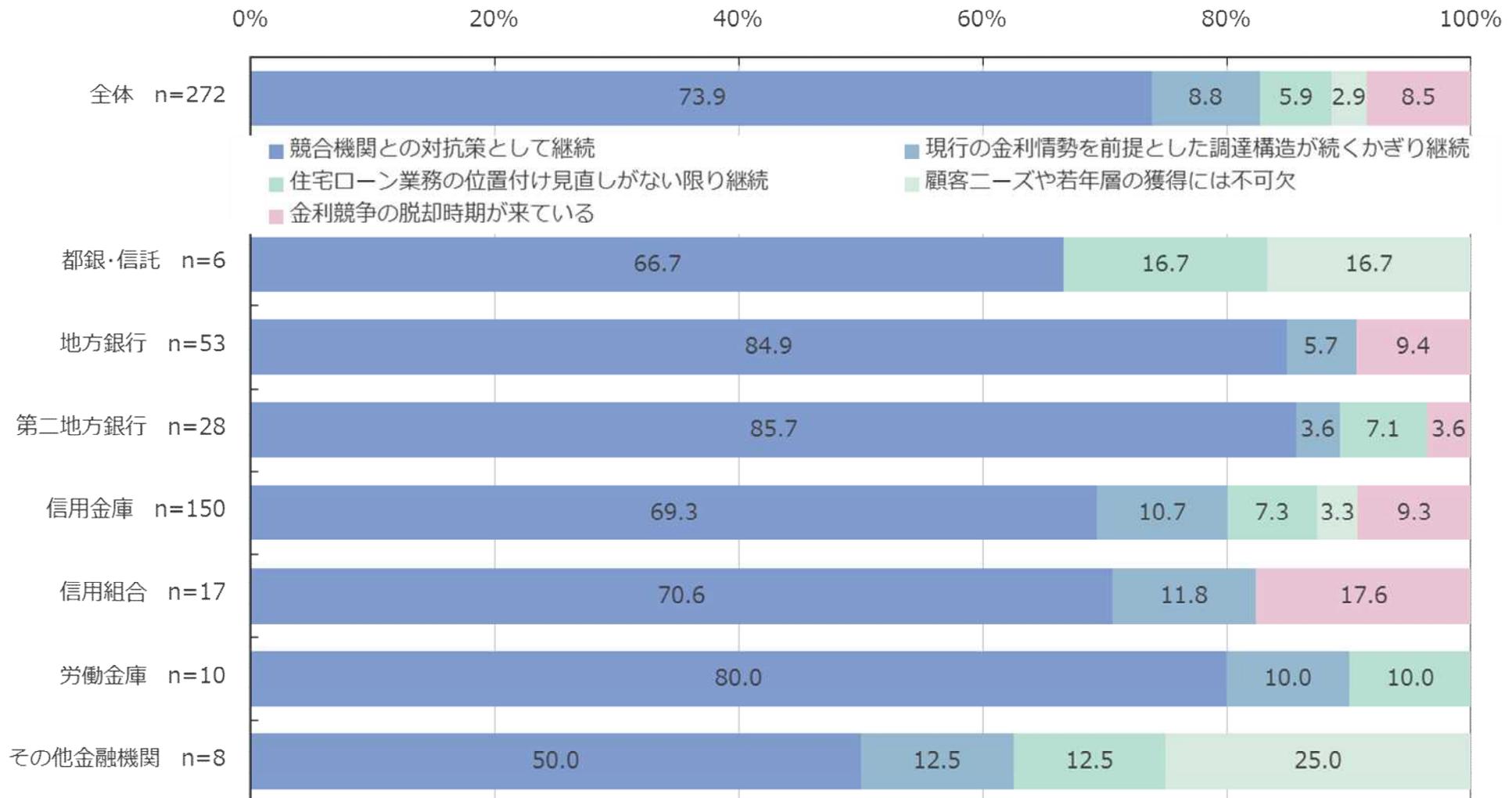
重視する住宅ローンの販売チャネルについては、「住宅事業者ルート」が最も多く、次いで、「窓口等での個別対応」、「取引企業等の職域ルート」が多かった。



## ■ 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

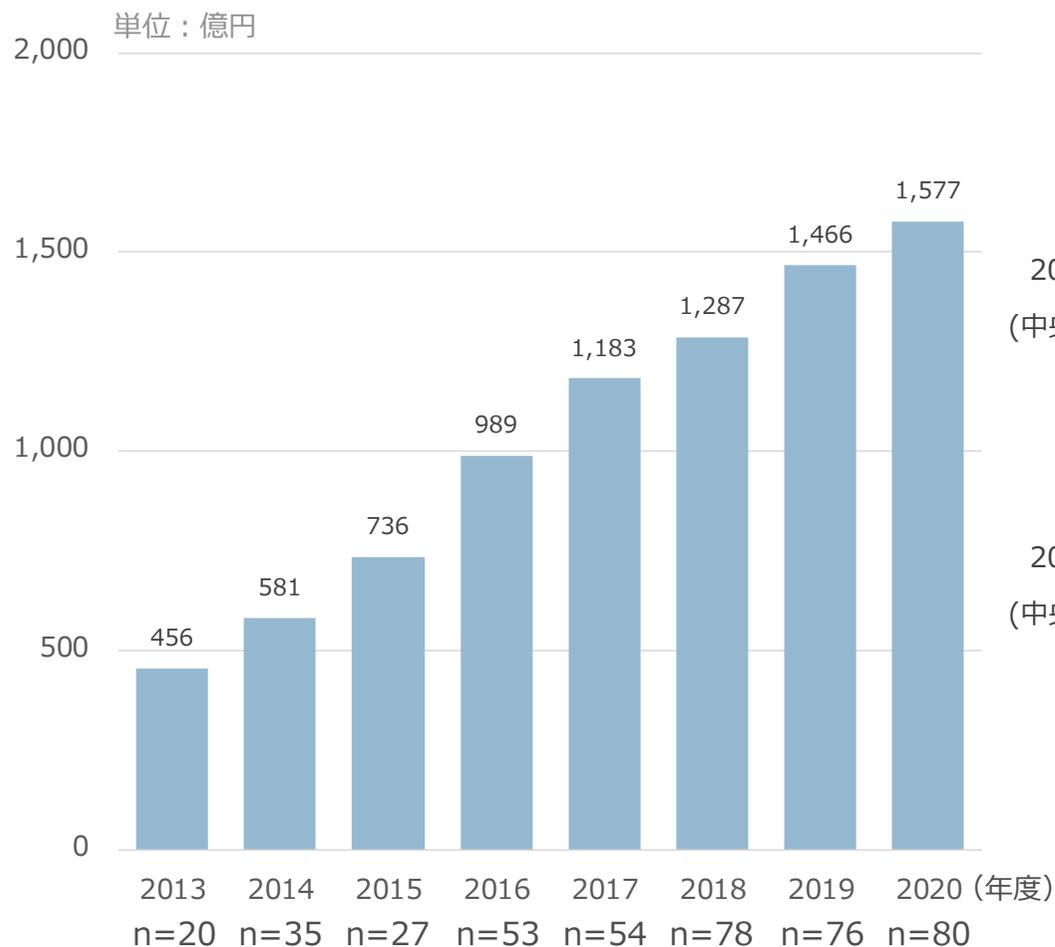


## ■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ①（貸出実績）

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、2020年度は前年比+7.6%の1,577億円（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。

2020年度の金融機関ごとの残高の分布は、「500万円以下」が最も多く、次いで「5000万円以下」「1億円超」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。

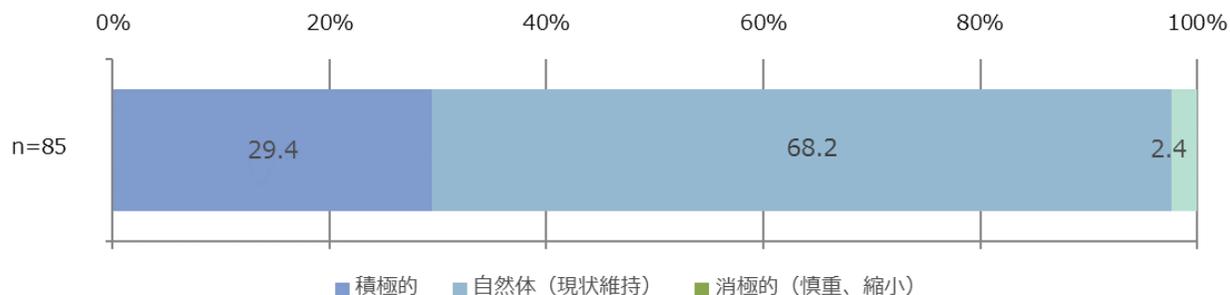
## ■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ②（取組姿勢・金利タイプ・機関保証）

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。

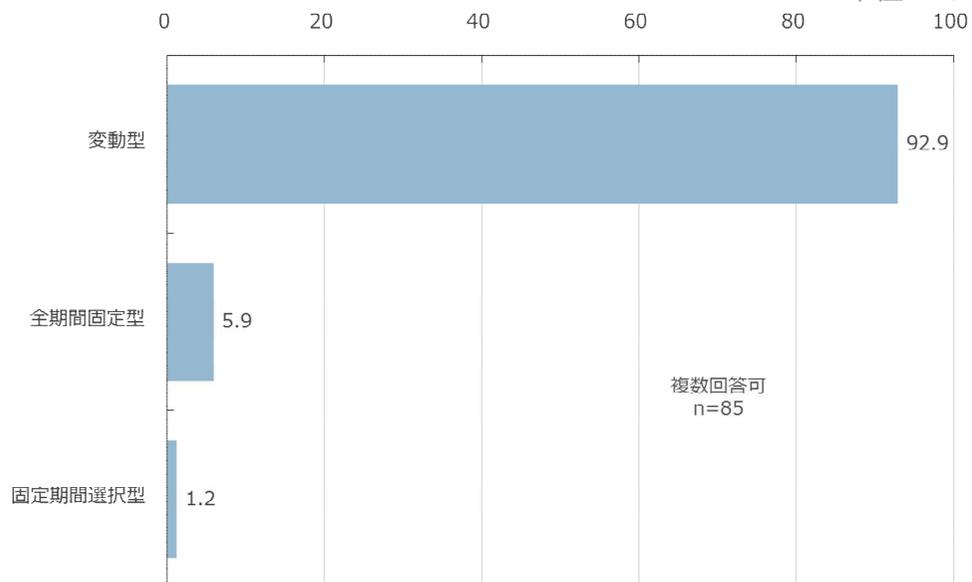
リバースモーゲージの機関保証の利用状況は、「住宅金融支援機構の住宅融資保険（リ・バース60）」が最も多く、次いで、住宅金融支援機構を除く「外部の保証会社等」が多かった。

### リバースモーゲージ（取組姿勢）



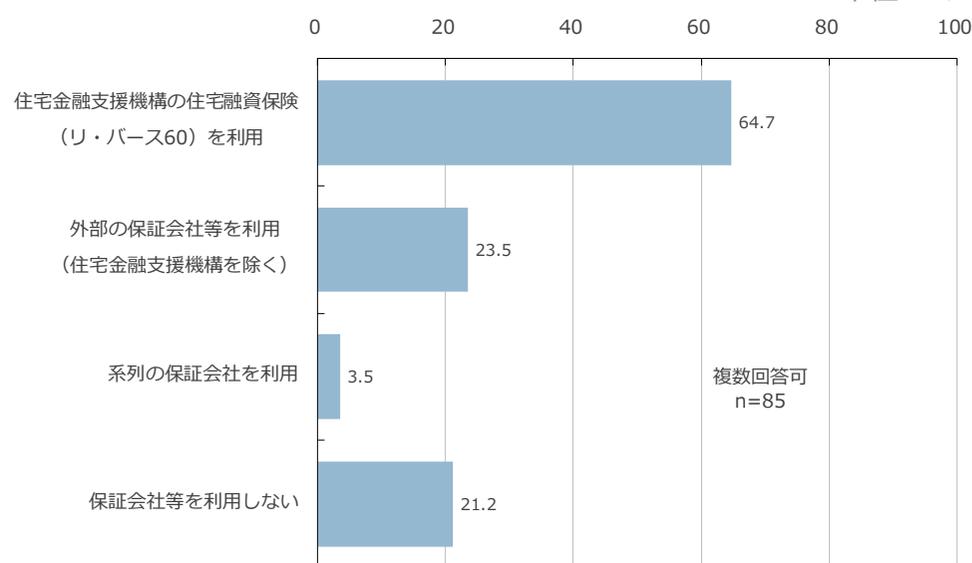
### リバースモーゲージ（金利タイプ）

単位：%



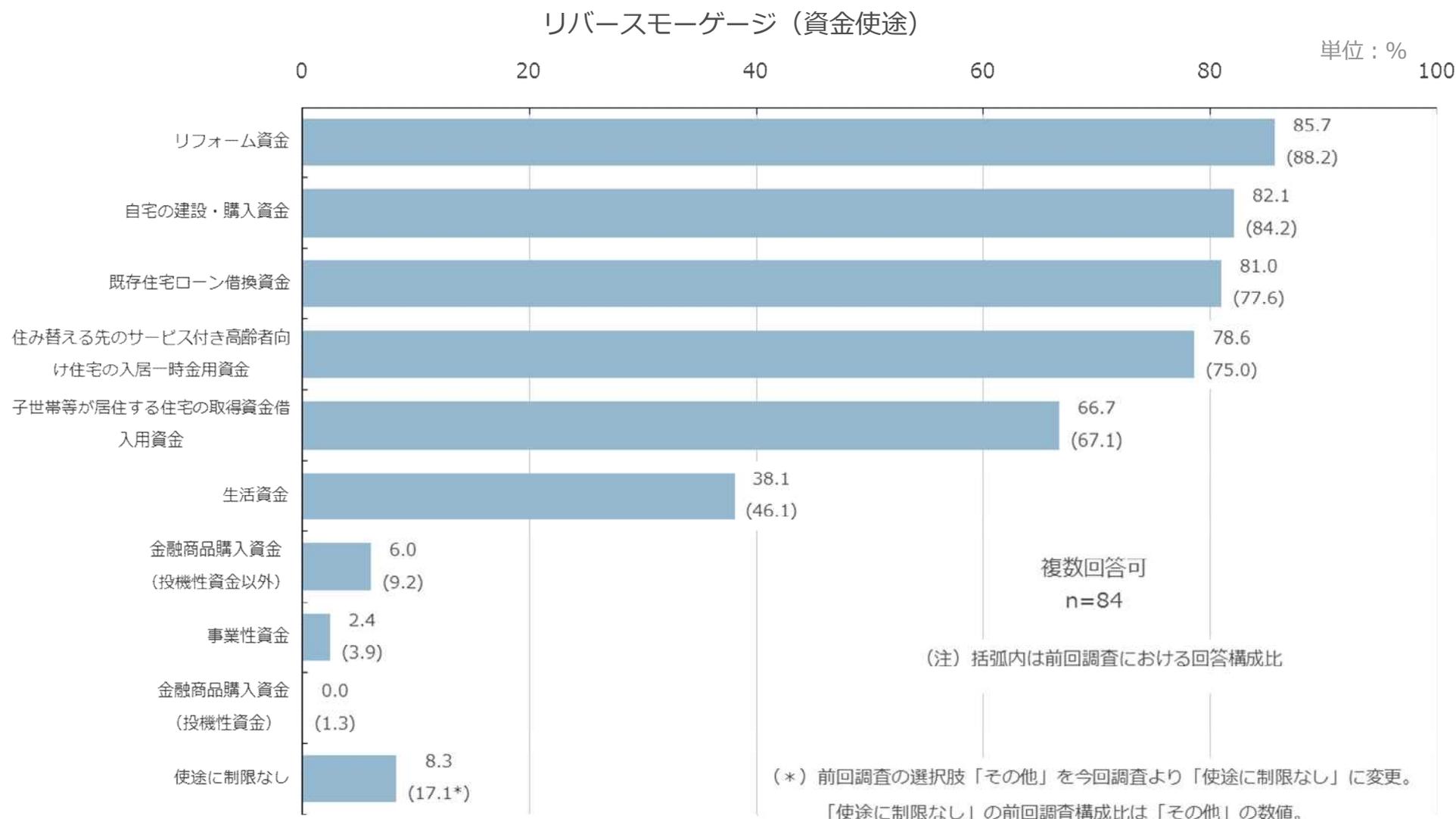
### リバースモーゲージ（機関保証の利用状況）

単位：%



■ 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）

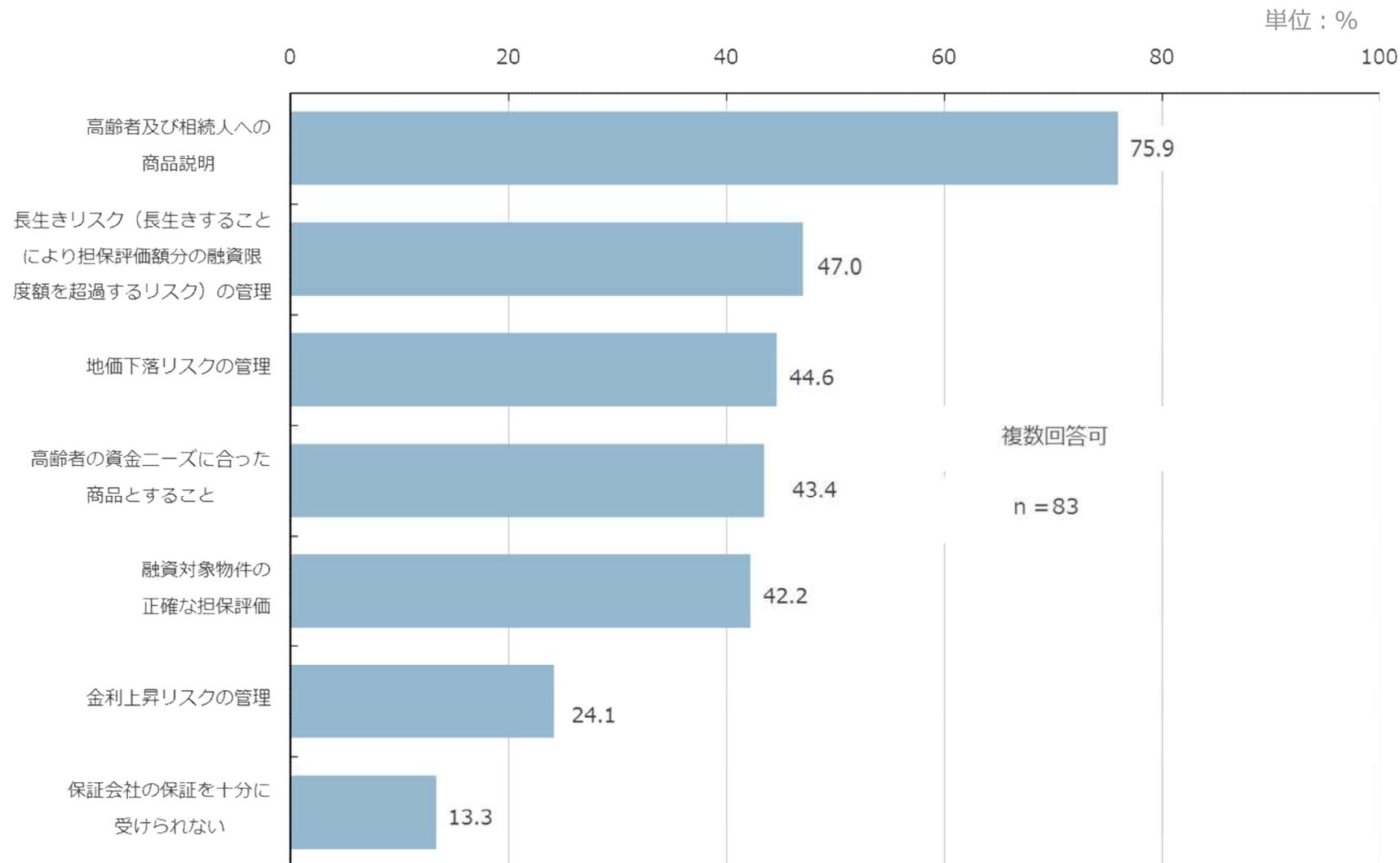
リバースモーゲージの資金使途について尋ねたところ、「リフォーム資金」が最も多く、次いで、「自宅の建設・購入資金」、「既存住宅ローン借換資金」が多かった。



### ■ 1-3-1 取扱商品・サービス等／リバースモーゲージ④（課題）

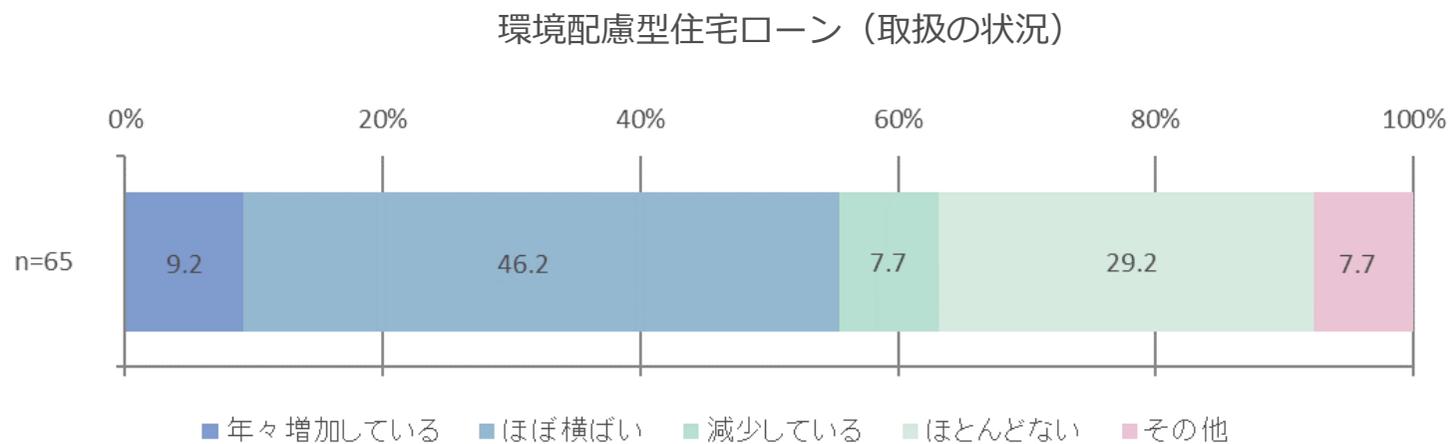
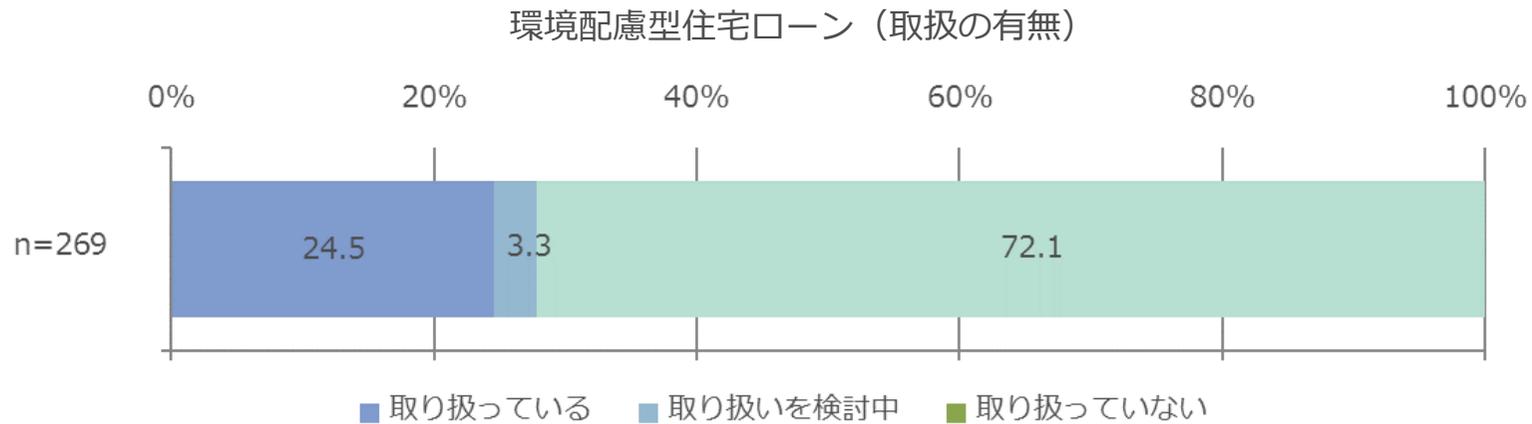
リバースモーゲージを取り扱う上での課題を尋ねたところ、「高齢者及び相続人への商品説明」が最も多く、次いで、「長生きリスク（長生きすることにより担保評価額分の融資限度額を超過するリスク）の管理」が多かった。

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）

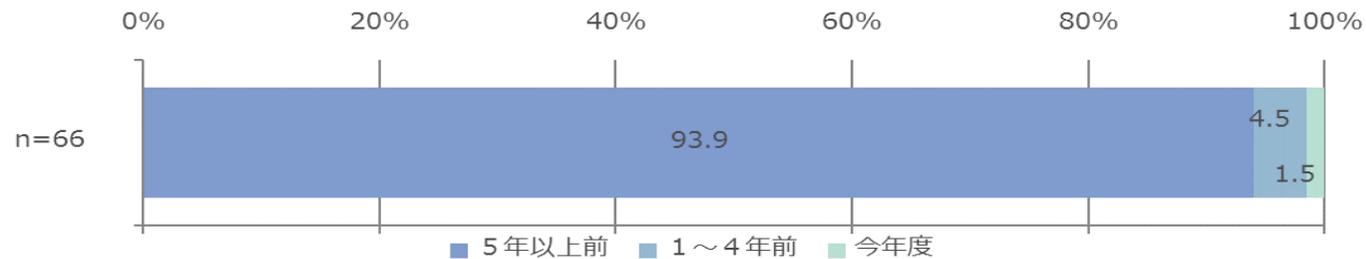
- ・環境配慮型住宅ローンを「取り扱っている」金融機関の割合は、全体の約1/4であった。
- ・環境配慮型住宅ローンを取り扱っている機関に取扱の状況を尋ねたところ、「ほぼ横ばい」が最も多く、次いで、「ほとんどない」が多かった。



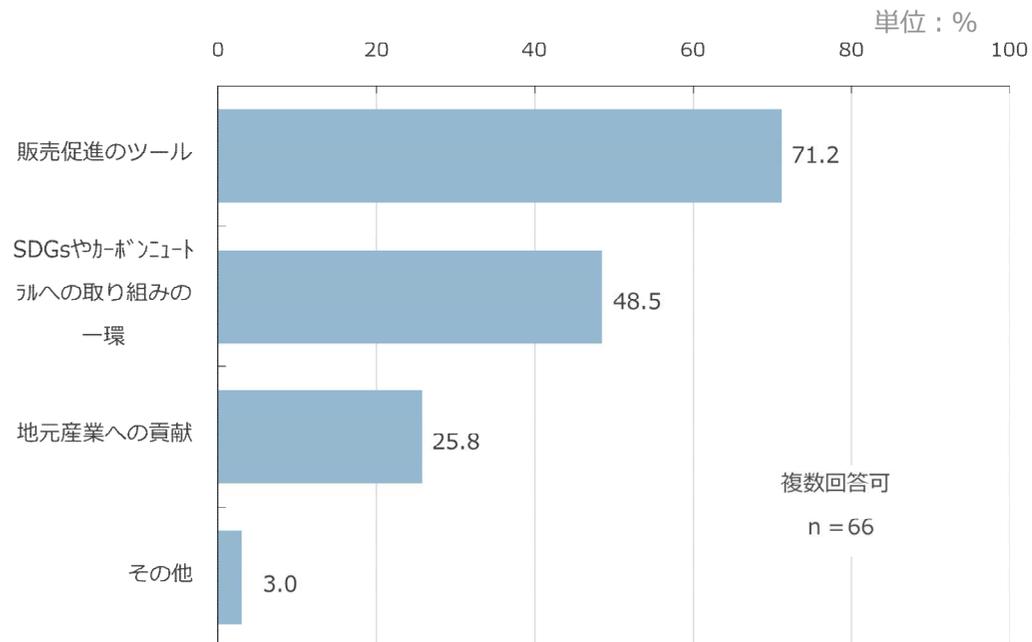
## ■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン②（取扱開始時期・理由）

- ・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」が最も多く、大半を占めた。
- ・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。

環境配慮型住宅ローン（取扱開始時期）

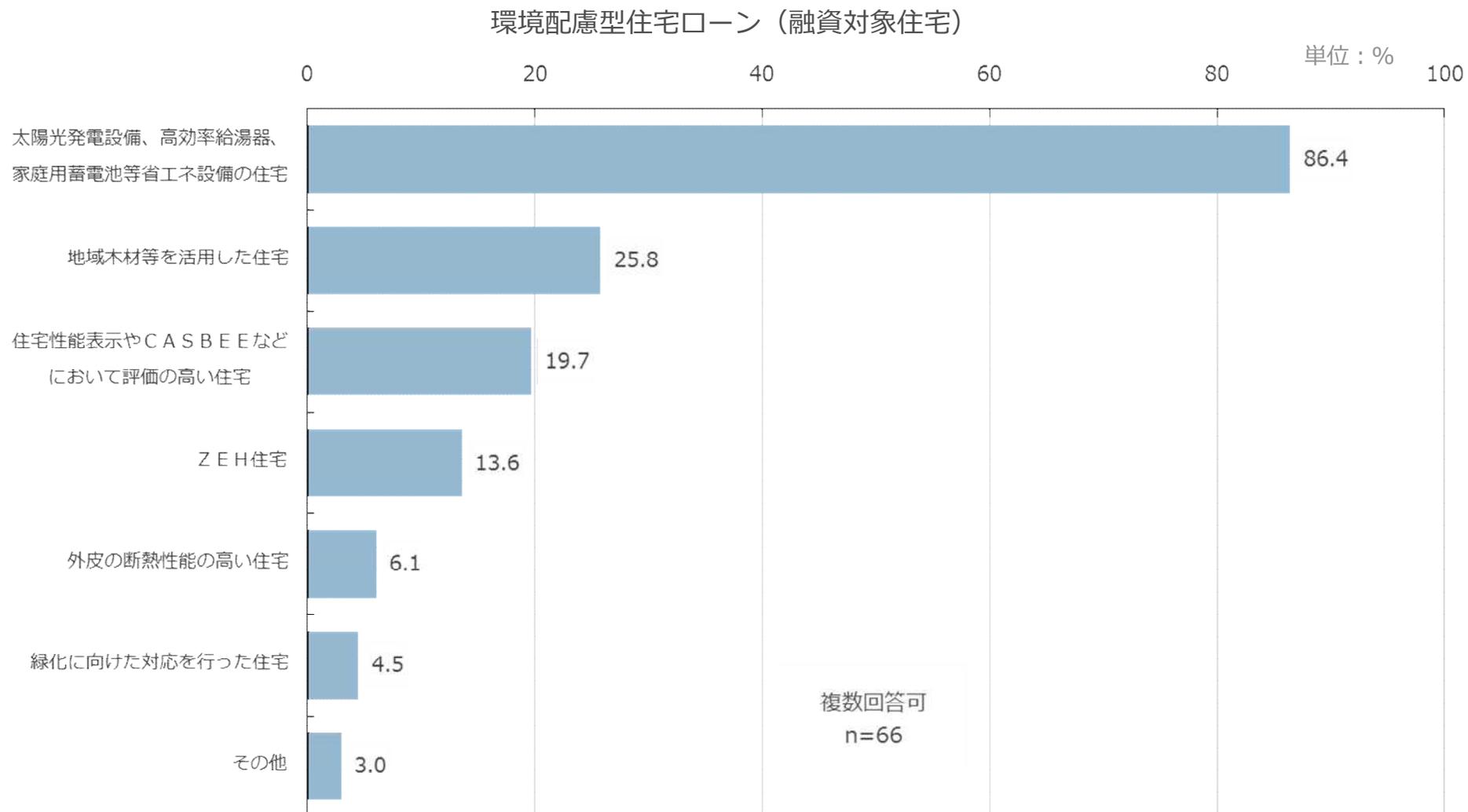


環境配慮型住宅ローン（取扱開始理由）



## ■ 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、「地域木材等を活用した住宅」、「住宅性能表示やC A S B E Eなどにおいて評価の高い住宅」が多かった。

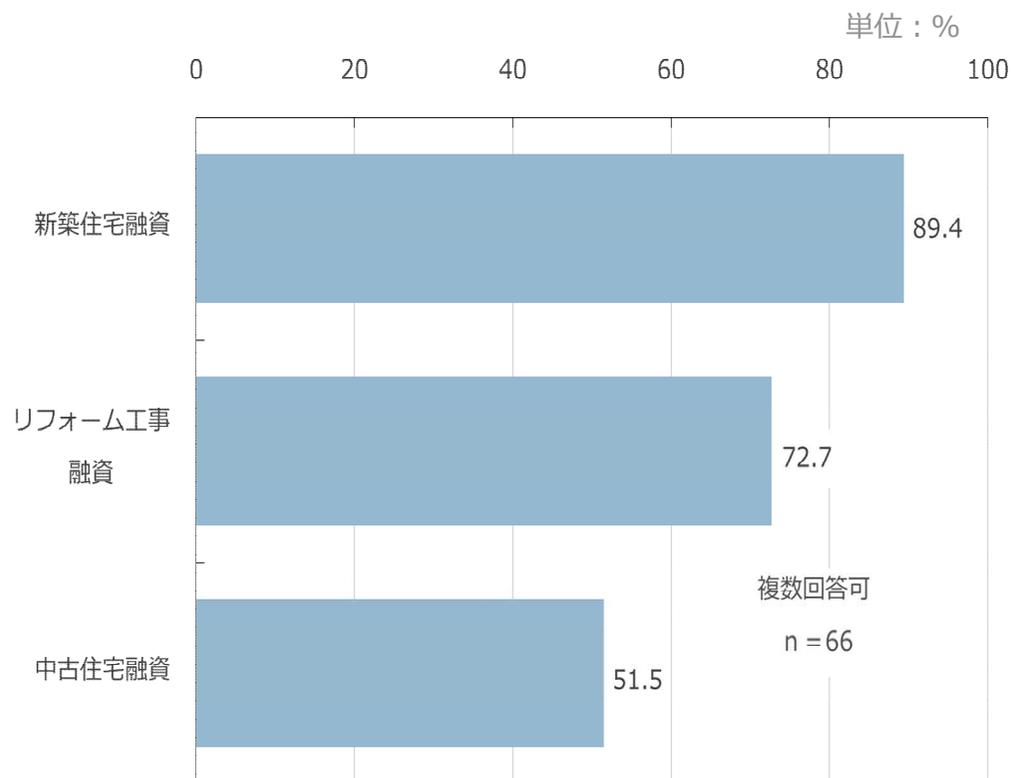


## ■ 1-3-2 取扱商品・サービス等／環境配慮型住宅ローン④（融資種別・優遇内容）

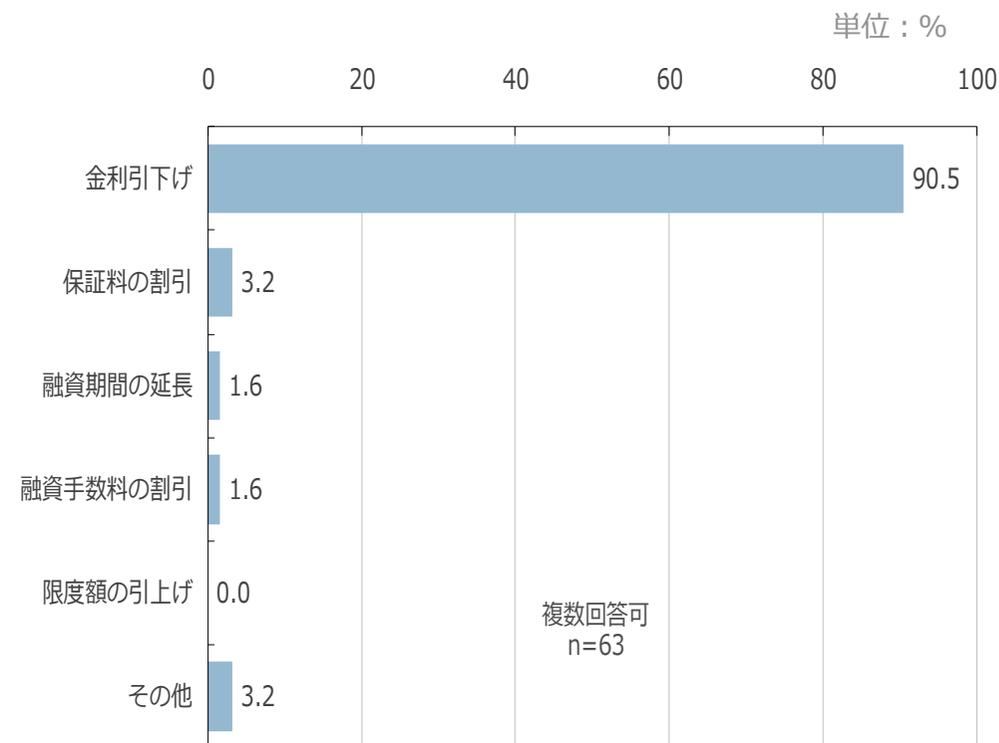
環境配慮型住宅ローンの対象となる融資種別は、「新築住宅融資」が最も多く、次いで「リフォーム工事融資」「中古住宅融資」の順となった。

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。

環境配慮型住宅ローン（融資対象種別）

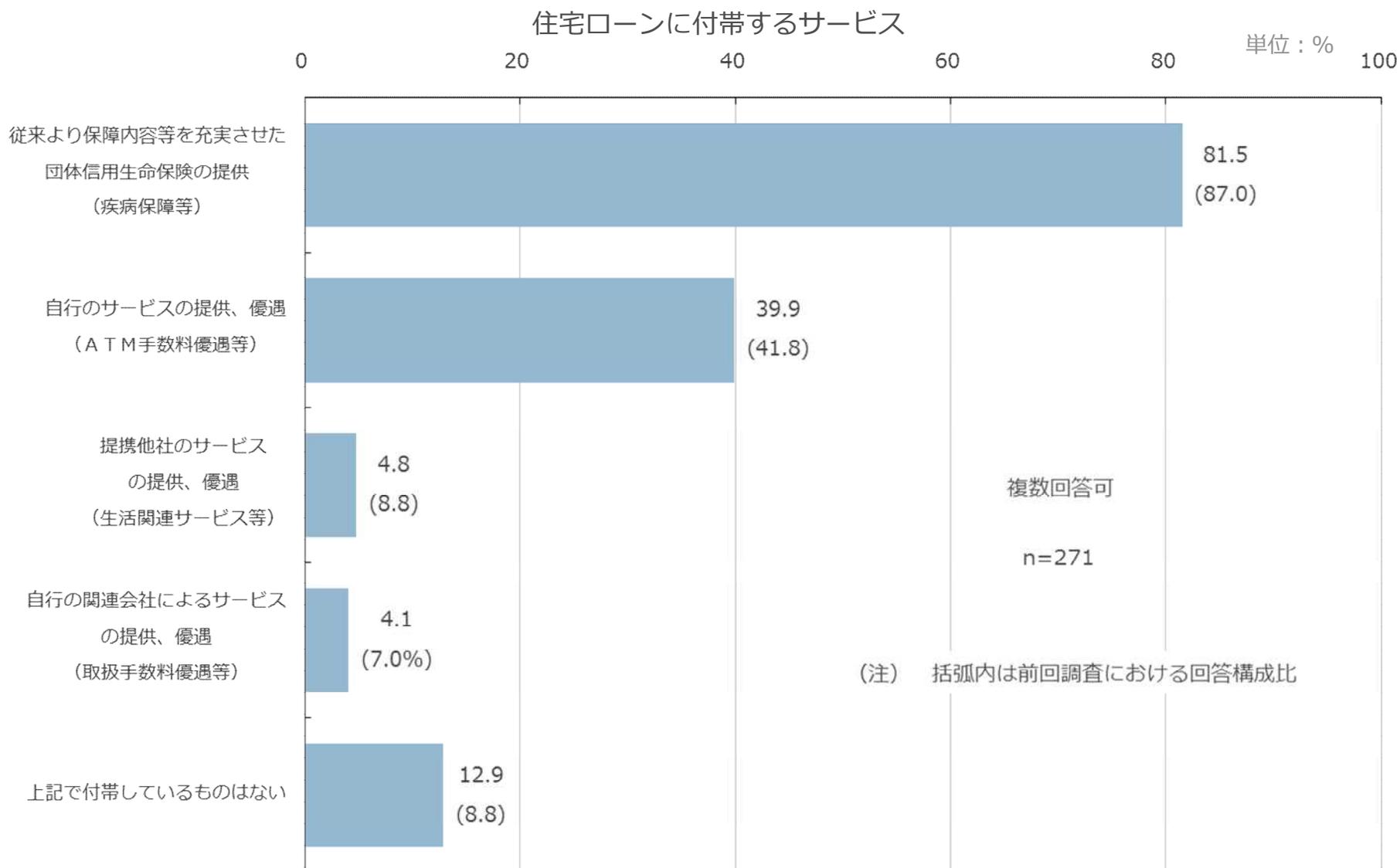


環境配慮型住宅ローン（優遇内容）



■ 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。

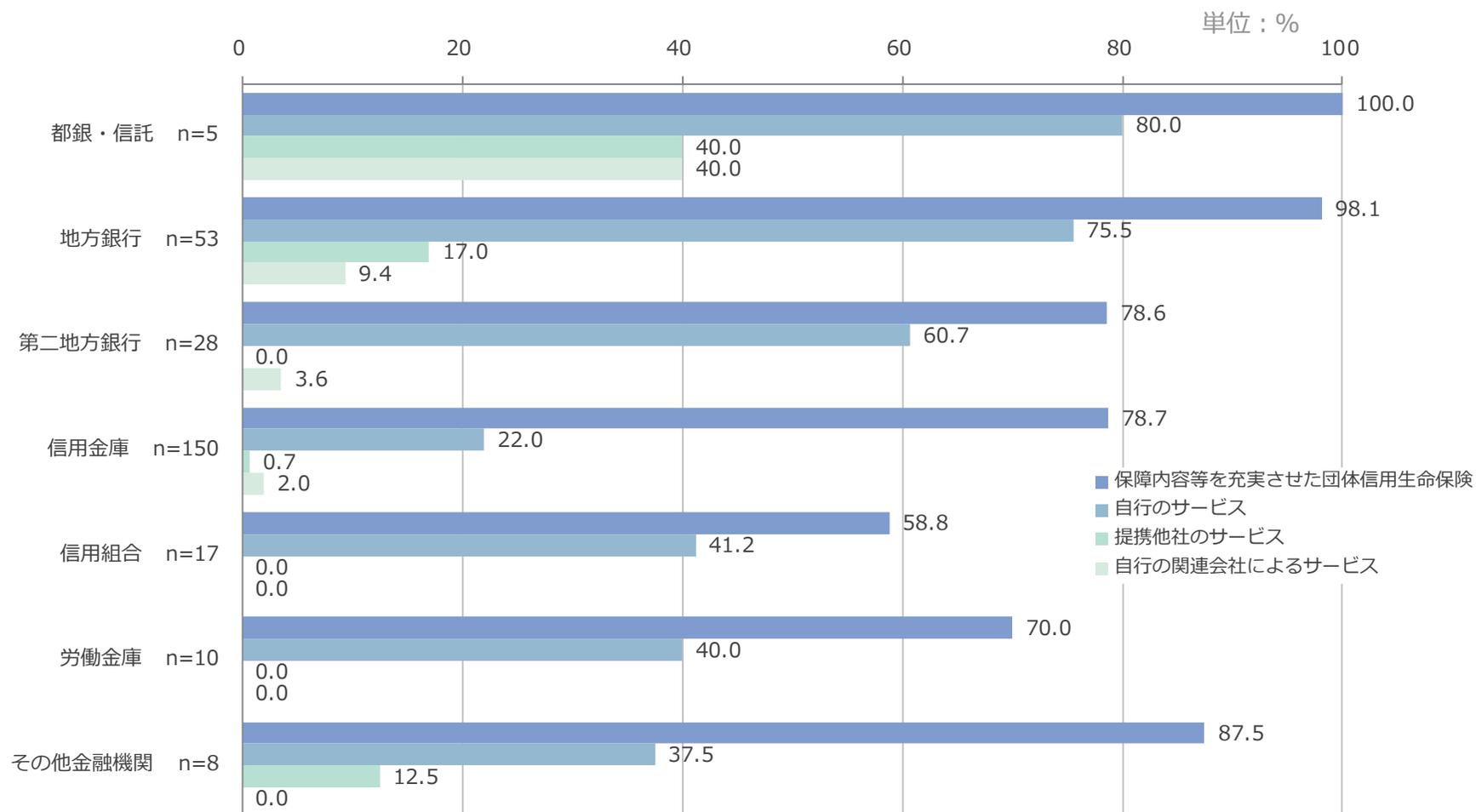


### ■ 1-3-3 取扱商品・サービス等／住宅ローンに付帯するサービス（業態別）

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、第二地方銀行で過半を超える。
- 「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】

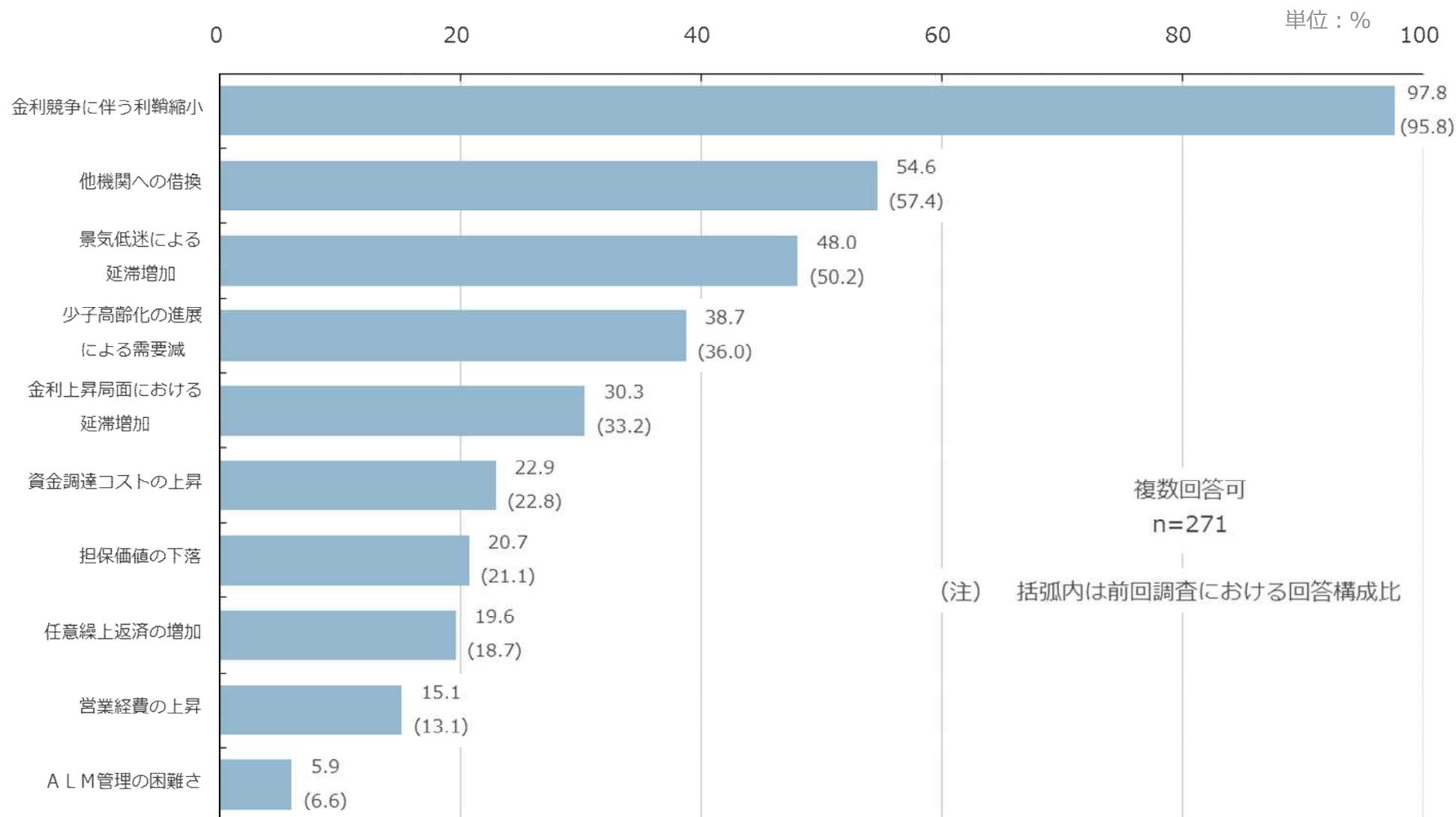


(注) 「上記で付帯しているものはない」は除く。

## ■ 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、「他機関への借換」、「景気低迷による延滞増加」が多かった。

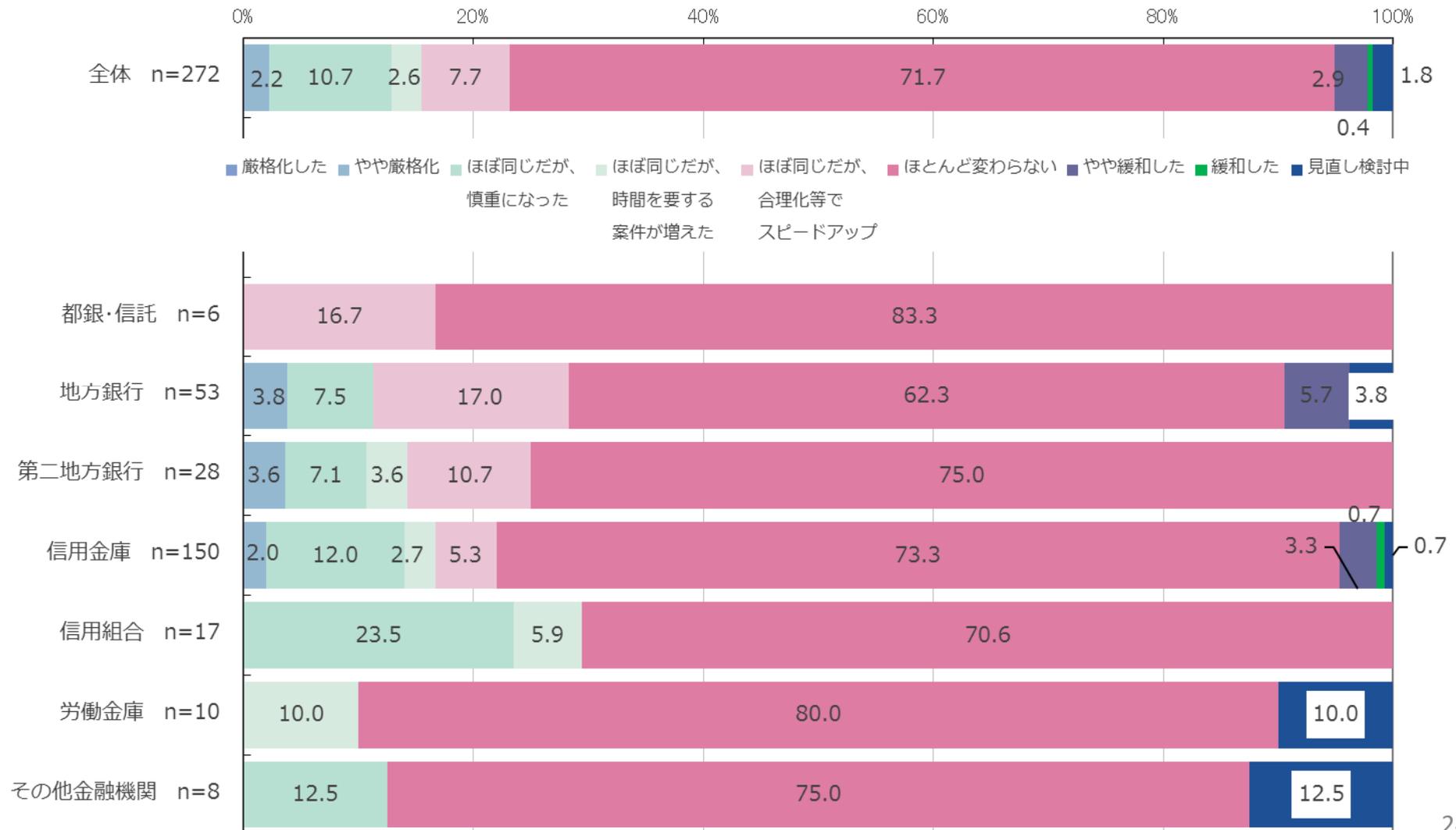
住宅ローンについて懸念される問題（リスク）



## ■ 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尋ねたところ、「ほとんど変わらない」が約7割と最も多かった。なお、「厳格化した」と回答した機関はなかった。  
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。

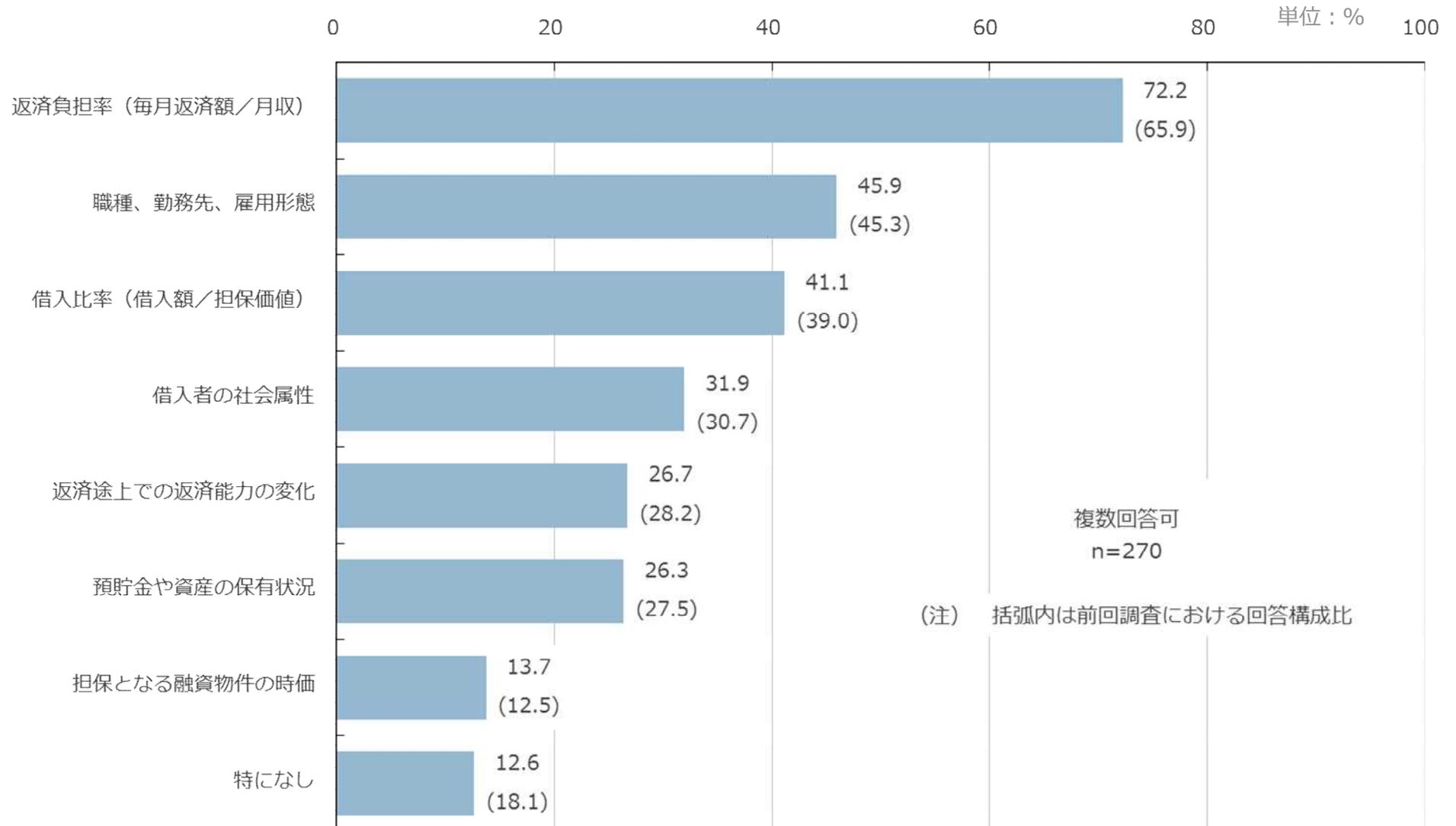
外部環境変化による本審査内容や基準の変化



## ■ 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。

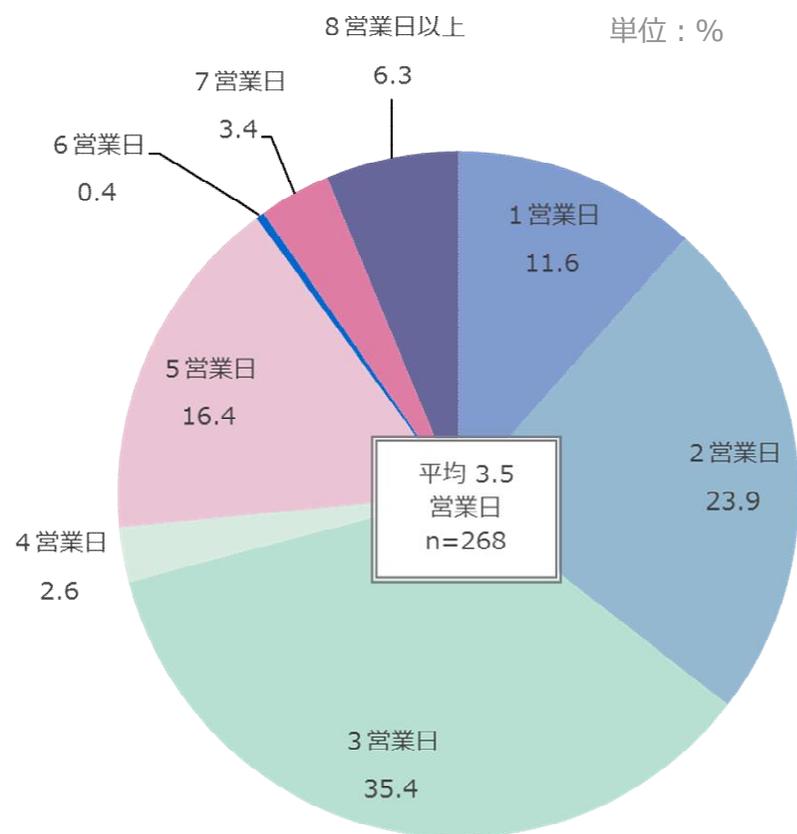
本審査で重視度が増していると考えられる項目



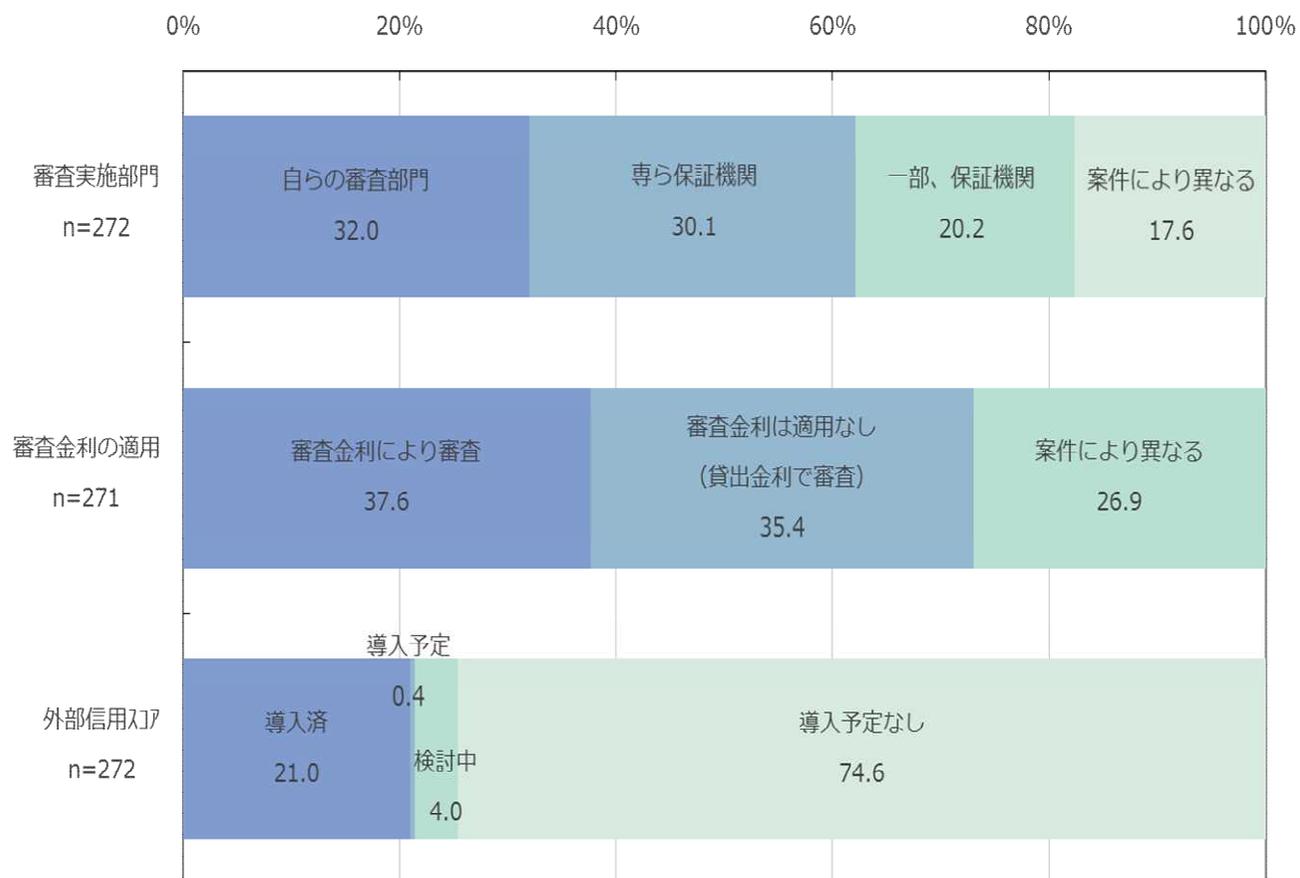
### ■ 1-5-3 住宅ローンの審査／審査の所要期間・審査事務関連

- 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3.5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）

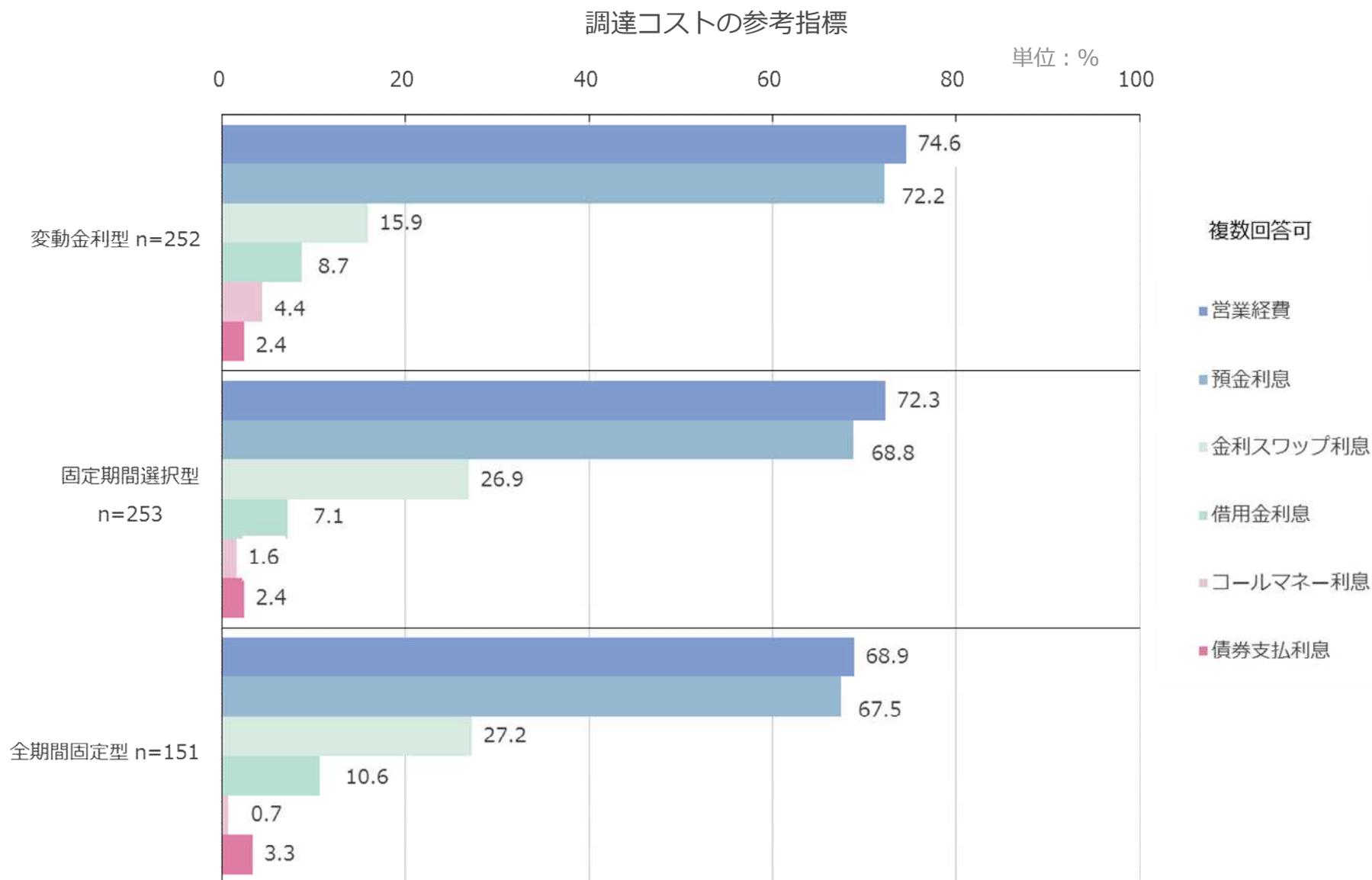


審査事務に関する事項



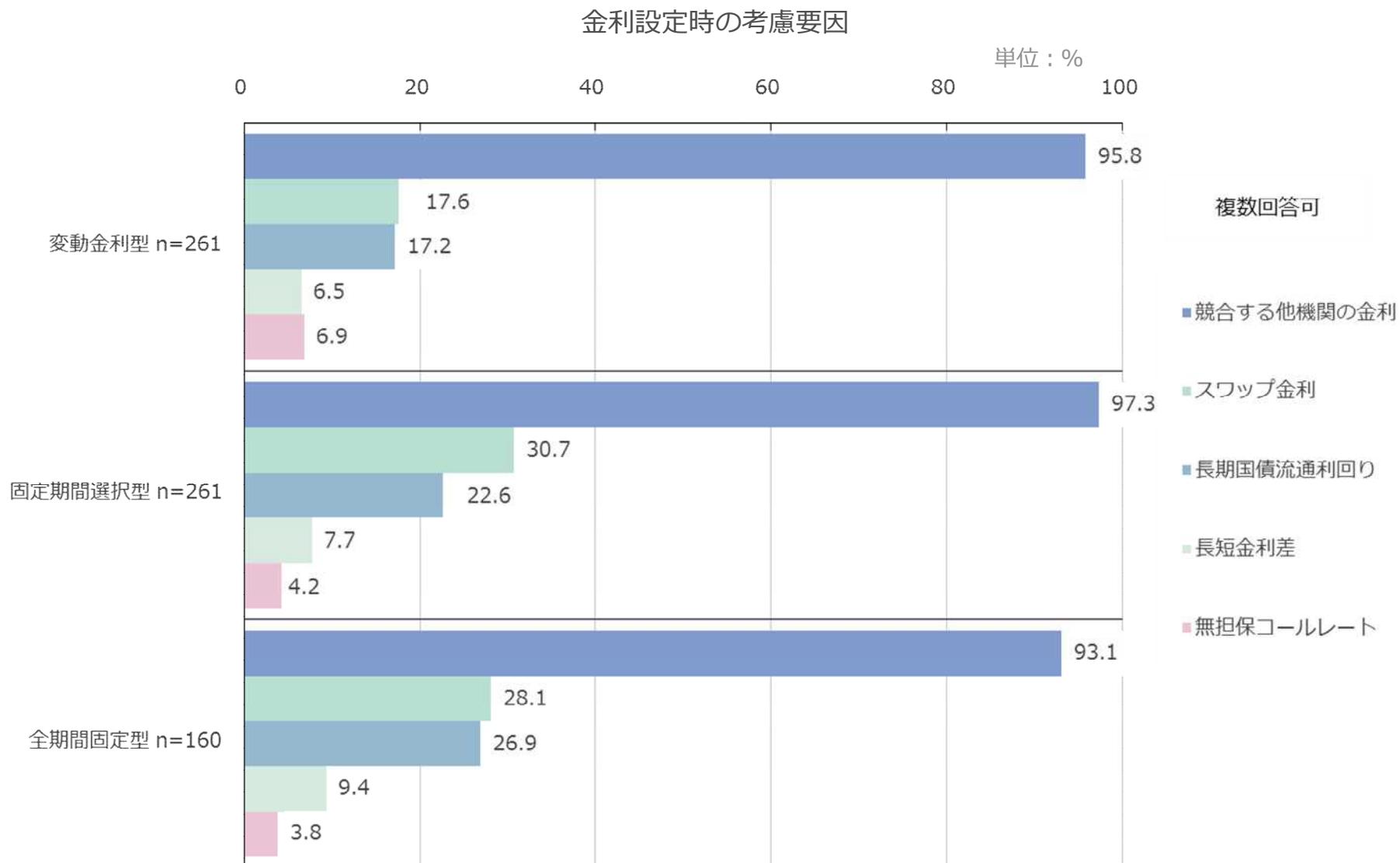
■ 1-6-1 住宅ローンの金利設定／調達コストの参考指標

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

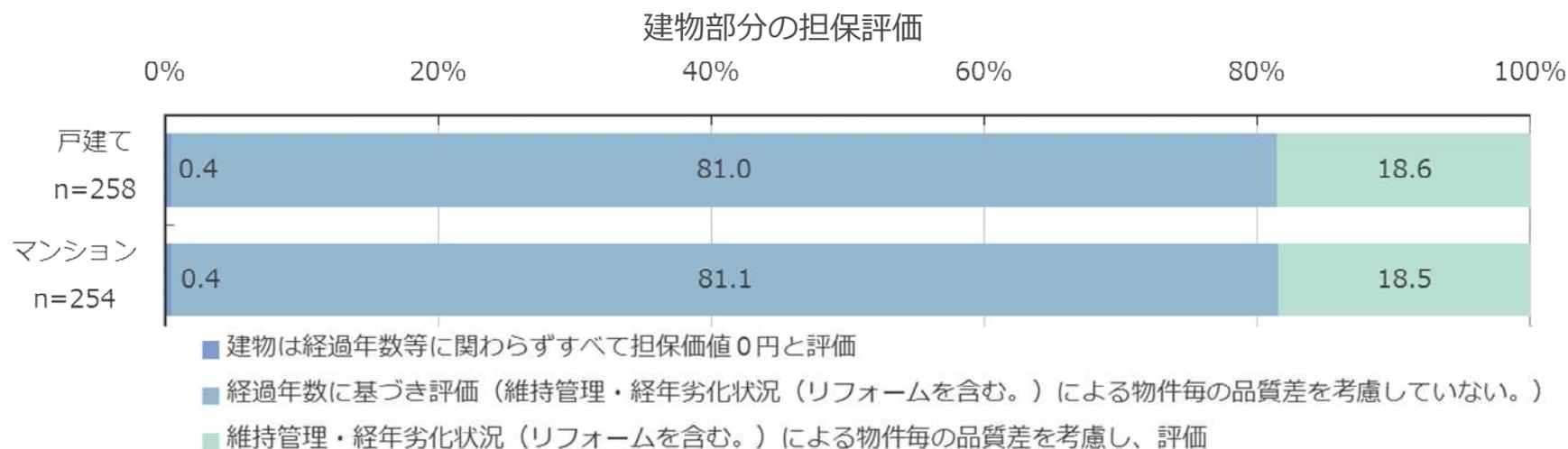
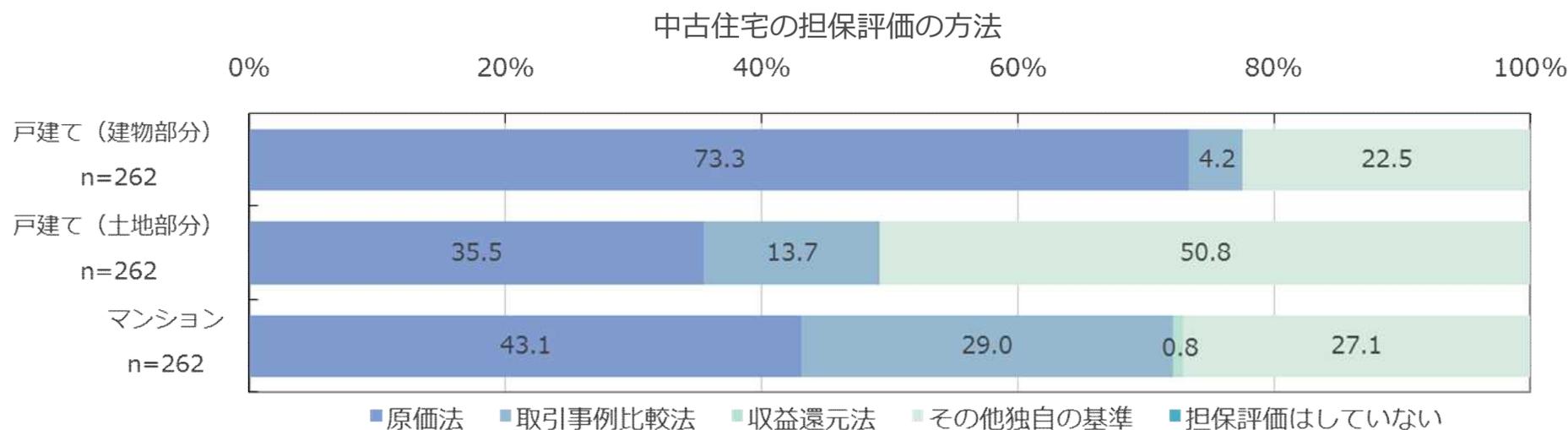
金利設定時の考慮要因については、各金利タイプとも「競合する他機関の金利」が最も多く、次いで、「スワップ金利」、「長期国債流通利回り」が多かった。



## ■ 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。なお、「担保評価はしていない」と回答した機関はなかった。

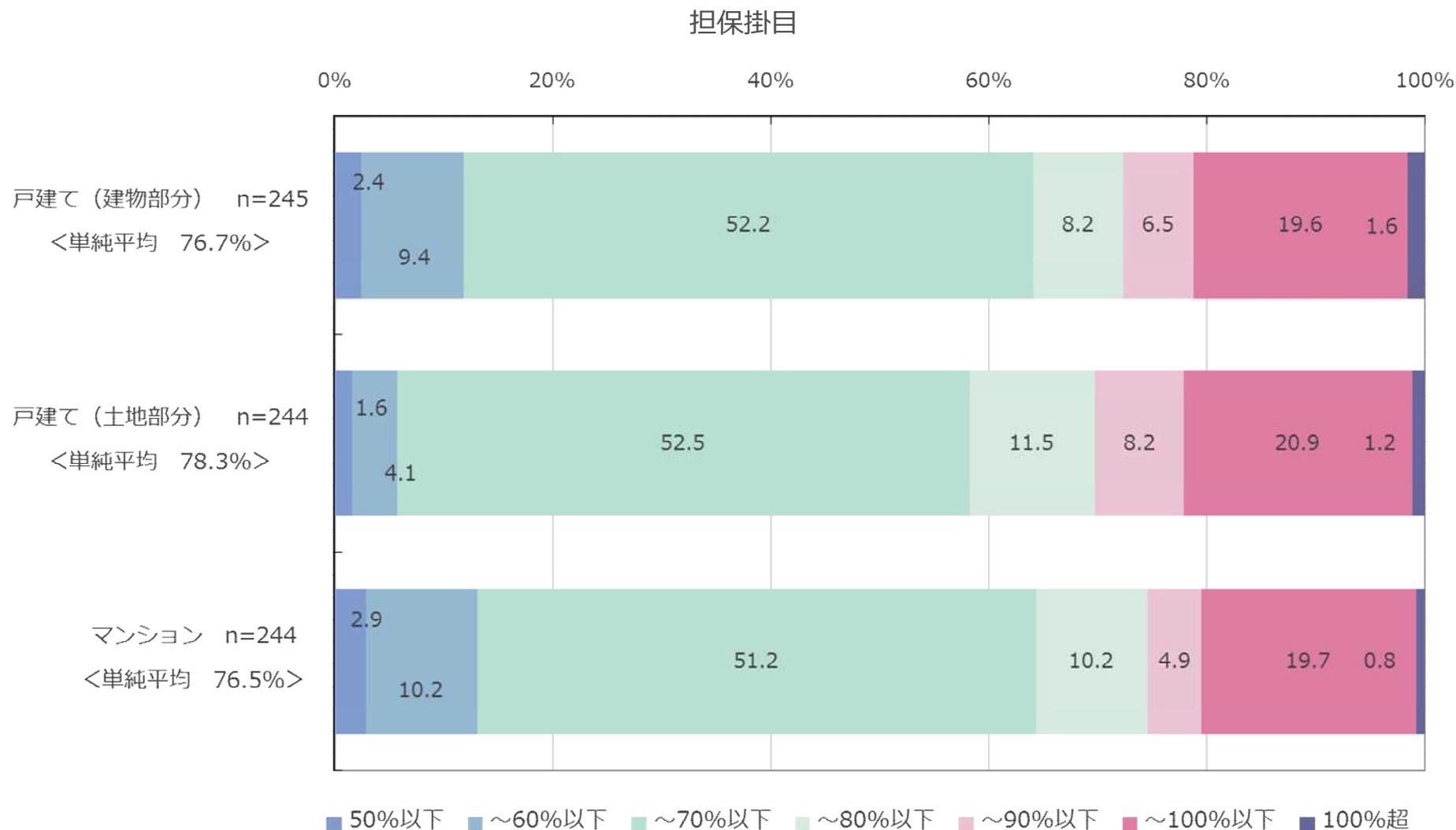
建物部分の担保評価については、戸建て、マンションともに、「経過年数に基づき評価（維持管理・経年劣化状況（リフォームを含む。）による物件毎の品質差を考慮しない。）」が最も多かった。



■ 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。

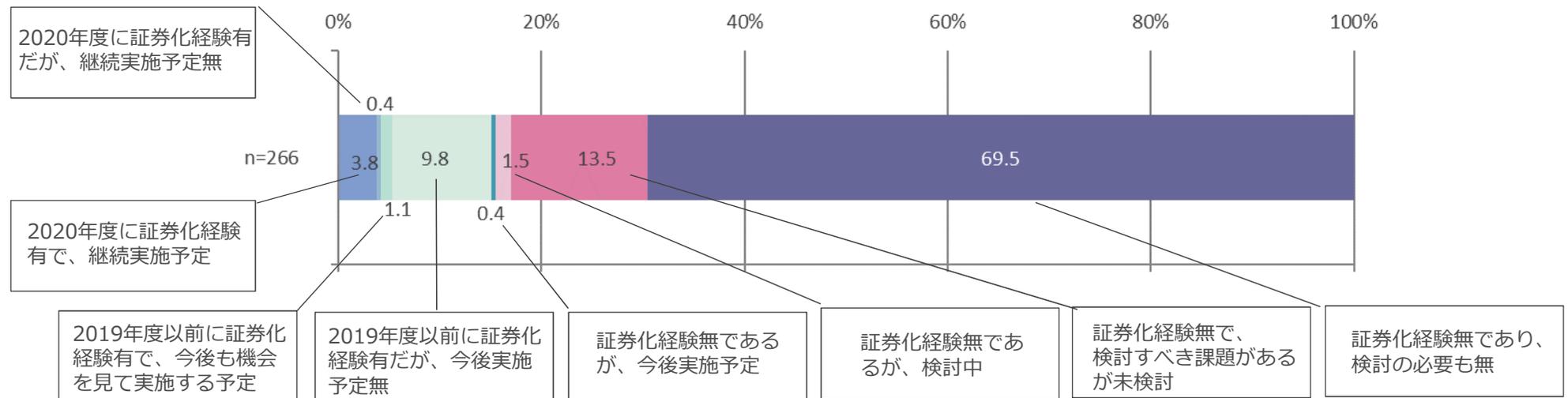
回答機関の担保掛目の単純平均は、戸建て（建物部分）76.7%、戸建て（土地部分）78.3%、マンション76.5%となった。



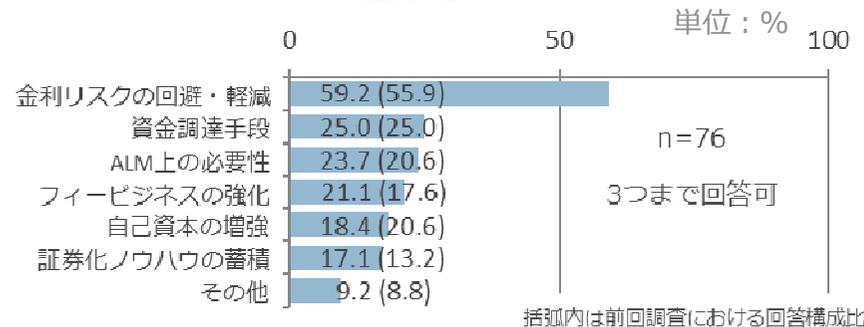
## ■ 1-8 住宅ローンの証券化

- 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。

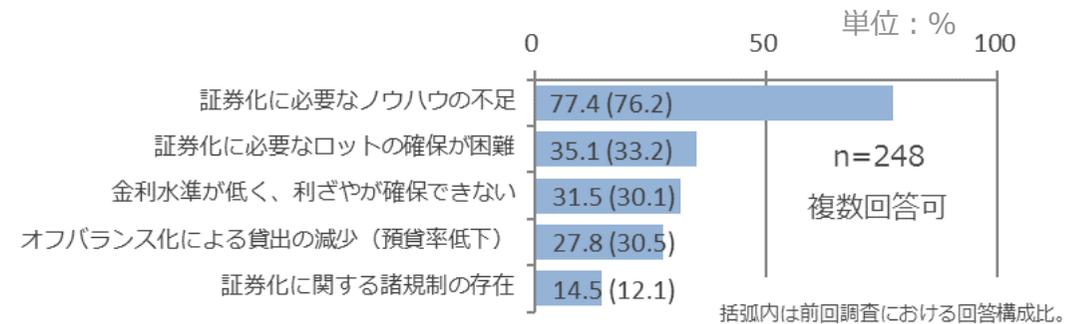
証券化の取組状況と今後の方針



証券化の目的



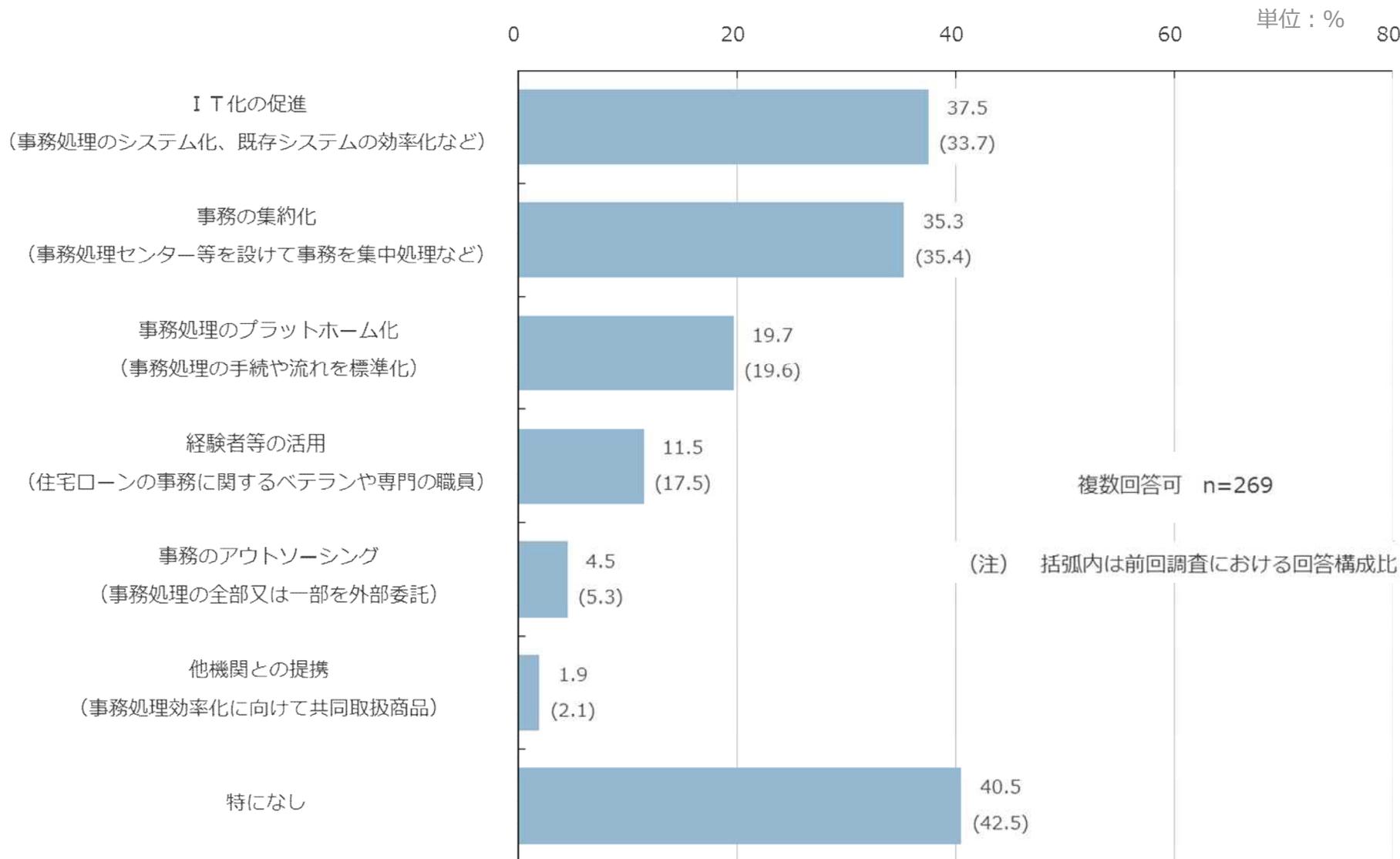
証券化の課題



■ 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、「特になし」が最も多く、次いで、「IT化の促進」、「事務の集約化」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・信託や地方銀行で「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】

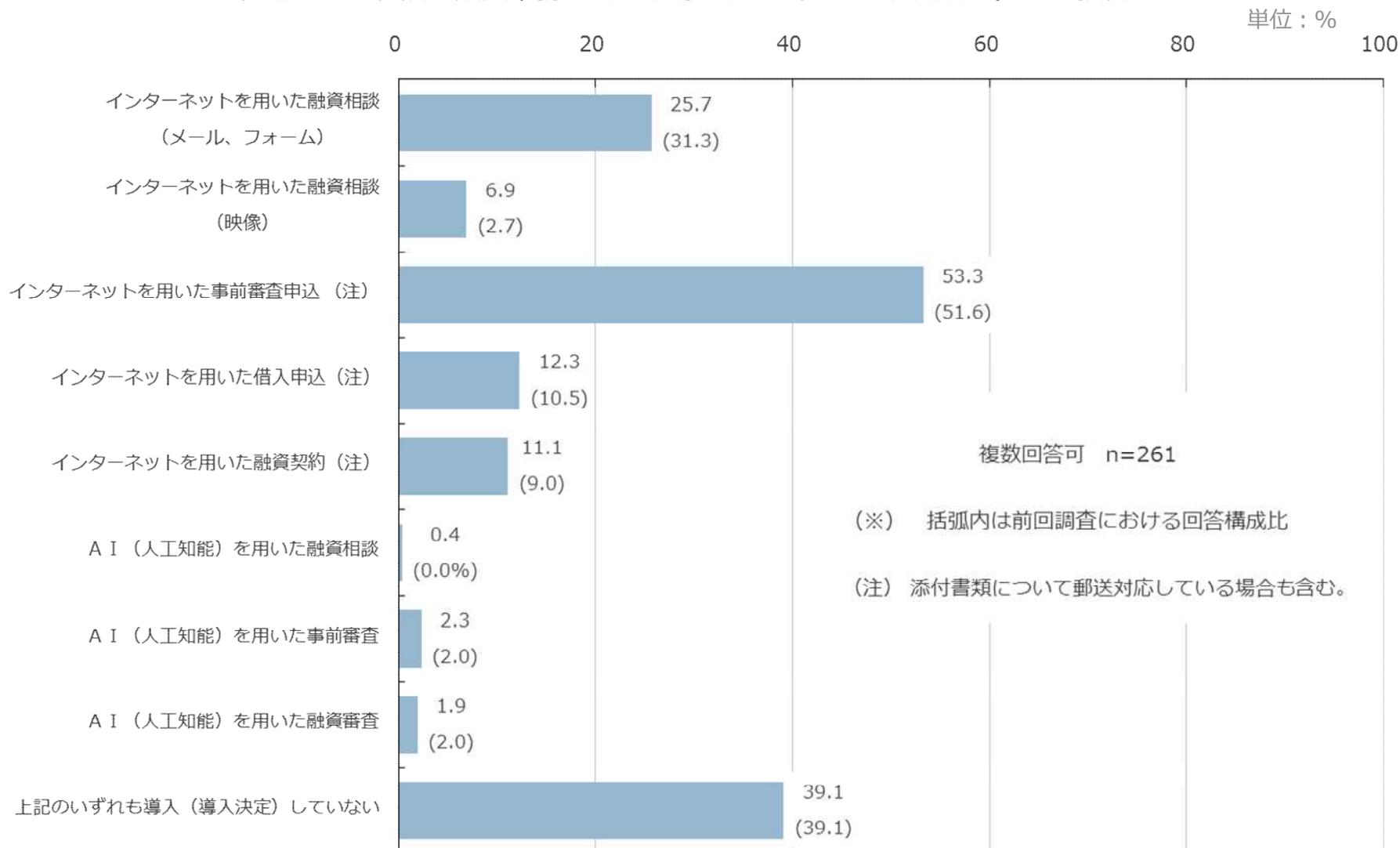
単位：%

|                | 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<br>n=5   | 100.0  | 100.0  | 60.0           | 20.0    | 20.0        | 0.0     | 0.0  |
| 地方銀行<br>n=53   | 79.2   | 79.2   | 22.6           | 15.1    | 3.8         | 1.9     | 3.8  |
| 第二地方銀行<br>n=27 | 51.9   | 40.7   | 33.3           | 22.2    | 7.4         | 3.7     | 18.5 |
| 信用金庫<br>n=149  | 14.8   | 16.8   | 11.4           | 8.7     | 1.3         | 2.0     | 61.7 |
| 信用組合<br>n=17   | 29.4   | 11.8   | 35.3           | 5.9     | 0.0         | 0.0     | 52.9 |
| 労働金庫<br>n=10   | 50.0   | 80.0   | 20.0           | 0.0     | 0.0         | 0.0     | 10.0 |
| その他金融機関<br>n=8 | 100.0  | 25.0   | 50.0           | 25.0    | 62.5        | 0.0     | 0.0  |

■ 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

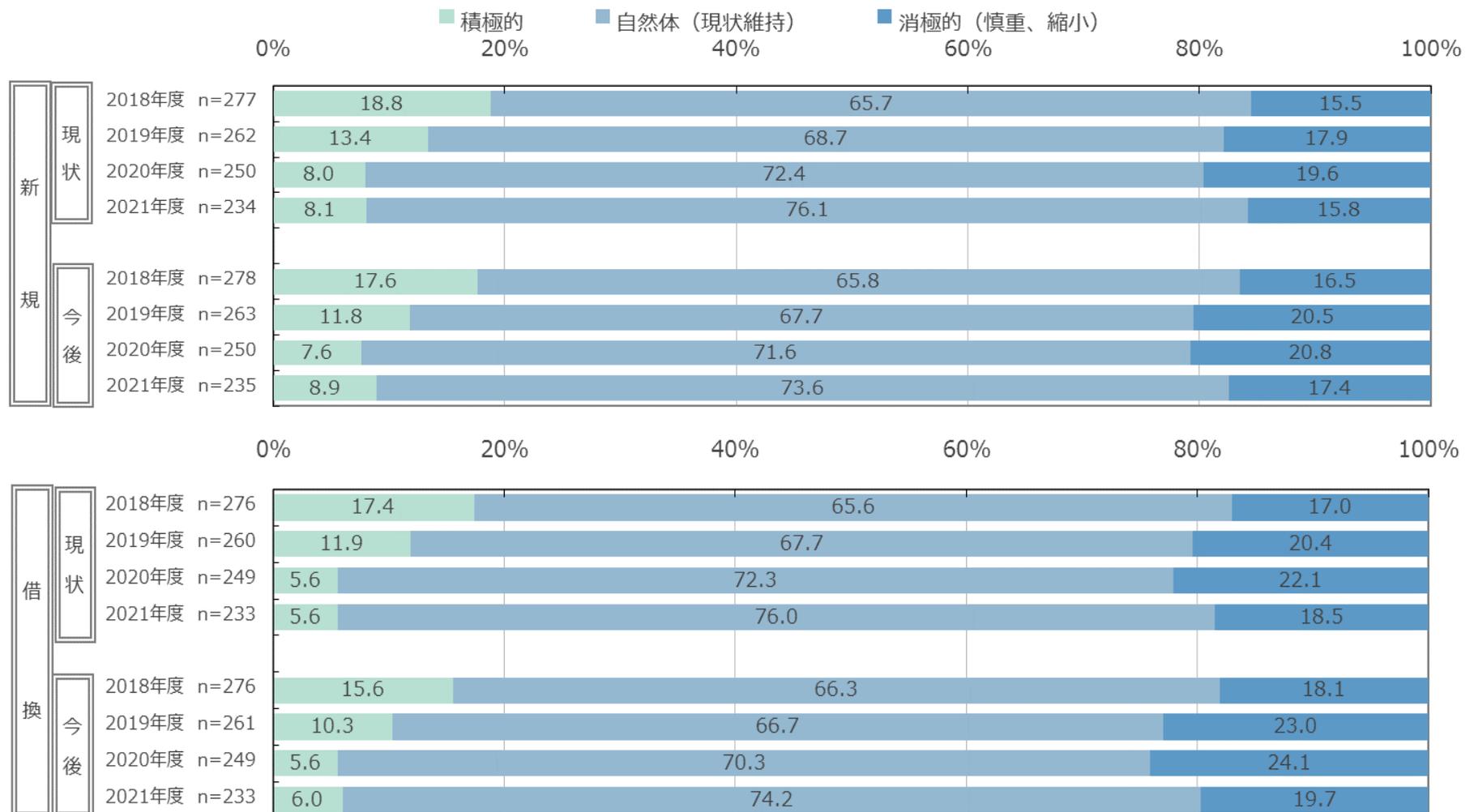


## ■ 2-1-1 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢

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「消極的（慎重、縮小）」が減少し、「自然体（現状維持）」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、「自然体（現状維持）」は増加した。

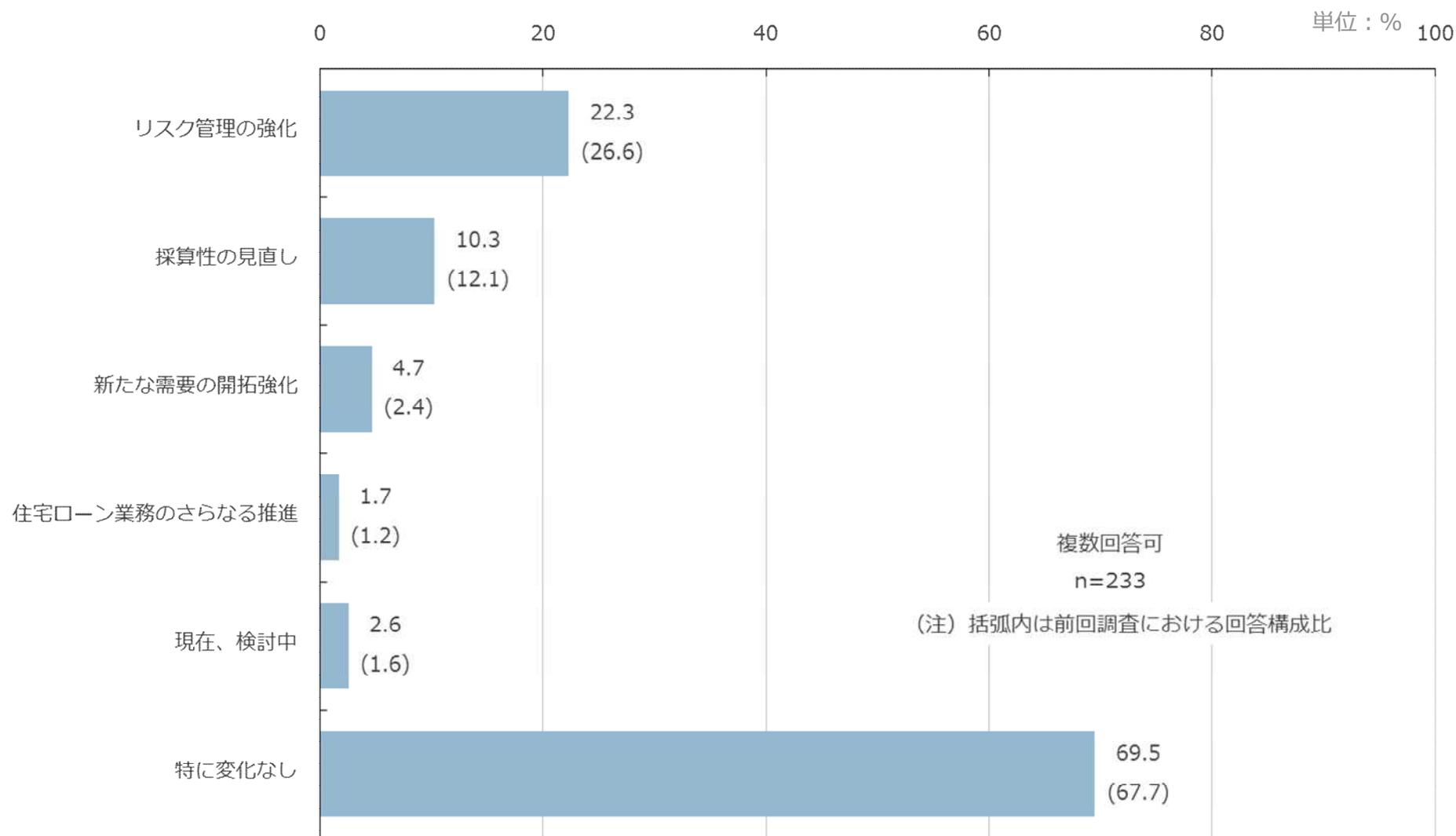
### アパートローンへの取組姿勢



## ■ 2-1-2 アパートローンへの取組姿勢／取組姿勢の変化

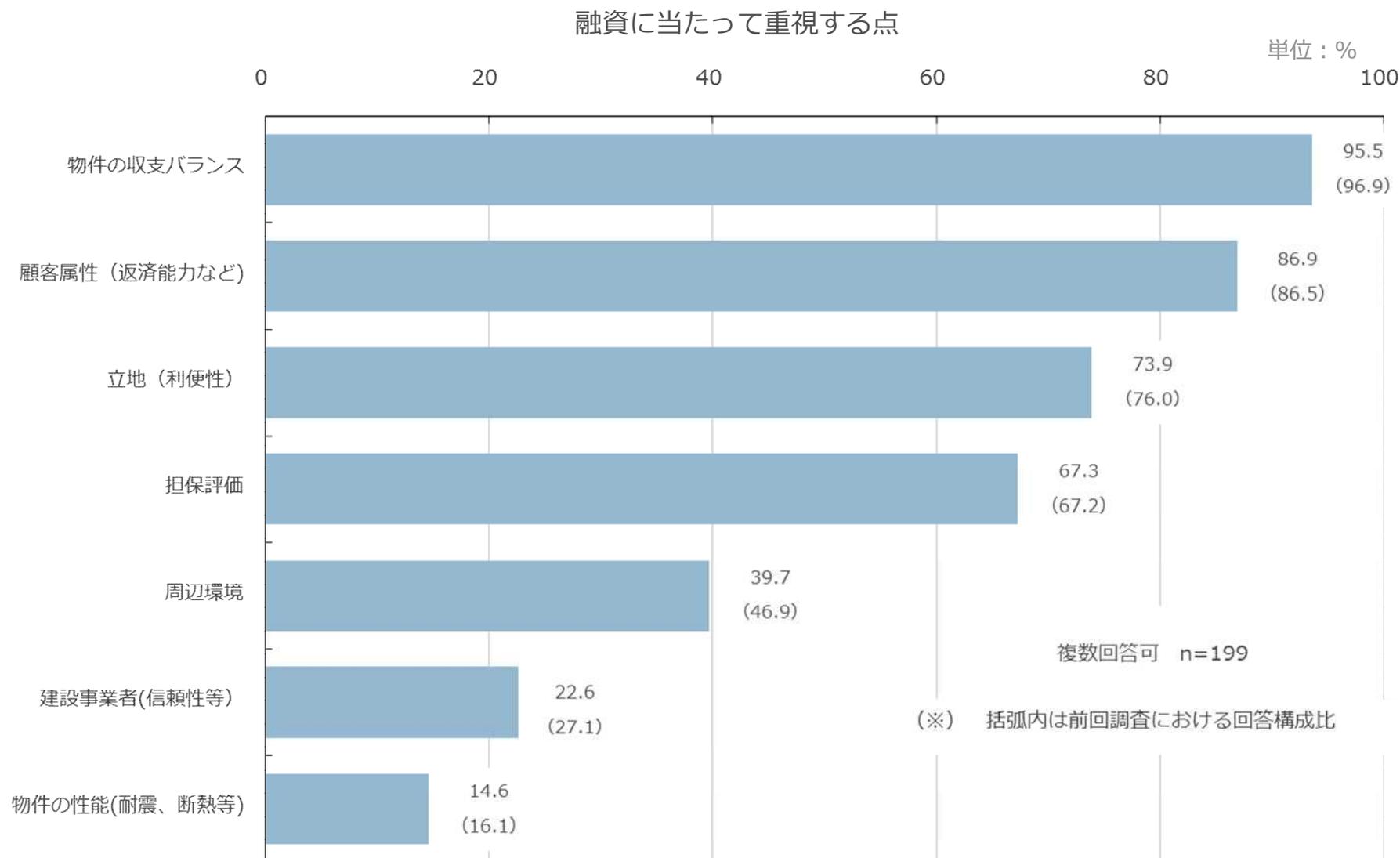
前年度と比べたアパートローンへの取組姿勢の変化は、「特に変化なし」が最も多く、次いで、「リスク管理の強化」、「採算性  
の見直し」が多かった。

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り重視する点

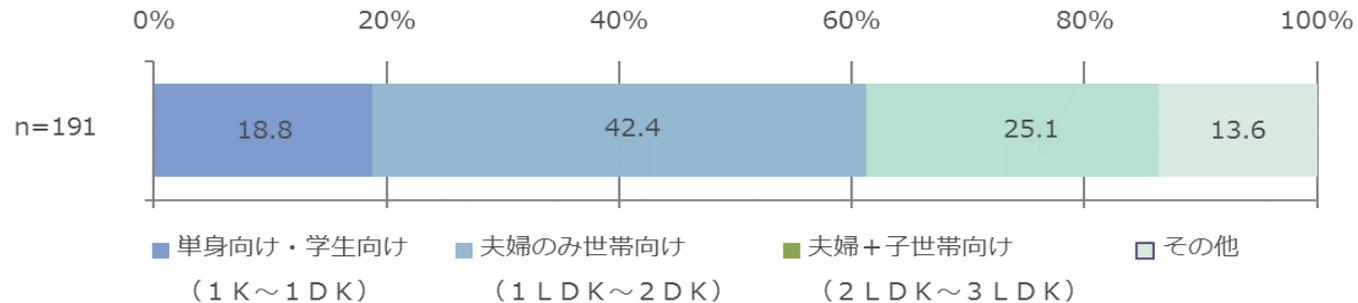
取扱中のアパートローンの融資に当たって重視する点を尋ねたところ、「物件の収支バランス」が最も多く、次いで、「顧客属性（返済能力など）」、「立地（利便性）」が多かった。



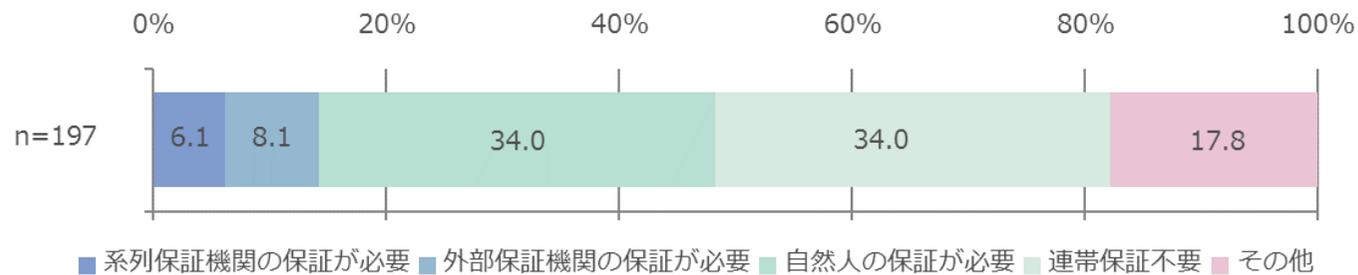
## ■ 2-3 その他（取り扱う住戸タイプ／連帯保証／審査実施部門）

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」及び「連帯保証不要」、審査実施部門では「自らの審査部門」が最も多かった。

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

