

平成 16 年度民間住宅ローンの実態に関する 調査（住宅関連事業者向け）結果報告書

国土交通省 住宅局

目次

I	調査の概要	1
II	調査結果	
	ポイント	3
Q 1	回答者が所属する企業の昨年1年間における住宅の取扱（販売・媒介）戸数	4
Q 2	回答者の営業内容	
	(1) 営業エリア	4
	(2) 昨年1年間における取扱（販売・媒介）戸数	5
Q 3	提携ローンについて	
	(1) 提携ローンの取扱の有無	6
	(2) 提携金融機関の業態及び提携ローンの種類	6
Q 4	昨年1年間における顧客の住宅ローンの利用状況	7
Q 5	顧客が住宅ローンの種類を選ぶときの決め方	8
Q 6	顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望した場合の状況	
	(1) 民間金融機関が勧める住宅ローンの種類	8
	(2) 昨年1年間で融資を受けた顧客の数	9
	(3) 回答者の顧客が希望した民間住宅ローンで希望どおりの融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと審査された者の割合	9
	(4) 回答者の顧客が希望した民間金融機関では融資が一切受けられないと判断された者の割合	10
	(5) 回答者の顧客が希望した金融機関で融資は受けられたが融資額を減額されるなど融資条件を厳しくされた者の割合	10
	(6) 回答者の顧客が希望した融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと判断された理由	11
Q 7	金融機関の審査姿勢	12
III	調査集計データ	
Q 1	回答者が所属する企業の昨年1年間における住宅の取扱（販売・媒介）戸数	13
Q 2	回答者の営業内容	
	(1) 営業エリア	13
	(2) 昨年1年間における取扱（販売・媒介）戸数と取扱住宅の種類	13
Q 3	提携ローンについて	
	(1) 提携ローンの取扱の有無	14
	(2) 提携金融機関の業態及び提携ローンの種類	14
Q 4	昨年1年間における顧客の住宅ローンの利用状況	15
Q 5	顧客が住宅ローンの種類を選ぶときの決め方	16

Q 6	顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望した場合の状況	
(1)	民間金融機関が勧める住宅ローンの種類	17
(2)	昨年1年間で融資を受けた顧客の数	17
(3)	回答者の顧客が希望した民間住宅ローンで希望どおりの融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと審査された者の割合	17
(4)	回答者の顧客が希望した民間金融機関では融資が一切受けられないと判断された者の割合	18
(5)	回答者の顧客が希望した民間金融機関で融資は受けられたが融資額を減額されるなど融資条件を厳しくされた者の割合	18
(6)	回答者の顧客が希望した融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと判断された理由	18
(6)'	回答者の顧客が希望した融資は受けられないと判断された具体的内容	19
Q 7	金融機関の審査姿勢	20
	調査票	22

I 調査の概要

1. 調査の目的

この調査は、民間住宅ローンの供給状況の実態等について把握し、住宅金融公庫が移行する独立行政法人の融資業務についての検討その他政策立案を行っていくための基礎資料を作成することを目的として実施したものである。

2. 調査対象者

以下の団体にご協力いただき選出した住宅ローン担当者又は営業担当者 3,000 名

(回答数：1,432、回答率：47.7%)

- ① (社) 住宅生産団体連合会
 - ・ (社) プレハブ建築協会
 - ・ (社) 日本住宅建設産業協会
 - ・ (社) 全国中小建築工事業団体連合会
 - ・ (社) 日本ツーバイフォー建築協会
 - ・ (社) 日本木造住宅産業協会
 - ・ (社) 全国住宅建設産業協会連合会
- ② (社) 不動産協会

3. 調査方法

各調査対象者へ調査票を郵送し、回答していただいた調査票を郵送にて回収

4. 調査時期

平成 17 年 1 月～2 月

5. 調査項目

(1) 回答者の属性

- ① 回答者が所属する企業の事業規模（住宅取扱戸数別）
- ② 回答者の営業エリア
- ③ 回答者が取り扱った住宅種別ごとの戸数

(2) 民間金融機関との提携ローン

- ① 提携ローン取扱の有無
- ② 利用実績の多い 2 機関の提携ローンの金利タイプ

(3) 昨年 1 年間（平成 16 年 1 月～12 月）に顧客が利用した住宅ローン

- ① 住宅金融公庫のローンと民間金融機関のローン等の割合
- ② 顧客が住宅ローンの種類を選ぶときの決め方

- ③民間金融機関が勧める金利タイプの割合
- ④顧客が民間金融機関から融資を受けた実績
- ⑤顧客が希望する融資を受けられない割合
- ⑥⑤のうち、融資を一切受けられない割合
- ⑦⑤のうち、希望する融資条件を厳しくされた割合
- ⑧⑤の理由

(4) 民間金融機関の融資姿勢

- ・ 昨年と比べて厳しくなった項目及び緩くなった項目とその具体的内容

(5) その他民間金融機関の審査に関すること

6. その他

本調査報告書のグラフ中、H15 調査のデータは平成 15 年度調査の結果を使用し、H16 調査のデータは平成 16 年度調査の結果を使用した。

(参考) 平成 15 年度調査・平成 16 年度調査比較表

	平成 15 年度調査	平成 16 年度調査
調査対象担当者数・回答数	調査対象 3, 000 名 回答数 1, 689 名 (回答率 56.3%)	調査対象 3, 000 名 回答数 1, 432 名 (回答率 47.7%)
調査実施時期	平成 16 年 2 月～3 月	平成 17 年 1 月～2 月
調査対象年	平成 15 年(平成 15 年 1 月～12 月)	平成 16 年(平成 16 年 1 月～12 月)

Ⅱ 調査結果

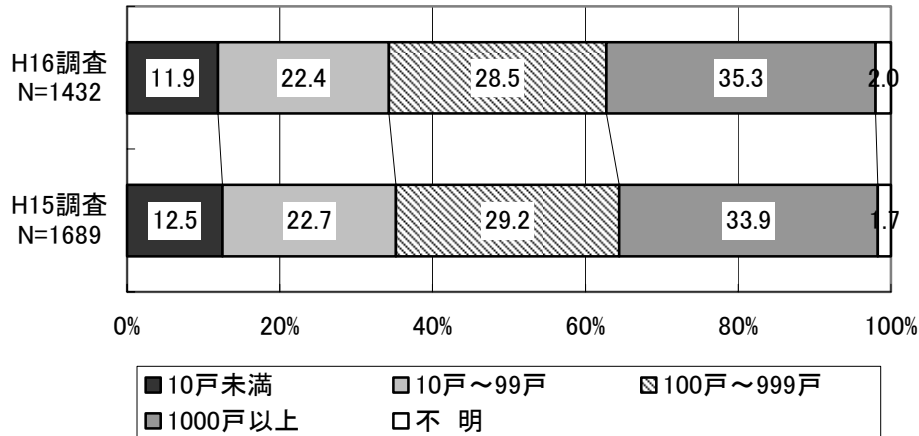
【ポイント】

1. 提携ローン（回答者が所属する企業と民間金融機関が提携して行っている住宅ローン）を取り扱っていると回答した方が 77.5%おり、提携ローンは都市銀行のものが最も多く（75.7%）、固定金利期間選択型（固定金利期間 10 年未満）のものが最も多くなっている（87.8%）。
2. 昨年 1 年間（平成 16 年 1 月～12 月。以下同じ。）において顧客が主として民間金融機関の住宅ローンを利用する場合は約 6 割であり、住宅ローンを選ぶとき、顧客が主体的に決める場合と営業担当者の勧めによって決める場合がほぼ同じ割合となっている。
3. 民間金融機関が顧客に勧めることが多い住宅ローン種類として最も回答が多かったものは、「固定金利期間選択型（固定期間 10 年未満）」である（48.3%）。
4. 昨年 1 年間で顧客が民間金融機関のローンを希望し、民間金融機関の審査で希望した融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと判断されたケースは、平均 9.6%であり、ローン希望者の平均 4.4%が顧客が希望した金融機関では融資が一切受けられないと判断され、平均 3.8%が融資は受けられたが融資額を減額されるなど融資条件を厳しくされたと回答している。また、その理由として「カードローン等の他の債務の状況や返済履歴」の割合が最も多く（61.3%）、次いで「雇用形態（自営・契約社員等）」である（39.6%）。
5. 昨年と比較し、金融機関の審査の厳しくなった項目として多いのは、「カードローン等の他の債務の状況や返済履歴」（39.3%）、「雇用形態（自営・契約社員等）」（26.9%）等であり、逆に緩くなった項目として多いのは、「勤続年数」（27.3%）、「返済負担率」（17.6%）等である。

Q 1 回答者が所属する企業の昨年1年間（平成16年1月～12月。以下同じ。）における住宅の取扱（販売・媒介）戸数

・「1,000戸以上」の割合が最も多く（35.3%）、次いで「100～999戸」（28.5%）となっている。

図 回答者が所属する企業の昨年1年間における住宅の取扱（販売・媒介）戸数

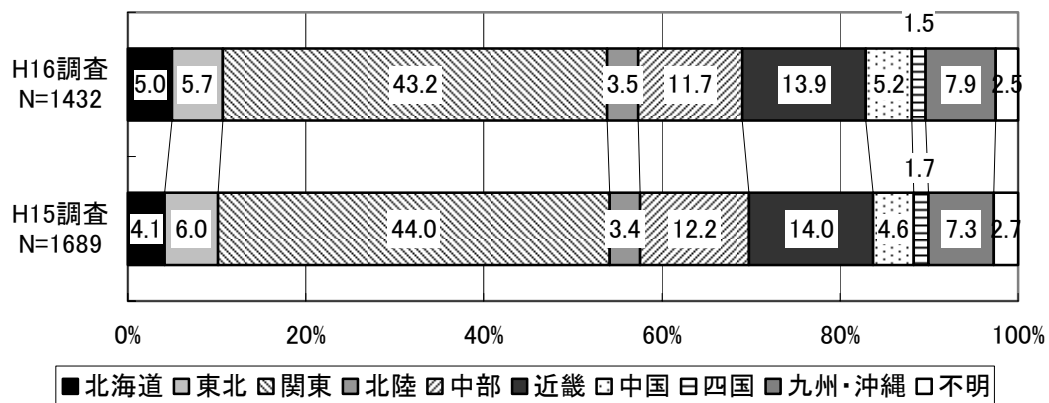


Q 2 回答者の営業内容

(1) 営業エリア

・「関東」の割合が最も多く（43.2%）、次いで「近畿」（13.9%）となっている。

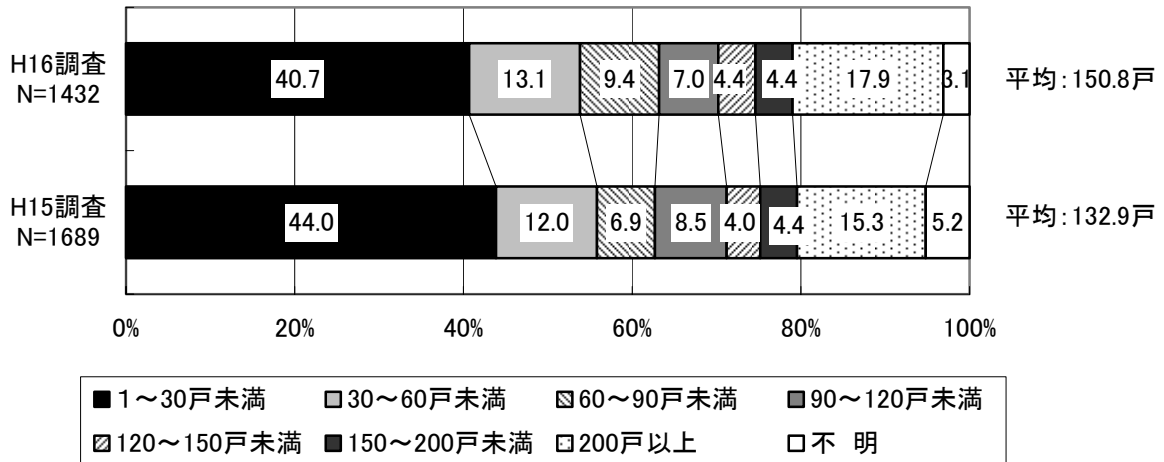
図 営業エリア



(2) 昨年1年間における取扱（販売・媒介）戸数

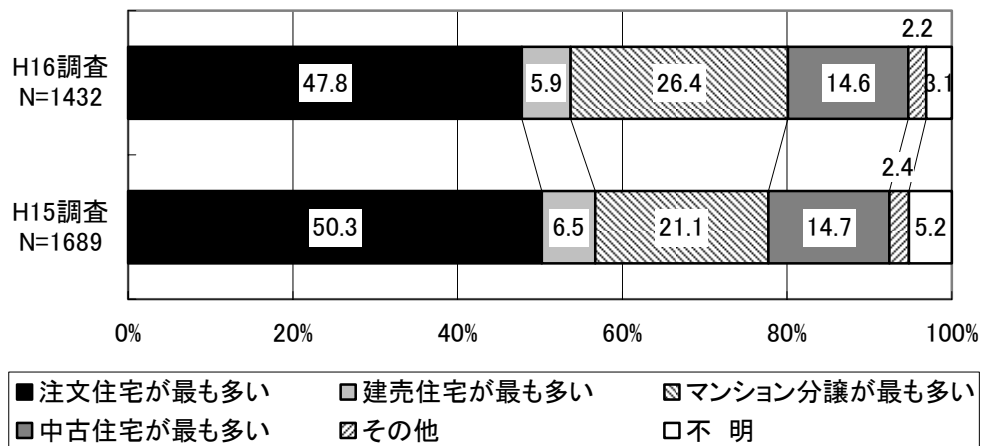
・「1～30戸未満」の割合が最も多く（40.7%）、次いで「200戸以上」（17.9%）となっている。

図 昨年1年間における取扱（販売・媒介）戸数



・取扱（販売・媒介）住宅の種類は、「注文住宅が最も多い」という者の割合が最も多く（47.8%）、次いで「マンション分譲が最も多い」（26.4%）となっている。

図 昨年1年間の取扱（販売・媒介）住宅の種類

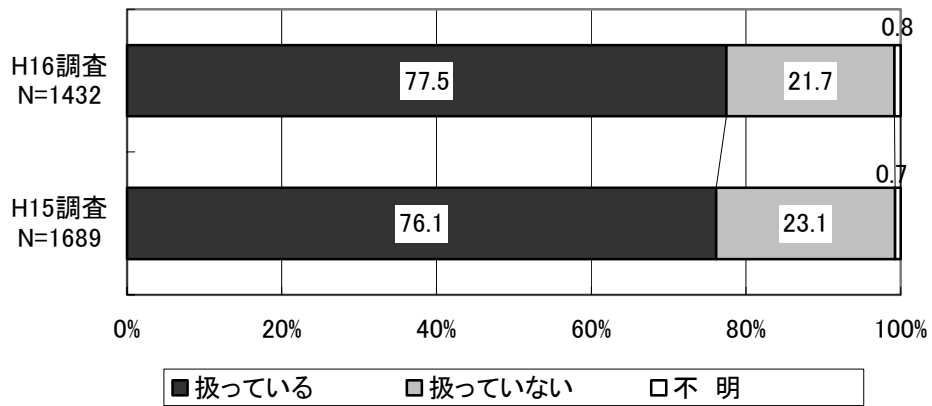


Q3 提携ローンについて

(1) 提携ローンの取扱の有無

・提携ローンを「扱っている」と回答した者の割合は77.5%となっている。

図 提携ローンの取扱いの有無

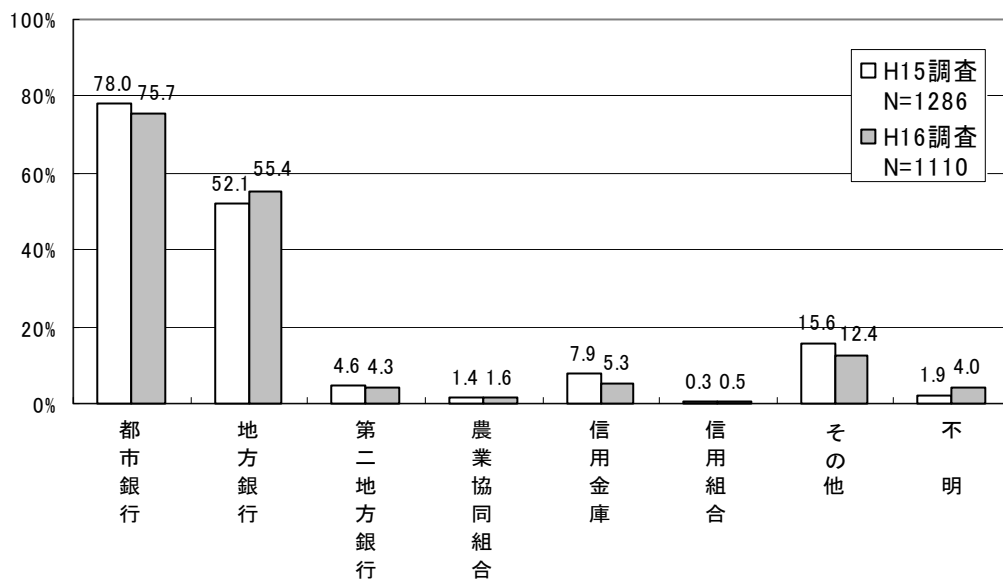


(2) 提携金融機関の業態及び提携ローンの種類（「提携ローンを扱っている」者のみ）

① 提携金融機関の業態

・「都市銀行」と回答した者の割合が最も多く（75.7%）、次いで「地方銀行」（55.4%）となっている（利用実績の多い2機関について回答）。

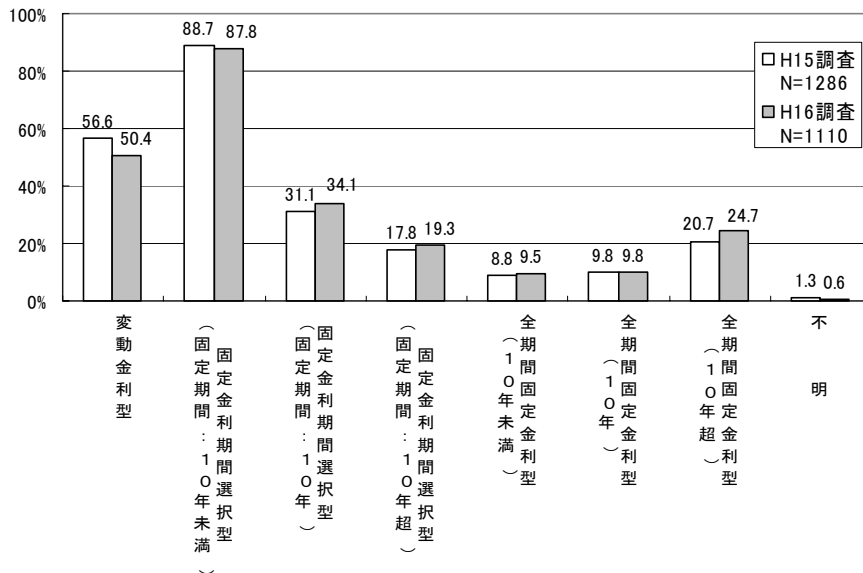
図 提携金融機関の業態



②提携ローンの種類

・「固定金利期間選択型(固定期間 10 年未満)」と回答した者の割合が最も多く(87.8%)、次いで「変動金利型」(50.4%)、「全期間固定金利型 (10 年超)」は 24.7%となっている(複数回答)。

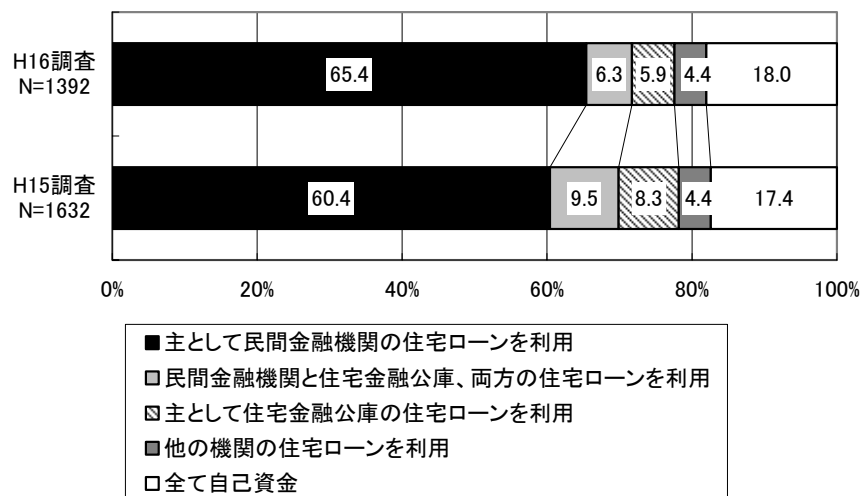
図 提携ローンの種類



Q4 昨年1年間における顧客の住宅ローンの利用状況

・「主として民間金融機関の住宅ローンを利用」の割合が最も多く(65.4%)、次いで「全て自己資金」(18.0%)となっている。

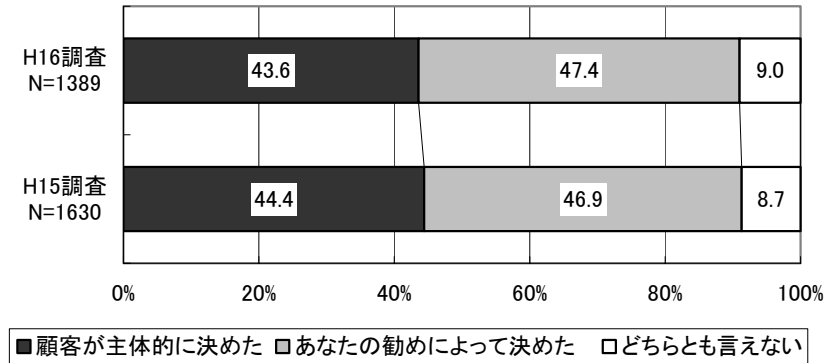
図 昨年1年間における顧客の住宅ローンの利用状況



Q 5 顧客が住宅ローンの種類を選ぶときの決め方

・「顧客が主体的に決めた」(43.6%)と「営業担当者の勧めによって決めた」(47.4%)が概ね同じ割合となっている。

図 住宅ローンの決定主体

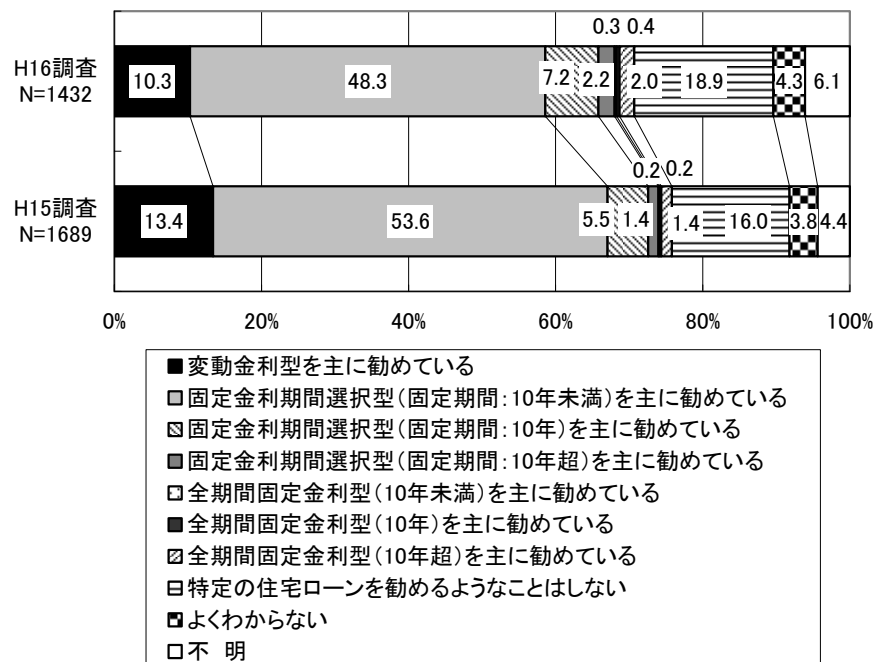


Q 6 顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望した場合の状況

(1) 民間金融機関が勧める住宅ローンの種類

・「固定金利期間選択型(固定期間10年未満)を主に勧める」と回答した者の割合が最も多く(48.3%)、次いで「特定の住宅ローンを勧めることはしない」(18.9%)となっている。

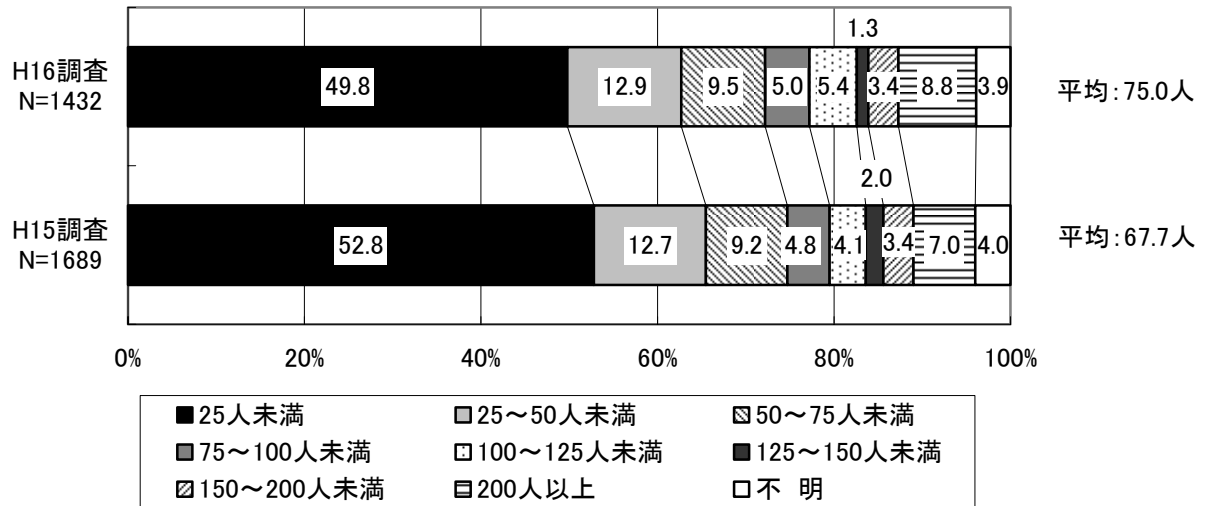
図 金融機関が勧める住宅ローンの種類



(2) 昨年1年間で融資を受けた顧客の数

・「25人未満」と回答した者の割合が最も多く(49.8%)、次いで「25～50人未満」(12.9%)となっている。

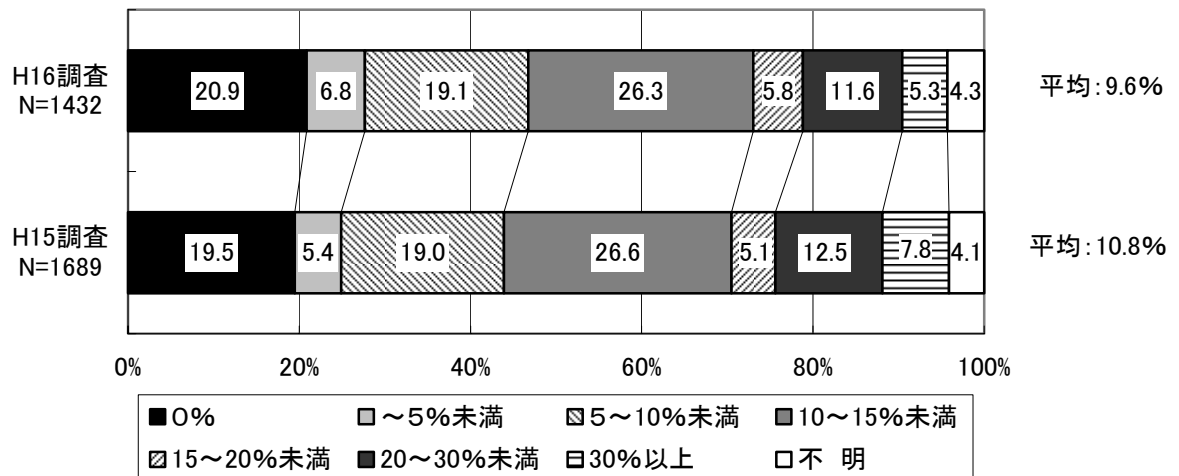
図 昨年1年間で融資を受けた顧客の数



(3) 回答者の顧客が希望した民間住宅ローンで希望どおりの融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと審査された者の割合

・回答者の顧客のうち、「10～15%未満」の割合が最も多く(26.3%)、次いで「0%」(20.9%)、平均で9.6%となっている。

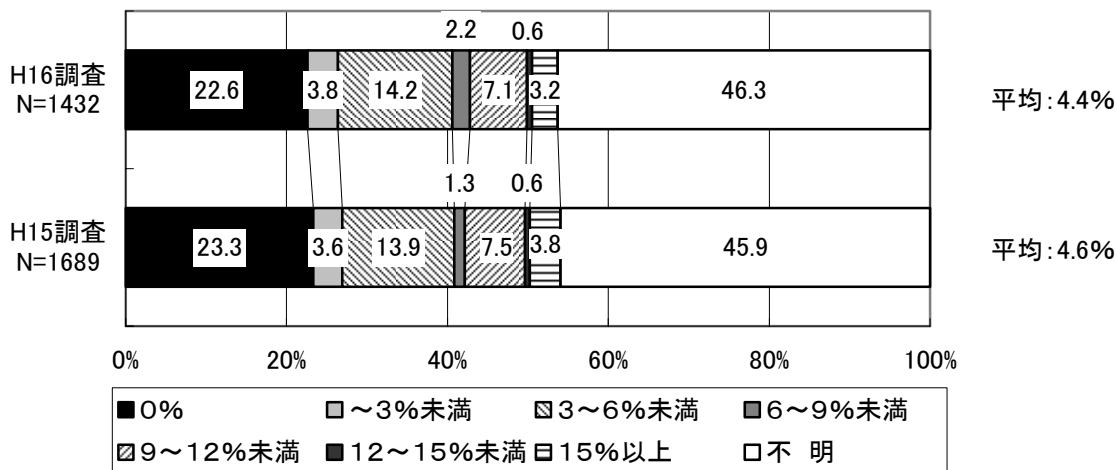
図 希望どおりの融資は受けられないと審査された者の割合



(4) 回答者の顧客が希望した民間金融機関では融資が一切受けられないと判断された者の割合

・回答者の顧客のうち、「0%」が最も多く(22.6%)、次いで「3~6%未満」(14.2%)、平均で4.4%となっている。

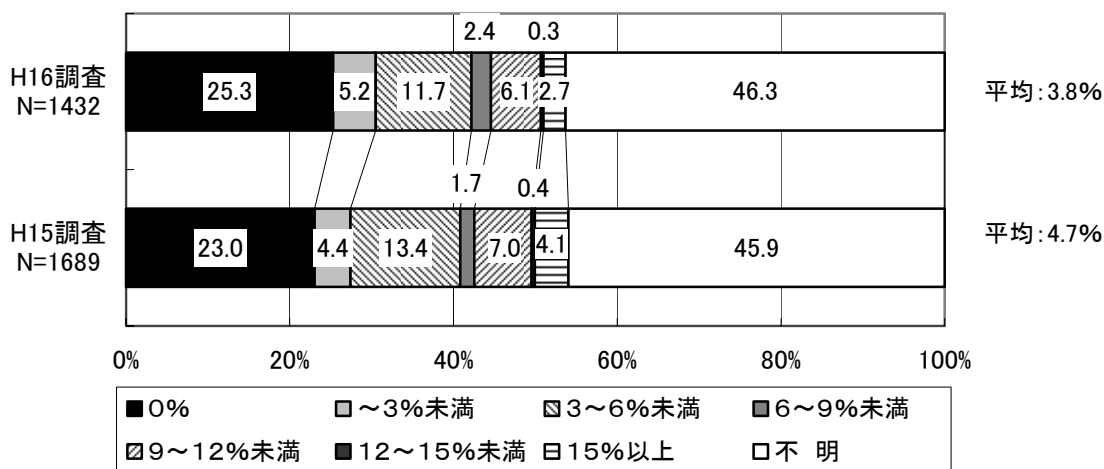
図 希望した民間金融機関では融資が一切受けられないと判断された者の割合



(5) 回答者の顧客が希望した金融機関で融資は受けられたが融資額を減額されるなど融資条件を厳しくされた者の割合

・回答者の顧客のうち、「0%」が最も多く(25.3%)、次いで「3~6%未満」(11.7%)、平均で3.8%となっている。

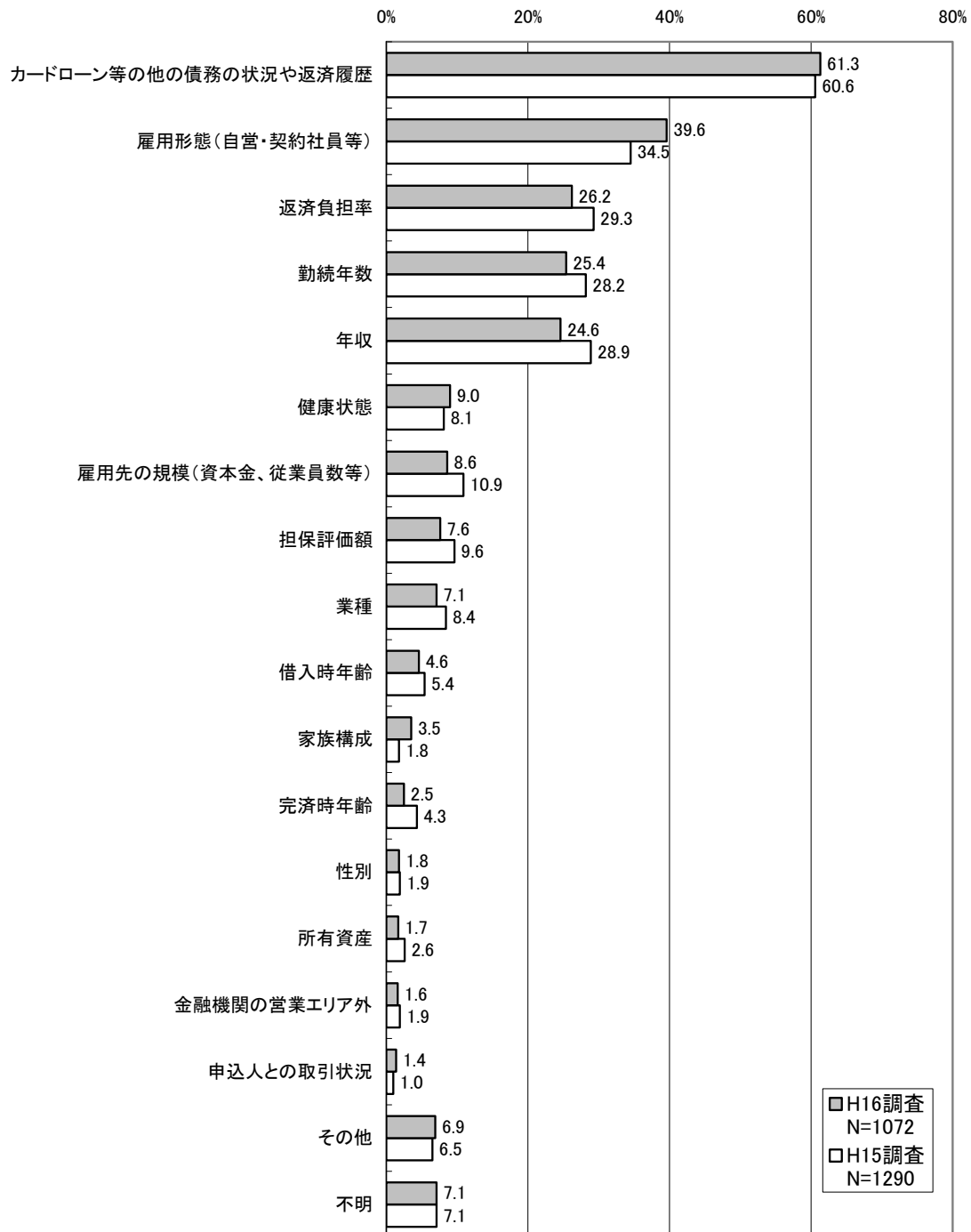
図 融資は受けられたが融資条件を厳しくされた者の割合



(6) 回答者の顧客が希望した融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと判断された理由

・「カードローン等の他の債務の状況や返済履歴」（61.3%）、「雇用形態（自営・契約社員等）」（39.6%）、「返済負担率」（26.2%）、「勤続年数」（25.4%）、「年収」（24.6%）、等の回答が多くなっている（複数回答）。

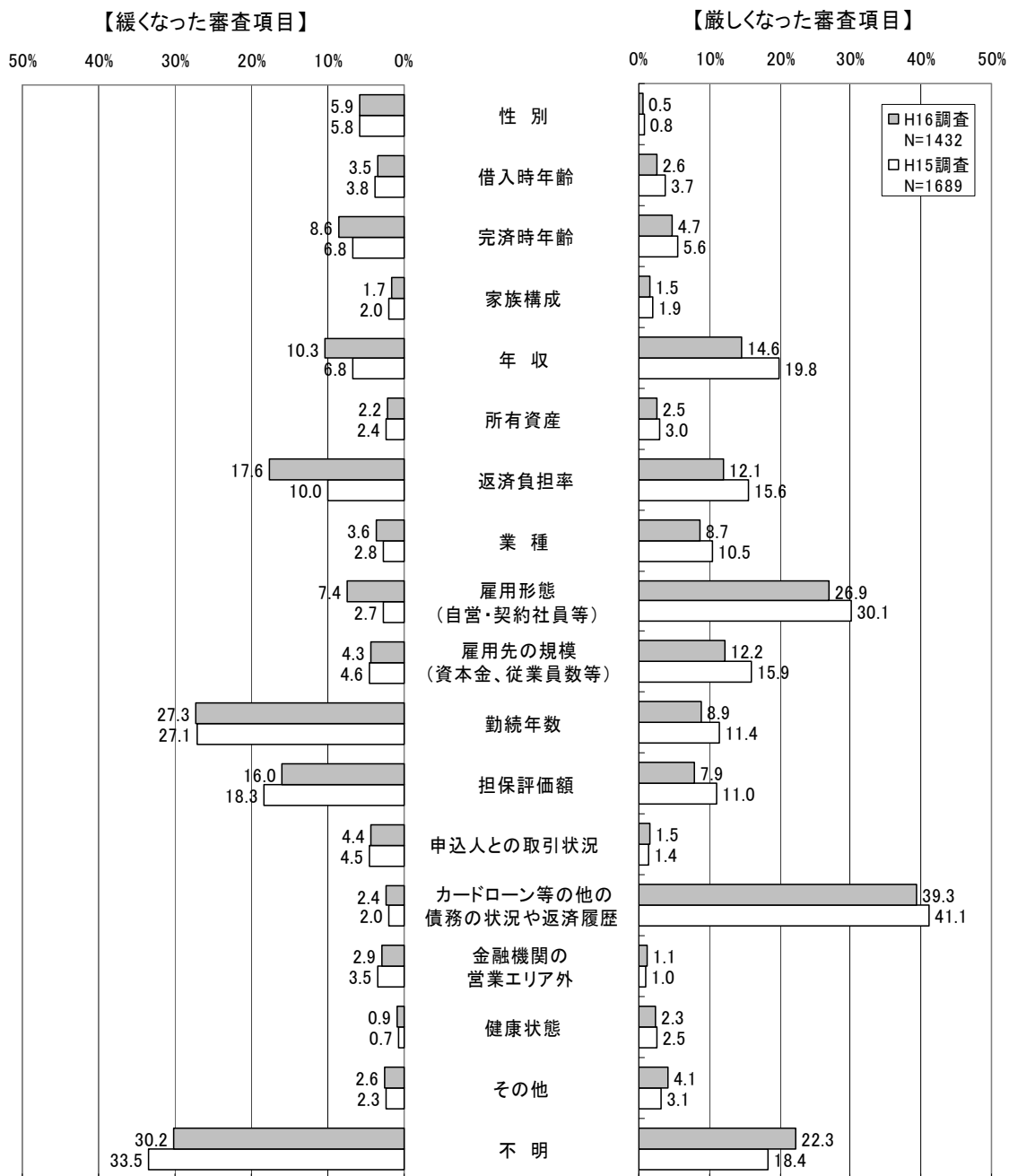
図 希望する融資は受けられないと判断された理由



Q 7 金融機関の審査姿勢

- ・昨年と比べて厳しくなった審査項目は、「カードローン等の他の債務の状況や返済履歴」の割合が最も多く（39.3%）、次いで、「雇用形態（自営・契約社員等）」（26.9%）となっている（複数回答）。
- ・逆に緩くなった審査項目は、「勤続年数」の割合が最も多く（27.3%）、次いで、「返済負担率」（17.6%）となっている（複数回答）。

図 昨年と比べて厳しくなった審査項目と緩くなった審査項目



Ⅲ 調査集計データ

※各表の上段は回答数、下段は比率（％）を示す。

Q 1 回答者が所属する企業の昨年1年間（平成15年1月～12月）における住宅の取扱（販売・媒介）戸数

調査数	10戸未満	10戸～99戸	100戸～999戸	1000戸以上	不明
1432	170	321	408	505	28
100.0	11.9	22.4	28.5	35.3	2.0

Q 2 回答者の営業内容

(1) 営業エリア

調査数	北海道	東北	関東	北陸	中部	近畿	中国	四国	九州・沖縄	不明
1432	71	82	618	50	167	199	74	22	113	36
100.0	5.0	5.7	43.2	3.5	11.7	13.9	5.2	1.5	7.9	2.5

(2) 昨年1年間における取扱（販売・媒介）戸数と取扱住宅の種類

①取扱戸数

調査数	1～30戸未満	30～60戸未満	60～90戸未満	90～120戸未満	120～150戸未満	150～200戸未満	200戸以上	不明
1432	583	188	134	100	63	63	257	44
100.0	40.7	13.1	9.4	7.0	4.4	4.4	17.9	3.1

②取扱住宅の種類

調査数	注文住宅が最も多い	建売住宅が最も多い	多いマンション分譲が最も多い	中古住宅が最も多い	その他	不明
1432 100.0	685 47.8	84 5.9	378 26.4	209 14.6	32 2.2	44 3.1

Q3 提携ローンについて

(1) 提携ローンの取扱の有無

調査数	扱っている	扱っていない	不明
1432 100.0	1110 77.5	311 21.7	11 0.8

(2) 提携金融機関の業態及び提携ローンの種類（「提携ローンを扱っている」者のみ）

①提携金融機関の業態（利用実績の多い2機関について回答）

調査数	都市銀行	地方銀行	第二地方銀行	農業協同組合	信用金庫	信用組合	その他	不明
1110 100.0	840 75.7	615 55.4	48 4.3	18 1.6	59 5.3	5 0.5	138 12.4	44 4.0

②提携ローンの種類（複数回答）

調査数	変動金利型	満（固定金利期間：10年未満）	（固定金利期間：10年）	超（固定金利期間：10年）	（全期間固定金利型（10年未満））	（全期間固定金利型（10年））	（全期間固定金利型（10年超））	不明
1110 100.0	559 50.4	975 87.8	378 34.1	214 19.3	106 9.5	109 9.8	274 24.7	7 0.6

Q4 昨年1年間における顧客の住宅ローンの利用状況

（各回答者毎に①～⑤があわせて100%となるよう回答）

①主として民間金融機関の住宅ローンを利用

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	51 3.6	26 1.8	46 3.2	73 5.1	71 5.0	120 8.4	151 10.5	205 14.3	283 19.8	203 14.2	163 11.4	40 2.8	65.4

②民間金融機関と住宅金融公庫、両方の住宅ローンを利用

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	840 58.7	323 22.6	120 8.4	52 3.6	22 1.5	22 1.5	4 0.3	3 0.2	2 0.1	2 0.1	2 0.1	40 2.8	6.3

③主として住宅金融公庫の住宅ローンを利用

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	780 54.5	401 28.0	119 8.3	50 3.5	21 1.5	13 0.9	5 0.3	1 0.1	-	-	2 0.1	40 2.8	5.9

④他の機関の住宅ローンを利用

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	756 52.8	525 36.7	88 6.1	15 1.0	2 0.1	2 0.1	-	-	2 0.1	1 0.1	1 0.1	40 2.8	4.4

⑤全て自己資金

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	200 14.0	531 37.1	329 23.0	152 10.6	59 4.1	50 3.5	16 1.1	13 0.9	11 0.8	3 0.2	28 2.0	40 2.8	18.0

Q5 顧客が住宅ローンの種類を選ぶときの決め方

(各回答者毎に①～③があわせて100%となるよう回答)

①顧客が主体的に決めた

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	83 5.8	130 9.1	234 16.3	190 13.3	114 8.0	200 14.0	94 6.6	89 6.2	113 7.9	36 2.5	106 7.4	43 3.0	43.6

②あなたの勧めによって決めた

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	154 10.8	87 6.1	134 9.4	138 9.6	99 6.9	208 14.5	106 7.4	132 9.2	181 12.6	85 5.9	65 4.5	43 3.0	47.4

③どちらとも言えない

調査数	0%	10%	20%	30%	40%	50%	60%	70%	80%	90%	100%	不明	平均(%)
1432 100.0	738 51.5	343 24.0	175 12.2	63 4.4	25 1.7	25 1.7	3 0.2	3 0.2	2 0.1	- -	12 0.8	43 3.0	9.0

Q6 顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望した場合の状況

(1) 民間金融機関が勧める住宅ローンの種類

調査数	変動金利型を主に勧めている。	固定金利期間選択型(10年未満)を主に勧めている。	固定金利期間選択型(10年)を主に勧めている。	固定金利期間選択型(10年超)を主に勧めている。	固定金利期間選択型(10年超)を主に勧めている。	全期間固定金利型(10年未満)を主に勧めている。	全期間固定金利型(10年)を主に勧めている。	全期間固定金利型(10年超)を主に勧めている。	特定の住宅ローンではない。	よくわからない	不明
1432 100.0	148 10.3	691 48.3	103 7.2	31 2.2	4 0.3	6 0.4	29 2.0	271 18.9	61 4.3	88 6.1	

(2) 昨年1年間で融資を受けた顧客の数

調査数	25人未満	25人～50人未満	50人～75人未満	75人～100人未満	100人～150人未満	150人～200人未満	200人～250人未満	250人以上	不明
1432 100.0	713 49.8	185 12.9	136 9.5	72 5.0	77 5.4	19 1.3	48 3.4	126 8.8	56 3.9

(3) 回答者の顧客が希望した民間住宅ローンで希望どおりの融資(希望した金融機関又は希望した融資条件の融資)は受けられないと審査された者の割合

調査数	0%	15%未満	50%未満	15%未満	15%未満	20%未満	30%以上	不明
1432 100.0	299 20.9	98 6.8	273 19.1	376 26.3	83 5.8	166 11.6	76 5.3	61 4.3

(4) 回答者の顧客が希望した民間金融機関では融資が一切受けられないと判断された者の割合

調査数	0%	1～3%未満	3～6%未満	6～9%未満	9～12%未満	12～15%未満	15%以上	不明
1432 100.0	323 22.6	54 3.8	203 14.2	32 2.2	102 7.1	9 0.6	46 3.2	663 46.3

(5) 回答者の顧客が希望した民間金融機関で融資は受けられたが融資額を減額されるなど融資条件を厳しくされた者の割合

調査数	0%	1～3%未満	3～6%未満	6～9%未満	9～12%未満	12～15%未満	15%以上	不明
1432 100.0	362 25.3	75 5.2	167 11.7	34 2.4	88 6.1	5 0.3	38 2.7	663 46.3

(6) 回答者の顧客が希望した融資（希望した金融機関又は希望した融資条件の融資）は受けられないと判断された理由

調査数	性別	借入時年齢	完済時年齢	家族構成	年収	所有資産	返済負担率	業種	雇用形態（社員等）	金、従業員数等）	雇用先の規模（資本	勤続年数	担保評価額	申込人との取引状況	カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	外金融機関の営業エリア	健康状態	その他	不明
1072 100.0	19 1.8	49 4.6	27 2.5	37 3.5	264 24.6	18 1.7	281 26.2	76 7.1	424 39.6	92 8.6	272 25.4	81 7.6	15 1.4	657 61.3	17 1.6	97 9.0	74 6.9	76 7.1	

(6) ' 回答者の顧客が希望した融資は受けられないと判断された具体的内容 (自由記入回答)

区分	主な具体的内容
性別	女性単身者であったため、結婚、出産による離職等のリスクが高いと判断されたため
借入時年齢	定年退職時における借入残高が大きいため 定年退職後の返済計画を疑問視されたため
完済時年齢	金融機関の定める年齢制限(70歳、75歳、80歳等)
家族構成	単身者のため 扶養家族が多いため
年収	金融機関の定める年収以下(200万円、300万円、400万円等) 妻の収入(パート)の合算不可
所有資産	借入額に対する建築用地の担保評価額の不足 借地権であったため
返済負担率	金融機関の定める返済負担率を超過するため(25%、30%、35%、40%等) マイカーローン、カードローン等の債務の合算により、返済負担率を超過するため
業種	給与体系が歩合給であったため
雇用形態	契約社員、パート、派遣社員等であったため 会社の経営内容が良くなかったため
雇用先の規模	雇用先規模が小さかった(非上場)ため 勤務先が破綻懸念先に指定されていたため 従業員数が少ないため
勤続年数	勤続年数の基準を満たさない(1~3年)ため 転職歴が多いため 連帯債務者の勤続年数が1年未満のため
担保評価額	希望借入額が金融機関の担保評価に満たなかったため 融資対象物件が市街化調整区域であったため
申込人との取引状況	過去に取引があって信用に問題ありと判断されたため 個人の借入に対し、会社の借入も考慮されたため
カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	カードローン、オートローン等、既存借入の完済を融資条件とされたため 消費者金融からの借入があったため 過去にカードローン延滞の履歴があったため
金融機関の営業エリア外	信金の出資法の関係で、取扱不可地域であったため 遠方すぎるため、融資後の管理ができないと判断されたため
健康状態	2年以内に手術歴があったため 高血圧、糖尿病、うつ病などの疾病のため
その他	「総合的判断」を理由に融資不可(明確な理由は不明) 過去に税金の延滞履歴があったため 外国籍で、日本国内に身元引受人がいなかったため

Q7 金融機関の審査姿勢

① 昨年と比べ厳しくなった審査項目

調査数	性別	借入時年齢	完済時年齢	家族構成	年収	所有資産	返済負担率	業種	雇用形態 (自営・契約社員等)	雇用先の規模 (資本・従業員数等)	勤続年数	担保評価額	申込人との取引状況	カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	金融機関の営業エリア	健康状態	その他	不明
1432	7	37	67	21	209	36	173	125	385	175	128	113	21	563	16	33	59	320
100.0	0.5	2.6	4.7	1.5	14.6	2.5	12.1	8.7	26.9	12.2	8.9	7.9	1.5	39.3	1.1	2.3	4.1	22.3

①' 昨年と比べ厳しくなった審査項目の具体的内容 (自由記入回答)

区分	主な具体的内容
性別	女性が主たる債務者の場合に断られるケースが多い。
	女性単身者等の場合、保証人が必要とされる。
借入時年齢	借入時年齢により定年退職時の残債務の額がシビアに計算される。
	申し込み年齢が高い場合、融資期間を短縮されるケースが増加している。
完済時年齢	完済時年齢が60歳を超えると厳しくなる。
	定年時の残債が多い場合に退職後の返済計画を問われる。
家族構成	自己資金の少ない単身者の審査が厳しくなった。
	子供の数による将来的な費用負担が考慮される。
年収	年収400万未満の場合に審査の前段階で却下されるケースが出ている。
	低年収(300万~400万)の顧客の返済比率が厳しくなった。
	満額回答を得られる年収が従来より上がっている。
所有資産	他行の預金や有価証券、所有不動産等も細かく調べるようになってきている。
	自己資金を確認するために通帳の写しを提出させられるケースが増加している。
返済負担率	カードローン等、その他の債務の状況や返済履歴を詳しく調べるようになった。
	返済負担率ギリギリの場合に厳しい回答になるケースが増加している。
	実質的な返済負担率が従来より低下している。
業種	勤務の状況について詳しく聞かれるようになった。
	民間の会社員に対する融資条件が厳しくなった。
	運転手、運送業、飲食業等への融資が厳しくなった。
雇用形態	自営の場合、収支及び損益項目について書類提出が厳しくなった。
	パート、アルバイトに対する融資が厳しくなった。
雇用先の規模	規模の小さい会社の経営者、または、社員に対する融資基準が厳しくなった。
	勤務先の状況について詳しく聞かれるようになった。
	会社の信用度を厳しく見るようになった。
勤続年数	勤続年数が1~2年の場合、融資を断られるケースが多くなった。
	従来の勤続年数では、融資を受けられないケースが出てきた。
	転職が頻繁な者については融資否認となるケースが増加している。
担保評価額	マンションの専有面積条件が厳しくなっている。
	法定建ぺい率、容積率オーバー等の問題で融資を断られるケースが出てきた。
	以前より担保評価額が低くなった。
申込人との取引状況	給与振り込みまで融資条件とさせられるケースが出てきた。
	都市銀行のキャッシングをしているだけでも融資を受けられないケースが出てきた。
カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	他の債務の完済を求められることが多くなった。
	カードを持っているだけで返済比率に算入する金融機関が増加している。
	キャッシングの履歴があるだけで断られるケースが多くなった。
金融機関の営業エリア	市街化調整区域では融資を受けられないケースが出てきた。
健康状態	団信の基準が厳しくなっている。
その他	売買契約書の原本提出を求める金融機関が多くなった。
	必要書類が増えた。

②昨年と比べ緩くなった審査項目

調査数	性別	借入時年齢	完済時年齢	家族構成	年収	所有資産	返済負担率	業種	雇用形態 (社員等)	雇用先の規模 (資本 従業員数等)	勤続年数	担保評価額	申込人との取引状況	カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	金融機関の営業エリア	健康状態	その他	不明
1432	84	50	123	25	147	32	252	51	106	62	391	229	63	35	42	13	37	432
100.0	5.9	3.5	8.6	1.7	10.3	2.2	17.6	3.6	7.4	4.3	27.3	16.0	4.4	2.4	2.9	0.9	2.6	30.2

②' 昨年と比べ緩くなった審査項目の具体的内容（自由記入回答）

区分	主な具体的内容
性別	女性や単身者等の融資が受け易くなった。
借入時年齢	年収によっては25歳未満でも融資が認可されるようになった。 借入時年齢、完済時年齢ともに条件が緩いところが増えてきた。
完済時年齢	完済時年齢の緩和を行う金融機関が増えた。 80歳完済が増加している。
家族構成	家族の合算収入及び将来の見込み収入を勘案する傾向にある。 単身者に対する規制がなくなってきた。
年収	基準年収が引き下げられた。 パート、アルバイトでも収入合算するケースが増加している。
所有資産	自己資金割合が少額でも融資が可能になった。 所有資産がなくても返済計画に問題がなければ融資可能となった。
返済負担率	返済負担率の基準が緩くなった。 返済比率を多少オーバーしても借入できるケースが増加した。
業種	業種に関係なく返済負担率の条件を満たせば融資可能となるケースが増加した。 危険職種・不安定職種に対する制限が緩和された。
雇用形態	パート、契約社員、派遣社員もローンが組めるようになった。 自営に対する融資承認件数が増加している。
雇用先の規模	雇用先の規模による金利優遇の差がなくなってきている。 小さい企業の社員でも融資が受け易くなってきている。
勤続年数	勤続年数の条件が緩くなり、転職理由を重視する傾向となってきた。 1年未満の転職者に対する対応が緩くなった。
担保評価額	物件評価より個人の返済能力を重視する傾向が強くなっている。 物件の築年数を問わなくなってきている。
申込人との取引状況	取引状況は関係ないケースが出てきている。 給与振込や公共料金の引落とし等を条件とするケースが少なくなってきた。
カードローン等の他の債務の状況や返済履歴	キャッシュカード等の解約が求められなくなってきている。 消費者金融を利用していても融資可能となる銀行が増えた。 カーローンを除いて返済率を計算するケースが出てきている。
金融機関の営業エリア外	営業エリア外でも融資対象としてくれる金融機関が増えた。 他県からも積極的に営業をするようになってきた。
健康状態	団信で従来認められなかった項目でも借入可能となるケースが出てきた。
その他	審査基準に満たない項目があっても総合的判断で融資可となるケースが出てきた。 保証料率を高くすれば融資可能となるケースが増加した。

総務省承認No. 25899
承認期限 平成17年 3月31日



この調査により報告された
記入内容は統計法により、
秘密が保護されます。

平成16年度民間住宅ローンの実態に関する調査

＝（住宅関連事業者向け）調査票＝

この調査票にご回答いただいた内容は、統計上の目的以外に使用
することはありません。

【ご回答にあたってのお願い】

- ① 濃い目の鉛筆またはボールペンではっきりとご記入下さい。
- ② ご回答は指定された 内に該当する内容を記入するか、該当する選択肢番号に○印をつけることによりお願いします。
- ③ 下欄にご回答された方の会社名、氏名、連絡先等をご記入下さい。

会社名	
支店名	
所属部課名	
役職名	
氏名	
連絡先（勤務先の 電話番号及びメー ルアドレス）	電話番号： E-mail：

平成17年 1月
国土交通省

Q 1 あなたの所属している企業についてお尋ねいたします。

昨年1年間（平成16年1月1日～平成16年12月31日）の住宅の取扱（販売・媒介）戸数は、どのくらいですか。該当するものを1つ選び、番号に○印を付けてください。

- 1 10戸未満
- 2 10戸～99戸
- 3 100戸～999戸
- 4 1,000戸以上

Q 2 あなたの営業内容についてお尋ねいたします。

(1) あなたの担当する営業エリアはどの範囲ですか。

(例：東京都多摩地区、千葉縣市川市及び船橋市、長野県北部 等)

--

(2) 昨年1年間にあなたが取り扱った（販売又は媒介した）住宅の種別ごとの戸数を次の区分ごとにご記入願います（おおよその数で結構です）。

①注文住宅	戸程度
②建売住宅	戸程度
③マンション分譲	戸程度
④中古住宅	戸程度

Q 3 提携ローンについてお尋ねいたします。

(1) 御社（または貴営業所等）では、いわゆる金融機関との「提携ローン」を扱っていますか。あてはまる項目の番号に○印をつけて下さい。

- 1 扱っている 2 扱っていない

(2) (1)で「1 扱っている」と回答された方にお尋ねいたします。

提携している金融機関の業態及び住宅ローンの種類をご記入願います（提携している金融機関が複数ありましたら、利用実績の多い2機関について、各機関ごとにご記入願います。）。

○金融機関 1

金融機関の業態（該当する項目の番号に○印をつけて下さい。）	住宅ローンの種類（該当する項目の番号に○印をつけて下さい。複数回答可。）
1 都市銀行	1 変動金利型
2 地方銀行	2 固定金利期間選択型（固定期間：10年未満）
3 第二地方銀行	3 固定金利期間選択型（固定期間：10年）
4 農業協同組合	4 固定金利期間選択型（固定期間：10年超）
5 信用金庫	5 全期間固定金利型（10年未満）
6 信用組合	6 全期間固定金利型（10年）
7 その他	7 全期間固定金利型（10年超）

○金融機関 2

1 都市銀行	1 変動金利型
2 地方銀行	2 固定金利期間選択型（固定期間：10年未満）
3 第二地方銀行	3 固定金利期間選択型（固定期間：10年）
4 農業協同組合	4 固定金利期間選択型（固定期間：10年超）
5 信用金庫	5 全期間固定金利型（10年未満）
6 信用組合	6 全期間固定金利型（10年）
7 その他	7 全期間固定金利型（10年超）

以下の質問では、あなたの顧客が昨年1年間（平成16年1月1日～平成16年12月31日）に利用した個人向け住宅ローン（注文住宅の建設、分譲住宅・中古住宅の購入に係る融資）についてお尋ねいたします。

Q 4 あなたの顧客が利用した住宅ローンについてお尋ねいたします。

昨年1年間、顧客がどのような住宅ローンを利用したかについて、おおよその割合をご記入願います。（①から⑤の合計が100%になるように記入願います。）。

① 住宅金融公庫の住宅ローンを利用せず、主として民間金融機関の住宅ローンを利用	%程度
② 民間金融機関と住宅金融公庫、両方の住宅ローンを利用	%程度
③ 民間金融機関の住宅ローンを利用せず、主として住宅金融公庫の住宅ローンを利用	%程度
④ 民間金融機関・住宅金融公庫の住宅ローンをともに利用せず、他の機関の住宅ローン（社内融資、年金融資等）を利用	%程度
⑤ 全て自己資金	%程度

Q 5 住宅ローンの決定についてお尋ねいたします。

顧客が住宅ローンの種類を選ぶとき、どのようにして決めることが多かったですか。それぞれの構成比についてご記入願います（おおよその割合で結構です。①から③の合計が100%になるようにご記入願います。）。

① 顧客が主体的に決めた	%程度
② あなたの勧めによって決めた	%程度
③ どちらとも言えない	%程度

Q 6 あなたの顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望した場合についてお尋ねいたします。

(1) 顧客が民間金融機関の住宅ローンを希望したときに、金融機関はどのような住宅ローンを勧めていることが多いですか。該当するものを1つ選んで番号に○印を付けて下さい。

- 1 変動金利型を主に勧めている。
- 2 固定金利期間選択型（固定期間：10年未満）を主に勧めている。
- 3 固定金利期間選択型（固定期間：10年）を主に勧めている。
- 4 固定金利期間選択型（固定期間：10年超）を主に勧めている。
- 5 全期間固定金利型（10年未満）を主に勧めている。
- 6 全期間固定金利型（10年）を主に勧めている。
- 7 全期間固定金利型（10年超）を主に勧めている。
- 8 特定の住宅ローンを勧めるようなことはしない。
- 9 よくわからない

(2) 昨年1年間で、あなたの顧客が民間金融機関のローンを申し込み、融資を受けた実績は何件ですか。

件

(3) 昨年1年間で、あなたの顧客が民間金融機関のローンを希望し、民間金融機関の審査（民間金融機関の事前審査を含む。）で希望する融資（希望する金融機関又は融資条件による融資）は受けられないと判断されたケースは、希望者全体の何%程度いましたか（おおよその割合で結構です）。

%程度

(4) (3)のうち、希望する金融機関では融資は一切受けられないと判断されたケースは、希望者全体の何%程度いましたか（おおよその割合で結構です）。

%程度

(5) (3)のうち、融資は受けられたが希望する融資条件を厳しくされた（融資額を減額された等）ケースは、希望者全体の何%程度いましたか（おおよその割合で結構です）。

%程度

(6) (3)で希望する融資は受けられないとされた理由について、具体的事例をご記入願います。（あてはまる項目の番号に○印を付け（いくつでも結構です。）、具体的な内容についてご記入願います（最大3事例）。なお、不承認または減額されたケースがない場合は記入の必要はありません。）。

（記入例）

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収
- 6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 ⑨ 雇用形態（自営・契約社員等）
- 10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
- 13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
- 15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

【具体的内容】

融資対象者が給与所得者に限定されているために融資を断られた。

○事例 1

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収
- 6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 9 雇用形態（自営・契約社員等）
- 10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
- 13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
- 15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

【具体的内容】

○事例 2

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収
- 6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 9 雇用形態（自営・契約社員等）
- 10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
- 13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
- 15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

【具体的内容】

○事例 3

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収
- 6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 9 雇用形態（自営・契約社員等）
- 10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
- 13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
- 15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

【具体的内容】

Q 7 民間金融機関の審査姿勢についてお尋ねいたします。

- (1) 昨年1年間はその前年と比べて、どのような審査項目が厳しくなったと考えられますか。あてはまる項目の番号に○印を付けて下さい（いくつでも結構です。）。また具体的な内容について下欄にご記入願います。

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収

- 6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 9 雇用形態（自営・契約社員等）
10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

(2) 昨年1年間はその前年と比べて、どのような審査項目が緩くなったと考えられますか。あてはまる項目の番号に○印を付けて下さい（いくつでも結構です。）。また具体的な内容について下欄にご記入願います。

- 1 性別 2 借入時年齢 3 完済時年齢 4 家族構成 5 年収
6 所有資産 7 返済負担率 8 業種 9 雇用形態（自営・契約社員等）
10 雇用先の規模（資本金、従業員数等） 11 勤続年数 12 担保評価額
13 申込人との取引状況 14 カードローン等の他の債務の状況や返済履歴
15 金融機関の営業エリア外 16 健康状態 17 その他

Q8 その他民間金融機関の審査で、お気づきの点があればご記入願います。

ご協力ありがとうございました。