

# 平成 17 年度民間住宅ローンの実態に関する調査（民間金融機関向け）結果概要

## I 調査の概要

### 1. 調査対象機関及び回答状況

	平成 17 年度調査		
	調査対象機関数	回答数	回答率
国内銀行	149	118	79.2%
都市銀行	6*	6*	100.0%
地方銀行	64	49	76.6%
第二地方銀行	48	42	87.5%
その他	31	21	67.7%
信用金庫等	295	229	77.6%
信用組合等	174	135	77.6%
労働金庫	13	13	100.0%
農業協同組合等	933	891	95.5%
生命保険会社	38	33	86.8%
損害保険会社	22	19	86.4%
ノンバンク	14	7	50.0%
合計	1,638	1,445	88.2%

※ 三菱東京UFJ銀行については、旧東京三菱銀行と旧UFJ銀行をそれぞれ1行（計2行）としてカウントしている。

### 2. 調査方法

各調査対象機関へ調査票を郵送し、回答していただいた調査票を郵送にて回収

### 3. 調査時期

平成 18 年 2 月～3 月

### 4. 調査項目

#### ●個人向け住宅ローンについて

#### (1) 金利タイプ別の供給量の実態（平成 16 年度、平成 17 年度上半期）

- ①個人向け住宅ローン全体の実績
- ②新築住宅の建設・購入に係る融資の実績
- ③中古住宅の購入に係る融資の実績
- ④住宅のリフォームに係る融資の実績
- ⑤他の住宅ローンからの借換えの実績
- ⑥定期借地権付住宅に係る融資の実績

## 【金利タイプ】

①変動金利型	②及び③以外のもの
②固定金利期間選択型	返済期間のうち、当初一定期間（1年以上）の金利が固定されているもの（当初1年以上の金利が固定され、その後定期的に金利を見直すものも含む。例えば3年ごとに金利を見直すもの等）
③全期間固定金利型	融資の契約時に返済期間内の金利が確定していることから総返済額が確定しているもので、全期間金利が一定のものあるいはある時期から金利が変わる段階金利のもの

### (2) 長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査等

- ・商品内容、実績、融資審査方法、融資審査項目

### (3) 固定期間が10年超の住宅ローンのリスクヘッジ

- ・リスクヘッジの具体的内容

## ●個人向け住宅ローン以外の融資の供給量の実態（平成16年度、平成17年度上半期）

- ①賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績
- ②新規分譲住宅の建設（マンション建設等）に係る融資の実績
- ③マンション共用部分リフォームに係る融資の実績

## Ⅱ 調査結果の概要

### 【ご覧になる際のご注意】

集計に当たって、「1. ①」及び「2.」においては、金融機関の融資実績の経年変化を把握するため、回答いただいた金融機関のうちそれぞれの設問毎に、平成13年度、14年度、15年度、16年度及び17年度上半期すべてに回答いただいたもの（結果として集計回答数は少なくなる）を集計の対象としました。（集計回答数（継続的に回答があったものに限る。）は各グラフ上に「N=…」の形で掲載しています。）

また、「1. ②」においては、金融機関の金利タイプ別融資実績の全体像を把握するため、それぞれの設問毎に、変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・7年※・その他10年未満・10年・10年超）・全期間固定金利型に分類して回答いただいたものを集計の対象としました。（集計回答数（金利タイプ別のデータ集計不可と回答があった機関は除く。）は各グラフ上に「N=…」の形で掲載しています。）

（※固定金利期間選択型（7年）については、平成17年度調査において調査項目を追加しました。）

上記の視点で分析を行っているため、全体の回答数（1,445）に比べて設問毎の集計回答数は小さい。

なお、本調査結果の全体については、国土交通省のホームページ（<http://www.mlit.go.jp/>）に掲載しています。

（本調査は、平成15年度から行っておりますが、平成13年度から平成14年度までの実績は平成15年度調査の結果を使用し、平成15年度の実績は平成16年度調査の結果、平成16年度及び平成17年度上半期の実績は平成17年度調査の結果を使用しています。）

**【調査結果のポイント】**

1. 民間金融機関における個人向け住宅ローン全体の新規貸出額の金利タイプ別の実績のうち、全期間固定金利型及び固定金利期間選択型（10年超）の住宅ローンの割合の合計は、平成16年度の7.0%から平成17年度上半期の12.3%へと上がっている。（→8頁参照）
2. 民間金融機関における長期・固定金利の住宅ローン等に関する審査項目としては、「返済負担率」、「完済時年齢」、「借入時年齢」、「勤続年数」、「年収」、「担保評価額」等を重視するとの回答数が多い。（→13頁参照）

**【平成15年度～平成17年度の調査結果の傾向】**

1. 平成13年度から平成17年度上半期までの個人向け住宅ローン全体の実績の金利タイプ別の割合の推移をみると、変動金利型、固定金利期間選択型（3年）の割合が下がっており、固定金利期間選択型（2年）、全期間固定金利型の割合が上がっている。
2. 民間金融機関における長期・固定金利の住宅ローン等に関する審査項目としては、「返済負担率」、「完済時年齢」、「借入時年齢」、「勤続年数」、「年収」、「担保評価額」等を重視するとの回答が多くなっているなか、「カードローン等ほかの債務の状況や返済履歴」との回答が増加している。

## 1. 個人向け住宅ローンの融資実績

### ①全般

#### (1)個人向け住宅ローン全体の実績

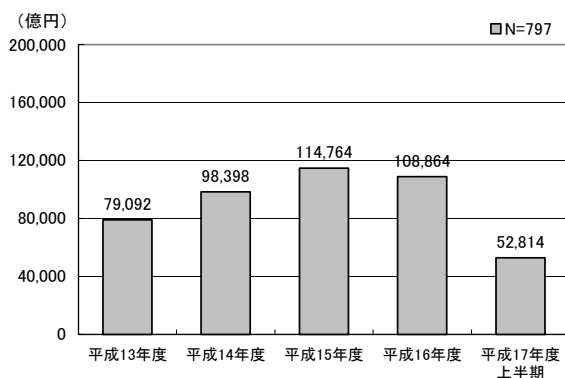
##### ●新規貸出額

平成15年度は114,764億円、平成16年度は108,864億円、平成17年度上半期は52,814億円となっており、平成16年度の新規貸出額は前年度比5%減となっている。

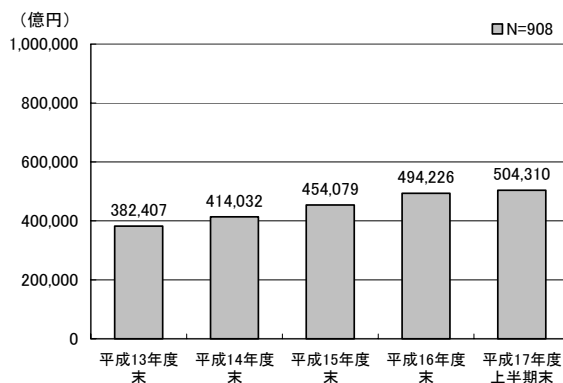
##### ●貸付残高

平成15年度末時点では454,079億円、平成16年度末時点では494,226億円、平成17年度上半期末時点では504,310億円となっており、平成16年度末の貸付残高は前年度末比9%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



#### (2)新築住宅の建設・購入に係る融資の実績

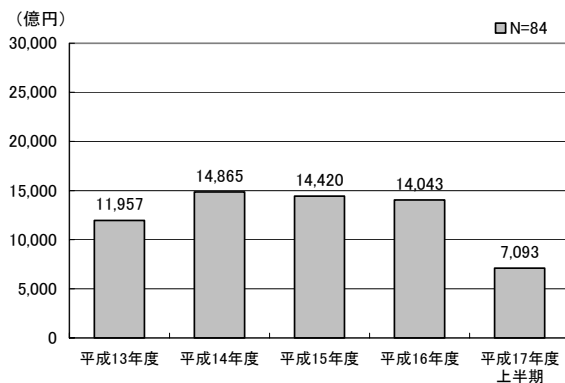
##### ●新規貸出額

平成15年度は14,420億円、平成16年度は14,043億円、平成17年度上半期は7,093億円となっており、平成16年度の新規貸出額は前年度比3%減となっている。

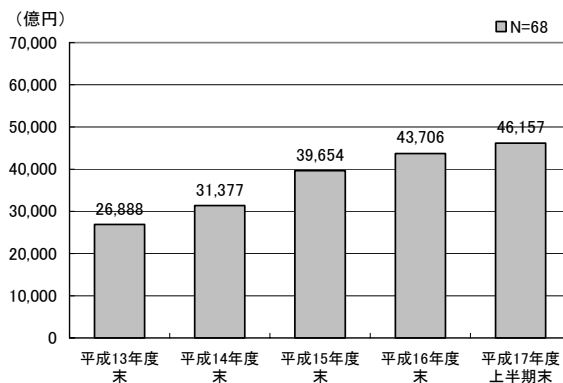
##### ●貸付残高

平成15年度末時点では39,654億円、平成16年度末時点では43,706億円、平成17年度上半期末時点では46,157億円となっており、平成16年度末の貸付残高は前年度末比10%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



### (3) 中古住宅の購入に係る融資の実績

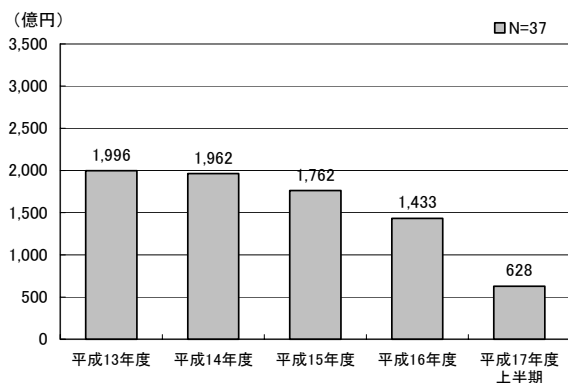
#### ●新規貸出額

平成15年度は1,762億円、平成16年度は1,433億円、平成17年度上半期は628億円となっており、平成16年度の新規貸出額は前年度比19%減となっている。

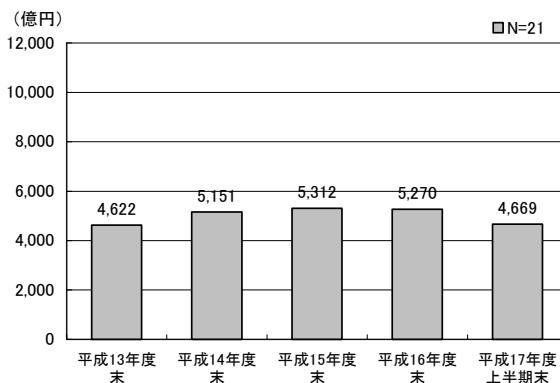
#### ●貸付残高

平成15年度末時点では5,312億円、平成16年度末時点では5,270億円、平成17年度上半期末時点では4,669億円となっており、平成16年度末の貸付残高は前年度末比1%減となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



### (4) 住宅のリフォームに係る融資の実績

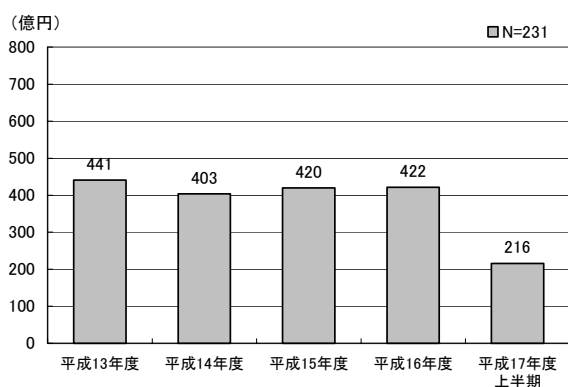
#### ●新規貸出額

平成15年度は420億円、平成16年度は422億円、平成17年度上半期は216億円となっており、平成16年度の新規貸出額は前年度比0.4%増となっている。

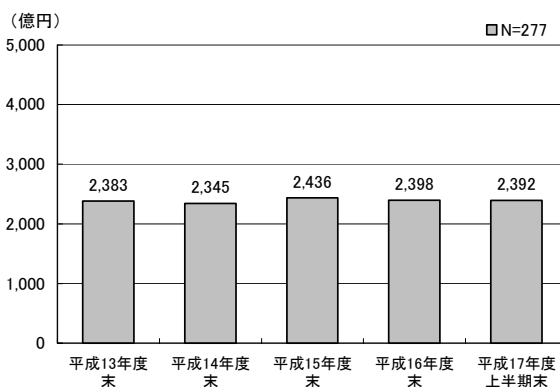
#### ●貸付残高

平成15年度末時点では2,436億円、平成16年度末時点では2,398億円、平成17年度上半期末時点では2,392億円となっており、平成16年度末の貸付残高は前年度末比2%減となっている。

【新規貸出額】



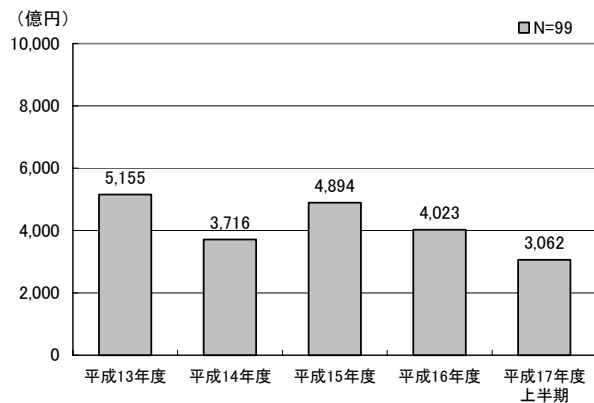
【貸付残高】



## (5) 他の住宅ローンからの借換えの実績

平成15年度は4,894億円、平成16年度は4,023億円、平成17年度上半期は3,062億円となっており、平成16年度の新規貸出額は前年度比18%減となっている。

【新規貸出額】



## (6) 定期借地権付住宅に係る融資の実績

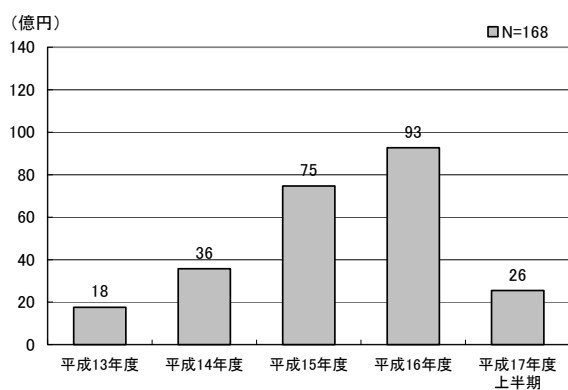
### ● 新規貸出額

平成15年度は75億円、平成16年度は93億円、平成17年度上半期は26億円となっており、平成16年度の資金貸出額は前年度比24%増となっている。

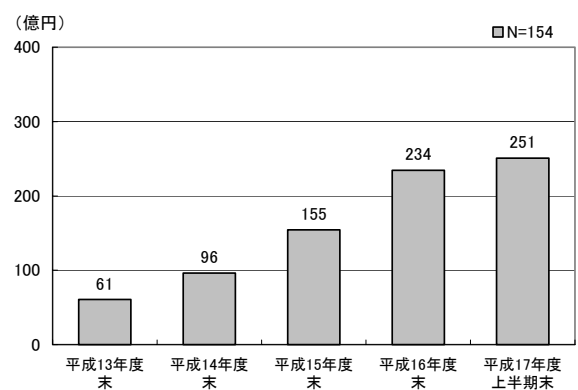
### ● 貸付残高

平成15年度末時点では155億円、平成16年度末時点では234億円、平成17年度上半期末時点では251億円となっており、平成16年度末の貸付残高は前年度末比51%増となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



## ②金利タイプ別融資の割合

本調査に回答いただいた1,445機関のうち、変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・7年・その他10年未満・10年・10年超）・全期間固定金利型に分類して回答いただいた機関（最多314機関）について集計した結果です。

### (1)個人向け住宅ローン全体の実績

#### ●新規貸出額

平成16年度は、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（39.8%）、次いで固定金利期間選択型（2年）（17.9%）となっている一方、全期間固定金利型は5.9%となっている。平成17年度上半期も同様に、固定金利期間選択型（3年）の割合が最も多く（35.7%）、次いで固定金利期間選択型（2年）（21.5%）となっている一方、全期間固定金利型は10.6%となっている。

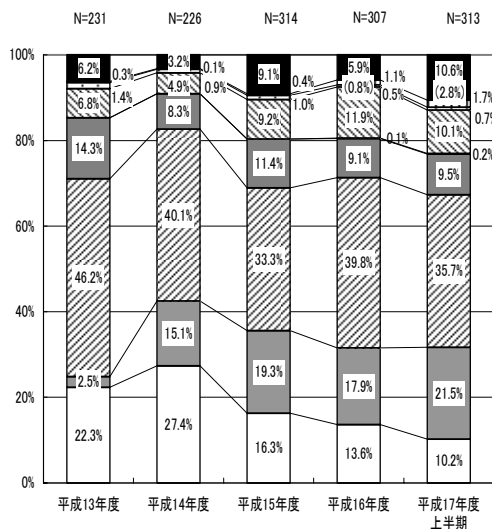
平成13年度から平成17年度上半期までの推移をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（2年）、全期間固定金利型の割合が上がっている。

#### ●貸付残高

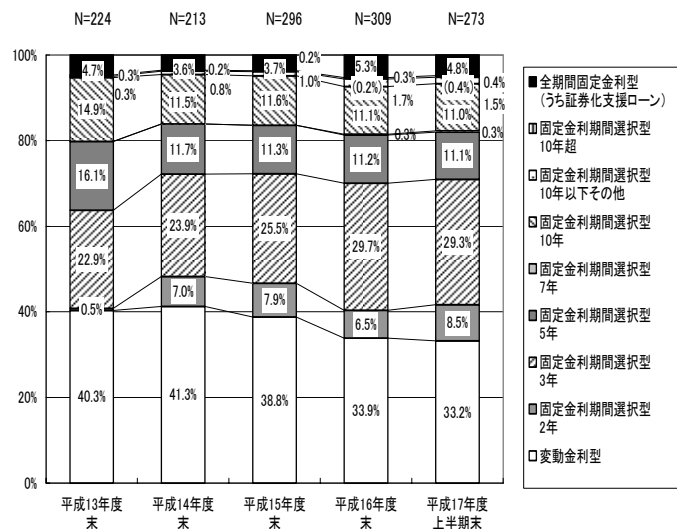
平成16年度末時点では、変動金利型の割合が最も多く（33.9%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（29.7%）となっている一方、全期間固定金利型は5.3%となっている。平成17年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も多く（33.2%）、次いで固定金利期間選択型（3年）（29.3%）となっている一方、全期間固定金利型は4.8%となっている。

平成13年度末から平成17年度上半期末までの推移をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型（2年）の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】





## (2) 新築住宅の建設・購入に係る融資の実績

### ●新規貸出額

平成16年度は、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(53.8%)、次いで固定金利期間選択型(5年)(16.6%)となっている一方、全期間固定金利型は5.3%となっている。平成17年度上半期では、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(60.5%)、次いで固定金利期間選択型(10年)(11.0%)となっている一方、全期間固定金利型は10.6%となっている。

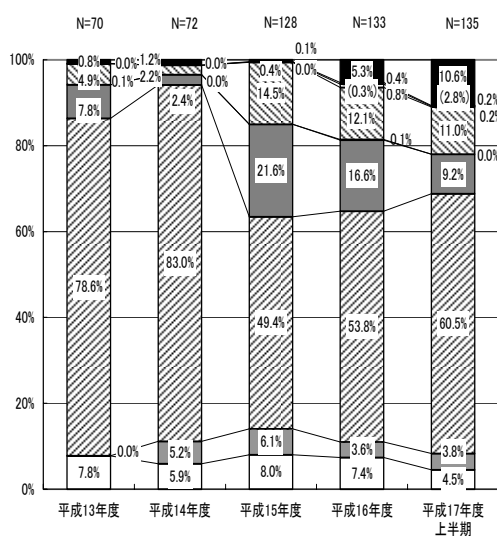
平成13年度から平成17年度上半期までの推移をみると、全期間固定金利型の割合が上がっている。

### ●貸付残高

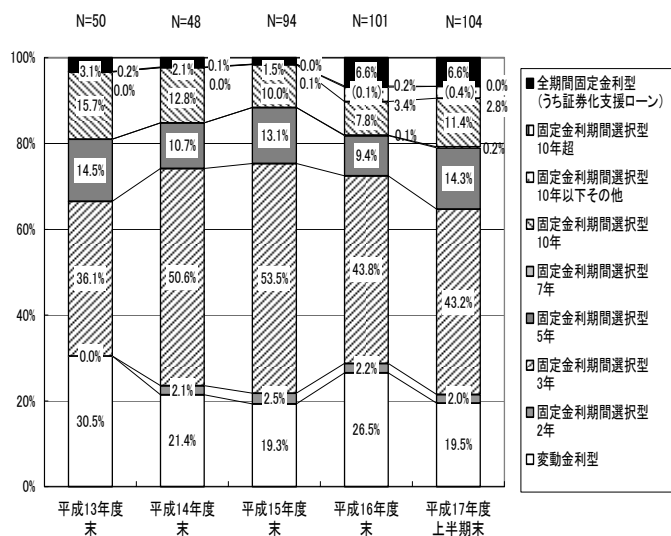
平成16年度末時点では、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(43.8%)、次いで変動金利型(26.5%)となっている一方、全期間固定金利型は6.6%となっている。平成17年度上半期末時点でも同様に、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(43.2%)、次いで変動金利型(19.5%)となっている一方、全期間固定金利型は6.6%となっている。

平成13年度末から平成17年度上半期末までの推移をみると、全期間固定金利型の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



### (3) 中古住宅の購入に係る融資の実績

#### ●新規貸出額

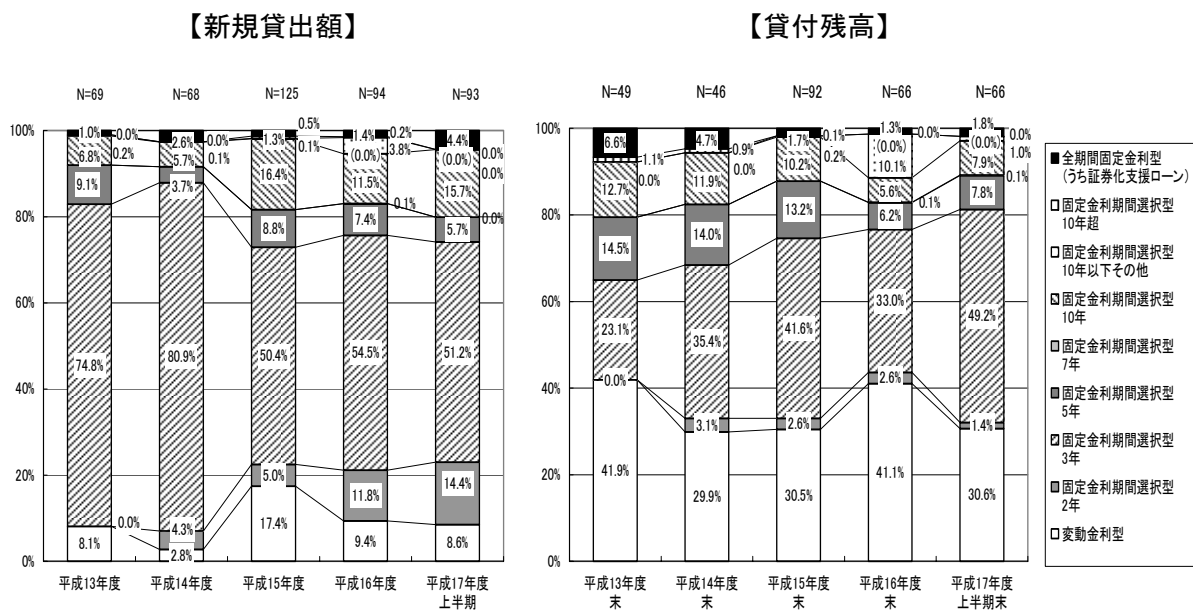
平成16年度は、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(54.5%)、次いで固定金利期間選択型(2年)(11.8%)となっている一方、全期間固定金利型は1.4%となっている。平成17年度上半期は、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(51.2%)、次いで固定金利期間選択型(10年)(15.7%)となっている一方、全期間固定金利型は4.4%となっている。

平成13年度から平成17年度上半期までの推移をみると、固定金利期間選択型(2年)及び固定金利期間選択型(10年)の割合が上がっている。

#### ●貸付残高

平成16年度末時点では、変動金利型の割合が最も多く(41.1%)、次いで固定金利期間選択型(3年)(33.0%)となっている一方、全期間固定金利型は1.3%となっている。平成17年度上半期末時点では、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(49.2%)、次いで変動金利型(30.6%)となっている一方、全期間固定金利型は1.8%となっている。

平成13年度末から平成17年度上半期末までの推移をみると、固定金利期間選択型(5年)の割合が下がっており、固定金利期間選択型(3年)の割合が上がっている。



#### (4) 住宅のリフォームに係る融資の実績

##### ●新規貸出額

平成16年度は、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(46.6%)、次いで変動金利型(27.8%)となっている一方、全期間固定金利型は5.6%となっている。平成17年度上半期も同様に、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(42.4%)、次いで変動金利型(27.3%)となっている一方、全期間固定金利型は8.2%となっている。

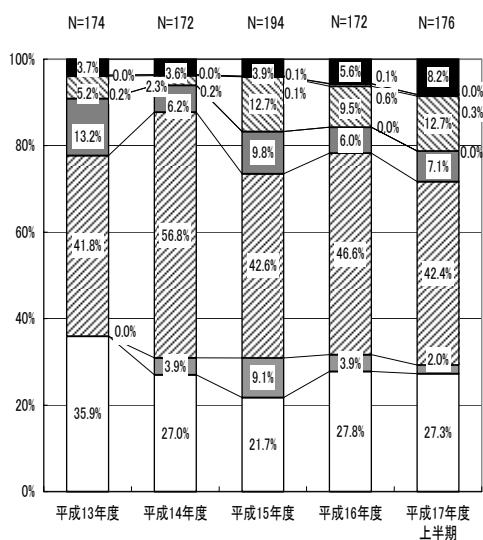
平成13年度から平成17年度上半期までの推移をみると、固定金利期間選択型(10年)の割合が上がっており、変動金利型の割合が下がっている。

##### ●貸付残高

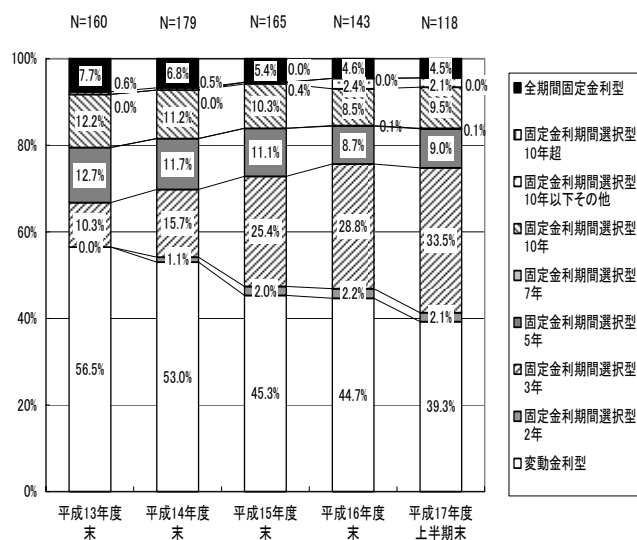
平成16年度末時点では、変動金利型の割合が最も多く(44.7%)、次いで固定金利期間選択型(3年)(28.8%)となっている一方、全期間固定金利型は4.6%となっている。平成17年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も多く(39.2%)、次いで固定金利期間選択型(3年)(33.5%)となっている一方、全期間固定金利型は4.5%となっている。

平成13年度末から平成17年度上半期末までの推移をみると、変動金利型の割合が下がっており、固定金利期間選択型(3年)の割合が上がっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】



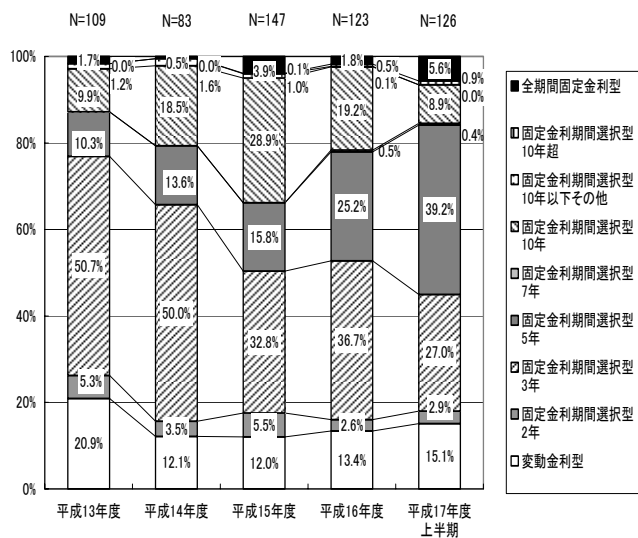
- 全期間固定金利型
- 固定金利期間選択型 10年超
- 固定金利期間選択型 10年以下その他
- 固定金利期間選択型 10年
- 固定金利期間選択型 7年
- 固定金利期間選択型 5年
- 固定金利期間選択型 3年
- 固定金利期間選択型 2年
- 変動金利型

## (5) 他の住宅ローンからの借換えの実績

平成16年度は、固定金利期間選択型(3年)の割合が最も多く(36.7%)、次いで固定金利期間選択型(5年)(25.2%)となっている一方、全期間固定金利型は1.8%となっている。平成17年度上半期は、固定金利期間選択型(5年)の割合が最も多く(39.2%)、次いで固定金利期間選択型(3年)(27.0%)となっている一方、全期間固定金利型は5.6%となっている。

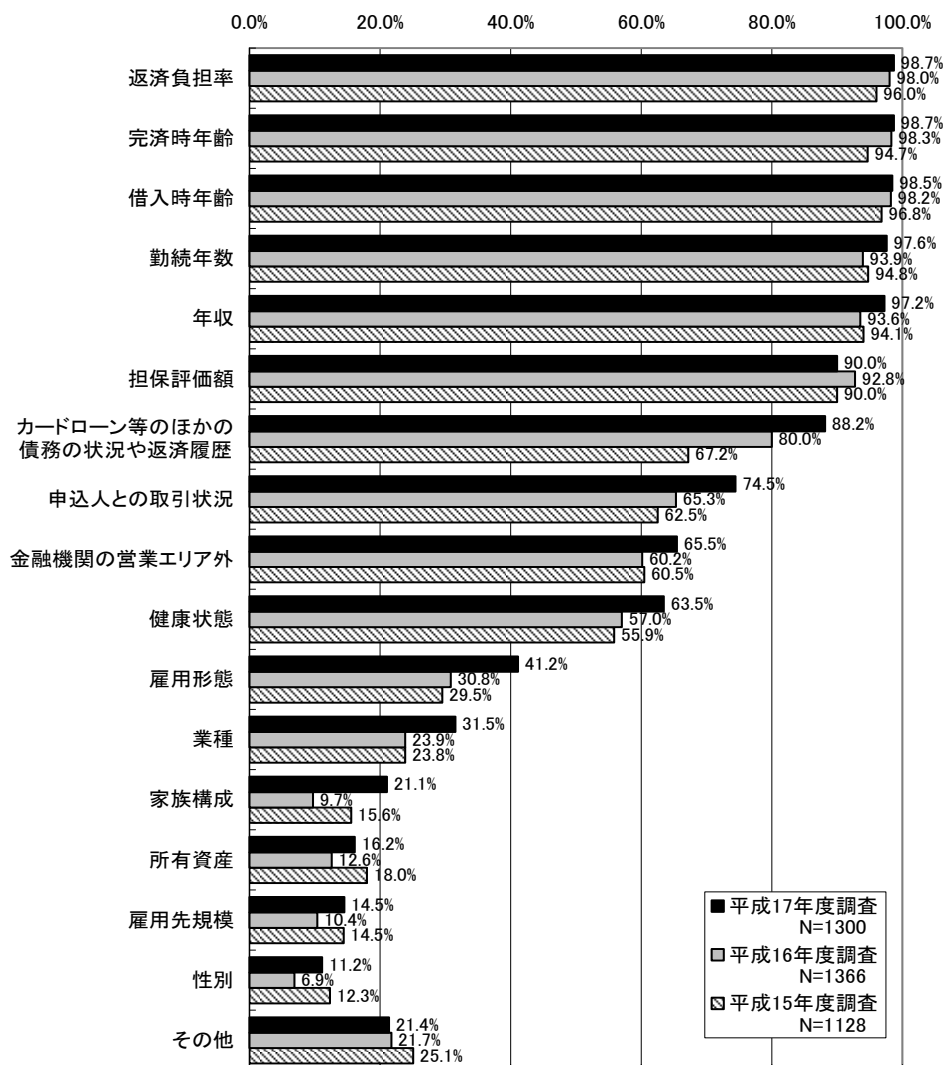
平成13年度から平成17年度上半期までの推移をみると、固定金利期間選択型(3年)の割合が下がっており、固定金利期間選択型(5年)の割合が上がっている。

【新規貸出額】



## 2. 融資審査を行う際に考慮する項目

返済負担率 (98.7%)、完済時年齢 (98.7%)、借入時年齢 (98.5%)、勤続年数 (97.6%)、年収 (97.2%)、担保評価額 (90.0%) 等の回答数が多くなっている (複数回答)。



### 3. 個人向け住宅ローン以外の融資の実績

#### 賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績

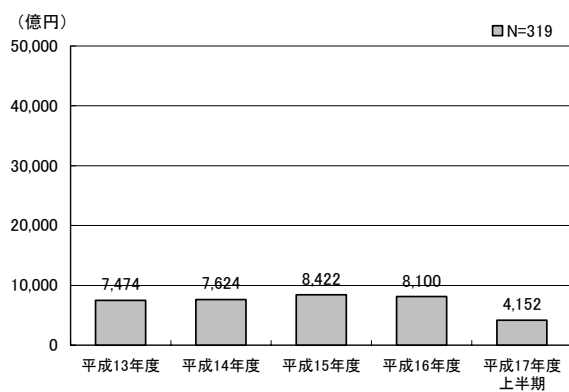
##### ●新規貸出額

平成 15 年度は 8,422 億円、平成 16 年度は 8,100 億円、平成 17 年度末上半期は 4,152 億円となっており、平成 16 年度の新規貸出額は前年度比 4%減となっている。

##### ●貸付残高

平成 15 年度末時点では 116,194 億円、平成 16 年度末時点では 111,859 億円、平成 17 年度上半期末時点では 112,590 億円となっており、平成 16 年度末の貸付残高は前年度末比 4%減となっている。

【新規貸出額】



【貸付残高】

