

平成 18 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果概要

I 調査の概要

1. 調査対象機関

	平成 18 年度調査		
	調査対象機関数	回答数	回答率
国内銀行	146	120	82.2%
都市銀行	5	5	100.0%
地方銀行	64	55	85.9%
第二地方銀行	46	36	78.3%
その他	31	24	77.4%
信用金庫等	288	243	84.4%
信用組合等	169	142	84.0%
労働金庫	13	12	92.3%
農業協同組合等	932	900	96.6%
生命保険会社	37	31	83.8%
損害保険会社	22	17	77.3%
ノンバンク	24	17	70.8%
合計	1631	1482	90.9%

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等にて回収

3. 調査期間

平成 19 年 2 月～3 月

4. 調査項目

i 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 17 年度及び平成 18 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・購入に係る個人向け住宅ローンの実績
- ③他の住宅ローンからの借り換えの実績

【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

商品の種類、融資審査方式、融資審査項目

(3) 長期固定金利の住宅ローン等のリスクヘッジ

リスクヘッジの手段

ii 個人向け住宅ローン以外について

賃貸住宅の建設・購入に係る融資（アパートローン）の実績

iii 住宅ローンの商品ラインアップ

取り扱いの有無

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、「II-1 1. i」及び「II-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、平成17年度及び18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、「II-1 1. ii」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・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。）

上記の視点で分析を行っているため、全体の回答数（1,482）に比べて設問毎の集計回答数は小さくなっています。

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年度の実績は平成17年度調査の結果、平成17年度及び平成18年度上半期の実績は平成18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、証券化支援ローン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17年度の16.6%から平成18年度上半期の22.4%へと上がっています。（→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、「完済時年齢」、「借入時年齢」、「返済負担率」、「勤続年数」、「年収」、「担保評価額」等を重視するとの回答数が多くなっています。（→11頁参照）
3. 住宅ローンの商品ラインアップとしては、「疾病保障付き」及び「金利事前設定」の取扱が多くなっています。（→13頁参照）

【平成15年度～平成18年度の調査結果の傾向】

1. 平成13年度から平成18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（10年）、全期間固定金利型の割合が上がっています。
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、「完済時年齢」、「借入時年齢」、「返済負担率」、「勤続年数」、「年収」、「担保評価額」等を重視するとの回答が常に多くなっています。

II-1 個人向け住宅ローンの実績

1. 新規貸出額及び貸出残額の実績

i 区分 1	金利タイプ別に分類していないもの
ii 区分 2	変動金利型・固定金利期間選択型・全期間固定金利型別に分類したもの
iii 区分 3	変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・その他10年以下・10年・10年超に分類）・全期間固定金利選択型別に分類したもの

※区分3のデータは区分2のデータの内数である。

i. 全般

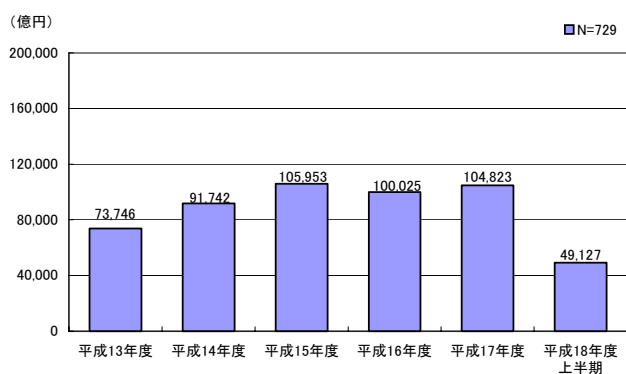
※各グラフの回答機関数（推移については継続的に回答があったものに限る）を「N=・・・」の形で表している。

(1) 個人向け住宅ローン全体の実績

① 新規貸出額

・平成16年度は、100,025億円、平成17年度は、104,823億円、平成18年度上半期は49,127億円となっており、平成17年度の新規貸出額は前年度比4.8%増となっている。

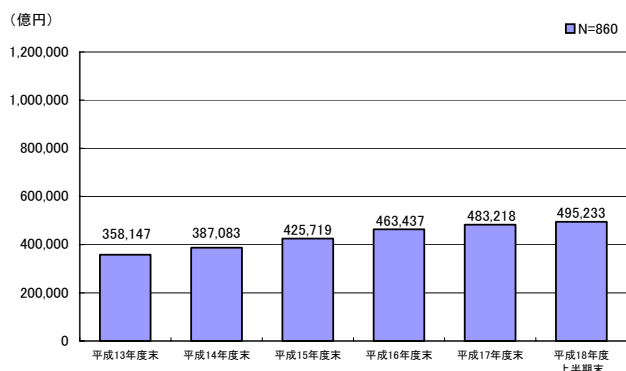
図・表-1 新規貸出額の推移（全体）



② 貸出残高

・平成16年度末時点では、463,437億円、平成17年度末時点では、483,218億円、平成18年度上半期末時点では495,233億円となっており、平成17年度末の貸出残高は前年度末比4.3%増となっている。

図・表-2 貸出残高（全体）

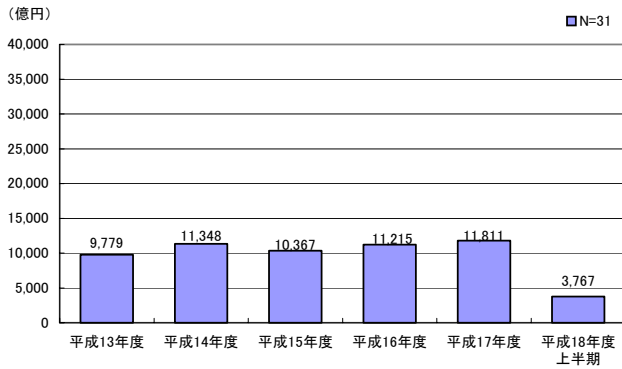


(2) 新築住宅の建設・購入に係る融資の実績

① 新規貸出額

・平成16年度は、11,215億円、平成17年度は、11,811億円、平成18年度上半期は3,767億円となっており、平成17年度の新規貸出額は前年度比5.3%増となっている。

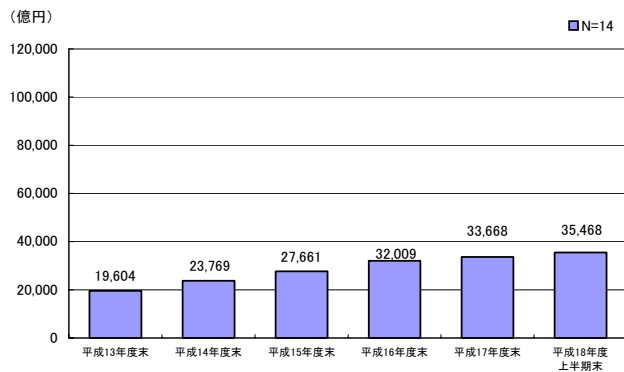
図・表－3 新規貸出額の推移（新築）



② 貸出残高

・平成16年度末時点では32,009億円、平成17年度末時点では33,668億円、平成18年度上半期末時点では35,468億円となっており、平成17年度末の貸出残高は前年度末比5.2%増となっている。

図・表－4 貸出残高（新築）

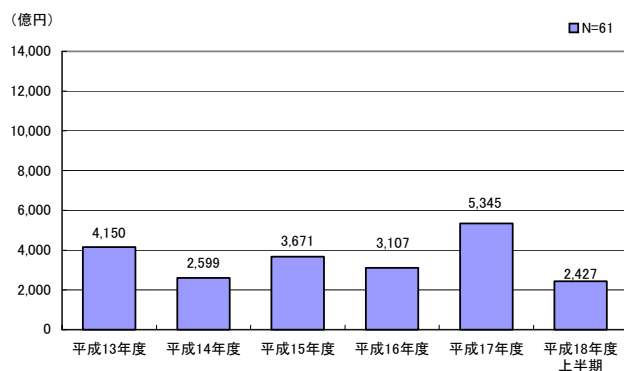


(3) 他の住宅ローンからの借換えの実績

① 新規貸出額

・平成16年度は3,107億円、平成17年度は5,345億円、平成18年度上半期は2,427億円となっており、平成17年度の新規貸出額は前年度比72.0%増となっている。

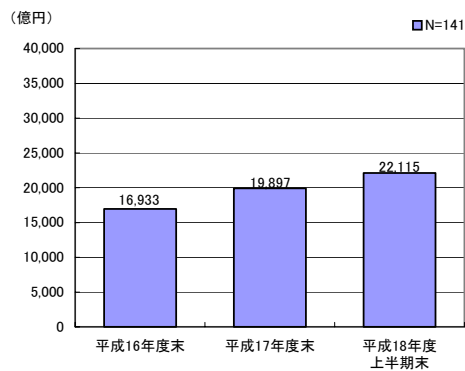
図・表－5 新規貸出額の推移（借換え）



② 貸出残高

・平成16年度末時点では16,933億円、平成17年度末時点では19,897億円、平成18年度上半期末時点では22,115億円となっており、平成17年度末の貸出残高は前年度末比17.5%増となっている。

図・表－6 貸出残高（借換え）



ii. 金利タイプ別融資の割合（変動金利型・固定金利期間選択型（2年・3年・5年・その他10年以下・10年・10年超に分類）・全期間固定金利選択型別に分類したもの）の回答があった機関の集計）

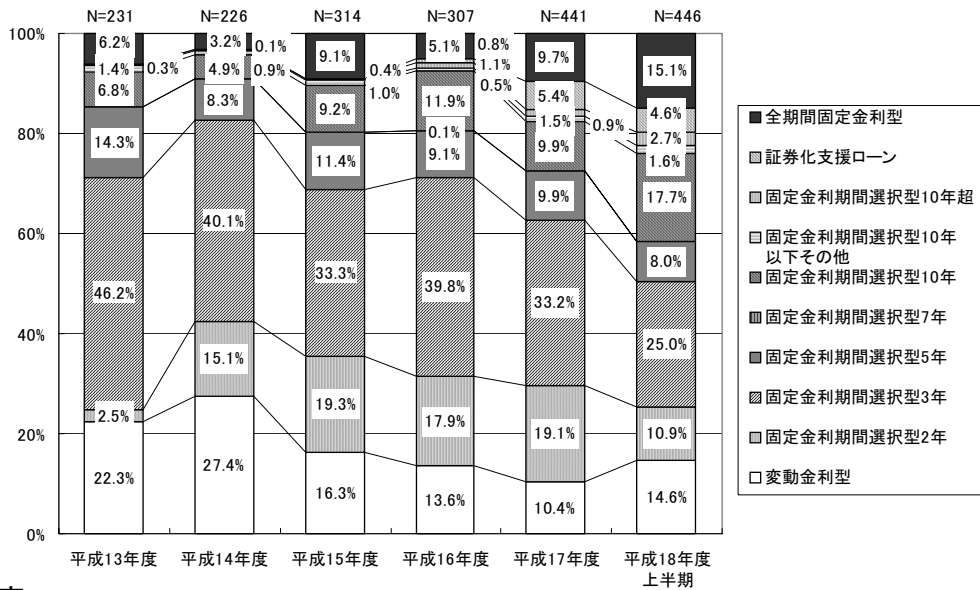
※各グラフの回答機関数を「N=・・・」の形で表している。

(1) 個人向け住宅ローン全体の実績

① 新規貸出額

・平成17年度は、固定金利選択型(3年)の割合が最も高く(33.2%)、次いで固定金利選択型(2年)、変動金利型となっている。平成18年度上半期は、固定金利選択型(3年)の割合が最も高く(25.0%)、次いで固定金利選択型(10年)、全期間固定型となっている。

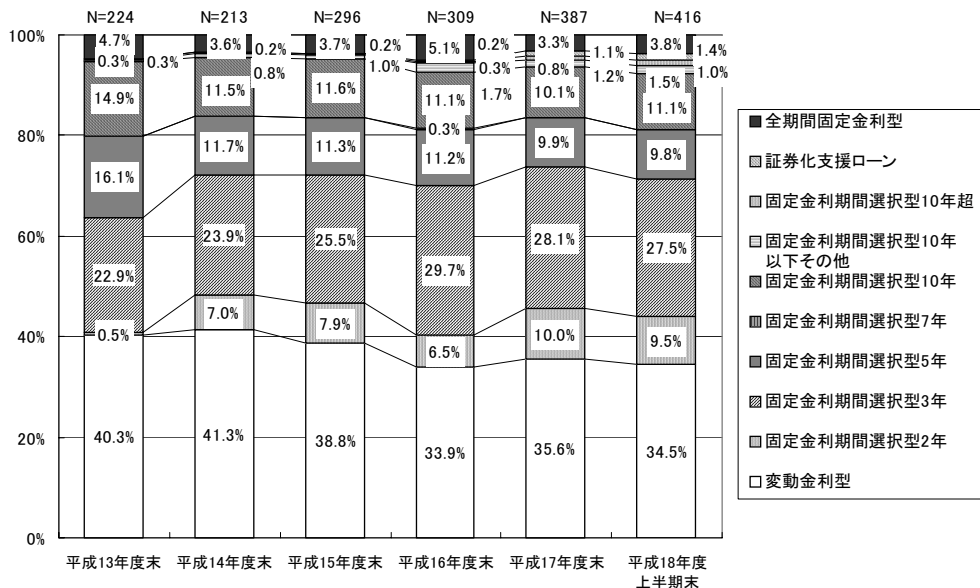
図・表-13 新規貸出額の推移（全体）



② 貸出残高

・平成17年度末時点では、変動金利型の割合が最も高く(35.6%)、次いで固定金利選択型(3年)、固定金利選択型(10年)となっている。平成18年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も高く(34.5%)、次いで固定金利選択型(3年)、固定金利選択型(10年)となっている。

図・表-14 貸出残高の推移（全体）

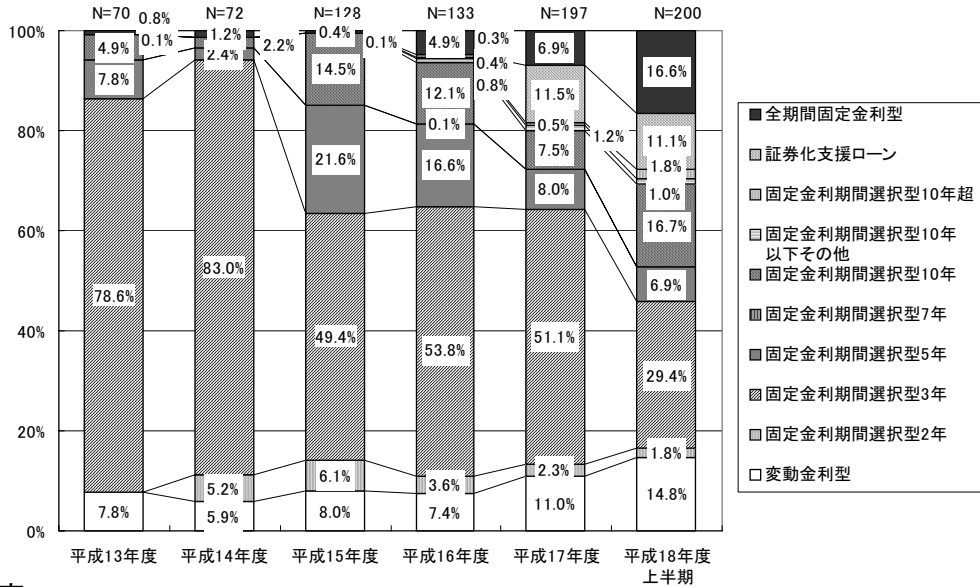


(2) 新築住宅の建設・購入に係る融資の実績

① 新規貸出額

・平成 17 年度は、固定金利選択型(3 年)の割合が最も高く (51.1%)、次いで証券化支援ローン、変動金利型となっている。平成 18 年度上半期は、固定金利選択型 (3 年) の割合が最も高く (29.4%)、次いで固定金利選択型(10 年)、全期間固定型となっている。

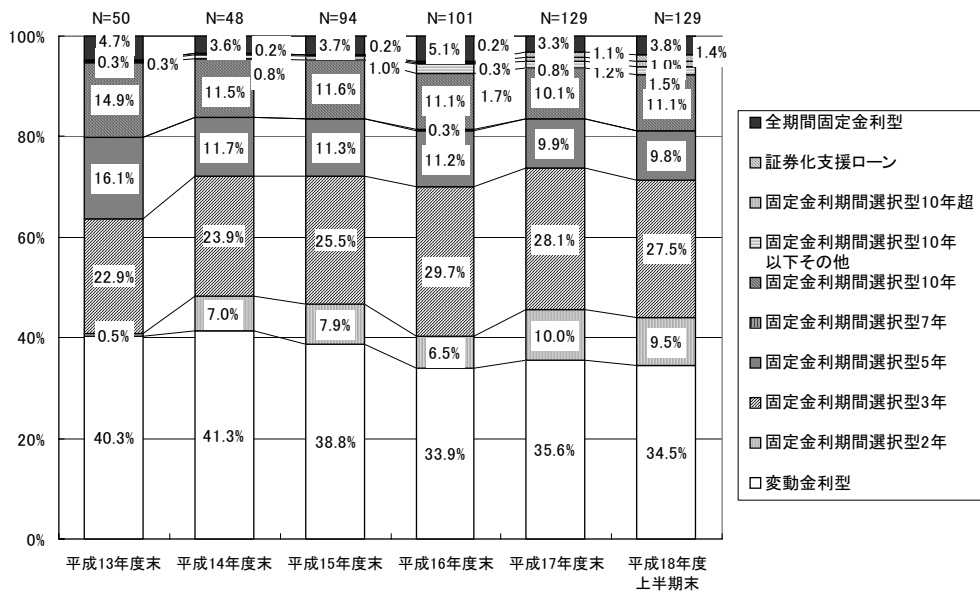
図・表-15 新規貸出額の推移 (新築)



② 貸出残高

・平成 17 年度末時点では、変動金利型の割合が最も高く (35.6%)、次いで固定金利選択型(3 年)、固定金利選択型(10 年)となっている。平成 18 年度上半期末時点でも同様に、変動金利型の割合が最も高く (34.5%)、次いで固定金利選択型(3 年)、固定金利選択型(10 年)となっている。

図・表-16 貸出残高の推移 (新築)

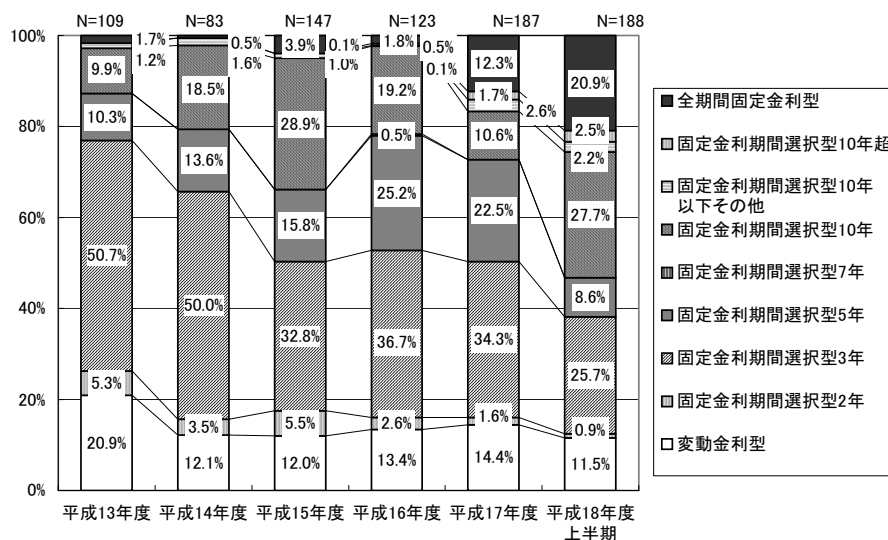


(3) 他の住宅ローンからの借換えの実績

① 新規貸出額

・平成17年度は、固定金利選択型(3年)の割合が最も高く(34.3%)、次いで固定金利選択型(5年)、変動金利型となっている。平成18年度上半期は、固定金利選択型(10年)の割合が最も高く(27.7%)、次いで固定金利選択型(3年)、全期間固定金利型となっている。

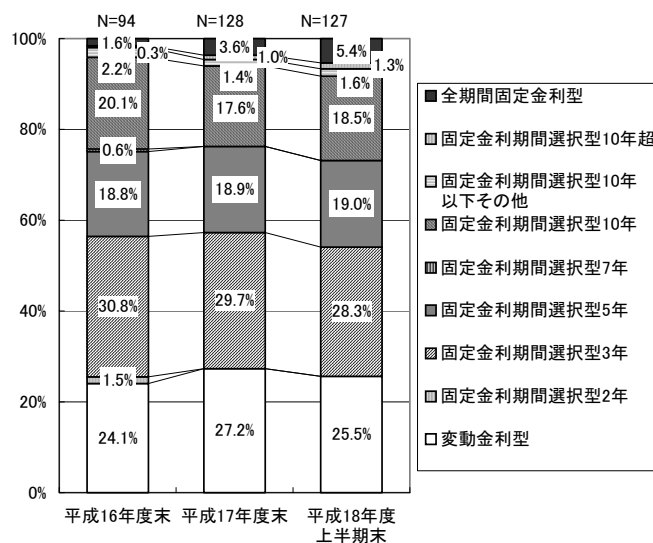
図・表-17 新規貸出額の推移(借換え)



② 貸出残高

・平成17年度末時点では、固定金利選択型(3年)の割合が最も高く(29.7%)、次いで変動金利型、固定金利選択型(5年)となっている。平成18年度上半期末時点でも同様に、固定金利選択型(3年)の割合が最も高く(28.3%)、次いで変動金利型、固定金利選択型(5年)となっている。

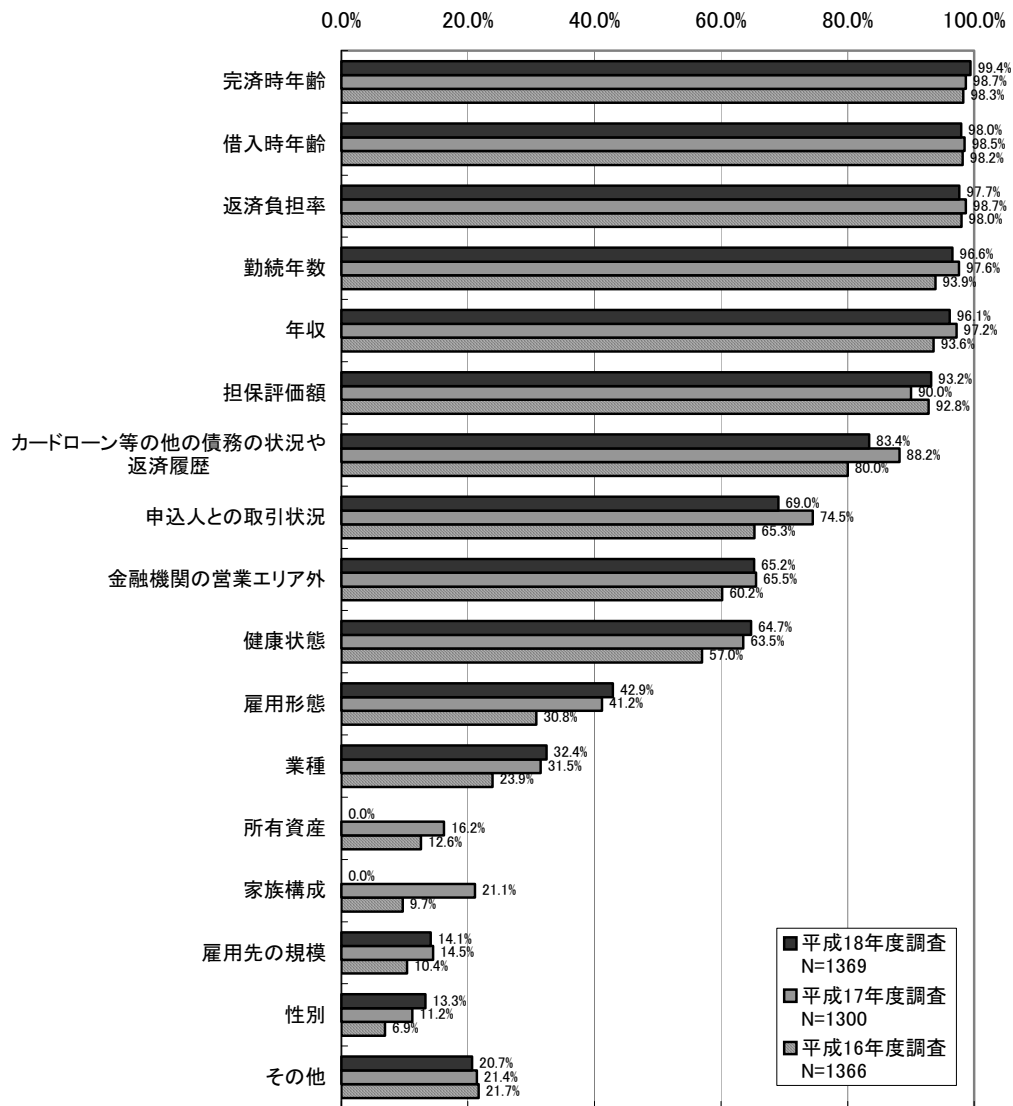
図・表-18 貸出残高の推移(借換え)



2. 融資審査を行う際に考慮する項目

平成 18 年度調査では、「完済時年齢 (99.4%)」、「借入時年齢 (98.0%)」、「返済負担率 (97.7%)」、「勤続年数 (96.6%)」、「年収 (96.1%)」、「担保評価額 (93.2%)」等の回答が多くなっている。

図・表-20 融資を行う際に考慮する項目

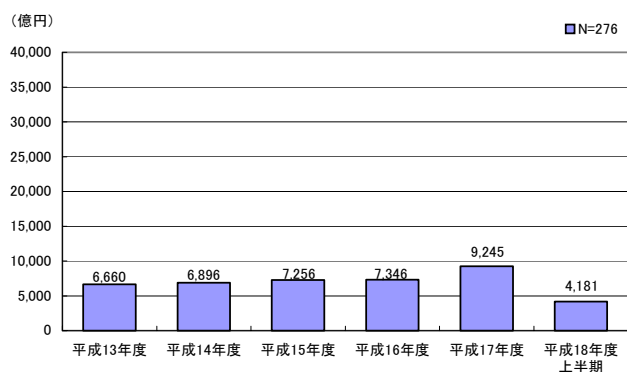


II-2 個人向け住宅ローン以外の融資の実績

※各グラフの回答機関数（推移については継続的に回答があったものに限る）を「N=・・・」の形で表している。

・平成16年度は7,346億円、平成17年度は9,245億円、平成18年度上半期は4,181億円となっており、平成17年度の新規貸出額は前年度比25.9%増となっている。

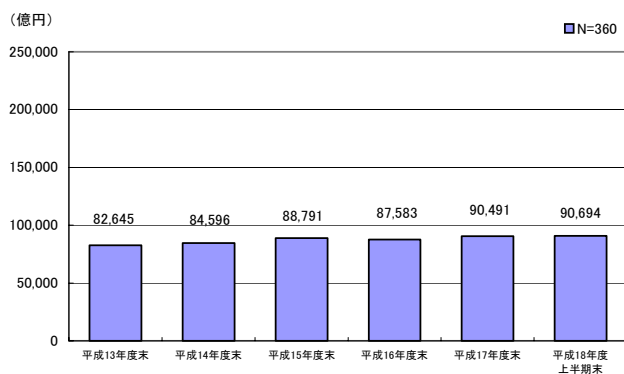
図・表-22 新規貸出額の推移（賃貸住宅の建設・購入）



② 貸出残高

・平成16年度末時点で87,583億円、平成17年度末時点で90,491億円、平成18年度上半期末時点では90,694億円となっており、平成17年度末の貸出残高は前年度末比3.3%増となっている。

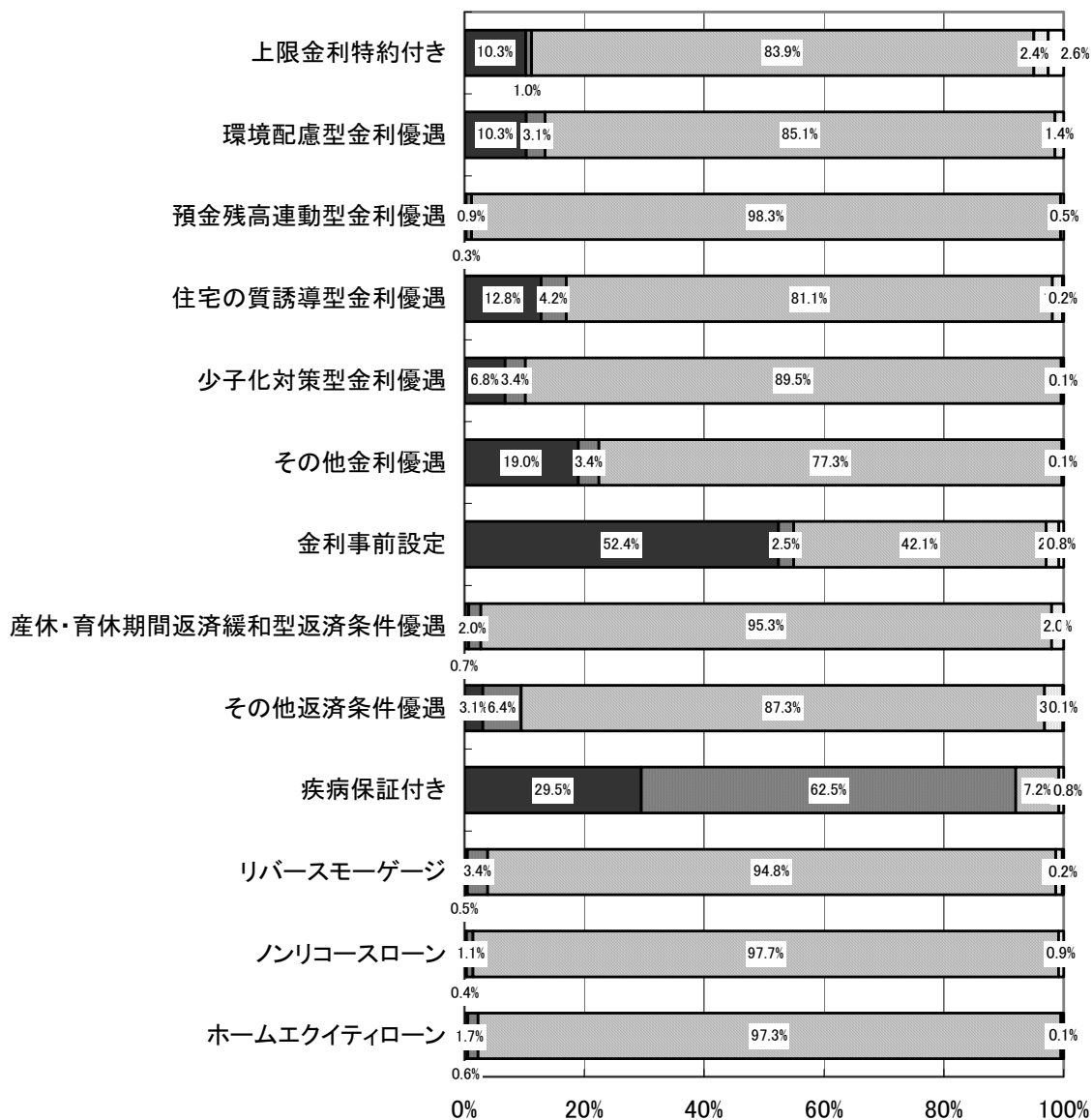
図・表-23 貸出残高（賃貸住宅の建設・購入）



II-3 住宅ローンの商品ラインアップ

・13 の住宅ローン商品のうち、「現在、商品として取り扱っている」の割合が最も高いのは「金利事前設定」の 52.4%で、以下、「疾病保証付き (29.5%)」、「その他金利優遇 (19.0%)」、「住宅の質誘導型金利優遇 (12.8%)」が続いている。

図・表-24 住宅ローンの商品ラインアップ



■ 現在商品として取り扱っている
 ■ 商品化を検討中
 □ 商品化の予定はない
 □ 商品化したいが、課題があってできない
 □ 取り扱っていたが、廃止した