



金融調査情報

No.2025-24

(2026.1.30)

信金中央金庫 地域・中小企業研究所

信用金庫統計担当 西 俊樹

03-5202-7672

s1000790@FacetoFace.ne.jp

信用金庫の住宅ローン

—貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い信用金庫の特徴を考察する—

視 点

全国の信用金庫では、貸出金残高に占める住宅ローン比率が 20%を超えており、個人取引の中核として重要な位置づけにある。

一方、国内の住宅ローン市場全体が堅調に推移するなか、信用金庫の住宅ローン残高は都市銀行や地方銀行などの他業態と比べ伸び悩んでいる。他業態が低金利を武器に競争を展開する一方で、信用金庫は地域密着の相談体制、顧客本位の丁寧な審査、継続的な関係構築・強化を強みとして、他業態との差別化を図り、独自の顧客層の取込みに努めている。

本稿では、住宅ローンの現状を整理するとともに、貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い信用金庫の特徴について、定量データにもとづき考察する。

要 旨

- 住宅ローンは信用金庫の個人取引の中核であり、貸倒れリスクが相対的に低く、長期的な取引継続が見込まれる。
- 住宅ローン残高は直近で前年度比横ばい、新規貸出額は直近で前年度比減少となっている。
- 住宅市場は新設住宅着工戸数が減少傾向にある一方、1件当たりの借入額は増加傾向にある。
- 貸出金残高に占める住宅ローン比率は、信用金庫が国内銀行を下回る水準で推移している。
- 信用金庫の住宅ローン残高・新規貸出額ともに、金利タイプでは変動金利型の比率が最も高い。
- 各信用金庫の取組差を背景に、過去 5 年間で 40%超となる信用金庫が倍増した点は特徴的である。
- 貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い信用金庫は、全国平均と比べ、預金および貸出金残高の伸びが高めである一方、貸出金利回は低水準にとどまる傾向がみられる。
- 住宅ローンの推進にあたり、顧客収益性の向上と解約・離反の抑制を通じて、顧客生涯価値 (Customer Lifetime Value、CLV) の最大化を図ることが最重要成功要因 (Key Success Factor、KSF) となる。

キーワード

信用金庫 住宅ローン 個人取引 金利 新設住宅着工戸数 顧客生涯価値

はじめに

1. 住宅ローンの状況（残高・新規貸出額）
2. 住宅投資関連データの動き
3. 国内銀行（都市銀行・地方銀行など）との比較
4. 金利の状況
5. 信用金庫別の状況
6. 貸出金残高に占める住宅ローン比率別の特徴
7. 信用金庫における住宅ローン推進時の留意点

おわりに

はじめに

信用金庫の住宅ローンは、個人取引の中核をなす融資商品であり、貸倒れリスクが相対的に低く、長期的な取引継続が期待される。全国の信用金庫における貸出金残高に占める住宅ローンの比率は 20%超で推移しており、貸出ポートフォリオにおける重要性は高い。

以下、住宅ローンの現状を概観し、公表データにもとづき、貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い信用金庫の特徴を考察する。なお、本稿における「国内銀行」は都市銀行、地方銀行などを指し、「全国平均」は信用金庫の全国平均を意味する。

1. 住宅ローンの状況（残高・新規貸出額）**(1) 住宅ローン残高**

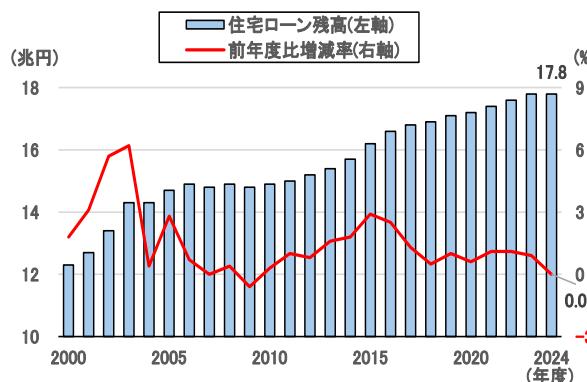
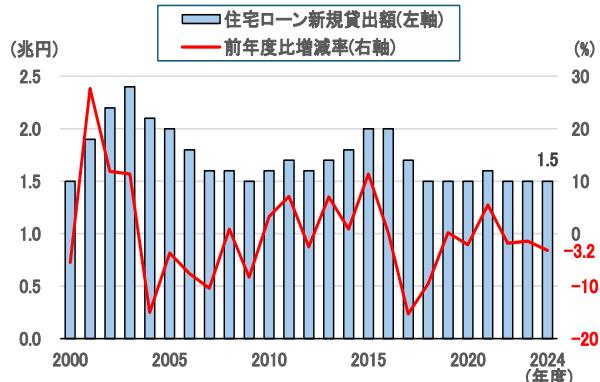
2024 年度の全国の信用金庫における住宅ローン残高計は 17.8 兆円、前年度比 0.0% で、ほぼ横ばいとなった（**図表 1**）。

2000 年度以降の推移をみると増加基調が続いているが、前年度比の変化率は 2000～2005 年度に振れが大きかったものの、直近では微増にとどまっている。

(2) 住宅ローン新規貸出額

2024 年度の全国の信用金庫における住宅ローン新規貸出額計は 1.5 兆円、前年度比 3.2% 減となった（**図表 2**）。

2000 年度以降の推移をみると前年度比の変動が比較的大きく、直近では 2022 年度以降、減少傾向にある。

(図表1) 住宅ローン残高**(図表2) 住宅ローン新規貸出額**

(備考) 日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2. 住宅投資関連データの動き

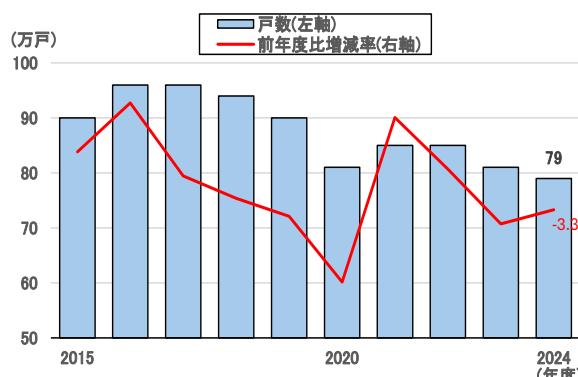
国土交通省「住宅着工統計調査」および「住宅市場動向調査」により、2015～2024年度の動きを概観する。

新設住宅着工戸数は、建設コスト・金利・地価の上昇を背景に、近年減少傾向にあり、2024年度は79万戸となった（図表3）。

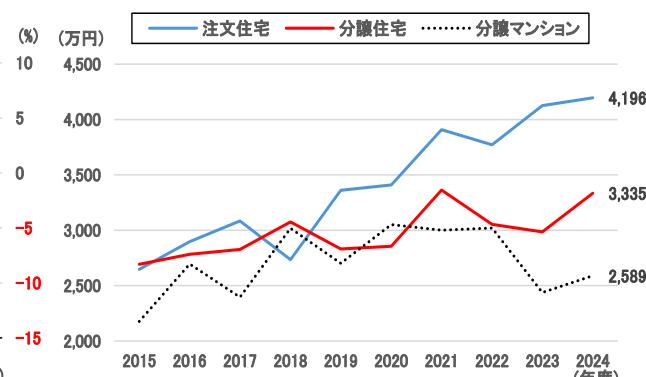
一方、近年の住宅価格の高騰を背景に、1件当たりの借入額は増加傾向にある（図表4）。

住宅ローン残高は中長期的に増加基調にあるが、住宅価格や金利動向に左右されるため、今後の動向には留意が必要となる。

（図表3）新規住宅着工戸数



（図表4）住宅購入時の借入金



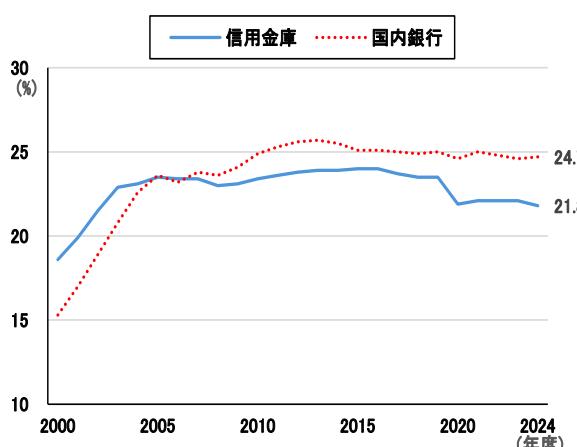
（備考）国土交通省資料より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

3. 国内銀行（都市銀行、地方銀行など）との比較

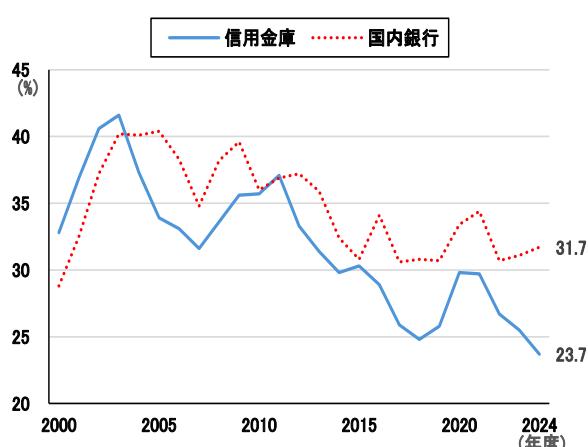
2000～2024年度における貸出金残高に占める住宅ローン比率の推移を示す（図表5）。信用金庫は2007年度以降、国内銀行を下回って推移している。

次に、同期間の新規貸出額に占める住宅ローン比率の推移を示す（図表6）。なお、新規貸出額は、日本銀行が公表している「貸出先別貸付金」における期中新規貸出額を用いる。信用金庫は2012年度以降、国内銀行を下回って推移している。

（図表5）貸出金残高に占める住宅ローン比率



（図表6）新規貸出額に占める住宅ローン比率



（備考）日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

4. 金利の状況

(1) 金利の推移

今後の住宅ローン金利を展望すべく、無担保コール翌日物レート、短期プライムレートおよび長期プライムレートの推移を確認する（図表7）。

日本銀行は2024年3月にマイナス金利政を解除した。その後、複数回にわたり利上げを実施し、現在の政策金利は0.75%となっている。先行き、もう一段の利上げを見込む向きも多く、今後、各金融機関において店頭表示金利（変動金利型）の引上げが見込まれる。

なお、信用金庫の取扱いも多い変動

金利型の住宅ローンは、保証の種類や団体信用生命保険の付帯有無、キャンペーン等により実行金利の水準が異なるが、他業態との競合上、低い水準となることもみられる。金利上昇局面においては、当面は預貸金利鞘の縮小リスクが予想されるため、住宅ローン推進にあたっては、残高の積上げと収益確保のバランスが一層重要となる。

(2) 金利タイプ別にみた取組みの状況

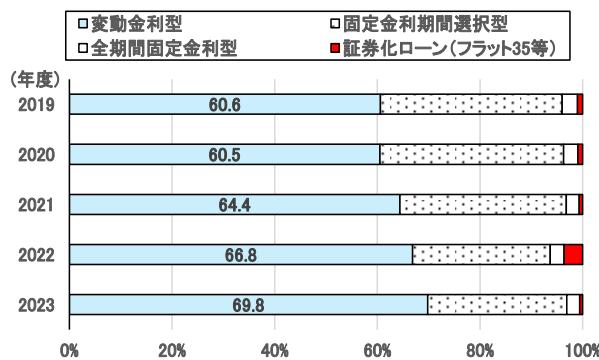
住宅ローンにおける金利タイプ別の状況を国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」¹にもとづき確認する。

イ. 住宅ローン残高における金利タイプ別比率

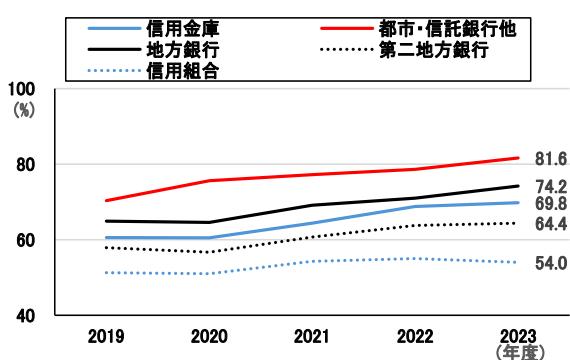
信用金庫の住宅ローン残高においては変動金利型の比率が最も高く、2023年度は69.8%を占めた。同年度は証券化ローン（フラット35等）が低下し、固定金利期間選択型の比率が上昇している（図表8）。

業態別にみると、変動金利型の構成比は都市銀行・信託銀行が最も高く、次いで地方銀行、信用金庫の順となっている（図表9）。

（図表8）金利タイプ別比率（信用金庫）



（図表9）変動金利型の構成比



（備考）国土交通省資料より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

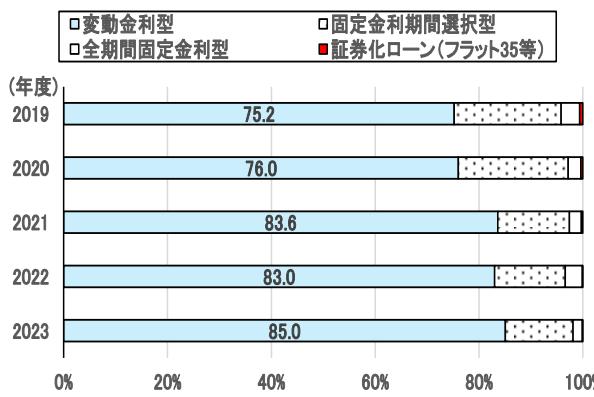
¹2025年3月公表の調査結果報告書の信用金庫等（信金中央金庫を含む）の回答率は94.1%（240/255金庫）

口. 住宅ローン新規貸出額における金利タイプ別比率

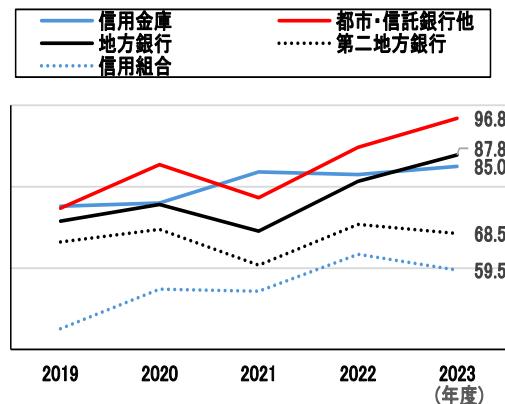
信用金庫の住宅ローン新規貸出額においても変動金利型の比率が最も高く、2023年度は85.0%を占めた。同年度は固定金利期間選択型、全期間固定金利型が低下し、変動金利型の比率が上昇している（図表10）。

業態別にみると、変動金利型の構成比は都市銀行・信託銀行が最も高く、次いで地方銀行、信用金庫の順となっている（図表11）。

（図表10）金利タイプ別比率（信用金庫）



（図表11）変動金利型の構成比



（備考）国土交通省資料より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

5. 信用金庫別の状況

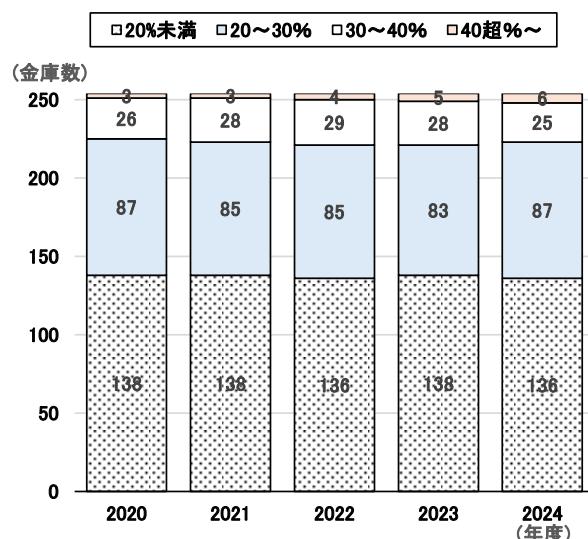
（1）貸出金残高に占める住宅ローン比率の推移

貸出金残高に占める住宅ローン比率（4区分）別に信用金庫数を示したものである（図表12）。

全国平均をみると、2020年度の21.9%から2024年度は21.8%へ0.1ポイント低下しているが、概ね20%前後で推移している。各年度とも20%未満の信用金庫数が最も多く、次いで20～30%、30～40%、40%超の順で構成比に大きな変化はない。一方、各信用金庫の取組差を背景に、過去5年間で40%超となる信用金庫が倍増した点は特徴的である。

なお、2期間比較（2020年度と2024年度）では、上昇115金庫、低下133金庫、変化なし6金庫で、低下金庫が多くなっている。

（図表12）信用金庫別の状況



（備考）日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

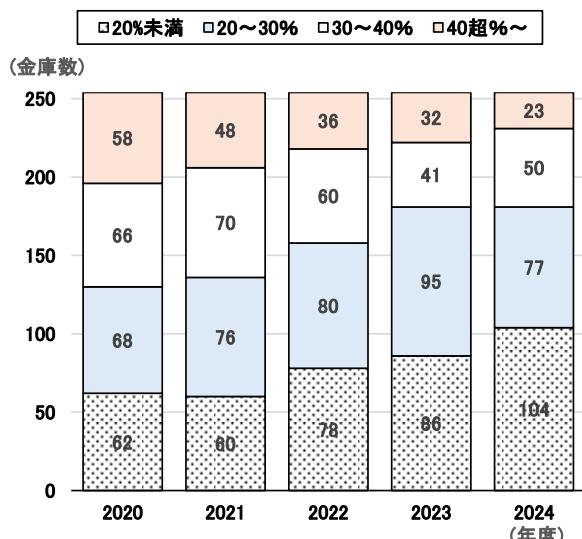
(2) 新規貸出額に占める住宅ローン比率の推移

新規貸出額に占める住宅ローン比率別に信用金庫数を上記(1)と同じ4区分で示したものである(図表13)。

全国平均をみると、2020年度の29.8%から2024年度は23.7%と6.1ポイント低下した。2020年度は20~30%の信用金庫数が最多であったが、2024年度は20%未満が最多となり、住宅ローン比率は低下傾向が続く。その一方で、当該比率が7割近くに達する信用金庫もみられる。

なお、2期間比較(2020年度と2024年度)では、上昇63金庫、低下190金庫、変化なし1金庫で、低下金庫が多くなっている。

(図表13) 信用金庫別の状況



(備考) 日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

6. 貸出金残高に占める住宅ローン比率別の特徴

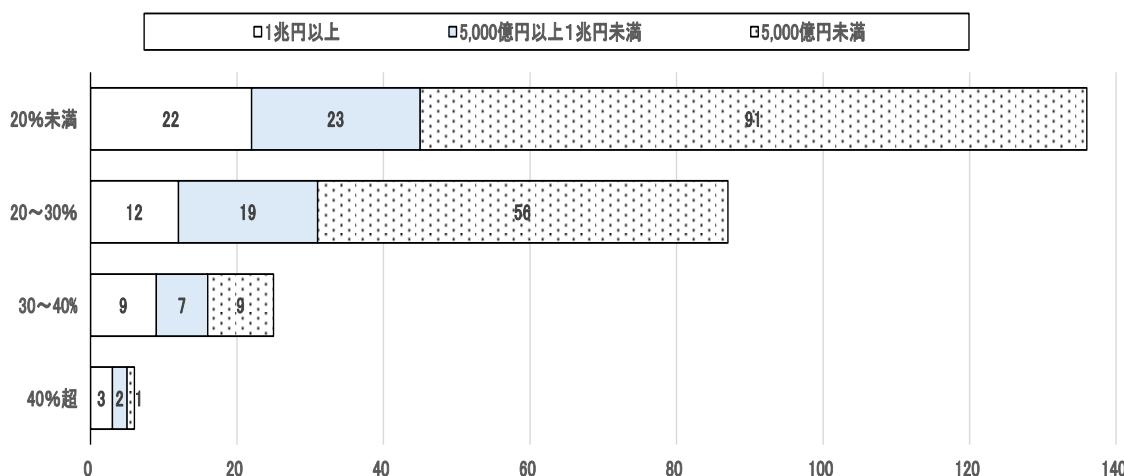
本稿の5.では、信用金庫を貸出金残高に占める住宅ローン比率に応じて4区分し、時系列で状況を概観した。

以下、預金規模、地域、業容面、収益面といった観点から、4区分への分布状況等を確認し、特徴を整理する。

(1) 預金規模別の分布状況

預金規模の大小にかかわらず、各区分にくくられる信用金庫が存在しており、顕著な偏りはみられない(図表14)。

(図表14) 預金規模別の状況(2024年度)

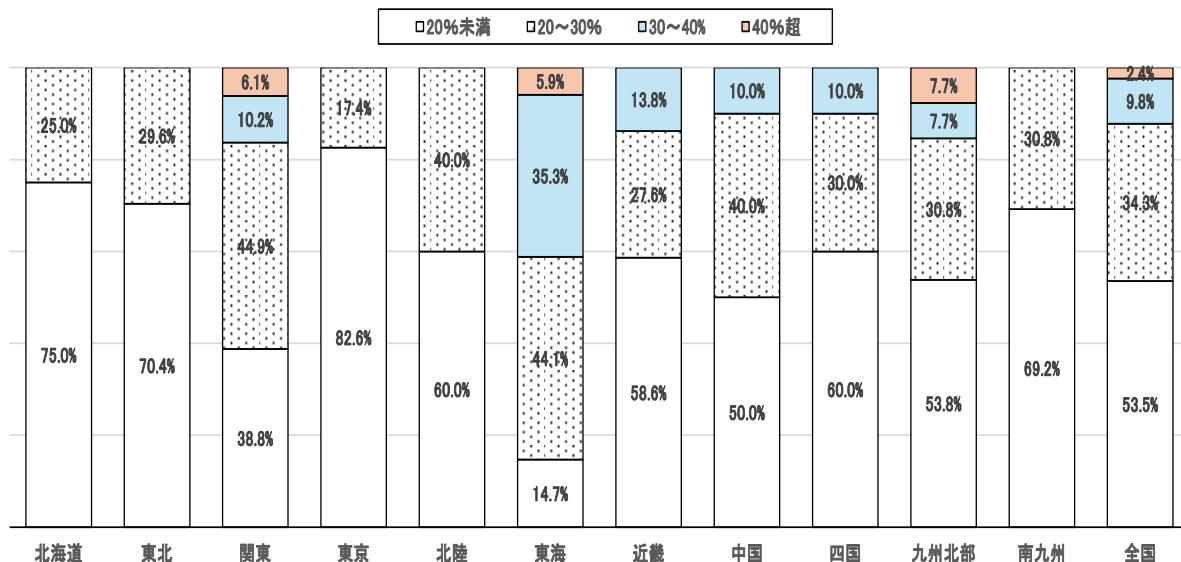


(備考) 日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(2) 地区別の分布状況

大都市を擁する関東地区、東海地区、九州北部地区において、相対的に貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い傾向がみられる一方で、東京地区、近畿地区では当該比率は低くなっている（図表15）。

(図表15) 地区別の状況(2024年度)

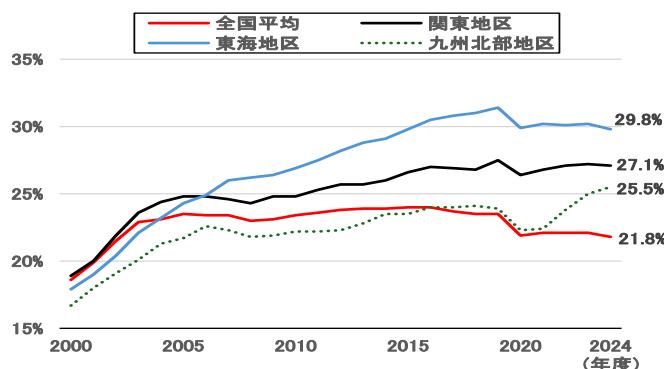


(備考) 日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2024年度に当該比率が全国平均を上回ったのは、上述の3地区のみであった。

2000年以降の推移を追うと（図表16）、関東地区は2001年度、東海地区は2004年度、九州北部地区は2017年度以降、全国平均を上回って推移している。いずれの地区とも全国平均との差が拡大している。

(図表16) 全国平均を上回る3地区の状況

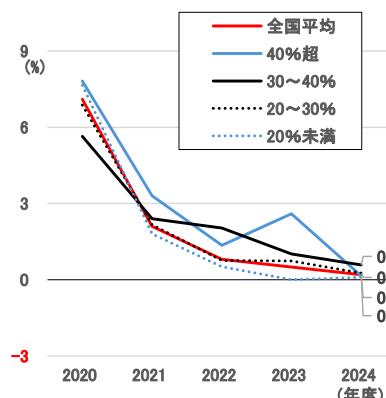


(備考) 日本銀行「貸出先別貸出金」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

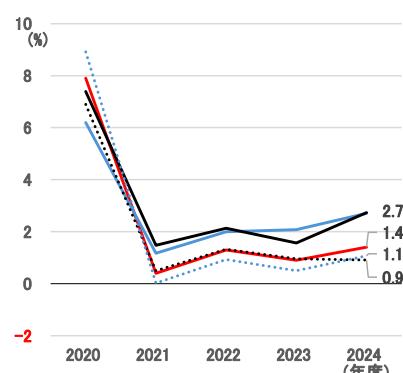
(3) 最近5年間の業容面の動き

- 預金：年度により多少のばらつきがみられるものの、住宅ローン比率が高い区分ほど全国平均を上回る傾向がある（図表17）。
- 貸出金：住宅ローン比率が高い区分ほど前期比増減率が全国平均を上回る傾向がある（図表18）。
- 預貸率：40%超の区分が最も高く、次いで20%未満の区分も全国平均を上回って推移している（図表19）。

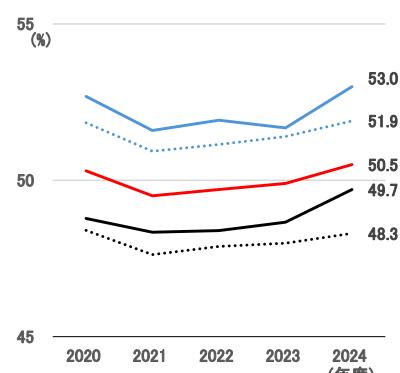
(図表 17) 預金の推移



(図表 18) 貸出金の推移



(図表 19) 預貸率の推移

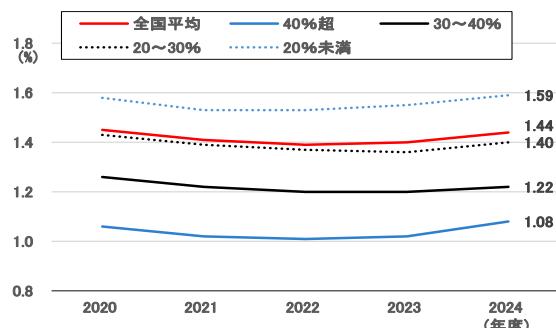


(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

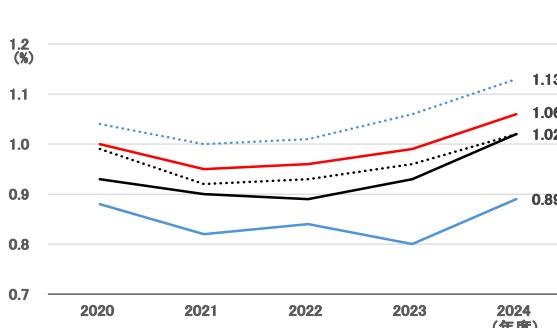
(4) 最近 5 年間の収益面の動き

- ・貸出金利回：20%未満の区分のみ全国平均を上回っている。住宅ローン比率が高くなるにつれて貸出金利回は低水準となる傾向がみられる（図表 20）。
- ・資金運用利回：住宅ローン金利が相対的に低いことを反映し、20%未満の区分のみ全国平均を上回る。住宅ローン比率が高くなるにつれて資金運用利回は低水準となる傾向がみられる（図表 21）。
- ・資金調達原価率：20%未満の区分のみ全国平均を上回って推移している。住宅ローンの比率が高くなるにつれ預金の増加率が相対的に高くなる傾向があるため、預金調達の比率上昇による平均調達コストの低下がみられる（図表 22）。
- ・総資金利鞘：20%未満および 30~40% の区分が全国平均を上回って推移している。特に 30~40% の区分は 2022 年度以降の上昇が顕著である（図表 23）。

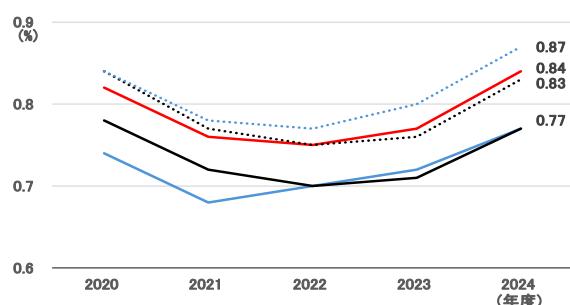
(図表 20) 貸出金利回



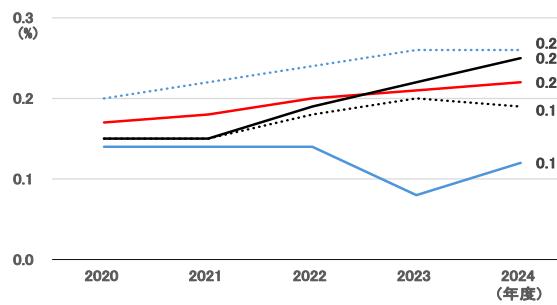
(図表 21) 資金運用利回



(図表 22) 資金調達原価率



(図表 23) 総資金利鞘



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

今回の分析を踏まえると、貸出金残高に占める住宅ローン比率の程度は、預金規模の大小のみでは説明しがたく、むしろ地域要因（人口動態、住宅需要、競合環境）の影響が大きいことが示唆される。

当該比率が高い信用金庫では、全国平均と比べ、預金および貸出金残高の伸びが高めである一方、貸出金利回は低水準にとどまる傾向がみられる。

利回りが低い要因としては、住宅ローン金利が相対的に低水準にあることに加え、住宅ローン比率上昇に伴う資産構成（ミックス）効果が考えられる。さらに、残高の伸びが高めとなる要因としては、住宅ローンを起点とした給与振込などの入金取込み、口座利用の拡大、クロスセルの進展が背景とみられる。

7. 信用金庫における住宅ローン推進上の留意点

信用金庫では、金利上昇局面を踏まえ、住宅ローンの推進を強化する動きがみられる。最近では、住宅ローン取引を通じて個人の決済口座を獲得しメインバンク化を図ることで、粘着性の高い安定的な預金を確保する狙いもある。

住宅ローン推進のメリットとしては、長期的な関係にもとづく安定的収益の確保、預金・貸出金残高の増加、クロスセルおよびアップセルを通じたメインバンク化の促進、新規顧客の獲得および取引の活性化、顧客接点の強化と活用余地の大きい顧客データの収集、などが挙げられる。

こうしたメリットを踏まえ積極的に拡大を志向する信用金庫がある一方、採算性や金利リスクの観点から慎重な姿勢を取る信用金庫もある。

以下、信用金庫が住宅ローンを推進するにあたり留意すべき点を示す。

(1) 非価格面の差別化

過度な金利競争に依存せず、審査の迅速化や業務のデジタル化に加え、店舗体験・コミュニケーション・商品・サービス・アフターサービスといった顧客体験全体の改善を通じて、非価格面での差別化を図る。

(2) 地域特性に応じた補完的戦略の整備

住宅需要の伸びが限定的な地域においても、住宅関連業者との連携強化、既存顧客の取引深耕、リフォーム・リノベーション需要の取込み、資産形成・相続の支援など、各信用金庫の強みを生かした補完的戦略を実行する。

(3) 短期偏重の回避と長期的関係の構築

残高拡大や短期収益の追求に偏重するリスクがある。住宅ローンを新規取引の起点とし、顧客接点を拡充して多面的に顧客を把握したうえで、ライフイベントに応じた提案を行い、継続的かつ複合的な取引を通じて長期的な関係を構築し、メインバンク化を図ることが重要である。

今後、住宅ローンを推進するにあたり、顧客収益性の向上と解約・離反の抑制を通じて顧客生涯価値（Customer Lifetime Value : CLV）の最大化を図ることが、最重要成功要因（Key Success Factor : KSF）となる。

おわりに

本稿では、全国の信用金庫における住宅ローンの現状を概観し、貸出金残高に占める住宅ローン比率が高い信用金庫の特徴について、定量データにもとづき考察した。

当該比率が高い信用金庫は、全国平均と比べて預金・貸出金残高の伸び率が高い一方、貸出金利回は低水準にとどまる傾向がみられる。

これまで金利水準が住宅ローンの競争力を左右してきたが、金利上昇局面にあっては預資金利の上昇も視野に入れる必要があるなど、金融機関の住宅ローン推進環境は変化しつつある。したがって、非価格競争力の向上による住宅ローン推進の強化が、これまで以上に求められる。

このような中、信用金庫は、強固な顧客関係にもとづく顧客選好の維持・強化、非価格面における競合との差別化、顧客生涯価値を重視する戦略の遂行に取り組んでいくことが求められるだろう。

以上

※信用金庫業界の各種データは、信金中央金庫 地域・中小企業研究所ホームページの「信用金庫統計」(<https://www.scbri.jp/publication/toukei/>) に掲載されています。併せて、ご活用ください。

本レポートは発表時点における情報提供を目的としており、文章中の意見に関する部分は執筆者個人の見解となります。したがいまして、投資・施策実施等についてはご自身の判断をお願いします。また、レポート掲載資料は信頼できると考える各種データに基づき作成していますが、当研究所が正確性および完全性を保証するものではありません。なお、記述されている予測または執筆者の見解は予告なしに変更することがありますのでご注意ください。