

信用金庫の新しいビジネスモデル策定（12）

－ 住宅ローンの推進動向 －

ポイント

- 2022年度末の信用金庫の住宅ローン残高は過去最高の17兆6,447億円となり、貸出金残高に占める住宅ローン残高の比率も22.1%に達した。
- 住宅ローンの定型商品化が進むなか、推進目的を残高確保や商品単体での収益獲得から、個人取引の接点に再定義する信用金庫が増えている。
- 推進時の検討課題は、①推進目的の庫内共有、②競合に対抗可能な商品・チャネルの提供、③営業店の関与度合いなどがある。
- 研修受講金庫の取組事例を挙げると、ローコスト化の徹底で採算を確保しつつ住宅ローン残高を積み上げている信用金庫があった。

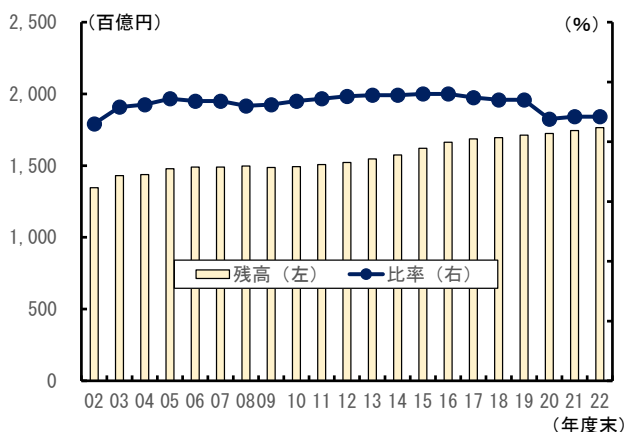
（注1）本稿は、当研究所主催「経営戦略プランニング研修（2023年度）」の講義および意見交換時の内容を中心に作成している。

（注2）本稿は、ニュース&トピックス（2022-123）「信用金庫の新しいビジネスモデル策定－住宅ローンの推進動向－」のアップデート版となる。

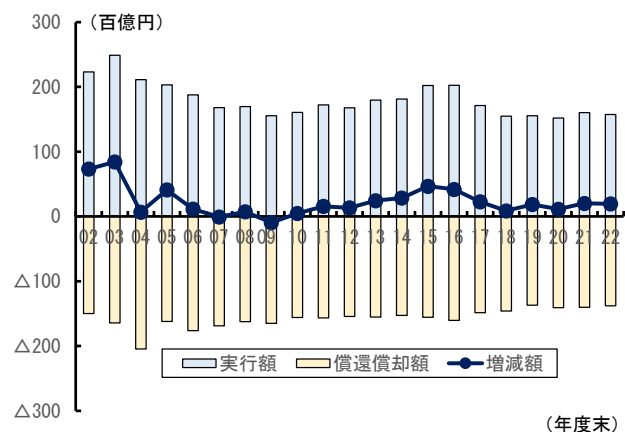
1. 住宅ローン残高の推移

2022年度末の信用金庫の住宅ローン残高は、前期比1.1%、1,956億円増加の17兆6,447億円となり、過去最高を更新した（図表1）。住宅ローン残高を分解すると、2022年度の新規実行額が1兆5,759億円となる一方で、償還・償却額は1兆3,803億円あり、差引きで1,956億円増加した形となる（図表2）。また、2022年度末の住宅ローン比率は22.1%となり、都道府県別では埼玉県の38.7%から大阪府の10.6%まで開きがあった。

（図表1）住宅ローン残高の推移



（図表2）住宅ローン残高の分解



（備考）1. 本稿では他業態との合併等を考慮しない。

2. 償還・償却額＝前年度末残高＋当年度新規実行額－当年度末残高と定義した。

3. 図表1から3まで信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2. 主な推進策

住宅ローンは定型商品化が進んでおり、金利以外に競合金融機関との差別化が困難とされる。こうしたなか、住宅ローンの推進目的を残高確保や商品単体での収益獲得から、個人取引の接点に再定義する信用金庫が増えてきた。具体的な推進策では、特定の保証会社を利用した業者セールスの強化、非対面チャネルの活用によるマスセールスが目立つ。

3. 推進時の留意点

推進時の検討課題は、①推進目的の庫内共有、②競合に対抗可能な商品・チャネルの提供、③営業店の関与度合いなどとなる。住宅ローンを個人顧客との接点と位置付けるなら、有効な複合取引・生涯取引策を打ち出す必要がある。一方、住宅ローンの採算改善を図るなら、営業店による人海戦術的な推進策を見直し、業者セールやローンセンター中心の推進体制に移行するのも一案である。

4. 研修受講金庫の取組事例

当研修の意見交換時に聴取した研修受講金庫の主なコメントは図表3のとおりである¹。

(図表3) 住宅ローンの推進に関する主なコメント

(積極的な意見)

- 住宅ローンは実需があり、引き続き力を入れていく。ただし金利競争が厳しいので、ローンセンターに業者セールスを集約するなどしている。
- 特定の保証会社を利用することで、業者からの持ち込み案件が増え、住宅ローン残高の伸長に繋がった。
- 当金庫が住宅ローンを推進する理由は、ひとえに若年層取引の接点強化である。教科書的な話だが、低金利で住宅ローンを推進し、若年層への複合化を図っていく戦略である。
- 当金庫は住宅ローン比率が高いものの、住宅ローン業務をローンセンターに集約しており、低レートながらも住宅ローン商品単品の採算で黒字を確保できている。
- 地域特性で住宅ローンを切るのは難しい。そこで住宅ローンの単品売りを認めず、カードローンのセットなどを徹底している。
- 業者からの持ち込み案件とネットによる非対面に絞って住宅ローンを推進する。

(自然体の意見)

- 当金庫は住宅ローンで金利競争をしないので、残高は減少傾向にある。
- 住宅ローンは複合取引が難しいので、リフォームローンを切り口に各種のおまとめローンとセットで推進している。
- 当金庫の地域は住宅ローン金利が低く収益面で非常に厳しい。一方で需要はあるので、属性の良い顧客に絞ってプロパー住宅ローンを推進する程度である。

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。したがって、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。

¹ 当該コメントは研修受講者の個人的な意見・感想を含むものであり、研修受講金庫の正式なコメントではない。そのため事例の記載にあたっては信用金庫名が特定できないように修正してある(信用金庫名や関連資料の提供依頼にはお応えしていません)。