



SCB

ニュース&トピックス

No.2024-104

(2024.12.17)

信金中央金庫 地域・中小企業研究所

研究員 西 俊樹

03-5202-7671

s1000790@FacetoFace.ne.jp

データで読み解くこれからの信用金庫経営 (35) 最近の住宅ローン残高の動向

— 貸出金残高に占める住宅ローン構成比は低下傾向がみられる —

ポイント

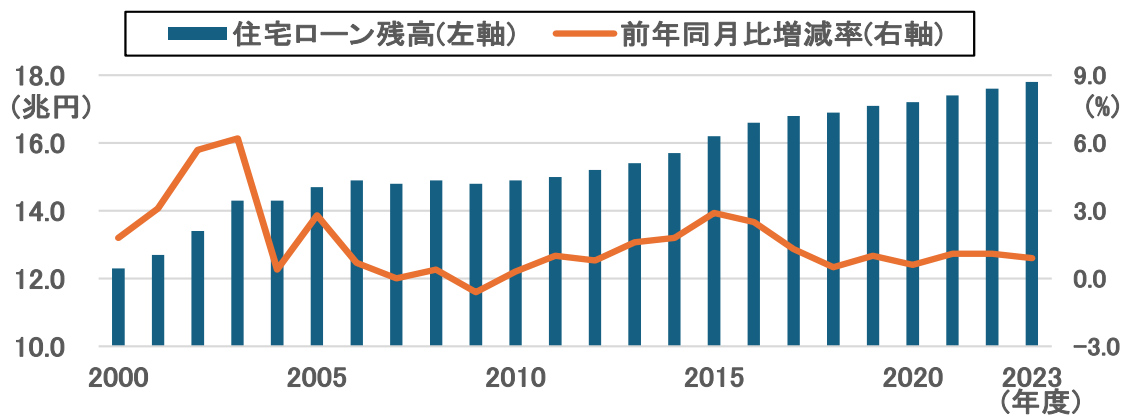
- 2024年3月末の全国254金庫の住宅ローン残高の合計は17.8兆円、前年同月比増減率は0.9%増となった。
- 信用金庫の貸出金残高に占める住宅ローン構成比は、国内銀行に比べて低い水準で推移している。
- 信用金庫別に過去5年間に於ける貸出金残高に占める住宅ローン構成比の推移をみると、低下傾向がみられる。
- 金利タイプ別では、信用金庫では「変動金利型」を選択する割合が最も高く、増加傾向にある。

1. 住宅ローン残高(全国)の状況

2024年3月末の全国254金庫の住宅ローン残高の合計は17.8兆円、前年同月比増減率は0.9%増となった。

2000年度以降の住宅ローン残高の推移をみると、増加傾向である。また、前年同月比増減率では、2000~2005年度の間動きが大きい時期がみられたが、足元では緩やかな増加が続いている(図表1)。

(図表1) 住宅ローン残高(全国)の状況

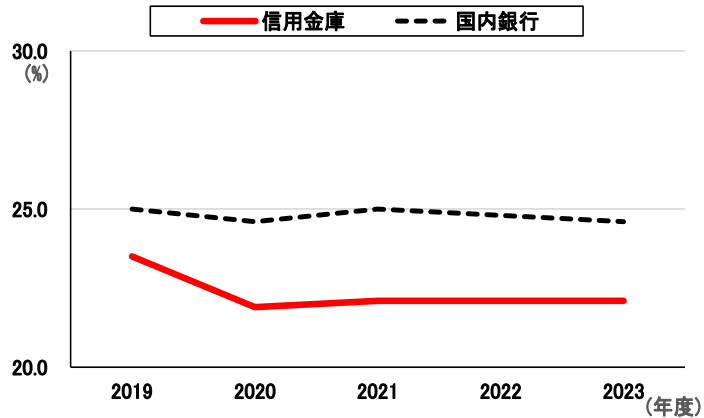


(備考) 日本銀行「業種別貸出金調査表」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

2. 住宅ローン構成比の推移

信用金庫と国内銀行における 2019～2023 年度までの過去 5 年間の貸出金残高に占める住宅ローン構成比の推移を示す(図表 2)。信用金庫は、国内銀行を下回る水準で推移している。

(図表 2) 住宅ローン構成比の推移

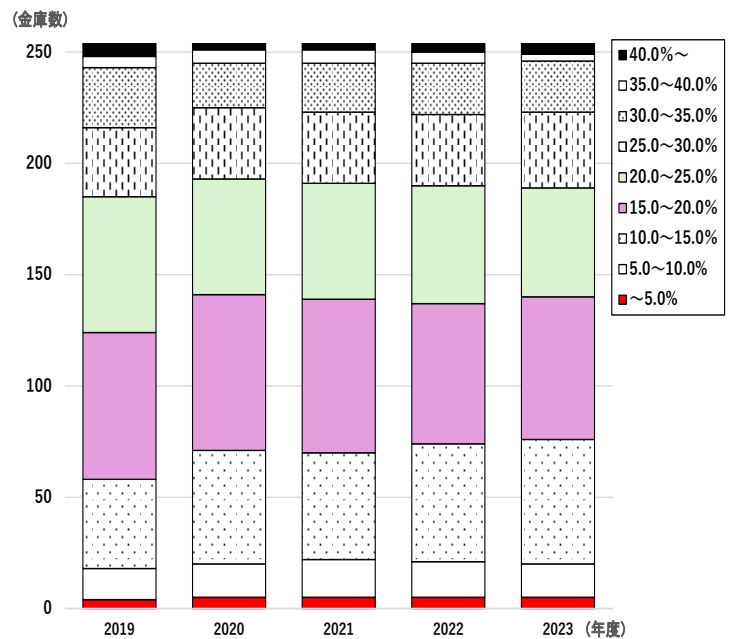


(備考) 日本銀行「業種別貸出金調査表」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

3. 信用金庫別の残高構成比の状況

信用金庫別に、2019～2023 年度までの過去 5 年間に於ける貸出金残高に占める住宅ローン構成比の推移を示す(図表 3)。全国平均は、2019 年度は 23.5%であったが、2023 年度は 22.1%と 1.4 ポイント低下した。期間別(2019～2023 年度)に推移状況を見ると、2019 年度は図表の凡例 9 項目のうち 15.0～20.0%の信用金庫数が最も多かったが、2023 年度では 20.0～25.0%の信用金庫数が減少し、10.0～15.0%の信用金庫数が増加するなど、全体的に低下傾向が進んでいることが窺える。一方で、各信用金庫における住宅ローンへの取組みが異なる背景等もあり、5%以下の信用金庫や 40%超となる信用金庫もみられる。

(図表 3) 信用金庫別の残高構成比の状況



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

また、2 期間比較 (2019 年度と 2023 年度) で貸出金残高に占める住宅ローン構成比の動きを確認したところ、上昇 74 金庫、低下 175 金庫、変化なし 5 金庫と、低下金庫が多くなっている。

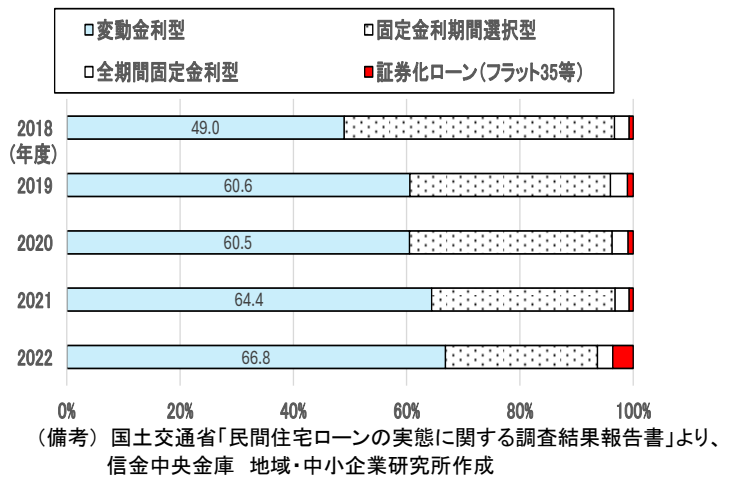
4. 金利タイプ別の状況

2024 年 7 月の日銀の追加利上げ以降、低金利が長く続いてきた傾向が転換期を迎えている。本稿では、住宅ローンにおける金利タイプ別の状況を「民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」¹をもとに確認する。

¹ 国土交通省 住宅局が住宅ローンを供給している民間金融機関を対象に毎年実施している調査である。なお、2024 年 3 月公表の調査結果報告書における信用金庫等(信金中央金庫を含む)の回答率は、95.3%(243/255 金庫)となっている。

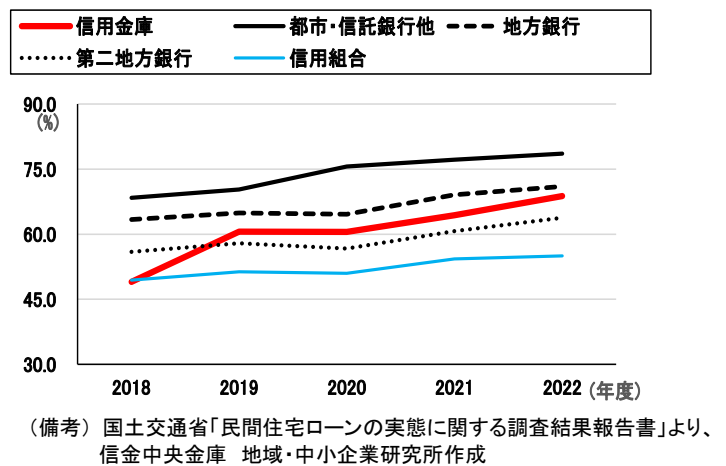
2018～2022 年度までの過去 5 年間に
 おいて、信用金庫では「変動金利型」を
 選択する割合が最も高くなっており、
 2022 年度は 66.8%を占めている。また、
 2022 年度は「固定金利期間選択型」が低
 下し、「証券化ローン(フラット 35 等)」
 を選択する割合が上昇している(図表
 4)。

(図表4) 信用金庫の金利タイプの状況(住宅ローン残高)



次に、2018～2022 年度までの過去 5 年
 間において、金利タイプ「変動金利型」の
 選択状況について業態別にみると、都市・
 信託銀行他において、「変動金利型」を選
 択する割合が最も高く、次に地方銀行、信
 用金庫が高くなっている(図表 5)。

(図表5) 業態別の「変動金利型」の選択状況



今般の分析の結果、全国信用金庫の住宅ローン残高は増加傾向であり、貸出金残高に占める住宅ローン構成比も 20%超と、信用金庫の貸出において重要な位置づけにあるといえよう。しかしながら、貸出金残高に占める住宅ローン構成比は全体的に低下傾向であり、国内銀行と比較しても低い状況が続いている。また、金利タイプ別では「変動金利型」を選択する機会が多いため、今後、金利上昇期には、住宅ローン金利の上昇が予想される。

信用金庫においては、貸出金利など採算性等を考慮し、住宅ローン推進に消極的な信用金庫がみられる。一方で、住宅ローン取引をきっかけに、給与振込や公共料金・クレジットカード等の引落など継続的な取引につなげてメイン化を図ることで「顧客生涯価値」の向上を目指し、住宅ローン推進に力を入れる積極的な信用金庫もみられる。

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。