



SCB

ニュース&トピックス

No.2024-105

(2024.12.24)

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 (36)
最近の住宅ローン新規貸出額の動向

—信用金庫住宅ローン新規貸出額は足元では横ばい傾向にある—

ポイント

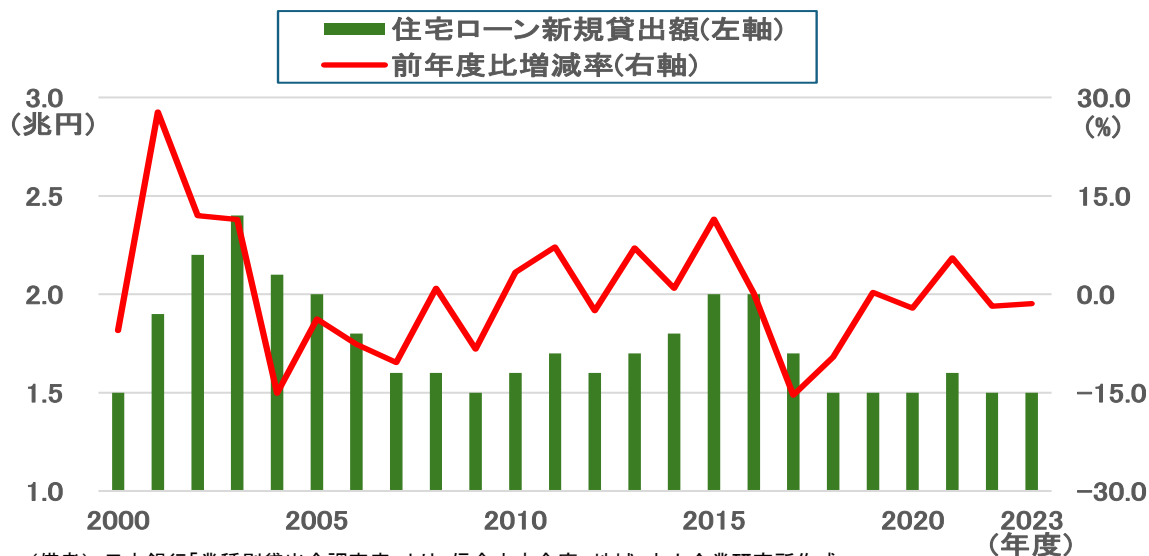
- 2023 年度中の全国 254 金庫における住宅ローン新規貸出額の合計は 1.5 兆円、前年度比増減率は 1.4% 減となった。
- 2023 年度の新設住宅着工戸数は 81 万戸となり、ピーク時の半数以下まで減少している。
- 信用金庫別に、2 期間比較（2019 年度と 2023 年度）で住宅ローン新規貸出額の増減状況を確認したところ、減少した信用金庫が多くなっている。
- 新規貸出額における金利タイプ別では、「変動金利型」を選択する割合が最も高い。

1. 住宅ローンの新規貸出額(全国)の状況

2023 年度中の全国 254 金庫における住宅ローン新規貸出額の合計は 1.5 兆円、前年同月比増減率は 1.4% 減となった。

2000 年度以降の推移をみると、前年同月比増減率の動きは大きい傾向があり、足元の新規貸出額は 2022 年度以降減少傾向である(図表 1)。

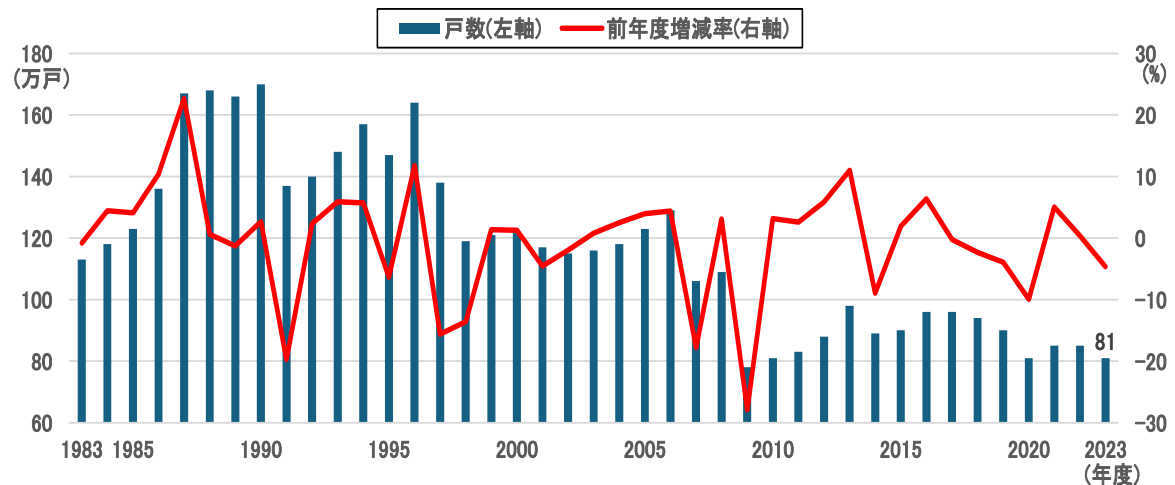
(図表 1) 住宅ローン新規貸出額(全国)の状況



2. 新設住宅着工戸数の推移

1983 年度以降の新設住宅着工戸数の推移を示す(図表 2)。2023 年度の新規住宅着工戸数は 81 万戸となり、ピーク時の半数以下まで減少している。

(図表2) 新設住宅着工戸数の推移

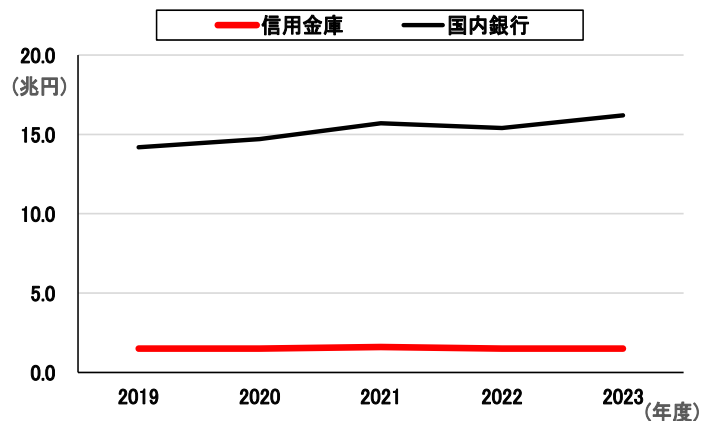


(備考) 国土交通省「建築着工統計調査報告」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

3. 国内銀行との新規貸出額比較

信用金庫と国内銀行における 2019～2023 年度までの過去 5 年間ににおける住宅ローン新規貸出額の推移を示す(図表 3)。国内銀行は増加傾向にあるが、信用金庫はほぼ横ばいで推移している。

(図表3) 国内銀行との新規貸出額比較



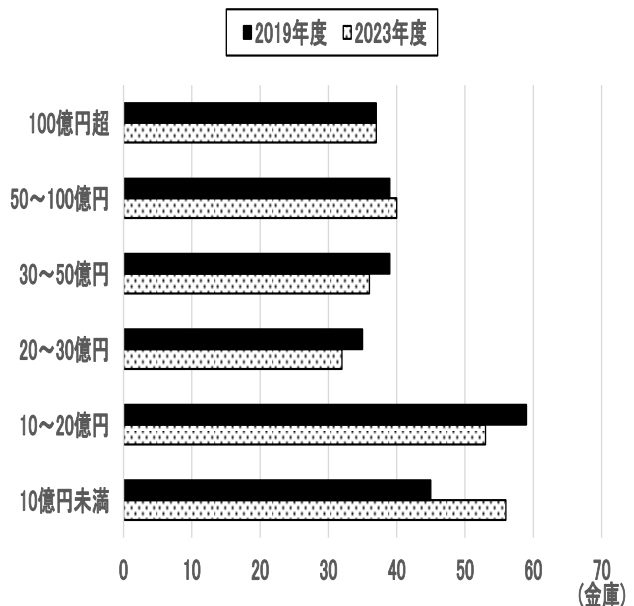
(備考) 日本銀行「業種別貸出金調査表」より、
信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

4. 信用金庫別の新規貸出額の状況

信用金庫別に、2 期間比較 (2019 年度と 2023 年度) で年度中の住宅ローン新規貸出額を確認したところ、ほぼ同傾向となっている。2023 年度は、2019 年度に比べ 10～20 億円となった信用金庫数が減少し、10 億円未満となった信用金庫数が増加している(図表 4)。

また、2 期間比較 (2019 年度と 2023 年度) で住宅ローン新規貸出額の増減状況を確認したところ、増加 95 金庫、減少 159 金庫と、減少した信用金庫が多くなっている。

(図表4) 信用金庫別の新規貸出額の状況



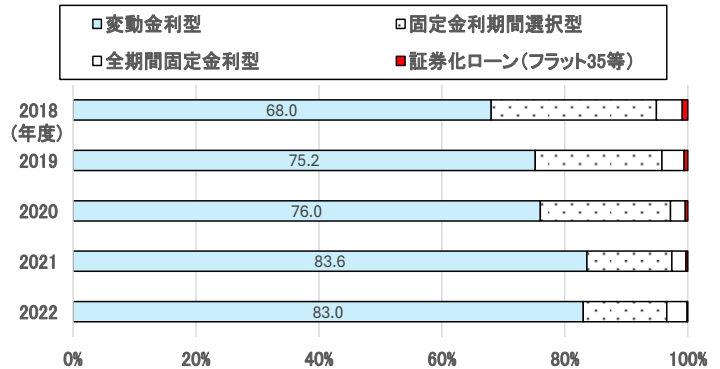
(備考) 日本銀行「業種別貸出金調査表」より、
信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

5. 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、住宅ローン新規貸出額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。

(図表5) 信用金庫の金利タイプの状況(住宅ローン新規貸出額)

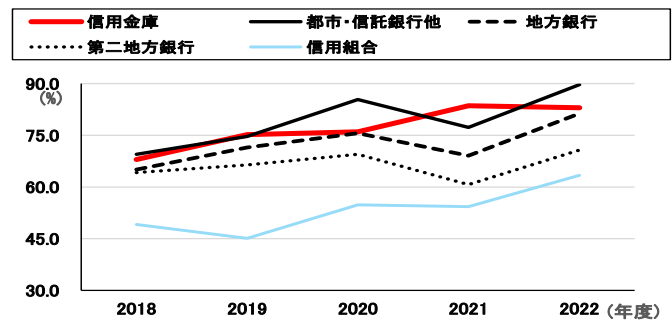
2018～2022年度までの過去5年間の推移をみると、「変動金利型」を選択する割合が最も高くなっており、2022年度は83.0%を占めている。また、2022年度は2021年度に比べて「変動金利型」および「固定金利期間選択型」がわずかに低下し、「全期間固定金利型」を選択する割合がわずかに上昇している(図表5)。



(備考) 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」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

次に、2018～2022年度までの過去5年間に於いて、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、2022年度は都市・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、次に信用金庫が高くなっている(図表6)。

(図表6) 業態別の「変動金利型」の選択状況



(備考) 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」より、信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

今般の分析の結果、信用金庫における住宅ローン新規貸出額は減少傾向にある。今後も工事原価高騰等が続く場合、2040年度には新設住宅着工戸数が58万戸まで減少するとする予測²もあるなど、さらに住宅ローン新規貸出額が減少する可能性もある。また、金利タイプ別では「変動金利型」を選択する割合が高かったが、今後、金利が上昇した際には他のタイプが増えることが予想される。

信用金庫の貸出金残高に占める住宅ローン構成比は2割を超えるなど重要な位置づけにある。今後、新設住宅着工戸数の状況や金利動向を踏まえつつ、住宅ローンにかかる営業戦略、取扱商品・サービス等の検討が必要となることであろう。

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 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。

² 出所：株式会社野村総合研究所「日本における2024～2040年度の新設住宅着工戸数の予測」より