



SCB

ニュース&トピックス

No.2026-39

(2026.7.1)

信金中金総研

主任研究員 間場 紗壽

03-5202-7671

s1000790@FacetoFace.ne.jp

信用金庫の営業エリアにおける住宅ローン市場と住宅供給の動向

—全国から市区町村まで、地図で追う 2025 年度の新設取得住宅供給の変化—

ポイント

- 住宅ローンは金融機関の個人向け融資の中でも中核的な商品である。本レポートでは、信用金庫業界の住宅ローン推進に係る現状と、それに大きな影響を与える住宅供給の動向を確認する。
- 2025 年度、信用金庫業界の住宅ローン新規実行額は 4 年度ぶりに前年度比プラスに転じた。地域別に確認すると、市場規模の大きい南関東が全国比で上振れとなった一方、地方は全国比で下回るなど、地域間でばらつきがみられる。
- 住宅ローン需要の基盤となる住宅供給の状況を確認すると、2025 年度の新設取得住宅戸数は、一戸建および共同住宅ともに前年度比で大きく下落した。地域分類別に見てもほぼ全ての地域でも減少している。信用金庫業界としては厳しい市場環境の中で着実に実行額を積み上げることができたと言えよう。
- 営業エリアに制限がある信用金庫の視点に立って、地域分類内における新設取得住宅戸数の増加幅の分散をHHIで確認すると、一戸建では比較的分散している一方で、共同住宅では一部の市区町村に集中している様子が伺える。中でも南関東や近畿は地域内の分散が大きく、当該地域の金融機関の新設取得住宅供給へのアクセスは比較的恵まれている様子が伺える。

1. はじめに

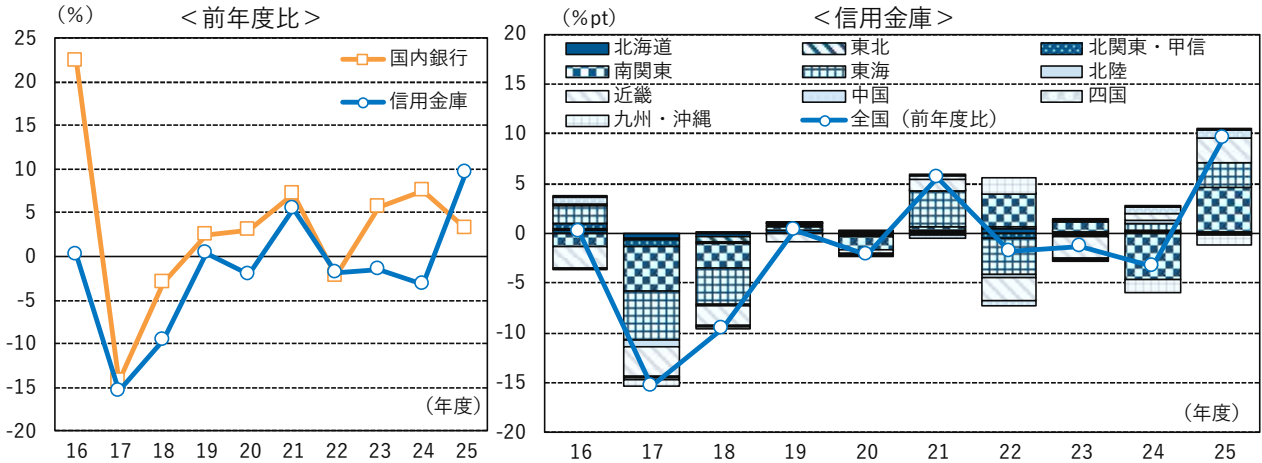
住宅ローンは、金融機関の個人向け融資の中でも中核的な商品である。貸出収益だけでなく、取引の起点として粘着性の高い預金獲得や決済・運用等の周辺取引拡大が期待されるなど、戦略的な取組みが求められている。本レポートでは、信用金庫業界の住宅ローンの現状と、信用金庫の住宅ローン推進に大きな影響を与える持家および分譲住宅供給の推移について、地域分類の視点も含めつつ確認する。

2. 住宅ローン新規貸出額の推移

住宅ローンは、金融機関の個人向け融資における主要商品である。住宅ローン契約を通じて金融機関との取引が開始されると、住宅ローン返済資金の引落とし等に備えて当該金融機関の口座に資金が滞留しやすくなり、預金獲得や決済取引など周辺取引の拡大にもつながることが期待される。そこで本レポートでは、住宅ローンの推進状況を捉えうる指標として、住宅ローン残高ではなく住宅ローンの新規実行額に着目する。

2025 年度の信用金庫の住宅ローン新規実行額は、2021 年度以来 4 年度ぶりにプラスに転じた（図表 1）。地域分類別にその寄与度をみると、南関東、東海、近畿を中心とする押し上げがプラスの伸び率に寄与した一方で、北陸や九州・沖縄ではマイナスという結果になった。

(図表1) 住宅ローン新規貸出額の推移と寄与度分解



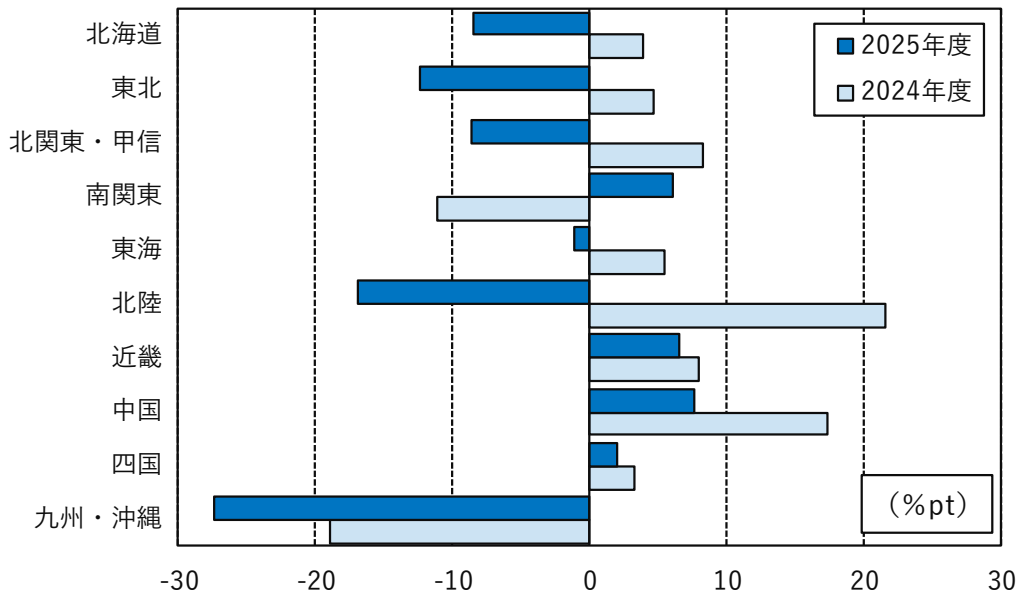
(注1) 地域分類は総務省「地域別表章に関するガイドライン」類型Ⅰ参考①をベースに、九州と沖縄を同類型にしたもの。いずれも本店所在都道府県を基準に各地域分類に振り分けており、以後本レポートでは同様の分類を用いる。

(注2) 信用金庫の新規貸出額は百万円単位のデータを用いて年度単位で合算している。

(備考) 日本銀行より信金中金総研作成

前段では、全国の住宅ローン新規実行額の伸び率についてどの地域の影響が大きかったかを確認した。本手法では市場規模の大きい地域分類ほど寄与度が大きく見えやすい。そこで、各地域分類の動きそのものを把握するべく、全国の伸び率との乖離差（地域分類別伸び率－全国伸び率）を用いて地域分類別の上振れ・下振れを整理する。2025年度は、中国や市場規模の大きい南関東が全国比で上振れとなった一方、九州・沖縄、北陸では全国比で下振れとなるなど、地域間で明確なばらつきがみられる（図表2）。九州・沖縄は全国比で下振れ幅が大きく、相対的に伸び悩んでいる状況が示唆される。

(図表2) 地域分類別の乖離差 (2025年度 vs2024年度)



(注) 全国伸び率は、信用金庫の住宅ローン新規実行総額で算出した前年度比を意味する。

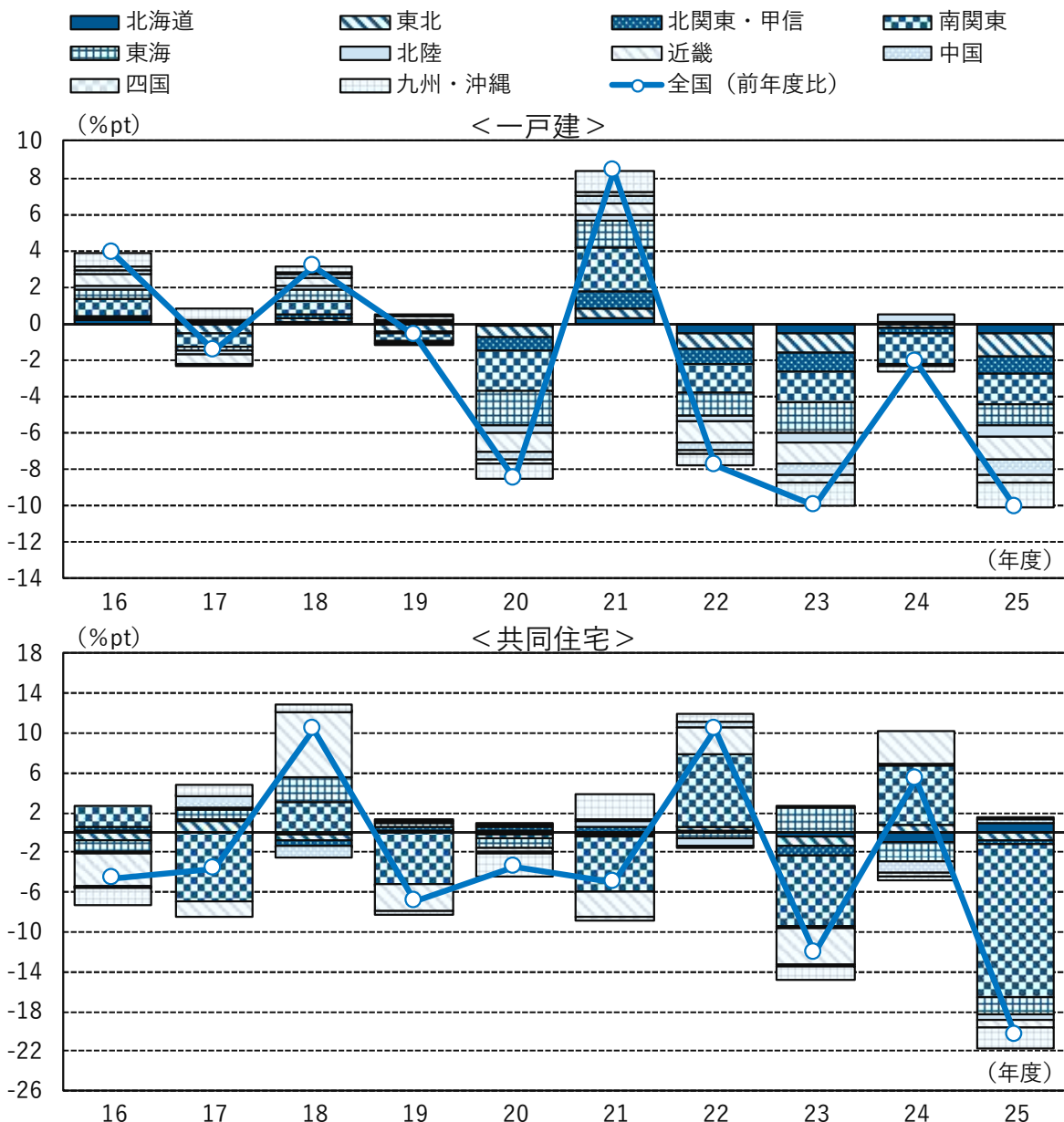
(備考) 信金中金総研作成

2. 新設取得住宅の地域分類別推移

ここからは、住宅ローン分析の基礎指標として住宅供給の動向を概観する。金融機関は住宅を供給する立場ではなく、住宅供給があって初めて住宅ローンの需要が発生する。その観点から、住宅着工動向は住宅ローン推進環境を左右する重要な要因となる。本レポートでは上記問題意識を念頭に、新設された持家や分譲住宅¹（以下「新設取得住宅」という。）に着目してその推移を確認する。

2025年度の新設取得住宅戸数は、一戸建および共同住宅ともに前年度比で見て大きく下落した（図表3）。地域分類別に見てもほぼ全ての地域でも減少している。本市場動向を踏まえれば、2025年度の信用金庫業界は、新設取得住宅の供給が厳しい市場環境の中でも着実に住宅ローンの実行額を積み上げることができたと言えよう。

（図表3）新設取得住宅戸数（前年度比）の地域分類別寄与分解



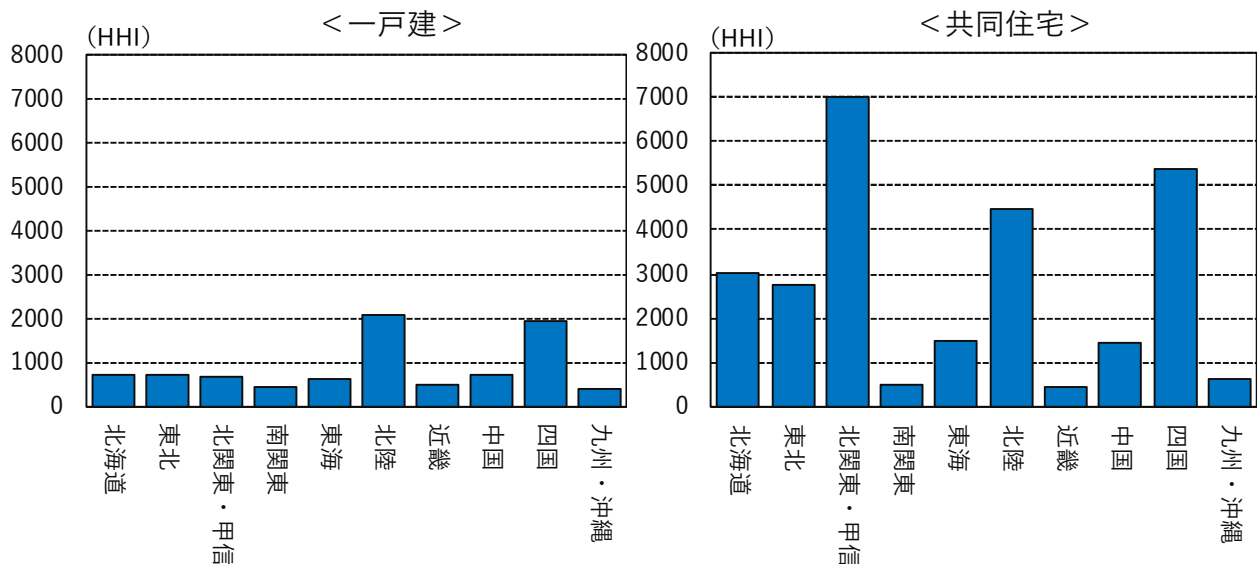
（備考） 住宅着工統計より信金中金総研作成

¹ 住宅着工統計の「利用関係」が「持家」または「分譲住宅」となるものに限る。

信用金庫は、銀行と比較して営業エリアが限られている点に大きな違いがある。営業エリアを含む地域分類において新設取得住宅戸数が増加していたとしても、それが自金庫の営業エリア内でなければ直接的にメリットを享受することはできない。そのため、一つの地域分類内において住宅供給が旺盛な市区町村がどれだけ分散しているのか、または集中しているのかという視点が重要になってくる。

この視点にたつて、2025年度の市区町村別に見た新設取得住宅戸数の前年度差を用いて「地域分類別のHHI²⁾」（以下「増加集中HHI」という。）を算出し、地域分類別の特徴を探る。その結果、2025年度は、一戸建は概して増加集中HHIが低く分散的である一方、北陸や四国では増加集中HHIが相対的に高く、新設取得住宅の増加が特定の市区町村に偏っている傾向が示唆された（図表4）。共同住宅は一戸建に比べて増加集中HHIが高い地域が目立ち、北関東・甲信、北陸、四国などでは新設取得住宅の供給増加が点で生じやすかった可能性が示唆された。南関東や近畿は一戸建および共同住宅とも増加集中HHIは低水準で、地域分類内の増加が比較的分散しており、地域の金融機関が新設取得住宅にアクセスしやすかった可能性がある。

（図表4）建て方別に見る地域分類内の新設取得住宅増加の増加集中HHI（2025年度）



（注） 「増加集中HHI」は、2025年度の市区町村別新設取得住宅戸数の前年度差がプラスとなった市区町村を対象に、各地域分類の増加分合計に占める各市区町村の増加分の構成比を求め、その二乗和として算出した。

（備考） 住宅着工統計より信金中金総研作成

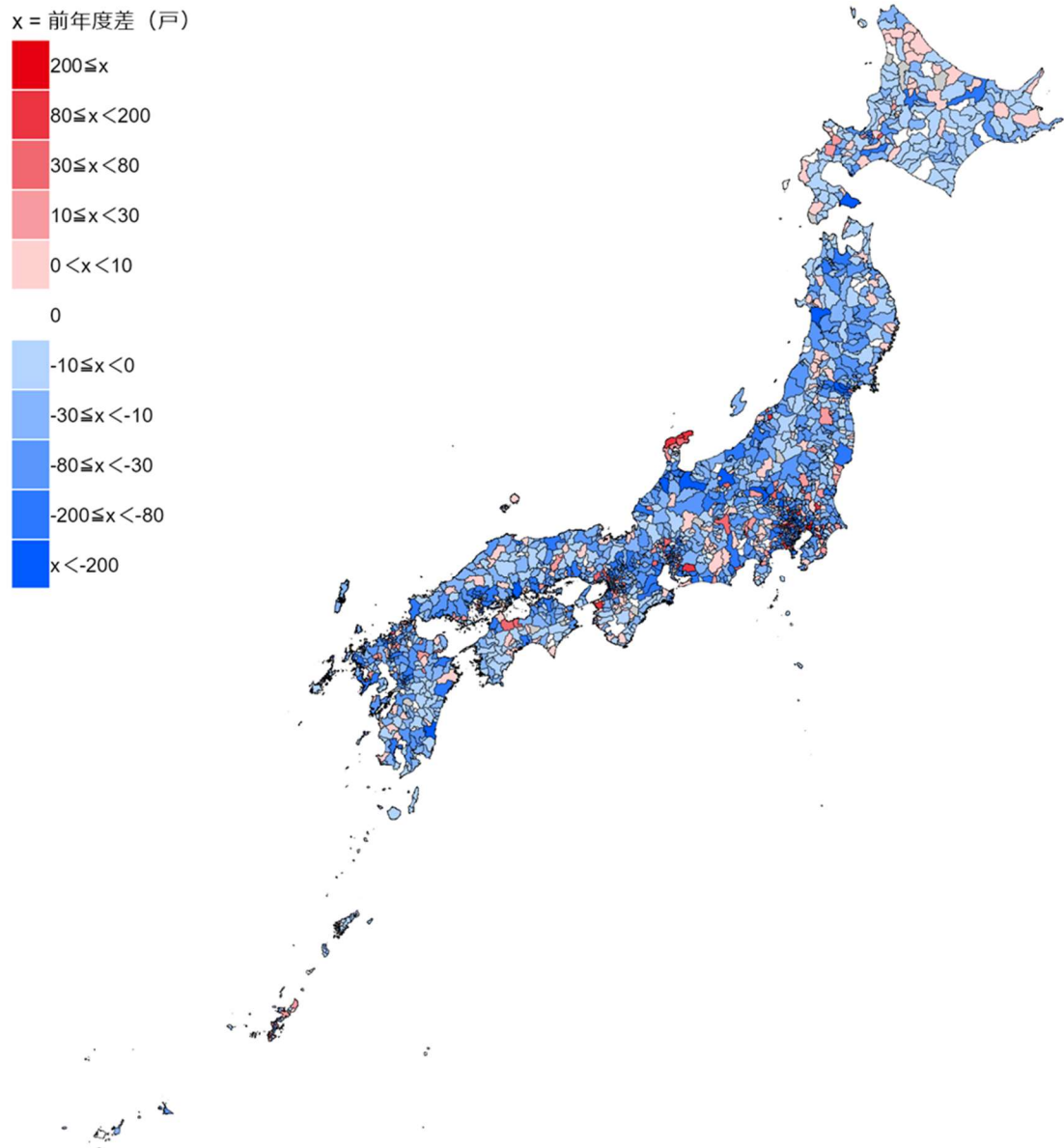
最後に、新設取得住宅戸数の市区町村別に見た前年度差を地図上で可視化する。住宅ローン推進の振り返りにあたっては、住宅ローン実行額の増減や営業活動の強弱だけでなく、営業エリア内で新設取得住宅の供給が増減していたかという外部環境も踏まえて確認・評価することが重要であり、本図表はその検討材料として活用いただくことを想定している（図表5、図表6）。

²⁾ ハーフィンダール・ハーシュマン指数（HHI）は特定の市場の独占度を表す指標で、例えば公正取引委員会では個別事業者ごとの事業分野占拠率（%）を二乗した値の総和で算出するとされている。

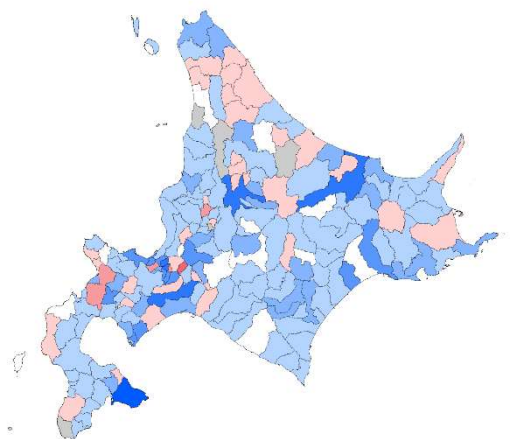
<https://www.jftc.go.jp/soshiki/kyotsukoukai/ruiseki/yougo.html>

(図表5) 市区町村別に見る2025年度新設取得住宅戸数の増加幅マップ(一戸建)

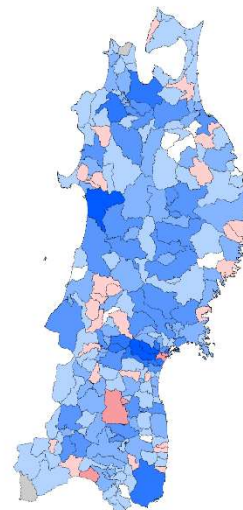
<全国>



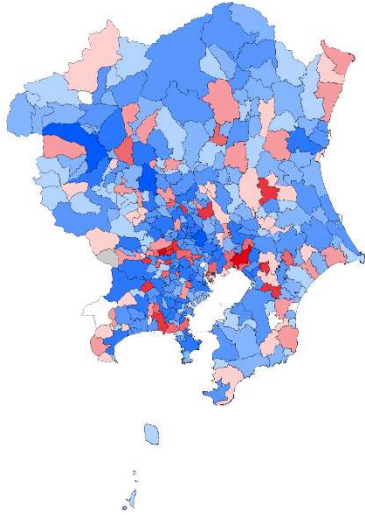
<北海道>



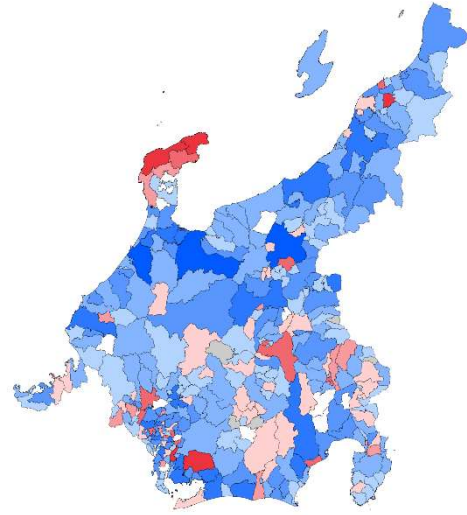
<東北>



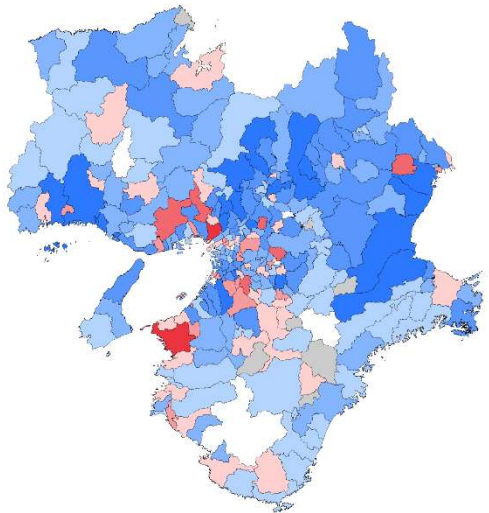
<関東>



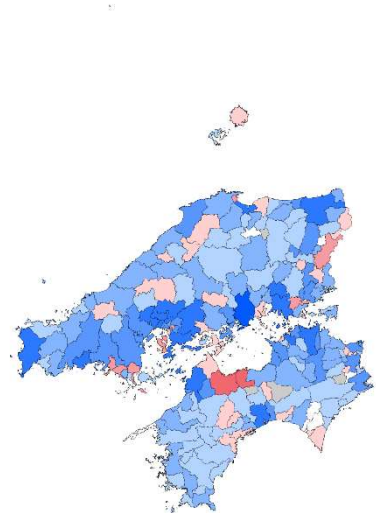
<中部>



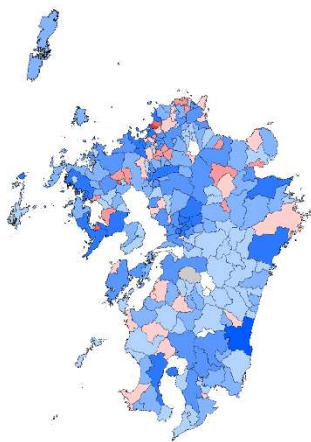
<近畿>



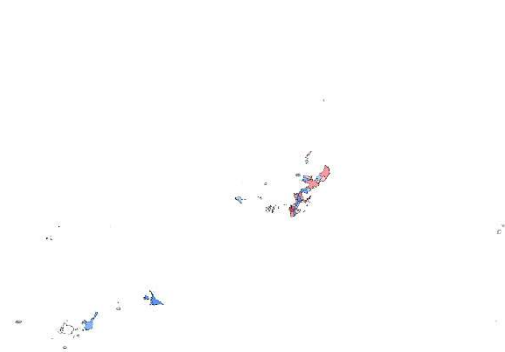
<中国・四国>



<九州>



<沖縄>



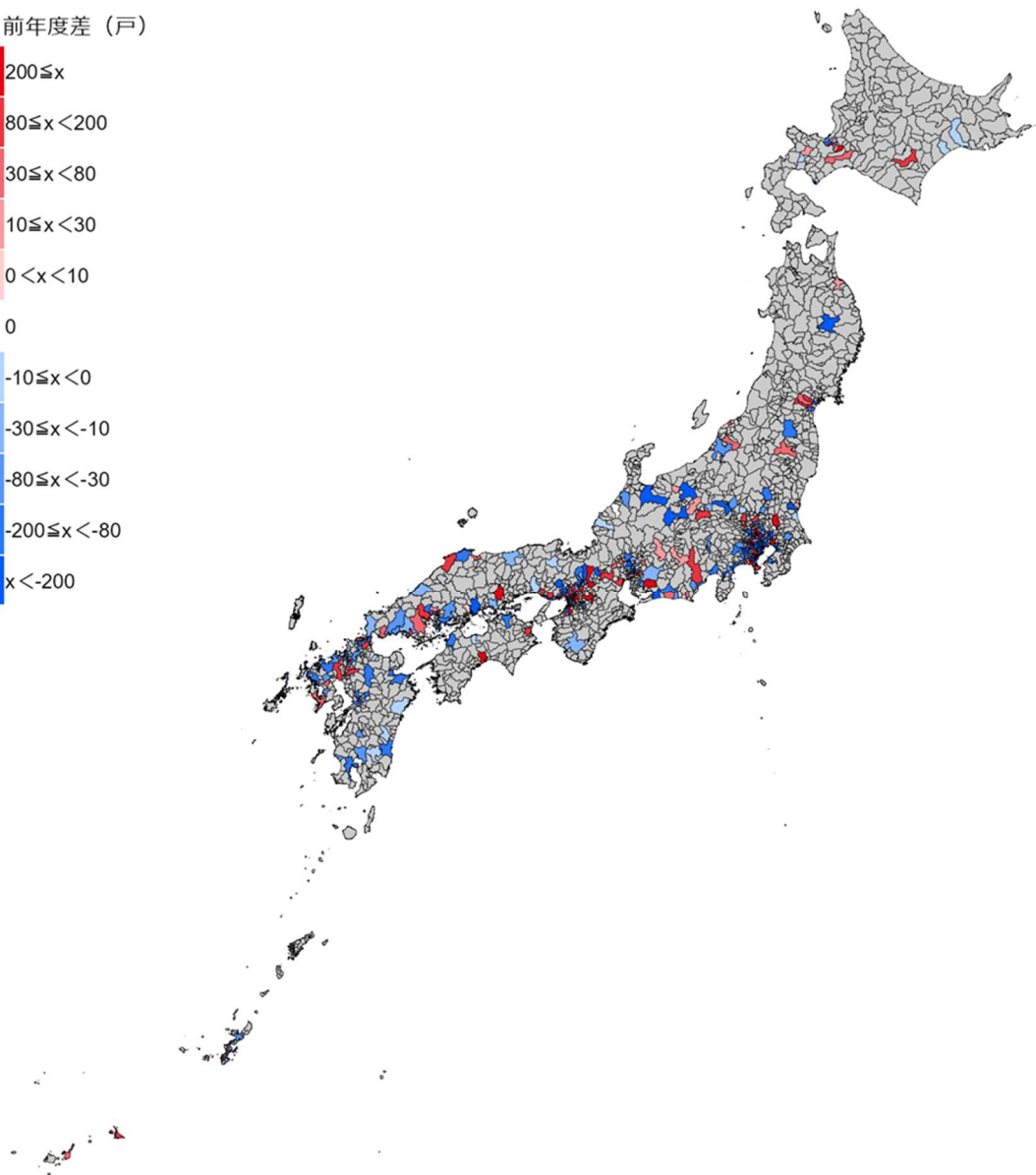
(注) 視認性等の観点から一部地域を編集。2024 年度および 2025 年度の新設取得住宅戸数が 0 の市区町村についてはグレーで表現。

(備考) 住宅着工統計および国土数値情報（行政区域データ）をもとに信金中金総研作成

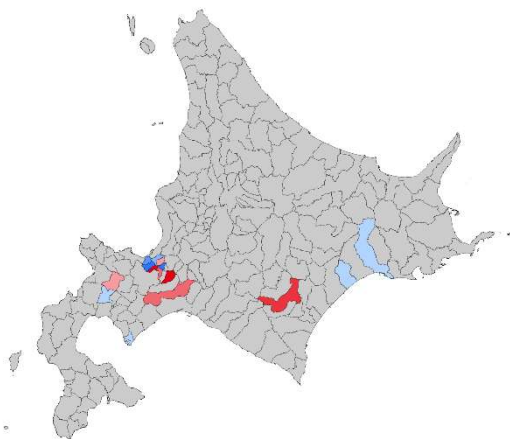
(図表6) 市区町村別に見る2025年度新設取得住宅戸数の増加幅マップ(共同住宅)

<全国>

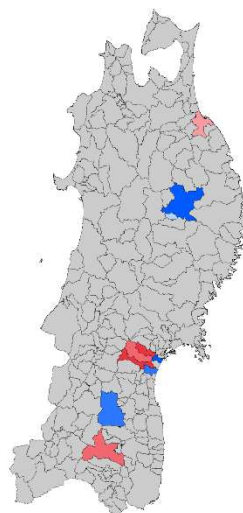
x = 前年度差 (戸)



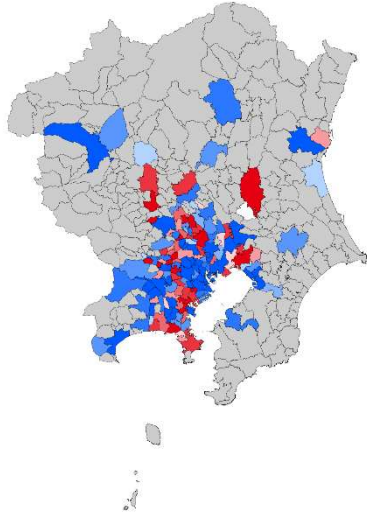
<北海道>



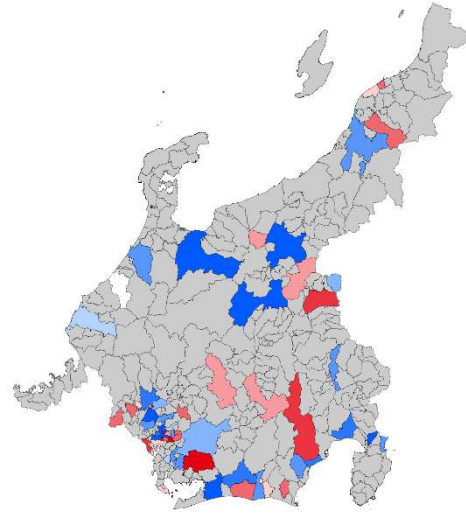
<東北>



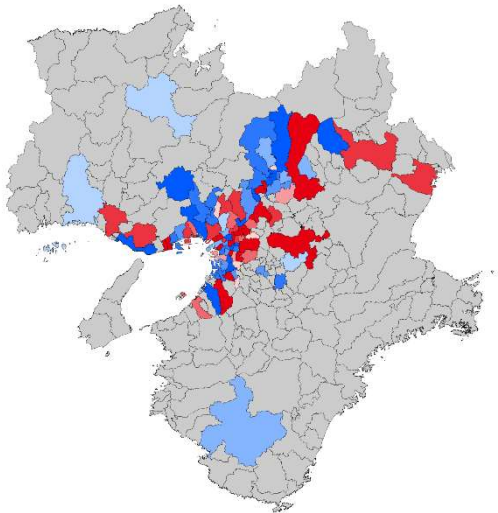
<関東>



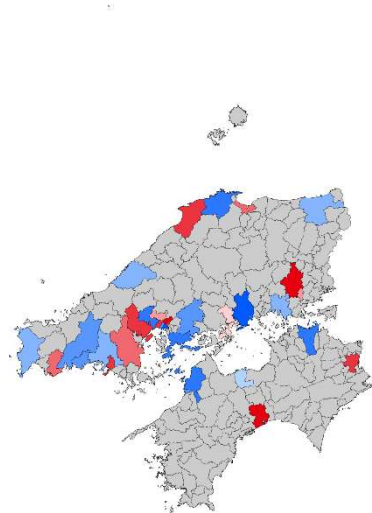
<中部>



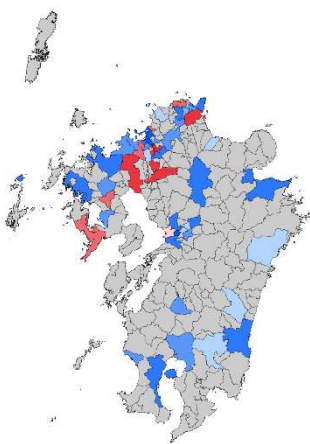
<近畿>



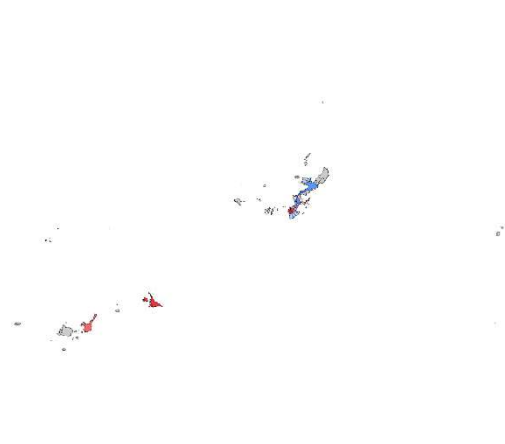
<中国・四国>



<九州>



<沖縄>



(注) 視認性等の観点から一部地域を編集。2024 年度および 2025 年度の新設取得住宅戸数が0の市区町村についてはグレーで表現。

(備考) 住宅着工統計および国土数値情報（行政区域データ）をもとに信金中金総研作成

<参考>

国土数値情報(行政区域データ)(国土交通省)

<https://safe.menlosecurity.com/https://nlftp.mlit.go.jp/ksj/gml/datalist/KsjTmplt-N03-2026.html>

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。