

地域銀行の住宅ローンに関する実態把握

(要旨)

本稿では、共同データプラットフォームで収集された銀行の貸出明細データを活用し、地域銀行の住宅ローンについてきめ細やかな実態把握を試みた。金利種別や水準に地域差があることや、債権1件当たりの実行金額や貸出期間が増加傾向にありリスク要因が増加している可能性があることが確認された。引き続き、明細データを活用した多面的な実態把握を継続することで、モニタリングの高度化に向けた明細データの活用可能性を見出していく。

1. はじめに

近年、不動産価格の高騰等を受けて、国内銀行の住宅ローン貸出残高ならびに新規実行金額は増加傾向にある（図1、図2）。足元、日本銀行の金融政策変更に伴い市場金利が上昇傾向に転じ（図3）、住宅ローン金利もその影響を受けて上昇している。低金利環境の長期化を受け変動金利を選択する借手が増加してきた中で（図4）、借手の債務者負担への影響に注目が集まるなど、住宅ローンを取り巻く環境は変化しており、銀行が有する住宅ローン債権の状況について、よりきめ細やかな実態把握が重要となっている。

図1 住宅ローン残高推移

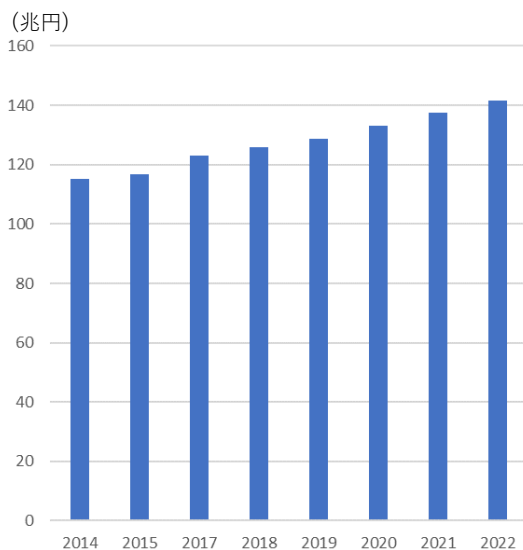
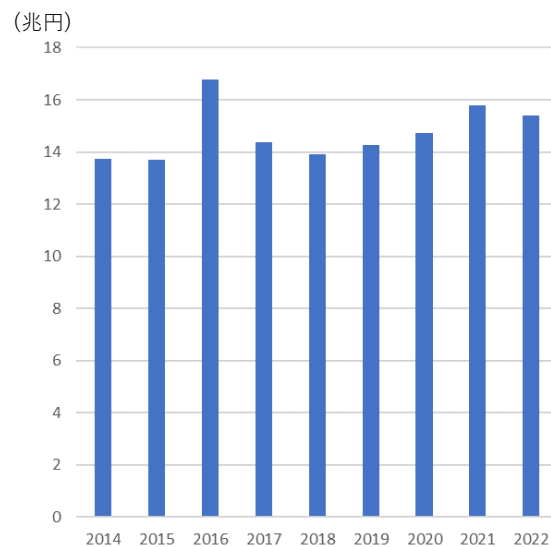
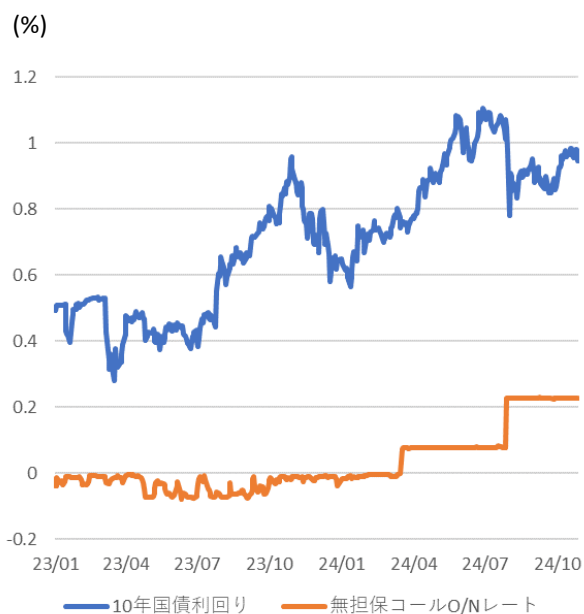


図2 住宅ローン実行金額推移



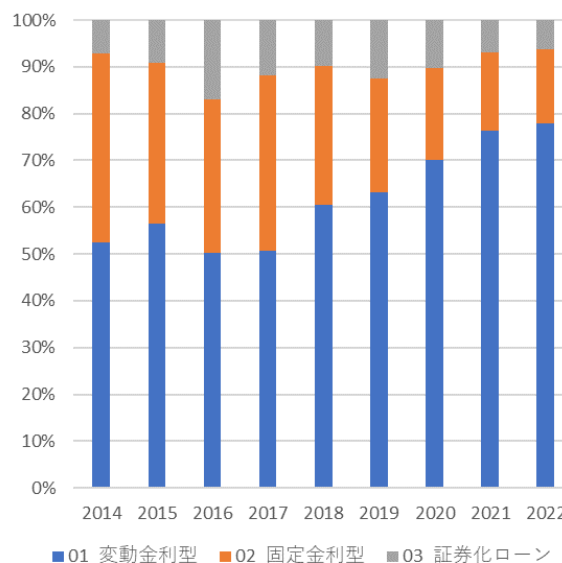
(出所) 日本銀行

図3 市場金利推移



(出所) 日本銀行、財務省

図4 新規実行に占める金利種別構成比¹



(出所) 国土交通省

本分析では、金融庁と日本銀行が共同で運用している新しいデータ収集・管理の枠組みである共同データプラットフォームにて収集した地域銀行の貸出明細データを活用し、個人向け貸出の大宗を占める住宅ローン債権について、金利水準、保証付与等の切り口から地域別に集計することで実態把握を行う。また、新規実行債権に注目し、貸出期間や実行金額の切り口から地域別に集計することで時系列推移の把握を行う²。

¹ 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」の「新規貸出額における金利タイプ別割合の推移」において「固定金利選択型」と「全期間固定金利型」をまとめて「固定金利」としている。

² 本分析で使用する貸出明細データは、地方銀行協会加盟行 62 行と第二地方銀行協会加盟行 37 行の計 99 行から提出のあった、2023 年 9 月時点の残高データである。共同データプラットフォームの貸出明細から住宅ローン債権のレコードを抽出するにあたり、住宅ローン債権であると明示的な設定がなされている債権に加え、元本や金利水準、貸出期間等の条件から住宅ローン債権であると類推できるものは住宅ローン債権として推計を行っている。これらの推計値は、既存計表のデータと概ね整合的な範囲に収まっていることを確認している。ただし、上記手法では住宅ローン債権の抽出確度が一定に達しなかった 5 行分の抽出結果は、本分析の集計対象から除外しているが、地域銀行全体の傾向に与える影響は限定的と考えられる。

II. 足元の状況

本章では、23年9月末時点における地域別³の住宅ローン債権の状況⁴を確認する。

図5は住宅ローン残高、図6は債権数をそれぞれ示す。全地域での残高合計は76.3兆円⁵、債権数は436万件である。残高、債権数とも地域別の傾向は同様であり、構成比は関東が約25%で最も高く、近畿、中部が約15%で続いている。

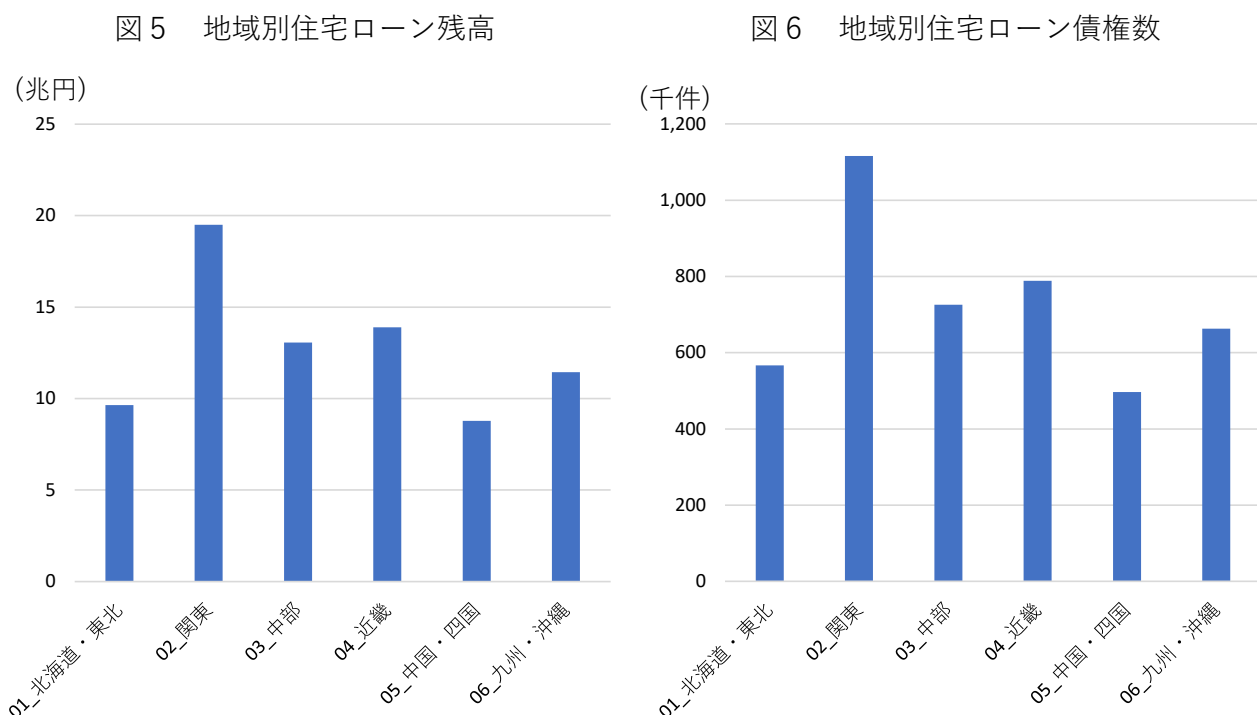


図7は金利種別（固定⁶／変動）の地域別構成比である。固定金利比率が相対的に高い地域は北海道・東北、中国・四国、逆に変動金利比率が相対的に高い地域は近畿、九州・沖縄となっている。なお、一部地域では欠損が多くなっているが、23年9月末時点では金利種別のデータ入力が任意であ

³ 地域の区分は以下の通り（いずれも金融機関の本店所在地で分類）。

北海道・東北：北海道、青森県、岩手県、宮城県、秋田県、山形県、福島県

関東：茨城県、栃木県、群馬県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県

中部：新潟県、山梨県、富山県、石川県、福井県、長野県、岐阜県、静岡県、愛知県

近畿：三重県、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県、奈良県、和歌山県

中国・四国：鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県

九州・沖縄：福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県

⁴ 共同データプラットフォームは2025年3月期に本格運用を開始予定であり、一部項目は現状任意項目であるなど、徐々にデータを拡大している段階にある。本分析の各種集計においても、一部の項目でデータが欠如が確認されたが、地域銀行における住宅ローンの全体像には影響を与えないと考えられる。

⁵ 国内銀行全体の住宅ローン残高は約144兆円であるため、地域銀行の住宅ローンは国内の約53%となる。

⁶ 固定金利については、全期間固定金利債権のほか、固定期間選択型債権の固定期間中のもも含まれる。

ったためと考えられ、今後のデータ入力状況を確認していく必要がある。

図8は金利水準の地域別構成比である。全体では0.5%以上～1.0%未満の比率が高くなっているが、高金利水準（1%以上）の比率が高い地域は北海道・東北、中国・四国であり、金利種別における傾向と同様となっている。特に北海道・東北については他地域と傾向が異なり、1.0%以上1.5%未満の比率が高くなっている。また、低金利水準（0.5%未満）の比率が高い地域は中部、近畿となっている。

図7 金利種類別残高構成比

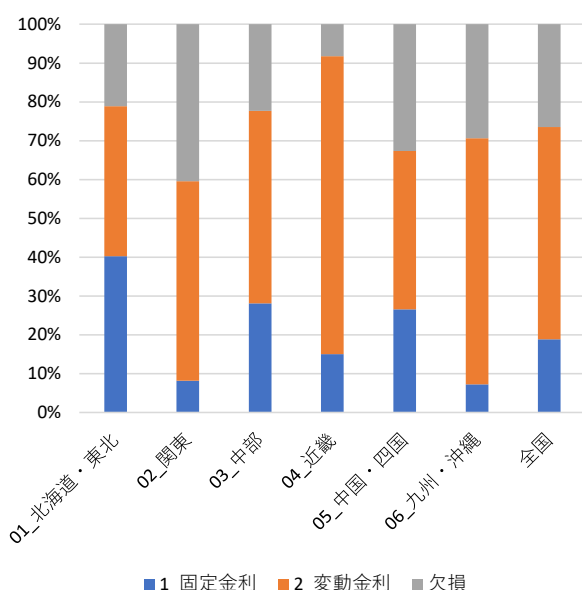


図8 金利水準別残高構成比

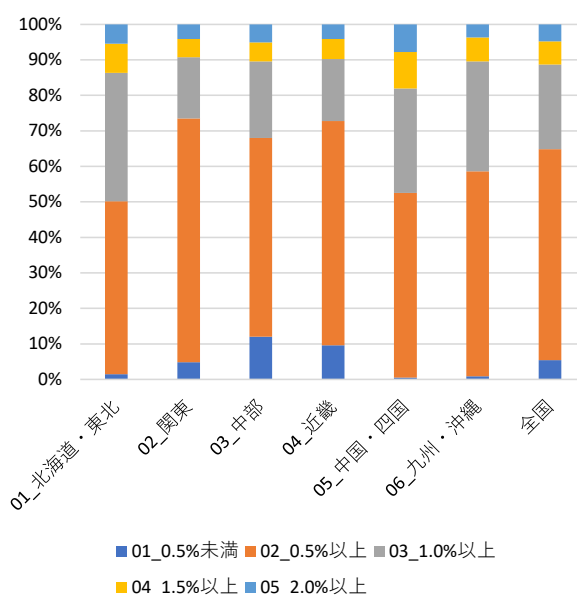
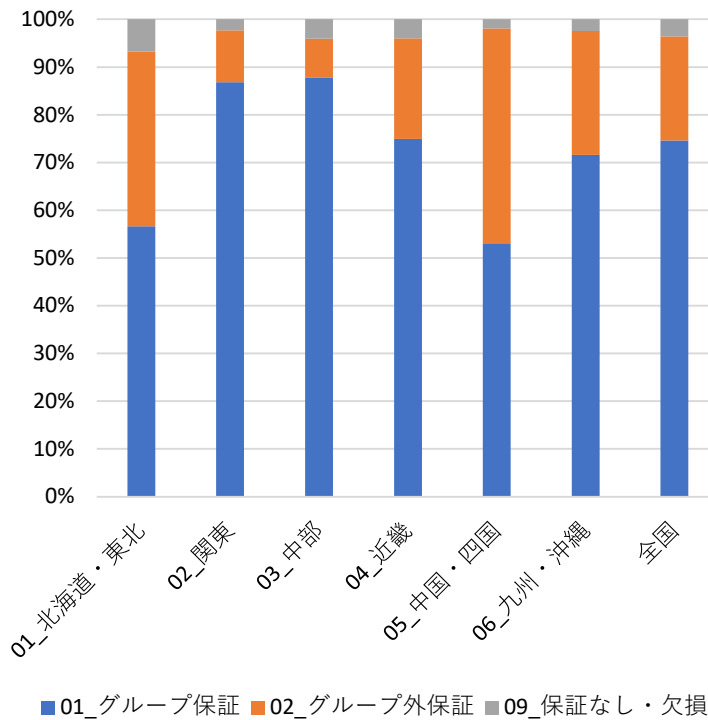


図9は保証会社による保証の付与状況を示している。全体として大半の債権には保証が付与されており、保証なしの債権は5%程度となっている。保証会社は、自行グループ内の保証会社か独立系などその他の保証会社かに大別されるが、その比率を確認すると、全体として残高ベースでは約70%が自行グループ内での保証、約20%がその他の保証となっているが、地域ごとに差異がある。

図9 保証種別の残高構成比

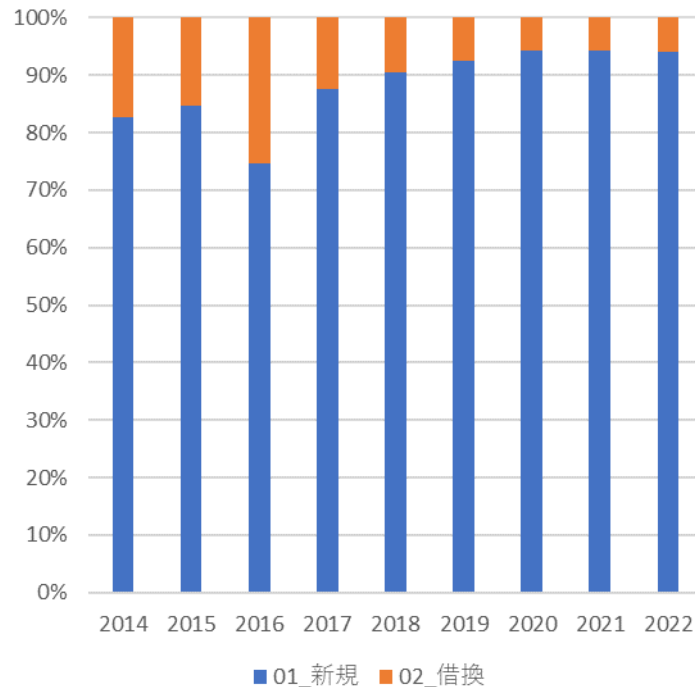


III. 新規実行債権の推移

本章では、新規実行された住宅ローンに焦点をあて、その実行金額等について、年度別および地域別に確認を行う。なお、共同データプラットフォームで利用可能なデータは2023年9月期以降であり、それ以前に完済や代位弁済等により残高が消滅した債権はデータ上確認できない⁷ものの、住宅ローンは貸出期間が長期であり、ここ数年は借り換えも低位であったことから（図10）、2023年9月期に残存する債権の実行時点に基づく集計でも凡その傾向は把握できると考えられる。

⁷ 例えば、2016年4月に実行され、2023年1月に借り換え等で期限前完済された債権などは本章の結果には含まれない。

図 10 新規実行額に占める新規／借換別構成比⁸



(出所) 国土交通省

図 11 は新規実行債権の 1 件あたりの実行金額について、件数構成比の実行年度別推移⁹を示している。1～2 千万円台の比率が減少する一方、4 千万～1 億円未満の比率は増加している。また、1 億円以上についても比率は小さいものの増加傾向にあり、不動産価格、人件費、材料費の高騰等のマクロ環境の変化が影響している可能性が考えられる。

図 12 は新規実行債権の 1 件あたりの平均実行金額¹⁰について、地域別、実行年度別推移を示している。いずれの地域についても 1 件あたりの平均実行金額は増加傾向にある。特に中部、中国・四国において増加傾向が顕著となっており、一部の金融機関において不動産価格が相対的に高い都市圏への越境貸出¹¹が増加していることが一因と考えられる。

⁸ 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」の「新規貸出額の使途別割合」において「新築」と「既存」をまとめて「新規貸出」としている。

⁹ 2023 年度は半期分のみデータが取得可能なため、2022 年度までを集計対象とする。

¹⁰ 利用可能データの都合上、実行金額は地方銀行協会加盟行のみを集計対象としている。

¹¹ ここでは、債務者の住所が金融機関の本店が所在する都道府県以外とされている貸出と定義する。

図 11 新規実行債権 1 件あたり実行金額の件数構成比

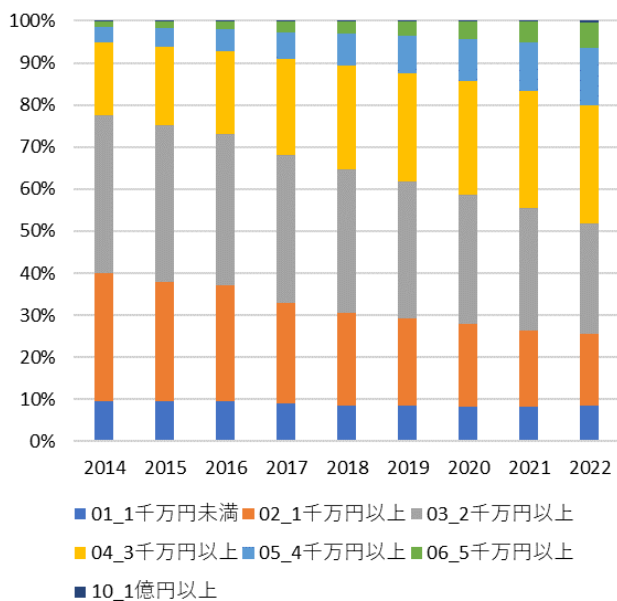


図 12 新規実行債権の 1 件あたり平均実行金額

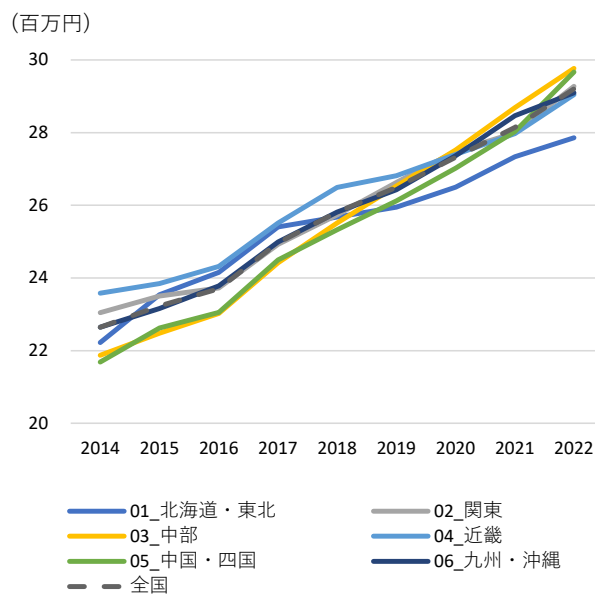


図 13 は新規実行債権の貸出期間について、残高構成比の実行年度別推移¹²を示している。30 年以内の比率が減少傾向である一方、35 年超の比率が増加傾向となっている。特に 35 年超 40 年以内の増加が顕著であるほか、40 年超についても比率は小さいものの増加傾向にある。

図 14 は新規実行債権の貸出期間について、地域別、実行年度別推移を示している。いずれの地域についても平均貸出期間は長期化傾向にある。特に九州・沖縄においてその傾向が強くなっている。

図 13 新規実行債権の貸出期間別残高構成比

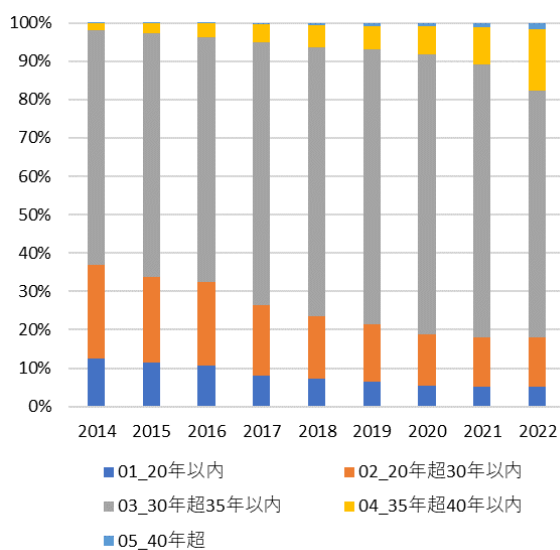
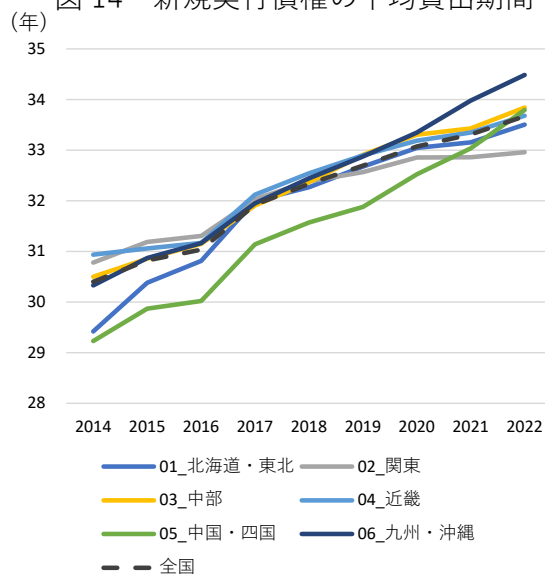


図 14 新規実行債権の平均貸出期間



¹² 注釈 10 と同様の理由で、2022 年度までを集計対象とする。

新規実行債権について足元の状況を確認するため、23年4～9月に実行された債権を集計したものが図15及び図16である。図15で示す実行金額の地域別構成比を見ると、全国ではほぼ同様の傾向であり、実行金額3千万円台の比率が最も高く、2千万円台、1千万円台が続いている。

図16は貸出期間の地域別構成比である。こちらは地域ごとに傾向が分かれており、関東、近畿においては30年超35年以内の比率が高くなっている一方、北海道・東北、中国・四国、九州・沖縄では35年超の比率が高くなっている。特に、中国・四国、九州・沖縄では40年超の比率が約1割に達しようとしている。

図15 実行金額別件数構成比¹³

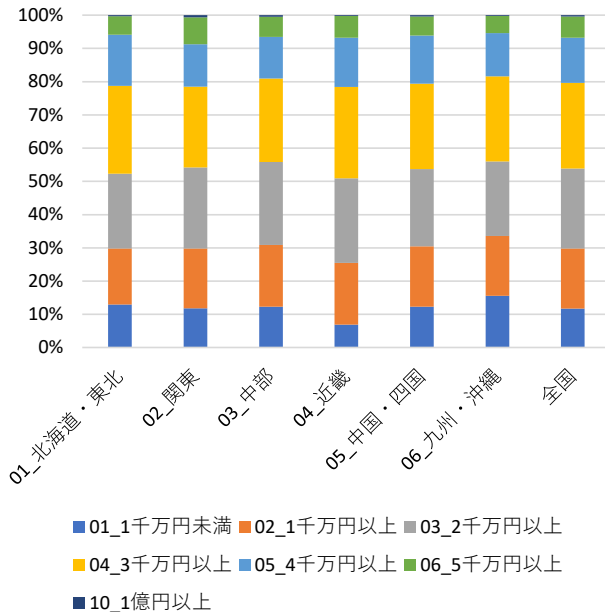
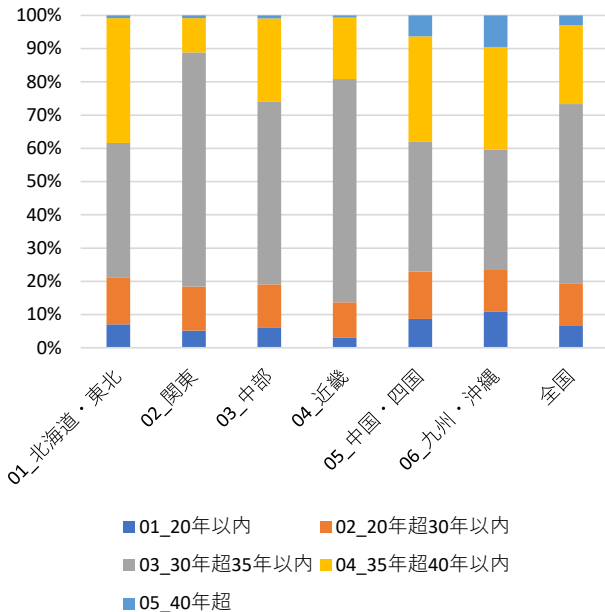


図16 貸出期間別残高構成比

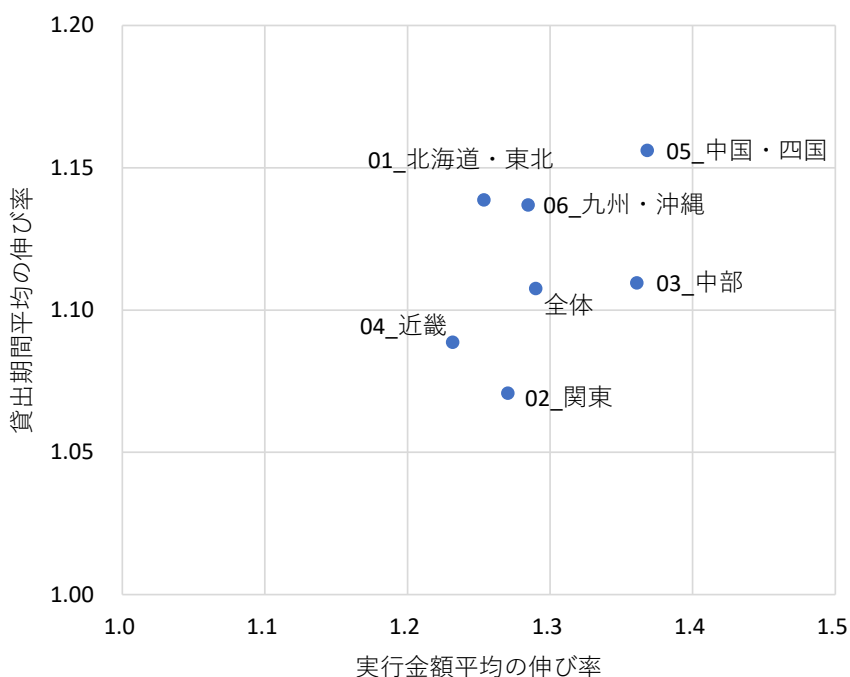


債権1件当たりの実行金額の増加や、貸出期間の増加は、年収等の債務者の信用力にも依存するため一概には言えないが、一般的には住宅ローン債権のリスクを増大させる方向に寄与する。図17は実行金額・貸出期間のどちらの面での増加傾向が強いかを確認するために、2014年度実行債権対比での2022年度実行債権の平均実行金額の伸び率、平均貸出期間の伸び率を地域ごとにプロットしたものである。北海道・東北、九州・沖縄については実行金額の伸びは相対的に低いものの、一方で貸出期間の伸びが相対的に高くなっており、若年層への住宅ローン訴求等が背景にあると考えられる。中国・四国については、実行金額、貸出期間とも大きく伸びており、また、中部については実行金額の伸びが相対的に高い等の地域毎の傾向が確認される。関東、近畿については、実行金額、貸出

¹³ 利用可能データの都合上、実行金額は地方銀行協会加盟行のみを集計対象としている。

期間とも相対的に伸びが小さくなっているものの、これらの地域は他地域に比べて主要行、その他銀行（ネット系、流通系）を利用する借手が多いため、銀行全体による住宅ローン実行について分析すると異なる傾向になると予想される。

図 17 実行金額及び貸出期間の伸び率の地域別分布



IV. まとめ

本分析では、共同データプラットフォームの貸出明細データを用いて住宅ローン債権の実態把握を実施した。

金利種別で見ると、全地域では変動が多く水準は0.5%~1.0%が多いが、一部地域では固定金利による貸出が優勢であるなど、地域差があることが確認できた。また、新規実行の観点からは、債権1件当たりの実行金額や貸出期間が増加傾向であることが確認できた。これら、実行金額の増加、貸出期間の長期化は、一般的にはいずれも債権のリスク増加要因となるため、今後の動向を引き続き注視していく必要がある。

なお、本分析は、共同データプラットフォームの運用が依然として段階的であるために一部項目に欠損が多い等、データ制約がある点には留意する必要がある。また、共同データプラットフォームの貸出明細データ上は、記録されている債権が新規に実行されたものか、あるいは他行からの借換

によるものかを判断するのは困難となっている。近年は、大きな金利変動が見られなかったため借換は低位で推移してきたが、今後の金利動向によって2016年のマイナス金利導入時のように借換が増加する可能性もあるため、集計値と実際の新規実行の傾向に乖離が生じる可能性がある。

なお、通常、住宅ローン与信の安全性についてはLTV（Loan To Value = 担保価格／貸出金額）やDTI（Debt To Income = 年間返済額／年収）等の指標が主に用いられている。共同データプラットフォームの貸出明細データからはこうした指標を直接算出することは現状困難であるが、地価等のマクロデータと組み合わせることにより一定の示唆を得られる可能性があり、今後の課題である。

このほか、データの都合上、本分析では地域銀行を対象にしているが、住宅ローンは主要行やネット系銀行など、その他多くの金融機関が取り組んでいるため、本分析では国内の住宅ローン債権を網羅的に捕捉できていない点に留意が必要である。

金融庁としては、引き続き、共同データプラットフォームのデータ精度の向上を進めながら、住宅ローン債権の実態把握やリスクへの理解を深めつつ、モニタリングの高度化に向けた明細データの活用可能性を検証していく。