

地方銀行の住宅ローンのデフォルト状況に関する分析

(要旨)

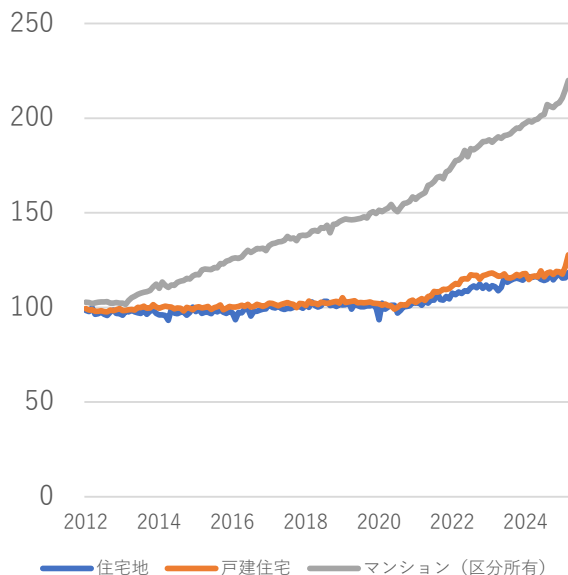
本稿では、貸出明細データを活用し、地方銀行の住宅ローンの信用リスクについて実態把握を進めるべく、債務者区分をもとにデフォルト状況に関する分析を試みた。分析の結果、地域や実行年度、貸出期間などの属性別のデフォルト率水準を把握できたほか、貸出期間の長短など属性によりデフォルト率に水準差があることを確認できた。引き続き、今後の貸出明細データ蓄積に合わせて時系列変化等のより多面的な分析を行うことで、貸出明細データを活用したモニタリングの高度化を進めていく。

1. はじめに

近年、マンション価格をはじめとした不動産価格の高騰（図表 1）や、日本銀行の金融政策変更に伴う市場金利の上昇（図表 2）など、住宅ローンを取り巻く環境は変化している。

図表 1 不動産価格指数推移

(2010 年平均=100)



(出所) 国土交通省

図表 2 市場金利推移

(%)



(出所) 日本銀行、財務省

これらの市場環境の変化に加え、変動金利型貸出の割合増加や貸出期間の長期化などの住宅ローンの商品性変化¹が、金融機関が抱える信用リスクに変化をもたらすことも考えられる。このことは、金融機関の経営状況に影響を及ぼしうることから、金融機関が保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。

金融庁では、日本銀行と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貸出明細データを活用し、全国地方銀行協会加盟行（以下、地方銀行）、および第二地方銀行協会加盟行（以下、第二地銀）の住宅ローンについて金利水準や貸出期間、実行金額等の分析を行い、2025年1月にFSA Analytical Notes（FAN）において公表した。本稿では、当該分析に引き続き、地方銀行の住宅ローンのデフォルト状況について実態把握を行う²。

II. 貸出明細データを用いたデフォルト判定手法

本章では、貸出明細データを用いた住宅ローンのデフォルト判定について説明する。

1. 貸出明細データの有用性

貸出明細データは、主要行、地方銀行および第二地銀から提出された債権情報に関する明細データであり、このうち地方銀行、および第二地銀のデータを用いて住宅ローン債権を抽出した場合、2023年9月時点において国内住宅ローンに対して残高ベースで5割強に相当する。また、貸出明細データにおいては金利水準、貸出期間等の債権に関する項目や債務者区分など債務者に関する項目が参照可能となっている。

本稿では、当庁が保有する貸出明細データの制限から、この貸出明細データのうち統計的な分析が可能な分量のデータが存在する地方銀行のデータを用いて、デフォルト状況や各項目との関連を分析する。なお、データの入力状況を鑑みて分析項目ごとに対象銀行を54～59行に絞り込んでおり、この結果、分析対象の住宅ローン明細が国内住宅ローンに占める割合は約4割となる。

¹ 金融庁、FSA Analytical Notes (2025.1) vol.2

² 貸出明細データは、主要行、地方銀行、および第二地銀から提出されたものである。貸出明細データ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レコードに加え、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。なお、推計された債権残高、債権数は、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。

2. デフォルトの定義

本分析ではデフォルトの定義について、「住宅ローン債権の債務者の債務者区分³が正常先あるいは要注意先だった先が、要管理先以下（要管理先、破綻懸念先、実質破綻先、破綻先のいずれか）に下方遷移した場合」と設定する⁴。

なお、一般に、住宅ローンのデフォルトは債務者区分のほか、返済の延滞状況、保証会社の保証履行や法的破綻によって判断されることが多い⁵。延滞、保証履行および法的破綻については、貸出明細データの都合上、本稿分析におけるデフォルトの判定で直接参照することは難しいものの、最終的には債務者区分への反映されることから、本分析結果にも一定程度表れるものと考えられる。ただし、債務者区分への反映にタイムラグが生じることも考えると、デフォルト数及びデフォルト率が低く見積もられる可能性には留意が必要である。

3. デフォルト判定の手順

本分析では、分析の始点での貸出明細データに含まれる住宅ローン債権の債務者の債務者区分をもとに分析対象とする債務者を決定し、以降1年間での債務者区分の下方遷移状況によってデフォルト該非を判定する。

具体的な手順としては、2024年3月末時点（分析の始点）の貸出明細データに含まれる住宅ローン債権について、債務者区分が正常先あるいは要注意先である債務者を分析対象全体とし、2025年3月末時点に、債務者区分が要管理先以下に下方遷移している債務者をデフォルトした先とする。なお、2025年3月末時点で貸出明細データに含まれない先については分析対象から除くこととする。

このように判定した期中にデフォルトした債務者が分析対象として抽出した先に占める比率を計算することにより、デフォルト率を算出する。

³ 本分析で用いた地方銀行のデータでは、債務者区分を「正常先、要注意先、要管理先、破綻懸念先、実質破綻先、破綻先」の6区分で表記しており、本分析における債務者区分の名称もこれに倣っている。

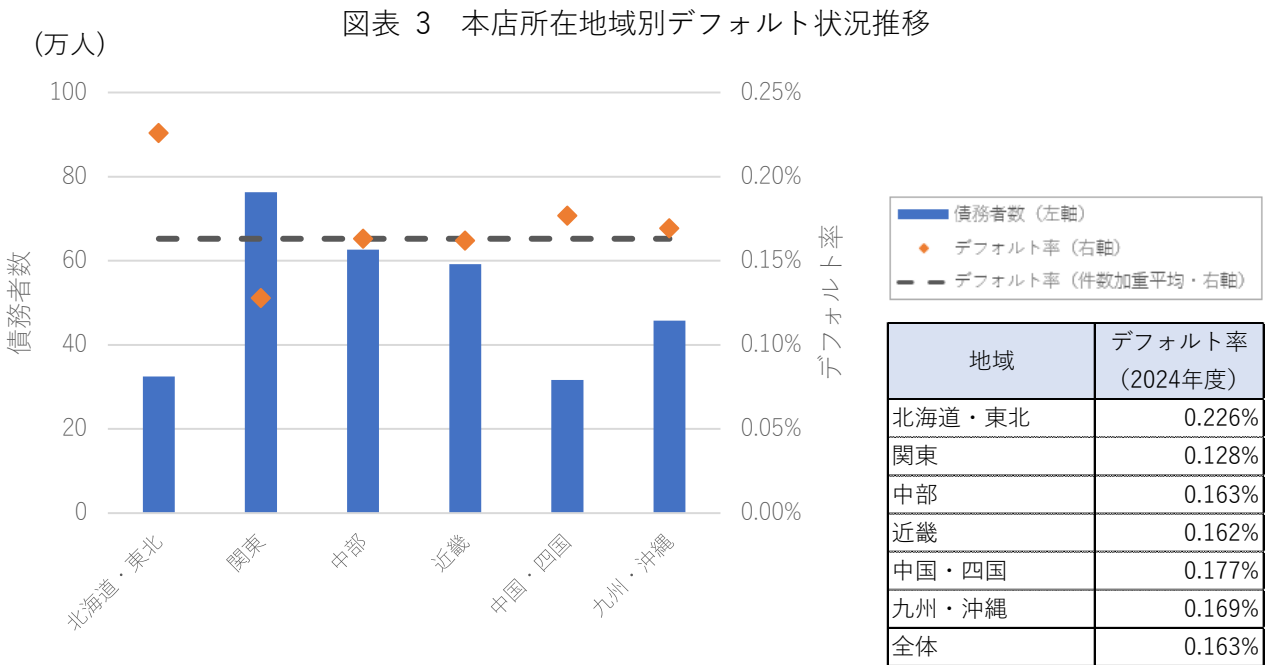
⁴ 本分析のデフォルト時の債務者区分の設定については、パーゼル規制に基づいている。なお、実務上はデフォルト時の債務者区分を旧金融検査マニュアルに倣って破綻懸念先以下とする場合も多い。本分析の実施にあたってデフォルト時の債務者区分を要管理先以下／破綻懸念先以下に設定した場合の結果を比較したが、傾向に大きな変化はなかった。

⁵ 日本銀行、リスク管理と金融機関経営に関する調査論文「住宅ローンのリスク管理」（2007.3）

Ⅲ. デフォルト状況に関する分析

本章では、前章の定義および手順に則って算出した、地方銀行が保有する住宅ローン債権におけるデフォルト状況について、貸出先地域など複数の項目ごとに特徴を議論する。

図表 3 は地方銀行の本店所在地域別⁶のデフォルト状況を示している⁷。デフォルト率を見ると、北海道・東北地域が高く、関東地域は低くなっている。ただし、地域ごとに住宅ローンにおける地方銀行のシェアは異なる可能性があり、地域間のデフォルト率を比較するにあたっては、本分析で得られた各地域のデフォルト率は必ずしもその地域における平均的なデフォルト率に一致しない可能性には留意が必要である。



図表 4 は住宅ローンの実行年度（住宅ローンの始期）別に集計し、デフォルト率を計算している。足元から遡って見ると、実行年度が 2017 年でデフォルト率がピークを迎え、それ以前に遡るとデフ

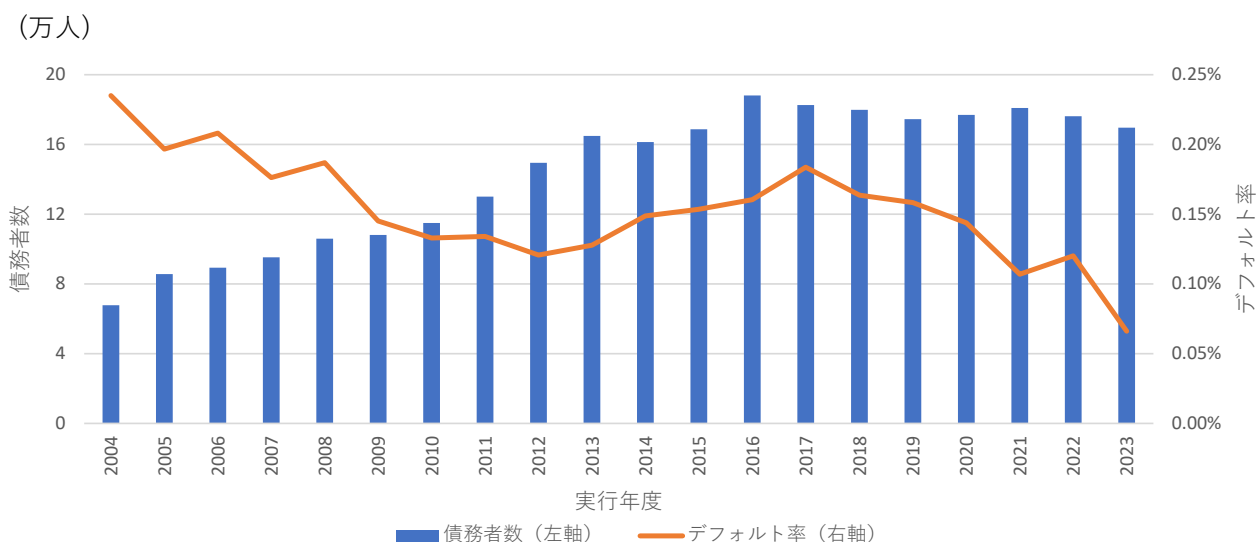
⁶ 各地方銀行の所在地域は本店所在地をベースとして設定している。地域の区分は以下の通り。

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

⁷ 図表中の点線については、対象銀行数を最大 (59 行) とした場合の各地域のデフォルト率を債務者数で加重平均した値を示している。図表 5 以降も同様である。

ォルト率は下降し、2012 年でデフォルト率は底を打っている。一方で、それ以前に遡ると、再びデフォルト率は上昇する傾向が見られる。ただし、貸出明細データの性質上、2024 年 3 月末日以前に繰上返済等で完済した先が含まれていないため、各年度に実行されたもののうち 2024 年 3 月末時点で貸出明細データに含まれない債務者が増えた場合、最近実行された債務者の集合と構成が異なる可能性もあり、各実行年度のデフォルト率を単純比較することは難しいことには留意が必要である。こういったことから、実行からの経過年数によるデフォルト状況（デフォルトの期間構造）を確認することは本分析では難しいが、今後データを蓄積するとともに過年度の貸出明細データ等を用いて上記のような各年度の債務者集合の差異等を補正しつつ分析を行うことで、デフォルトの期間構造の確認が可能になると考えられる。

図表 4 実行年度別のデフォルト状況



図表 5 は実行金額別のデフォルト状況を示している。実行金額が 1 千万円以上 2 千万円未満、および 5 千万円以上においてデフォルト率に若干の上下があるが、実行金額によるデフォルト率の明確な傾向は把握しづらい分布となっている。

図表 6 は住宅ローン実行時に設定する貸出期間別のデフォルト状況を示している。30 年超 35 年以下のカテゴリに集中した分布が見られた。これは、現在貸し出されている住宅ローンについて貸出期間 35 年の債権が多いことを示唆していると思われる。また、35 年超のカテゴリについてはデフォルト率が高くなっていることが確認された。直近において貸出期間が 35 年を超える債権の割合

は増加傾向にあり⁸、実行年度など他の項目による影響も考慮しつつ、動向の注視が必要と思われる。

図表 7 は金利種類別のデフォルト状況を示している。金利種類（固定金利、変動金利）によってデフォルト率の水準はそれほど変わらないことが確認できる。

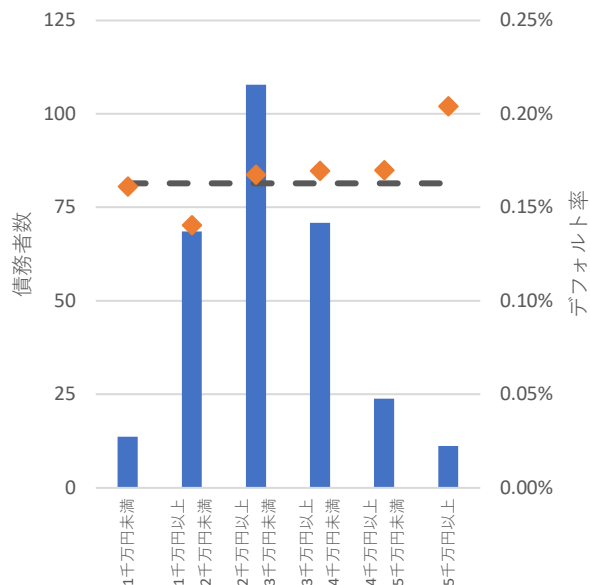
図表 8 は金利水準別のデフォルト状況を示している。金利水準が高いほどデフォルト率は高くなっている。この傾向は、各地方銀行の住宅ローン貸出金利への債務者の信用リスクの反映と、貸出金利の上昇による債務者の信用リスク増加の可能性の両面を示しているものと思われる。

図表 9 は金利種類、金利水準別のデフォルト率を示している。固定金利、変動金利とも金利水準が高くなるほどデフォルト率も高くなる傾向は共通している。ただし、固定金利より変動金利の方が金利水準の変化に対するデフォルト率の変化度合が大きくなっている。商品性の違い等もあるため一概には言えないが、同一の貸出金利水準で見た場合、変動金利は参照金利の水準が低い分、固定金利よりもリスクプレミアムが大きくなっており、信用リスクの差が顕在化している可能性が考えられ、特に金利水準の高位側で影響が強く表れるものと考えられる。

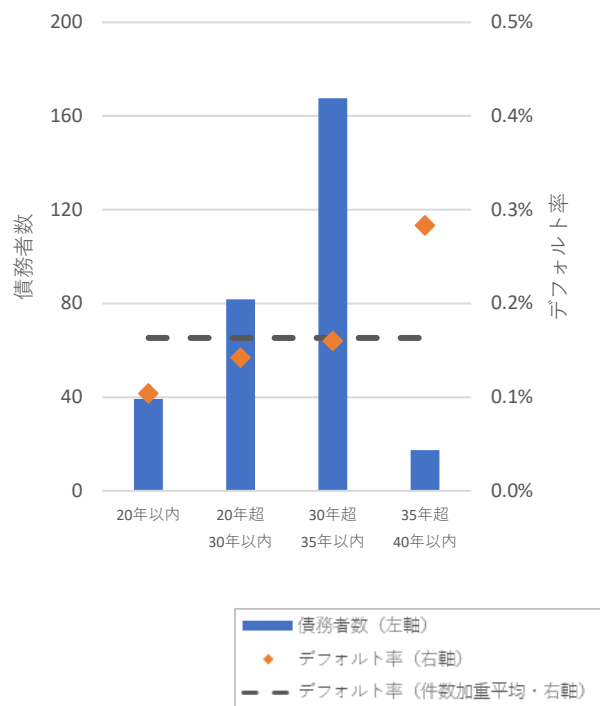
図表 10 は貸出先地域別のデフォルト状況を示している。ここで、債務者の所在地が地方銀行の本店が所在する都道府県と一致するケースを本拠地貸出、一致しない貸出を越境貸出と定義している。区分については細分化等も含めて精緻化を進める余地はあるが、本拠地向け貸出に比べ越境貸出においてデフォルト率は若干高いように見受けられる。

⁸ 金融庁、FSA Analytical Notes (2025.1) vol.2

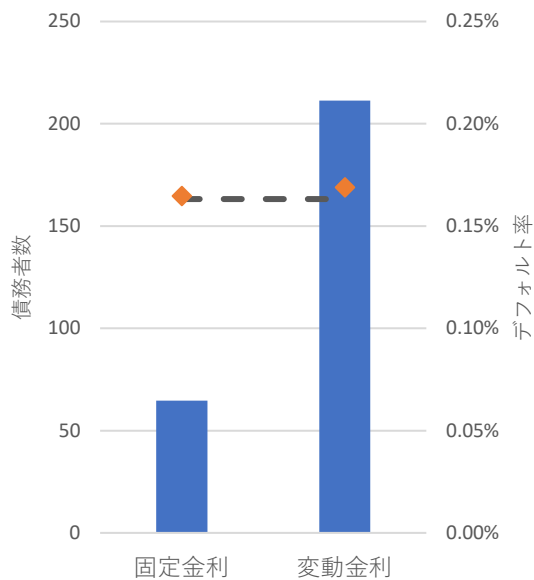
図表 5 実行金額別のデフォルト状況
(万人)



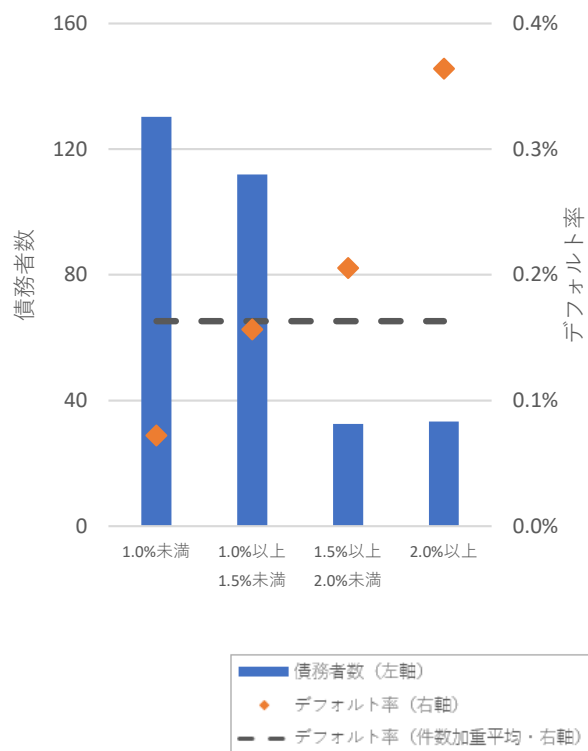
図表 6 貸出期間別のデフォルト状況
(万人)



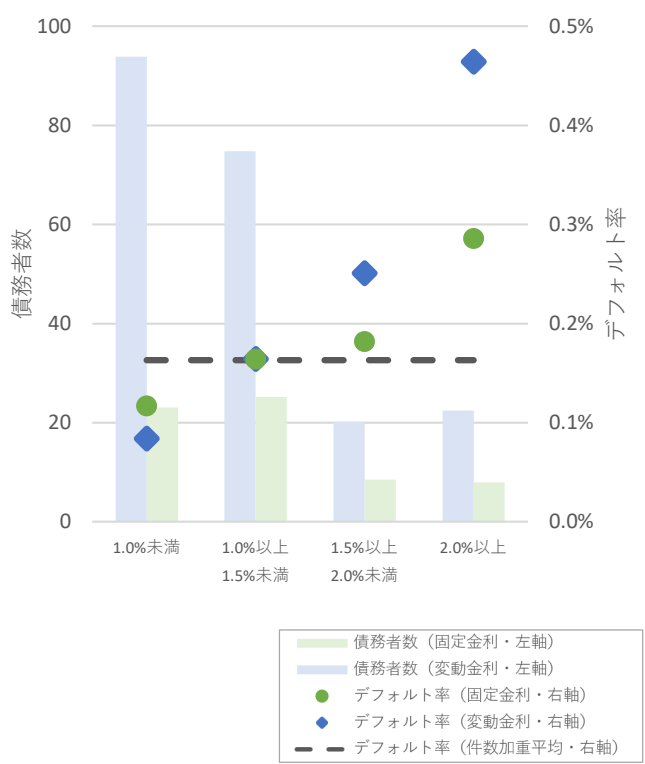
図表 7 金利種類別のデフォルト状況
(万人)



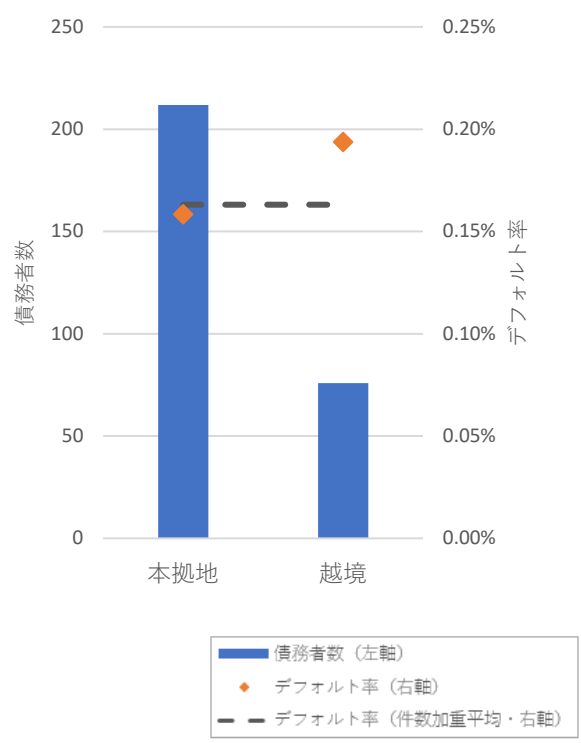
図表 8 金利水準別のデフォルト状況
(万人)



図表 9 金利種別・水準別のデフォルト状況
(万人)



図表 10 貸出先地域別のデフォルト状況
(万人)



IV. まとめ

本稿では、共同データプラットフォームで収集した貸出明細データを用いて住宅ローンの信用リスクについて実態把握を進めるべく、地方銀行の住宅ローンのデフォルト状況に関する分析を行った。

銀行所在地域別に見ると、地域間のデフォルト率に差が見られた。また、実行年度別には、特定の年度においてデフォルト率が高いことが確認された。また、貸出期間については、貸出期間の長い先においてデフォルト率が高くなる傾向が認められた。加えて、金利水準については、金利水準の高い先においてデフォルト率が高くなる傾向が認められたほか、金利種類によってデフォルト率の変化割合に差が認められた。本分析に用いた貸出明細データの制限による留意事項を踏まえ、本稿の分析結果は一定の幅をもって解釈する必要があるが、これらのデフォルト率が高い傾向にある属性に対する貸出については、今後の動向を引き続き注視していく必要がある。

加えて、越境貸出の住宅ローン債権では、本拠地向けの貸出と比較してデフォルト率が若干高まるように見受けられる点については、金融機関における信用リスク管理態勢への理解を深化させるべく、引き続き注視していくことが必要である。

本分析をさらに拡充するにあたっては、まず分析対象となる住宅ローン債権を拡充することが重要と考えられる。この点について、本分析においては分析対象を地方銀行としたが、今後のデータ蓄積に伴い、第二地銀が保有する住宅ローン債権のデフォルト状況についても把握を進めることが可能になる。

その他にも、時系列変化について分析することも今後の分析拡充の方向性として考えられる。本稿では単年度でのデフォルト率の分析を行ったが、より長期での経年変化を見ることでより多面的な信用リスクに関する分析が可能になると考えられる。

金融庁としては、引き続き、住宅ローンの実態把握やリスクへの理解を深め、金融機関のリスク管理や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。