

「民間住宅ローンの実態に関する調査」

国土交通省 住宅局住宅経済・法制課 住宅金融室

民間住宅ローンの供給状況の実態について把握すること等を目的として、民間金融機関の協力のもと、2003年度から「民間住宅ローンの実態に関する調査」を実施。3月に公表された2023年度に実施した調査の結果について紹介する。

調査概要

- 調査対象機関数：1,223機関（国内銀行、信用金庫、信用組合、農協など）
- 回答機関数：1,137機関（うち住宅ローン取扱機関数：1,002機関）
- 回答率：93.0%

■個人向け住宅ローン※新規貸出額・金利タイプ別割合

2022年度の新規貸出額は20兆2,934億円であり、2021年より5,014億円減少した。金利タイプ別割合では「変動金利型」が毎年増加傾向にあり、2022年度においては約80%と高い比率となった。「固定金利期間選択型」は2018年には約24%を占めていたが、2022年度にはその約半分の約12%まで減少（図1・2）。

※個人向け住宅ローンとは、個人に対する規格化された定型の住宅ローン商品で、新築住宅の建設・購入、既存住宅の購入、住宅のリフォーム等に関するローンをいい、住宅金融支援機構のフラット35等の証券化ローンを含みます。

図1 新規貸出額の推移【各年集計】

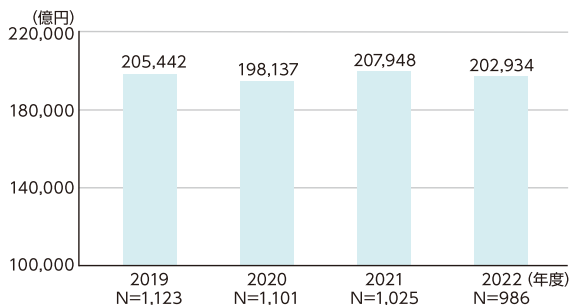
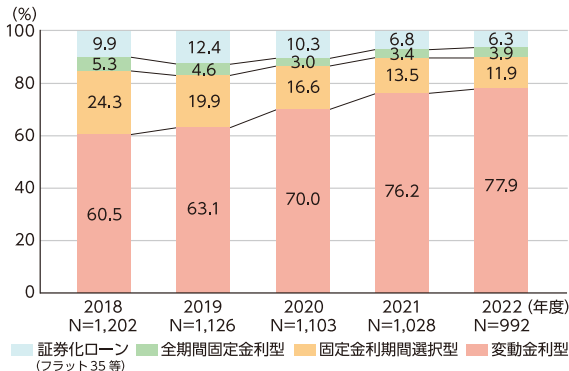


図2 新規貸出額における金利タイプ別割合の推移【各年集計】



■住宅ローン商品ラインアップ

19の住宅ローン商品のうち、「変動金利型」「固定金利期間選択型」は90%以上が取り扱っており、住宅ローンの主流となっている。「金利優遇」は約23%程度取り扱われているが、今後の検討比率は低い。この中で、「リバースモーゲージ※」は「商品化を検討」という回答が約15%と他の住宅ローン商品と比較して高い。

高齢化社会においてはリバースモーゲージの取り扱いはニーズの高い商品となることが予想され、他の商品との組み合わせによるバリエーションが求められる（図3）。

※リバースモーゲージ：所有する住宅を担保に融資を受け、利用者（高齢者等）の死亡等で契約が終了したときに、担保不動産の処分等によって元金又は元利一括返済する融資
https://www.mlit.go.jp/report/press/house02_hh_000195.html

図3 住宅ローンの商品ラインアップ

