



信用金庫の住宅ローン残高動向 —前年同月比伸び率が国内銀行に並ぶ上昇—

視点

2008年9月のリーマンショックから8年あまりの間に、信用金庫の住宅ローン残高の伸び率は順調に上昇を続け、もともと信用金庫より高かった国内銀行（銀行勘定のみで信託勘定を含まず。以下同じ。）を近年では一時追い抜き、16年12月末もほぼ同水準となった。地域銀行との金利競争もあって一時は消極的となった住宅ローンへの取組みが、金利低下による需要増や国内債利回りの低下もあり、改めて見直されているようである。住宅ローン残高が増加する信用金庫の比率が上昇している。

要旨

- 信用金庫の住宅ローン残高の前年同月比伸び率は、2009年12月末の $\Delta 0.6\%$ から15年12月末の 3.0% まで上昇し、16年12月末現在 2.6% となった。概ね総貸出残高の伸びをけん引し、総貸出残高に占める構成比を高めてきている。伸び率は、従来から信用金庫を上回っていた国内銀行を近年では一時追い抜き、16年12月末もほぼ同水準にある。
- 信用金庫では国内銀行と同様に、住宅ローン残高の増加を支える新規実行額も増加傾向にある。金利の低下傾向が続き、住宅ローン需要が拡大する一方で、かつては地域銀行との過度の金利競争に巻き込まれるのを敬遠する信用金庫もあったとみられるが、近年は新規実行額でも信用金庫の増加ぶりが国内銀行を上回っている。
- 国内債残高（国債、地方債、社債の合計で短期社債は含まず。以下同じ。）の前年同月比伸び率の推移をみると、13年6月末以降は概ね住宅ローンと逆向きに動いている。低利回りの国内債との比較で住宅ローンが見直されているとの見方もできよう。
- 信用金庫の貸出金残高に占める住宅ローンの構成比の推移を地区別にみると、四国を別にとすると、08年3月末時点で構成比が概ね高い関東、北陸、東海、近畿、九州北部の計5地区が上昇傾向にある。一方で、構成比が概ね低い北海道、東北、東京、中国、南九州の計5地区が低下傾向にあり、2極化している。
- 各時点の信用金庫総数に占める住宅ローン残高伸び率がプラスの信用金庫数と、ゼロ以下の信用金庫数の比率の推移をみると、プラスの比率は13年9月末まではほぼ40%で推移していたが、その後は16年12月末の66.4%まで上昇し、残高増加の動きが広がっている。

キーワード

住宅ローン残高伸び率、残高構成比、新規実行額、地区別構成比、国内債残高伸び率

目次

はじめに

1. 総貸出残高に先行する伸び率上昇で構成比を高める信用金庫の住宅ローン
2. 国内銀行を一時追い抜いた住宅ローン残高伸び率
3. 国内債利回りの低下とともに残高が増加する住宅ローン
4. 信用金庫の地区別住宅ローン残高構成比の推移
5. 住宅ローン残高を伸ばしている信用金庫が増加

おわりに

はじめに

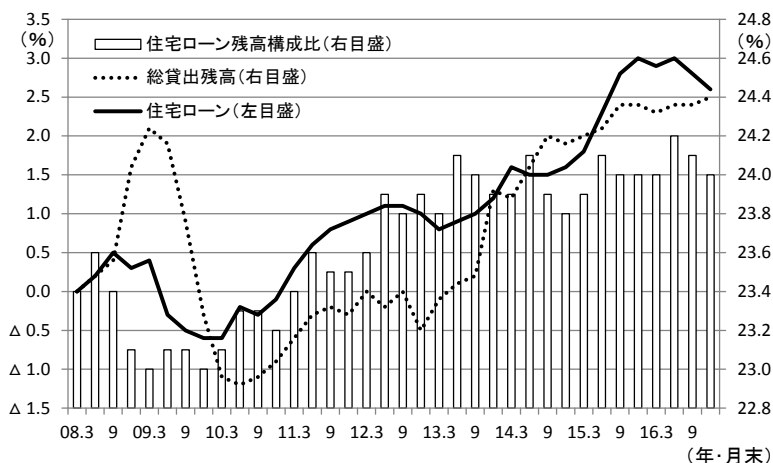
2008年9月のリーマンショックから8年あまりの間に、信用金庫の住宅ローン残高の伸び率は順調に上昇を続け、もともと信用金庫より高かった国内銀行（銀行勘定のみで信託勘定を含まず。以下同じ。）を近年では一時追い抜き、16年12月末もほぼ同水準となった。地域銀行との金利競争もあって、一時は消極的となった住宅ローンへの取り組みが、金利低下による需要増や国内債利回りの低下もあり、改めて見直されているようである。住宅ローン残高が増加する信用金庫の比率が上昇している。

1. 総貸出残高に先行する伸び率上昇で構成比を高める信用金庫の住宅ローン

近年、信用金庫の住宅ローン残高の前年同月比伸び率が上昇している（**図表1**）。リーマンショック直後の08年9月末（0.5%）をピークに09年12月末（△0.6%）まで

低下した後上昇傾向に転じ、15年12月末には3.0%に達した。その後はやや低下し、16年12月末現在2.6%となっている。一方、信用金庫の総貸出残高の伸び率も10年6月末（△1.2%）から16年12月末（2.5%）まで上昇しているが、その間、13年12月末と14年6月末から15年3月末までを除き、住宅ロー

（図表1）信用金庫の住宅ローン残高の前年同月比伸び率



（備考）信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

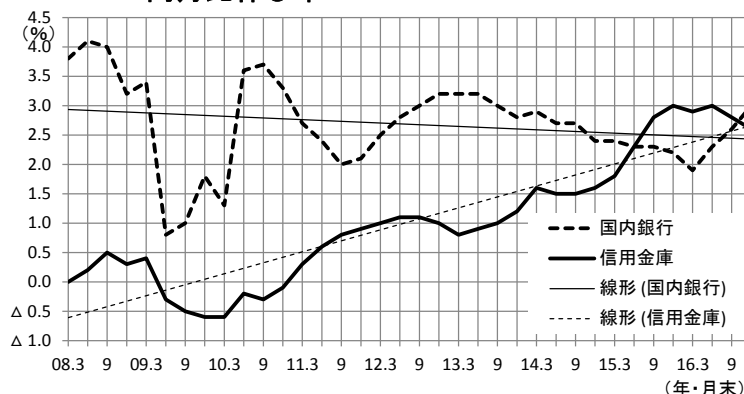
ン残高の伸び率は総貸出残高の伸び率を上回っている。その結果、総貸出残高に占める住宅ローンの構成比は、09年12月末（23.0%）から16年6月末（24.2%）まで上昇し、12月末では24.0%である。このように、信用金庫の住宅ローン残高の伸び率は概ね総貸出残高の伸び率を上回り、総貸出残高に占める住宅ローン残高の構成比を高めてきた。

2. 国内銀行を一時追い抜いた住宅ローン残高伸び率

上昇傾向にあった信用金庫の住宅ローン残高伸び率は、従来から信用金庫を上回っていた国内銀行に追いついた。15年9月末から16年9月末までは信用金庫の伸び率が国内銀行の伸び率を上回り、12月末もほぼ同水準にある(図表2)。

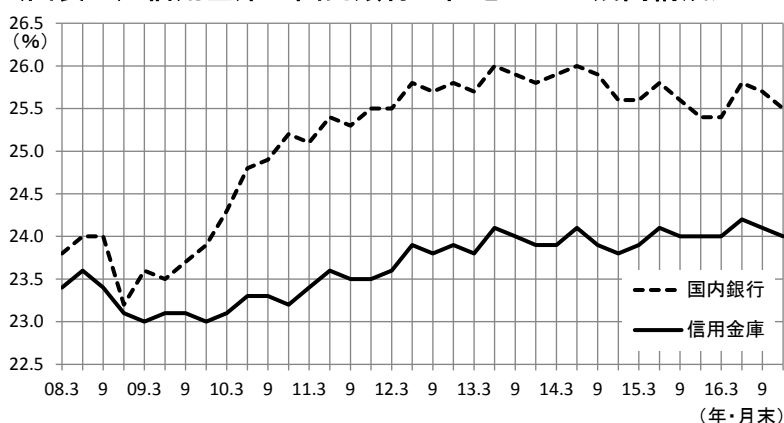
信用金庫と同様に、国内銀行でも住宅ローン残高が増加して総貸出残高における構成比を高めている(図表3)。国内銀行の住宅ローン残高構成比は、08年12月末(23.2%)から14年6月末(26.0%)まで上昇した。その後はやや低下傾向となり、16年12月末には25.5%となっている。08年12月末時点で信用金庫とほぼ同水準であった構成比は、その後信用金庫を上回って推移している(16年12月末現在1.5ポイント)。

(図表2) 信用金庫と国内銀行の住宅ローン残高の前年同月比伸び率



(備考) 1. 以下、国内銀行は銀行勘定のみで信託勘定を含まず。
2. 線形は傾向線
3. 日本銀行資料等より作成

(図表3) 信用金庫と国内銀行の住宅ローン残高構成比

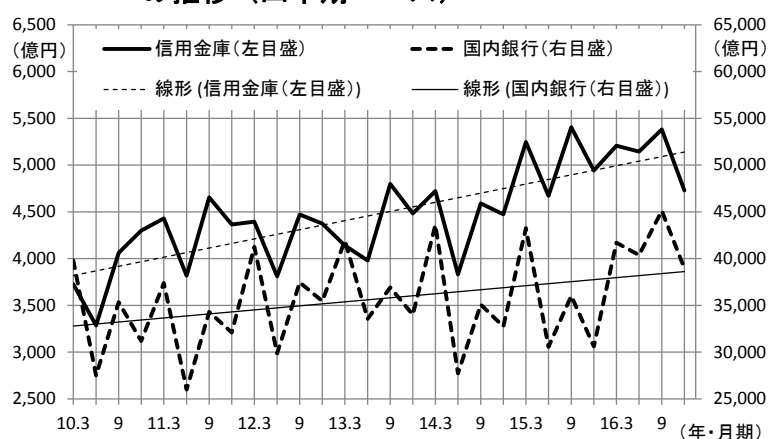


(備考) 日本銀行資料等より作成

3. 国内債利回りの低下とともに残高が増加する住宅ローン

信用金庫も国内銀行と同様に、住宅ローン残高の増加を支える新規実行額が増加傾向にある(図表4)。四半期ベースで10年3月期から16年12月期の間、信用金庫の住宅ローン新規実行額は、3,727億円から4,729億円に26.8%増加した。一方、国内銀行の住宅ローン新規実行額は、3兆9,800億円から3兆8,954

(図表4) 信用金庫と国内銀行の住宅ローン新規実行額の推移(四半期ベース)



(備考) 1. 線形は傾向線
2. 日本銀行資料等より作成

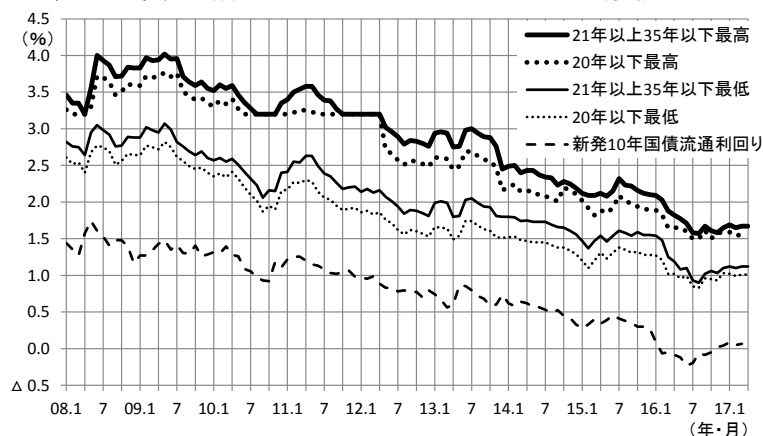
億円とほぼ横ばいだが、傾向線は右上がりである。

金利の低下傾向が続き、住宅ローン需要が拡大するなかで、当初は地域銀行との過度の金利競争に巻き込まれることを敬遠する信用金庫もあったとみられるが、近年、新規実行額でも信用金庫の増加ぶりが国内銀行を上回っている。住宅金融支援機構が毎月発表するフラット 35 適用金利の最高金利と最低金利の推移をみると、貸出期間 20 年以下と 21 年以上 35 年以下のいずれについても低下傾向にある

(図表 5)。期間 10 年固定でローン金利 1%未満の銀行もあるなど低金利が浸透し、住宅ローンの採算は厳しくなるなかで、住宅ローン残高の伸び率が上昇している背景には、低金利による需要増に加え、他の運用手段、とりわけ運用残高が大きい国内債の金利が低位で推移している影響もある。

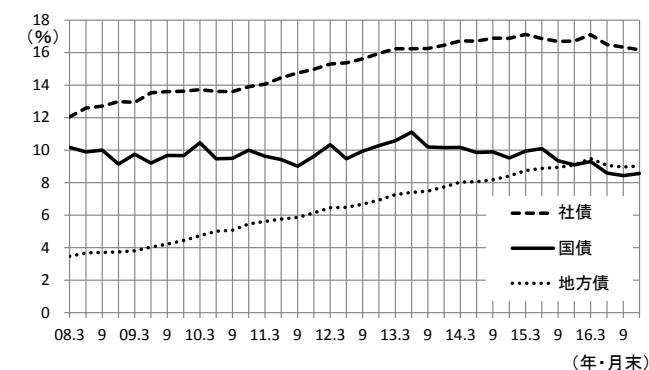
日本銀行は、13 年 4 月に「量的・質的金融緩和」の導入を決定して市場から国債を大量に購入するようになり、さらに 16 年 1 月にマイナス金利の導入を決定した。それまでも長期にわたり低下傾向にあった新発 10 年国債流通利回りは、16 年 2 月末から 10 月末までマイナスとなり、17 年 3 月末現在 0.065%である。その過程で、信用金庫の保有する国債残高は、13 年 6 月末(11.1 兆円)をピークに緩やかな減少傾向となった(図表 6)。国債より利回りが高く、13 年 6 月末以前から増加し続けてきた地方債と社債(以下、

(図表 5) 貸出期間別フラット 35 適用金利の推移



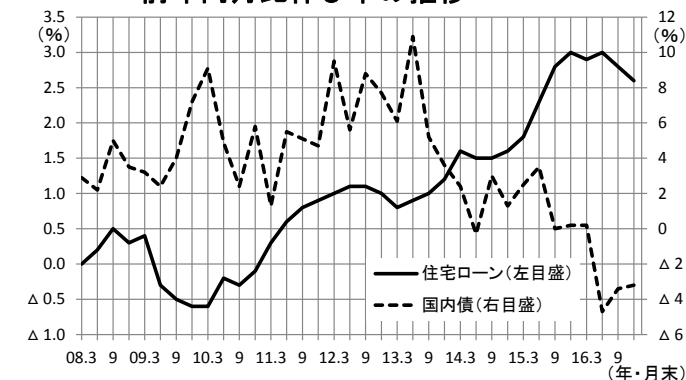
(備考) 1. フラット 35 は融資率が 9 割以下の場合
2. 新発 10 年国債流通利回りは月末値
3. 住宅金融支援機構資料、日本相互証券資料より作成

(図表 6) 信用金庫の国債、地方債、社債の残高推移



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表 7) 信用金庫の住宅ローン残高と国内債残高の前年同月比伸び率の推移



(備考) 1. 国内債残高は国債、地方債、社債の合計
2. 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

短期社債は含まず)の残高も、マイナス金利導入後の16年3月末にピーク(地方債9.4兆円、社債17.1兆円)となり、その後は減少傾向にある。国内債残高(国債、地方債、社債の合計。以下同じ。)の前年同月比伸び率の推移をみると、13年6月末(10.9%)をピークに低下傾向に転じ、16年12月末にはマイナス3.2%となった(図表7)。増減率の水準や上下の変動幅には差があるものの、特に13年6月末以降は概ね住宅ローンと逆向きに動いており、両者の伸び率の上下動は対称的にみえる。国内債の利回りがゼロ近辺で推移するなか、相当かそれ以上の金利水準を享受するとともに、信用保証付きにして信用リスクをヘッジでき、預貸率も引き上げられる住宅ローンが見直されているとの見方もできよう。

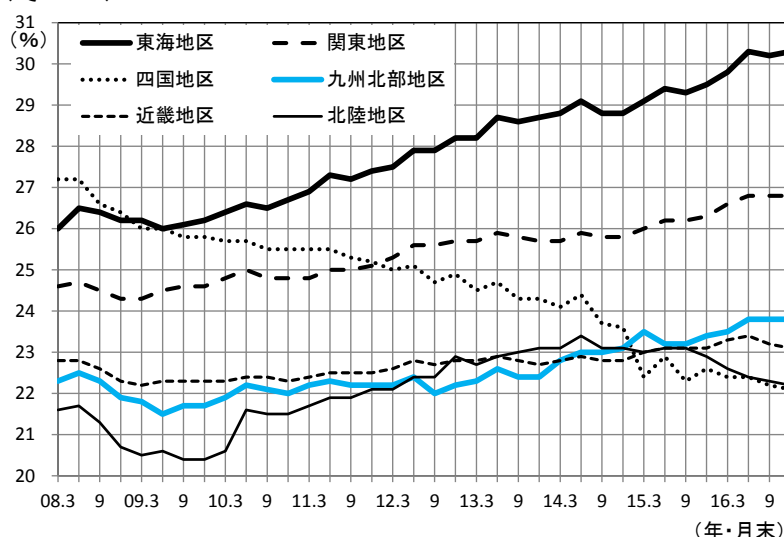
4. 信用金庫の地区別住宅ローン残高構成比の推移

08年3月末から16年12月末までの期間における信用金庫の貸出金残高に占める住宅ローンの構成比の推移を地区別にみると、東海、関東、九州北部、近畿の4地区は、期間を通じて上昇傾向にあった(図表8、その1)。

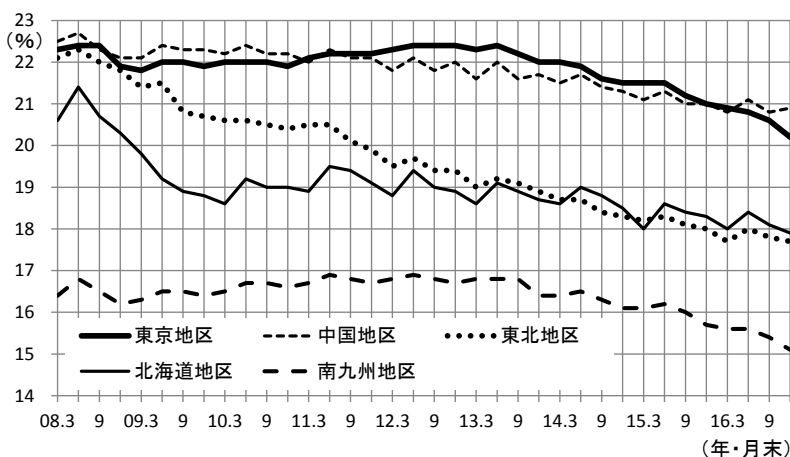
北陸地区も、09年12月末のボトムから15年9月末までの6年弱は上昇傾向となった。

一方、四国、東京、中国、東北、北海道、南九州の6地区は、期間を通じて、あるいは期中後半、低下傾向にあった(図表8、その2)。四国を別にすると、08年3月末に構成比が比較的高めであった東海、関東、北陸、近畿、九州北部の5地区が上昇傾向にある一方で、北海道、東北、東京、中国、南九州の5地区が低下傾向にあり、2極化している。

(図表8) 信用金庫の地区別住宅ローン構成比の推移 (その1)



(その2)



(備考) 1. 地区区分は、北海道、東北、東京、関東(群馬、栃木、茨城、埼玉、千葉、神奈川、新潟、山梨、長野)、北陸(富山、石川、福井)、東海(静岡、愛知、岐阜、三重)、近畿(滋賀、京都、大阪、奈良、和歌山、兵庫)、中国、四国、九州北部(福岡、佐賀、長崎)、南九州(大分、熊本、宮崎、鹿児島)の11地区で、沖縄は含まず。

2. 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

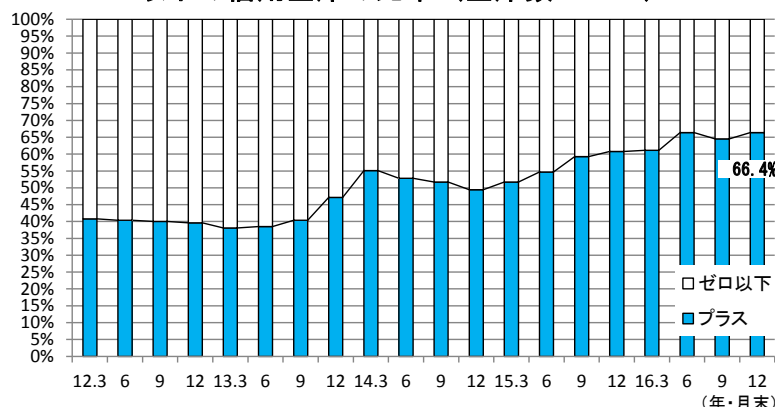
5. 住宅ローン残高を伸ばしている信用金庫が増加

全国の信用金庫の住宅ローン残高の伸び率は上昇傾向が続いているが、個別の信用金庫の伸び率についても確認する。それをみるため、まず、各時点の信用金庫総数に占める住宅ローン残高伸び率がプラスの信用金庫数とゼロ以下の信用金庫数の比率の推移をみると、プラスの比率は、13年9月末まではほぼ40%で推移していたが、その後上昇し、16年12月末には66.4%まで上昇した(図表9)。全国合計の伸び率とともに、伸び率がプラスの信用金庫の比率も上昇している。

次に、各時点の信用金庫の住宅ローン残高伸び率を、全国合計+3%超、全国合計±3%以内、全国合計-3%未満の3階層に分け(図表10)、各階層に属する信用金庫数の信用金庫総数¹に対する比率の推移を示した(図表11)。

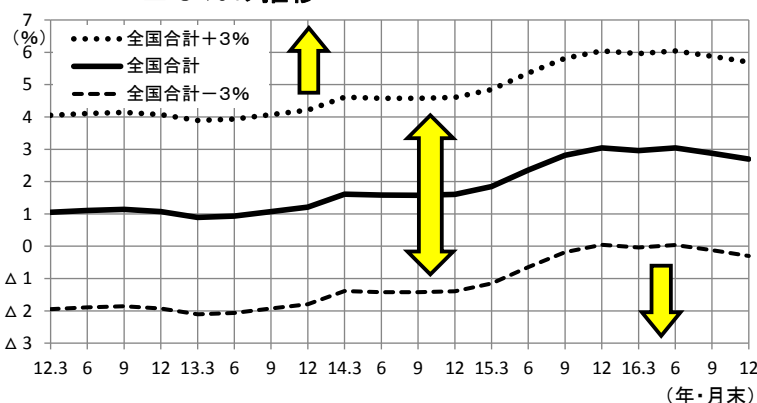
全国合計-3%未満の比率は、14年6月末(27.5%)から15年12月末(39.6%)まで上昇したが、その後、16年12月末の30.9%まで低下した。全国合計±3%以内がそれと対称的な増減を示し

(図表9) 住宅ローン残高前年同月比伸び率がプラスとゼロ以下の信用金庫の比率(金庫数ベース)



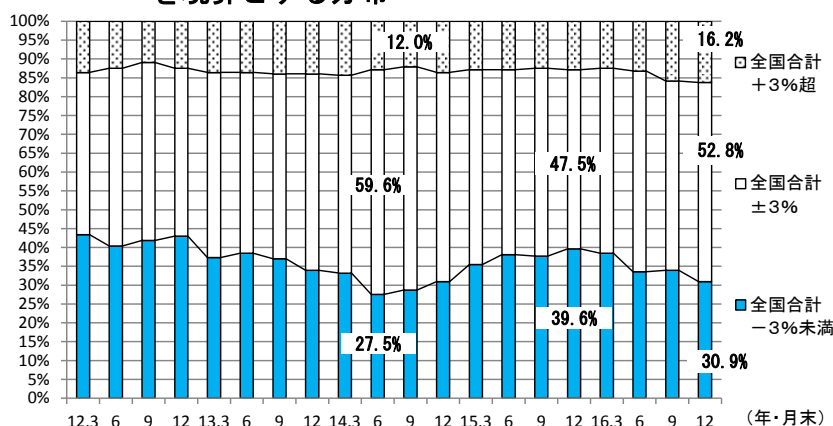
(備考) 1. 12年3月末から16年12月末までに合併した信用金庫の住宅ローン残高前年同月比伸び率は、期間中、合併前も合算ベースで計算し、全時点で信用金庫総数は265(図表11も同様)
2. 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表10) 信用金庫の住宅ローン残高前年同月比伸び率と±3%の推移



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

(図表11) 信用金庫の住宅ローン残高前年同月比伸び率±3%を境界とする分布



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

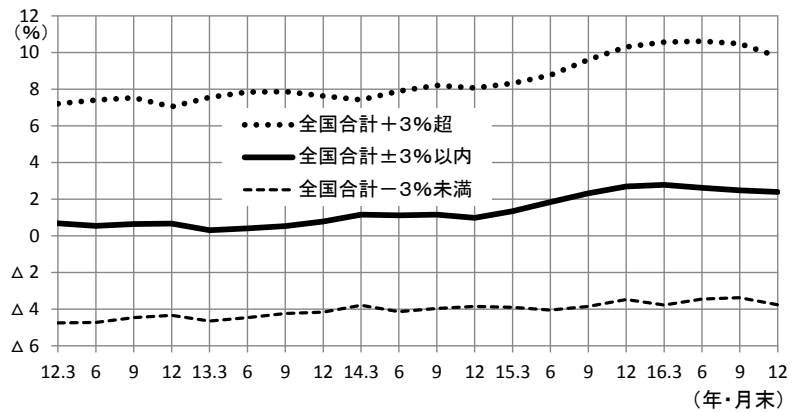
¹12年12月末から16年12月末までに合併した信用金庫の住宅ローン残高前年同月比伸び率は、期間中、合併前も合併金庫合算ベースで計算しているため、全時点で信用金庫総数は265となっている。

ている。全国合計+3%超も、最近まで10%超15%未満の範囲内で推移してきたものの、16年9月末に15%を超えて12月末には16.2%に達した。

住宅ローン残高伸び率の最も低い階層の比率が低下し、それより高い2階層の比率が上昇しており、全国合計の伸び率に対して一定以上の水準で住宅ローン残高を伸ばしている信用金庫数が増加しているとみられる。

3つの階層別の単純平均伸び率の推移でも、12年3月末から16年12月末までの間の上昇幅は、全国合計+3%超(2.5%)、全国合計±3%以内(1.7%)、全国合計-3%未満(0.9%)の順に大きくなっている(図表12)。より上昇幅の大きい上位階層に信用金庫の重心がシフトしながら、全国合計の伸び率を上昇させている。

(図表12) 信用金庫の住宅ローン残高伸び率
(3つの階層別の単純平均伸び率の推移)



(備考) 信金中央金庫 地域・中小企業研究所作成

おわりに

以上、信用金庫の住宅ローン残高伸び率や総貸出残高に占める構成比が上昇傾向をたどる様子を見てきた。

住宅ローン市場は、10年固定で1%未満の低水準の金利を提供している大手銀行やネット銀行があるなど金利競争が厳しい。地域銀行の金利引下げに追随している信用金庫は、収益的にも苦しい状況が想起される。それでも、若年層取引の基盤づくりとして将来のクロス販売も視野に入れて、経営判断として業績評価上のポイントを高めにするなどして住宅ローンの推進を図る信用金庫もある。

住宅ローンは、信用保証付きにすることで金融機関が信用リスクをヘッジできる分、販売コストが採算を左右する。住宅ローンをローンセンターや店舗のカウンター中心に自然体での対応とするか、渉外活動も行って強力に推進するかによって、販売コストに大きな差が生じる。信用金庫は、住宅ローンに取り組む目的、意義、販売方法、収益性を十分認識して取り組むことが必要であろう。

以上
(間下 聡)

本レポートのうち、意見にわたる部分は、執筆者個人の見解です。また当研究所が信頼できると考える情報源から得た各種データなどに基づいてこのレポートは作成されておりますが、その情報の正確性および完全性について当研究所が保証するものではありません。

【バックナンバーのご案内：金融調査情報】

号 数	題 名	発行年月
28-18	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑥ －「APIエコノミー」の形成に向けて－	2016年12月
28-19	－今、改めて考える信用金庫の源流－ 報徳思想を踏まえた独自の取組みと二宮金次郎像の全国への普及 ～さがみ信用金庫と愛知県岡崎地区の石工業～	2016年12月
28-20	共同化による経費の削減 －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 29－	2016年12月
28-21	信用金庫中堅職員のさらなる活躍に向けて －信用金庫内で補い合える体制の構築がより重要に－	2016年12月
28-22	信用金庫における女性の活躍推進にかかる取組み －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 30－	2017年1月
28-23	信用金庫のカードローンの推進策について －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 31－	2017年1月
28-24	地域内シェア向上のための競合金融機関との差別化 －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 32－	2017年1月
28-25	信用金庫の営業店評価のあり方に関する一考察 －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 33－	2017年1月
28-26	信用金庫の職域セールス強化策について －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 34－	2017年1月
28-27	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑦ －SNS情報等の新たな情報を活用したフィンテックサービスへの挑戦－	2017年2月
28-28	信用金庫と銀行の不動産業向け貸出動向 －不動産市況との関係とリスク管理上の課題－	2017年2月
28-29	「ベンチマーク」の捉え方 －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 35－	2017年3月
28-30	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑧ －生体認証技術の高度化への挑戦－	2017年3月
28-31	信用金庫の手数料収入の獲得について －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 36－	2017年3月
28-32	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑨ －住宅ローン相談ニーズに応えるフィンテックサービス－	2017年3月
28-33	信用金庫における今後の本店・本部のあり方について －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 37－	2017年3月
28-34	信用金庫のSNSを活用した情報配信策について	2017年3月
29-01	信用金庫の若手職員の育成事例について① －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 38－	2017年4月
29-02	信用金庫の企業向け貸出先数の増加への取組みについて －5～10年後を見据えたビジネスモデル検討シリーズ 39－	2017年4月

*バックナンバーの請求は信金中央金庫営業店にお申しつけください。

信金中央金庫地域・中小企業研究所 活動状況
(2017年3月末現在)

○レポート等の発行状況 (2017年3月実績)

発行日	分類	通巻	タイトル
17.3.3	内外金利・為替見通し	28-12	消費者物価は上昇に転じつつあるが、当面は現行の緩和策を維持
17.3.3	金融調査情報	28-29	「ベンチマーク」の捉え方
17.3.6	金融調査情報	28-30	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑧ －生体認証技術の高度化への挑戦－
17.3.8	金融調査情報	28-31	信用金庫の手数料収入の獲得について
17.3.9	金融調査情報	28-32	急速に脚光浴びる「フィンテック」⑨ －住宅ローン相談ニーズに応えるフィンテックサービス－
17.3.9	ニュース&トピックス	28-89	原油相場は50～60ドルの推移に
17.3.17	ニュース&トピックス	28-90	信用金庫の地区別貸出金動向 －貸出金が預金積金を伸び率で上回る地区が増加－
17.3.21	内外経済・金融動向	28-7	日本経済の中期展望－17～21年度の年平均成長率は名目1.5%、実質0.8%と予測－
17.3.23	金融調査情報	28-33	信用金庫における今後の本店・本部のあり方について
17.3.23	金融調査情報	28-34	信用金庫のSNSを活用した情報配信策について
17.3.29	産業企業情報	28-14	到来するIoT社会と中小企業⑤－「AI（人工知能）×IoT」で生み出される新たな付加価値とは－
17.3.29	内外経済・金融動向	28-8	地域別にみた経済動向 －主要な需要項目別に地域間で経済状況を比較－
17.3.30	産業企業情報	28-15	中小建設業の動向と今後の展望 －「全国中小企業景気動向調査より」－

○講演等の実施状況 (2017年3月実績)

実施日	講演タイトル	主催	講演者等
17.3.7	事業性評価の概要および分析手法	昭和信用金庫	井上有弘
17.3.10	中小企業の事業承継を考える	二本松信用金庫	鉢嶺実
17.3.15	2017年の展望	北おおさか信用金庫、 豊中商工会議所	角田匠
17.3.16	環境変化に挑む全国の中小企業の経営事例について	鹿児島信用金庫	鉢嶺実
17.3.17	「老舗」の経営が示唆するものはなにか	アイオー信用金庫	鉢嶺実
17.3.22	内外経済の現状と今後の展望	三条信用金庫	角田匠
17.3.22	「フィンテック」の動向について	北陸地区信用金庫協会	松崎英一
17.3.22	中心市街地活性化について	富士宮信用金庫	松崎祐介
17.3.23	今後の日本経済について	しのめ信用金庫	角田匠
17.3.30	他被災地における金融機関等の復興支援の取組み紹介および意見交換	糸魚川市、関東財務局	大野英明

<信金中央金庫 地域・中小企業研究所 お問い合わせ先>

〒103-0028 東京都中央区八重洲1丁目3番7号
 TEL 03-5202-7671 (ダイヤルイン) FAX 03-3278-7048
 e-mail: s1000790@FaceToFace.ne.jp
 URL <http://www.shinkin-central-bank.jp/> (信金中央金庫)
<http://www.scbri.jp/> (地域・中小企業研究所)