

縮小する住宅ローン市場と 国内銀行による代替オプション



亀井敬太



榊原 渉

CONTENTS

- I 国内銀行にとっての住宅ローン市場
- II 縮小する住宅ローン市場
- III 住宅に関する個人向けローン拡充のケーススタディ
- IV 国内銀行にとっての代替オプション

要 約

- 1 国内銀行の貸出ポートフォリオにおける住宅ローンの重要性が高まってきている。その一方、住宅ローン市場は今後縮小することが懸念され、市場の競争は激化してきている。このような環境下で、住宅ローンの収益性を保つことが国内銀行にとっての経営課題となっている。
- 2 人口減少を受けて、新設住宅着工戸数は減少する見通しであるため、住宅ローン市場も縮小すると考えられる。住宅ローン新規貸出金額を推計したところ、2013年度時点で20.7兆円であったのが、2020年度時点では16.8兆円にまで減少するという結果であった。また、ストック量である住宅ローン残高についても、2013年度時点で180.7兆円であったのが、2020年度時点では178.1兆円に減少する見通しである。
- 3 住宅ローン市場が厳しくなる中、国内銀行は新たな貸出先を開拓する必要がある。地方銀行・第二地方銀行の事例を見たところ、住宅に関する個人向けローンという観点では、空き家活用を視野に入れたローンやリバースモーゲージを活用したローン、リフォームローンのさらなる拡充が候補として挙げられる。ほかにも、現在、民間研究機関や金融機関によって商品化に向けた検討がなされている、残価設定型の住宅ローン商品の拡充も候補として挙げられる。さらに視野を広げ、まちづくりや地域活性化といった観点からは、国内銀行がPPP・PFI案件を率先して形成し、資金を融資していくことが挙げられる。

I 国内銀行にとっての住宅ローン市場

国内銀行が抱える課題

国内銀行の法人向け貸出が伸び悩む中、個人向け貸出の大部分を占める住宅ローンは、その重要性を高めてきた。これには、2001年に発表された、旧住宅金融公庫の直接住宅融資の廃止も追い風となっている。しかし、大道・佐尾論考で見た通り、新設住宅着工戸数は減少見通しであるため、住宅ローン市場も縮小すると考えられる。これは国内銀行の貸出残高にマイナスの影響を与え、収益性を悪化させる可能性が高い。さらに、後述するように住宅ローン市場での競争も厳しくなっており、これも収益性悪化につながる要因となっている。

このような環境下において、住宅ローンの収益性を保つことが国内銀行の課題となってきた。日本銀行も、「多くの金融機関が積極的な金利優遇策を提示するなど、住宅ロ

ーンにおける金融機関間の競争が激しくなっている中で、住宅ローンの収益性の確保が重要な経営課題として認識されるようになってきている」^{※1}としている。

(1) 住宅ローンへの依存度

預金残高の伸びに比べて貸出金残高の伸びが緩やかなため、ここ15年ほどの預貸率^{※2}は減少傾向にある。地方銀行では、1997年度末時点で預貸率が80.3%であったが、2004年度末には71.7%まで減少した。その後いったんは回復したものの、2013年度末時点では70.3%まで減少している（図1）。

地方銀行の貸出金残高の内訳を見ると、2000年以降、住宅ローンを中心とする個人向けの貸出金残高はほぼ一貫して増加し続けている。第二地方銀行も、伸び率はそれほど大きくないものの、個人向け貸出金残高が増加傾向にある。そのため貸出金残高に占める個人の割合が2000年代前半に高まり、ここ10年ほどは地方銀行、第二地方銀行ともに30%程度で

図1 預貸率の推移

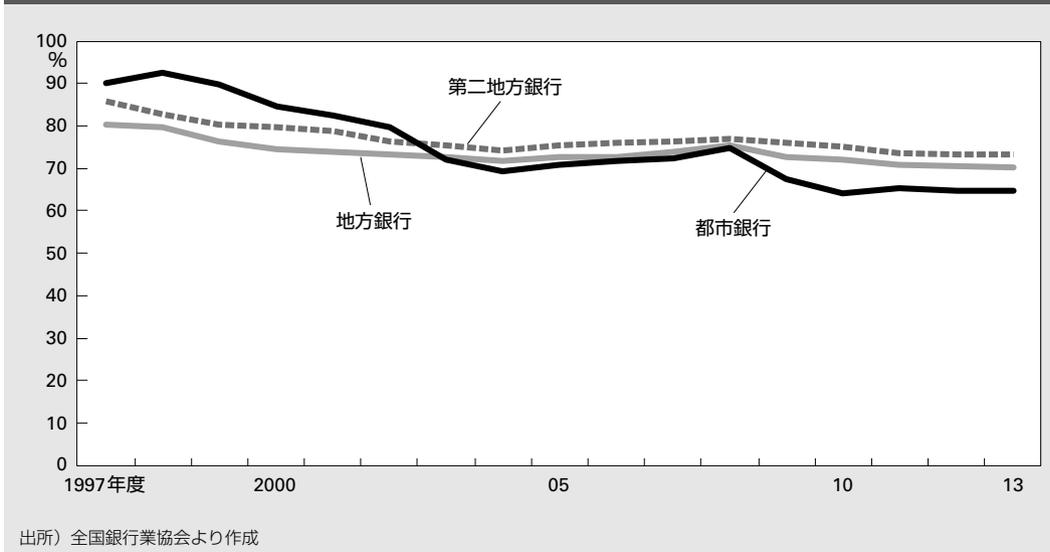


図2 貸出先別 貸出金残高の推移

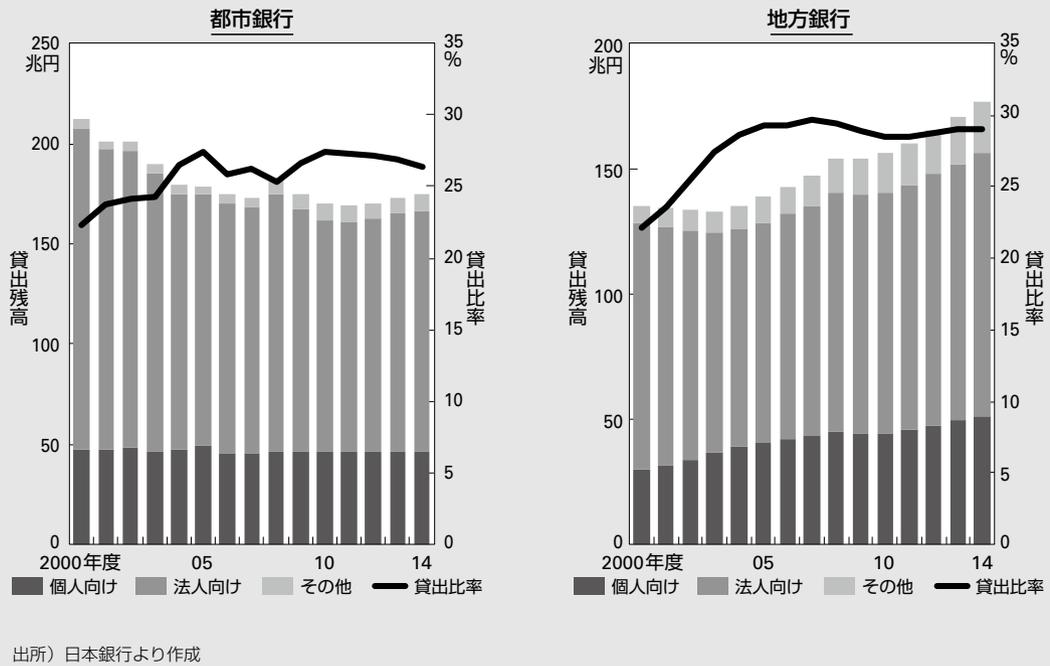
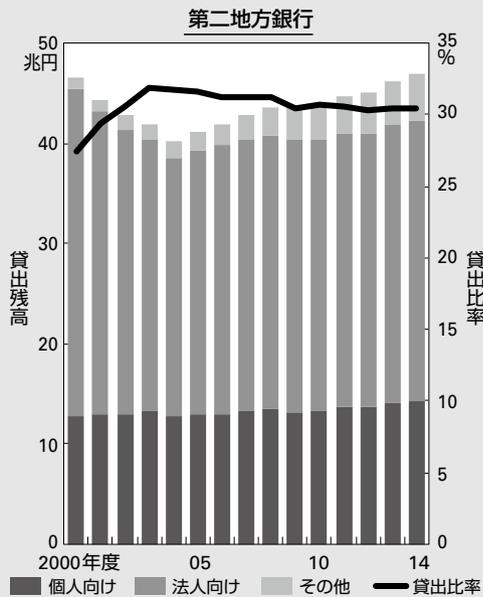


表1 地方銀行各行の住宅ローン残高 (伸び率上位20行)

地方銀行名	(百万円)					伸び率(10-14年)
	2010年3月末	11年3月末	12年3月末	13年3月末	14年3月末	
十六	811,997	880,137	923,478	1,145,612	1,196,442	47.3%
親和	260,540	282,616	325,884	353,206	366,363	40.6%
三重	280,797	297,671	323,722	353,829	389,104	38.6%
百五	480,370	485,619	509,186	569,218	656,251	36.6%
群馬	1,283,013	1,381,750	1,483,440	1,596,563	1,720,811	34.1%
沖縄	365,885	388,360	412,136	432,730	464,112	26.8%
琉球	310,615	323,607	347,171	370,405	390,744	25.8%
大垣共立	891,109	961,156	1,009,565	1,055,712	1,116,979	25.3%
第四	440,110	442,408	470,468	506,032	550,850	25.2%
肥後	527,888	553,526	588,454	619,976	656,109	24.3%
荘内	282,850	292,300	297,532	326,199	350,613	24.0%
鹿児島	532,594	544,840	557,487	583,893	659,282	23.8%
常陽	986,142	1,008,526	1,037,279	1,110,060	1,217,190	23.4%
宮崎	336,598	350,879	375,899	388,842	410,583	22.0%
西日本シティ	1,715,963	1,783,864	1,869,917	1,973,167	2,083,280	21.4%
足利	1,178,031	1,188,221	1,218,355	1,298,509	1,425,131	21.0%
千葉興業	484,576	497,297	518,930	545,208	581,382	20.0%
静岡	1,920,317	2,014,596	2,088,379	2,162,493	2,298,792	19.7%
横浜	3,702,135	3,835,048	4,047,700	4,309,300	4,422,700	19.5%
北國	492,749	510,946	529,845	548,920	581,645	18.0%

出所) 全国地方銀行協会より作成



推移している。都市銀行にも同様の傾向が見られ、その割合は地方銀行、第二地方銀行よりやや低い27%前後で推移している（図2）。

地方銀行の中には、住宅ローン残高を大きく伸ばしている銀行を見ることができる。2010年3月末と2014年3月末で住宅ローン残高を比較した場合、十六銀行や親和銀行、三重銀行、百五銀行、群馬銀行は30%以上住宅ローン残高を増加させている。また、2010年3月末から2014年3月末にかけての住宅ローン残高伸び率上位20行は、いずれも残高を毎年増加させている（表1）。

(2) 住宅ローン市場で加熱する競争

このように都市銀行や地方銀行・第二地方銀行が住宅ローンを増やしている中、ネット専業などの新形態銀行も住宅ローン市場で攻勢を強めている。イオン銀行は2014年6月に

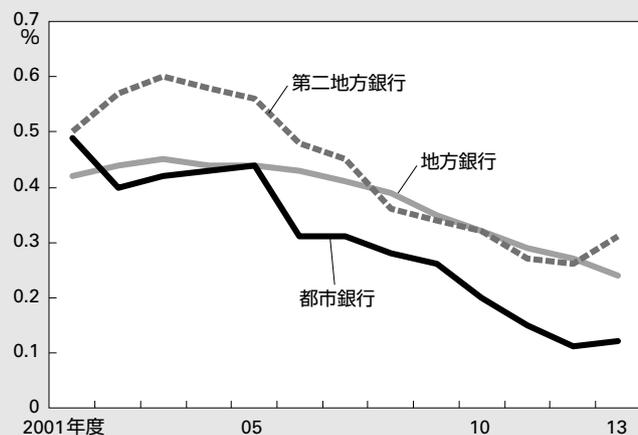
変動型の住宅ローン金利を0.5%台に引き下げ、ソニー銀行も2014年8月に変動型の住宅ローン金利を0.5%台に引き下げるなど、顧客獲得に向けて低金利ローンを提供している。

都市銀行も住宅ローン金利を引き下げている。2015年2月、三菱東京UFJ銀行、三井住友銀行、みずほ銀行の3メガバンクは10年固定型の住宅ローン金利を0.05ポイント引き下げて0.85%とした。これは2カ月連続で過去の最低金利を更新する水準である。さらに、2014年末の緊急経済対策会議を受けて、独立行政法人住宅金融支援機構はフラット35の金利を2015年2月に1.37%にまで下げた。

都市銀行に始まった金利引き下げの動きは、地方銀行・第二地方銀行にも波及し、住宅ローン市場は競争が激化している。このため銀行は、住宅ローンではほとんど収益を上げられなくなってきている。

住宅ローンを中心とした個人向け貸出は、都市銀行などの貸出金残高の3割前後を占める上、地方銀行では残高がほぼ一貫して増加している分野である。この分野で収益をほとんど上げられなくなるのは、銀行にとって、

図3 総資金利ザヤの推移



出所) 全国銀行業協会より作成

大きな痛手となると考えられる。現に、法人向け貸出などを含めた、銀行の本業の収益性を表す総資金利ザヤは、都市銀行、地方銀行、第二地方銀行のいずれも低下傾向にある(図3)。

住宅ローン市場の過当競争を懸念した金融庁は、大手銀行や一部の地方銀行に対して2015年1月より住宅ローンに関する調査を実施している。金融庁はこの調査で、2007年度以降の住宅ローン貸出金額や平均金利、貸し出した個人の年収に対する返済額割合などを洗い出し、各行のリスク管理状況の把握に乗り出している。

II 縮小する住宅ローン市場

1 住宅ローン新規貸出金額の推計

日本では今後、人口は減少基調にあり、新設住宅着工戸数も減少していくことから、住宅ローン市場も縮小していくと考えられる。本章では大道・佐尾論考で推計した新設住宅着工戸数の予測値を用いて、2020年までの住宅ローン新規貸出金額を推計する。

住宅金融支援機構によると、国内金融機関の民間向け住宅ローン新規貸出金額は、1995年度の36.4兆円をピークに減少傾向にあり、2013年度は20.7兆円であった。民間向け住宅ローンの新規貸出金額は、新設住宅着工戸数のうち、「持家」と「分譲住宅」の合計と相関を持って推移している(図4)。これら二つの指標について相関係数^{※3}を算出したところ、その値は0.79であった。

新設住宅着工戸数に占める「持家」および「分譲住宅」の割合が将来も一定であると仮定して、この将来値を算出する。具体的には、「持家」および「分譲住宅」が、直近10年平均で新設住宅着工戸数の60.1%を占めていることから、この割合が2020年まで続くと仮定する。

新設住宅着工戸数のうち「持家」および「分譲住宅」を説明変数とし、住宅ローン新規貸出金額を被説明変数にした回帰式を推定したところ、2013年度に20.7兆円であった住宅ローン新規貸出金額は、20年度に16.8兆円まで減少する見通しとなった。これは、今後2020年にかけて、毎年平均2.9%ずつ住宅ロ

図4 民間向け住宅ローン新規貸出金額と新設住宅着工戸数の比較

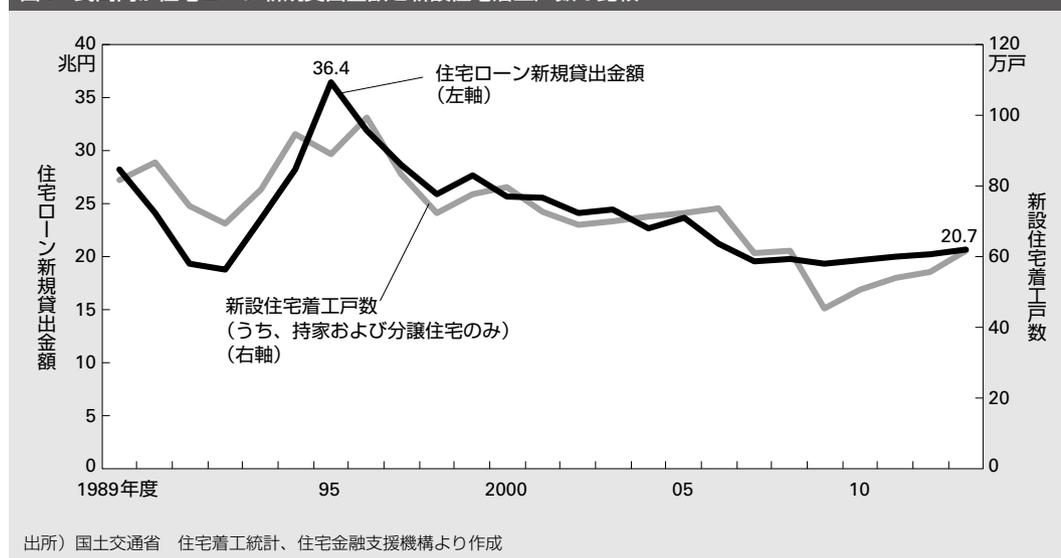
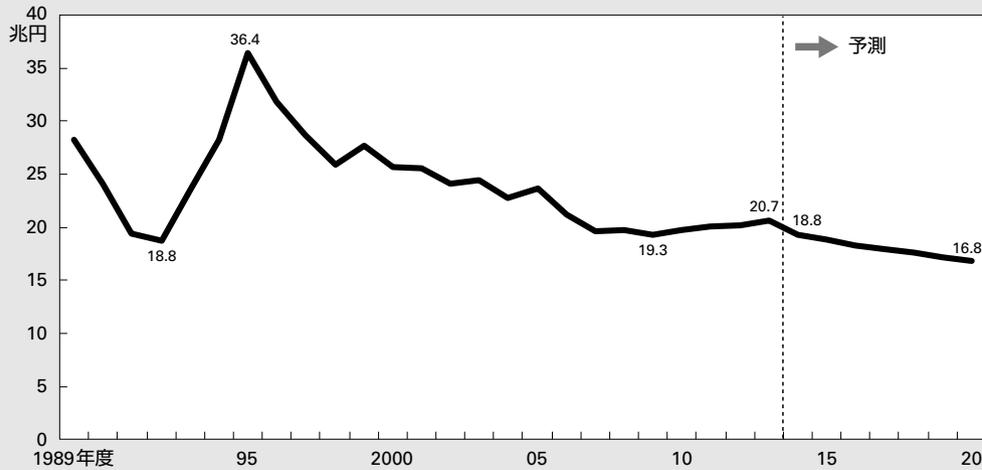


図5 民間向け住宅ローン新規貸出金額の推計結果



出所) 国土交通省 住宅着工統計、住宅金融支援機構などより作成

ローン新規貸出金額が減少することを意味する(図5)。

2 住宅ローン残高の推計

住宅ローン残高についても以下の要領で推

計する。まず推計の前提となる数値として、①住宅ローン件数と、②住宅ローン1件当たりの住宅ローン返済および借り換え金額を算出する^{※4}。返済および借り換え金額としたのは、住宅ローン新規貸出金額のうち借り換

図6 住宅ローン残高の推計方法

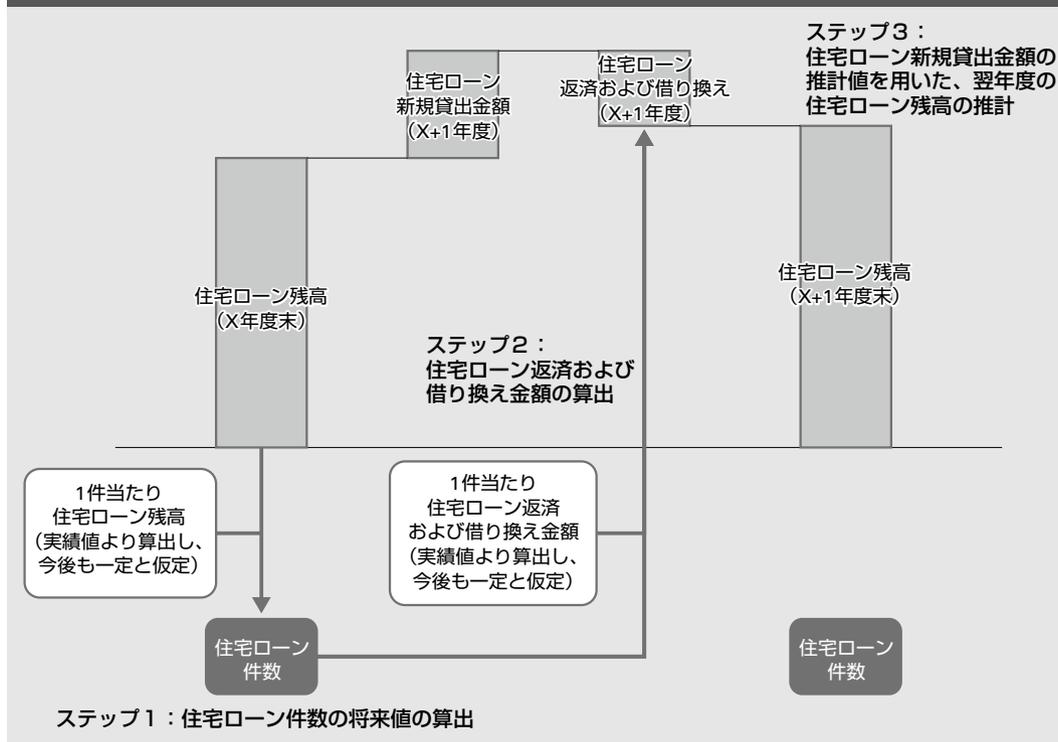
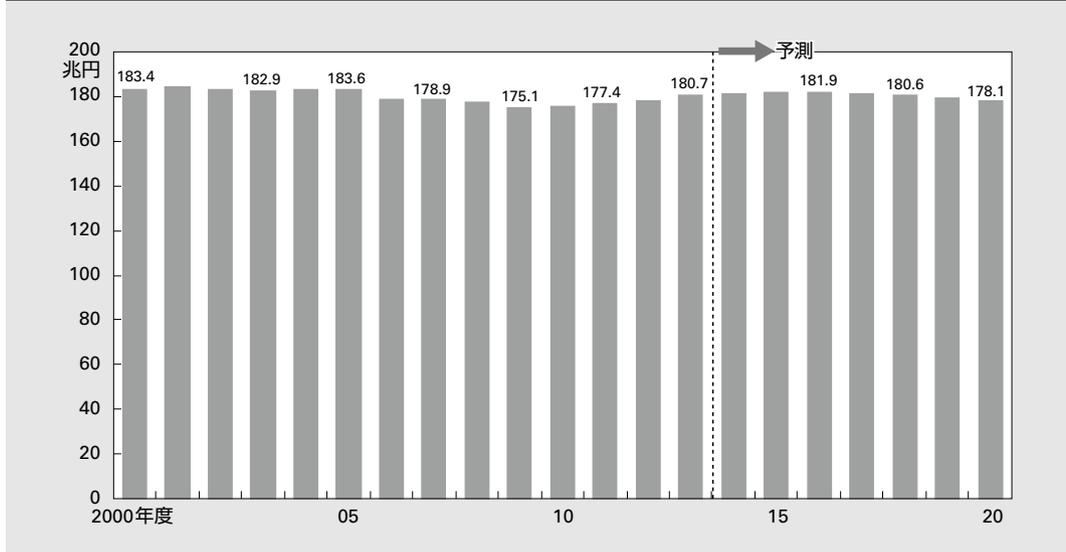


図7 住宅ローン残高の推計結果



え分は残高の増加につながらないため、残高増加を算出するにあたっては新規貸出金額からこの金額を減じる必要があるからである。

具体的な推計について、まずステップ1では、住宅ローン1件当たり残高が将来も一定であると仮定して、住宅ローン件数の将来値を算出する。そしてステップ2では、住宅ローン1件当たり返済および借り換え金額が将来も一定であると仮定し、これに住宅ローン件数を乗じることで住宅ローン返済および借り換え金額を推計する。そしてステップ3では、住宅ローン新規貸出金額のうち借り換え分は残高の増加につながらないことに留意しながら、翌年度の住宅ローン残高を算出する。これを繰り返すことで、住宅ローン残高の将来推計を行う（図6）。

住宅ローン残高の推計結果を図7に示す。2013年度末時点で180.7兆円であった住宅ローン残高が、2020年度末には178.1兆円となる見通しとなった。このように住宅ローンは新規貸出金額だけではなく、残高についても

減少見通しである。すなわち、住宅ローン市場は残高というストックベースで見ても、今後減少していく見通しである。したがって、これまで住宅ローン残高を順調に伸ばしてきた銀行であっても、今後は残高を伸ばせない、あるいは残高が減少してしまう可能性がある。

Ⅲ 住宅に関する個人向けローン 拡充のケーススタディ

ここまで見てきたように、住宅ローン市場の縮小が見通されるため、国内銀行には新たな取り組みが求められる。本章では、リフォームローンやリバースモーゲージローン^{※5}といった分野における先進的な取り組み事例として、北洋銀行と常陽銀行の取り組みを見てみる。

1 北洋銀行

北洋銀行は、北海道R住宅事業者ネットワ

ークと連携したリフォームローンを提供している。北海道R住宅事業者ネットワークは、北海道におけるリフォーム・中古住宅流通を促進させるための仕組みづくりに取り組んでいる任意団体である。会員企業はリフォーム事業者・工務店を中心とした40社である(2015年4月現在)。

この団体が展開する活動「北海道R住宅システム」で先導的モデル事業の要件に該当すると認められた場合、新築住宅と同じように最大返済期間35年で、最大1億円以内のリフォームローンを北洋銀行から借りることができる。これまでのリフォームローンは、返済期間10～15年以内、借入金額500万円以内といったものが多かったため、このローンは従来よりも多額の長期借入を可能にするものといえる。

2009～11年度において国の補助事業対象として北海道R住宅システムによるリフォーム工事を行った施主、およびリノベーション住宅購入者へのアンケート調査によると、2009年度時点で銀行などのローンを利用したのは45.2%であったのが、2011年度時点では60.3%まで上昇したという結果が出ている²⁶。本アンケート対象者の平均リフォーム工事金額が1526万円と高額であったことも考慮すると、北洋銀行の提供するローンの効果が発揮されていると思われる。

2 常陽銀行

常陽銀行は2014年9月、「中心市街地活性化基本計画」に基づき、中心市街地への定住を促すような住宅ローン提供を柱とする協定を土浦市と結んだ。これは金融機関と市町村が連携した定住促進・空き家対策において、

表2 北洋銀行と常陽銀行の会社概要

	北洋銀行 (2014年9月末時点)	常陽銀行 (2014年9月末時点)
創立年	1917年	1935年
本店所在地	札幌市中央区 大通西3丁目7番地	茨城県水戸市 南町2丁目5番5号
従業員数	3,365人	3,738人
資本金	1,211億円	851億円
総資産	7兆8,286億円	8兆8,112億円
貸出金	5兆4,188億円	5兆5,262億円
個人向け 住宅ローン残高	1兆5,601億円	1兆2,681億円

出所) 各行ウェブサイト・IR資料より作成

リバースモーゲージローンを活用した全国初の取り組みである。

この協定に基づいて提供する住宅ローンは「住み替え」「住宅取得」「空き家活用」の3種類である。

「住み替え」は中心市街地への転入者を対象にした商品で、転出して空き家となる住宅を「移住・住みかえ支援機構 (JTI)²⁷」に長期賃貸し、その家賃収入をローン返済に充てる仕組みである。この商品を利用すれば、転出した住居を売却しなくても、新たに大きな返済を負担することを回避できる。

「住宅取得」は中心市街地での住宅購入や建て替えを対象とした商品で、優遇金利でローンを組むことができる。

「空き家活用」は中心市街地の持ち家から転出する人を対象とした商品で、転出した住宅を賃貸することで老後の生活資金などを確保するような商品である。「住み替え」と同じくJTIに長期賃貸し、家賃収入をローン返済に充てる仕組みとなっている。このローンは従来のリバースモーゲージと異なり、返済の

ために自宅を売却することが前提となっていない。そのため、自宅を保有し続けたり相続したりするといった可能性が残る商品である。

IV 国内銀行にとっての 代替オプション

縮小する住宅ローン市場に対して、銀行はどういった分野で貸出を伸ばせそうなのか。

住宅に関する個人向けローンという観点では、北洋銀行や常陽銀行のケースからの示唆が有効である。

北洋銀行のケースからは、リフォームローンの充実が挙げられる。これはスクラップ・アンド・ビルドを中心とした住宅産業から、既存住宅ストックの有効活用を中心とした住宅産業へと移行していこうとする国や自治体の動きにも合致したローンであると考えられる。

常陽銀行のように、空き家活用を視野に入れた住宅ローン、あるいはリバースモーゲージを活用したローンであれば、住宅売却の手間を省きたいニーズや、昨今高まってきている自治体の空き家活用ニーズ、増加している高齢者の老後資金ニーズに応えることができる。特に空き家活用については、今井・杉本・榊原・水石論考で見た通り、国としても解決すべき課題として認識されている。

ほかにも、国土交通省の中古住宅市場活性化ラウンドテーブルの報告書で紹介されているように、残価設定型住宅ローンの具体的な商品化の例がある。これは、返済期間中に、借入額と将来の担保住宅価値の差分のみを返済し、残りを住宅ローンが満期を迎えるときに一括で返済すればよいという住宅ローン

で、民間研究機関と金融機関ですでに検討が進められつつある。一括返済分は住宅処分によって返済することも可能であり、住宅処分をせずにあらためて住宅ローンを組んで返済することも可能である。なお、住宅処分によって一括返済する場合、住宅の価値が一括返済分の金額を下回っても、ローンの借主はその差額を支払う必要がないように検討が進められている。この住宅ローンのメリットとして、借入可能額が高まる可能性があること、10年後などに住み替える際に残債が発生しないことが挙げられる。

さらに、住宅以外にも視野を広げれば、まちづくり・地域活性化という観点からも新たな融資の可能性が考えられる。各自治体は予算が限られる中、公共施設などのインフラの整備・管理運営・更新を進めていかなければならない状況にある。そういった状況で注目されている官民連携のPPP・PFI案件²⁸⁾に地方銀行などが率先して関与するのである。そうすれば公共事業で発生した工事などに対する単なる融資にとどまらず、これまでは具体化していなかった資金需要の発掘も可能であろう。また、それが地域の活性化につながれば、法人向け・個人向けのローンがさらに拡大する可能性も考えられる。

ここまで見てきたように、今後住宅ローン市場が縮小していく見通しの中、国内銀行には新たな融資先の開拓や新商品開発に加えて、地方創生を促すような新たな役割が求められるであろう。

注

1 日本銀行「住宅ローンのリスク・収益管理の一層の強化に向けて」要旨より（2011年11月）

https://www.boj.or.jp/research/brp/ron_2011/ron111124b.htm/

- 2 貸出金÷(預金+譲渡性預金)で算出される値。銀行が預かっている資金のうち、どれだけを貸出に回しているかを表す指標
- 3 相関の強さを表す係数。-1~1の値をとり、絶対値が大きいほど相関が強いことを表す
- 4 国土交通省「民間住宅ローンの実態に関する調査」のデータから住宅ローン1件当たり残高を算出し、この値で住宅ローン残高を割ることで①住宅ローン件数を算出する。②については、住宅ローン残高と住宅ローン新規貸出金額から、住宅ローン返済および借り換え金額を求め、これを住宅ローン件数で除することで1件当たりの返済および借り換え金額を算出する
- 5 自宅を担保にしたローンで、一括または年金の形で定期的に融資を受け取るローン。従来は、利用者の死亡など契約が終了する際に、担保の住宅を売却することで融資を返済する
- 6 アンケート配布数354件、回収数235件

<http://hokkaido-r.jp/column/index.php?no=10>

<http://hokkaido-r.jp/column/index.php?no=11>

- 7 一般社団法人。「マイホーム借り上げ制度」をはじめ、良質な住宅ストックの循環をサポートしている
- 8 PPP (Public Private Partnership) : 官民が連携して公共サービスを提供する手法
PFI (Private Finance Initiative) : 民間資金やノウハウを活用して、公共サービスを提供する手法。PFIはPPPの手法の一つ

著者

亀井敬太 (かめいけいた)

経営革新コンサルティング部副主任コンサルタント
専門は住宅・不動産・インフラ分野に関する調査・研究、事業戦略立案

榊原 渉 (さかきばらわたる)

経営革新コンサルティング部グループマネージャー
専門は建設・不動産・住宅関連業界の事業戦略立案・実行支援