

# 低金利下での個人向け貸出の在り方

研究員 宮田夏希

## 〔要 旨〕

低金利のなか、金融機関は貸出業務で収益を確保することが困難な状況にある。しかし、貸出業務は金融機関の本業であり、厳しい収益環境のなかでも、金融機関は金融仲介機能を十分に発揮していく必要がある。

個人向け貸出に注目すると、住宅ローンは貸出残高が増加しているものの金利低下が顕著である。金融機関は金利以外の面で利用者を引き付けるため、利用者からの相談に丁寧に応じることが重要となっている。カードローンでは、過剰融資による多重債務の発生が問題となっている。金融機関は融資態勢の厳格化を求められているが、多重債務の発生防止のためには、利用者の資金の悩みに向き合っていく必要もある。これらを踏まえると、金融機関は単に貸出を実行するだけでなく、利用者の相談に耳を傾け、返済計画などを提案していくことが一層求められていると言える。

リバースモーゲージやリフォームローンは、潜在的需要に対して資金の供給が不十分だと考えられる。これらの活用は社会的問題の解決にもつながるため、金融機関は積極的に取り組んでいく必要がある。

## 目 次

- |                   |                |
|-------------------|----------------|
| はじめに              | (3) 利用者の動向     |
| 1 個人向け貸出の残高の規模    | (4) 金融機関の取組み   |
| 2 住宅ローンの動向        | (5) 小括         |
| (1) 家計の借入れの動向     | 4 リバースモーゲージの動向 |
| (2) 残高増加の要因       | (1) 注目される背景    |
| (3) 住宅ローン需要の見通し   | (2) 金融機関の取組み   |
| (4) 金融機関が置かれている状況 | 5 リフォームローンの動向  |
| (5) 金融機関の取組み      | (1) 注目される背景    |
| (6) 小括            | (2) 現状の市場規模    |
| 3 カードローンの動向       | (3) 金融機関の取組み   |
| (1) 残高の規模と動向      | おわりに           |
| (2) 国内銀行の残高減少の経緯  |                |

## はじめに

わが国では、金融緩和政策のもとで貸出金利の低下が続いており、金融機関は貸出業務で収益を確保することが困難な状況にある。金融機関は、貸出残高を伸ばすことで利ざやの縮小分をカバーしようとしているが、金利の低下が顕著であり、多くの金融機関で貸出業務での利益が減少している。そのようななか、金融機関は投資信託販売などの手数料ビジネスや有価証券投資を積極化している。しかし、貸出業務は金融機関にとっての本業であり、厳しい収益環境のなかでも金融機関は金融仲介機能を十分に発揮することが求められている。

金融庁は、金融仲介機能の改善に向けて様々な取組みを行っており、その内容を「金融仲介機能の発揮に向けたプログレスレポート」（19年8月）として公表している。そのなかでは、企業アンケート調査結果の分析や地域産業の実態調査など、企業の資金需要の把握に取り組んでいることが述べられているが、一方で個人の資金需要については取り上げられていない。

そこで本稿では、個人向け貸出に注目し、個人向け貸出の残高の規模を確認したうえで、資金の種類ごとに個人・家計（資金需要者）と金融機関（資金供給者）の両方の視点から最近の動向を確認する。そしてそれらを踏まえながら、金融機関はどのように貸出に取り

組むことが重要となっているかを検討したい。本稿で取り上げる資金は、残高の規模が大きい住宅ローンおよびカードローンと、残高は少ないものの潜在的な需要があると考えられ、今後の動向が注目されるリバースモーゲージおよびリフォームローンである。

なお、本稿での「個人向け貸出」は非事業性の貸出を指し、事業性の資金は含まないことに留意されたい。

## 1 個人向け貸出の残高の規模

個人向け貸出は、国内金融機関の貸出残高（国内業務部門）のおよそ3分の1を占めているとみられる（第1表）。国内での貸出

第1表 民間金融機関の個人向け貸出残高  
(2019年3月末、推計値)

(単位 兆円、%)

	貸出残高 (国内) (a)	うち		個人向け 割合 (b/a)
		個人向け (b)	うち 住宅ローン	
都市銀行	178.4	47.5	44.5	26.6
信託銀行	32.5	11.7	10.6	35.9
地域銀行	255.0	80.5	70.2	31.6
新たな形態の銀行	10.2	8.3	6.2	82.0
その他銀行	6.6	1.5	1.2	22.1
信用金庫	72.0	20.3	16.9	28.2
信用組合	11.2	2.3	1.9	20.2
農協	20.7	13.4	12.6	64.6
労働金庫	13.6	13.3	11.9	97.8
貸金業者	25.2	6.9	1.7	27.5
その他金融機関	36.2	0.0	0.0	0.0
合計	661.6	205.6	177.6	32.9

資料 日本銀行「資金循環統計」「預金・現金・貸出金」「貸出先別貸出金」、金融庁「貸金業関係資料集」、全国銀行協会「全国銀行決算発表」、日本金融通信社(2019a, 2019b)、農協残高試算表、農林中央金庫データ、各金融機関のディスクロージャーより推計

(注) 1 「地域銀行」は地方銀行と第二地方銀行。「新たな形態の銀行」はジャパンネット銀行、ソニー銀行、楽天銀行、住信SBIネット銀行、じぶん銀行、大和ネクスト銀行、セブン銀行、イオン銀行。「その他銀行」は新生銀行、あおぞら銀行。「その他金融機関」は、労働金庫連合会、信用農業協同組合連合会、農林中央金庫、商工組合中央金庫、信金中央金庫、全国信用協同組合連合会。

2 「うち個人向け」には、事業性資金(賃貸住宅資金、農業資金等)は含まない。ただし、一部に事業性資金が含まれている可能性がある。

3 「うち住宅ローン」には、一部リフォームローンが含まれるとともに、アパートローンが含まれている可能性がある。

のなかで、個人向け貸出の規模は小さくないと言える。金融機関の業態別にみると、特に労働金庫や新たな形態の銀行（ネット銀行等）では、個人向けが貸出業務の大半を占めている。また、個人向け貸出の内訳をみると、残高の9割近くが住宅ローンとなっている。

## 2 住宅ローンの動向

### (1) 家計の借入れの動向

日本銀行の統計によると、わが国の家計の住宅ローン借入残高は、11年から増加が続いている（第1図）。さらに、伸び率は上昇傾向で推移しており、19年に入って3%を超えた。住宅ローンの借入残高の増加は、以下の二つから説明できる。

#### a 30代の借入世帯数が増加

一つ目は、若年層における住宅ローンの借入世帯数の増加である。総務省の「家計

第1図 家計の住宅ローン借入残高の前年比増加率の推移



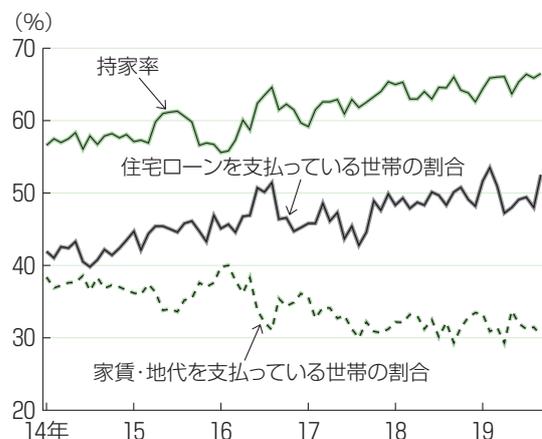
資料 日本銀行「資金循環統計」

(注) 1 直近のデータは19年6月末。

2 資金循環統計の家計の負債のうち、民間金融機関と公的金融機関の「住宅貸付」残高の合計を用いた。

調査」をみると、世帯主年齢が30代の世帯の持家率が高まっており、割合は直近の5年間で約8ポイント上昇している（14年平均：57.5%→18年10月～19年9月平均：65.1%）（第2図）。そして、「家賃・地代を支払っている世帯」の割合の低下と「住宅ローンを支払っている世帯」の割合の上昇がみられる。「住宅ローンを支払っている世帯」の割合は、持家率と同様に5年間で約8ポイント上昇している（14年平均：41.8%→18年10月～19年9月平均：49.9%）。このことから、30代において、賃貸住宅に住むよりも住宅ローンを借り入れて住宅を購入するを選ぶ人が増えていると考えられる。世帯主の年齢が30代の世帯数は減少しているもの<sup>(注1)</sup>の、住宅ローンを借り入れる世帯の割合の上昇幅のほうが大きいことから、実数でも住宅ローンを借り入れる30代の世帯数は増加していると推定される。

第2図 持家率と住宅ローン支払い世帯および家賃・地代支払い世帯の割合（世帯主年齢が30代の二人以上世帯）



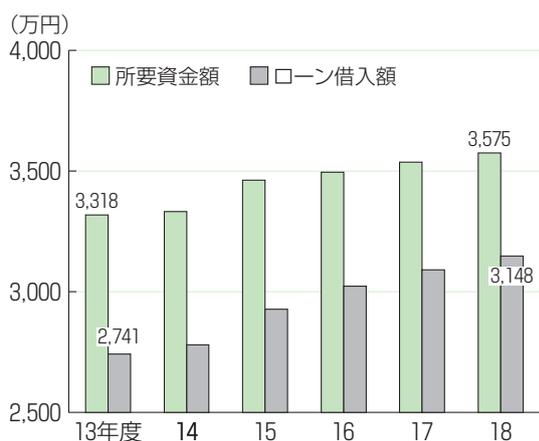
資料 総務省「家計調査(家計収支編)」二人以上の世帯のうち勤労者世帯

(注) 直近のデータは19年9月。

### b 1件当たりの借入額が増加

二つ目は、1件当たりの借入額の増加である。住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査」をみると、13年度から18年度までの間、フラット35利用者の1件当たりのローン借入額は一貫して増加している（第3図）。18年度の1件当たりの借入額は3,148万円で、13年度の2,741万円と比較して407万円の増加（14.8%増）となっている。同調査結果を都道府県別にみても、全ての都道府県で18年度の借入額は13年度よりも大き

第3図 フラット35利用者の1件当たり所要資金額とローン借入額



資料 住宅金融支援機構「フラット35利用者調査」  
 (注) ローン借入額は、全ての借入先からの借入額の合計。

くなっており、借入額の増加は全国的に生じている。

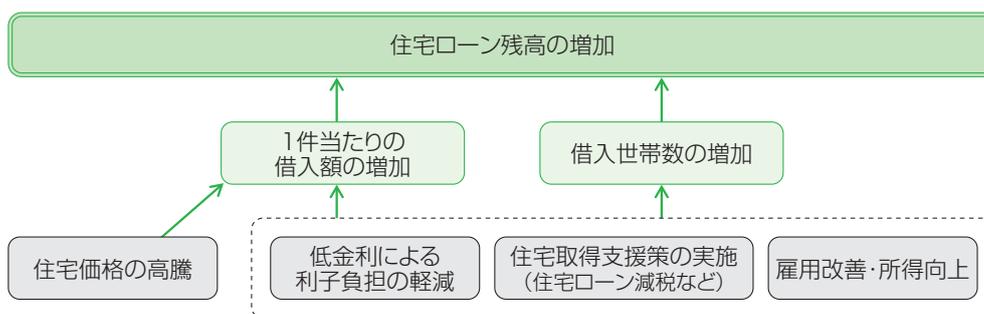
そのほか、国土交通省の「住宅市場動向調査報告書」でも、14年度から18年度の間で、注文住宅・分譲住宅の購入者の住宅ローン借入額が年々増加していることが明らかになっている。注文住宅の新築住宅建築資金（土地購入資金を除く）のうちの借入額は、14年度の1,748万円から18年度は2,283万円に増加している。分譲戸建住宅の購入資金のうちの借入額は、14年度の2,573万円から18年度は3,075万円に増加している。

(注1) 厚生労働省「国民生活基礎調査」によると、世帯主年齢が30代の2人以上世帯の世帯数は、13年は469万9千世帯、18年は383万世帯である。

### (2) 残高増加の要因

上述のように借入世帯割合の上昇と1件当たりの借入額の増加が生じている要因としては、①住宅価格の高騰、②低金利による利子負担の軽減、③住宅取得支援策の実施、④雇用環境の改善・所得向上などが考えられる（第4図）。以下では、①～③について詳しくみていく。

第4図 住宅ローン残高の増加要因



資料 筆者作成

### a 住宅価格の高騰

「フラット35利用者調査」において、13年度以降、利用者の住宅取得にかかる所要資金額は年々増加している（前掲第3図）。18年度は1件当たり3,575万円で、13年度の3,318万円から257万円増加（7.7%増）している。

国土交通省の「不動産価格指数」（住宅総合）<sup>(注2)</sup>においても、全国の住宅の取引価格指数は、13年4月から19年8月までの77か月の間、1か月を除いて前年比増加となっている。

### b 低金利による利子負担の軽減

住宅ローン金利の推移について、フラット35の下限金利をみると、日銀の量的・質的金融緩和が始まった13年以降、長期金利の低下に伴って大きく低下している（第5図）。16年半ば頃に下げ止まってからはおおむね横ばいで推移していたが、19年に入って長期金利がマイナス圏に突入し、住宅ローン金利はさらに低下している。19年9月・10月のフラット35の下限金利は1.10%（返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下、新機構団信付き）であり、過去最低を更新している。<sup>(注3)</sup>

ここで、金利の変化によって同じ返済負担額での住宅ローンの借入可能額がどのように変わるかをいくつかの仮定のもとで試算してみると、以下ようになる。1か月の返済負担額を10万円、返済期間35年、元利均等返済とした場合、フラット35の13年1月の金利2.28%では借入可能額は2,892万円、

第5図 住宅ローン金利と借入可能額の推移



資料 財務省「国債金利情報」、フラット35ウェブサイトをもとに作成

- (注) 1 直近のデータは19年12月2日。  
2 17年9月以前の金利は、17年10月以降の新機構団信加入料込みの金利と接続させるため、+0.29%として表示した。  
3 借入可能額 = (月の返済額) /  $\frac{i(1+i)^n}{(1+i)^n - 1}$   
 $i$ : 住宅ローン金利、 $n$ : 返済回数  
月の返済額は10万円、返済回数は420回 (=返済期間35年×12か月)とした。住宅ローン金利は、フラット35（返済期間21年以上35年以下、融資率9割以下、新機構団信加入料込み）の下限金利を用いた。

直近の19年12月の金利1.17%では3,445万円である（第5図）。

実際に「フラット35利用者調査」では、前述のように借入額が増加している一方で、1か月当たりの返済額はおよそ10万円、返済負担率（1か月当たり予定返済額/世帯月収）は21%台で横ばい推移となっている。利子負担の軽減により、家計の負担を増やすことなく借入額が増加していることが読み取れる。

### c 住宅取得支援策の実施

政府は、増税による住宅需要減を緩和するため、消費税率引上げの際に住宅取得支援策を拡充している。消費税率を8%に引き上げた際（14年4月）は、「①住宅ローン減税」の控除額を引き上げるとともに、「②すまい給付金」「③住宅取得資金の贈与税非

課税」を新たに導入した。さらに、消費税  
率10%への引上げ（19年10月）に伴い、①、  
②、③の支援策を手厚くするとともに、「④  
次世代住宅ポイント制度」を開始している。

このなかでも、特に13年から実施されて  
いる「①住宅ローン減税」制度の効果は大  
きい。同制度は、年末の住宅ローン残高の  
1%相当（最大40万円）が所得税や住民税か  
ら控除されるものである。控除期間は、消  
費税が10%となる前は10年間、消費税引上  
げ後の購入については13年となっている。  
現状、ほとんどの金融機関は変動型を中心  
に優遇金利を1%以下で設定しているため、  
支払う利息よりも税額控除による減税額の  
ほうが大きくなる場合も多いと考えられる。  
すなわち、住宅ローン減税制度のもとでは  
住宅ローンは実質マイナス金利となってお  
り、手元資金で支払わずに住宅ローンを借  
りるのが得をするという状況にある。

（注2）「不動産価格指数」の「住宅総合」は、住宅  
地、戸建住宅、マンション（区分所有）の取引  
価格の加重平均を用いて作成されている。

（注3）17年9月以前の金利には新機構団信加入料  
が含まれていないため、団信加入コストとして  
0.29%を上乗せして17年10月以降と比較した。

（注4）日本金融通信社（2019c）によると、19年10  
月時点では、変動金利の優遇金利を設定する銀  
行88行のうち、82行で金利が1%以下となっ  
ている。

### （3）住宅ローン需要の見通し

以上にみた住宅ローン残高の増加要因は、  
いずれも引き続き住宅ローン需要を下支え  
するであろう。金利の今後の動向について  
は不確実ではあるものの、日銀は当面の間  
は金融緩和政策を継続すると表明しており、  
(注5)

低金利環境はしばらく継続することが見込  
まれる。

ただし、19年10月の消費税増税前に駆込  
み需要が発生していること<sup>(注6)</sup>や、低金利が長  
期化していることから、住宅需要が既に先  
食いされていることが考えられる。そのた  
め、住宅ローンの需要拡大の余地は限られ  
ると予想される。

（注5）日銀は、「当面の金融政策運営について」（19  
年10月31日公表）のなかで、「2%の『物価安定  
の目標』の実現を目指し、これを安定的に持続  
するために必要な時点まで、『長短金利操作付き  
量的・質的金融緩和』を継続する」と表明して  
いる。

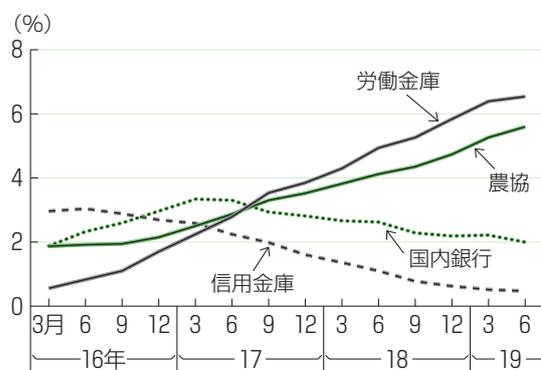
（注6）消費税増税前に住宅の駆込み需要が発生し  
たことを指摘するものとして、小林・鈴木（2019）  
などがある。

### （4）金融機関が置かれている状況

続いて、金融機関の視点から住宅ローン  
の動向をみてみたい。

貸出残高の動向を業態別にみると、貸出  
残高に占める住宅ローンの割合が高い、農  
協と労働金庫が増勢を強めている（第6図）。  
同様に、住宅ローンの割合が高い新たな形

第6図 住宅ローン貸出残高の前年比  
増加率の推移

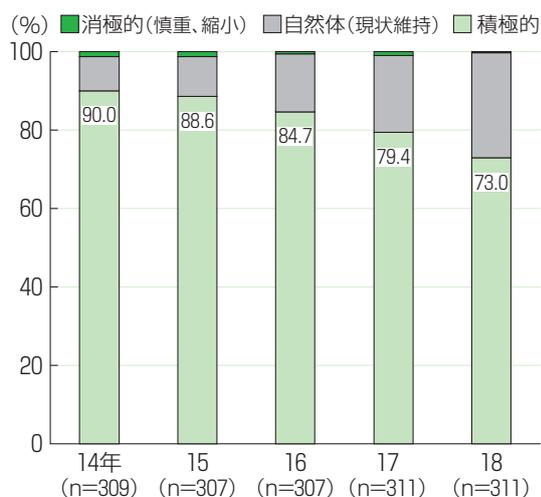


資料 日本銀行「貸出先別貸出金」、住宅金融支援機構「業  
態別の住宅ローン新規貸出額と貸付残高の推移」、農  
林中央金庫データ

態の銀行も残高を大きく伸ばしている。残高は、16年3月末は3.7兆円、19年3月末は6.2兆円と推計され、3年間で1.7倍となっている<sup>(注7)</sup>。

一方で、国内銀行全体や信用金庫では住宅ローン貸出残高の前年比増加率が低下傾向で推移している。なかでも、日銀のレポートによると、「大手行」では「採算性の重視もあって残高が前年を下回る状態が続いている<sup>(注8)</sup>」。住宅ローンは他の貸出と比較して特に金利の低下が進んでおり、採算性の悪化が顕著である。そのため、貸出における住宅ローン比率の低い国内銀行や信用金庫を中心に、住宅ローンより他の貸出に注力する戦略をとるところも増えているとみられる。実際に、住宅金融支援機構の調査によると、住宅ローンへの取組姿勢を「積極的」と回答する金融機関は年々減少している（第7図）。

第7図 住宅ローン(新規実行)への現状の取組姿勢



資料 住宅金融支援機構「民間住宅ローンの貸出動向調査」  
 (注) 18年の回答者は、都銀・信託銀行6、地銀・第二地銀95、信金167、信組20、労金12、その他11。14~17年も業態別の回答者数はおおむね同じ。無回答を除いて集計。

しかし、住宅ローンは融資期間が長いことなどから、家計取引の入り口商品として引き続き住宅ローンを重視している金融機関も多い<sup>(注10)</sup>。そのため、金融機関同士の激しい金利競争は依然として続いており、19年中は変動金利で毎月のように過去最低金利が更新された（日本経済新聞電子版（2019b））。19年11月時点では、変動金利を0.4%台で実行する金融機関もある<sup>(注11)</sup>。

このように金融機関は住宅ローン金利を下げ続けているが、それも限界を迎えつつある。住宅ローンは、デフォルトリスクへの備えや団信保険料にかかるコストで最低でも0.20~0.25%の金利が必要とも言われており（日本経済新聞電子版（2019c））、これ以上の金利の引下げ余地はほとんどなくなっている。

(注7) ソニー、楽天、住信SBIネット、じぶん、イオンの5行の合計について、各行ディスクロージャーをもとに推計。また、イオン銀行や住信SBIネット銀行は住宅ローン債権の証券化を活発に行っており、貸出残高以上に住宅ローンの取扱いを増やしている可能性がある。

(注8) 日本銀行（2019）による。なお、ここでの大手行は、みずほ、三菱UFJ、三井住友、りそな、埼玉りそな、三菱UFJ信託、みずほ信託、三井住友信託、新生、あおぞらの10行を指す。

(注9) 日本銀行（2019）によると、貸出金利は、大企業・中堅企業向けについては前年より上昇、中小企業向けについては低下幅が縮小しているものの、住宅ローンを中心とした個人向けについては低下が続いている。

(注10) 住宅金融支援機構（2018）によると、住宅ローンへの取組姿勢を「今後、積極的」と回答する金融機関の7割以上が、住宅ローンに今後も積極的な理由として「家計取引の向上」を選択している。

(注11) 筆者が金融機関のwebサイトで確認した限りでは、19年11月時点で、ジャパンネット銀行が0.415%、新生銀行が0.45%、じぶん、ソニー、住信SBIネット銀行が0.457%、りそな、埼玉り

そな、横浜銀行が0.47%、三井住友信託銀行が0.475%の優遇金利（変動型）を提示している。

### (5) 金融機関の取組み

住宅ローン金利が低下するなか、金融機関では住宅ローン業務を効率化し、採算性を改善しようとする動きが強まっている。業務効率化の方法としては、IT技術を活用する事例が多くみられる。具体的には、タブレット端末などを使った申込みのペーパーレス化やRPA (Robotic Process Automation: ロボットによる業務自動化) による定型作業の自動化などである。例えば、京葉銀行は18年10月から住宅ローンの仮審査にRPAを導入し、勤務先や収入などの個人情報自動で審査システムに入力されるようにしている。その結果、職員が手作業でデータを入力していたときと比べて、1件当たりの入力にかかる時間が約半分になったという（日本経済新聞（2018））。

このように、効率化によって事務作業を省力化する動きがある一方で、利用者の借入相談への対応はより重視される傾向にある。これは、住宅ローンは借入金額が大きいとともに借入期間が長く、ライフプランに大きく影響することから、返済計画や手続きについて相談したいという利用者ニーズがあるためである。実際に、例えばタブレット端末でのローンの申込み受付を開始した福井銀行は、「従来申込書の記載にかけていた時間を、ローンを検討するお客さまの相談に真摯に向き合う機会として有効に活用いたします」とアピールしている（福井銀行ニュースリリース〔18年9月3日付〕）。

また、非対面取引を強みとする新たな形態の銀行が店舗窓口での借入相談を受け付けていることも注目される。ソニー銀行、住信SBIネット銀行、イオン銀行では窓口での相談が可能となっている<sup>(注12)</sup>。店舗窓口の場所は首都圏や愛知、大阪など大都市に多いものの、ソニー銀行とイオン銀行はほとんどの都道府県に相談窓口を設置している。

(注12) 店舗窓口の多くは代理業者が運営している。

### (6) 小括

住宅価格の高騰、低金利、住宅取得支援策、雇用改善・所得向上などの影響により、家計の住宅ローン需要は高まっている。それに伴って金融機関は住宅ローン残高を伸ばしているが、競争激化の結果、他の貸出以上に金利が低下しており、住宅ローン業務の採算性は悪化している。採算性改善のためには、IT技術の活用などにより事務作業を効率化するとともに、利用者の悩みにじっくり向き合い、金利以外の面で利用者を引き付けることが重要となっている。

## 3 カードローンの動向

### (1) 残高の規模と動向

カードローンは、限度額の範囲内であれば必要なときに何度でも借入れができるもので、他のローンよりも自由度が高いことを特徴とする商品である。

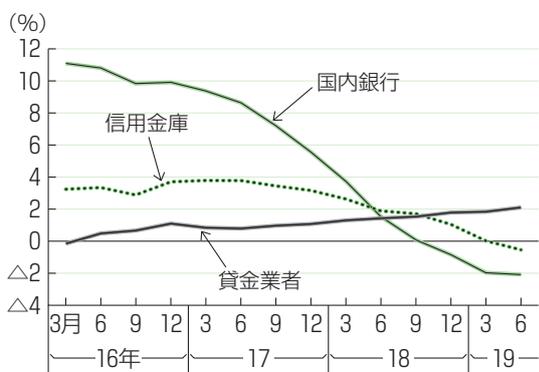
カードローン残高について、データの取得が可能な国内銀行と信用金庫の値をみると、19年3月末時点で国内銀行が5.7兆

円、信用金庫が0.6兆円となっている。<sup>(注13)</sup>住宅ローンを除く個人向け貸出残高が国内銀行10.5兆円、信用金庫2.2兆円であることを踏まえると、カードローンは個人向け貸出の主力商品であると言える。また、カードローンの主要な取扱業態に、貸金業者（消費者金融、クレジットカード会社、信販会社、質屋などが含まれる）がある。貸金業者の19年3月末時点の消費者向無担保貸付残高（およそカードローン残高に相当する）は4.6兆円となっている。

上記の各業態について残高の前年比増加率の推移をみると、国内銀行の伸び率が急速に低下していることが注目される（第8図）。16年中は前年比10%程度の高い伸び率で推移していたが、それ以降は伸び率の低下が続き、18年末には残高は前年比減に転じている。

**(注13)** 日本銀行「貸出先別貸出金」の「カードローン等」による。「カードローン等」は、カードローン、応急ローン、クレジットカードによるキャッシングの合計。

第8図 カードローン残高の前年比増加率の推移



資料 日本銀行「貸出先別貸出金」、日本貸金業協会「月次実態調査」

(注) 1 直近のデータは19年6月末。  
2 貸金業者の値は、消費者向無担保貸付残高。日本貸金業協会「月次実態調査」に回答している業者の残高(全業者の9割を占める)を使って計算した。

## (2) 国内銀行の残高減少の経緯

以下では、国内銀行のカードローン残高の伸び率が低下している経緯をみていくこととする。

国内銀行が一時期カードローン残高を大きく伸ばしていた要因の一つは、低金利下で貸出の収益が悪化するなか、相対的に大きな利ざやが確保できるカードローンの推進を積極化したことによる。加えて、改正貸金業法によって貸金業者には年収の3分の1を超える貸付けが原則禁止される一方で、銀行にはそのような規制が適用されないことも銀行カードローンの拡大につながった。<sup>(注14)</sup>

しかし、過剰貸付けによる多重債務の発生が懸念されるようになり、<sup>(注15)</sup>それを受けて全銀協は、17年3月に「銀行による消費者向け貸付けに係る申し合わせ」を公表した。そのなかで、会員銀行は「配慮に欠けた広告・宣伝の抑制」や「健全な消費者金融市場の形成に向けた審査体制等の整備」に努めることとした。さらに、17年10月に「カードローン相談・苦情窓口」を設置し、19年3月に「貸付自粛制度」（ギャンブル依存症などの利用者が貸付けの自粛を要請すれば、金融機関からの借入れを制限できるようにするもの）を導入するなど、全銀協は多重債務者の発生防止に向けた取組みを強化した。金融庁も、17年9月以降、銀行への立ち入り検査を実施するなど、銀行カードローンへの監視を強めてきた。

こうしたなか、全銀協の申合せ以降、多くの銀行が融資態勢を厳格化している。具

体的には、年収証明書の取得基準を厳しくする、融資上限枠の設定の際に他行の借入れも考慮するなどといった対応がとられて<sup>(注16)</sup>いる。その結果、残高は前年比減に転じるに至っている。

**(注14)** 改正貸金業法の施行と銀行カードローン拡大の経緯については、菊重(2017)や古江(2018)を参照されたい。

**(注15)** 16年10月に日本弁護士連合会が「銀行等による過剰貸付の防止を求める意見書」を内閣総理大臣、内閣府特命担当大臣(金融)、衆参両議院議長、全銀協会長へ提出している。

**(注16)** 金融庁(2018、2019)、全国銀行協会「『銀行による消費者向け貸付けに係る申し合わせ』を踏まえた会員の取組み状況に関する実態調査(第1回~第5回)」を参照した。

### (3) 利用者の動向

次に、カードローン利用者の動向を確認する。全銀協が18年12月に実施した「銀行カードローンに関する消費者意識調査」<sup>(注17)</sup>によると、「銀行カードローン」を利用したことがある人は13.7%、「消費者金融」(貸金業者)からの借入経験がある人は10.3%にのぼる。

さらに、以下の銀行カードローン・貸金業者の利用者に対する調査からは、ヤミ金融業者から借り入れている人が一定数いることと、借り入れている人の割合が上昇していることが確認できる。まず、全銀協の同調査(18年12月実施)によると、1年以内に銀行カードローンを利用したことがある人が希望額を借入れできなかったときの対応として、「無登録業者(ヤミ金融)からの借入を行った」と回答する割合は6.7%(n=390)で、前回調査時(17年12月)の4.5%(n=383)よりも上昇している。また、19年3月

に実施された金融庁委託調査「貸金業利用者に関する調査・研究」では、過去3年以内に貸金業者から借り入れたことのある人のうち、ヤミ金融を「利用経験あり」と回答した人の割合は9.9%(n=2,390)に達している。これは、過去5回の調査結果と比較<sup>(注18)</sup>してもっとも高くなっている。

そして、報道によると、最近SNSなどを利用した個人間融資によるトラブルも問題となっている。個人を装ってヤミ金融業者が書き込んでいるケースも多いとみられており(日本経済新聞電子版(2019a))、金融<sup>(注19)</sup>庁も警戒を強めている。

これらのことから、足もとでヤミ金融の利用者が増加していることが示唆され、より深刻な多重債務の発生が懸念される。さらに、銀行カードローンの融資条件の厳格化によって突発的な資金需要の受け皿が少なくなり、ヤミ金融の利用増加につながることも考えられる。

**(注17)** 調査対象者は全国の20~69歳の一般消費者で、サンプル数は10,000。

**(注18)** 過去の調査は、10年3月、14年9月、15年10月、16年11月、18年3月に実施されている。

**(注19)** 金融庁は、19年8月に「SNS等を利用した『個人間融資』にご注意ください!」というお知らせをwebサイトに掲示している。

### (4) 金融機関の取組み

上記の状況を踏まえると、多重債務の発生防止のためには、単に融資条件を厳格化するだけでなく、限度額近くまで借りている利用者や、融資が否決となった人への対応も重要であると言える。これらの人に対して金融機関ができることとしては、各種

カウンセリング窓口や公的貸付制度<sup>(注20)</sup>を紹介することが挙げられる。さらに、とりわけ協同組織金融機関では、地域住民の暮らしを総合的に支えるという観点から、多重債務の恐れのある人により積極的に関わっていくことも重要であろう。そのような取り組みとして、例えばJA山形市は、申込者に既に借入れが多いような場合には「融資をお断りするだけでなく、『困っていないか』と相談を持ちかける」という方針を打ち出している（佐藤（2009））。また、東海労働金庫では、借金に悩む人に対して「そこに至った原因を探り、根本解決に向けた対策を相談している」という（古江（2019））。

**(注20)** 公的な貸付制度として、生活福祉資金貸付制度や求職者支援資金融資制度、母子父子寡婦福祉資金貸付金制度などがある。

## (5) 小括

国内銀行は、比較的収益性の高いカードローンを推進してきたが、過剰融資が批判されるようになったことから、融資態勢を厳格化している。他方で、ヤミ金融業者を利用する人が増加している可能性があり、より深刻な多重債務問題の発生が懸念される。多重債務が問題となるなかで、金融機関は資金需要者に貸出を実行するだけでなく、利用者の資金に関する悩みをしっかりと受け止めることが求められていると言えるだろう。

## 4 リバースモーゲージの動向

### (1) 注目される背景

昨今、公的年金だけで老後資金を賄うのは難しいということが話題となっている。厚生労働省によると、引退して無職となった高齢者世帯では社会保障給付だけでは支出額を賄えておらず、平均して月5万円程度の赤字となっている（金融審議会「市場ワーキング・グループ」第21回〔19年4月〕）。

このような老後の資金不足の問題への対応として、「リバースモーゲージ」が注目されている。リバースモーゲージとは、土地・建物を担保として高齢者に資金を貸し付けるものである。利用者は、所有する住宅に住み続けながら融資を受け、死亡時に住宅の処分などによって借入金を一括返済する<sup>(注21)</sup>仕組みとなっている。

総務省の調査によると、世帯主年齢が65歳以上の1世帯当たりの現住居の住宅・宅地資産額は2,061万円となっており、金融資産の1,741万円を上回っている（平成26年全国消費実態調査）。このような資産の保有状況を踏まえると、リバースモーゲージは高齢者にとって有力な資金調達方法になりうる。政府もリバースモーゲージの可能性に期待しており、内閣府の「令和元年版高齢社会白書」では、「高齢者の資産の有効活用」の手段として「リバースモーゲージの普及を図る」ことが掲げられている。

**(注21)** リバースモーゲージのこれまでの展開は宮田・藤田（2019）で取り上げている。

## (2) 金融機関の取組み

ただし、リバースモーゲージは、担保割れによって損失が生じるリスクが高く、商品化が難しいという課題がある。しかし、そのような課題があるなかでも、リバースモーゲージを取り扱う金融機関は増加してきている。国土交通省が18年10～12月に実施した調査では、リバースモーゲージを「現在商品として取り扱っている」と回答した金融機関は80機関（13年は19機関）、「商品化を検討している」は75機関（同39機関）にのぼっている。

リバースモーゲージに取り組み始めた金融機関がリスクを回避するためにとっている方法としては、以下の二つが挙げられる。

一つは、住宅金融支援機構の「リ・バース60」（第2表）を活用する方法である。リ・バース60は、同機構が民間金融機関の融資の保険者となるものである。19年9月末時点の取扱金融機関は56機関で、17年6月末の26機関から大きく増加するとともに、付保申請戸数と付保実績金額も右肩上がりで増加している（第9図）。また、19年4～6月においてリ・バース60の利用申請があった都道府県は37にのぼっており、利用は全国的に広がっている。

もう一つは、金融機関同士や不動産会社

第2表 リ・バース60の特徴

<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 満60歳以上が利用可能</li> <li>・ 用途は住宅に関するもの(リフォーム、住み替え等)</li> <li>・ 担保評価額に対する融資限度額は、評価額の50%または60%</li> <li>・ 毎月の支払いは利息のみ</li> </ul>
---

資料 住宅金融支援機構webサイト

第9図 リ・バース60の利用状況



資料 住宅金融支援機構「【リ・バース60】の利用実績等について」

(注) 付保申請は、取扱金融機関から機構に申請があったもの。付保実績は、融資が実行され、住宅融資保険が付保されたもの。

と提携する方法である。全国に先駆けてリバースモーゲージに取り組んできた東京スター銀行は、静岡銀行、三重銀行、大光銀行、千葉興業銀行、池田泉州銀行、多摩信用金庫と提携を結び（提携時期順、19年11月末時点）、提携先の金融機関に住宅担保の評価や融資後の管理などのノウハウを提供している。加えて、同銀行の子会社が融資の保証業務を引き受けている。不動産会社との提携としては、ハウズドゥグループが大阪信用金庫、大阪商工信用金庫、飯能信用金庫、知多信用金庫、大光銀行、神奈川銀行、足立成和信用金庫、尾西信用金庫と提携を結んでいる（提携時期順、19年11月末時点）。ハウズドゥグループは不動産販売のノウハウをもっていることから、リバースモーゲージにおける住宅担保評価や保証業務を行っている。

このように、金融機関がリバースモーゲージを取り扱うためには、担保割れリスク

をいかに回避するかがポイントとなる。

(注22) リバースモーゲージには、①長生きリスク、②金利上昇リスク、③担保不動産価値下落リスクの3大リスクがあるとされている。詳細は、国土交通省(2015)46頁を参照されたい。

(注23) 国土交通省住宅局「民間住宅ローンの実態に関する調査」による。調査対象は住宅ローンを提供している全ての民間金融機関(預金取扱金融機関のほか、保険会社、モーゲージバンクを含む)で、回答率は18年調査が96.4%、13年調査が96.5%。

## 5 リフォームローンの動向

### (1) 注目される背景

総務省統計局の「住宅・土地統計調査」によると、18年の空き家率(空き家数/総住宅数)は13.6%で、前回調査の13年からさらに上昇し、過去最高値となっている。空き家の増加が社会問題となるなか、空き家の発生防止策として、既存住宅のリフォームや中古住宅の流通を活性化することが重要となっている。また、わが国の家計資産において住宅資産の占める割合が高いことから、住宅ストックの活用は課題となっている。以上のような理由から、既存住宅・リフォーム市場の活性化は、16年3月に閣議決定された「住生活基本計画」のなかで政策目標としても掲げられている。

### (2) 現状の市場規模

リフォーム時にはリフォーム資金の需要が発生することから、金融機関には資金供給の役割が求められている。

現状の住宅リフォーム市場の規模(リフォーム工場の受注高)をみると、17年度が3.8

兆円、18年度が3.9兆円となっている。<sup>(注24)</sup>一方で、民間金融機関のリフォームローンの17年度の貸出実績は、新規実行額が1,010億円、残高(年度末)が4,564億円である(国土交通省住宅局(2019))。住宅リフォームの市場規模に対し、リフォームローンの新規実行額は3%弱にとどまっている。このことから、現状ではリフォームの際にローンを利用する人はあまり多くないと言える。

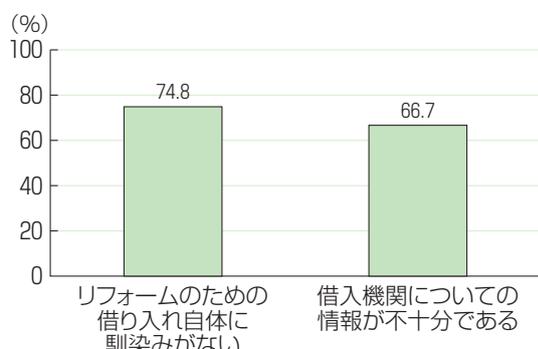
(注24) 国土交通省「建築物リフォーム・リニューアル調査報告」の建築物リフォーム・リニューアル工場の受注高(住宅に係る工場)による。

### (3) 金融機関の取組み

リフォームローンの利用者が少ない理由の一つとしては、必要な金額があまり大きくないために、手元資金で工面しようとする人が多いことが考えられる。しかし、それだけでなく、リフォームローンの情報が不足していることも一因となっている可能性がある。例えば、住宅リフォームを検討している人を対象とした調査からは、「リフォームのための借り入れ自体に馴染みがない」人や「借入機関についての情報が不十分である」と考える人が多いことが読み取れる(第10図)。この結果は、リフォーム時の資金ニーズに対し、資金供給が十分に行われていないことを示唆している。

このように、金融機関は現状ではリフォーム時の資金需要にあまり対応できていないと考えられ、今後はより積極的に取り組んでいく必要があるだろう。リフォーム検討者との接点を増やし、情報を提供できるように工夫することが求められる。

第10図 金融機関からのリフォーム資金借入れに対する考え（「そう思う」「まあそう思う」の割合の合計、n=995）



資料 住宅リフォーム推進協議会「住宅リフォーム潜在需要者の意識と行動に関する調査 第11回報告書」

(注) 調査対象は、持ち家に居住する全国の30歳以上の男女で、住宅リフォームをしようと考えている人。調査時期は18年9月。

## おわりに

本稿では、金融仲介機能の一層の発揮の視点から、個人向け貸出について、最近の動向と金融機関の取組みを検討した。

金融機関は、金利競争による住宅ローン金利の低下や、カードローンの過剰融資といった問題に直面している。これらに対する金融機関の取組みのポイントとして、以下のことが指摘できる。まず住宅ローンの金利競争の問題については、金利以外の面で利用者を引き付ける方法の一つとして、利用者からの相談に丁寧に応じることが重要となっている。そして、カードローンの過剰融資の問題については、融資態勢の厳格化を進めるとともに、利用者の資金の悩みに向き合うことも必要とされている。これらを踏まえると、金融機関は単に貸出を実行するだけでなく、利用者の相談に耳を傾け、返済計画などを提案していくことが

一層求められていると言えよう。そのほかに、高齢者の老後資金や既存住宅のリフォーム資金など、需要が高まっている資金への対応も重要である。老後の資金不足や既存住宅の活用は社会的な問題にもなっており、金融機関は資金の供給を通して課題解決に関わっていくことが期待されている。

### <参考文献>

- ・菊重琢（2017）「改正貸金業法公布後の無担保ローン市場と戦略推進上のポイント」『個人金融』秋号
- ・金融庁（2018）「銀行カードローンの実態調査結果について」8月22日公表
- ・金融庁（2019）「銀行カードローンのフォローアップ調査結果について」9月18日公表
- ・国土交通省（2015）「中古住宅市場活性化ラウンドテーブル報告書附属資料」
- ・国土交通省住宅局（2019）「平成30年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」
- ・小林俊介・鈴木雄大郎（2019）「『駆け込み需要』の徹底検証（業種別・品目別）」19年11月30日アクセス  
[https://www.dir.co.jp/report/research/economics/japan/20191030\\_021101.html](https://www.dir.co.jp/report/research/economics/japan/20191030_021101.html)
- ・佐藤安裕（2009）「いまこそ協同組合の出番！！—JA山形市の多重債務相談—」『農業協同組合経営実務』5月号
- ・住宅金融支援機構（2018）「2018年度民間住宅ローンの貸出動向調査結果」
- ・日本銀行（2019）「金融システムレポート（2019年10月号）」
- ・日本金融通信社（2019a）「個人向けローン残高（全国銀行2019年3月末）」『ニッキンレポート』6月17日号
- ・日本金融通信社（2019b）「信組の個人ローン残高（2019年3月末）」『ニッキンレポート』9月23日号
- ・日本金融通信社（2019c）「住宅ローンの金利優遇概要（全国銀行2019年10月調査）」『ニッキンレポート』10月21日号
- ・日本経済新聞（2018）「地銀、定型作業を自動化」11月6日付
- ・日本経済新聞電子版（2019a）「『#お金貸します』SNSにワナ 個人装い違法金利を要求」6月10日付
- ・日本経済新聞電子版（2019b）「住宅ローン金利低下、変動型0.4%台の攻防—疾病保障の付帯などトータルな比較を—」8月10日付

- 日本経済新聞電子版（2019c）「住宅ローン金利、長期固定で0.6%台も 変動型と拮抗—金利急低下、家計に波及—」9月6日付
- 古江晋也（2018）「転換期を迎える銀行カードローン市場」『金融市場』5月号
- 古江晋也（2019）「生活応援運動に取組む東海労働金庫」『金融市場』8月号
- 宮田夏希・藤田研二郎（2019）「個人リテール金融の最近の注目点—高齢社会への対応を中心に—」『農林金融』1月号

<参考webサイト>

- 東京スター銀行「ニュースリリース」19年11月30日アクセス  
<http://www.tokyostarbank.co.jp/>
- ハウスドゥ「ニュースリリース」19年11月30日アクセス  
<https://www.housedo.co.jp/>

（みやた なつき）

発刊のお知らせ

農林漁業金融統計2019

A4判 193頁  
頒 価 2,000円(税込)

農林漁業系統金融に直接かかわる統計のほか、農林漁業に関する基礎統計も収録。全項目英訳付き。

編 集…株式会社農林中金総合研究所  
〒151-0051 東京都渋谷区千駄ヶ谷5-27-11 TEL 03(6362)7753  
FAX 03(3351)1153

発 行…農林中央金庫  
〒100-8420 東京都千代田区有楽町1-13-2

〈発行〉 2019年12月