



## 24 年度の新規貸出額、5.6%増の 16.3 兆円

### ～ 国交省、25 年度の民間住宅ローン実態調査報告

国土交通省は、「平成 25 年度民間住宅ローンの実態に関する調査結果報告書」（調査期間＝平成 25 年 10 月～12 月）をまとめた。

それによると、都市銀行や地方銀行などの民間金融機関が個人向けに貸し出した住宅ローンの供給実績をみると、平成 24 年度の新規貸出額は 16 兆 3150 億円で、前年度比 5.6%の増加となっている。その中で、新築住宅の建設・購入に係る融資の実績は、平成 24 年度の新規貸出額が 4 兆 7065 億円、前年度比 3.1%の増加と、着実な伸びをみせている。

一方、他の住宅ローンからの借換えの実績をみると、平成 24 年度の新規貸出額は 1 兆 8991 億円で、前年度比 8.2%の減少となっている。

この調査は、国民の計画的な住宅取得を円滑に実現していくうえで、市場における住宅ローンの供給状況を把握することは重要であるとの観点から、住宅金融政策の検討と立案を行っていくための統計データを収集することを目的として、住宅ローンを供給している都市銀行や地方銀行、モーゲージバンクなど民間金融機関 1436 社を対象にして、調査票により実施したもので、回答数は 1386 社(回答率 96.5%)。

#### 《調査結果の概要》

#### I. 個人向け住宅ローンについて

〈区分 1〉平成 21 年度から 24 年度まで全ての回答があった機関の集計。

(1) 個人向け住宅ローン全体の実績◇新規貸出額＝平成 24 年度は 16 兆 3150 億円で、前年度(15 兆 4532 億円)に比べ 5.6%の増加◇貸出残高＝平成 24 年度末時点では 127 兆 5993 億円で、前年度末時点(123 兆 9519 億円)に比べ 2.9%の増加。

(2) 新築住宅の建設・購入に係る個人向け住宅ローンの実績◇新規貸出額＝平成 24 年度は 4 兆 7065 億円で、前年度(4 兆 5636 億円)に比べ 3.1%の増加。

(3) 他の住宅ローンからの借換えの実績◇新規貸出額＝平成 24 年度は 1 兆 8991 億円で、前年度(2 兆 696 億円)に比べ 8.2%の減少。

〈区分 2〉金利タイプ毎(変動金利型・固定金利期間選択型・証券化ローン・全期間固定金利型に分類したもの)の回答があった機関の集計。

(1) 個人向け住宅ローン全体の実績◇新規貸出額＝平成 24 年度は「変動金利型」(58.0%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型」(26.8%)が多い◇貸出残高＝平成 24 年度末時点では「変動金利型」(51.1%)の割合が最も多く、次いで「固

定金利期間選択型」(37.6%)が多い。

〈区分3〉金利タイプ毎〔固定金利期間選択型(2年・3年・5年・10年・10年以下その他・10年超)に分類したもの〕の回答があった機関の集計。

(1)個人向け住宅ローン全体の実績◇新規貸出額=平成24年度は「固定金利期間選択型(10年)」(61.2%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型(3年)」(21.1%)が多い◇貸出残高=平成23年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(57.2%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型(3年)」(21.2%)が多い。

#### (2)長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査等

◇審査方法=平成25年度調査では「スコアリング方式では審査を行っていない」が61.9%と、平成24年度調査に引き続き最も多い。「スコアリング方式を活用して審査を行っている」は13.2%◇審査項目=平成24年度調査では、「完済時年齢(99.1%)」、「借入時年齢(97.5%)」、「返済負担率(97.2%)」、「勤続年数(96.5%)」、「年収(96.2%)」、「担保評価(96.2%)」、「健康状態(94.8%)」が上位項目。

#### (3)固定期間10年超の住宅ローンのリスクヘッジの方法

◇平成25年度調査では「リスクヘッジは特に行っていない」が44.0%と最も多く、次いで「新規貸出金利の調整を行う事によりリスクヘッジする」が22.2%、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」が19.2%。

## II. 個人向け住宅ローン以外の融資の実績

### (1)賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)の実績

◇新規貸出=平成24年度は1兆7393億円で、前年度(1兆5823億円)に比べ9.9%増◇貸出残高=平成24年度末時点では18兆2967億円で、前年度末時点(17兆9277億円)に比べ2.1%増。

## III. 住宅ローンの商品ラインアップ

◇16の住宅ローン商品のうち、「現在、商品として取り扱っている」割合が高いのは「金利タイプ(変動金利型)」が96.5%、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」が94.1%、「疾病保障付き」が85.9%。

また、「商品化を検討中」の割合が高いのは「金利優遇(住宅の質誘導型)」が3.6%、「金利優遇(環境配慮型)」及び「リバースモーゲージ」が3.0%。

一方、「取り扱っていたが廃止した」割合が高いのは「金利タイプ(全期間固定金利型)」で13.4%。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000063.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000063.html)

〔問合せ先〕 住宅局総務課民間事業支援調整室 03-5253-8111 内線 39722、39727



## 政策動向

### 国交省、1月の民間建築受注は2.19兆円、不動産の発注1583億円

国土交通省がまとめた今年1月の「建設工事受注動態統計調査報告」によると、受注高は前年同月比6.4%増の4兆9721億円となり、2か月連続で前年水準を上回った。

公共機関からの受注工事は、増加基調が続いているものの、民間企業等からの受注工事は3か月連続で前年水準を下回っている。これは建築・設備工事受注が3か月連続で減少したことによるもの。

1月の元請受注高を発注者別にみると、「公共機関」からは8720億円(前年同月比10.9%増)、「民間等」からは2兆1949億円(同0.2%減)。元請・下請別では、元請受注高3兆669億円(同2.7%増)、下請受注高1兆9052億円(同13.0%増)。

「民間等」のうち、建築工事・建築設備工事(1件5億円以上)は4579億円(同19.7%増)。工事種類別でみると、受注工事額の多いのは「住宅」の1277億円、「店舗」828億円、「工場・発電所」772億円など。

「民間等」を発注者別にみると、「不動産業」の発注が1583億円(前年同月比8.0%減)で最多、次いで「サービス業」974億円(同27.0%増)、「製造業」687億円(同44.5%増)、「卸売業・小売業」501億円(同67.6%増)一の順。

発注者別・工事種類別でみると、受注工事額が多い順に、◇不動産業の「住宅」=1093億円◇サービス業の「医療・福祉施設」=536億円◇卸売業、小売業の「店舗」=457億円一など。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000429.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000429.html)

【問合せ先】 総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線 28622、28623

## 国交省、5/20～21に国際見本市「MIPIM JAPAN」を開催へ

国土交通省は、国際不動産見本市「MIPIM JAPAN」の開催が決定したことを発表した。開催時期は2015年5月20日～21日の2日間で、東京・港区のザ・プリンスパークタワー東京で開催する。

主要なコンセプトは、①日本の都市開発プロジェクト②アジアを中心とする海外都市開発計画の紹介③日本のスマートシティなどの都市開発関連技術④日本の不動産金融市場の紹介一など。日本・アジア諸国など世界各国企業・団体などの出展ブースを設けるほか、民間デベロッパーや自治体、投資家、エネルギー、鉄道、メーカーなどの幅広い業種の出展、コンフェランス、交流イベントの開催を予定。

〔URL〕 [http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi02\\_hh\\_000035.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/toshi02_hh_000035.html)

【問合せ先】 都市局都市政策課 03-5253-8111 内線 32233

## 東京都、豊島区に木密地域の地権者向け相談窓口を開設

東京都は、木造住宅密集地域の不燃化を目指す「木密地域不燃化10年プロジェクト」で、延焼防止帯となる特定整備路線整備の推進に向け、路線用地の地権者の移転先情報提供や住宅再建プランの提案を行う相談窓口「補助第26号線相談窓口」を、豊島区に1月31日付で開設した。木密対策の相談窓口は墨田区、中野区に次いで3か所目。同相談所(豊島区要町3-9-7)の近くでは、補助第26号線の整備を予定している。運営は、企画提案方式により選定された建築コンサルティングを手掛けるエス・イー・シー計画事務所が行う。

【問合せ先】 都市整備局市街地整備部防災都市づくり課 03-5320-5075

## 東京都、豊洲・晴海開発整備計画の一部を住宅地などに変更

東京都は3月17日、「豊洲・晴海開発整備計画」の一部改定を行った。中央区晴海一丁目から五丁目のうち、2020年東京五輪・パラリンピックの選手村予定地である5丁目の約30haの利用計画を「国際交流拠点」から「住宅地、新設の教育施設等及び公園用地」と「公益施設」に変更。晴海地区全体の約107haの開発フレームのうち、居住人口を従来の3万1000人程度から4万3000人程度に、就業人口は3万9000人程度から3万6000人程度に改めた。

今回の変更で晴海地区約107haのうち、道路や公園など公共施設面積は約39ha、宅地面積は約68haとなる。宅地面積のうち教育施設など公益系は17ha、住宅・業務・商業は51haで、うち住宅系は約29ha、業務・商業系は約12ha、複合系は約9ha、その他は約1ha。晴海地区における建築物の延床面積は従来の約260haから約280haに、うち住宅延床面積を約90haから約130haに拡大する。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/KEIKAKU/2014/03/70o3h100.htm>

【問合せ先】 港湾局臨海開発部開発企画課 03-5320-5538

## 東京都、大規模事業所の年間CO2排出量、対基準値の22%を削減

東京都は3月12日、環境確保条例に基づきキャップ&トレード制度の対象となる、年間エネルギー使用量が原油換算で1500kL以上の約1300か所の大規模事業所について、2012年度は年間CO2排出量が基準排出量値に対し22%削減となったと公表した。東日本大震災直後の2011年度とほぼ同じ排出量を維持している。

基準排出量は、事業所が選択した2002年度から2007年度までのいずれかの3か年度の排出量の平均値で、約1300か所の合計が1361万t。2010年度は13%削減の1181万tだったが、2011年度は22%削減の1059万t、2012年度は2011年度とほぼ同じ1061万tとなった。

都では「LED照明や高効率空調機など省エネ機器の導入や冷暖房効率を下げる外気導入の削減など、省エネへの取組みが進んでいることが主な要因」とみている。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/INET/OSHIRASE/2014/03/20o3c400.htm>

【問合せ先】 環境局都市地球環境部総量削減課 03-5388-3487

## 調査統計

### 国交省、1月の建設総合統計、出来高総計14.3%増の4.67兆円

国土交通省は3月17日、「建設総合統計」(今年1月分)をまとめた。それによると、今年1月の出来高総計は4兆6721億円(前年同月比14.3%増)、このうち民間総計は2兆5607億円(同13.1%増)、公共総計は2兆1115億円(同15.7%増)となっている。

この建設総合統計は、建築着工統計調査や建設工事受注動態統計調査から得られる

工事費額を着工ベースの金額として捉え、これらを月々の出来高ベースに展開して建設工事の出来高を推計し、国内の建設活動を出来高ベースで把握することを目的とした加工統計で、内閣府が作成する四半期別GDP速報等の基礎データとして活用。

〔民間の出来高総計の内訳〕〈建築〉2兆1677億円(前年同月比15.0%増)、うち居住用1兆4633億円(同15.2%増)、非居住用7044億円(同14.6%増)〈土木〉3930億円(同3.7%増)。

〔公共の出来高総計の内訳〕〈建築〉2806億円(同10.5%増)、うち居住用533億円(同33.4%増)、非居住用2273億円(同6.2%増)〈土木〉1兆8309億円(同16.6%増)。

〔地域別の出来高〕◇北海道=1771億円(同4.0%増)◇東北=5378億円(同17.3%増)◇関東=1兆5552億円(同11.2%増)◇北陸=2483億円(同27.2%増)◇中部=5577億円(同14.5%増)◇近畿=5927億円(同11.6%増)◇中国=2747億円(同17.8%増)◇四国=1467億円(同22.1%増)◇九州・沖縄=5818億円(同17.5%増)。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04\\_hh\\_000432.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000432.html)

【問合せ先】総合政策局・建設統計室 03-5253-8111 内線28612、28614

## 市場調査

### アットホーム、1月の首都圏戸建の成約価格3313万円、3か月ぶり上昇

アットホームがまとめた2014年1月の「首都圏新築戸建・中古マンション市場動向」によると、新築戸建の戸当たり平均成約価格は3313万円で、前年同月比4.5%上昇し、3か月ぶりのプラスとなった。これは「東京23区で高額物件の成約が堅調だったこと、23区に次いで価格が高い東京都下で平均価格が大幅に上昇したこと」等によるもの。一方、中古マンションの戸当たり平均成約価格は2170万円で、前年同月比1.9%上昇し、再びプラスとなった。これは「成約が多く平均価格も高い東京23区と神奈川県が上昇し、都下・埼玉県・千葉県の下落をカバーした」という。

〔新築戸建の平均成約価格エリア別内訳〕◇東京23区=4318万円(前年比2.2%上昇)◇東京都下=3577万円(同7.0%上昇)◇神奈川県=3421万円(同0.6%下落)◇埼玉県=2889万円(同9.2%上昇)◇千葉県=2589万円(同5.8%上昇)◇首都圏=3313万円(同4.5%上昇)。

〔中古マンションの平均成約価格エリア別内訳〕◇東京23区=2775万円(前年比3.1%上昇)◇東京都下=1980万円(同5.3%下落)◇神奈川県=2144万円(同9.9%上昇)◇埼玉県=1448万円(同9.9%下落)◇千葉県=1472万円(同3.1%下落)◇首都圏=2170万円(同1.9%上昇)。

〔URL〕<http://athome-inc.jp/pdf/market/14022801.pdf>

【問合せ先】広報担当 03-3580-7185