

今週の フラッシュ

平成 25 年度の新規貸出額は、0.8%増の 16 兆円

～国交省、民間住宅ローン実態調査報告

国土交通省がまとめた、「平成 26 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 26 年 10 月～12 月）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 25 年度の新規貸出額は 16 兆 1018 億円で、前年度比 0.8%の増加となっている。そのうち、新築住宅の建設・購入に係る融資の実績は、平成 25 年度の新規貸出額が 5 兆 6004 億円、前年度比 1.3%の減少となっている。

他の住宅ローンからの借換えの実績をみると、平成 25 年度の新規貸出額は 1 兆 8494 億円で、前年度比 19.8%減少した。

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上で、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 1428 社を対象にして、調査票により実施したもので、回答数は 1407 社(回答率 98.5%)。

《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 22 年度から 25 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 25 年度は 16 兆 1018 億円で、前年度(15 兆 9786 億円)に比べ 0.8%の増加◇貸出残高＝平成 25 年度末時点では 127 兆 5622 億円で、前年度末時点(124 兆 684 億円)に比べ 2.8%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 25 年度は 5 兆 6004 億円で、前年度(5 兆 6734 億円)に比べ 1.3%の減少。

(3)他の住宅ローンからの借換えの実績◇新規貸出額＝平成 25 年度は 1 兆 8494 億円で、前年度(2 兆 3056 億円)に比べ 19.8%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 25 年度は「変動金利型」(49.7%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型」(35.2%)が多い◇貸出残高＝平成 25 年度末時点では「変動金利型」(52.4%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型」(35.7%)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 25 年度は「固定金利期間選択型(10 年)」(64.8%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型(3 年)」(16.5%)が多い◇貸出残高＝平成 25 年度末時点では「固定金利期間選択型(10 年)」(60.1%)の割合が最も多く、次いで「固定金利期間選択型(3 年)」(18.8%)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 26 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 58.1%と、平成 25 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 14.7%◇審査項目＝平成 26 年度調査では、「完済時年齢(99.3%)」、「借入時年齢(97.6%)」、「返済負担率(96.6%)」、「担保評価」(96.3%)、「健康状態」(96.3%)、「勤続年数(95.9%)」、「年収(94.8%)」一が上位項目。

(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 26 年度調査では「リスクヘッジは特に行っていない」が 47.0%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 23.9%、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」が 16.3%。

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 25 年度は 1 兆 9182 億円で、前年度(1 兆 6655 億円)に比べ 15.2%増
◇貸出残高＝平成 25 年度末時点では 17 兆 8299 億円で、前年度末時点(17 兆 4083 億円)に比べ 2.4%増。

Ⅲ. 住宅ローンの商品ラインアップ

◇17 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 95.5%、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」が 95.1%、「疾病保障付き」が 87.6%。

また、「商品化を検討中」の割合が高いのは「リフォーム一体型ローン」が 4.7%、「金利優遇(住宅の質誘導型)」が 4.2%、「リバースモーゲージ」が 4.0%。

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 15.1%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001069616.pdf>

【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

東京都、宅建士への名称変更に伴い監督処分基準を改正

東京都は、宅地建物取引業者のコンプライアンスの向上を目的に「宅地建物取引業者及び宅地建物取引主任者の指導及び監督処分の基準」を平成 21 年 4 月 1 日に施行したが、このほど宅地建物取引業法が改正されたことに伴い、東京都も監督処分基準の改正を行った。改正内容は、宅地建物取引主任者から宅地建物取引士への名称変更に伴うもの。東京都都市整備局より、当協会会員への周知と宅地建物取引業者のコンプライアンスの一層の向上への協力

依頼があった。改正監督処分の詳細はURLから。

〔URL〕 <http://www.zenjukyo.jp/member/data/150316takken.pdf>

【問合先】03—5320—5071

調査統計

国土省、平成 27 年地価公示は三大都市圏の住宅地・商業地上昇継続

国土交通省は 18 日、平成 27 年 1 月 1 日時点の地価公示(調査地点＝2 万 3380 地点)を発表した。全国の地価は住宅地で前年比 0.4%下落したが下落幅は縮小し、商業地は横ばい(0.0%)に転換した。三大都市圏平均では、住宅地、商業地ともに上昇を継続。地方圏平均では、住宅地、商業地ともに下落率は縮小。都道府県地価調査(7 月 1 日時点)との共通地点で半年ごとの地価動向では、全国の住宅地は前半 0.3%の上昇、後半は 0.2%の上昇。商業地は前半・後半ともに 0.5%の上昇。上昇地点数の割合は、三大都市圏では住宅地の 5 割弱の地点が上昇、商業地の 7 割弱の地点が上昇。地方圏では住宅地、商業地ともに上昇地点及び横ばい地点は増加しているが、依然として 7 割弱の地点が下落。

〔住宅地の地価動向と変動要因〕

緩やかな景気回復基調が続く中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の支え、株価上昇による資産効果や相続対策による共同住宅等への需要等もあり、下落率縮小か上昇の継続がみられる。

◇「東京圏」＝上昇地点の割合はやや減少しているが、依然半数以上の地点が上昇している。上昇率は昨年より小さくなったが、2 年連続で上昇した。半年毎の地価動向では前半 0.5%、後半 0.4%の上昇だった。

◇「大阪圏」＝上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し 6 割強となり、下落地点の割合の減少が続いている。変動率は下落から横ばいに転換した。半年毎の地価動向は前半 0.3%、後半 0.2%の上昇となった。

◇「名古屋圏」＝上昇地点及び横ばい地点の割合が増加し、依然半数以上の地点が上昇している。上昇率は昨年より小さくなったが、2 年連続の上昇。半年毎の地価動向は前半 0.9%、後半 0.7%の上昇。

〔商業地の地価動向と変動要因〕

低金利などによる資金調達環境が良好なことや、緩やかな景気回復基調が続く中、下落率縮小や上昇の継続がみられる。堅調な住宅需要を背景に商業地をマンション用地として利用する動きが全国的に見られ、上昇又は下落率縮小となった要因の一つとなっている。主要都市の中心部などでは店舗について消費動向は堅調で、オフィスも空室率は概ね低下傾向が続き、一部地域では賃料の改善が見られ、投資用不動産等への需要が強まっている。

◇「東京圏」＝上昇地点の割合がやや増加し、8 割弱の地点が上昇した。上昇率は昨年より大きく、2 年連続上昇。半年毎の地価動向は前半・後半ともに 1.2%の上昇となった。

◇「大阪圏」＝上昇地点の割合が増加し、6 割弱の地点が上昇した。上昇率は昨年より大きく、2 年連続上昇。半年毎の地価動向は前半 1.2%、後半 1.1%の上昇。

◇「名古屋圏」＝上昇地点の割合は昨年とほぼ同じ割合となり、6 割弱の地点が上昇。上昇

率は昨年より小さくなったが、2年連続で上昇した。半年毎の地価動向は前半0.9%、後半1.0%上昇した。

〔URL〕 http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000098.html
<http://tochi.mlit.go.jp/chika/kouji/2015/index.html> (調査結果)

【問合先】建設産業局地価調査課地価公示室 03—5253—8111 内線 30353

市場動向

不動産、都心5区のマンション賃料は新築・中古共に4期連続で上昇

(一財)日本不動産研究所がまとめた「住宅マーケットインデックス 2014 年下期」によると、都心5区(千代田・中央・港・新宿・渋谷)・東京23区のマンション賃料は、大型タイプ(専有面積80㎡以上)の新築・中古ともに4期連続で上昇し、それ以外は概ね横ばいとなった。マンション価格は、新築が都心5区及び東京23区の大型と標準タイプは上昇、小型タイプは概ね横ばい。中古の大型タイプはやや下落したが、標準と小型タイプは上昇しており、全体ではやや上昇傾向にある。

《マンション賃料(新築・中古)》〈都心5区〉新築・中古いずれも大型タイプが4期連続で上昇、それ以外の標準と小型タイプは概ね横ばい。〈東京23区〉都心5区と同様に新築・中古ともに大型タイプが4期連続で上昇。それ以外の標準と小型タイプは概ね横ばい。

《マンション価格(新築・中古)》〈都心5区〉新築の大型と標準タイプが2期連続で下落した反動等から上昇し、大型タイプの上昇幅が大きく小型タイプは概ね横ばい。中古の大型タイプはやや下落、標準と小型タイプは上昇しており、全体ではやや上昇傾向にある。〈東京23区〉5区と同様に新築の大型と標準タイプは上昇し、大型タイプの上昇幅が大きく小型タイプは概ね横ばい。中古の大型タイプは下落、標準と小型タイプは上昇しており全体ではやや上昇傾向を示している。

〔URL〕 <http://www.reinet.or.jp/>

【問合先】研究部 03-3503-5335

三鬼商事、2月の都心5区のオフィス空室率6か月連続の5%台

三鬼商事がまとめた2月末現在の「東京(都心5区)の最新オフィスビル市況」(基準階100坪以上、新築ビル27棟、既存ビル2601棟)によると、東京ビジネス地区(都心5区=千代田・中央・港・新宿・渋谷)の平均空室率は5.31%で、前月比0.05P減と、20か月連続で改善した。大型解約の動きが少ない中、統合などに伴う大型成約の動きが相次いだものの、大規模ビルを含む3棟の新規供給があったことから、東京ビジネス地区全体でこの1か月間に減少した空室面積は約1900坪にとどまった。[大型新築ビル(27棟)] ◇空室率=29.31%(前月比14.46P増、前年同月比9.66P増)。2月は新築ビル1棟を含めた新規供給があったことや、満室や高稼働していたビルが既存ビルの区分にシフトしたことから、同空室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=2万6192円(前年同月比5.33%、1474円の下落、前月比では3.85%、1049円の下落)。[大型既存ビル(2601棟)] ◇空室率=4.78%(前月比0.39P減、前年同月比2.02P減)、2009年1月以来の4%台となった。2月は大型成約が続いたことや、解約の影響が小さかったこ

となどから、同空室率が低下した◇平均月額当たり賃料＝1万6941円(前年同月比5.90%、944円の上昇、前月比では0.68%、114円の上昇)。

〔URL〕https://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1503_T0.pdf

【問合先】Mネット事業部 03-3275-0155

事業者公募

国交省、平成 27 年度「PPP/PFI 推進のための案件」第 1 次募集を開始

国土交通省は、平成 27 年度「PPP/PFI 推進のための案件」の募集を開始した。昨年 6 月に閣議決定した「経済財政運営と改革の基本方針」と「日本再興戦略」および民間資金等活用事業推進会議で決定した「PPP/PFI の抜本改革に向けたアクションプラン」等を踏まえ、新たな官民連携による具体的な案件の形成等を推進している。このため、新たな官民連携事業の導入等を目的とした具体的な検討課題についての調査・検討や官民連携事業の導入や実施に向けた検討に要する地方公共団体等の調査委託費への助成を実施している。

このほど、平成 27 年度の調査・検討及び助成を実施するにあたり、以下の案件の第 1 次募集をする。募集案件等は次の 3 案件。

1. 官民連携事業の推進に関する検討調査＝新たな官民連携事業の導入にあたり、具体的な検討課題を広く募集し、同省が調査・検討し新たな官民連携事業の普及促進を図る。

募集する検討課題として、民間の資金、経営能力、技術的能力を活用して地方公共団体等が管理する、または管理する予定の公共施設等の整備、改修、維持管理、運営等を行う官民連携事業に係るものとし①公共施設等運営事業型②収益施設併設・活用型③公的不動産利活用型④エリア開発推進型⑤包括マネジメント型⑥官民連携インフラファンド活用型⑦その他の先導的事业。〈募集対象〉地方公共団体、民間事業者等〈募集締切日〉4月17日(金)14:00 必着。

2. 先導的官民連携支援事業＝先導的な官民連携事業の実施を計画する地方公共団体等へ①事業手法検討支援型として、施設の種類・事業規模・事業類型・事業方式等で先導的な官民連携事業の導入や実施への検討のための調査②情報整備支援型として、先導的な官民連携事業の導入判断等に必要な情報整備等のための調査―の業務への調査委託費を助成し、官民連携事業の案件形成を促進する。〈募集対象〉地方公共団体等〈募集締切日〉4月17日(金)14:00 必着。

3. 震災復興官民連携支援事業＝震災復興において官民連携事業の実施を計画する地方公共団体等へ、官民連携事業の導入や実施への検討に要する調査委託費を助成し、震災復興による官民連携事業の案件形成を促進していく。〈募集対象〉東日本大震災復興特別区域法の対象区域内の地方公共団体等〈募集締切日〉4月17日(金)14:00 必着。

なお 1 と 2 は今年 6～7 月頃に第 2 次募集を予定。募集方法など以下の URL を参照。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/sogo21_hh_000023.html

【問合先】総合政策局官民連携政策課 03-5253-8111 内線 24224、24226