



平成 26 年度の新規貸出額は、0.7%増の 18.4 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 27 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 27 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 26 年度の新規貸出額は 18 兆 4926 億円で、前年度比 0.7P 増の 1345 億円増加している。

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民間金融機関 1398 社を対象にして、調査票により実施したもので、回答数は 1369 社（回答率 97.9%）。

《調査結果の概要》

I-1. 個人向け住宅ローンの実績

1. 新規貸出額及び貸出残高の実績

(1) 総合計

◇新規貸出額＝平成 26 年度は 18 兆 4926 億円で、前年度（18 兆 3581 億円）に比べ 1345 億円（0.7P）増加。◇貸出残高＝平成 26 年度末時点では 157 兆 485 億円で、前年度末時点（141 兆 2946 億円）に比べ 15 兆 7539 億円（11.1P）の増加。

(2) 新規貸出額の使途別実績

①使途別割合◇平成 26 年度の新規貸出額の内訳：①新築住宅向け＝67.1%、②中古住宅向け＝15.7%③借換え向け＝17.2%—中古住宅向けの割合が増加傾向にある一方、借換え向けの割合は減少傾向にある。

②新築住宅の建設・購入等に係る実績◇新規貸出額＝平成 26 年度は 7 兆 4414 億円で、前年度（8 兆 1263 億円）に比べ 6849 億円（8.4P）の減少。

③中古住宅の購入等に係る実績◇新規貸出額＝平成 26 年度は 1 兆 5692 億円で、前年度（1 兆 3058 億円）に比べ 2634 億円（20.2P）の増加。

④他の住宅ローンからの借換えの実績◇新規貸出額＝平成 26 年度は 2 兆 4757 億円で、前年度（2 兆 7036 億円）に比べ 2279 億円（8.4P）の減少。

(3) 金利タイプ別の実績

①変動金利型・固定金利型（全期間固定金利型・固定金利期間選択型）・証券化ローンの割合

◇新規貸出額＝平成 26 年度は「変動金利型」（52.5%）の割合が最も高く、前年度より 2.8P 増加。「固定金利期間選択型」（35.4%）の割合は前年度から横ばいで推移しており、

「証券化ローン」(7.1%)の割合については減少傾向にある。◇貸出残高＝平成 26 年度末時点では「変動金利型」(55.3%)の割合が最も高く、年々増加傾向にある。「固定金利期間選択型」(34.4%)と「全期間固定金利型」(3.4%)については減少傾向にある。

②固定金利期間別(2年・3年・5年・10年・10年以下その他・10年超)の割合

◇新規貸出額＝平成 26 年度は「固定金利期間選択型(10年)」(51.3%)の割合が引き続き最も高いが、前年度より 13.5P 減少した。「固定金利期間選択型(5年)」(17.3%)の割合は前年度より 9.4P 増加しており、「固定金利期間選択型(2年)」(9.0%)、「固定金利期間選択型(10年超)」(4.1%)の割合は増加傾向にある◇貸出残高＝平成 26 年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(60.5%)の割合が引き続き最も高いものの、平成 25 年度までの増加傾向から横ばいに転じている。

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 27 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」(59.7%)と回答した金融機関の割合が引き続き最も高いが、スコアリング方式を活用して審査を行っている同機関は前年度に続き 4 割を超えている◇審査項目＝平成 27 年度調査では、「完済時年齢(99.3%)」、「健康状態」(98.4%)、「担保評価」(97.8%)、「借入時年齢(97.5%)」、「勤続年数」(96.4%)、「年収」(95.6%)は前年度と同様に上位項目だった。一方「返済負担率」(87.4%)は前年度より 9.2P 減少し、「所有資産」(68.0%)は前年度より 43.6P 大きく伸ばしている。

3. 固定期間 10 年超の住宅ローンのリスクヘッジの方法

◇(1)平成 27 年度調査では「リスクヘッジは特に行っていない」(51.1%)と回答した金融機関の割合が 5 割を超え、過去 3 年連続で増加している。一方、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」(11.6%)と回答した民間金融機関の割合は 3 年連続で減少している。

I-2. 賃貸住宅の建設・購入に係る融資(アパートローン)の実績

◇新規貸出額＝平成 26 年度の賃貸住宅向けは 3 兆 3933 億円で、前年度より 3682 億円(12.2P)増加している。◇貸出残高＝平成 26 年度末の賃貸向け貸出残高は、前年度末より 9035 億円(3.5P)増加。

I-3. 住宅ローンの商品ラインアップ

◇19 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(固定金利期間選択型)」が 95.4%、「金利タイプ(変動金利型)」が 93.9%となっている。また、「商品化を検討中」の割合が高いのは「リバースモーゲージ」が 4.9%、「金利優遇(住宅の質誘導型)」が 4.1%。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)」が 13.2%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001122119.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



国交省、建築物省エネ法に基づく表示制度を 4 月 1 日より施行

国土交通省は、「建築物のエネルギー消費性能の向上に関する法律」(建築物省エネ法)に基づく住宅・ビル等の省エネ性能表示のガイドライン「建築物のエネルギー消費性能の表示に関する指針」をこの程策定し4月1日より施行する。

表示制度に関する基本的な考え方として、①建築物のエネルギー消費性能の見える化を通じて、エネルギー消費性能に優れた建築物が市場で適切に評価され、消費者に選択されるような環境整備を図ることが重要である、②市場で適切に評価されるためには、信頼性の高い評価指標や第三者の評価による建築物のエネルギー消費性能の表示制度の充実及び普及が有効である、③表示制度の普及により、建築主に対してインセンティブが付与され、建築物のエネルギー消費性能の向上につながることを期待される。

ガイドラインの概要等は、①建築物省エネ法第7条において、「建築物の販売・賃貸事業者は、省エネ性能の表示に努めなければならない」と規定、②同ガイドラインでは具体的な表示方法等について提示。「第三者認証(BELS)又は自己評価の別」、「基準値からの削減率(例:25%削減)」などを広告物等に表示など。施行により、「建築主・建物所有者(デベロッパー、建築物オーナーなど)」、「仲介者(不動産仲介会社など)」、「設計・施工者(ゼネコン、設計事務所、ハウスメーカー、工務店など)」には同ガイドラインに基づく省エネ性能の表示の情報提供が求められる。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000656.html

<https://www.hyoukakyokai.or.jp/bels/shinsei.html>((一社)住宅性能評価・表示協会)

【問合せ先】住宅局住宅生産課建築環境企画室 03—5253—8111 内線 39464(省エネ性能表示制度について)
(一社)住宅性能評価・表示協会 03—5229—7440(BELSの内容や評価機関について)

調査統計

国交省、4月の主要建設資材需要、木材とアスファルト以外はマイナス予測

国土交通省がまとめた平成28年4月の「主要建設資材月別需要予測」によると、木材とアスファルト以外の資材の予測需要量は前年水準に比べ減少すると予測している。

[セメント、生コンクリート] ◇セメント=350万t(前年同月比0.7%のマイナス)◇生コンクリート=700万m³(同2.9%のマイナス) [木材] 80.0万m³(同2.7%のプラス) [普通鋼鋼材、形鋼、小形棒鋼] ◇普通鋼鋼材=165万t(同0.1%のマイナス)◇形鋼=37万t(同0.8%のマイナス)◇小形棒鋼=65万t(同4.0%のマイナス) [アスファルト] 8.5万t(同4.9%のプラス)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001122248.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

市場動向

不動産経済研、2月の新築マンション発売は、首都圏・近畿圏ともに13.9%減

不動産経済研究所がまとめた2月の「首都圏・近畿圏新築マンション市場動向」による

と、首都圏(1都3県=東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は2237戸で、前年同月比13.9%減となり、3か月連続の減少となった。一方、初月契約率は72.9%で前年同月比では1.6Pダウンしたが、3か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別の発売では、埼玉県が前年同月比42.1%増の270戸、神奈川県も同20.2%増の387戸と大きく伸ばしたが、東京23区が同17.9%減の1187戸、東京都下が同42.1%減の224戸、千葉県が同32.1%減の169戸といずれも2桁減と落ち込んでいる。

〔首都圏・発売戸数〕 ◇2月の発売戸数は2237戸で、前年同月比13.9%減となり3か月連続の減少。発売物件数は全132物件で前年同月の147物件を15件下回った。そのうち初回売り出し物件(単発物件を含む)は20物件885戸で、前年同月の24物件・1025戸を4物件140戸下回った。エリア別に見ると、埼玉県(270戸、前年同月比42.1%増)と神奈川県(387戸、同20.2%増)が大きく伸ばしたが、東京23区(1187戸、同17.9%減)、東京都下(224戸、同42.7%減)、千葉県(169戸、同32.1%減)はいずれも2桁減と落ち込んでいる。首都圏(一都三県)における東京23区の発売戸数のシェアは53.1%で前年同月の55.7%に比べ2.6Pダウンしたが50%を上回っている。

〔同・契約率、価格〕 ◇発売戸数に対する契約戸数は1630戸、初月契約率は72.9%。エリア別では東京23区(75.7%)が最も高く、東京都下(70.5%)、神奈川県(70.8%)、埼玉県(70.0%)といずれも70%を上回ったが、千葉県(65.7%)は唯一60%台に低迷している。1戸当たりの平均価格は5773万円で、前年同月比77万円(1.4%)の上昇。㎡単価も83.5万円で、同2.3万円(2.8%)の上昇となり、戸当たり平均価格・㎡単価ともに9か月連続の上昇。地域別では、東京都下、神奈川県、埼玉県は平均価格・㎡単価ともに2桁アップしたが、東京23区と千葉県はともに下落している。

〔同・専有面積、即日完売件数など〕 ◇専有面積は69.14㎡で前年同月比1.4%縮小。100㎡以上の住戸は東京23区が5物件10戸、埼玉県が1物件1戸で全体では6物件11戸でシェアは0.5%だった。期中、即日完売は6物件99戸(シェア4.4%)。このほか、フラット35登録物件数は2182戸(同97.5%)。販売在庫は2月末時点で前月末(6340戸)比221戸減の6119戸と2か月連続で減少。前年同月末(5198戸)比では921戸増加した。

〔同・3月の発売予測〕 ◇3月の発売は前年同月(4457戸)を上回る4500戸前後の見込み。

〔近畿圏・発売戸数〕 ◇近畿圏(2府4県=大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1640戸、前年同月比13.9%減で、2か月連続で前年同月を下回った。エリア別に見ると、大阪市部(1004戸、前年同月比31.8%増)、大阪府下(256戸、同7.1%増)、京都府下(82戸、182.8%増)、奈良県(11戸、同10.0%増)は前年同月を上回ったが、神戸市部(52戸、87.7%減)、兵庫県下(182戸、22.9%減)、京都市部(48戸、69.2%減)、和歌山県(5戸、同86.8%減)はいずれも2桁減で前年同月を下回った。滋賀県は発売なし。大阪市部のシェアは61.2%に上昇し、大阪府全域では76.8%の高シェアとなった。即日完売はなし。

〔同・契約率、価格〕 ◇初月契約率は前年同月比4.9Pアップの72.0%と、3か月ぶりに好調ラインとされる70%を上回った。エリア別では大阪市部(73.6%)、大阪府下(76.2%)、兵庫県下(73.6%)は70%を超えて堅調で全体の初月契約率を引き上げたが、神戸市部(65.4%)、京都市部(54.2%)、京都府下(51.2%)、奈良県(63.6%)、和歌山県(60.0%)は70%

を下回っている。なかでも京都市部と京都府下は50%台と大きく低迷。1戸当たりの平均価格は前年同月比8.5%(290万円)上昇の3717万円で4か月連続の上昇。㎡単価は同14.9%(8.2万円)上昇の63.2万円で、8か月連続の上昇。販売在庫は2月末時点2297戸で前月末比32戸の増加、前年同月末(2250戸)比で47戸の増加となった。

〔同・3月の発売予測〕◇3月の発売は前年同月(2019戸)を下回る1900戸程度を予測。

〔URL〕<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/237/s201602.pdf> (首都圏)

<http://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/236/k201602.pdf> (近畿圏)

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301



ビル市況

三鬼商事、2月の都心5区のオフィス空室率、8か月連続で4%台

三鬼商事がまとめた2016年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18棟、既存ビル2581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)の平均空室率は前月比で0.03P上げ4.04%となり、4%台は8か月連続となった。2月は大型成約の動きが少ない中、新築ビルへの移転や統合などに伴う解約の影響が見られたことから、東京ビジネス地区全体の空室面積がこの1か月間でわずかに増加し、9か月連続で低下していた平均空室率が小幅に上昇した。

〔大型新築ビル(18棟)〕◇空室率=23.17%(前月比4.07P減、前年同月比6.14P減)。2月は3棟の新築ビルが満室やおおむね高稼働で竣工したほか、募集面積を残していた大規模ビルが既存ビルの区分にシフトしたこともあり、同空室率が低下した。

〔大型既存ビル(2581棟)〕◇空室率=3.80%(前月比0.22P増、前年同月比0.98P減)、2月は成約の動きが小規模にとどまる中、一部で大型解約の影響が見られたため、同空室率が上昇した。◇平均月額坪当たり賃料=1万7904円(前年同月比4.29%、737円の上昇、前月比では0.64%、114円の上昇)、平均空室率が4%台を割る直前で推移しているが、平均賃料は依然として小幅な上昇で推移している。

〔URL〕http://www.e-miki.com/market/download/sikyo/F1603_T0.pdf

【問合せ先】Mネット事業部 03-3275-0155



協会だより

◆事務所移転

(株)シティインデックス(正会員)は、下記に移転し3月22日(火)から業務を開始する。

【新所在地】〒150-0011 東京都渋谷区東3-22-14 渋谷松原ビル6階

TEL: 03-6712-6712 FAX: 03-6712-6713