

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



平成27年度の新規貸出額は、前年度比1.5%減の18兆円

～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 28 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 28 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 27 年度の新規貸出額は 18 兆 2170 億円で、前年度比 1.5P 減の 2756 億円減少している。

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 1389 社を対象にして、調査票により実施したもので、回答数は 1339 社(回答率 96.4%)。

《調査結果の概要》

1. 個人向け住宅ローンの実績

(1) 総合計

◇新規貸出額＝平成 27 年度は 18 兆 2170 億円で、前年度(18 兆 4926 億円)に比べ 2756 億円(1.5P)減少。◇貸出残高＝平成 27 年度末時点では 160 兆 387 億円で、前年度末時点(157 兆 485 億円)に比べ 2 兆 992 億円(1.9P)の増加。

(2) 新規貸出額の用途別実績

①用途別割合◇平成 27 年度の新規貸出額の内訳：①新築住宅向け＝68.7%、②既存(中古)住宅向け＝16.1%③借換え向け＝15.2%—既存(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 27 年度は 7 兆 4871 億円で、前年度(7 兆 4414 億円)に比べ 457 億円(0.6P)の減少。

③既存(中古)住宅の購入等に係る実績◇新規貸出額＝平成 27 年度は 1 兆 6108 億円で、前年度(1 兆 5692 億円)に比べ 416 億円(2.7P)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 27 年度は 2 兆 2707 億円で、前年度(2 兆 4757 億円)に比べ 2050 億円(8.2P)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 27 年度は「変動金利型」(56.5%)の割合が最も高く、前年度より 4.0P 増加。「固定金利期間選択型」(30.0%)の割合は前年度から減少しており、「証券化ローン」(9.2%)の割合は増加となった。◇貸出残高＝平成 27 年度末時点では「変動金利型」(56.2%)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」(32.9%)と「全期間固定金

利型」(3.1%)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27年度は「固定金利期間選択型(10年)」(58.0%)の割合が引き続き最も高く、前年度より6.7P増加した。「固定金利期間選択型(5年)」(13.6%)の割合は前年度より3.7P減少し、前年度の増加から再び減少しており、「固定金利期間選択型(2年)」(7.2%)と「固定金利期間選択型(10年超)」(3.0%)の割合はともに減少となった◇貸出残高＝平成27年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(60.8%)の割合が引き続き最も高く、平成25年度末以降、横ばいで推移している。

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28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」(56.1%)と回答した民間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中心にして審査を行っている」(16.3%)と回答した同機関の割合は年々増加傾向にある◇審査項目＝平成28年度調査では、「完済時年齢(98.8%)」、「健康状態」(97.6%)、「借入時年齢」(97.6%)、「担保評価」(97.2%)、「勤続年数」(97.2%)、「年収」(94.4%)、「連帯保証」(93.5%)は引き続き9割以上の民間金融機関が融資を行う際の審査項目としている。「雇用形態」(78.2%)を考慮する同機関の割合は、増加傾向にある。

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28年度調査では「リスクヘッジは特に行っていない」(56.7%)と回答した民間金融機関の割合は増加傾向にあり、引き続き5割を超えている。一方、「新規貸出金利の調整を行う事によりリスクヘッジする」(21.6%)、「金融スワップ取引によりリスクヘッジする」(5.4%)と回答した同機関の割合は、減少傾向にある。

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27年度の賃貸住宅向けは3兆6653億円で、前年度より2720億円(8.0P)増加している。経年集計では、平成27年度の賃貸住宅向け新規貸出額は前年度比4.8P増となっている◇貸出残高＝平成27年度末の賃貸向け貸出残高は、27兆2498億円で、前年度末より2099億円(0.8P)増加。経年集計では、前年度比6.4P減となっている。

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(変動金利型)」が95.2%、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」が95.0%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2.8%。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10.3%。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001174891.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

調査統計

国交省、主要建設資材の需給は全ての資材が均衡、価格は異形棒鋼等やや上昇

国土交通省は平成29年3月1～5日に調査した「主要建設資材需給・価格動向調査結果」を

まとめた。生コン、鋼材、木材など7資材13品目について、価格、需給、在庫等の動向を調査したもので、全国の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。被災3県(岩手、宮城、福島)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=異形棒鋼、H形鋼は「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=全ての資材が「均衡」。[在庫状況]=全ての資材が「普通」。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001177050.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 労働資材対策室 03—5253—8111 内線 24864

国交省、2月の建設労働需給調査、8職種の過不足率は0.6%不足

国土交通省は、平成29年2月の「建設労働需給調査結果」をまとめた。この調査は、全国の型わく工(土木と建築)、左官、とび工、鉄筋工(土木と建築)=6職種に電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、平成29年2月10日~20日の間の1日(日曜、休日を除く)を調査対象日として過不足率を調べたもの。全国の8職種の過不足率は、1月は0.7%の不足から、2月は0.6%不足と0.1P不足幅が縮小した。また、東北地域の8職種の過不足率は、1月の1.1%の不足から2月は0.4%不足となり、不足幅が0.7P縮小した。今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国と東北地域とも「普通」。

〈2月の職種別過不足率の状況〉(プラスは不足、マイナス(▲)は過剰)◇型わく工(土木)=+5.2%(対前月+4.0P)◇型わく工(建築)=+0.1%(同▲0.4P)◇左官=+1.5%(同▲0.4P)◇とび工=+0.3%(同▲0.8P)◇鉄筋工(土木)=+3.5%(同+2.2P)◇鉄筋工(建築)=▲0.9%(同▲0.4P)◇6職種計=+0.7%(同±0.0P)◇電工=+0.3%(同±0.0P)◇配管工=+0.9%(同+0.1P)◇8職種計=+0.6%(同▲0.1P)。

[URL] <http://www.mlit.go.jp/common/001177160.pdf>

【問合せ先】土地・建設産業局建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

東京都、平成29年の地価は住宅地、商業地、工業地で4年連続プラス

東京都は、平成29年地価公示価格の東京都分の概要をまとめた。平成29年の東京都分の地点数は2602地点(前年は2531地点)で、うち9地点は、平成26年地価公示で削減された市街化調整区域内の現況林地を再設置し、用途区分ごとの地点数は住宅地1704地点(前年比31地点増)、商業地850地点(同27地点増)、工業地39地点(同4地点増)、林地9地点(同9地点増)。概要は次のとおり。

【平成29年地価公示価格・東京都分の動向】

東京都全域では住宅地、商業地、工業地で変動率は4年連続でプラスとなった。また、住宅地、商業地、工業地の全用途平均でも、変動率が4年連続でプラスとなった。28年の地価公示では、区部1234地点、多摩地区626地点の計1860地点で価格が上昇したが、29年公示では、前年との比較が可能な継続地点2500地点のうち2179地点で価格が上昇。

[地区別の内訳] 区部が同1525地点中1517地点、多摩地区が同957地点中662地点、島部が同18地点中0地点で上昇。[用途別の内訳] 住宅地が同1655地点中1364地点、商業地が同810地点中784地点、工業地が同35地点中31地点で上昇した。価格が下落した地点は

110 地点で、地区別の内訳は区部が 0 地点、多摩地区が 107 地点、島部が 3 地点だった。前年から価格変動がない横ばいの地点は 211 地点で、地区別の内訳は区部が 8 地点、多摩地区が 188 地点、島部が 15 地点。

〔住宅地のエリア別〕◇「区部」＝区部全域の変動率は前年の 2.8%から上昇して 3.0%となり 4年連続のプラスとなった。上昇率が最も高かったのは千代田区の 7.5% (前年 9.4%) で、次いで中央区 6.2% (同 9.7%)、港区 5.2% (同 6.3%) の順。上昇率が最も低かったのは葛飾区の 1.5% (同 0.9%)、次いで練馬区 1.8% (同 1.5%)、足立区 2.3% (同 1.1%) となった。

◇「多摩地区」＝多摩地区全域の変動率は昨年の 0.7%と同率だったが 4年連続のプラス。21 市で変動率がプラスとなったが、4 市 2 町で 0.0%、1 市でマイナスとなった。上昇率が最も高かったのは武蔵野市の 3.3% (同 3.3%)、次いで三鷹市 2.6% (同 2.6%)、稲城市 2.0% (同 1.8%) の順。変動率が 0.0%となったのは八王子市 (同 0.1%)、町田市 (同 0.0%)、多摩市 (同 0.1%)、あきる野市 (同 0.5%)、瑞穂町 (同 0.5%) および日の出町 (同 0.4%) で、マイナスとなったのは青梅市▲0.9% (同▲0.6%) だった。

〔商業地のエリア別〕◇「区部」＝区部全域の変動率は 5.5%で昨年の 4.8%から上昇し 4年連続のプラス。全 23 区で変動率が 4年連続のプラスとなった。上昇率が最も高かったのは中央区の 9.8% (前年 9.6%)、渋谷区 8.7% (同 7.6%)、千代田区 7.1% (同 7.4%) と続いている。上昇率が最も低かったのは、葛飾区の 2.6% (同 1.6%) で、次いで江戸川区 2.8% (同 2.2%)、大田区 3.0% (同 3.4%) だった。◇「多摩地区」＝多摩地区全域の変動率は 1.9%となり 4年連続のプラスで、昨年の 1.8%から上昇した。25 市 2 町で変動率がプラスとなり、1 市で 0.0%だった。上昇率が最も高かったのは立川市の 5.6% (前年 4.8%)、武蔵野市 5.3% (同 4.5%)、調布市 3.5% (同 2.9%) と続いている。変動率が 0.0%となったのは、あきる野市 (同 0.7%) だった。上昇率が低かったのは、青梅市 0.1% (同 0.6%) で、多摩市 0.2% (同 0.2%)、日の出町 0.2% (同 1.4%)、武蔵村山市 0.3% (同 1.1%) の順。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2017/03/21/04.html>

【問合せ先】 財務局財産運用部管理課 03—5388—2736

セミナー

駐日バングラデシュ人民共和国大使館、「経済・人材育成セミナー」を開催

駐日バングラデシュ人民共和国大使館主催、(独)日本貿易振興機構が共催にて「バングラデシュ経済・人材育成セミナー2017」を開催する。

同セミナーは、同国政府海外居住者福利厚生・海外雇用省ヌルル・イスラム大臣が来日し、同大臣による講演「バングラデシュの最新経済状況・人材活用と日本との友好関係」を始め(公財)国際人材育成機構会長・柳沢共榮氏による「新たな技能実習生受入制度とバングラデシュ政府派遣技能実習生の受入れについて」が予定されている。人口 1.6 億人を有し GDP 成長率 6%を超える高い成長率を維持し続ける経済成長国、バングラデシュの経済・投資環境を、同国の人材面からも潜在的な魅力を紹介する。セミナー後の懇親会では、大使を始め同セミナーのために来日した海外居住者福利厚生・海外雇用省大臣と懇談や名刺交換会を行う。

参加費は無料。日時と会場は4月20日(木)14:00～16:00、品川プリンスホテル(東京都港区)。定員は300名。

【URL】 <http://www.imm.or.jp/information.html#info20170324>

【問合せ先】 (公財)国際人材育成機構業務推進部 03—5645—5623



協会だより

改正宅地建物取引業法の一部（媒介契約関係）が本年4月1日から施行

改正宅地建物取引業法では、建物状況調査に関する部分は平成30年4月1日から施行されるが、これに先駆けて本年4月1日からは、媒介契約依頼者への報告義務（同法第34条の2第8項）部分が施行されることになり、改正内容や反社条項追加を反映した標準媒介契約約款の改正も行われる。

これにより、売却依頼の媒介契約を締結した場合は、購入申込書等により申込みがあった場合は、仮に売却依頼者の希望条件を満たさない場合であっても、都度報告をする必要が生じることになる。なお、改正内容を反映した標準媒介契約約款及び宅建業法ガイドラインは国土交通省ホームページに掲載される予定。

【問合せ先】 事務局 03—3511—0611

◆事務所移転

株住宅王(正会員)は、このほど本社事務所を下記に移転し業務を開始する。

【新所在地】 〒100-0006 東京都千代田区有楽町1-7-1 有楽町電気ビルディング 南館4階
TEL・FAXに変更はない。

◆4月の行事予定

◇ 7日(金)	9:30～	新入社員研修会(組織委員会) [LMJ 東京研修センター]
◇ 11日(火)	12:00～	流通委員会 [弘済会館]
◇ 13日(木)	15:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会セミナー(政策委員会) [弘済会館]
◇ 14日(金)	10:00～	基礎実務研修会(組織委員会) [日本教育会館]
◇ 21日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習 [連合会館]
◇ 25日(火)	13:00～	現場作業教育研修(戸建住宅委員会) [主婦会館]
◇ 27日(木)	15:00～	入会審査会 [弘済会館]
	15:30～	組織委員会 [同上]
	17:00～	情報交換会 [テング酒場麴町店]
◇ 28日(金)	13:00～	現場作業教育研修(戸建住宅委員会) [主婦会館]