

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



平成 28 年度の個人向け新規貸出額は 18.9 兆円

～国土交通省、民間住宅ローンの実態調査報告

国土交通省がまとめた、「平成 29 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 29 年 10 月～12 月)によると、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 28 年度の新規貸出額は 18 兆 9088 億円で、前年度より 6918 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 1363 機関を対象にして、調査票により実施したもので、回答数は 1299 機関(回答率 95.3%)。

【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 28 年度は 18 兆 9088 億円で、前年度より 6918 億円増加。◇貸出残高＝平成 28 年度末時点では 160 兆 4147 億円で、前年度末より 3760 億円増加。

(2) 新規貸出額の使途別実績

①使途別割合＝平成 28 年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが 58.0%、中古(既存)住宅向けが 16.7%、借換え向けが 25.3%。借換え向けの割合が増加し、中古(既存)住宅向けの割合も増加傾向にある。

②新築住宅の建設・購入等に係る実績＝平成 28 年度の新築住宅向け新規貸出額は 8 兆 3884 億円で、前年度より 9013 億円増加。

③中古(既存)住宅の購入等に係る実績＝平成 28 年度の中古(既存)住宅向け新規貸出額は 2 兆 2235 億円で、前年度より 6127 億円増加。

④他の住宅ローンからの借換えの実績＝平成 28 年度の借換え向け新規貸出額は 4 兆 1925 億円で、前年度より 1 兆 9218 億円の増加。

(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 28 年度は「変動金利型」(50.2%)の割合が最も高いが、前年度より 6.3 P 減少。「固定金利期間選択型」(25.7%)の割合は前年度から減少している一方、「証券化ローン」(17.0%)の割合は前年度より増加。◇貸出残高＝平成 28 年度末時点では「変動金利型」(58.1%)の割合が最も高く、年々増加傾向。一方、「固定金利期間選択型」(30.0%)について

は減少傾向。

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28年度は「固定金利期間選択型(10年)」(49.3%)の割合が引き続き最も高いが、前年度より8.7P減少。「固定金利期間選択型(2年)」(4.9%)、「固定金利期間選択型(3年)」(14.7%)、「固定金利期間選択型(5年)」(7.1%)の割合は減少している一方、「固定金利期間選択型(10年超)」(23.3%)の割合は増加に転じている。◇**貸出残高**＝平成28年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(63.5%)の割合が引き続き最も高く、増加傾向。「固定金利期間選択型(2年)」(3.3%)、「固定金利期間選択型(3年)」(14.3%)、「固定金利期間選択型(5年)」(11.9%)の割合は減少している一方、「固定金利期間選択型(10年超)」(5.2%)の割合は増加に転じている。

2. 長期・固定金利の住宅ローン等に関する融資審査等

(1) **審査方法**＝平成29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」(53.1%)と回答した機関の割合が引き続き最も高いものの、「スコアリング方式により一部審査を行っている」(32.7%)または「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(14.2%)と回答した機関の割合は年々増加傾向にある。

(2) **審査項目**＝「完済時年齢(97.2%)」、「健康状態」(95.7%)、「借入時年齢」(95.6%)、「担保評価」(95.5%)、「年収」(93.6%)、「連帯保証」(92.8%)、「勤続年数」(92.7%)については、引き続き、9割以上の機関が融資を行う際の審査項目としている。「融資可能額(融資率)借換えの場合」(94.4%)の割合が増加している。

(3) **固定期間10年超の住宅ローンのリスクヘッジの方法**＝平成29年度調査では、「リスクヘッジは特に行っていない」(52.5%)と回答した機関の割合は減少したが、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」(23.7%)、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」(23.3%)と回答した機関の割合は増加している。

【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28年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆6834億円で、前年度より181億円増加。経年集計では対前年度比16.9%増。◇**貸出残高**＝平成28年度末の賃貸向け貸出残高は27兆5166億円で、前年度末より2668億円増加。経年集計では対前年度比5.3%増。

【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)」(97.0%)、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」(95.4%)。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」(5.8%)、「金利優遇(少子化対策型)」(3.8%)、「金利優遇(住宅の質誘導型)」(2.5%)となっている。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)」(10.1%)となっている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000082.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

国交省、田園回帰の移住促進に向けて、「農地付き空き家」の手引きを作成

国土交通省はこのほど、「農地付き空き家」の手引きを作成した。田園回帰等の移住促進に向けて空き家や農地を地域資源として活用するためのもの。

同省では、地方部における空き家の利活用や移住促進等に向け、空き家と付随する農地(農地付き空き家)を移住者等に提供する取組みが自治体で広がりつつあることを踏まえ、取組みのさらなる普及を目指して農林水産省経営局の協力を得ながら、関連制度や運用事例等を今回、手引きとして取りまとめた。

【手引きのポイント】

①全国的に空き家が増加する中、特に地方部において、空き家を有効に活用する取組として、自治体の空き家バンクに登録された空き家とこれに付随する小規模な農地(農地付き空き家)を移住者等に提供する取組みが見られるようになってきている。

②具体的には、農地の取得にあたっては農業委員会の許可が必要となるが、近年、地方における空き家の利活用や地方への移住促進、新規就農促進等の観点から、自治体において、当該自治体が運営する空き家バンクと農業委員会の手続きを連動させ、空き家バンクに登録された空き家に付随する農地について、下限面積要件を1a(100 m²)程度まで引き下げる[都府県では、原則50a(5000 m²)以上の下限面積要件を満たすことが必要]ような取組みが見られる。

③そこで、農林水産省経営局の協力を得ながら、関連制度や先進的な運用事例等について自治体職員や地域の宅地建物取引業者、農業団体等の担当者向けに手引きとして取りまとめ、同様の取組みのさらなる普及を目指すもの。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo02_hh_000107.html

http://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk2_000095.html

(「農地付き空き家」の手引き)

【問合せ】 土地・建設産業局 企画課 03—5253—8111 内線 30623、30644

調査統計

国交省、2月の建設労働需給、全国8職種の過不足率は1.1%不足

国土交通省は、平成30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30年2月10日~20日までの間の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0.9%の不足、2月は1.1%の不足となり、0.2P不足幅が拡大した。また、東北地域の8職種の過不足率は、1月は0.3%の過剰、2月は0.5%の不足となり、0.8P不足幅が拡大した。

今後、8職種の労働者の確保見通しは、全国及び東北地域とも「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)=

+1.4% (対前月▲0.7P)◇型わく工(建築)=+0.3% (同▲0.6P)◇左官=+0.6% (同+0.3P)
◇とび工=+1.5% (同+0.4P)◇鉄筋工(土木)=+2.5% (同+0.1P)◇鉄筋工(建築)=+0.7%
(同+0.6P)◇6 職種計=+1.1% (同+0.1P)◇電工=+1.1% (同+0.5P)◇配管工=+1.2% (同
0.0P)◇8 職種計=+1.1% (同+0.2P)。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000745.html

【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

国交省、全国の主要建設資材、需給は全てが均衡、価格は異形棒鋼等がやや上昇

国土交通省は、平成30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〕=骨材(再生砕石)、骨材(砂)は「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo14_hh_000746.html

【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

一般公開

建築研究所、研究施設の一般公開を4月22日開催

国立研究開発法人 建築研究所は、研究施設の「一般公開」(協力:国土技術政策総合研究所)を開催する。

平成30年度 科学技術週間の一環で行われるもので、見学ツアー形式。3つのコース(A・B・C)があり、各コースとも3回実施。また、同研究所展示館では、最近の研究内容のパネル展示も行う。

【Aコース】強度試験棟(地震に対する建物の性能を知るための施設の紹介)→防耐火実験棟(建物の内装制限の重要性を確認する)。

【Bコース】LCCM実験住宅(同住宅のコンセプトの説明、同住宅の実況体験)→木造6階建て実験棟(新しい建築技術を学ぶとともに従来の木造では味わえなかった高所からの眺望を体験)。

【Cコース】実大構造物実験棟(安全・安心な建築物をつくるための同実験棟の紹介)→ばくろ試験場(建築材料の耐久性を屋外で検証)。

【日時・会場】4月22日(日)、1回目10:00開始、2回目13:00開始、3回目14:30開始、60～90分程度、建築研究所(茨城県つくば市)。

【定員】各コース20名/回。電話による事前予約が必要。展示館見学のみは予約不要。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.kenken.go.jp/index.html>

【問合せ先】 建築研究所 総務課 029—864—2151

講演会

土地総研、講演会「不動産投資市場の現状と今後の展望」を4月24日開催

(一財)土地総合研究所は、第201回定期講演会「不動産投資市場の現状と今後の展望(仮題)」を開催する。講師は、宮城大学事業構想学群教授の田邊信之氏。

【日時・会場・定員】4月24日(火)、14:00～16:00(開場13:30)、日本消防会館・5階大会議室(東京都港区)、150名。参加費は無料。申込など詳細はURLを参照。

[URL] <http://www.lij.jp/lec/>

【問合せ先】 03—3509—6971

協会だより

◆事務所移転

(株)ゼファー(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した。

【新所在地】〒101-0032 東京都千代田区岩本町1-4-3 住泉KMビル9階

TEL : 03—5846—9538 ・ FAX : 03—5846—9539

(株)合田工務店東京本店(正会員)は、このほど事務所を下記に移転し業務を開始した。

【新所在地】〒105-0013 東京都港区浜松町2-6-5 浜松町エクセレントビル

TEL : 03—5843—8075 ・ FAX : 03—5843—8975

◆4月の行事予定

◇ 6日(金)	15:00～	中高層委員会〔弘済会館〕
◇ 9日(月)	9:30～	新入社員研修会(組織委員会)〔あうるすぽっと〕
◇ 13日(金)	15:00～	入会審査会〔主婦会館〕
	15:30～	組織委員会〔 〃 〕
	17:00～	同情報交換会〔テング酒場麴町店〕
◇ 17日(火)	10:00～	新人住宅販売業務スタートアップ研修(組織委員会)〔連合会館〕
◇ 20日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇ 23日(月)	10:00～	契約法務／コンプライアンス入門研修(組織委員会)〔連合会館〕
◇ 24日(火)	13:00～	現場作業者教育研修(戸建住宅委員会)〔主婦会館〕