

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

**今週の
フラッシュ**

平成 29 年度の個人向け新規貸出額は 19.2 兆円

～国交省、平成 30 年度民間住宅ローンの実態に関する調査

国土交通省がまとめた「平成 30 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 30 年 10～12 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 29 年度の新規貸出額は 19 兆 2875 億円で、前年度より 3787 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 1351 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 1303 機関(回答率 96.4%)。

【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 29 年度は 19 兆 2875 億円で、前年度より 3787 億円増加。
◇**貸出残高**＝平成 29 年度末時点では 154 兆 342 億円で、前年度末より 6 兆 3805 億円減少。

(2) **新規貸出額の用途別実績**。①**用途別割合**＝平成 29 年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが 69.0%、中古(既存)住宅向けが 18.4%、借換え向けが 12.6%。新築住宅向けの割合が増加し、借換え向けの割合は減少した。②**新築住宅の建設・購入等に係る実績**＝平成 29 年度の新築住宅向け新規貸出額は 7 兆 7247 億円で、前年度より 6637 億円減少。③**中古(既存)住宅の購入等に係る実績**＝平成 29 年度の中古(既存)住宅向け新規貸出額は 1 兆 9049 億円で、前年度より 3186 億円減少。④**他の住宅ローンからの借換えの実績**＝平成 29 年度の借換え向け新規貸出額は 1 兆 7179 億円で、前年度より 2 兆 4746 億円減少。

(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 29 年度は「変動金利型」(50.7%)の割合が最も高く、前年度より 0.5 ポイント(P)増加。「証券化ローン」(11.9%)、「全期間固定金利型」(6.2%)の割合は前年度より減少している一方、「固定金利期間選択型」(31.2%)の割合は前年度より増加。◇**貸出残高**＝平成 29 年度末時点では「変動金利型」(56.7%)の割合が最も高いが、前年度末より 1.4P 減少。一方、「固定金利期間選択型」(31.5%)の割合は増加に転じている。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 29 年度は「固定金利期間選択型(10年)」(64.8%)の割合が引き続き最も高く、前年度より 15.5P 増加。「固定金利期間選択型(2年)」(5.6%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(3年)」(12.6%)、「固定金利期間選択型(5年)」(4.7%)、「固定

金利期間選択型(10年超) (11.4%)の割合は減少。◇貸出残高＝平成29年度末時点では「固定金利期間選択型(10年) (63.8%)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) (3.8%)、「固定金利期間選択型(10年超) (6.0%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(3年) (14.2%)、「固定金利期間選択型(5年) (10.4%)の割合は減少。

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30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」(52.1%)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」(34.4%)又は「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(13.5%)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＝「健康状態」(98.6%)、「借入時年齢」(98.3%)、「完済時年齢(97.7%)」、「担保評価」(97.2%)、「勤続年数」(95.7%)、「年収」(95.6%)、「連帯保証」(94.9%)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」(73.1%)の割合は減少している。

(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30年度調査では、「リスクヘッジは特に行っていない」(51.1%)と回答した機関の割合は減少したが、引き続き5割を超えている。「新規貸出金利の調整を行う事によりリスクヘッジする」(11.0%)と回答した機関の割合は減少した一方、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」(25.2%)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29年度の賃貸住宅向け新規貸出額は3兆8282億円で、前年度より1448億円増加。◇貸出残高＝平成29年度末の賃貸住宅向け貸出残高は31兆1492億円で、前年度末より3兆6326億円増加。

【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)」(97.8%)、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」(95.5%)。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」(6.1%)、「金利優遇(少子化対策型)」(2.2%)、「ノンリコースローン」(1.7%)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)」(9.8%)となっている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000089.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

調査統計

国交省、平成31年1月の土地取引動向調査、取引状況のDIは全ての地域で低下

国土交通省は、土地市場の動向に大きな影響を及ぼすと考えられる主要な企業を対象として、土地取引などに関する短期的な意向を把握・整理し、簡潔で分かりやすい「先行指標」の作成・提供をするため、この度、平成31年1月実施の「土地取引動向調査」の結果をとりまとめた。

【調査実施状況】◇調査期間＝平成31年1月調査(調査時期は8月と1月)。◇対象企業＝

上場企業 1750 社、非上場企業(資本金 10 億円以上)1750 社、計 3500 社。◇有効回答数/有効回答率=1062 社/30.3%。

【調査結果】「増加・減少・ほぼ横ばい」は前回調査(平成 30 年 8 月調査)との比較。

(1)土地取引状況についての判断。各地域に本社を持つ企業に対して、一般論として土地取引の状況に対する判断をきいた。D I = (活発である) - (不活発である)の割合。単位はポイント(P)。

①現在の土地取引状況の判断(D I) = 「東京」は 8.8P の減少でプラス 34.3P、「大阪」は 11.6P 減少でプラス 19.5P、「その他の地域」は 0.8P 減少でマイナス 3.6P となった。②1 年後の土地取引状況の予想(D I) = 「東京」は 12.9P の減少でプラス 20.5P、「大阪」は 14.8P 減少でプラス 6.5P、「その他の地域」は 6.8P 減少でマイナス 10.8P となった。③現在の土地取引状況の判断(回答) = 「活発である」は、「東京」で 8.4P、「大阪」で 5.4P、「その他の地域」で 1.7P 減少している。「不活発である」は、「大阪」で 6.2P 増加している。④1 年後の土地取引状況の予想(回答) = 「活発である」は、「東京」で 10.5P、「大阪」で 7.7P、「その他の地域」で 4.3P 減少している。「不活発である」は、「大阪」で 7.1P 増加している。

(2)地価水準についての判断。各地域に本社を持つ企業に対して、本社所在地における地価水準に対する判断をきいた。D I = (上昇が見込まれる) - (下落が見込まれる)の割合。単位は P。

①現在の地価水準の判断(D I) = 「東京」は、5.4P の減少でプラス 54.7P、「大阪」は 11.7P 減少でプラス 17.8P、「その他の地域」はほぼ横ばいでプラス 1.5P となった。②1 年後の地価水準の予想(D I) = 「東京」は 11.4P の減少でプラス 35.2P、「大阪」は 10.7P 減少でプラス 27.5P、「その他の地域」は 4.5P 減少でマイナス 4.2P となった。③現在の地価水準の判断(回答) = 「高い」は、「東京」で 5.8P、「大阪」で 7.3P 減少している。「低い」は、「大阪」で 4.4P 増加している。④1 年後の地価水準の予想(回答) = 「上昇が見込まれる」は、「東京」で 11.2P、「大阪」で 8.3P、「その他の地域」で 4.1P 減少している。「下落が見込まれる」は、「大阪」で 2.4P 増加している。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo05_hh_000167.html

【問合せ先】土地・建設産業局 不動産市場整備課 03—5253—8111 内線 30244、30232

国交省、平成 31 年地価公示、地方圏でも住宅地が 27 年ぶりの上昇に

国土交通省は、「平成 31 年地価公示」をまとめた。昭和 45 年の調査開始以来、今回で節目の 50 回目を迎えた地価公示は、全国 2 万 6000 地点を対象に実施し、平成 31 年 1 月 1 日時点の地価動向として、次のような結果が得られた。

【全国の地価動向】(1)地価動向。◇全国平均 = 全用途平均は 4 年連続で上昇し、上昇基調を強めている。用途別では、住宅地は 2 年連続、商業地は 4 年連続で上昇。◇三大都市圏 = 全用途平均・住宅地・商業地のいずれも各圏域で上昇が継続し、上昇基調を強めている。◇地方圏 = 住宅地は平成 4 年以來 27 年ぶりに上昇に転じた。商業地は 2 年連続で上昇し、上昇基調を強めている。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇基調が更に強まり、地方四市を除くその他の地域でも平成 5 年から続いた下落から横ばいとなった。(2)背景。◇住宅地 = 雇用・所得環境の改善が続く中、低金利環境の継続や住宅取得支援施策等に

よる需要の下支え効果もあり、交通利便性や住環境の優れた地域を中心に需要が堅調。◇**商業地**＝景気回復、良好な資金調達環境の下、①主要都市でのオフィス空室率の低下、賃料上昇による収益性の向上、②外国人観光客の増加等による店舗、ホテル等の進出意欲が旺盛、③インフラ整備や再開発事業等の進展による利便性の向上や賑わいの創出などを背景に需要が拡大。(3) **変動率の推移**＝地価(全用途平均)は、平成 26 年地価公示以降、三大都市圏を中心に緩やかな回復傾向。近年は地方圏にも波及。

【都道府県別地価変動率(住宅地)】◇**変動率プラスの都道府県の数**＝14(平成 30 年)→18(平成 31 年)。今回プラスに転じた：北海道、石川県、山口県、佐賀県。◇**1%以上の下落率を示す県の数**＝10(平成 30 年)→7(平成 31 年)。1%未満に下落幅が縮小：新潟県、鳥取県、島根県。【都道府県別地価変動率(商業地)】◇**変動率プラスの都道府県の数**＝21(平成 30 年)→22(平成 31 年)。今回プラスに転じた：佐賀県。◇**1%以上の下落率を示す県の数**＝14(平成 30 年)→8(平成 31 年)。1%未満に下落幅が縮小：山形県、福井県、長野県、三重県、愛媛県、高知県。

〔URL〕http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000158.html

【問合せ先】土地・建設産業局 地価調査課 地価公示室 03—5253—8111 内線 30366、30353

市場指標

不動産住宅価格指数、1月の首都圏総合は前月比3か月連続上昇

(一財)日本不動産研究所は 2019 年 1 月の「不動産住宅価格指数」[対象＝首都圏の既存マンション、基準日・基準値＝2000 年 1 月・100 ポイント(P)]をまとめた。

首都圏総合は 92.11 P (前月比 0.47%増)で、3 か月連続上昇した。〔地域別の内訳〕◇**東京都**＝100.73 P (前月比 0.11%増)で、3 か月連続の上昇◇**神奈川県**＝87.28 P (同 0.28%増)で、4 か月連続の上昇◇**千葉県**＝71.79 P (同 1.82%増)で、3 か月連続の上昇◇**埼玉県**＝75.71 P (同 2.46%増)で、2 か月ぶりの上昇。〔URL〕<http://www.reinet.or.jp/?p=21976>

【問合せ先】研究部 03—3503—5335

お知らせ

東京都、「東京空き家ガイドブック」を作成

東京都は、「東京都相続空き家等の利活用円滑化モデル事業」(平成 28 年 12 月～平成 30 年 3 月)で収集した空き家の解決事例と、空き家の解決の手がかりとなる基礎知識をとりまとめた「東京空き家ガイドブック」を作成した。

親や親戚からの相続、転勤や入院といった、誰にも訪れる人生の変わり目に発生し得る空き家を解決する上で役立つ情報を「(1)空き家の事例集編」「(2)空き家のギモン編」の 2 部構成にまとめている。主な内容を次の通り。

【(1) **空き家の事例集編**】空き家をなんとかしようとするときに、どんなことが課題になるか、どんな解決方法があるか、解決のポイントはどんなことか。モデル事業において解決につながった 63 件の解決事例から、空き家の問題を検討されている皆様の参考となる 15 の事

例を紹介する。◇構成＝①相談事例分析、②解決事例紹介(相談事例1～15)。◇主な事例＝①空き家に残置物が多い場合の売却事例、②道路に接しておらず建替えができない場合の売却事例、③自治体から通知が届いた場合の空き家の管理事例、④自分に一番適した利活用の方法が分からない方の事例。

【(2) 空き家のギモン編】 空き家問題を解決しようとするときに出てくるであろう様々な疑問のうち、代表的なものについてQ&A方式で紹介する。◇構成＝①空き家解決チェックリスト、②Q1～Q16。◇主な疑問＝①空き家を相続したら、まず何を確認すればいいのか、②空き家の家財を整理するにはどんな方法があるのか、③空き家を放っておくとどうなるか、④空き家のことについて、相談できるところはあるか。

【ガイドブックのサイズ・発行部数・設置場所】 B6判、86ページ。初版5000部。都庁第一本庁舎・第二本庁舎案内コーナー、都民情報ルーム、都内の各区市町村窓口、都と協定を締結する専門家団体等による相談窓口、東京都空き家利活用等ワンストップ相談窓口。

なお、ガイドブックのデータ(PDF)は、ダウンロードが可能。ダウンロード方法など詳細はURLを参照のこと。

〔URL〕 <http://www.metro.tokyo.jp/tosei/hodohappyo/press/2019/03/22/03.html>

【問合せ先】 都市整備局 住宅政策推進部 住宅政策課 03—5320—5148



協会だより

◆4月の行事予定

◇ 3日(水)	15:00～	次世代住宅ポイント等説明会(政策委員会・戸建住宅委員会・中高層委員会) 〔弘済会館〕
◇ 4日(木)	14:00～	中古建築物の再生・価値の創造研究会(政策委員会)〔協会会議室〕
◇ 8日(月)	9:30～	新入社員研修会(組織委員会)〔全水道会館〕
	10:00～	マンション修繕積立金あり方研究部会(中高層委員会)〔協会会議室〕
◇11日(木)	15:15～	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〕
◇15日(月)	12:00～	流通委員会〔弘済会館〕
◇18日(木)	9:30～	新人・若手・女性を育成する(辞めさせない)上司のための部下育成研修 (組織委員会)〔全水道会館〕
	13:00～	現場作業教育研修(戸建住宅委員会)〔主婦会館〕
◇19日(金)	9:45～	宅地建物取引士法定講習〔連合会館〕
◇22日(月)	9:30～	新人住宅販売業務スタートアップ研修(組織委員会)〔弘済会館〕
	15:00～	中高層委員会〔弘済会館〕
◇23日(火)	9:30～	新人住宅販売業務スタートアップ研修(組織委員会)〔全水道会館〕
◇24日(水)	12:00～	総務委員会〔協会会議室〕
◇25日(木)	9:30～	契約法務／コンプライアンス入門研修〔弘済会館〕