

2020.3.27 No. 0342

発行/毎週金曜日

一般社団法人 全国住宅産業協会

〒102-0083 東京都千代田区麴町 5-3

TEL03-3511-0611 FAX03-3511-0616

全住協 HP <http://www.zenjukyo.jp/>

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers



発売戸数は首都圏が前年比35.7%減、近畿圏19.2%減

～不動産経済研究所、2月の新築マンション市場動向

不動産経済研究所がまとめた2020年2月の「首都圏・近畿圏の新築マンション市場動向」によると、首都圏(1都3県・5エリア＝東京都[東京23区、東京都下]、神奈川県、埼玉県、千葉県)の発売戸数は前年同月比35.7%減の1488戸にとどまり、昨年9月以降6か月連続の減少となった。また、発売戸数に対する契約戸数は882戸で、初月契約率は59.3%。3か月ぶりに60%割れとなった。前年同月比6.2ポイント(P)ダウンした。2月の発売物件総数は全132物件で、前年同月比52物件、28.3%の減少。最も発売戸数が多かったのは「ザ・パークハウス高輪タワー」(東京・港区、全164戸)の1期1～3次分91戸で、100戸以上を売り出した物件はゼロであった(前年同月は1物件)。また初回売出し物件は18物件・548戸で、前年同月と比べ物件数で10物件、戸数でも446戸下回っている。

【首都圏、発売戸数】1488戸(前年同月比35.7%減)。エリア別にみると、東京23区652戸(同28.5%減)、東京都下233戸(同49.4%増)、神奈川県335戸(同56.8%減)、埼玉県174戸(同56.1%減)、千葉県94戸(同28.8%増)。東京都下と千葉県が増加となったのに対して、それ以外のエリアはいずれも2桁減となっており、中でも神奈川県と埼玉県は半減している。東京23区は同28.5%減と大きく落ち込んだものの、シェアは43.8%となり、前年同月比4.1Pアップしている。

[同、契約率・価格]◇初月契約率は59.3%(前年同月比6.2P減)。エリア別にみると、東京23区53.8%、東京都下63.5%、神奈川県65.7%、埼玉県61.5%、千葉県59.6%。東京23区と千葉県が5割台にとどまっている。◇1戸当たりの平均価格は6536万円(前年同月比3.9%上昇)、㎡単価は97.4万円(同6.9%上昇)。平均価格、㎡単価共に2か月連続の上昇。エリア別では東京都下が平均価格、㎡単価共に下落した一方、その他のエリアはいずれも上昇している。

[同、専有面積・即日完売戸数など]◇専有面積は67.10㎡(前年同月比2.8%縮小)。専有面積が100㎡以上の住戸は、東京23区5物件・25戸、埼玉県1物件・1戸の合計6物件・26戸で、シェアは1.7%だった。◇即日完売物件は2物件・12戸(シェア0.8%)。◇フラット35登録物件戸数は1363戸(シェア91.6%)。◇販売在庫は2月末時点で8166戸。前月末比552戸減と2か月連続で大幅に減少しており、在庫の圧縮は順調に進んでいる。前年同月末比では406戸の減少となった。

[同、3月の発売予測]前年同月(3337戸)を下回る2500戸前後の見込み。

【近畿圏、発売戸数】近畿圏(2府4県・9エリア=大阪府[大阪市部、大阪府下]、兵庫県[神戸市部、兵庫県下]、京都府[京都市部、京都府下]、滋賀県、奈良県、和歌山県)の発売戸数は1035戸(前年同月比19.2%減)。2月としては1993年(796戸)以来の低水準となった。エリア別にみると、大阪市部587戸(同5.9%減)、大阪府下187戸(同33.9%減)、神戸市部82戸(同34.9%減)、兵庫県下133戸(同19.4%減)、京都市部11戸(同10.0%増)、京都府下0戸(前年同月0戸)、奈良県0戸(同8戸)、滋賀県29戸(前年同月比47.3%減)、和歌山県6戸(同40.0%減)。

[同、契約率・価格など]◇初月契約率は75.3%(前年同月比0.5P減)。2か月ぶりに好調ラインの70%を上回った。大阪市部の都市型コンパクト物件が発売戸数と契約率を牽引した。◇1戸当たりの平均価格は3370万円(前年同月比13.2%下落)。㎡単価は67.1万円(同2.6%上昇)。平均価格は4か月ぶりの下落、㎡単価は2か月ぶりの上昇。◇販売在庫は2月末時点で2590戸。前月末比74戸の減少、前年同月末比では17戸の増加となった。

[同、3月の発売予測]前年同月(1449戸)を下回る1200戸程度を予測。

[URL] <https://www.fudousankeizai.co.jp/mansion>

【問合せ先】企画調査部 03-3225-5301

調査統計

国交省、民間住宅ローン調査、平成30年度の個人向け新規貸出額19.1兆円

国土交通省がまとめた「令和元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=令和元年10~11月、ただし、件数、金額に関する設問については平成30年度末実績)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30年度の新規貸出額は19兆1358億円で、前年度比1517億円減少している。

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1340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1285機関(回答率95.9%)。

【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30年度は19兆1358億円で、前年度比1517億円減少。◇貸出残高=平成30年度末時点では182兆2100億円で、前年度末比28兆1758億円増加。

(2)新規貸出額の使途別実績。①使途別割合=平成30年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが71.4%、既存(中古)住宅向けが19.2%、借換え向けが9.5%。新築住宅向けの割合が増加し、借換え向けの割合は減少。②新築住宅の建設・購入等に係る実績=平成30年度の新築住宅向け新規貸出額は8兆6874億円で、前年度比9627億円増加。③既存(中古)住宅の購入等に係る実績=平成30年度の既存(中古)住宅向け新規貸出額は2兆1516億円で、前年度比2467億円増加。④他の住宅ローンからの借換えの実績=平成30年度の借換え向け

新規貸出額は1兆3241億円で、前年度比3938億円減少。

(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30年度は「変動金利型」(60.5%)の割合が最も高く、前年度比9.8ポイント(P)増加。「証券化ローン」(9.9%)、「全期間固定金利型」(5.3%)、「固定金利期間選択型」(24.3%)の割合は前年度比で減少。◇**貸出残高**＝平成30年度末時点では「変動金利型」(58.5%)の割合が最も高く、前年度末比1.8P増加。一方、「固定金利期間選択型」(30.3%)の割合は減少に転じている。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30年度は「固定金利期間選択型(10年)」(62.6%)の割合が引き続き最も高いが、前年度比2.2P減少。「固定金利期間選択型(2年)」(7.5%)、「固定金利期間選択型(3年)」(15.9%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(10年超)」(8.7%)の割合は減少。◇**貸出残高**＝平成30年度末時点では「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、増加傾向。「固定金利期間選択型(10年超)」(6.2%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(2年)」(3.7%)、「固定金利期間選択型(3年)」(13.9%)、「固定金利期間選択型(5年)」(9.4%)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**＝令和元年度調査では、「スコアリング方式では審査を行っていない」(53.4%)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」(33.0%)又は「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(13.6%)と回答した機関の割合は引き続き4割を超えている。

(2) **審査項目**＝「完済時年齢(99.0%)」、「健康状態」(98.5%)、「担保評価」(98.2%)、「借入時年齢」(96.8%)、「年収」(95.7%)、「勤続年数」(95.6%)、「連帯保証」(94.2%)等については、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」(69.8%)、「申込人との取引状況」(42.6%)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**＝令和元年度調査では、「リスクヘッジは特に行っていない」(49.4%)と回答した機関の割合は減少し、5割を下回っている。リスクヘッジの方法については、「新規貸出金利の調整を行うことによりリスクヘッジする」(12.0%)と回答した機関の割合は増加した一方、「融資限度額を設定してリスクヘッジする」(24.1%)と回答した機関の割合は減少している。

【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30年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆7002億円で、前年度比1兆1280億円減少。◇**貸出残高**＝平成30年度末の賃貸住宅向け貸出残高は29兆7725億円で、前年度末比1兆3767億円減少。

【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)」(97.4%)、「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」(31.0%)、「ノンリコースローン」(10.1%)、「金利優遇(預金残高連動型)」(2.8%)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)」(11.1%)となっている。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000098.html

【問合先】住宅局 総務課 民間事業支援調整室 03—5253—8111 内線 39722、39724

国交省、令和2年地価公示、地方圏でも全用途平均・住宅地が28年ぶり上昇

国土交通省は、「令和2年地価公示」をまとめた。昭和45年の調査開始以来、今回で51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、令和2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。

地価公示とは、地価公示法に基づき、都市計画区域等における標準地の毎年1月1日時点の正常価格を同省土地鑑定委員会が判定・公示するもの。公示価格は、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共事業用地の取得価格の算定等の規準とされている。

地方圏は、三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)以外の市区町村の区域。三大都市圏は、首都圏整備法等に基づく政策区域に応じて、全国の市区町村の区域を区分したものの。

【全国の地価動向】(1)地価動向◇全国平均＝全用途平均は5年連続、住宅地は3年連続、商業地は5年連続で上昇し、いずれも上昇基調を強めている。◇三大都市圏＝全用途平均・住宅地・商業地いずれも各圏域で上昇が継続している。◇地方圏＝住宅地は2年連続、商業地は3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)では上昇基調をさらに強めている。地方四市を除くその他の地域でも全用途平均・商業地が平成4年以来28年ぶりに上昇、住宅地は平成8年から続いた下落から横ばいとなった。

(2)地価上昇の背景◇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人材確保等を目的として、オフィス需要が堅調であり、空室率の低下、賃料の上昇傾向が継続、②外国人観光客を始めとする国内外の訪問客の増加により収益性の向上が見込まれる地域における店舗、ホテル等の進出、③交通インフラ整備や再開発の進展に伴う利便性や繁華性(賑わい)の向上一等を背景に需要が堅調。また、地方都市を含め、マンション需要とも競合。(3)地価変動率の推移＝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上昇傾向。地方圏でも回復傾向が広がっている。

【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＝18(平成31年)→20(令和2年)。今回プラスに転じた県：山形県、長崎県。◇1%以上の下落率を示す県の数＝7(平成31年)→2(令和2年)。1%未満に下落幅が縮小した県：秋田県、山梨県、三重県、愛媛県、鹿児島県。【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＝22(平成31年)→24(令和2年)。今回プラスに転じた県：静岡県、香川県。◇1%以上の下落率を示す県の数＝8(平成31年)→1(令和2年)。1%未満に下落幅が縮小した県：岩手県、秋田県、新潟県、和歌山県、鳥取県、宮崎県、鹿児島県。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/totikensangyo04_hh_000168.html

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

国交省、1月の建設総合統計、出来高総計は前年比0.0%増の4.8兆円

国土交通省がまとめた「建設総合統計」(令和2年1月分)によると、令和2年1月の出来高総計は4兆8989億円(前年同月比0.0%増)で、このうち民間総計は2兆7323億円(同4.1%減)、公共総計は2兆1666億円(同5.8%増)となっている。

[民間の出来高総計の内訳]〈建築〉2兆2184億円(前年同月比5.0%減)。うち居住用1兆3318億円(同6.2%減)、非居住用8867億円(同3.1%減)。〈土木〉5139億円(同0.2%減)。

[公共の出来高総計の内訳]〈建築〉3615億円(前年同月比6.8%増)。うち居住用488億円(同19.6%増)、非居住用3127億円(同5.0%増)。〈土木〉1兆8051億円(同5.6%増)。

[地域別の出来高]◇北海道=2121億円(前年同月比16.9%増)◇東北=4645億円(同8.0%減)◇関東=1兆7114億円(同2.0%減)◇北陸=2387億円(同0.8%増)◇中部=5881億円(同1.9%増)◇近畿=6176億円(同1.6%増)◇中国=2843億円(同4.1%減)◇四国=1720億円(同17.3%増)◇九州・沖縄=6102億円(同1.9%増)。

[URL] http://www.mlit.go.jp/report/press/joho04_hh_000901.html

【問合せ】 総合政策局 情報政策課 建設経済統計調査室 03—5253—8111 内線 28611、28612



周知依頼

警察庁から当協会に「疑わしい取引の届出に関する要請」

犯罪収益移転防止法の「疑わしい取引」に該当する国際連合安全保障理事会決議に基づく資産凍結等の措置の対象となるタリバーン関係者等のリストがこのほど一部改正され、警察庁から当協会など不動産業界にも疑わしい取引の届出の履行の徹底について周知依頼がされた。

タリバーン関係者等と関連すると疑われる取引については、これまでも、犯罪収益移転防止法に基づき、顧客等の取引時確認等や疑わしい取引の届出の履行の徹底が図られ、また、タリバーン関係者等との一定の取引は外国為替及び外国貿易法、及び国際テロリスト財産凍結法により規制されているところである。

最近の厳しい国際テロ情勢にかんがみ、宅地建物取引業者に対し、このたびの改正内容の周知とともに、ISILその他のイスラム過激派組織やその関係者がタリバーン関係者等に含まれていることにも留意し、引き続きタリバーン関係者等と関連すると疑われる取引について犯罪収益移転防止法に基づく各種義務の履行が徹底され、また、タリバーン関係者等との一定の取引について国際テロリスト財産凍結法等の規定が遵守されるよう要請している。

詳細については、下記URLを参照のこと。

[URL] <https://www.npa.go.jp/sosikihanzai/jafic/index.htm>

【問合せ】 警察庁 犯罪収益移転防止対策室 03—3581—0141(代表)