

# 週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の  
フラッシュ

全国の全用途平均で平成 27 年以來 6 年ぶりに下落

～国交省、令和 3 年地価公示、全国の住宅地は 5 年ぶり下落

国土交通省は、「令和 3 年地価公示」をまとめた。昭和 45 年の調査開始以來、今回で 52 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 3 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」は平成 27 年以來 6 年ぶりに下落に転じた。用途別では、「住宅地」は平成 28 年以來 5 年ぶりに、「商業地」は平成 26 年以來 7 年ぶりに下落に転じた。◇**三大都市圏**＝「全用途平均」「商業地」は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも、平成 25 年以來 8 年ぶりに下落に転じた。「住宅地」は東京圏が平成 25 年以來 8 年ぶりに、大阪圏が平成 26 年以來 7 年ぶりに、名古屋圏が平成 24 年以來 9 年ぶりに下落に転じた。◇**地方圏**＝「全用途平均」「商業地」は平成 29 年以來 4 年ぶりに、「住宅地」は平成 30 年以來 3 年ぶりに下落に転じた。「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも、地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では上昇を継続したが上昇率が縮小し、地方四市を除くその他の地域では「全用途平均」「住宅地」は平成 31 年以來 2 年ぶりに、「商業地」は平成 30 年以來 3 年ぶりに下落に転じた。

(2) **特徴**＝令和 3 年地価公示の結果は、新型コロナウイルス感染症の影響等により、全体的に弱含みとなっているが、地価動向の変化の程度は、用途や地域によって異なる。昨年からの変化は、用途別では「商業地」が「住宅地」より大きく、地域別では三大都市圏が地方圏より大きい。大阪圏の「商業地」が最も大きな変化。◇**住宅地**＝①取引の減少、雇用・賃金情勢が弱まり需要者が価格に慎重な態度となったことなどを背景に、全体的に需要は弱含み。②中心部の希少性の高い住宅地や、交通利便性等に優れた近郊の住宅地で上昇が継続しているが、昨年より上昇が見られる地域の範囲が狭まっている。③地方四市を始め地方圏の主要都市では、上昇の継続が見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。◇**商業地**＝①店舗やホテルの需要減退、先行き不透明感から需要者が価格に慎重な態度となったことなどを背景に、全体的に需要は弱含み。②特に、国内外の来訪客増加による店舗、ホテル需要でこれまで上昇してきた地域や、飲食店が集積する地域では、比較的大きな下落。③一方、三大都市圏の中心部から離れた商業地や地方圏の路線商業地など日常生活に必要な店舗等の需要を対象とする地域では、上昇地点も見られる等、昨年からの変動率の変化は比較的小さい。

【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**＝20(令和 2 年)→8(令和

3年)。今回プラスの8道県：北海道、宮城県、千葉県、福岡県、佐賀県、熊本県、大分県、沖縄県。◇**変動率マイナスの都道府県の数**＝24(令和2年)→38(令和3年)。

【**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**＝24(令和2年)→7(令和3年)。今回プラスの7道県：北海道、宮城県、千葉県、神奈川県、福岡県、熊本県、沖縄県。◇**変動率マイナスの都道府県の数**＝23(令和2年)→39(令和3年)。

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国土交通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依りて、全国の市区町村の区域を区分したもの。

〔URL〕[https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo04\\_hh\\_000001\\_00005.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00005.html)

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



## 調査統計

### 国交省、民間住宅ローン調査、令和元年度の個人向け新規貸出額は20.5兆円

国土交通省がまとめた「令和2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2年10～11月、ただし、件数、金額に関する設問については令和元年度末実績)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、令和元年度の新規貸出額は20兆5442億円で、前年度比1兆4084億円増加した。

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1274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1237機関(回答率97.1%)。

#### 【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**＝令和元年度は20兆5442億円で、前年度比1兆4084億円増加。◇**貸出残高**＝令和元年度末時点では186兆966億円で、前年度末比3兆8866億円増加。

(2)**新規貸出額の用途別実績**。①**用途別割合**＝令和元年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが72.9%、既存(中古)住宅向けが19.6%、借換え向けが7.5%。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**＝令和元年度の新築住宅向け新規貸出額は9兆3519億円で、前年度比6645億円増加。③**既存(中古)住宅の購入等に係る実績**＝令和元年度の既存(中古)住宅向け新規貸出額は2兆3390億円で、前年度比1874億円増加。④**他の住宅ローンからの借換えの実績**＝令和元年度の借換え向け新規貸出額は1兆1203億円で、前年度比2038億円減少。

(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**＝令和元年度は「変動金利型」(63.1%)の割合が

最も高く、前年度比 2.6 ポイント(P)増加。「証券化ローン」(12.4%)の割合は前年度比増加、「全期間固定金利型」(4.6%)及び「固定金利期間選択型」(19.9%)の割合は前年度比減少。◇**貸出残高**＝令和元年度末時点では「変動金利型」(60.5%)の割合が最も高く、前年度末比 2.0P増加。「証券化ローン」(9.0%)の割合は増加し、「全期間固定金利型」(3.8%)及び「固定金利期間選択型」(26.6%)の割合は減少。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**＝令和元年度は「固定金利期間選択型(10年)」(54.9%)の割合が引き続き最も高いが、前年度比 7.7P減少。「固定金利期間選択型(3年)」(26.6%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(10年超)」(6.7%)、「固定金利期間選択型(2年)」(6.7%)の割合は減少。◇**貸出残高**＝令和元年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(64.2%)の割合が引き続き最も高いが、前年度末比 0.6P減少。「固定金利期間選択型(10年超)」(6.4%)、「固定金利期間選択型(3年)」(15.7%)、「固定金利期間選択型(2年)」(4.3%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(5年)」(7.7%)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**＝「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」(33.6%)又は「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(13.3%)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」(99.1%)、「健康状態」(98.2%)、「担保評価」(98.2%)、「借入時年齢」(97.8%)、「年収」(95.7%)、「勤続年数」(95.3%)、「連帯保証」(95.1%)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。また、「融資可能額(融資率)・購入の場合」(74.3%)、「融資可能額(融資率)・借換えの場合」(69.4%)の割合は減少。

(3) **固定期間 10年超の住宅ローンのリスクヘッジの方法**＝「リスクヘッジは特に行っていない」(50.8%)と回答した機関の割合は増加に転じ、5割を超えている。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事によりリスクヘッジする」(11.3%)と回答した機関の割合は減少している一方、「証券化支援事業によりリスクヘッジする」(8.0%)と回答した機関の割合は増加。

### 【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**＝令和元年度の賃貸住宅向け新規貸出額は 2兆 5799億円で、前年度比 1203億円減少。◇**貸出残高**＝令和元年度末の賃貸住宅向け貸出残高は 32兆 2417億円で、前年度末比 2兆 4692億円増加。

### 【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)」(97.5%)、「金利タイプ(固定金利期間選択型)」(94.4%)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」(30.1%)、「ノンリコースローン」(11.8%)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)」(12.3%)となっている。

〔URL〕 [https://www.mlit.go.jp/report/press/house01\\_hh\\_000105.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000105.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、2月の建設労働需給調査、全国8職種の過不足率は0.5%の不足

国土交通省は、令和3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職種と、電工、配管工の2職種を加えた8職種を対象に、令和3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月が0.5%の不足、2月も0.5%の不足となり、前月と同様(前年同月比では0.2ポイント[P]不足幅が縮小)となった。また、東北地域の8職種の過不足率は、1月が0.2%の不足、2月が0.5%の不足となり、0.3P不足幅が拡大(前年同月比では0.5P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」となっている。

〈令和3年2月の職種別過不足率の状況〉[プラス(+)=不足、マイナス(▲)=過剰]◇型わく工(土木)=+0.6%(前月比▲0.9P、前年同月比▲0.2P)◇型わく工(建築)=▲0.1%(同+0.4P、同▲0.6P)◇左官=+0.5%(同+1.4P、同▲1.9P)◇とび工=+0.3%(同0.0P、同▲0.7P)◇鉄筋工(土木)=+0.5%(同+0.4P、同+0.1P)◇鉄筋工(建築)=+0.3%(同▲0.1P、同+1.8P)◇6職種計=+0.3%(同0.0P、同▲0.2P)◇電工=+0.7%(同0.0P、同▲0.3P)◇配管工=+1.1%(同▲0.3P、同▲0.2P)◇8職種計=+0.5%(同0.0P、同▲0.2P)。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00034.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00034.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24853、24854

## 国交省、3月の全国主要建設資材、価格は異形棒鋼など「やや上昇」、需給は全て「均衡」

国土交通省は、令和3年3月1日~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。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、石油(軽油)のみ「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(岩手県、宮城県、福島県)の建設資材動向は次のとおり。[価格動向]=異形棒鋼、H形鋼、石油(軽油)のみ「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」。

なお、同調査が対象としている主に土木工事で使用が想定される主要建設資材においては、新型コロナウイルスによる影響と見られる需給動向変化は、確認されなかった。

[URL] [https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi\\_fudousan\\_kensetsugyo14\\_hh\\_000001\\_00033.html](https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00033.html)

【問合せ先】不動産・建設経済局 建設市場整備課 03—5253—8111 内線 24863、24864

## 市場動向

### 2月の首都圏・新築戸建の平均登録価格は前月比0.2%下落、アットホーム調べ

アットホームがまとめた2021年2月の首都圏(1都3県・8エリア=東京23区、東京都

下、横浜市・川崎市、神奈川県他、さいたま市、埼玉県他、千葉県西部、千葉県他)の「新築戸建の価格動向」によると、新築戸建の1戸当たりの平均登録価格(売り希望価格)は前月比0.2%下落して3934万円となった。

前年同月比では全8エリアが上昇。前月比では、中心エリア(東京23区、さいたま市、千葉県西部)での下落が目立つ一方、周辺エリア(東京都下、神奈川県他、埼玉県他、千葉県他)はいずれも上昇した。

なお、千葉県西部は柏市、松戸市、流山市、我孫子市、市川市、浦安市、習志野市、船橋市の8市が対象。

〔首都圏8エリアの平均登録価格〕◇東京23区=5647万円(前月比0.9%下落、前年同月比2.7%上昇)◇東京都下=4038万円(同0.7%上昇、同0.7%上昇)◇横浜市・川崎市=4323万円(同0.2%上昇、同0.8%上昇)◇神奈川県他=3798万円(同1.0%上昇、同3.5%上昇)◇さいたま市=3811万円(同0.4%下落、同5.8%上昇)◇埼玉県他=3220万円(同0.2%上昇、同3.1%上昇)◇千葉県西部=3504万円(前月比0.6%下落、同3.0%上昇)◇千葉県他=2851万円(同0.1%上昇、同5.3%上昇)。

〔URL〕 <https://athome-inc.jp/wp-content/uploads/2021/03/2021032501.pdf>

【問合せ先】 広報担当 03—3580—7504



## 講習会

### 不動産流通推進センター、基礎編「地盤と建物基礎」4月21日開催

(公財)不動産流通推進センターは、宅建業従事者のためのフォローアップ研修講座として、基礎編「地盤と建物基礎」を開催する。

住宅など、建物を建てるには『良い地盤』を選ぶことが大切である。宅地開発が進むにつれて、沼地が埋め立てられたり、山間部や丘陵地が住宅地として切り開かれたり、工場跡地が住宅地として造成されることは少なくない。従って、地盤情報の調査方法や柱状図の見方など「地形や地盤」について、一定の知識を持つことは宅建業者にとって必須といえる。この研修では、建築士の立場から、宅建業者に知っておいてほしい地盤や建物基礎の基本事項、そして消費者に対する説明の重要性について分かりやすく解説する。

なお、2020年9月にWEB受講型で実施した講座のアップデート版となる。

【講義内容(予定)】自然災害と地形の関係／顧客への情報提供の重要性！／造成宅地での土地・建物のリスクを考える／木造は軽いは本当？／地盤を知る／地盤補強工事を行う／切土・盛土・擁壁は要注意！一等。

【講師】中谷龍海氏(アーキテナー級建築士事務所、一級建築士)。

【日時・会場】4月21日(水)、13:30~16:00(受付開始13:00)。AP市ヶ谷8階「Aルーム」(東京都千代田区)。

【受講料(消費税込み)】A会員：無料。動画会員：1万2000円。一般：1万4000円。

申込方法など詳細については下記URLを参照すること。

〔URL〕 <https://www.retpc.jp/fup/pages/fuplineup/#20210421>

【問合せ先】 フォローアップ研修係 03—5843—2078