

週刊全住協 News

Japan Association of Home Suppliers

今週の
フラッシュ

全国全用途平均で2年ぶり上昇、昨年から回復傾向

～国交省、令和4年地価公示、コロナの影響が徐々に緩和

国土交通省は、「令和4年地価公示」をまとめた。昭和45年の調査開始以来、今回で53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4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」「住宅地」「商業地」のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。◇**三大都市圏**＝「全用途平均」「住宅地」は東京圏、大阪圏、名古屋圏のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。「商業地」は東京圏、名古屋圏は上昇に、大阪圏は横ばいに転じた。◇**地方圏**＝「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも2年ぶりに上昇に転じた。地方四市(札幌市・仙台市・広島市・福岡市)では「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも上昇を継続し上昇率が拡大した。地方四市を除くその他の地域では「全用途平均」「住宅地」「商業地」のいずれも下落が継続しているが下落率は縮小した。

(2) **特徴**＝令和4年地価公示は、新型コロナウイルス感染症の影響が徐々に緩和される中で、全体的に昨年からは回復傾向が見られる。◇**住宅地**＝①景況感の改善を背景に、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等による下支えの効果もあり、住宅需要は回復し、地価は上昇に転じた。②都市中心部の希少性が高い住宅地や交通利便性等に優れた住宅地では上昇が継続しており、生活スタイルの変化による需要者のニーズの多様化などにより、その周辺部にも上昇範囲が拡大している。③地方四市は上昇率が拡大し、その周辺部にも波及している。また、地方圏の主要都市では、下落から上昇、下落率の縮小が見られた。◇**商業地**＝①都心近郊部において、景況感の改善により、店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られる。②駅徒歩圏内の繁華性のある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が増加している。また、再開発事業等の進展期待がある地域では上昇地点が見られる。③国内外の来訪者が回復していない地域や飲食店舗等が集積する地域では、下落が継続している地域がある。また、都心中心部の一部の地域において、オフィス需要に弱い動きが見られ、下落している地域がある。

【**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**＝8(令和3年)→20(令和4年)。今回プラスの20都道府県：北海道、宮城県、山形県、福島県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、石川県、愛知県、京都府、大阪府、広島県、山口県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、沖縄県。◇**変動率マイナスの都道府県の数**＝38(令和3年)→27(令和4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=7(令和3年)→15(令和4年)。今回プラスの15都道府県：北海道、宮城県、埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県、愛知県、京都府、岡山県、広島県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、沖縄県。◇変動率マイナスの都道府県の数=39(令和3年)→29(令和4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応じて、全国の市区町村の区域を区分したものの。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo04_hh_000001_00017.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2年度の個人向け新規貸出額は19.8兆円

国土交通省がまとめた「令和3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3年10~11月、ただし、件数、金額に関する設問については令和2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2年度の新規貸出額は19兆8137億円で、前年度比7305億円減少した。

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1250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1208機関(回答率96.6%)。

【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2年度は19兆8137億円で、前年度比7305億円減少。◇貸出残高=令和2年度末時点では188兆9348億円で、前年度末比2兆8382億円増加。

(2)新規貸出額の用途別実績。①用途別割合=令和2年度の新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが74.4%、既存(中古)住宅向けが19.9%、借換え向けが5.8%。新築住宅向け及び既存(中古)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2年度の新築住宅向け新規貸出額は8兆9817億円で、前年度比3702億円減少。③既存(中古)住宅の購入等に係る実績=令和2年度の既存(中古)住宅向け新規貸出額は2兆2270億円で、前年度比1120億円減少。④他の住宅ローンからの借換えの実績=令和2年度の借換え向け新規貸出額は1兆210億円で、前年度比993億円減少。

(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2年度は「変動金利型」(70.0%)の割合が最も高く、前年度比6.9ポイント(P)増加。「証券化ローン」(10.3%)、「全期間固定金利型」(3.0%)、「固定金利期間選択型」(16.6%)の割合は前年度比減少。◇貸出残高=令和2年度

末時点では「変動金利型」(61.9%)の割合が最も高く、前年度末比 1.4P 増加。「証券化ローン」(8.4%)、「全期間固定金利型」(3.7%)、「固定金利期間選択型」(25.9%)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2年度は「固定金利期間選択型(10年)」(50.5%)の割合が引き続き最も高いが、前年度比 4.4P 減少。「固定金利期間選択型(2年)」(11.6%)、「固定金利期間選択型(3年)」(28.1%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(10年超)」(5.4%)の割合は減少。◇貸出残高＝令和2年度末時点では「固定金利期間選択型(10年)」(64.5%)の割合が引き続き最も高く、前年度末比 0.3P 増加。「固定金利期間選択型(10年超)」(6.5%)、「固定金利期間選択型(2年)」(5.2%)の割合は増加している一方、「固定金利期間選択型(5年)」(6.7%)、「固定金利期間選択型(3年)」(15.6%)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」(54.5%)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」(32.5%)又は「スコアリング方式を中心にして審査を行っている」(13.0%)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」(98.9%)、「健康状態」(98.5%)、「担保評価」(97.6%)、「借入時年齢」(97.1%)、「年収」(95.0%)、「勤続年数」(94.5%)、「連帯保証」(94.5%)等について、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。

(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」(51.5%)と回答した機関の割合は増加し、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」(10.9%)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」(8.4%)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2年度の賃貸住宅向け新規貸出額は2兆2160億円で、前年度比3639億円減少。◇貸出残高＝令和2年度末の賃貸住宅向け貸出残高は33兆2807億円で、前年度末比1兆390億円増加。

【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)」(97.6%)、「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」(32.4%)、「ノンリコースローン」(11.1%)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)」(12.6%)となっている。

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house01_hh_000108.html

【問合先】住宅局 総務課 住宅金融室 03—5253—8111 内線 39713、39727

国交省、2月の建設労働需給査、全国8職種の過不足率1.0%の不足

国土交通省は、令和4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4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、2月が1.0%の不足、前月(1月)が1.1%の不足となり、前月比0.1ポイント(P)不足幅が縮小(前年同月比0.5P不足幅が拡大)した。また、東北地域の8職種の過不足率は、2月が0.8%の過剰、前月(1月)が0.7%の過剰となり、前月比0.1P不足幅が縮小(前年同月比1.3P不足幅が縮小)した。8職種の今後の労働者の確保に関する見通し(4月及び5月)については、全国及び東北地域とも「普通」となっている。

〈令和4年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)=+0.9%(前月比+0.2P、前年同月比+0.3P)◇型わく工(建築)=▲0.2%(同0.0P、同▲0.1P)◇左官=▲0.2%(同+0.2P、同▲0.7P)◇とび工=+0.4%(同+0.1P、同+0.1P)◇鉄筋工(土木)=▲1.0%(同▲2.1P、同▲1.5P)◇鉄筋工(建築)=+6.0%(同▲2.0P、同+5.7P)◇6職種計=+1.3%(同▲0.4P、同+1.0P)◇電工=+0.4%(同+0.4P、同▲0.3P)◇配管工=+1.2%(同0.0P、同+0.1P)◇8職種計=+1.0%(同▲0.1P、同+0.5P)。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00081.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、需給動向は均衡

国土交通省は、令和4年3月1日～5日に行った「主要建設資材需給・価格動向調査」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]=アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H形鋼、木材(製材・型枠用合板)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=調査対象資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(製材・型枠用合板)が「やや品不足」、その他の資材は「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]=アスファルト合材(新材・再生材)、異形棒鋼、H形鋼、木材(型枠用合板)、石油が「やや上昇」、その他の資材は「横ばい」。[需給動向]=調査対象資材は「均衡」。[在庫状況]=木材(製材)が「やや品不足」、その他の資材は「普通」。

〔URL〕https://www.mlit.go.jp/report/press/tochi_fudousan_kensetsugyo14_hh_000001_00082.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



お知らせ

国交省、「こどもみらい住宅支援事業」の補助金交付申請の受付を開始

国土交通省は、「こどもみらい住宅支援事業」の補助金交付申請の受付を3月28日から開始した。

【制度の目的】子育て支援及び2050年カーボンニュートラルの実現の観点から、子育て世帯や若者夫婦世帯(子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯、若者夫婦世帯:夫婦のいずれ

かが 39 歳以下の世帯[年齢はいずれも令和 3 年 4 月 1 日時点])による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や住宅の省エネ改修等に対して補助することにより、子育て世帯や若者夫婦世帯の住宅取得に伴う負担軽減を図るとともに、省エネ性能を有する住宅ストックの形成を図る。

【補助対象】高い省エネ性能を有する住宅の新築、一定のリフォームが対象(事業者が申請)。
※補正予算案閣議決定日(令和 3 年 11 月 26 日)以降に契約を締結し、事業者登録(令和 4 年 1 月 11 日受付開始)後に着工したものに限る。

【交付申請について】新築住宅の場合、所定の工事出来高があるなど交付申請の要件を満たしている事業は、交付申請を行うことが可能となる。一定期間の審査の上、交付決定を受けた事業については補助金の交付が確定する。交付申請の受付は次のサイト(URL)から行うこと。<https://portal.kodomo-mirai.mlit.go.jp/ap1/gem/> ※同サイトの利用に当たっては同事業のホームページからアカウントの発行を受ける必要がある。

【交付申請の予約(任意の手続き)の受付開始について】交付申請の受付開始と同時に交付申請の予約も受付を開始した。新築住宅の場合、所定の工事出来高に達していない事業であっても、既に着工しているなど所定の要件を満たしている事業については、交付申請の予約が可能。交付申請の予約を行うことで、補助金の予算が一定期間確保(予算の確保される期間は、3 か月間又は令和 4 年 10 月 31 日のどちらか早い日まで。予約によって予算が確保されていても、交付申請期限までに交付申請を行い、交付決定を受けない限り、補助金は交付されない)される。交付申請及びその予約の入力情報に基づき、事務局で補助金執行予定額を把握・管理し、予算上限に達した場合、受付を終了する。

【「こどもみらい住宅支援事業の内容について」の改訂について】3 月 11 日に公表した「こどもみらい住宅支援事業の内容について」の変更点、更新後の同事業の内容、また、同事業の内容の更新に合わせた説明会資料については、次の 2 つの URL を参照すること。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000195.html

(国土交通省住宅局「こどもみらい住宅支援事業について」)

<https://kodomo-mirai.mlit.go.jp/>

(こどもみらい住宅支援事業ホームページ)

[URL] https://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_001072.html

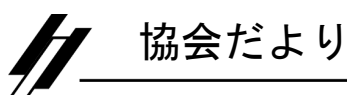
【問合せ先】住宅局 住宅生産課 03—5253—8111 内線 39471、内線 39472

(事務連絡に関すること)

こどもみらい住宅支援事業事務局 コールセンター

ナビダイヤル 0570—033—522 IP 電話等 042—204—0994

(こどもみらい住宅支援事業に関すること)



協会だより

ウクライナの被災者に義援金

当協会は、このたびウクライナ及びその周辺地域において被災された方々への人道支援として、特定非営利活動法人 国連 UNHCR 協会を通じて義援金 500 万円を送った。