



民間住宅ローンの推移 !

6月に続き新規住宅の推移について調べてみました。

国土交通省の「令和4年度民間住宅ローンの実態調査」によると、個人向け住宅ローンの新規貸出額は約20.8兆円で、3年度より9811億円増加したそうです。

新規貸出額の内訳は、新築住宅向けが73.4%（前年度比では1.0ポイント減、実額では令和4年度が15.267兆円、令和3年度は14.731兆円で+536億円）中古住宅向けが20.8%（前年度比0.9ポイント増、実額では4.326兆円と3.940兆円で+386億円）となり、実額では新築・中古共に増加した。一方、借り換え需要は5.8%と変わらなかった。ウッドショック以降の各氏材の高騰による、住宅のコスト上昇で貸出比率は中古住宅が増えてきた。

また、賃貸住宅の建設・購入に関わる融資（アパートローン）は令和3年度のデータで21.1%増えたことが分かった。

貸出しの金額は増えたが着工数は減少傾向にあり、住宅会社では、コストアップする建築費を抑える為に、面積を小さくして販売価格水準を維持するステルス値上げが始まっているようです。住宅着工数のデータを見ると、令和3年度の平均床面積は82.51㎡（木造は96.68㎡）で令和4年度は80.29㎡（同94.7㎡）となっております。一年間で97.3%（同98.0%）と少しずつ床面積が減少しております。在来木造住宅も同じような状況です。

今後も①建築費上昇がすぐに解消する事は見込めない。②市場環境がすぐには変わらない。③人口減少や少子高齢化が進む中、住宅需要が好転する兆しは見えない。などから住宅面積の減少は進むものと考えられる。先月号で紹介したように新設住宅の需要は減少するという事になりそうです。そういった中、中古住宅の需要は増えると考えられますが、それ以上に空き家が増えていることも考慮しなければなりません。中古住宅は更地にする事で、一般的定期借地権(50年以上)により住宅購入を希望する人にとっては、土地購入費用を建設費に回すことで良質な住宅を手に入れる事も一つの方法ですが、借入金利の安い現状ではメリットは小さいです。敷地の大きさによっては、事業用定期借地権なら期間を短く設定(10~30年)でき、権利金のない場合も多く、借り手側の利用メリットも増えます。

中古住宅流通が活性化してくると予測される中、設計図書の保存・保管も2020年3月から15年間で義務付けられているが、今後は更に重要となるでしょう。

【情報】

「甲突川源流ウォーク」が開催されます！

例年、子供達の歓声に包まれる甲突川源流ウォークが今年も下記日程で2回行われます。

7月23日(日) 環境未来館主催で小学生以上

7月30日(日) ASOBBA主催で親子参加(幼児も可)

甲突池、棚田、川遊び、ネイチャーゲーム、木工工作を行います

申込みは環境未来館又はASOBBAはらっぱ芸術学校

【定休日】

7月は1, 2, 8, 9, 15, 16, 23, 30日

8月は5, 6, 13, 14, 15, 16, 20, 26, 27日となります

宜しくお願いします



佐賀県唐津市 七ツ釜