

【トピックス】

● 住宅ローンの新規貸出額、8.8%減：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は3月29日、「業態別の住宅ローン新規貸出額及び貸出残高に関する調査結果（2022年10-12月期分）」を発表した。

2022年10-12月期の金融機関等の住宅ローン新規貸出額（借換えを含む）は、4兆9,318億円と対前年同期比で8.8%減少した。内訳は、国内銀行が3兆5,959億円（同7.8%減）、労働金庫が3,903億円（同11.4%減）、信用金庫が3,865億円（同7.8%減）、住宅金融支援機構「フラット35（買取債券）」3,734億円（同24.1%減）となった。

[調査・研究：住宅金融支援機構](#)

● 不動産業従事者、過半数がDX推進を必要と認識：不動産流通推進センター

不動産流通推進センターは3月22日、「不動産流通業界におけるIT技術の利用状況、効果と課題に関する調査報告書（2022年度版）」を公表した。調査対象は不動産業（不動産売買業、不動産仲介業、不動産管理業）従事者。有効回答数は1,095件。

DX推進に関する意識について、半数超の回答者が「必要」又は「やや必要」と回答。従業員数別では、従業員数が多いほどこの比率が高い。

システムの導入状況について、「導入している」との回答の率が最も高いのは「物件情報掲載・募集システム（52.7%）」。導入を検討しているシステムとして最も回答が多いのは「電子契約・電子署名システム（19.8%）」であり、今後導入率が上昇すると予想される。

IT重説、電子契約・電子署名システムについて、IT重要事項説明関連システム、電子契約・電子署名システムを実際に使用して感じたメリットとしては「書類の印刷、送付、保管等の手間が省け、効率化できた（55.9%）」とする回答が最も多く、デメリットとしては「相手方が説明内容をどこまで理解しているかが、対面の場合に比べて把握しにくい（34.5%）」とする回答が最も多い。

[ニュースリリース：不動産流通推進センター](#)

● 不動産私募ファンドの市場規模は29.7兆円：ARES/三井住友トラスト基礎研究所

不動産証券化協会は3月17日、三井住友トラスト基礎研究所と共同で実施した「第2回 不動産私募ファンドに関する実態調査」の結果を発表した。

国内不動産を対象に不動産私募ファンドを組成・運用している不動産運用会社に対するアンケート結果およびヒアリング・公表情報をもとに推計された不動産私募ファンド（私募REIT含む）の市場規模（運用資産額ベース）は29.7兆円（2022年12月末時点の）となり、前回調査（2022年6月末時点）の26.5兆円から約3.3兆円増となった。増加の内訳をみると、グローバルファンドにおける国内不動産運用額の増加率が国内ファンドの増加率を上回る結果となった。アフターコロナを見据えた日本経済の正常化期待および金利上昇が続く欧米と比べ安定して高いイールドギャップを維持していることを背景に、グローバルファンドによる国内不動産への投資が従前に増して進んだものと分析している。

[ニュースリリース：不動産証券化協会](#)

● 住宅リフォーム市場規模は 7.3 兆円：矢野経済研究所

矢野経済研究所は 3 月 7 日、「住宅リフォーム市場に関する調査（2022 年第 4 四半期・2022 年計）」の結果（速報値）を発表した。

2022 年の住宅リフォーム市場規模の推計値は、前年比 5.7%増の 7 兆 2,982 億円（速報値）。2022 年第 4 四半期では 2 兆 0,579 億円（速報値）、前年同期比で 8.2%増と推計。国土交通省のこどもみらい住宅支援事業が 2022 年秋口に補助金申請額の上限に達するといった見通しから、一部駆け込み需要が発生したことが一因と分析。2023 年は、6.8～7.5 兆円で推移するものと予測された。

[プレスリリース：矢野経済研究所](#)

● 今後 1 年の住宅ローン金利見通し、「上昇」が 4 割超：住宅金融支援機構

住宅金融支援機構は 3 月 7 日、「住宅ローン利用者調査（2022 年 10 月調査）」の結果を発表した。利用した金利タイプでは、「変動型」が減少し 66.9%と 7 割を下回った（2022 年 4 月調査 73.9%）。「固定期間選択型」及び「全期間固定型」は増加した。

今後 1 年間の住宅ローン金利見通しについて「現状よりも上昇する」が増加し 41.7%となった（同 39.2%）。

また、金利リスク等に関する各質問項目について、「変動型」利用者の方が「固定期間選択型」利用者よりも、「十分に理解」「ほぼ理解」の回答割合が大きい傾向にある。

[住宅ローン利用者実態調査：住宅金融支援機構](#)

● オルタナティブ投資、不動産が約 25%と最多：三井住友トラスト基礎研

三井住友トラスト基礎研究所は 3 月 3 日、「不動産投資に関する調査 2022 年」を発表した。調査対象は年金基金、銀行、保険会社等の機関投資家（有効回答数：年金基金 55、機関投資家 37）。

オルタナティブ商品への投資実績について、年金基金の 93%、機関投資家の 86%が投資残高を有しており、具体的な投資対象としては、不動産が最多となった。

不動産へ投資を行った理由としては、「分散投資効果」「安定的なインカムゲインの確保」が多くの解答を集めた。また、不動産投資を行う上で必要なことは、年金基金では「適切な運用報告」、機関投資家では「一定の流動性の確保・向上」が最多となった。

[ニュースリリース：三井住友トラスト基礎研究所](#)