

KOBAKANニュース

2026年1月25日 vol.192

株式会社アプレイザル総研

大阪市北区西天満 1-10-16

TEL : 06-6315-5111

FAX : 06-6315-5125

<https://erea-office.com>

文書：不動産鑑定士小林穂積



この KOBAKAN ニュースは、(株)アプレイザル総研・小林穂積とお名刺交換された方、または、ご縁を頂いた方にお送りしております。

1. 不動産融資 9年ぶり伸び率7.8%増、都市圏の再開発で需要!!

国内の不動産業界への融資が約9年ぶりの高い伸び率になった。地価上昇を背景に都市圏の再開発、オフィスや物流施設の建設で資金需要が高まっている。地銀が地元以外で融資するなど攻勢を強めており、貸し倒れが増えるリスクも抱える。

日銀によると、不動産業向けの融資残高は9月に約113兆円と、前年同月比で7.8%増えた。伸び率は2016年6月(8.7%)以来の高さになった。

不動産向け融資残高の7割弱を占めるのが地銀だ。山梨中央銀行の不動産業などへの融資残高は9月末時点^{で15%増の6819億円となった。過去5年で約2倍に増えた。島根県と鳥取県が地盤の山陰合同銀行でも残高が約2倍になった。}

金融庁によると、24年3月時点の地銀の不動産業向け融資で貸し倒れにどれだけ備えているかを示す保全率(正常先・複数行取引先)は、越境融資で2%にとどまった。地元圏内55%と比べて際立って低い。

日本総合研究所の大嶋秀雄主任研究員は「越境融資は取引先との関係が希薄になりがちで、保全率も低い傾向がある。厳格なリスク管理が求められる」と指摘する。

大手銀行も不動産業向け融資を増やしている。三菱UFJ銀など3メガバンクの融資残高は9月時点で約3兆円と、前年同月比で約10%増えた。

不動産向け融資の返済が滞る可能性を示すデフォルト率は1%台でこの10年ほどは低位で推移する。ただ日銀が利上げを続ければ、金利負担が重荷となって不動産開発が減速する可能性もある。

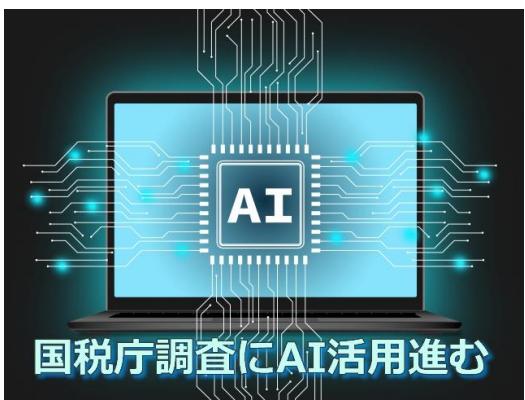
みずほ銀行不動産ファイナンス営業部の鴻戸智史次長は「資産効率改善の一環として企業の間で本社など保有不動産を売却する動きが広がっている。それらを取得するファンド・不動産投資信託(REIT)などの資金需要が伸びている」と話す。

(日本経済新聞 2025.12.26)



2. 所得税追徴、最多1431億円、国税庁調査にAI活用進む、24年事業年度

国税庁は12月11日、2025年6月までの1年間(24年事業年度)の所得税の追徴税額が1431億円(23年度比2.4%増)だったと発表した。統計手法が現在の形となった09年度以降過去最多で、最多額の更新は3年連続。同庁は申告漏れの可能性が高い納税者を予測する人工知能(AI)活用調査の効率化が一因とみている。



「富裕層」の申告漏れ所得は前年度比 27.8%増の総額 837 億円で、追徴税額は 37 億円増の 207 億円にのぼった。同庁は有価証券や不動産などの大口保有者や継続的に所得が高いといった条件を満たす納税者を「富裕層」と定義して重点的に調査している。
同庁は 23 年度から所得税の調査に AI を本格活用している。申告情報や過去の調査結果などをもとに申告漏れの可能性が高い納税者を判定。職員調査対象を選ぶ参考にしている。

24 年度の所得税調査では納税者宅などに訪問する「実地調査」は 4 万 6896 件、電話や面接で申告内容を是正する「簡易な接触」は 668 万 9440 件で、計 73 万 6336 件だった。
無申告者に対する追徴税額は過去最多の 252 億円に上った。(日本経済新聞 2025.12.12)

3. 残価設定住宅ローン後押し、国が銀行向け保険提供

国土交通省は残価設定型住宅ローンの普及を後押しする。死亡時などに売却する前提で毎月の返済額を抑える仕組みを使い、住宅価格が高騰する状況でもマイホームに手が届くようにする。住宅金融支援機構が金融機関向けの保険を提供する。

残価設定型は車やスマホを買う際、支払額を抑える手法として一般的だ。将来の売却を前提に売却想定額「残価」を決め、この分は返済不要にする。借り主は残価を除く分のみを分割で返す。

金利は残価を含む借入総額にかかる。残価設定型クレジットを略して「残クレ」とも呼ばれる。住宅ローンの場合、借り主の死亡時や住み替え時に金融機関が住宅を売却して残価を回収する。借り主が残価分を払えば完済でき、住宅は担保から外れる。残価と時価に

大きな差がある場合は借り主が売却して完済する選択肢もある。

▷…国が普及に乗り出す背景には都市部を中心には住宅や土地価格が高騰し、手が届きにくくなっていることがある。大手住宅メーカーなどでつくる住宅生産団体連合会の調査によると住宅取得時の借入金の平均は 00 年度の 2629 万円から 23 年度は 5859 万円と 2 倍超に増えた。

(日本経済新聞 2025.12.11)



4. フラット 35 限度額 1.5 倍住宅高騰で政府方針 1 億 2 千万円に!!

政府は固定金利の公的住宅ローン「フラット 35」の融資限度額を 8000 万円から 1 億 2 千万円に引き上げる方針だ。住宅価格の高騰に対応する。日銀が利上げを進めており、家計にとって変動金利型は負担が増す流れもある。固定金利型のニーズが高まることも踏まえ、制度を使いややすくする。

国土交通省と財務省が所管する独立行政法人の住宅金融支援機構が近く発表する。限度額の引き上げは日本維新の会がかねて要望していた。融資を多く受けられれば、その分だけ頭金が少なく済み、現役世代のマイホーム購入を後押しできる。フラット35は最長55年の全期間固定金利の住宅ローン機構が民間金融機関と提携して提供する。限度額は2005年から変わっておらず、都市部を中心とする住宅の価格の上昇に制度が追いつかなくなっていた。

フラット35は金利上昇に身構える家計の選択肢として需要が増す可能性がある日銀は1日に政策金利0.75%に引き上げ、さらに利上げを続ける姿勢をのぞかせた。住宅ローンの変動金利は政策金利に連動するため、一段と上昇する可能性がある。

(日本経済新聞 2025.12.21)

5. 銀行の不良債権比率最低大企業へ貸し出し増 9月中間期1.06%

東京商工リサーチは12月3日、2025年9月中間期の国内銀行の不良債権比率が1.06%だったと発表した。

データがさかのぼれる10年以降、過去最低だった。大企業向けを中心に貸し出しが増えたことに伴い、9月中間期として2年ぶりに低下した。中小企業を中心に倒産件数が高水準で推移しており、経営再建や成長に向けた金融支援のあり方が問われる。

東京商工リサーチが国内104行の決算を分析した。不良債権の総額は前年同期比11%減の7兆8991億円となった。不良債権が前年同期を下回ったのは57行と過半数だった。

不良債権比率が低下に転じたのは貸出先の構造変化が原因とみられる。東京商工リサーチの坂田芳博情報部課長は「円安や関税の悪影響を受けやすい小規模企業より、業績が良い大手企業への貸し出しを積極的に増やす銀行が多く、不良債権全体の割合を低くしている」と分析する。貸出金の総額は前年同期比4%増の687兆3329億円と過去最大を更新した。(日本経済新聞 2025.12.4)



6. 住宅ローン金利上げ、大手5行、固定型2.734%

三菱UFJ銀行など大手銀行5行は12月30日、2026年1月の1年固定型の住宅ローン金利を引き上げると発表した。固定型の主な基準となる10年物国債利回り(長期金利)の上昇を踏まえた。最優遇金利は大手5行平均で0.288%高い2.734%となった。上昇は6カ月連続。

1月の10年固定の最優遇金利を三菱UFJ銀は前月



より0.42%高い2.68%、三井住友銀行は0.3%高い2.65%、みずほ銀行は0.25%高い2.55%、三井住友信託銀行は0.19%高い2.8456%、りそな銀行は、0.28%高い2.945%にする。住宅購入者の8割近くが選んでいる変動型の住宅ローンの準金利は5銀行とも据え置く。

日銀は25年12月の金融政策決定会合で政策金利を0.25%引き上げ、0.75%になると決めた。変動型の金利は政策金利に連動する。大手行は来春にも変動型の基準金利を引き上げる可能性がある。(日本経済新聞 2025.12.31)

7.新築マンション年収の10倍 24都道府県 片働き 手届かず!!

東京以外でも新築マンションの高騰が顕著になってきた。建築コストや地価の上昇などを背景に販売価格が上がり、24都道府県で平均価格がその地域の年収の10倍を超えた。一般的な会社員の家庭には手が届きにくくなっている。

不動産調査会社の東京カンティ(東京・品川)が2021年に新規分された新築マンションの平均価格70m²(換算)を都道府県ごとに集計し、同地域の平均年収で割って「年収倍率」を算出した。全国の平均は10.38倍で、23年の10.09倍から上昇した。10倍を上回るのは2年連続だ。

年収倍率の10倍超えは、新築マンションが働き手が1人の「片働き家庭」では買いつらくなっていることを示す。住宅ローン相談サービス「モゲチェック」を手掛けるMFSの塩沢崇取締役は「35年ローンを前提に考えれば物件価格は年収の5~7倍が現実的。8倍を超えると生活が苦しくなる」と指摘する。

新築価格が上昇する背景には建築コストの高騰がある。建設物価調査会(東京・中央)の建築費指数によるとマンションにかかる建築コストは過去1年で4~6%上がった。資材高止まりや人件費の上昇が響いている。

東京カンティの高橋雅之上席主任研究員は「大衆層向けでは利益が出ないため不動産会社は共働き世帯や富裕層、シニアの住み替え需要に向けた高額物件を手掛けるようになった」と指摘する。(日本経済新聞 2025.12.7)



このニュースレターの配信を希望されないときは、お手数ですが、当社宛にFAXまたはメールフォームにてご一報下さい。

メルマガ登録解除フォーム (<https://erea-office.com/contact/>)

希望しない□

(御名前)