

ズームイン

最新住宅ローン事情

公庫の廃止決定から2年、銀行はリテールシフトを強め住宅ローンのラインナップも充実してきた。一方、公庫も独立法人化をにらんで、ローン債権の証券化による民間の長期固定ローンの商品化を支援し始めた。多様化する住宅ローンの特徴と選択のポイントをまとめた。

1. 公庫廃止決定後の動き

公庫が民間住宅ローン債権を買い取る証券化支援事業が03年秋にスタート。リスク債権の売却で民間の長期固定ローンの取扱いが可能に。公庫が元利払いを保証する保証型も04年秋に開始予定。買取型による新型住宅ローンは融資限度額5千万円、保証料や繰上返済手数料が不要など、従来の公庫融資より条件は緩やか。1月現在全国で93の金融機関が扱っており、金利差は1%以上に。

2. 民間住宅ローンのラインナップ

大手行では、固定期間の種類が多いUFJ銀行や独自の35年固定ローンを持つ三井住友銀行、金利優遇幅の大きい東京三菱やみずほ銀行など、商品内容に違いが出ている(図表)。

また、保証料無料の新生銀行やソニー銀行やオリックス信託銀行、取扱手数料が多いと借入金利が低下するゲッドローン、新型ローンとの組み合わせで金利優遇する池田銀行など、多彩な商品もみられる。

3. 住宅ローン選択のポイント

超低金利が続くなかで、今後の金利上昇リスクに備える必要がある。1%の上昇で低利の3年や5年固定のメリットは相殺される。長期固定を基本に余力ある範囲で短期固定を組む必要がある。

総返済額を減らすには期間短縮型の繰上げ返済が効果的。特に、一定額をまとめて返済するより、ボーナスごとに数十万円をこまめに返済する方法が有効となる。

図表 主な住宅ローンの商品比較 (2004年1月現在)

	住宅ローンの種類	優遇措置の内容	各種手数料等
東京三菱銀行	固定金利(1.2.3.5.7.10.15.20年) 変動金利上限付き(5.10年) 変動金利	3年固定金利を1.25%引き 5.7.10.15.20年固定金利は1%引き 変動金利は1.0%引き 優遇期間後も最大0.4%優遇	保証会社への事務手数料:31,500円 金利切り替え:10,500円 繰上返済: 固定・変動上限付き5,250~52,250円
三井住友銀行	固定金利(2.3.5.10年) 超長期固定金利(35年) 変動金利 元金均等返済も可	2.3年固定金利を0.7%引き 5年固定、変動金利は0.5%引き (変動金利は2008年末まで) 優遇期間後も取引内容により優遇	保証会社への事務手数料:31,500円 固定への切り替え:10,500円 繰上返済:変動金利8,400円、固定金利21,000~52,250円(ネット割引あり)
みずほ銀行	固定金利(2.3.5.7.10.15.20年) 変動金利上限付き(5.10年) 変動金利	5.7.10年固定・変動金利を1.0%引き (最長10年間、期間経過後0.2%優遇) 2.3.5.7.10.15.20年固定・変動金利は 0.7%引き(最長35年間) 新築・他行からの借り換えの場合	保証会社への事務手数料:31,500円 金利切り替え:10,500円 繰上返済:変動金利5,250円 固定・変動上限付き10,500~52,250円
UFJ銀行	固定金利(2.3.5.7.10.15.20.25.30年) 変動金利上限付き(5.10年) 変動金利 元金均等返済も可	すべての固定金利を0.2%引き 変動金利は0.3%引き 一定の預金残高など取引内容により優遇	保証会社への事務手数料:31,500円 金利切り替え:10,500円 繰上返済:変動金利5,250円 固定・変動上限付き21,000円
りそな銀行	固定金利(2.3.5.7.10年) 変動金利	2.3.5年固定金利を1.0%引き 7.10年固定、変動金利は0.5%引き 優遇期間後も最大0.5%優遇	保証事務手数料:31,500円 繰上返済:変動5,250円 固定金利31,500~52,500円

* 上記は、公庫支援型の新型住宅ローン以外の独自商品。実際の商品名は各行で異なる。返済期間はいずれも最長35年

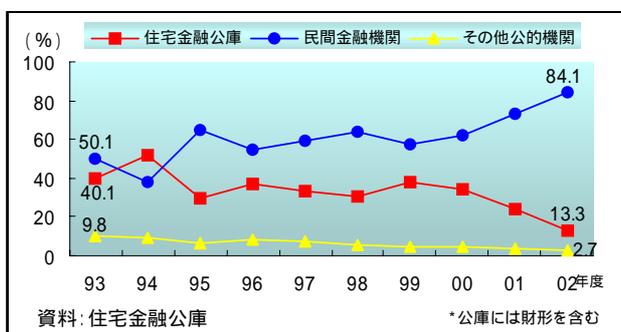
* 固定金利の優遇は固定期間のみ適用。繰上返済手数料は一部返済で期間短縮するケース。団体信用生命保険料は各行負担(加入時に利率上昇の場合あり)

1. 公庫廃止決定後の動き

拡大する
民間住宅ローン

住宅ローン金利の自由化から約 10 年、ここ 1~2 年民間住宅ローンの拡大が目立っている。公庫の基準金利を下回る短期固定商品の投入などで銀行間の競争が進み、公庫の新規融資の抑制も手伝って 2001 年度以降の民間の貸出シェアが急速に拡大している（図表 1）。
こうしたなか、公庫は 06 年度末までに新設予定の独立行政法人の主業務となるローン債権の証券化業務に乗り出し、民間による長期固定ローンの商品化支援事業をスタートさせた。

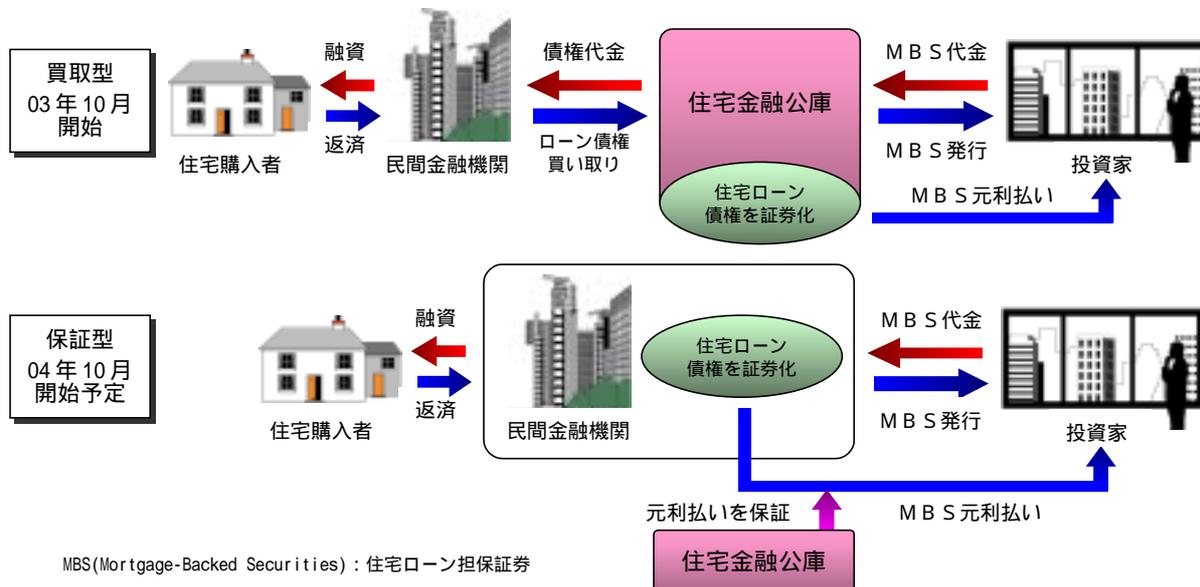
図表 1 個人向け住宅ローン新規貸出シェア



証券化支援事業
2つのタイプ

公庫の証券化支援事業には「買取型」と「保証型」の2つがあるが、前者は 03 年 10 月に開始されている。買取型は公庫が民間の住宅ローン債権を買い取り、住宅ローン担保証券 (MBS) を組成、金融市場で投資家に MBS を販売する仕組みだ。民間金融機関はローン債権を売却することで自己資本比率の低下を防ぐことができ、リスクの高い長期固定金利ローンを提供できるようになる（図表 2）。

図表 2 住宅ローン債権証券化の仕組み



融資額大きい
新型住宅ローン

公庫は、既に 01 年からの自らのローン債権を元に MBS を発行しているが、今回の買取型も民間と公庫の債権を一本化して発行証券の元利払いを行い、低利での発行を可能にしている。

04 年秋開始予定の保証型は、民間金融機関が発行する MBS に公庫が保証をつけ、投資家への販売をしやすくするもの。元利払い保証で信用力を高め MBS の表面利率を抑えることで、貸出金利を下げる余地をつくる。買取型は中小金融機関の取り扱いが多いが、保証型は自ら MBS を発行できる大手向けといえる。保証型もローンの内容は買取型と同様で、公庫は民間から一定の保証料を徴収する。

国の 04 年度予算では従来の公庫による直接融資 22 万戸に加え、買取型 7 万戸、保証型 1 万戸の枠を確保している。

買取型に基づく新型ローンの内容は図表 3 のとおりだが、対象は新築の一戸建・共同住宅で、中古物件は 04 年度の対応予定。床面積は一戸建が 70 ~ 280 m²、共同住宅は 50 ~ 280 m²で、一戸建の敷地面積

図表 3 新型住宅ローンの内容 (2003 年度)

	新型住宅ローン	従来の公庫融資
融資主体	民間金融機関	住宅金融公庫
対象住宅	自己の居住用住宅建設、新築住宅購入 床面積:一戸建 70-280 m ² 、共同住宅 50-280 m ² 敷地面積:一戸建・原則として 100 m ² 以上 耐久性等の公庫の技術基準への適合が条件	自己の居住用住宅建設、新築住宅購入、 中古住宅購入、リフォームなど
融資金額	全国一律 100 ~ 5,000 万円以下 建設・購入価格の 8 割以内 (対象住宅の建設費 or 購入価格:1 億円未満)	地域・規模で異なるが 3,500 万円程度上限 給与収入 800 万円超 : 価格の 5 割以内 800 万円以下 : 価格の 8 割以内
返済期間・方法	20 ~ 35 年以内 (1 年単位)	10 ~ 35 年以内 (中古住宅購入、リフォームは期間が異なる)
利用対象者	・ 右に同じ	・ 申込時年齢 70 歳未満 ・ 毎月返済額の 5 倍以上の月収必要 ・ 全借入金の返済年収負担率 300 万円未満:25%以下 400 万円未満:30%以下 700 万円未満:35%以下 700 万円以上:40%以下
金利	各民間金融機関が決定 (資金実行時点の金利を適用)	公庫が決定 (申込受付時点の金利を適用)
保証人・保証料	不要	公庫融資保証協会か個人の保証が必要 (2,000 万円、元利均等 35 年返済で約 44 万円)
団体信用生命保険 火災保険	団信の利用が可能 一般の火災保険の付保が条件	団信の利用が可能。公庫の特約火災保険か 選択対象火災保険の付保が条件
融資手数料	金融機関により異なる	48,510 円 (中古・リフォームは 36,380 円)
繰上返済手数料	不要	3,150 円か 5,250 円 (全額繰上返済は無料)
申込時期	ほぼ 1 年を通じて申込み可能	原則、申込受付期間内

は 100 m²以上。ただ、現状で融資が低迷している(03 年末で 151 戸・約 39 億円)ため、利用拡大を目指して 04 年度からこの条件を撤廃し、共同住宅の床面積も 30 m²以上に緩和される予定だ。融資限度額は公庫の 3,500 万円程度に対して 5,000 万円と大きく、建築・購入価格(1 億円未満)の 8 割以内で、返済期間は 20～35 年である。保証人や保証料、繰上返済手数料も必要なく、融資条件は公庫より緩やかだ。

04 年 1 月現在、新型ローンの取扱金融機関は UFJ やみずほ・りそななどの都市銀行をはじめ地方銀行・信用金庫・ノンバンクをあわせて 93 にのぼる。近畿では滋賀・泉州・池田・南都・びわこの各地方銀行、京都・京都中央・阪奈・奈良中央・きのくに・神戸・播州・兵庫・淡路の各信用金庫が扱う。今後は、金融機関から公庫が受け取る手数料の引き下げ(0.9%から 0.8%へ)など要件緩和もあり、三井住友・東京三菱の各行も参入予定で、取扱機関は 120 以上に拡大する見込みだ。

各金融機関で大きな金利差

商品内容は各機関とも同様だが、異なるのは金利。04 年 1 月実行分で函館信用金庫の 2.89%からの UFJ 銀行の 3.95%まで 1.06%の差がある(図表 4)。公庫基準金利(当初 10 年 2.55%)と比べると高めだが、全期間固定で、通常数十万円かかる保証料が不要な点は魅力だ。

新型ローンの金利は、「証券の発行金利」+「公庫の証券化手数料」+「各行独自の手数料」で決まる。営業エリア内で競争が厳しい地銀や新規参入のノンバンク等は低金利を打ち出したが、自行に競合商品のある大手行では手数料を厚くしたようだ。近畿では池田銀行やびわこ銀行の 3.2%が最も低いが、全国的にみてやや高めとなっている。

なお、金利の適用時点は申込受付時の公庫と違い、融資実行時となる。公庫利用が可能な住宅でも新型ローンは適用されるが、従来の公庫融資と併用はできないので注意が必要だ。

これまで民業圧迫の批判も強かった公庫だが、この証券化支援事業で民業補完体制が一応整ったといえる。

図表 4 新型住宅ローンの主な金利(04 年 1 月資金実行分)

金利の高い金融機関	年利	近畿圏の金融機関	年利
UFJ 銀行	3.95%	南都銀行	3.80%
桑名信用金庫	3.84%	阪奈信用金庫	3.53%
山梨中央銀行	3.80%	奈良中央信用金庫	3.41%
第四銀行、武蔵野銀行	3.60%	京都・兵庫信用金庫	3.40%
金利の低い金融機関	年利	きのくに信用金庫	3.36%
広島銀行、広島総合銀行、広島信用金庫	2.98%	泉州銀行	3.35%
大分信用金庫	2.97%	滋賀銀行、京都中央・播州信用金庫	3.30%
西京銀行、下関信用金庫	2.95%	神戸信用金庫	3.26%
日本住宅ローン(積水ハウス・大和ハウス・日立建機グループによるノンバンク)	2.90%	淡路信用金庫	3.23%
函館信用金庫	2.89%	池田銀行(当初10年2.60%・11年～3.40%も選択可)、びわこ銀行	3.20%

2. 民間住宅ローンのラインナップ

商品内容に差が
出てきた民間ローン

一方、既に長期固定商品を持つ大手行をはじめ、各金融機関では自社商品の拡充に力を入れている。

1 ページの図表をみると、大手行でも内容に違いがみられる。固定金利・変動金利・変動金利上限付の3タイプは、相互に変更可能(固定と変動上限付き適用中に変動への変更は不可)だが固定期間に差がある。同じ期間なら金利差はほとんどないが、種類が多いUFJ銀行では10年以上のタイプは他行よりやや低め(0.10~0.45%/04年1月)だ。

三井住友銀行は自社で35年の長期固定商品(年3.95%/同)を持つ。この2行では、返済総額を抑えられる元金均等返済も選べる。なお、大手行などの変動金利は近年、市場金利との連動性が低く、短期固定型より金利が高くなる逆転現象が続いている。

他行からの借換えを狙った金利優遇キャンペーンも盛んで、東京三菱銀行では3年固定で1.25%優遇し1%金利を実施。住宅ローン減税と併せて実質的なゼロ金利をPRしている。みずほ銀行は、新築や借換え専用で最長35年間0.7%優遇するコースも用意している。

ただ、金利タイプの切り替えには各行とも1万円程度の手数料がかかり、銀行を乗り換えると残高にもよるが保証料が30~50万円程度必要となる。返済総額を抑える方法として繰り上げ返済も有効だが、この場合も5千~5万円程度の手数料がかかる。

図表5 主な住宅ローンの商品比較 (2004年1月現在)

	住宅ローンの種類	優遇措置・借入制限等の内容	各種手数料等
新生銀行	固定金利(1.3.5.7.10年) 変動金利	1年固定金利1.35%引き~10年固定金利1.1%引き ・公庫併用不可	取扱手数料:28,000円 保証事務手数料:無料 保証料:無料 繰上返済:無料 固定金利選択:5,000円
ソニー銀行	固定金利(2.3.5.7.10年) 変動金利上限付き(5.10年) 変動金利	・公庫併用不可 ・中古、土地取得物件、併用住宅不可 ・3大都市圏、県庁所在地とその近郊のみ	取扱手数料:42,000円 保証料:無料 金利切り替え:無料 繰上返済:変動金利・無料 固定・変動上限付き2,100~31,500円
オリックス 信託銀行	固定金利(3.5年) 変動金利	3年固定金利を0.5%引き 優遇期間後も0.25%優遇 他行からの借換手数料を一律105,000円 ・近畿圏の対象:大阪、兵庫、京都、滋賀、奈良に限定	取扱手数料:融資額の1.05% (下限105,000円) 保証料:無料 繰上返済:変動金利5,000円 固定金利10,000円
グッドローン	固定金利(20.25.30年)	融資実行時の取扱手数料率の高さに応じて 借入金利が低下 (手数料3%支払い時で利率0.6%引き) ・公庫併用不可	取扱手数料:融資額の0~3% 保証料:無料 繰上返済:無料 団信保険料:毎月融資残高の0.3%(年利) 繰上返済:10,500円(ネットでは無料)
池田銀行	固定金利(3.5.7.10年) 変動金利	長期固定(新型住宅ローン)と変動金利を 融資額50%づつ借入時に、取引内容により 変動金利を最大0.8%引き、または0.6%引き +保証料無料	金利切り替え:10,500円 保証事務手数料:31,500円 繰上返済:変動金利10,500円 固定金利21,000円

* 上記は、公庫支援型の新型住宅ローン以外の独自商品。各行の実際の商品名は異なる場合がある

大手行以外にも
広がる選択肢

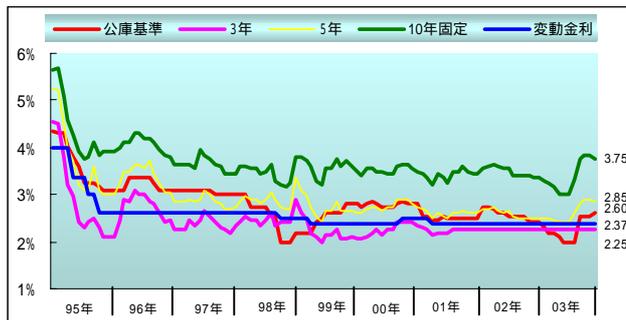
大手行以外の商品構成はより多彩だ(図表5)。新生銀行は保証事務手数料、保証料、繰上返済手数料を無料にし、優遇後の1年固定金利は0.95%、10年固定も2.8%と東京三菱銀行に並ぶ。ソニー銀行やオリックス信託銀行も保証料を無料とし、証券化で長期固定金利の先鞭を付けたグッドローンは取扱手数料の高さに応じて金利を低くし、保証料はやはり無料。ただ、それぞれ公庫併用不可や融資対象地域が限定されるなどの制約がある。池田銀行では公庫支援の新型ローンと変動型を50%づつ借りることで、変動金利の優遇が受けられるサービスを実施。女性専用の金利優遇プランも用意している。

3. 住宅ローン選択のポイント

考慮すべき金利上昇
リスク

このように、様々な金利優遇でかつてない超低金利が享受できるなかで、変動型よりも2~3年固定の選択率が高まりつつある。ただ、優遇金利に隠れて目立たないが、昨年のローン金利は長期金利の上昇で8月から10月にかけて固定型で0.3~0.8%上昇した(図表6)。

図表6 住宅ローン金利の推移



3年固定は据え置かれているが、今の金利は歴史的な低水準にあり、少しの外部環境の変化で上昇するリスクがある。長期固定の公庫でさえ、賃金デフレなどで返済困難者が急増している。変動型はもちろん、短期固定でも更新時の返済額の上昇に備えて、現状の所得でも余裕ある返済計画を立てることが肝要だ。

金利上昇による返済額の変化をみると、3年固定(優遇金利1%)で3,000万円を30年ローンで借りた場合、毎月返済額は10万円未満だが4年目以降は13万円を超え(35%増)、10年固定の当初返済額を上回る。5年固定も同様に29%増加し10年固定を上回る。今後10年間の支払総額や10年後のローン残高をみても、金利上昇が1%を超えると、3年・5年固定より10年固定の方が有利となる(図表7)。

このように、当初固定期間だけで返済能力を判断せず、長期固定型をベースに、リスクの取れる範囲で短期固定型を組み合わせ、優遇期間中の余力で繰り上げ返済を進めることが賢明だろう。

図表7 金利の上昇と返済額の変化

返済期間30年、借入金額3,000万円(元利金等返済・ボーナス返済なし)のケース

(単位:円)

(単位:万円)

金利タイプ		現状利率	初回更新時の上昇金利		
			+1%	+2%	+3%
3年固定	利率	2004年1月 2.25%(優遇後1.00%)	2007年1月		
	毎月返済額	96,492	130,562	147,582	165,661
5年固定	利率	2004年1月 2.85%(優遇後1.85%)	2009年1月		
	毎月返済額	108,649	140,642	158,308	176,982
10年固定	利率	2004年1月 3.80%(優遇後2.80%)	2014年1月		
	毎月返済額	123,268	157,400	176,026	195,578

初回更新時の上昇金利		+1%	+2%	+3%
今後10年間の支払総額 (04/1~13/12)	3年固定	1,455	1,600	1,754
	5年固定	1,508	1,615	1,728
	10年固定	1,491		
10年後のローン残高 (2013/12末)	3年固定	2,238	2,293	2,343
	5年固定	2,262	2,300	2,334
	10年固定	2,260		

*3年・5年固定は期間終了時に同じタイプを繰り返し選択した(金利上昇は初回更新時のみ)と想定

*現状の優遇金利は東京三菱銀行。初回更新以降の優遇措置・取扱手数料等は見込まず

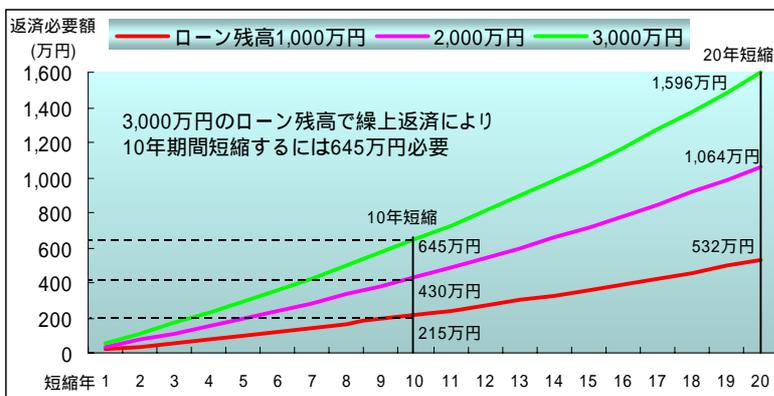
繰上返済に必要な額は

繰り上げ返済では、毎月返済額を減らすより借入期間を短縮する方が利息軽減効果が高いが、当然一定の返済額も必要となる。残高3,000万円で30年ローン(借入金利3.9%)を10年短縮する場合645万円、20年の短縮では1,596万円が必要だ(図表8)。ただ、数年後にまとまった返済をするより、ボーナスごとに数十万円を継続的に繰り上げ返済する方が、元金の減少が早く返済総額を抑えられる。

デフレ下では借入金の圧縮が重要だが、特に短期固定や変動型では金利上昇に備えて、家計の許す範囲で早期の返済を心がけるべきだ。なお、住宅ローン控除を受けている場合は、期間短縮で当初からの返済期間が10年未満になると控除を受けられなくなるので注意が必要だ。また、前述のように繰上返済手数料も必要となり、こうした諸費用への目配りも大切となる。

近年は、E-LOAN などインターネットによる住宅ローン比較サイトも登場しており、多様化する選択肢の中から顧客や物件特性にあったローンを適切に選択していくことが求められているといえよう。

図表8 繰り上げ返済額と期間短縮年(30年ローンの場合)



*10年固定タイプの96年1月時点の金利(3.90%・元利金等返済・ボーナス返済なし)で試算
*繰上返済手数料等は見込まず

特集レポート 住宅取得可能性と資産デフレ

近畿圏の中古住宅価格は下落が続いているが、物件の買やすさは単に価格だけでなく、購入者の所得や貯蓄額、金利などの条件によって左右される。特に買い換えでは、現住宅の売却価格が大きな影響を与える。今は購入しやすい環境なのか、シミュレーションにより検証した。

1. 買やすさの捉え方

サラリーマンが住宅ローンを利用し取得したケースを想定し、住宅取得可能性（＝ローンの返済可能額÷返済必要額，1以上で無理なく購入可）を用いて一次取得と買い換への可能性を探った。

2. 一次取得の可能性

02年度は価格の下落と世帯年収の下げ止まり、金利低下などで中古住宅の一次取得可能性はさらに改善。新築マンションの可能性は横ばいだが、各物件ともゆとりある購入可能な状況が続く。2府4県とも可能性は1を超え、年収の25%以内のローン返済で一次取得が可能となっている。

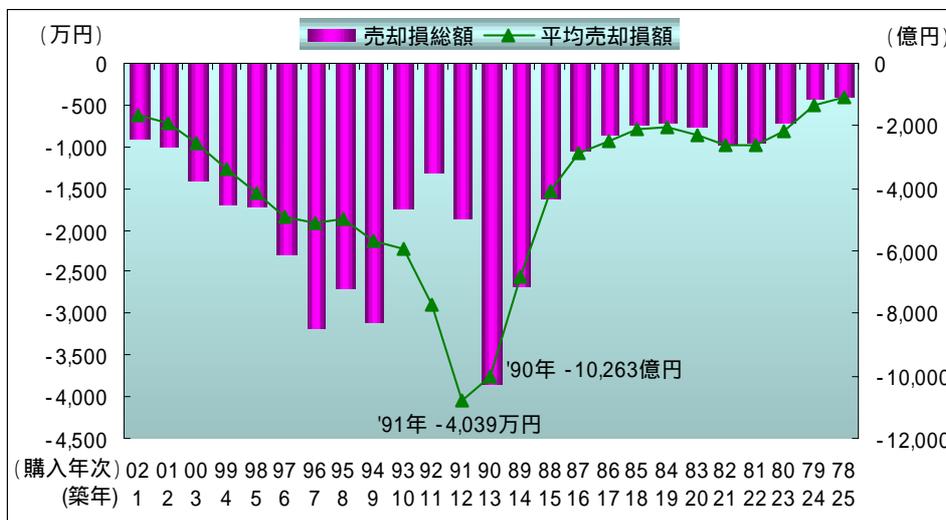
3. 買い換への可能性

売却住宅の購入時価格の低下で02年度の可能性はやや改善。ただし、売却損は1,300万円以上で、新築マンションや中古戸建住宅への買い換えは依然として困難な状況にある。一次取得と対照的に買い換えは各府県とも厳しく、和歌山県などを除くと新築マンションと中古戸建住宅の可能性は1未満、大阪府では中古マンションへの買い換えでも1を下回る。

4. 資産デフレの影響

中古マンションの築年別売却損は、バブルピーク時の91年で4,039万円に。売却損の総額も90年には1兆円を超える（図表）。時系列でも築11～15年の売却損の拡大が目立つ。バブル期の購入価格の高い物件で、潜在的なキャピタルロスの拡大が問題視される。譲渡損の繰越控除や買い換えローンの活用などで、買い換え需要の活動を促す必要がある。

図表 中古マンションの築年別売却損額（2003年）



1. 買いやすさの捉え方

住宅ローン利用世帯 の取得可能性

一般的なサラリーマン世帯の住宅購入では住宅ローンが利用されるが、その際の購入のしやすさは無理なく返済できる金額（返済可能額）と、返済すべき金額（返済必要額）の対比でみることができる。ここでは、年間返済可能額を年間返済必要額で除した値を「住宅取得可能性」として物件の買いやすさを捉える（図表1）。

購入対象は中古マンション、新築マンション、中古戸建住宅とし、平均的な勤労者世帯がローンを組んで一次取得する場合と買い換える場合に分け、過去10年間の変化をシミュレーションした。年間返済可能額は世帯年収の25%とし、返済必要額は近畿圏の平均的な物件価格から世帯の貯蓄額を差し引き、残りを公庫・銀行ローンの順で借り入れるものとした。

買い換えについては、各年度で築10年に当たる中古マンションを売却（築10年前後で売却依頼が増える点を考慮）し、上記3物件を購入するケースを想定。買い換え時の返済必要額は、中古マンションの売却額からローン残債を差し引いた損益を、買い換え先の物件の借入金に組み入れて算出した。売却損が生じる場合には、新規の購入価格に上乗せするため取得可能性は低下する。

なお、取得可能性は購入時点の取得の可能性を示すもので、購入後の金利や融資条件、所得の変化は見込んでいない。

図表1 シミュレーションの前提条件

住宅取得可能性 = 年間返済可能額 ÷ 年間返済必要額
(1.00 を超えるとその物件は買いやすい)

[年間返済可能額] 年収の25% (家計調査・京阪神大都市圏の勤労者世帯に基づく)

[年間返済必要額]

購入物件価格： 中古・新築マンション 専有70㎡×各年度の成約・販売単価
(購入経費5%を加算) 中古戸建住宅 各年度の平均成約価格

自己資金：貯蓄額の80% (家計調査・生保等を除く額)

買い換え時の売却損益：[売却物件価格] - [借入金の残債]

各年度で10年前に購入したマンションを売却し各物件に買い換える

[売却物件価格] 中古マンション 専有70㎡×各年度の成約単価

[借入金の残債] 売却物件購入時に組んだローンの残債

返済必要額：借入額(- -)について公庫+銀行を利用した返済額

公庫金利・融資条件 大阪圏の都市部地域を適用、銀行金利 固定金利型10年(94年以前は固定)

返済期間 中古マンション20年、新築マンション30年、戸建住宅15年で元利均等払い

* 新築マンションデータの出所：(株)不動産経済研究所

2. 一次取得の可能性

中古戸建住宅も
一次取得可能な水準に

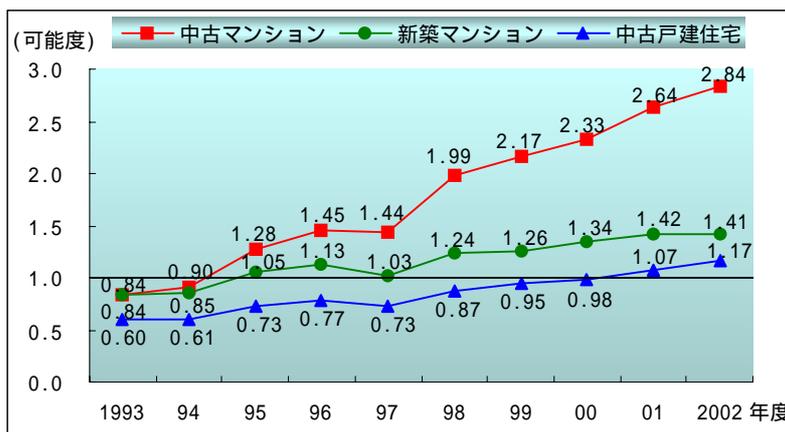
一次取得のケースでは、2002 年度も中古住宅価格の下落が続き、取得可能性は上昇した（図表 2）。

価格水準の低い中古マンション(70 m²換算・1,507 万円)の可能性は 2.84 で、年収に対する返済負担率は 8.8%に過ぎず、十分にゆとりを持った購入が可能だ。中古戸建住宅価格(2,252 万円)も下落が進み、可能性は 1.17 に上昇。年収負担率は 21.4%で、取得可能な環境となった。新築マンションは販売価格が横ばい(70 m²換算・2,891 万円)となり、可能性も 1.41 でわずかに低下したが、負担率は 17.7%で一次取得層が買いやすい状況に変化はない。

新築マンションより低価格の中古戸建住宅の取得可能性が低いのは、公庫を利用した中古戸建住宅購入者の借入期間が 15 年程度と短く、毎年の返済必要額が膨らんだ結果。それでも可能性は 1 を上回り、返済条件が多少厳しくてもゆとりある購入が可能な状況にある。

物件価格以外の要因では、02 年度の勤労者世帯の貯蓄額(855 万円)が前年比でやや減少したが、年収(653 万円)は横ばいで下げ止まり、公庫金利の低下も手伝って取得可能性の改善につながった。

図表 2 一次取得可能性の推移

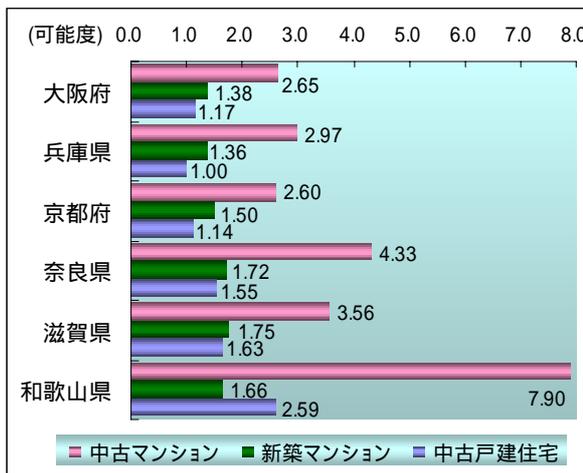


2府4県とも一次取得
は容易

府県別の一次取得可能性をみると、2 府 4 県すべてで 1 以上となった（図表 3）。相対的に物件価格が高い兵庫県の中古戸建住宅も 02 年度は 1.00 に上昇(01 年度・0.92)し、年収の 25%の負担で買えるようになった。大阪府や京都府も 1.14～1.17 で負担率は 21～22%、奈良県・滋賀県・和歌山県では 1.55～2.59 と購入しやすい状況にある。

中古マンションは最低でも京都府の 2.60 以上と、各府県とも年収の 10%以下で購入可能。府県間の価格差が比較的少ない新築マンションでは、兵庫県の 1.36 から滋賀県の 1.75 まで負担率 20%以下と買いやすい状況がみられる。

図表3 府県別の一次取得可能度(2002年度)

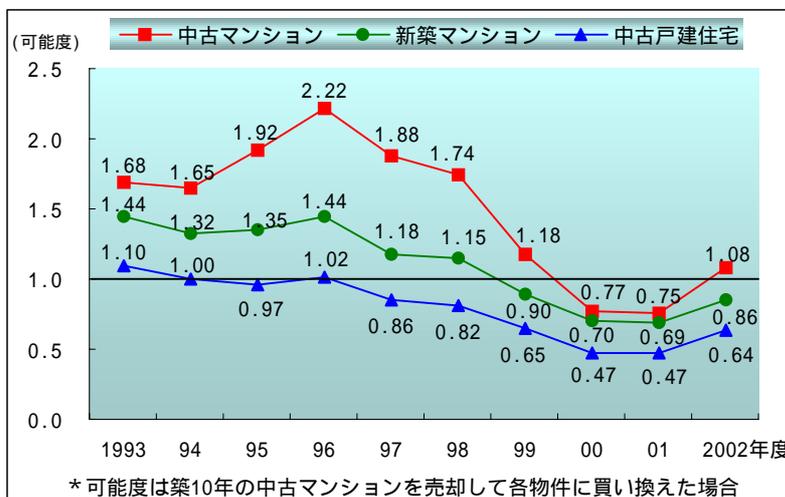


3. 買い換えの可能性

依然として厳しい
買い換え

一方、買い換えは、02 年度に取得可能度がやや改善したものの、依然として困難な状況にある(図表4)。中古マンション同士の買い換えでは可能度は 1.08 と 1 を上回ったが、新築マンションへは 0.86 と年収負担率は 29%に上昇し、中古戸建住宅への買い換えでは 0.64 と負担率は実に 39%にのぼる。

図表4 買い換え可能度の推移



02年度の可能性が改善した理由は、シミュレーションの前提である築10年の売却マンションの購入価格が前年度より抑えられたため。購入年次が、バブルピークを過ぎた92年度となったのがその要因だ。一次取得では可能性の改善に寄与した物件価格の下落も、買い換えでは現住宅の売却価格の低下につながるが、02年度の改善はこの売却価格の低下より、10年前の購入価格の減少が大きかったことによる。

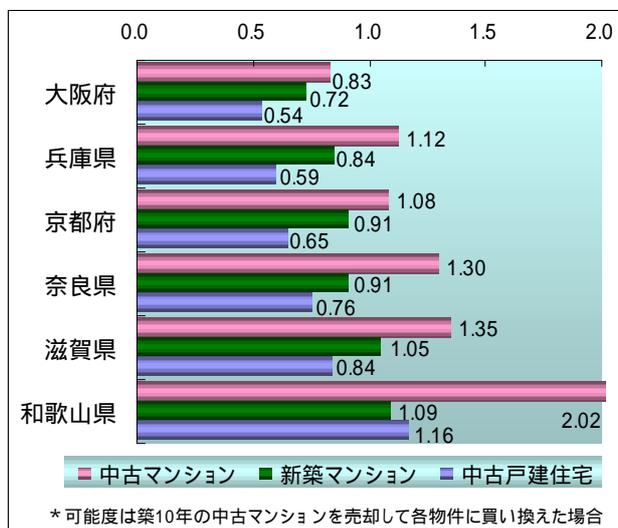
それでも、10年前のマンション購入価格は約4,200万円。当時は公庫の基準金利でも4.3～4.9%、銀行は6%台と高かったためローン残債は約2,800万円となり、売却価格を差し引いても差損が1,300万円以上残る。これを買い換え先の物件価格に上乗せすると、借入必要額は中古マンションで2,200万円、中古戸建住宅で3,000万円、新築マンションでは3,700万円以上となり、一次取得より大きく負担が増える結果となっている。

過去の売却損大きい
大阪府

2府4県すべてで1を上回った一次取得に対し、買い換えでは和歌山県の各物件と大阪府を除く中古マンション、滋賀県の新築マンションへの買い換えが1を上回る程度で、いずれも状況は厳しい(図表5)。

10年前のマンション購入価格が5,100万円超の大阪府では、売却損も1,900万円以上と大きく、中古マンション同士の買い換えでも可能性は0.83とゆとりある取得は難しい。新築マンションへの買い換えでも、売却損が1,200万円以上の大阪府・兵庫県・京都府・奈良県では1を下回る。中古戸建住宅では、滋賀県でも0.84で年収負担率は30%、大阪府に至っては0.54で負担率46%に達し、一般のサラリーマン世帯で買い換えを行うことはほぼ不可能となっている。

図表5 各府県内での買い換え可能性(2002年度)



4. 資産デフレの影響

築 11～15 年を中心に
拡大する売却損

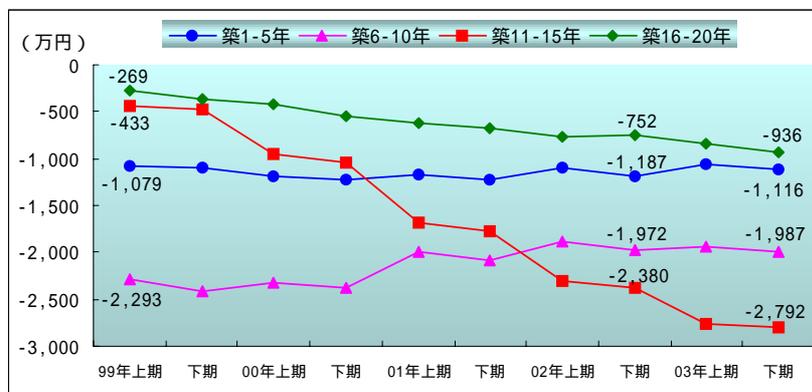
中古価格の継続的な下落で資産デフレによる売却損はむしろ深刻化し、買い換えの根本的な阻害要因は一向に解消されていない。

1 ページの図表で築年別の中古マンションの売却損をみると、03 年時点で 91 年の 4,039 万円がピークで 02 年(3,875 万円)からさらに拡大した。これは、各年次の新築マンション価格から対応する築年の中古マンション価格を差し引いた便宜上の平均値だが、バブルピーク前後の 89 年から 94 年では 2,000 万円以上の差損がみられる。

近畿圏全体の想定売却損の総額は、損失額と販売戸数が多かった 90 年の 1 兆 263 億円が最大で、78 年以降の全築年の総損失額は 02 年より拡大しており、デフレ圧力は依然として強まっている。

築年帯別の売却損を時系列でみると、バブルピーク時を含む築 11～15 年が引き続き増加し、03 年下期には 2,792 万円に達している。築 16～20 年も 936 万円と 02 年下期より拡大した。ただ、築 10 年以下は金額が大きいものの売却損は横ばいで、築 10 年を境にデフレの進行に違いがみられた(図表 6)。

図表 6 中古マンションの築年別売却損額の推移



PRすべきキャピタル
ロス対応の税制・融資

78年(築 25 年)以降に購入されたすべてマンションで売却損発生の可能性はあるが、特に問題なのは、バブル期の影響を受けた物件で潜在的なキャピタルロスが拡大している点である。

04 年度税制改正では、買い換え時の譲渡損の繰越控除制度が延長されたほか、賃貸に住み替えるなど単純売却でも同制度が適用可能となった。資産デフレでローン残債が売却価格を上回るケースでも、担保評価額の最大 200%まで借入可能な買い換えローンも登場している。一次取得中心の中古市場で買い換え需要の出勤を促すには、改めてこうした税制・融資制度の積極的なPRが必要となろう。

市況トレンド 15年度第 四半期の近畿圏市場

15年度第 四半期(10~12月期)の中古マンション・戸建住宅取引は、増加傾向に歯止めがかかってきた。成約価格の下落幅も縮小しているが、在庫の減少が進むなど市況は後退局面に入っている。一部で景気回復の兆しも見られ始めたが、中古住宅市場の見通しは楽観を許さない。

1. 中古マンション市場の動き

10~12月期の中古マンション成約件数は2,424件で、増加率は1.0%と7~9月期からダウンした。新規登録件数も4.9%の減少となり、市場の拡大傾向に歯止めがかかり始めた(図表A)

伸びが鈍化した成約件数に対し、成約価格の下落は2.5%とやや収まる動きをみせている。

新規登録の減少で在庫件数も減少に転じ、市況は後退局面に転じた。購入マインドは引き続き低下しており、足元の景気動向からみて市場の量的拡大は難しくなっているとみられる。

2. 戸建住宅市場の動き

戸建住宅の成約件数は、2,229件で前年比2.1%増と3期続けて増加。一方、新規登録件数は減少率が4.1%に拡大した(図表B)

中古マンション同様、成約価格の下落率はマイナス2.6%まで縮小し、下げ止まりの兆しも。

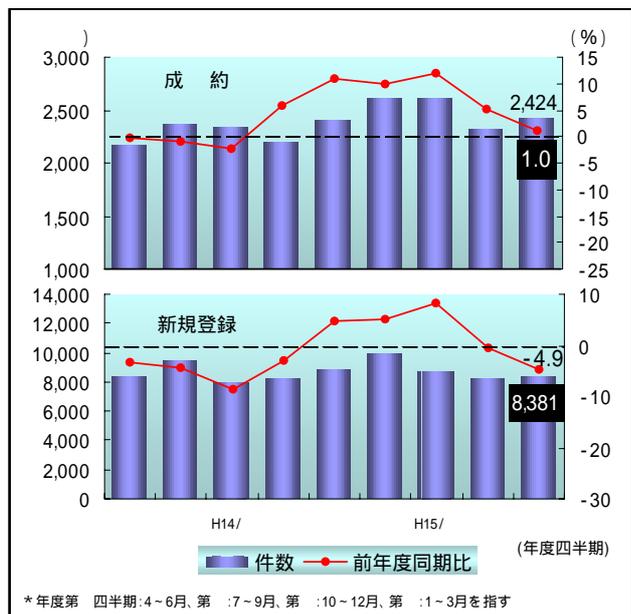
2年にわたって新規登録件数が減少している戸建住宅では、在庫の減少が続く市況は後退局面で停滞している。

3. 関連不動産市場の動き

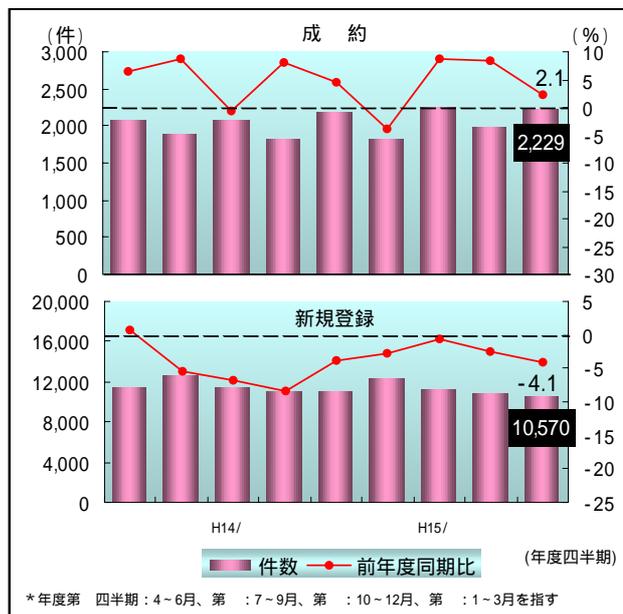
新築マンション発売戸数は5期ぶりに2.5%の増加に転じる一方、販売価格は2.6%下落。価格・供給の調整で契約率は7割台を回復。供給は大阪市内を中心に、大阪府内への集中が進んでいる。

オフィス賃料は、新築ビルの大量供給が続く大阪市内の下落が著しい。空室率は3都市とも10%を上回り、特に神戸市は17%台、京都市も14%台と過去最高を示す。

図表A 中古マンションの成約・新規登録件数



図表B 戸建住宅の成約・新規登録件数



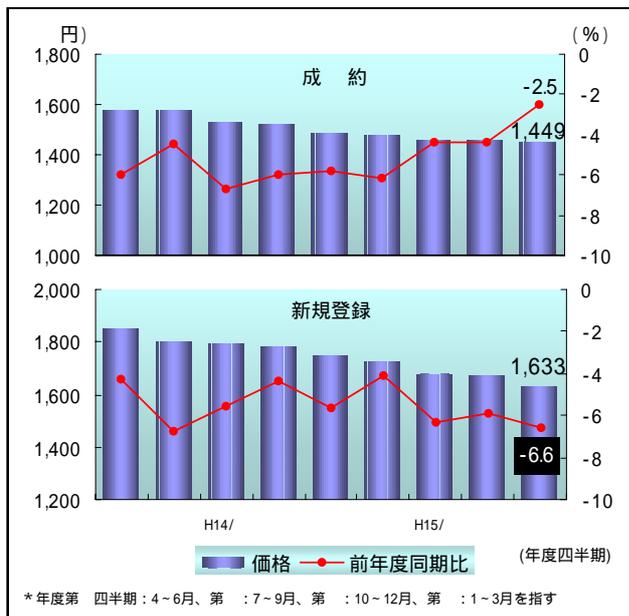
1. 中古マンション市場の動き

成約価格の下落率
やや縮小

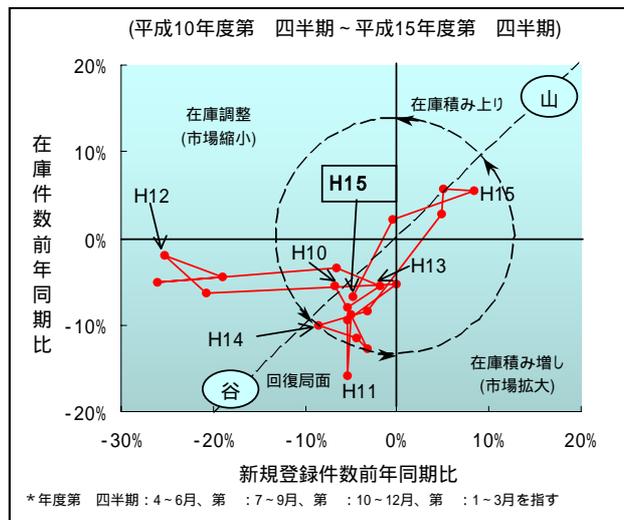
市況は後退局面に

10～12月期の成約件数は6期連続の増加となったが、増加率は1.0%に低下。新規登録件数も減少し、成約件数に対する新規登録件数は3.5倍と、7～9月期と同じ需給水準で推移した。成約価格は1,449万円で、下落率は2.5%とやや縮小。新規登録価格の下落率はおおむね横ばいのため、両者の乖離幅は184万円に減少した(図表1)。

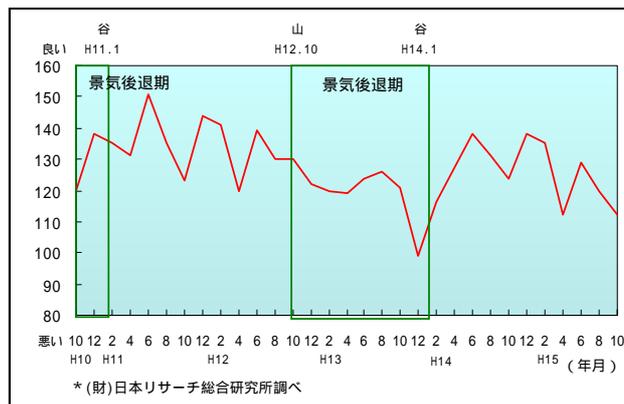
新規登録件数の減少により市場の在庫件数も減少し、10～12月期は5期ぶりに市場縮小～回復局面に変化した(図表2)。不動産購買態度指数(10月)も112と4ヶ月連続で低下し、購入マインドは減退している(図表3)。近畿財務局の景気予測調査(11月)では、04年4～6月期までの企業の景況見通しは引き続き改善しているが、完全失業率(10月)は6.3%と雇用の過剰感は根強い。足元の景気動向からみて、これまでのような市場の量的拡大は困難になるとみられる。



図表2 中古マンション市場の在庫循環



図表3 不動産購買態度指数(近畿圏)



2. 戸建住宅市場の動き

戸建の成約価格も 下落率縮小

成約件数は2.1%増と増加率が再び低下した。新規登録件数も減少傾向が強まり、成約件数に対して4.7倍と市場の物件量は全体に減少している。

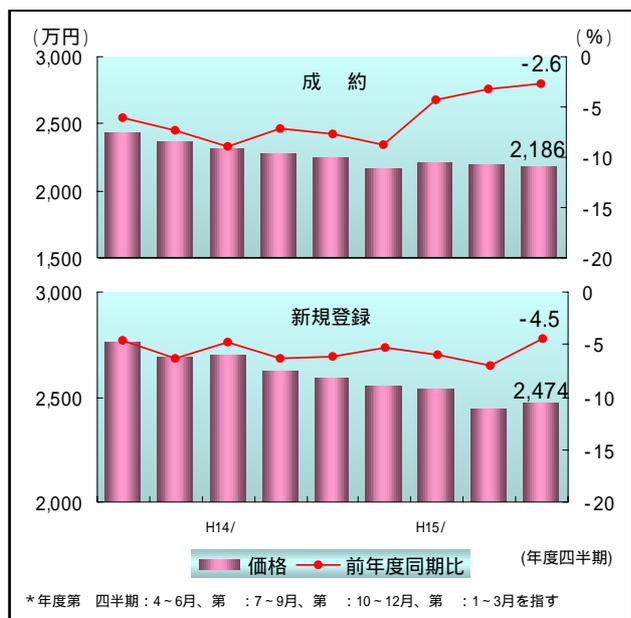
成約価格は2,186万円で、下落率は2.6%と前の期から引き続き下落傾向が鈍化。新規登録価格の下落率が4.5%だったため、両者の乖離は287万円に広がった(図表4)。

市況は停滞状況に

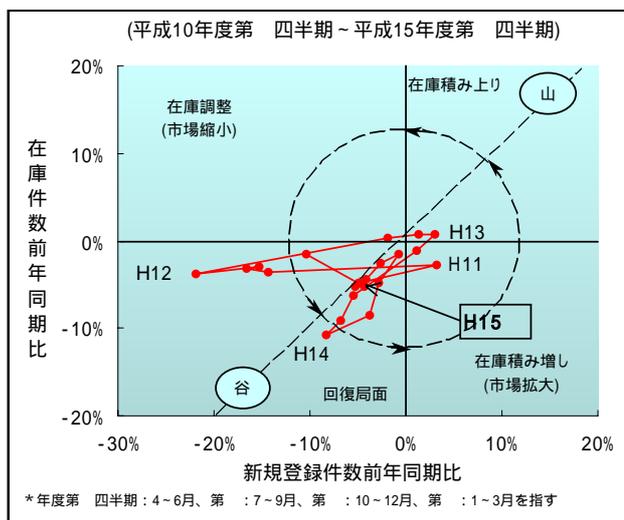
新規登録件数の減少は中古マンション同様、在庫件数の減少も招いており、市況は7~9月期に引き続き回復局面にとどまっている(図表5)。

政府の1月の月例経済報告では景気判断が上方修正され、大企業・製造業の先行き見通しは改善しているが、個人消費や雇用など家計部門には広がっておらず、景気回復の実感は乏しい。中古マンション・戸建住宅とも成約価格の下落幅が縮小し、局所的な物件価格の下げ止まりも指摘されるなか、首都圏のような緩やかなデフレ状況の脱却に期待が持てるが、買い換えも含めた需要出動がみられない状態では、本格的な市況回復への力強さに欠けるといえる。

図表4 戸建住宅の成約・新規登録価格



図表5 戸建住宅市場の在庫循環



3. 関連不動産市場の動き

新築マンションの発売 5期ぶりに増加

10～12月期の新築マンション発売戸数は9,188戸で、前年比2.5%増と5期ぶりに増加に転じた。販売価格は3,175万円で2.6%下落したが、4期にわたり3,100万円台で推移した。価格の抑制などもあり契約率は75.3%まで回復している(図表6)

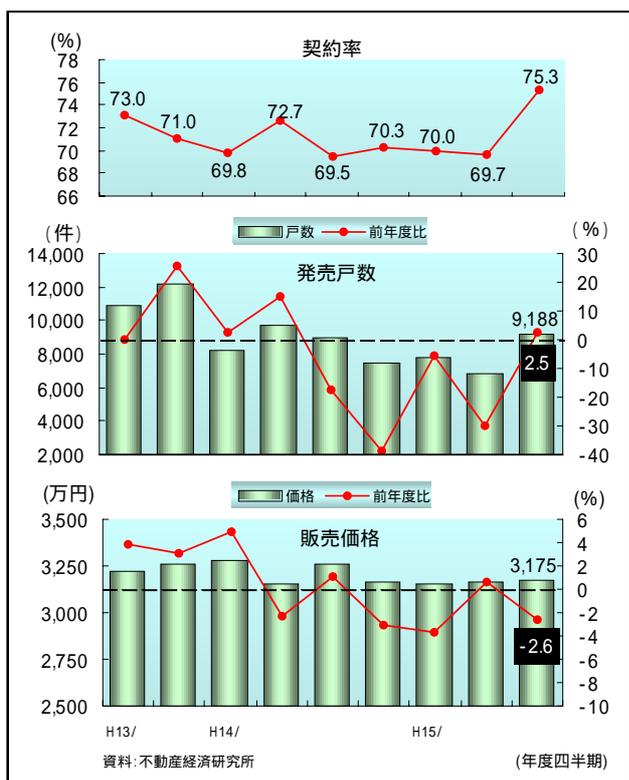
12月の即日完売は858戸で、大阪市内や堺市、神戸市垂水区、尼崎市などでみられた。大阪市内のシェアは近畿圏全体の約4割にのぼり、大阪府下を合わせると7割近くに達し、残り2割強は兵庫県内での供給となっている。超高層・大型物件の発売が進んでおり、低価格や住戸規模を確保した物件も堅調に推移している。

大阪市内の賃料低下 続く

オフィス賃料は下落が続き、特に大阪市内は9月に平均9,650円と前年比で2.9%下落した。03年は約3万坪の新規供給があり、04年もそれを上回る水準で立地・設備の良い大型ビルが大量供給される予定で、下位のビルが募集賃料をさらに下げる動きが見込まれる。

神戸市・京都市の賃料は03年前半に下落し、9月は10,300円台となっている。一方、空室率の上昇はやや一服感が出てきたが、大阪市が10.3%と10%を超え、特に神戸市では17.2%で高止まりし、京都市も過去最高水準の14.1%を記録している(図表7)

図表6 新築マンションの供給状況



図表7 オフィス空室率と募集賃料

