





















## 2. 一次取得の可能性

中古戸建住宅も  
一次取得容易な水準に

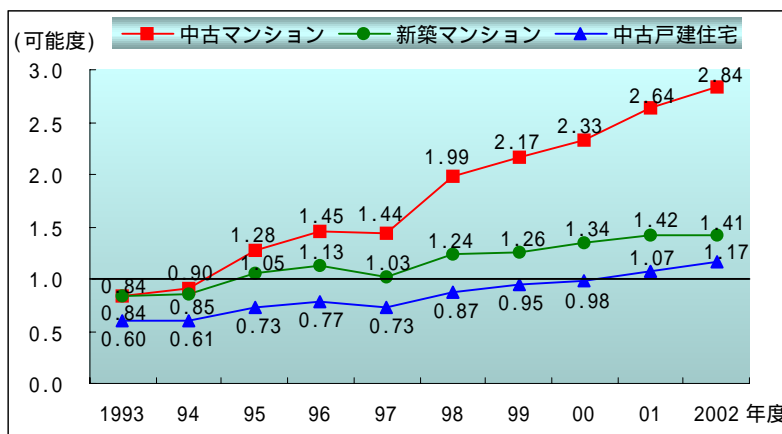
一次取得のケースでは、2002 年度も中古住宅価格の下落が続き、取得可能性は上昇した（図表 2）。

価格水準の低い中古マンション(70 m<sup>2</sup>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、取得容易な環境となった。新築マンションは販売価格が横ばい(70 m<sup>2</sup>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

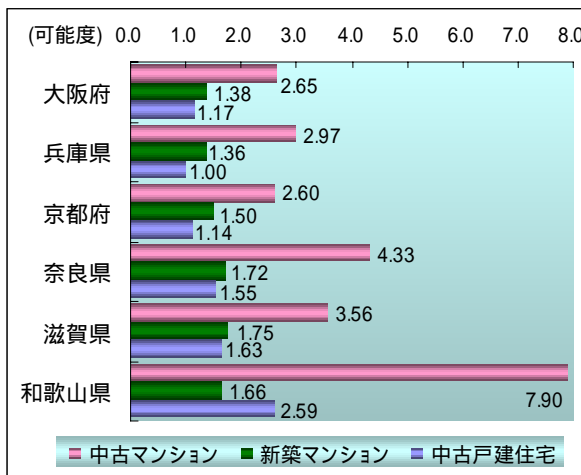


2府4県とも一次取得  
は容易

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)

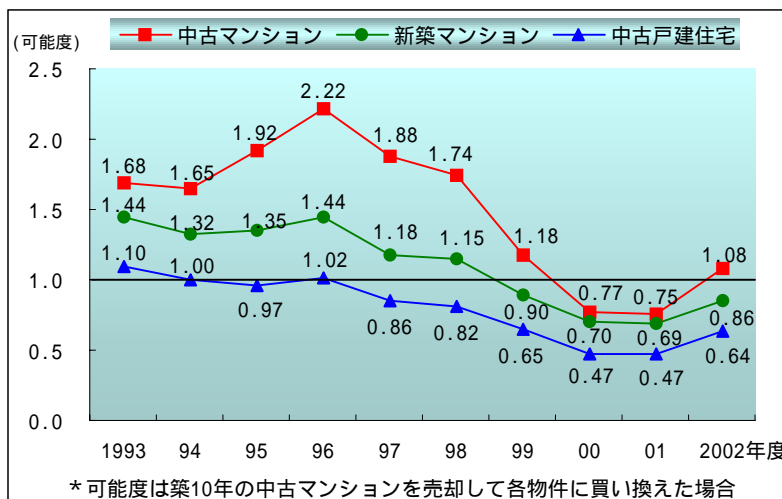


### 3. 買い換えの可能性

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。

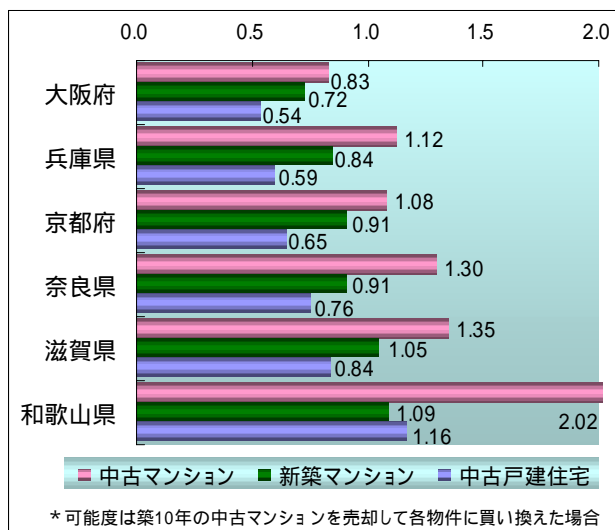
それでも、10年前のマンション購入価格は約4,200万円。当時は公庫の基準金利でも4.3～4.9%、銀行は6%台と高かったためローン残債は約2,800万円となり、売却価格を差し引いても差損が1,300万円以上残る。これを買い換え先の物件価格に上乗せすると、借入必要額は中古マンションで2,200万円、中古戸建住宅で3,000万円、新築マンションでは3,700万円以上となり、一次取得より大きく負担が増える結果となっている。

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

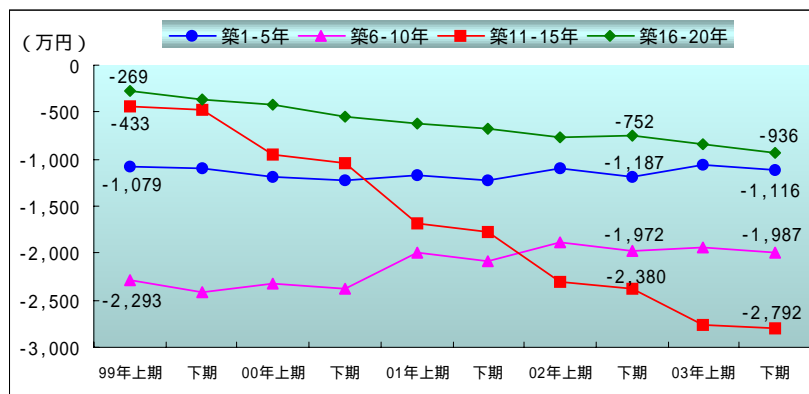
中古価格の継続的な下落で資産デフレによる売却損はむしろ深刻化し、買い換えの根本的な阻害要因は一向に解消されていない。

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。

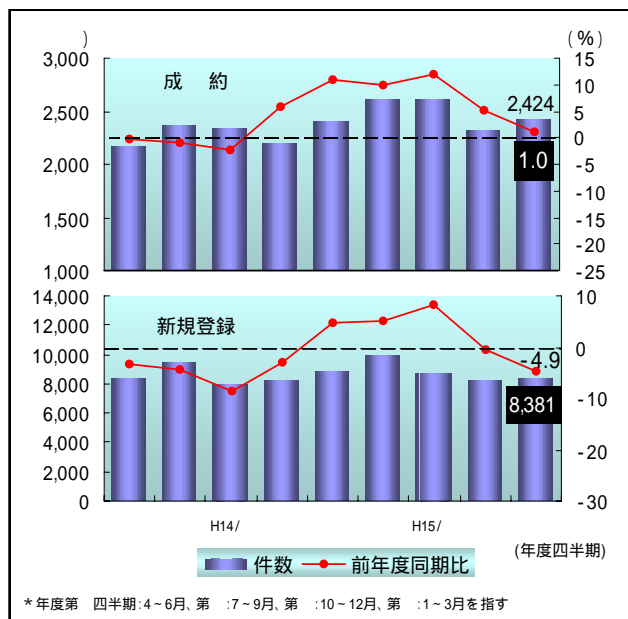
2年にわたって新規登録件数が減少している戸建住宅では、在庫の減少が続く市況は後退局面で停滞している。

## 3. 関連不動産市場の動き

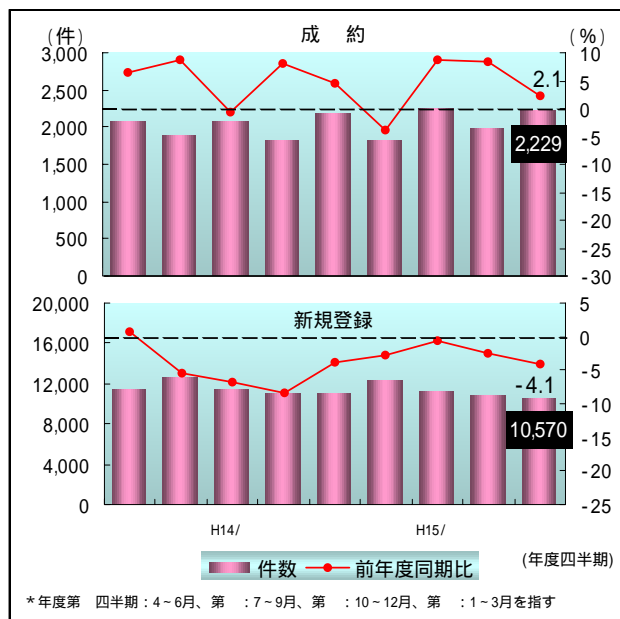
新築マンション発売戸数は5期ぶりに2.5%の増加に転じる一方、販売価格は2.6%下落。価格・供給の調整で契約率は7割台を回復。供給は大阪市内を中心に、大阪府内への集中が進んでいる。

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



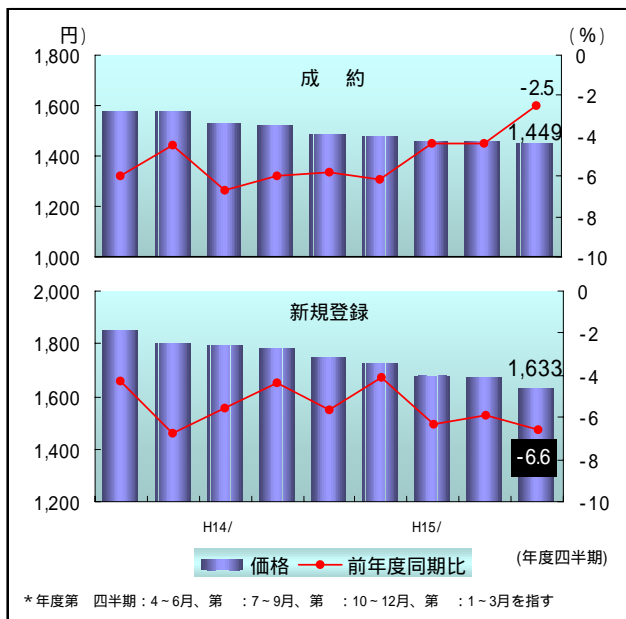
# 1. 中古マンション市場の動き

成約価格の下落率  
やや縮小

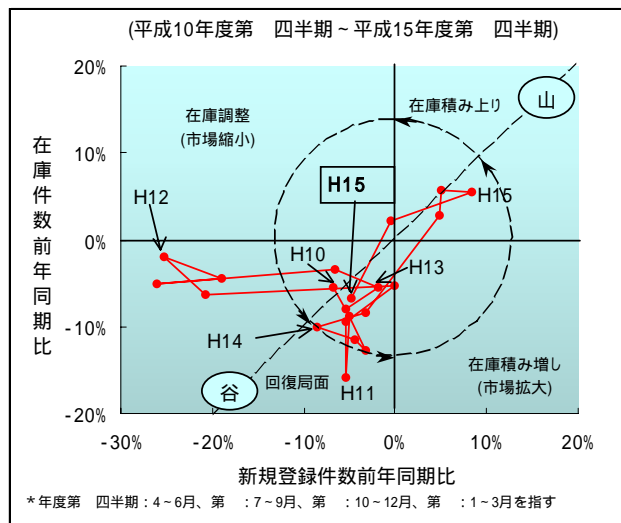
市況は後退局面に

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)。

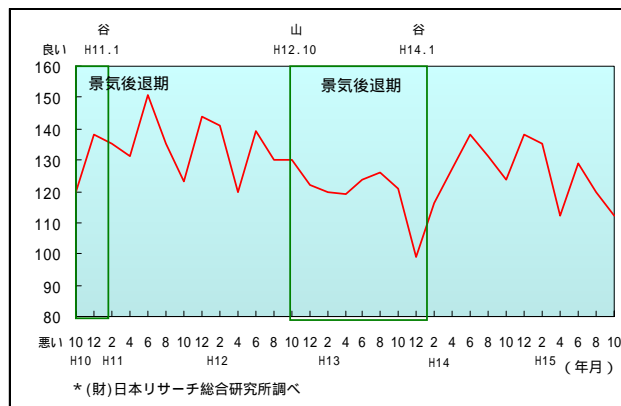
新規登録件数の減少により市場の在庫件数も減少し、10～12月期は5期ぶりに市場縮小～回復局面に変化した(図表2)。不動産購買態度指数(10月)も112と4ヶ月連続で低下し、購入マインドは減退している(図表3)。近畿財務局の景気予測調査(11月)では、04年4～6月期までの企業の景況見通しは引き続き改善しているが、完全失業率(10月)は6.3%と雇用の過剰感は根強い。足元の景気動向からみて、これまでのような市場の量的拡大は困難になるとみられる。



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。

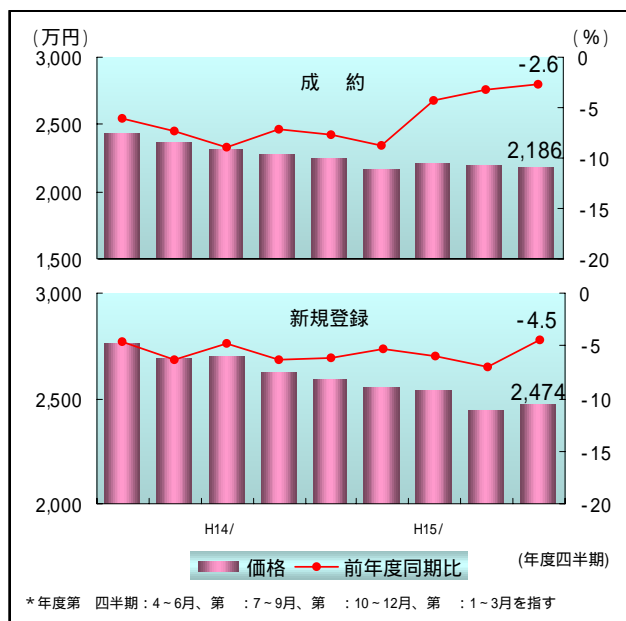
成約価格は2,186万円で、下落率は2.6%と前の期から引き続き下落傾向が鈍化。新規登録価格の下落率が4.5%だったため、両者の乖離は287万円に広がった(図表4)。

### 市況は停滞状況に

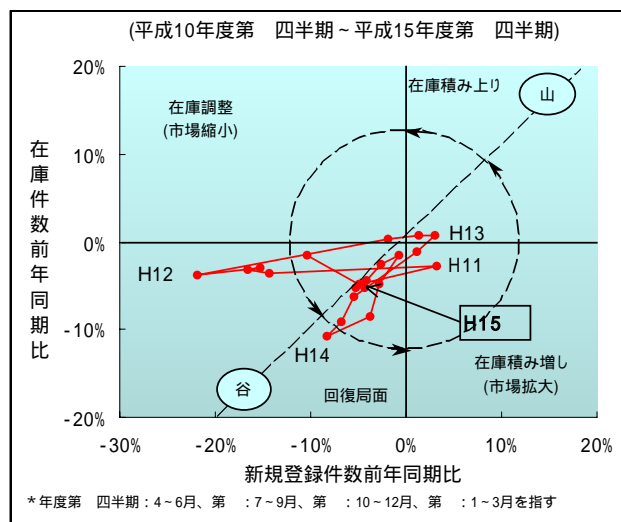
新規登録件数の減少は中古マンション同様、在庫件数の減少も招いており、市況は7~9月期に引き続き回復局面にとどまっている(図表5)。

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)

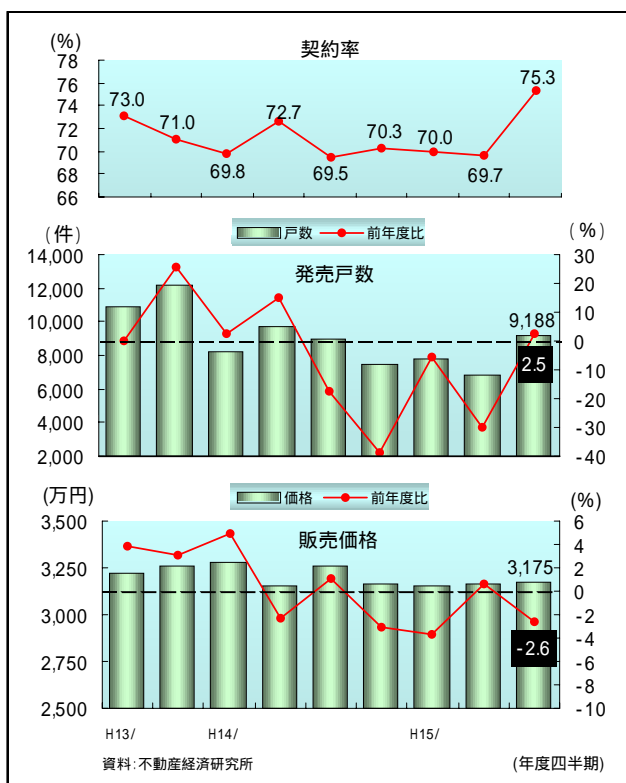
12月の即日完売は858戸で、大阪市内や堺市、神戸市垂水区、尼崎市などでみられた。大阪市内のシェアは近畿圏全体の約4割にのぼり、大阪府下を合わせると7割近くに達し、残り2割強は兵庫県内での供給となっている。超高層・大型物件の発売が進んでおり、低価格や住戸規模を確保した物件も堅調に推移している。

#### 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

