

我が国の社会経済構造が急速に変化するなか、国の住宅政策も大きく変わろうとしている。住宅金融公庫などの制度改革が議論を呼ぶ一方で、住宅・不動産行政の方向性も大幅に転換しつつある。新しい政策のキーワードは、「市場重視」と「ストック活用」だ。国土交通省が今年8月に公表した住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）は、不動産流通業界にも大きなインパクトを与える可能性を持っている。これからの日常業務に直接影響を及ぼすとみられるこの計画の中身について紹介してみよう。

これからの住宅政策の方向

住宅政策転換の背景

住宅市場整備行動計画（アクションプログラム）は、消費者がアクセスしやすい住宅市場の整備を目指して、国が必要な施策を取りまとめたものだ。

実は、この計画が出される以前から、住宅政策の転換方向は示されていた。国の住宅地審議会が平成7年度に出した「21世紀に向けた住宅政策の基本的体系について」の報告と、これを踏まえた建設大臣(当時)の諮問に対する昨年9月の答申である。

この中では既に、少子・高齢化や経済社会の低成長化、環境問題への対応を背景として、これまでの公共住宅の新規供給や公庫等による持家取得政策を見直し、民間市場における既存住宅の改善や住み替えによる住宅ストックの有効活用が提案されている。

アクションプログラムはこうした審議会答申を受けて、国が具体的な施策の内容を示した初めてのものといえる。

アクションプログラムのポイント

国土交通省が示したアクションプログラムは、大きく「中古住宅流通市場」と「住宅リフォーム市場」の2つに分けられ、最も身近な中古住宅流通市場では4つの主要施策が挙げられる（図表1）。

1点目の「中古住宅の検査、性能評価・表示システム」は、買主に代わって維持管理状況を検査・点検し、中古住宅の性能を評価・表示しようとするもの。

2点目の「中古住宅の質・管理状況を考慮した価格査定システム」は、履歴情報や現況調査の結果を反映した価格査定システムを構築するもので、1点目と連携した施策となっている。

3点目の「マンションの維持管理履歴情報の登録制度」は、大規模修繕等の履歴情報を行政機関に登録し、マンションの区分所有者や購入予定者の求めに応じて公開するものだ。

最後の4点目の「インターネット上での中古住宅の成約価格情報の蓄積と提供」は、日頃の業務にも非常

図表1 アクションプログラムのポイント（主要な施策）

<p>中古住宅流通市場 = 安心して売買できる市場を作る</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 中古住宅の検査、性能評価・表示システムの導入 2. 中古住宅の質・管理状況を考慮した価格査定システムの導入 3. マンションの維持管理履歴情報の登録制度の導入 4. インターネット上での中古住宅の成約価格情報の蓄積と提供 <p>住宅リフォーム市場 = 市場の評価が長続きするリフォームの実現</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. インターネットを活用したリフォーム事業の再編 2. リフォームしやすい住宅や住宅部品の開発普及 3. バリアフリー、耐震、省エネ改修等の重点的推進 	<p>アクションプログラムの効果</p> <p>～2015年の住宅市場の見通し～</p> <p><市場規模> 中古住宅流通市場を倍増(約30万戸) リフォーム市場は3割増(約6兆円)</p> <p><耐用年数> 米国並みの40年以上(現状の1.5倍)</p> <p><雇用拡大> リフォーム市場で約22万人</p>
---	--

に關係の深い内容となっている。基本的には消費者の不動産購入に際して、レインズが持つ市況情報（鉄道沿線別の平均価格等）をインターネットで提供していこうとするものだ。価格情報の提供は査定の根拠にもなり、顧客に信頼につながる項目だけに、日頃の成約情報の登録がより重要になってこよう。

この他、リフォーム市場に関しては、インターネットによる業者や工事費等の情報提供、効率的な工法開発、バリアフリー化の推進などが挙げられる。

具体的な行動計画である以上、早期の実施とその実効性が求められるが、各施策とも平成 13～15 年度中の実施を目指しており、2015 年までに市場規模の拡大や住宅の耐用年数の延長、リフォーム市場での新規の雇用拡大などを目標としている。

すだ（図表 2）。消費者の中古住宅取引の不安を解消し適切な維持管理を促すため、14 年度中の実施を目指している。

具体的な内容として、以下の項目が挙げられる。

- ・数万円程度の低料金による屋根、外壁、屋根裏、床下等の目視検査と設備の作動点検
- ・安心して頼める標準的な検査項目・方法
- ・必要に応じた耐震性能等の評価・表示
- ・講習を修了した信頼できる評価員の検査・評価
- ・誰でもわかる評価書の作成
- ・評価機関の情報をインターネットで提供

なお、この制度は、現時点で新築住宅に限定されている品確法の性能表示制度の枠組みに加える形で、新たに実施されることになっている。

主な施策の内容

品確法に位置付けられる中古住宅性能評価

中古住宅の検査・性能表示制度は、売買に当たって中古住宅の現況を検査（8月号P 1～3参照）し、必要に応じて耐震性能等も表示する新しいサービ

性能評価を反映した新・価格査定システム

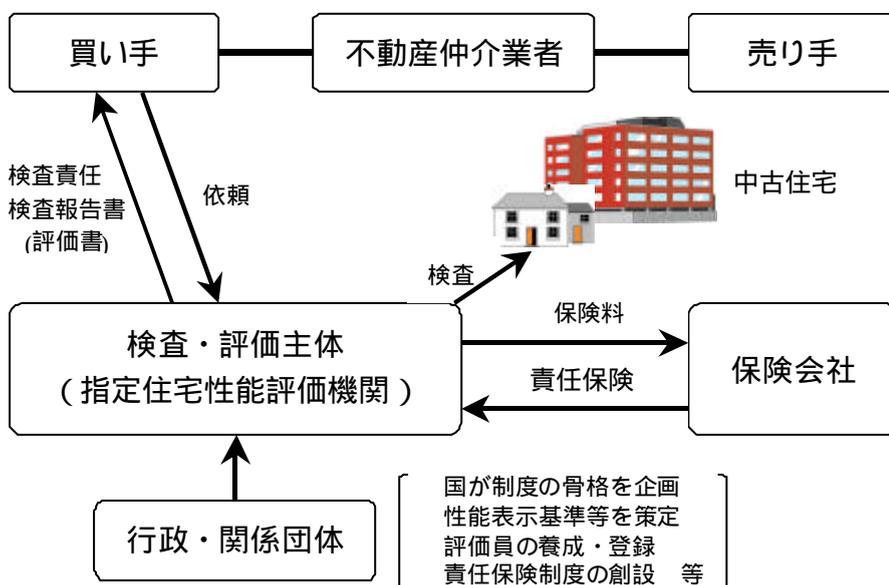
中古住宅の検査・性能表示制度と連動する制度として、現在、新しい価格査定システムが検討されている（図表 3）。戸建住宅は 13 年度、マンションは 14 年度を目標にシステム構築が行われている。

新しい査定システムは、修繕履歴や表示性能に

応じて中古住宅の質を適切に評価し、「実質築年数」の概念に基づいて査定を行うもの。マニュアルの電子化や住宅の耐用年数の改正なども伴う内容となっている。

戸建住宅の査定マニュアルは、既に改訂作業に入っており、来年 1 月頃を目途に（財）不動産近代化センターからリリースされる予定だ。この改訂マニュアルの特徴としては、次の点が挙げられる。

図表 2 中古住宅の検査・性能表示制度の仕組み



- ・入力計算表のExcelシート化
- ・木造在来工法、2×4、鉄骨造対応
- ・建物の点検、修繕を査定に反映
- ・建物の耐用年数の変更
- ・履歴の考慮

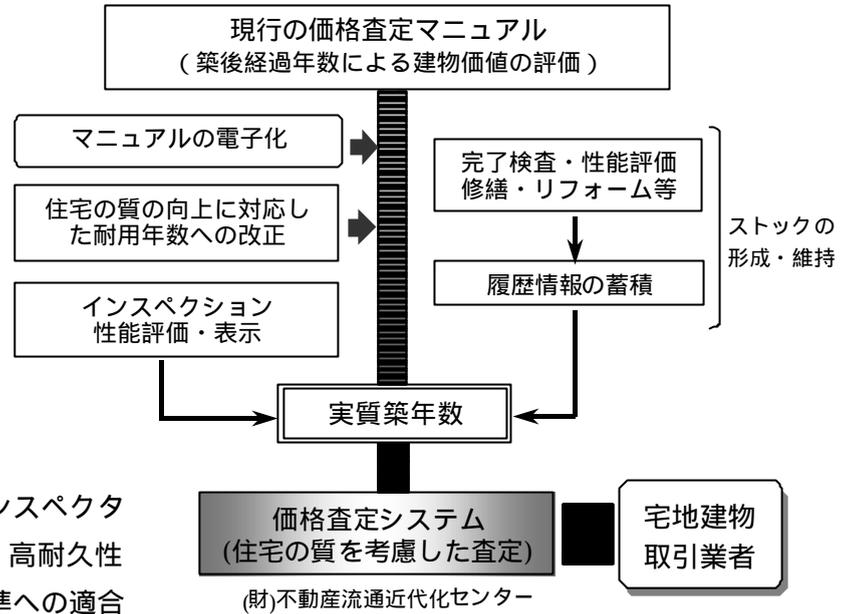
Excelによるマニュアル計算シートは、現行マニュアルでも提供されているが、新マニュアルでも使い勝手の良さが期待される。シート上の建物の点検・修繕項目は、躯体や外壁、設備等の「建物評点」の他、公的機関による評価記録や民間インスペクターの物件調書の有無をみる「加減評点」、高耐久性やバリアフリー、省エネルギーの公庫基準への適合を評価する「住宅性能加点」から構成され、対象物件の修繕履歴を評点で反映する内容となっている。

適切な修繕を促すリフォーム市場の再編

仲介業務に直接関係する検査・性能表示制度や価格査定システムだが、これらの制度を有効に機能させるには結局、適切なリフォームが必要となる。これを促すのが、リフォーム市場の再編策だ。

リフォームの現状に対しては、消費者の不満も高く、対応策として工事内容や費用、事業者の業務履歴に関する開示などが検討されている（図表4）。具体的には、インターネットを使った標準契約書や事業者情報の提供、対話型の費用見積システムやバ

図表3 価格査定システムの再構築イメージ



リアフリー診断システムの提供、また、リフォームが容易なS I (スカルト・イフイル)工法の普及などが13年度中の実施施策とされている。

* * *

以上の3つの施策は、いずれも消費者保護が本来の目的であるが、仲介業務の現場にも少なからず影響を与えるとともに、中長期的な不動産流通市場の活性化も促すことが期待される。これまで税制以外にあまり関心を集めなかった国の住宅政策だが、今後は具体的に打ち出される施策について、その内容をしっかりと理解していく必要がある。

図表4 リフォーム市場の再編に向けた対応策

消費者の不安・不満	対応策
契約書がなく工事内容が不明確で不安	標準的な工事契約書等を作成、インターネットで提供
信頼できる業者がわからない	施工実績等の業者情報をインターネットで提供
どんなリフォームをすればよいかわからない	標準的な工事内容や工事費がわかるガイドシステムの構築
適正なバリアフリー化をしたい	身体状況に応じた改修内容を診断するシステムの構築
共同住宅で他の居住者に迷惑をかけてしまう	低騒音や工期短縮のための工法の開発・普及
気に入った部品が取り付けられない	住宅部品の取り付け部分の標準化等

13年度第 四半期の近畿圏市場

中古マンション、価格低下で需要引き付け依然好調
戸建住宅は取引横ばいながらも緩やかな拡大基調に

7～9月期の近畿圏市場は、中古マンションを中心に好調な取引を維持した。戸建住宅の成約件数はほぼ横ばいとなったが、市況の循環的要素からみると依然緩やかな拡大基調にある。いずれも継続的な価格の下落が、需要をつなぎとめている格好だ。

しかし、年明けからの景況感の悪化や9月の米国同時テロの影響などを背景に、先行き不透明感が再び強まってきた。雇用や消費意欲の低下とともに、不動産市場も楽観を許さなくなっている。近畿圏市場はどう推移していくのか、現状と今後を追った。

中古マンション市場の動き

成約件数は3期連続で増加

平成13年度第 四半期(7～9月期)の中古マンション成約件数は2,080件、前年度比10.1%増で年初来の大幅な増加を維持し、3期連続の2ケタ増となった(図表1)。依然として、昨年度の落ち込みの反動はみられるが、四半期ベースで2千件超が続き、直近1年間の取引量は9,039件と好調だった5年度(9,335件)に迫る勢いとなっている。

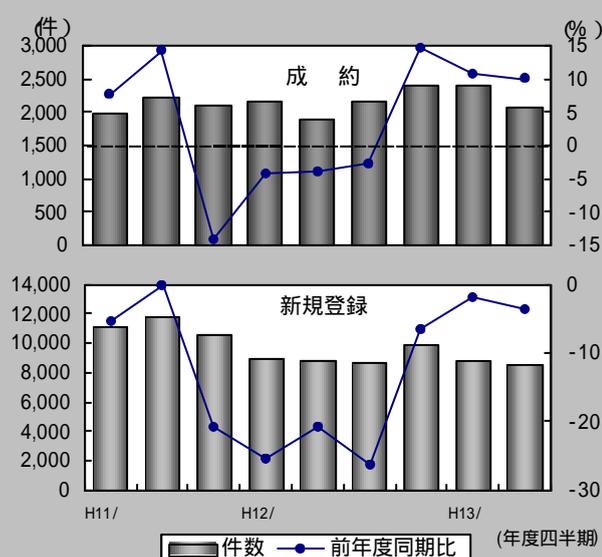
一方、新規登録件数は、前年度比で3.6%減少し、

8,478件と11年度第 四半期までの1万件を下回る水準が続いている。第 四半期(4～6月期)と同様、1ケタ台の減少にとどまり、売却意欲の低下に歯止めはかかっているものの、好調な取引に売り依頼の拡大が追い付いていないのが現状だ。

拡大する価格の下落幅

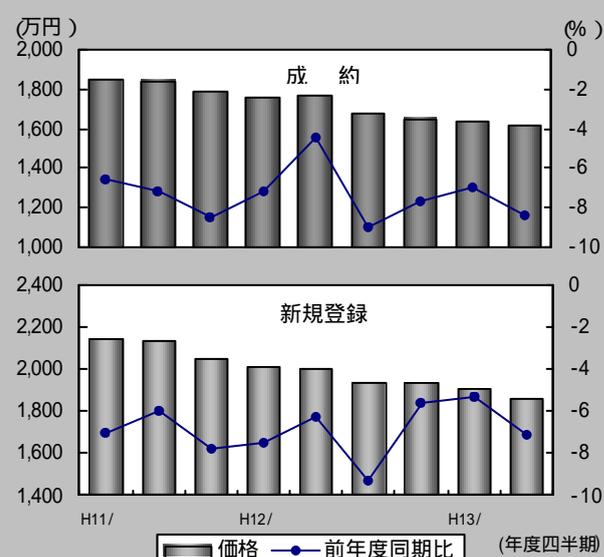
活発な取引の背景にあるのは、大幅な価格の下落である。7～9月期の平均価格は1,617万円で、前年度

図表1 中古マンションの成約・新規登録件数の推移



* : 年度第 四半期(4～6月)

図表2 中古マンションの成約・新規登録価格の推移



* : 年度第 四半期(4～6月)

比8.4%の下落。これは4～6月期のマイナス7.0%を上回り、下落率の拡大傾向に歯止めがかかっていない。

新規登録価格も下落幅が広がり、7～9月期は1,861万円 で7.1%の下落と、これも4～6月期のマイナス5.3%を上回っている。新規登録価格から成約価格がどの程度下がっているかを示す値引率(成約価格÷新規登録価格-1・近畿圏平均値の比較)は、1～3月期にマイナス14.5%だったが、7～9月期は13.1%まで縮小。売り依頼での値付けが、次第に成約価格を意識したものになりつつある。

売り主側のこうした動きが好調な取引につながっているとみられ、継続的な価格の下落が需要をつなぎとめる形となっている。

大阪府北部を中心に好調な取引

取引が特に活発なエリアは、大阪市内や北摂地域を中心とする近畿圏北部の各都市が目立った(図表3)。7～9月期の前年度比による都市別の成約件数増加率をみると、豊中市や大阪市内の各区をはじめ大阪府下の10都市が上位を占めた。

図表3 中古マンションの都市別件数増加率TOP20

都市	平成13年度 第 四半期 (前年度同期比)			
	件数増加率	件数	価格変動率	万円
明石市	107.4%	56	-5.5%	1,359
芦屋市	82.4%	31	-26.0%	2,104
神戸市 灘区	78.9%	34	-27.0%	1,598
豊中市	70.0%	85	-9.2%	2,094
大阪狭山市	63.6%	18	-17.3%	1,172
京都市 右京区	62.5%	26	-7.7%	1,283
大阪市 阿倍野区	60.0%	16	-28.7%	1,857
京都市 左京区	58.3%	19	8.4%	2,093
姫路市	58.3%	19	5.1%	1,312
京都市 南区	54.5%	17	-14.8%	996
大阪市 西区	54.5%	34	36.2%	1,825
大阪市 城東区	48.1%	40	-13.2%	1,557
大津市	48.0%	37	-16.8%	1,490
河内長野市	45.5%	16	-14.4%	1,246
大阪市 都島区	41.4%	41	-13.0%	2,149
枚方市	39.0%	57	-13.0%	2,149
高槻市	35.5%	42	-21.0%	1,366
伊丹市	32.0%	33	-15.8%	1,592
吹田市	21.2%	80	-6.6%	1,881
神戸市 兵庫区	18.2%	13	-30.2%	1,157
近畿圏全体	10.1%	2,080	-8.4%	1,617

* 対象：平成12・13年度第 四半期(7～9月)の成約件数が、ともに10件以上の都市

増加率の最上位には明石市や芦屋市、神戸市灘区などが並び、兵庫県下で6都市が挙げられる。この他、京都市の左京区や右京区、南区でも大幅な伸びがみられた。4～6月期に続いて増加率が高かった都市は、明石市や芦屋市、豊中市、京都市左京区、姫路市、大津市、高槻市、伊丹市、吹田市、神戸市兵庫区の10都市で、近畿圏北部を中心に上位20位の半数は今回も好調な取引を維持した。

近畿全体で価格の下落が強まる中、取引の上位各都市も価格の落ち込みが目立った。ただ、4～6月期と違い、京都市左京区や姫路市、大阪市西区など価格が上昇する都市もみられ、一部でやや価格の高い取引が増える傾向もみられた。

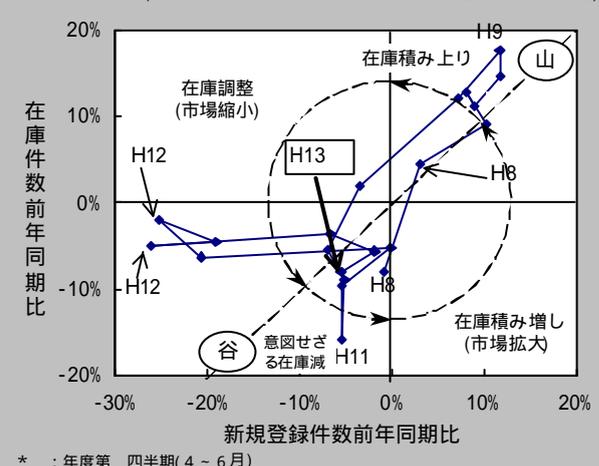
在庫循環にみる市況の見通し

市況は回復局面で停滞

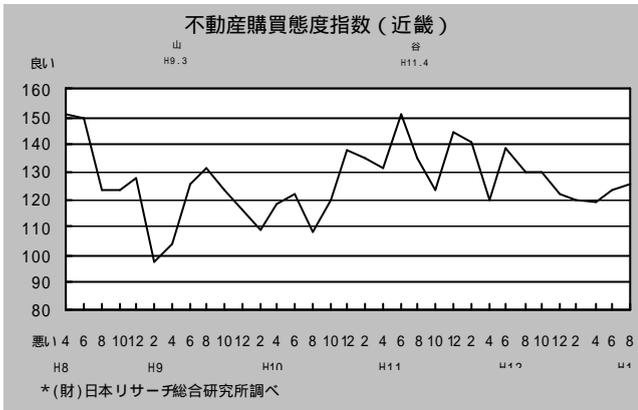
活況を呈している中古マンション市場だが、在庫循環からみると、少し気になる動きもみられる(図表4)。

4～6月期までは、新規登録件数、在庫件数とも前年度比での減少に歯止めがかかり、市況の拡大局面に向かう兆しもみられた。しかし、7～9月期は再び減少率が高まり、「意図せざる在庫減」つまり

図表4 中古マンションの在庫循環
(平成8年度第 四半期～平成13年度第 四半期)



* : 年度第 四半期(4～6月)



市況の回復局面にとどまる結果となった。これは、今後の継続的な市場拡大(在庫積み増し)に必要な新規登録の拡大が遅れていることを意味している。

今後1年間、不動産が買い時かどうかを聞いた不動産購買態度指数(日本リサーチ総研調べ)をみると、近畿圏は依然軟調に推移している。9月の日銀短観でも企業の景況感は急速に悪化しており、政府の景気動向(一致)指数も全指標で落ち込むなど、景気の下押し圧力は確実に強まっている。各指標は9月の米国同時テロの影響を織り込んでおらず、IT関連企業の低迷とともに、今後の所得の減少や雇用不安など足元の景況感の一層の悪化が心配される。

既に、新築マンション(P8参照)や持家の新設着工では供給減が続いており、価格の下落で顧客を引き付けてきた中古マンション市場も、消費マインドの低下によっては次第に取引が鈍る可能性も出てきた。今の市況のまま取引が減少すると、今度は在庫だけが増加し、結果として市場の縮小局面に戻ってしまうことが懸念される。

戸建住宅市場の動き

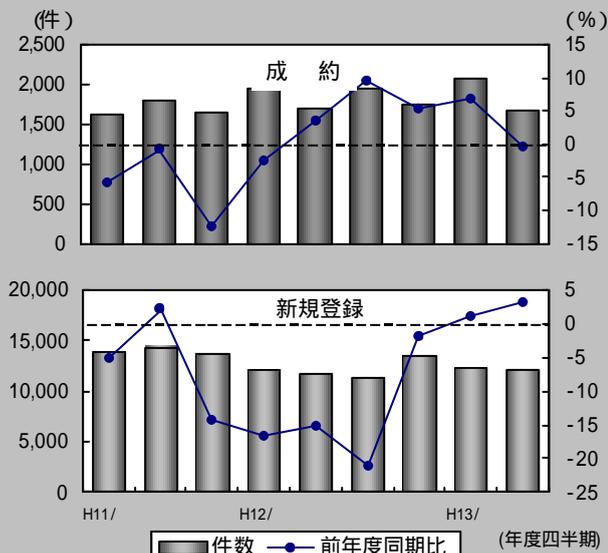
7～9月成約件数はマイナスへ

4期連続で取引を拡大してきた戸建住宅市場だが、ここに来てやや一服感が出てきた(図表5)。

7～9月期の成約件数は1,681件、前年度比で0.4%減となり、12年度第 四半期以来のマイナスとなった。1,600件台は件数が落ち込んだ11年度・12年度第 四半期と同じ水準で、好調な中古マンションとは対照的な動きとなった。

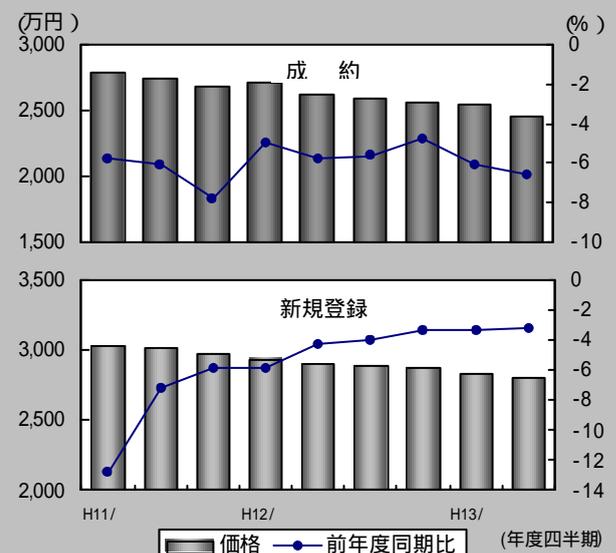
一方、新規登録件数は12,119件で3.1%増と4～6月期に続いて増加し、過去2年間では見られなかった2期連続の増加となった。取引の増加が落ち着

図表5 戸建住宅の成約・新規登録件数の推移



* : 年度第 四半期(4～6月)

図表6 戸建住宅の成約・新規登録価格の推移



* : 年度第 四半期(4～6月)

図表7 戸建住宅の都市別件数増加率TOP20

都市	平成13年度・第 四半期(前年度同期比)			
	件数増加率	件数	価格変動率	万円
松原市	100.0%	30	-20.1%	2,110
香芝市	83.3%	22	-16.0%	2,857
川辺郡 猪名川町	70.0%	17	-4.6%	2,594
吹田市	61.5%	21	-9.4%	3,491
池田市	58.3%	19	42.4%	4,086
神戸市 垂水区	57.7%	41	-3.5%	2,956
草津市	53.3%	23	0.1%	2,230
奈良市	50.0%	60	7.1%	2,956
豊中市	45.2%	45	-14.9%	3,359
京都市 山科区	43.2%	53	-19.1%	2,048
八尾市	41.2%	24	-21.3%	1,399
加古川市	35.7%	19	-28.7%	1,548
尼崎市	32.6%	57	6.0%	2,947
寝屋川市	27.3%	28	-1.2%	2,310
河内長野市	25.0%	30	-0.3%	2,905
伊丹市	25.0%	15	-1.8%	3,012
城陽市	23.5%	42	4.2%	2,375
京都市 左京区	20.0%	30	-13.6%	4,051
和歌山市	20.0%	18	-25.0%	1,528
高槻市	17.3%	88	-7.2%	2,918
近畿圏全体	-0.4%	1,681	-6.6%	2,448

* 対象：平成12・13年度第 四半期(7～9月)の成約件数が、ともに10件以上の都市

く一方で、売り依頼の拡大も目立ってきている。

成約価格の下落率引き続き拡大

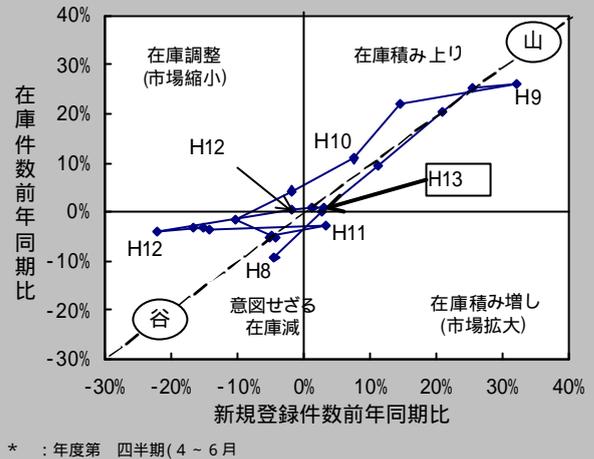
7～9月期の戸建住宅の成約価格は2,448万円で、今回はじめて2,500万円を下回った。前年度比6.6%のマイナス。4～6月期の6.1%より下落率は拡大し、中古マンション同様、下落基調に変化は見られない(図表6)。

新規登録価格も7～9月期は2,800万円で3.2%のマイナスと、下落率は前期に比べやや縮小したものの下落は続いている。ただ、成約価格の下落率が拡大したため、新規登録価格から成約価格への値引率(近畿圏平均値での比較)は、4～6月期の10.4%から12.6%に広がった。買い主側の希望に対し、売り出し価格がやや追い付いていないため、結果として成約件数が落ち込んだものとみられる。

上位都市でも下落傾向強まる

7～9月期の成約件数増加率の上位20都市をみ

図表8 戸建住宅の在庫循環
(平成8年度第 四半期～平成13年度第 四半期)



ると、4～6月期とはやや違った傾向がみられる(図表7)。

戸建住宅でも、大阪府は7都市が上位を占め前回最多の兵庫県を上回った。松原市や豊中市、寝屋川市などは前期とともにランクインし、活発な取引が続いている。この他、兵庫県下が6都市、京都府下は3都市が上位に入り、草津市や奈良市のほか、和歌山市も今回入り、取引が伸びた都市は近畿全般に渡っている。

また、4～6月期に件数が伸びた一部の都市では価格が上昇する傾向もみられたが、今回そうした都市は4都市にとどまった。近畿圏全体の動きでみたように、7～9月期は総じて価格の下落傾向が強まったことがわかる。

在庫循環にみる市況の見通し

戸建市場の拡大方向は維持

取引が横ばいになったことで、循環的要素からみた戸建住宅市場も違った局面を迎えつつある(図表8)。

新規登録件数が増加する一方、成約件数が減少し

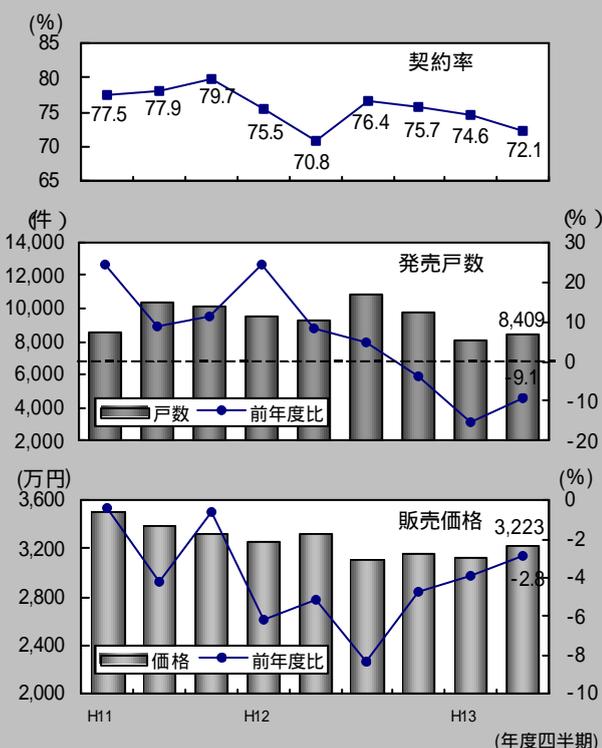
たため、在庫件数は増加に転じた。この結果、7～9月期は前期に引き続き「在庫積み上がり」局面となり、基本的には市場拡大の傾向を維持した。ただ、中古マンションの動きでもみたように、外的な経済環境は急速に悪化しており、成約件数の減少もみられる中では、新規登録が減少し始めると在庫だけが増える市場縮小の局面に向かう可能性も否定できなくなっている。

関連不動産市場の動き

減速感強まる新築マンション販売

好調な取引を維持する中古マンションに対し、新築マンション市場は一足先に減速感が強まっている（図表9）。7～9月期の契約率は72.1%と前期の76.4%から2.5ポイント低下した。発売戸数も9.1%減と3期連続でマイナスとなり、四半期ベ-

図表9 新築マンションの供給状況



スでの8千戸台は前期に続いて2期目である。

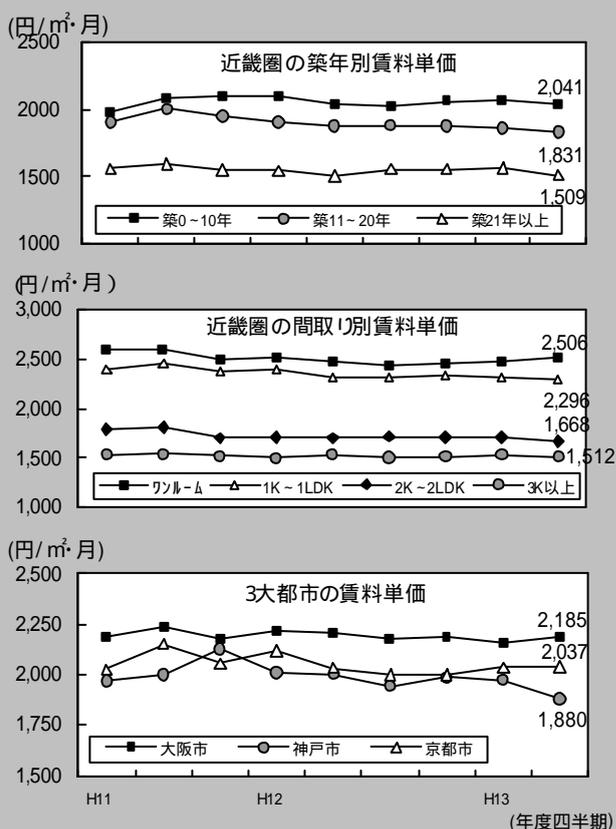
販売価格も下げ幅は抑えられてきたが依然として弱含みの設定が続き、3,200万円台で推移している。今後のマンション販売を占うモデルルームへの来場者数も減少傾向にあり、商談の長期化や値付けに一層敏感になるなど、購入に慎重な姿勢が強まっているとの指摘も聞かれる。

賃料相場は横ばい

最後に、居住用賃貸の賃料動向をみておくと、この2年間では大きな変化はみられず、ほぼ横ばいとなっている（図表10）。

ただ、築11年以上の比較的古い物件や2K以上のファミリータイプなど、従来から賃料水準が低い物件は、4～9月期以降やや低下する傾向にある。都市別でも大阪市や京都市は比較的堅調だが、神戸市は7～9月期で落ち込みが目立ち、大阪府南部や奈良県方面でもやや弱含みの傾向がみられた。

図表10 賃貸住宅の賃料水準



近畿圏の住宅取得可能性

一次取得では戸建住宅もゆとりを持った取得が可能
買い換えはマンション・戸建住宅とも困難な水準に

近畿圏の住宅価格は調整が続き、サラリーマンにとっても買いやすい水準となった。しかし、住宅ローンの金利や融資条件によって取得能力は左右され、最近では所得や貯蓄の低下もみられるなど、単純な価格だけでは買いやすさの判断はできなくなっている。特に、買い換えは近畿圏でも難しくなっており、実際の取得条件を考慮しながら今の価格水準を捉え直す必要がある。近畿圏の住宅の取得環境がどのように変化してきたのか、一次取得と買い換え時の購入条件を想定しながら買いやすさの動きを探った。

取得可能性の考え方

住宅の取得のしやすさは、購入時に払える金額と支払わなければならない額との対比で見ることができる。一般的なサラリーマン世帯がローンを組んで中古マンションと新築マンション、戸建住宅を購入する場合を考え、取得のしやすさをシミュレーションしてみた。

ここでいう住宅取得可能性は、図表5に示すように「年間返済可能額」÷「年間返済必要額」で表す。この値が1.00を超えるとその物件は買いやすく、1.00を下回ると難しくなるといった判断ができる。一次取得と買い換えるの2ケースを考え、無理のないローン返済を前提に、返済可能額は年収の25%と設定した。

購入する物件価格は中古・新築マンションとも70㎡の物件、戸建住宅は平均的な成約物件のものとし、返済必要額は、物件価格から貯蓄額を差し引き、残りを公庫・民間ローンの順で借り入れるものとした。

ちなみに、買い換えでは売却益がある場合、これを買い換え先の購入費用に当てるが、売却損が出る場合は物件価格にこれを上乗せし、返済必要額が増えることで取得可能性は低くなる。なお、この

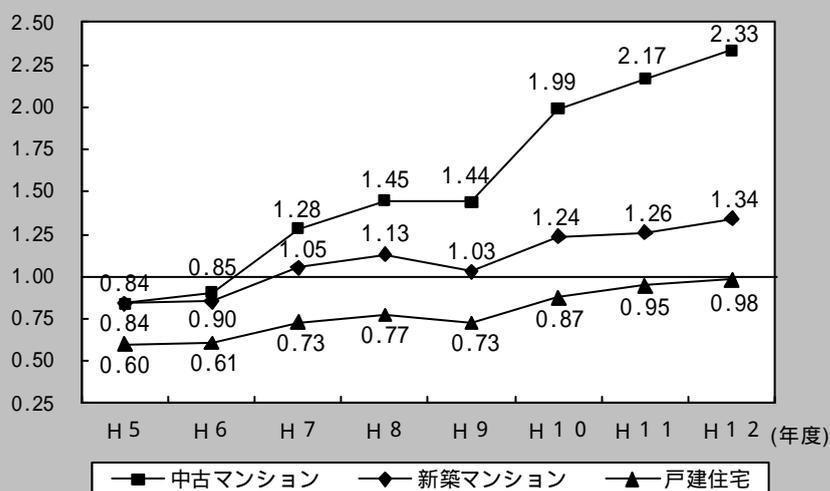
可能性は各年度時点の取得の可能性を示しており、購入後の金利や所得などの変化は見込んでいない。

一次取得の可能性

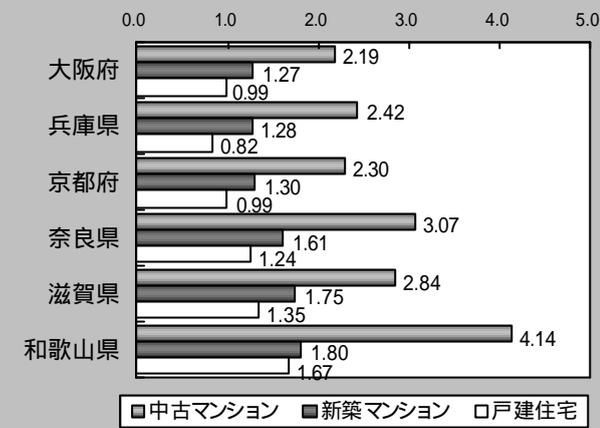
戸建住宅も一次取得可能な水準に

平成5年度以降、各物件ともほぼ一貫して一次取得がしやすくなる傾向にある(図表1) 今では価格が大きく下がった中古マンションも、平成6年度までは1.00を下回り、一次取得が困難な状態にあった。しかしその後は、価格や金利の低下に伴い取得可能性は上昇し、10年度以降は特に、一段の金利低下や公庫の融資条件の緩和も手伝って可能性は大幅に改善した。

図表1 一次取得可能性の推移



図表2 府県別の一次取得可能性(平成12年度)



12年度の可能性は2.33と、本来返せる額が返済必要額の2倍以上となり、十分ゆとりを持った取得が可能となっている。

中古マンションほどではないが、新築マンションも7年度以降取得が容易な状況が続き、一次取得を中心に活況を呈してきた市場の動きを裏付けている。また、戸建住宅も12年度は0.98まで改善し、ローンを組んでもゆとりを持った一次取得がほぼ可能となっている。

実は、表面上の価格だけをみると、今回の条件下では、新築マンション(12年度・3,023万円)より戸建住宅(同・2,621万円)の方が安い。戸建住宅の取得可能性が低いのは、公庫の融資条件が厳しいため、通常融資額の少なさ(新築マンション1,870万円に対し戸建1,260万円)や、若干の金利の高さ(通常融資で0.1%アップ)、中古での一般的な借入期間の短さ(15年程度)などが影響している。このように、一次取得では新築マンションの取得条件の有利さが目立つ結果となっている。

大阪・京都でも買いやすくなった戸建住宅

府県別の取得可能性でも、各府県の中古・新築マンションは1.00を超え、大阪府や兵庫県でも一次取得が十分可能なことがわかる(図表2)。

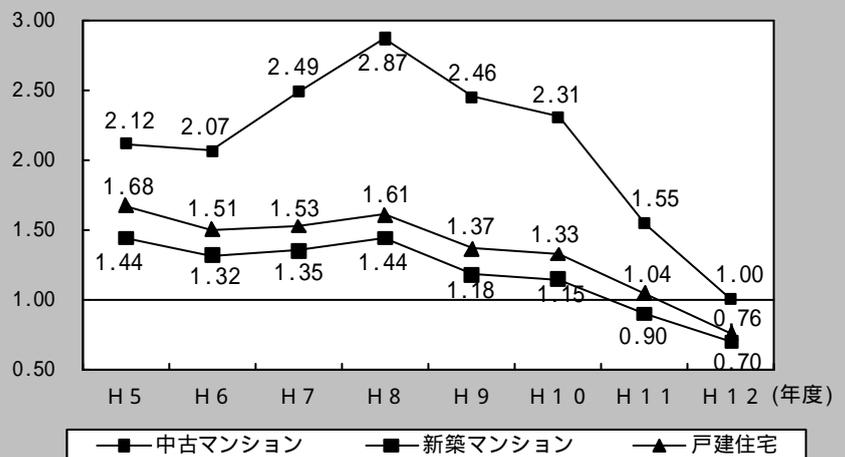
奈良県や滋賀県、和歌山県では、戸建住宅でも1,800~2,200万円程度の価格にとどまるため、可能性は1.20を超え、年収の2割以下の返済負担で購入が可能となっている。また、戸建住宅の価格が2,600万円強の大阪府や京都府でも可能性は0.99と、ほぼ一次取得可能な水準に達し、通常のサラリーマン世帯がローンを組んだ場合でも、戸建住宅は買いやすい価格まで下がったといえる。

買い換えの可能性

難しくなる近畿圏の買い換え

良好な一次取得に対して、一方の買い換えの取得環境は厳しくなっている(図表3)。ここでの条件である10年前に購入したマンションを中古で売却し各物件に買い換えた場合、平成10年度まで比較的容易だった買い換えは11年度に新築マンションで0.90と難しくなり、戸建住宅と中古マンション

図表3 買い換え可能性の推移



* 上記は中古マンションを売却して各物件に買い換えた場合の可能性

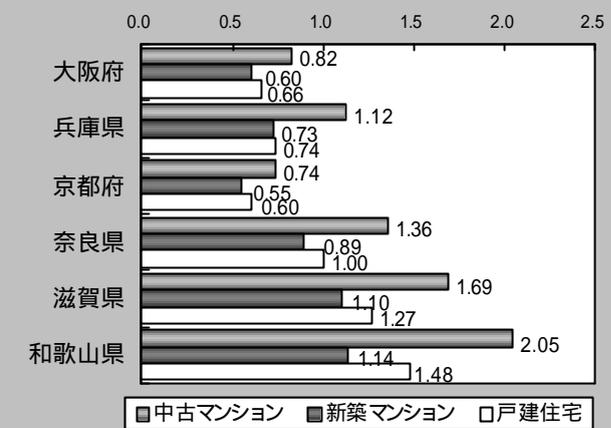
も大きく可能性を落とした。12年度には新築マンションが0.70、戸建住宅も0.76まで低下し、年収の3割以上をローン返済に当てないと買い換えが難しくなっている。購入先が中古マンションの場合は、中古マンション同士の買い換えになるが、このケースでも可能性は1.00と、ゆとりを持った買い換えがようやく可能な水準にとどまっている。

これは、ここ1～2年の世帯年収や貯蓄額の低下とともに、売却損の発生が主な原因である。11～12年度の売却対象となる中古マンションの10年前の取得時期は平成元年～2年度。この時期の分譲マンション価格は70㎡換算で約4,100万円～5,400万円、当時の金利の高さも影響し現在でも2,700～3,700万円ものローンが残る。このマンションを中古として各年の成約価格で売却すると、11年度は約970万円、12年度は約2,100万円の売却損が生まれ、買い換えが次第に難しくなっていることがわかる。

特に買い換え困難な京都・大阪

一次取得と比べても、府県別の買い換え可能性で地域の価格水準の違いがはっきりと現れている（図表4）。同一県内での買い換えを想定した場合、相対的に価格水準の低い奈良県や滋賀県、和歌山県は、10年前のマンション取得価格も安く、売却損の発生が抑えられることから、買い換えはほぼ可能な状態にある。一方、大阪府や京都府、中古マンションを除く兵庫県では、可能性が軒並み1.00を下回る。特に、京都府はバブル期の分譲マンション価格が大阪府を上回り（2年度70㎡で約7,000万円）、借入れを伴う

図表4 各府県内での買い換え可能性（平成12年度）



* 上記は中古マンションを売却して各物件に買い換えた場合の可能性

各物件への買い換えは極めて困難な状況にある。

* *

こうした状況は、資産デフレによる今の買い換への難しさを表す格好となっている。もちろん取得時期や築何年で売却するかにもよるが、売却損の顕在化で先行する首都圏のように、これから本格的に買い換えが難しくなるとみられる。一次取得に頼る形で取引を維持してきた近畿圏市場だが、買い換への活性化はやはり緊急の課題と言えそうだ。

図表5 シミュレーションの前提条件

$$\text{住宅取得可能性} = \text{年間返済可能額} \div \text{年間返済必要額}$$

[年間返済可能額]

年収の25%（貯蓄動向調査・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：中古マンション 専有70㎡×各年度の成約単価
 新築マンション 専有70㎡×各年度の販売単価
 戸建住宅 各年度の平均成約価格
 購入経費として物件価格の5%を加算

自己資金：貯蓄額の80%（貯蓄動向調査・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]

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・民間を利用した返済額

公庫の金利・融資条件は大阪圏の都市部地域を適用

民間ローン金利は固定金利選択型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(ゆとり返済なし)