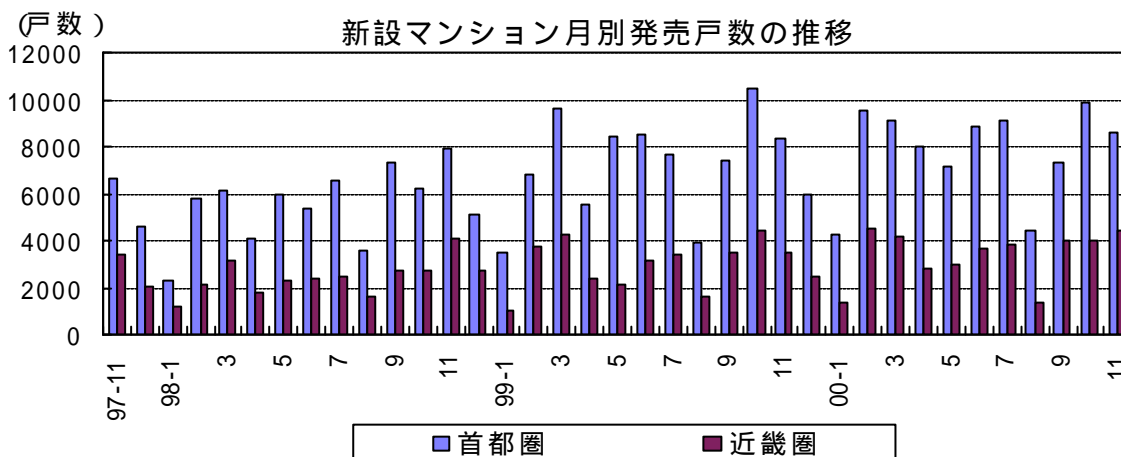


今月のトピックス

1. 好調に推移する新設マンション

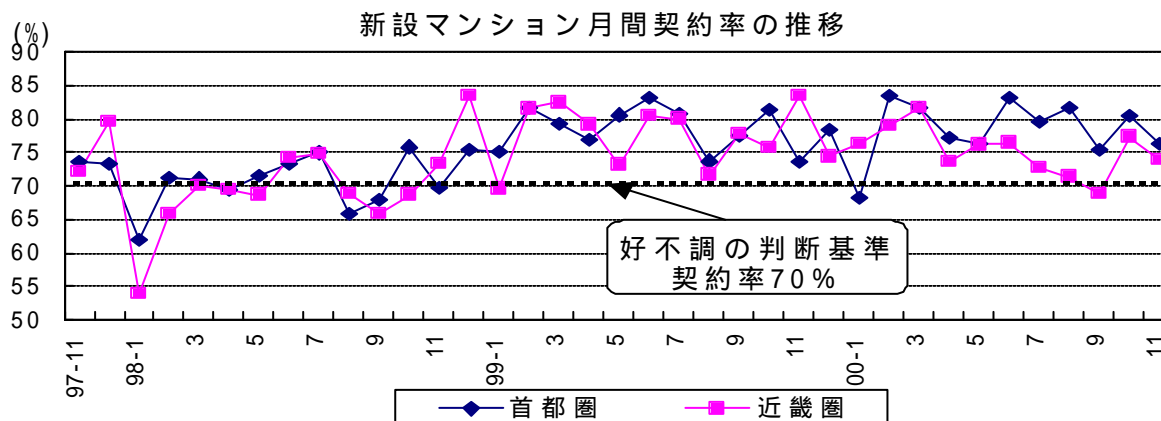
1. 新設マンション月間発売戸数、契約率、在庫戸数の推移

新設マンション月間発売戸数の推移をみると、1999年以降高水準で推移しており、2000年11月は首都圏で約8,600戸、近畿圏で約4,400戸となっている。特に首都圏が好調に推移しており、99年実績が過去最高の約86,000戸（73～99年平均で約49,000戸）に上り、2000年も好調を継続し、1～10月で約86,000戸（99年同時期で約80,000戸）に達しており、2000年実績は99年を上回り、90,000戸台に達するものとみられる。



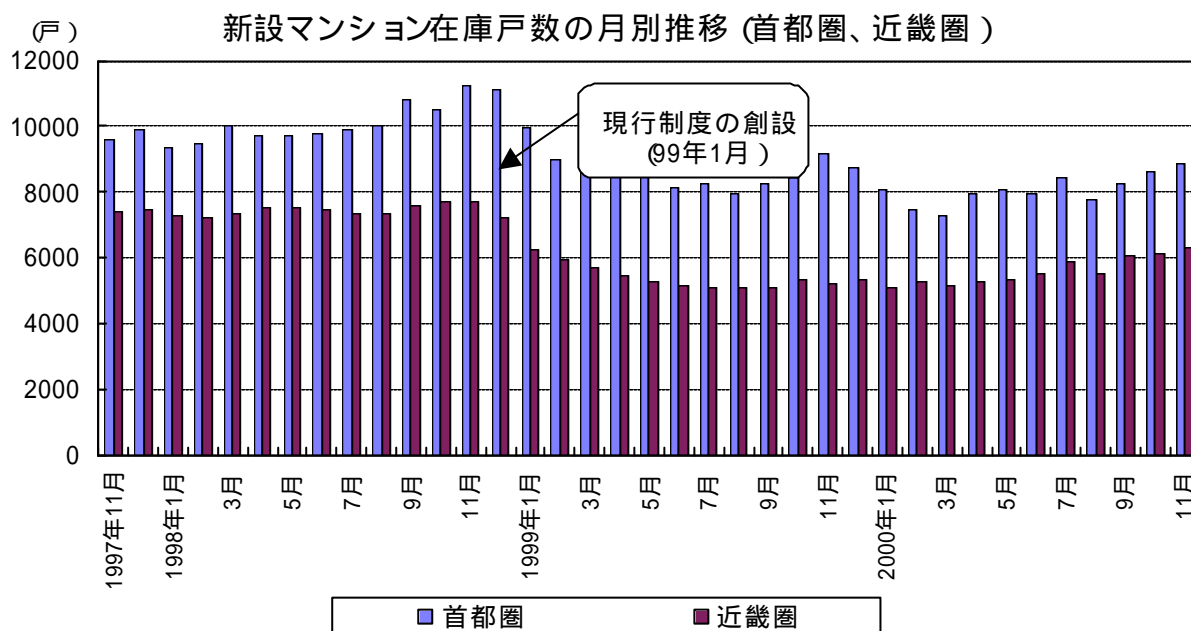
出典：(株)不動産経済研究所「マンション市場動向(首都圏・近畿圏)」

新設マンション月間契約率の推移をみると、99年以降は首都圏、近畿圏ともに概ね好調に推移している（不動産経済研究所では契約率70%以上を好調の目安としている。）。好調の要因としては、住宅ローン金利が低水準で推移していること、住宅ローン控除制度創設による需要増が考えられる。



出典：(株)不動産経済研究所「マンション市場動向(首都圏・近畿圏)」

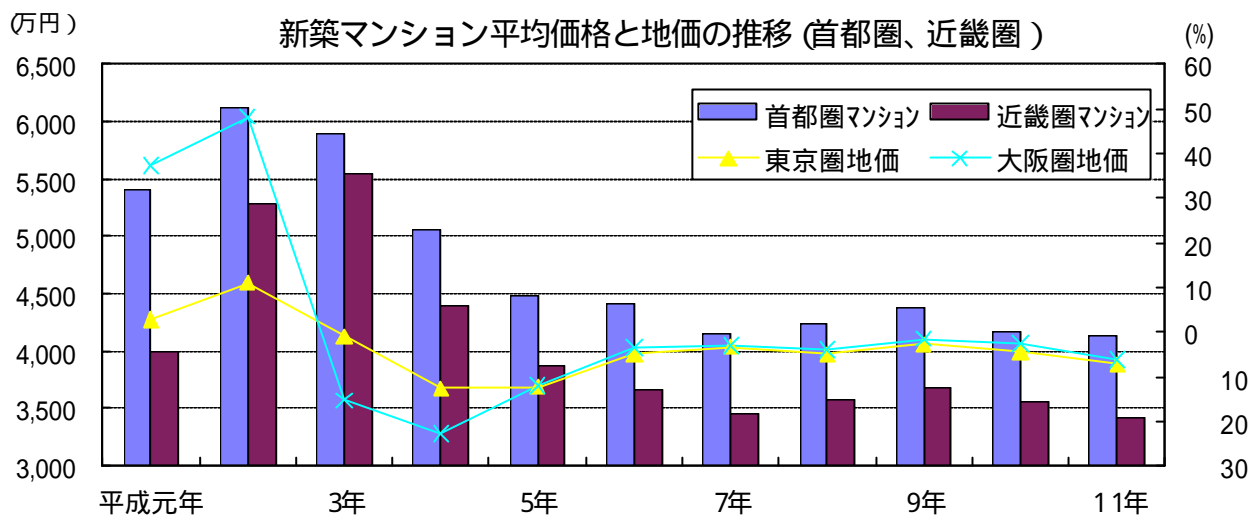
新設マンションの在庫戸数の推移をみると、現行の住宅ローン控除制度の創設前にあたる1999年1月以前は、首都圏、近畿圏いずれも在庫戸数が増加傾向にあり、特に首都圏においては1998年末には在庫が10,000戸を超えて推移していた。しかし、1999年1月の現行制度開始に伴い在庫戸数が首都圏、近畿圏いずれも減少傾向となり、2000年1月以降では、首都圏では概ね8,000戸前後、近畿圏では5,000戸台で推移している。



出典：(株)不動産経済研究所 「マンション市場動向(首都圏・近畿圏)」

2. 新築分譲マンションの平均価格の推移

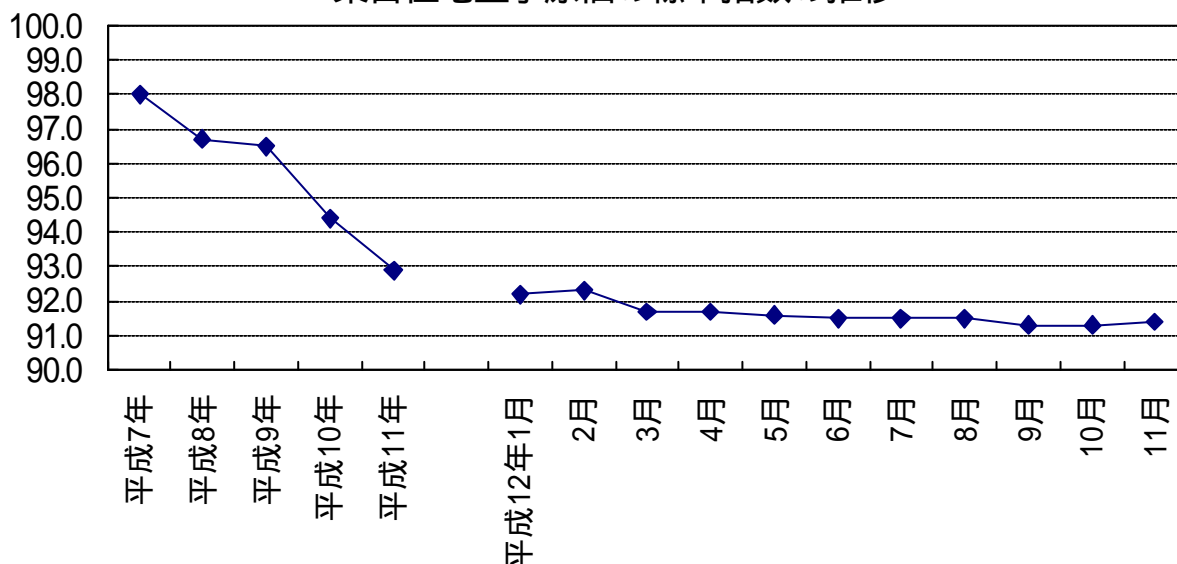
平成元年以降の推移をみると、首都圏では平成2年、近畿圏では平成3年にピークを迎え、その後の2年で大きく低下し、以降首都圏では4,000～4,500万円、近畿圏では3,500万円前後で推移してきた。住宅建築費の推移を平成7年度基準値としてみたところ、最近では平成9年下半期以降低下していることから、地価下落はもとより、建築コストの低下もマンション価格低下の一因であると考えられる。



資料 (株)不動産経済研究所「マンション市場動向(首都圏・近畿圏)」及び国土庁「都道府県地価調査」より作成

注 東京圏とは首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域
大阪圏とは近畿圏整備法による既成都市区域及び近郊整備区域を含む市町村の区域

集合住宅工事原価の標準指数の推移

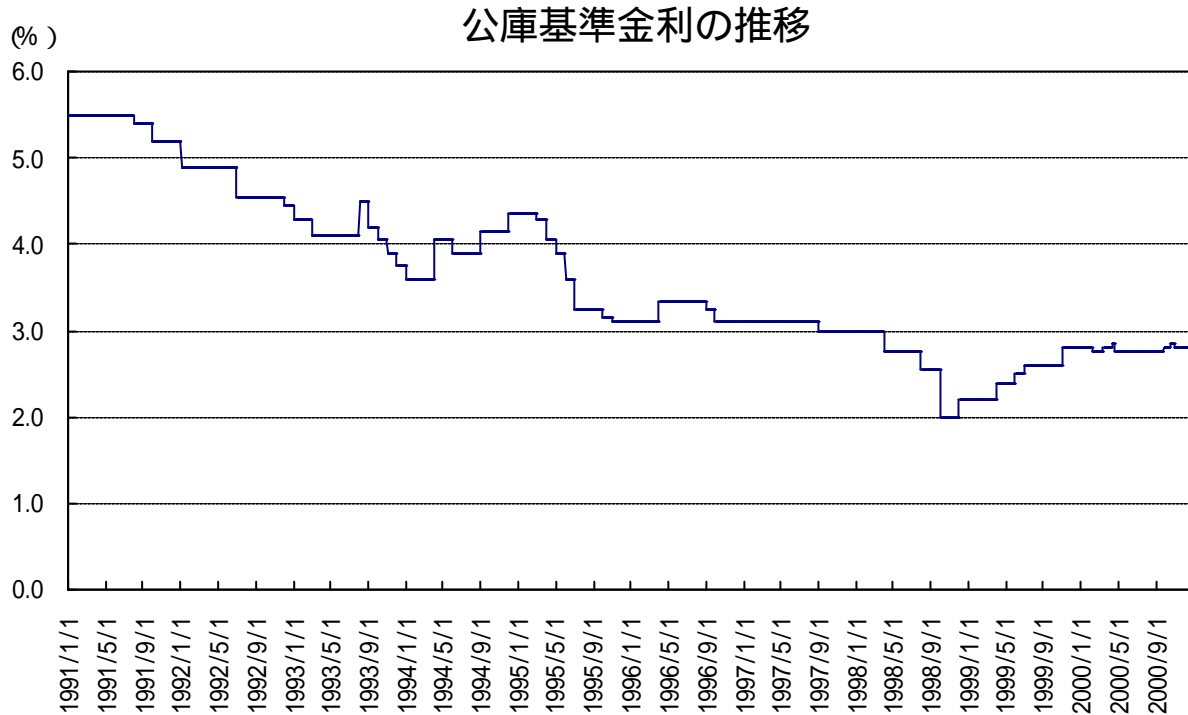


出典 建設物価調査会「建設物価指数」

注 鉄骨鉄筋コンクリート(SRC)、延床面積2,000㎡前後、8階建て程度の集合住宅についての推移。
平成2年 = 100とした指数。

3. 低水準で推移する住宅ローン金利

住宅金融公庫融資の基準金利の推移をみると、最近では2.8%前後で推移している。平成10年11月～12月の史上最低金利（2%）よりは上昇しているとはいえ、2%台の水準は平成9年以前にはみられないことから、現在も低金利水準であるといえる。また、都市銀行の金利水準も低い状況にある。



都市銀行の固定型住宅ローン金利 (2000年12月適用分)

	2年	3年	5年	7年	10年
あさひ	-	2.0 (0.05)	2.5 (0.05)	-	3.25 (0.05)
さくら	2.15 (-)	2.4 (-)	2.8 (0.1)	-	3.55 (0.1)
三和	-	2.4 (-)	2.8 (0.1)	-	3.55 (0.1)
住友	2.15 (-)	2.4 (-)	2.8 (0.1)	-	3.55 (0.1)
第一勧業	2.15 (-)	2.4 (-)	2.75 (0.1)	3.25 (0.1)	3.55 (0.1)
大和	2.15 (-)	2.4 (-)	2.8 (0.05)	3.2 (0.15)	3.55 (0.1)
東海	-	2.4 (-)	2.8 (0.05)	3.15 (0.1)	3.5 (0.1)
富士	2.15 (-)	2.4 (-)	2.8 (0.1)	3.2 (0.1)	3.55 (0.1)
東京三菱	2.15 (-)	2.4 (-)	2.8 (0.1)	3.2 (0.1)	3.55 (0.1)

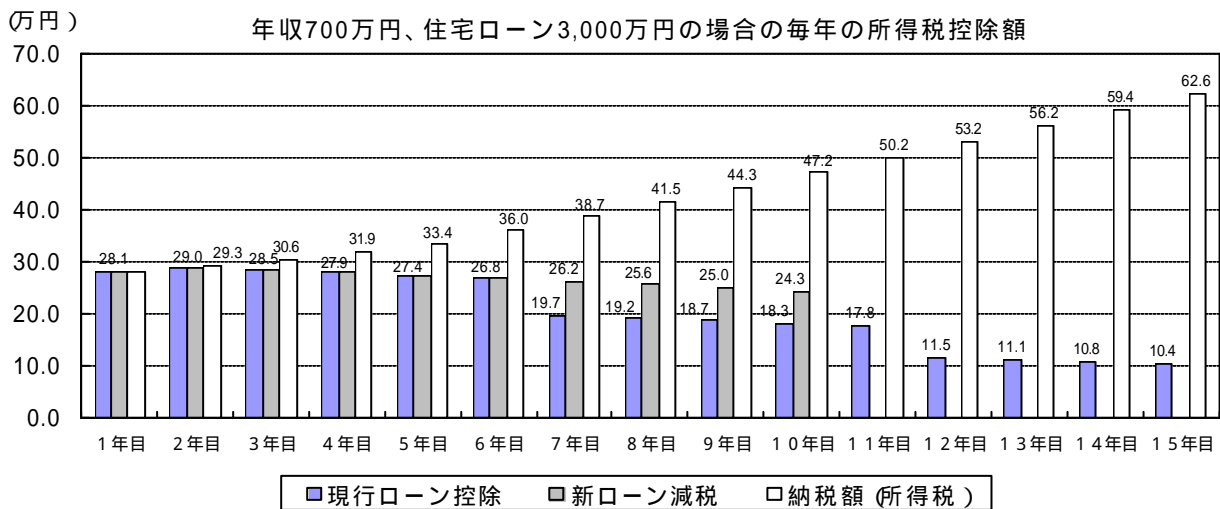
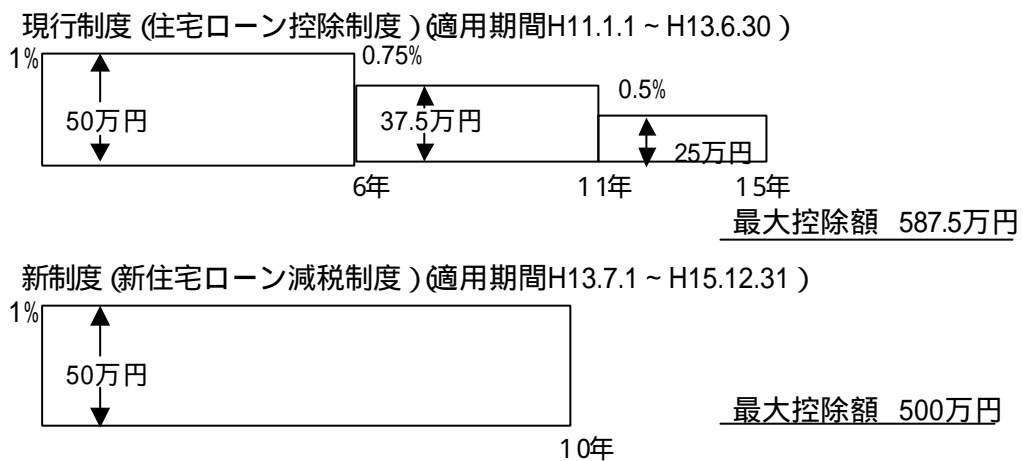
()内は前月との比較

4. 新住宅ローン減税制度の創設

住宅ローン減税は、住宅の新規購入者（買い替えを含む）等に対し、毎年の年末時点のローン残高の一定割合を所得税から控除する仕組みである。現行の住宅ローン控除制度は、控除対象ローン残高限度額が5,000万円（対象ローン金額に上限なし）、控除期間は15年間、最大控除額は587.5万円となっている。なお、適用要件としては2001年6月までに入居することの他、所得要件（3,000万円以下）、床面積要件（50㎡以上）等がある。

平成13年度税制改正では、控除期間を10年間に、現行制度では3段階である控除率を一律1%として最大控除額を500万円とし、2003年12月までの入居を要件とした新住宅ローン減税制度が創設された。

夫婦と子供2人で年収700万円の家庭が、年利3%、元利均等返済で3,000万円の住宅ローンを組んだ場合、毎年の所得税控除額は以下ようになる。



金利3%、償還期間35年、年収2%上昇、配偶者・子供2人の場合