

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

東京カンテイ、マンション価格インデックスから 資産が保てるマンションの条件を試算

「マンションバランスシート」「マンション家計簿」

「マンションバランスシート」からみた、純資産がプラスとなる(オーバーローンに陥らない)条件

価格下落が5年間で10%以内(価格インデックス90.0 超)であること

港区、中央区、さいたま市西区、志木市、武蔵野市では5年間で純資産プラスに

頭金を2割準備して購入すると値下がり強く、資産を保ちやすい

1998 年以降5年間の価格の下落率は、以前と比べ緩やかとなっているので、下落率の大きかったバブル期や 1994 年頃と比べ、価格の下落率がローン元本の減少率以下に収まっており、資産性を保ちやすい状況になっている。

マンションバランスシートの考え方(東京都渋谷区10年間の例)

単位: 万円

資産		負債	
購入価格 (= 新築価格)	7,825	ローン総額	7,825
減価額 (= 減価総額)	-2,851	元本返済分	-1,619
(減価償却額)	(-739)	ローン残高	6,206
(他の下落額)	(-2,112)		
残存資産 (= 中古価格)	4,974	純資産 (-)	-1,232

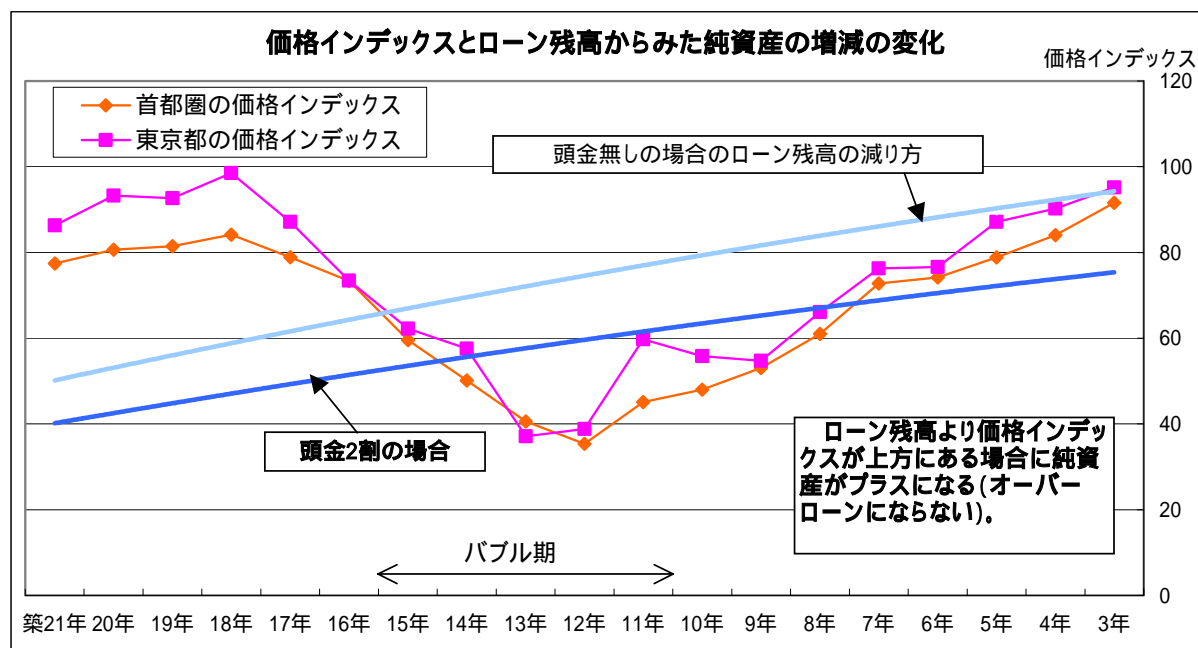
(注) 新築価格は1993年の平均価格。中古価格は2003年の平均流通価格。

減価償却額は建物の償却額。建物: 土地の比率は7:3として計算。

住宅ローンは購入価格全額を35年・元利均等方式で借りたものとして計算。

元本返済分は金利2.375% (現行民間金利) で10年分の元本返済分を算出。

下表でローン元本より価格インデックスが上にあるということは下落分を差し引いた残存資産 (= 中古価格) よりローン残高が小さいことを意味する。つまりオーバーローン (追い金をしなければローンが精算できない) に陥っていないことになる。



TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

「マンション家計簿」からみた、マンションの収支が「黒字」となるための条件**収支が「黒字」となるマンションとは: マンション PER が 20 未満であること****中古マンションを選択し、ローン返済額を抑えればさらに有利となる可能性も**

「マンション家計簿」は賃料を収入として、ローン返済額を支出として計算しているため、マンション PER (マンション価格 ÷ 年間賃料) の善し悪しによって、マンションが「黒字」か「赤字」かが決まる。現行金利 (民間金融機関・変動型 2.375%) では「損益分岐点」は PER = 20 である。マンション価格が賃料 20 年分より低ければ、収入が支出を上回り「黒字」となる。

マンション PER が 20 以下であれば新築と比べ PER が低い中古マンションでローン返済額を抑える購入方法も有効となる。

マンション家計簿の考え方 (東京都渋谷区10年間の例)

収入	
使用収益額 (= 賃料相場)	3,845
支出	
管理費・税金	538
ローン返済額	3,294
支出合計	3,832
収支 (-)	13

(注) 管理費は管理費と修繕積立金の額。

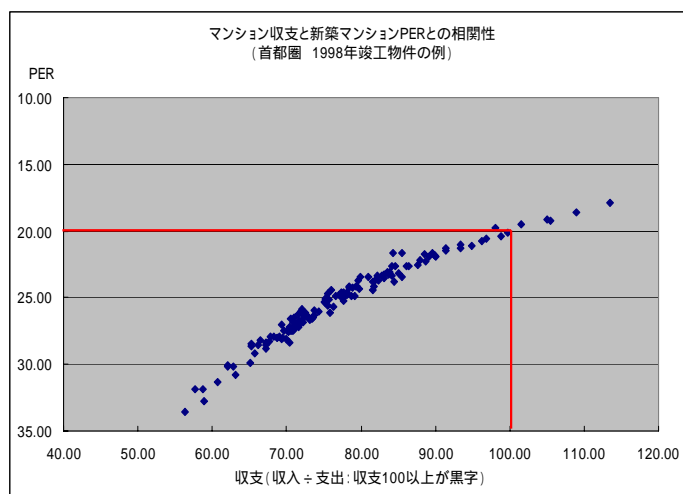
管理費と修繕積立金は当社調べのデータを使用。

m²あたり月額管理費: 首都圏174.5円、近畿圏122.4円

m²あたり月額修繕積立金: 首都圏75.1円、近畿圏57.7円

税金は固定資産税と都市計画税のみを計算。

ローン返済額は金利2.375%、35年償還で算出。



詳細は、広報誌カンテイアイ36号 所収

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2003年7月30日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。