

## バブル越えマンション価格！ ～利率と価額の関係～

令和 5 年 2 月 作成



先日首都圏のマンションの平均価額がバブル期を超えて過去最高になったということが報道されました。1990 年代に記録した約 6,200 万円を約 100 万円上回る 6,300 万円に達したとのこと。一方で、「失われた 30 年」などとも言われるように日本人の平均給与はこの 30 年ほとんど上昇していません。1990 年の平均給与が約 425 万円、30 年経った 2022 年は約 433 万円です。

バブル経済の崩壊は 1991 年～1993 年ごろにかけて起きています。そしてバブル期から現在に至るまで、平均給与はほぼ 400 万円台半ばで推移しているもののせいぜい 15% 程度の変動幅に収まっています。一方で不動産はバブル経済崩壊後に大暴落しました。1991 年ごろには平均㎡単価 90 万円を超えていた東京の土地の価額は 2006 年ごろには平均㎡単価 30 万円を切り、15 年間で実に 60% 以上下落しているのです。

見方によっては、不動産は大暴落している中、給与はほぼ変わらないか、やや上昇している時期もあったともいえます。しかし、なぜ今マンションの価額はバブル期を超えるほど上昇したのでしょうか？ その理由を考えるにあたって重要なポイントは「利率」にあります。多くの方はマンションを購入するときには住宅ローンを利用すると思います。そして、マンションを買うときに、もちろんマンション価額がいくらというのは重要なポイントですが、購入を決める時にマンション価額以上に重視しているポイントがあります。それは「毎月の返済額がいくらまで支払えるか」ということです。その時に重要なのは「毎月の返済額＝元本+利息」がいくらかという点です。そして、多くの方がこの内訳の「元本」がいくらで「利息」がいくらというのを気にしていないのではないのでしょうか。

では、利率が変わるとどうなるのか具体的に見ていきましょう。まずバブルのころの住宅ローン金利は固定金利で 5% 以上は普通でした。一方、現在、住宅ローンを利用する人の多くは変動金利で 1% 以下という人が多いようです。では、それぞれの人が毎月 10 万円の返済を 35 年間行った場合、その内訳はどうなるか見てみます。どちらも毎月 10 万円の返済なので、返済総額は 4,200 万円となります。右下の表のとおり、なんと、同じ 4,200 万円の返済総額でも、利率が 5% の場合、そのうち利息部分は 1% の場合と比べて 8.6 倍、額にして 2,000 万円以上も多く利息を払わなければならないのです。結果として利率が 1% の場合、購入可能なマンションの価額自体はほぼ倍、金額にして 2,000 万円以上も高いマンションが購入可能になるのです。

利率	利息部分	元本部分 (物件価額)
1%	275万円	3,925万円
5%	2,357万円	1,843万円

マンションの購入者が支払う総額はどちらも同じです。しかし、利息部分が多いということは、その部分は金融機関の収入になる一方、元本部分が多いということはその分建築業者等の収入になるという違いがあります。不動産価額の値上がりは日本銀行の低金利政策による影響が大きいですが、購入者の支払う総額が同じ 4,200 万円であっても上記の検討結果を見ると、単に金融機関の収入が建築業者等へ移っただけということもできます。更に、ローンを利用せず、多くの頭金を用意できる者や現金で一括購入できる者にとっては、単に物件価額が上がったことにより支払額が増えることを意味します。