

# PRESS RELEASE

2018年4月25日  
㈱長谷工総合研究所

## 分譲マンション価格上昇の現状とその影響

～ 分譲マンション価格の上昇とマンション購入者の変化 ～

㈱長谷工総合研究所(東京都港区、社長：久田見 卓)では表題のレポートをまとめました。  
レポートの全文は、4月25日発行の「CR I」5月号に掲載いたします。

首都圏・近畿圏の分譲マンション市場では、都心地域での超高層物件、希少性・利便性の高い物件の供給増もあって、平均価格の上昇傾向が継続しています。その一方で、住宅ローン金利は低水準となっていることもあって、需要者の住宅取得能力が引き上げられ、高価格帯の分譲マンションの購入が可能になっていると思われます。

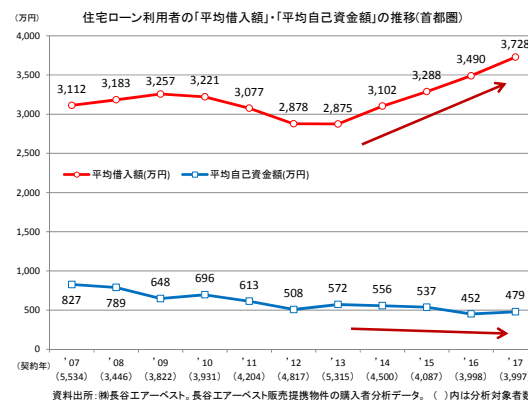
今月号の特集レポートでは、分譲マンション価格の上昇によって、分譲マンション購入者にどのような変化が生じているのかについて、分析を行いました。

### 【分譲マンション価格の上昇について】

- 首都圏・近畿圏における2017年の分譲マンションの平均価格をみると、首都圏は前年比7.6%アップの5,908万円、近畿圏のワンルームマンションを除いた平均価格は同1.0%アップの4,443万円と、大量供給の始まった1994年以降では最高値、バブル崩壊直後の1992年以来の高水準となっている。
- 価格帯別の供給状況をみても、2017年における首都圏での4,000万円未満の供給戸数は7,709戸に減少し、新規供給戸数全体に占める構成比は21.5%に低下した。また、近畿圏でも2017年の4,000万円未満の供給戸数は7,561戸、構成比は38.7%と40%を下回った。首都圏・近畿圏共に4,000万円未満の供給戸数が大幅に減少している。

### 【分譲マンション購入者について】

- ㈱長谷工アーベストの取り扱い物件の購入者の基本属性分析をみると、新築マンション価格の上昇にもかかわらず、マンション購入者の基本属性に大きな変化は見られない。
- 世帯主の年齢構成をみると、25～29歳、30～34歳、35～39歳が中心であることに大きな変化はなく、首都圏では60%程度を占めている。また、近畿圏では首都圏と比較して、20～30歳台の購入比率は若干低いものの、20～30歳台が購入者の中心であることに変化はない。また、世帯主の年収構成をみると、首都圏・近畿圏共に400～600万円台が中心で、50%程度で推移している。
- 分譲マンション購入者の基本属性が大きく変化していない状況下で、新築マンション購入者のうち、住宅ローン利用者の資金計画をみると、自己資金額は減少傾向にあるのに対し、借入金額が増加している。首都圏での住宅ローン利用者の平均借入金額は増加傾向が継続し、2017年は前年比6.8%増の3,728万円に上昇している一方で、自己資金額は概ね横ばいで推移し、2016・2017年は500万円を下回っている。住宅ローン金利の低水準が継続していることから、分譲マンション価格の上昇分を借入金額の増額で対応していると思われる。
- また、女性の働く環境・意識の変化もあって、共働き世帯は年々増加傾向にある。新築の分譲マンション購入者においても共働き世帯は増加傾向にあり、首都圏における㈱長谷工アーベストの取り扱い物件の新築分譲マンション購入者層に占める共働き世帯の割合は2007年の45%程度から2016年に61%、2017年も62%に高まっている。特に、20・30歳台の共働き世帯の比率は高く、2017年の20歳台は79%、30歳台は68%となっている。共働き世帯の増加に伴って、「夫婦で住宅ローンを借りる世帯(収入合算・ペアローンの利用)」も年々増加傾向にある。首都圏では住宅ローン利用者全体に占める「夫婦で住宅ローンを借りる世帯」の比率が2017年には18.2%に高まっている。世帯主年齢では20・30歳台、世帯主年収では300～500万円台、都内23区内の物件購入者において、「夫婦で住宅ローンを借りる世帯」の比率が高くなっている。



### 【総括】

- 分譲マンション購入者の多くは、超低金利による住宅取得能力の引上げ効果によって、価格上昇に対応していると思われる。加えて、共働き世帯の増加もあって、夫婦でローンを借りる世帯も増加している。近年、「パワーカップル」と呼ばれる高い購買力を持つ共働き夫婦に注目が集まる一方で、子育て世帯を中心に、将来の経済不安もあって、貯蓄を増やす志向もある。分譲マンション価格上昇に対して、需要者がどのように対応しているのか、継続的に注目しておく必要がある。