

令和7年 1月の住まいのきになる通信

(1) マンション価格 年収の10倍超え

住居から投資対象に

*新築マンション価格が賃金の伸びを上回るペースで上昇し、実需層手が出しにくい存在になっています。

*新築マンションの平均価格が平均年収の何倍かを示す「年収倍率」が、2023年時点で10.09倍（全国平均）。

*2023年に分譲された新築マンション価格（70M²換算）を平均年収で割って算出。

*最も高倍率だったのは東京都の17.78倍。

*土地代や建築コストの上昇がマンション価格に反映されました。

*富裕層や海外勢から人気がある都心の高額物件に、さらなる値上がりを期待した投資マネーの流入が続いている影響も大きくあります。

*東京ではマンションを買う目的が「住むための器」ではなく、投資対象に変わってきました。

*デベロッパー側も資金が豊富な層を重視して物件を開発する傾向。

*東京に次いで年収倍率が高かったのは長野県で、15.88倍。

*軽井沢町での高級マンションの供給の影響で平均価格が上がりました。

*京都府や沖縄県でも、地元の居住者以外からの高級マンション需要が相場を押し上げています。

*中国・四国エリアは倍率が比較的低くなっています。

*最低だったのは山口県の6.46倍。

☆全国平均の年収倍率は初めて10倍を超えました

順位	都道府県	年収倍率	平均年収	マンション価格
1	東京	17.78倍	592万円	1億526万円
3	京都	14.38	474	6817万円
8	大阪	11.82	495	5852
9	和歌山	11.11	460	5112
全国平均		10.09	451	4550

(2024年12月12日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(2) 住宅ローン減税 1年延長

子育て世帯向け優遇措置

*2025年度の与党税制改正大綱で、子育て世帯向けの税制優遇策として、住宅購入時の税負担を減らす「住宅ローン減税」の借入限度額の上限を1年維持。

*2024年末に終了する予定でした。

(2024年12月20日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

(3) 日本の住宅、再び狭く 30年前水準に逆戻り コスト増吸収「ステルス値上げ」 結婚・出産に影響も

*2023年、1住宅あたり延べ面積は約92M²とピーク時の2003年から約3M²狭くなり、30年前の水準に逆戻りしました。

*建設コストが上がる中、面積を削って価格上昇を抑える「ステルス値上げ」が常態化。

*共同住宅は約50M²と、国が「豊かな住生活」の目安に定める都市部の大人2人暮らしの面積(55M²)も下回ります。

*一般世帯に占める単独世帯の割合が2020年までの5年で3.5ポイント高い38%に。

*建設工事費は2015年度に対し、足元は30%程度高い水準。

*人気の住宅地は地価も上昇基調。

*戸建ては一般に高価格で面積も広い注文住宅が大幅に減りました。

*注文住宅の新設住宅着工戸数は、2024年9月まで3年近く前年割れが続きました。

*富裕層は郊外の戸建てより、都心のマンションを好む傾向が強まりました。

*安定した住まいがなければ、結婚や出産をためらう動きも出ます。

(2024年12月23日 日本経済新聞記事より抜粋・引用)

