

BBLセミナー コメント資料

2025年10月31日

「止まる地価高騰、試される都市の真価」へのコメント

国土交通省 国土政策局
計画官 山岸圭輔

東京圏の住宅供給及 び価格の推移

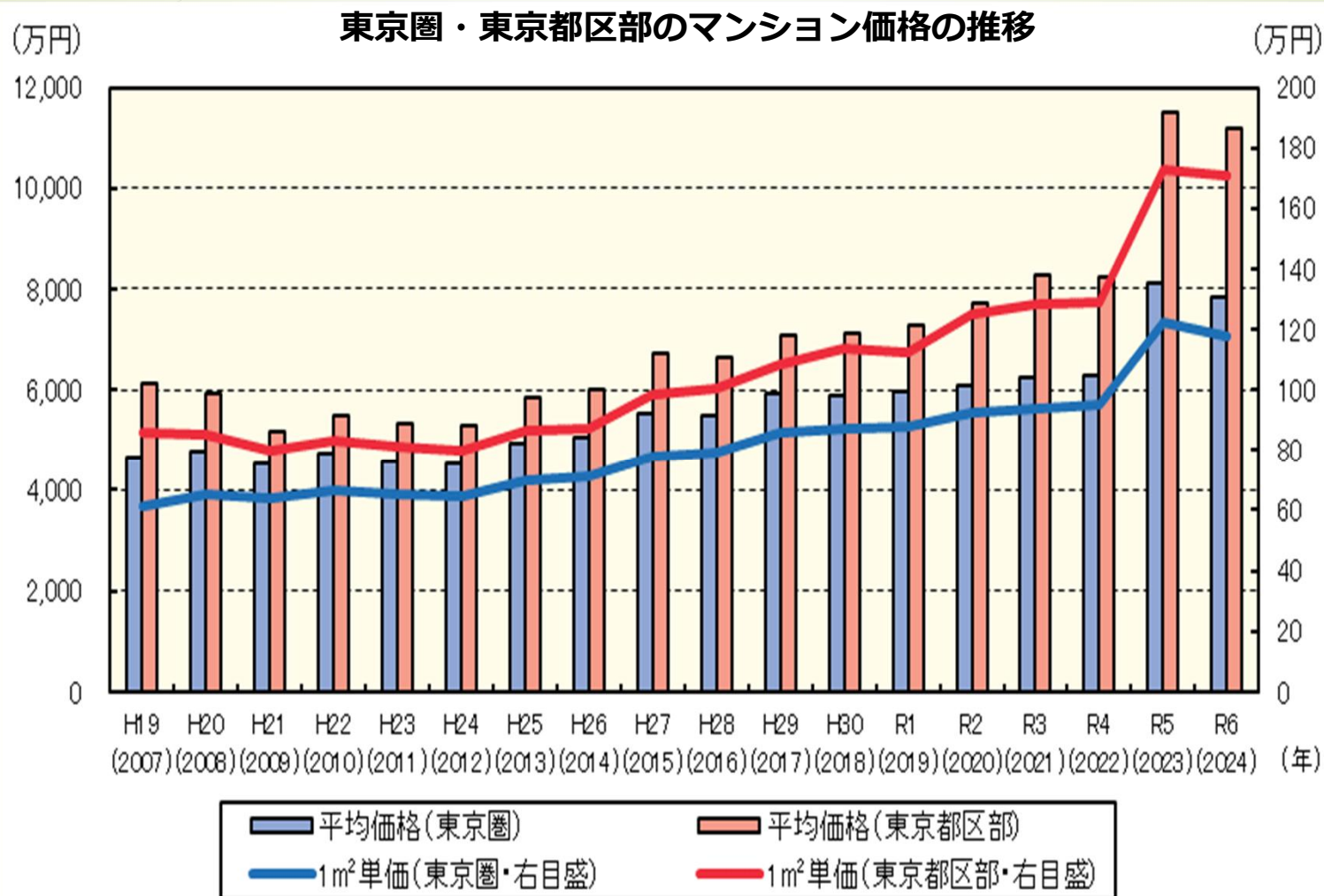
－令和7年版首都圏白書より－

令和7年10月31日

国土交通省国土政策局総合計画課計画官 山岸圭輔

東京都区部のマンション価格

- 東京都区部のマンション平均価格は、2023年に1億1,483万円となり、初めて1億円を上回り、2024年においても1億1,181万円と同水準になるなど、住宅価格が高止まり。

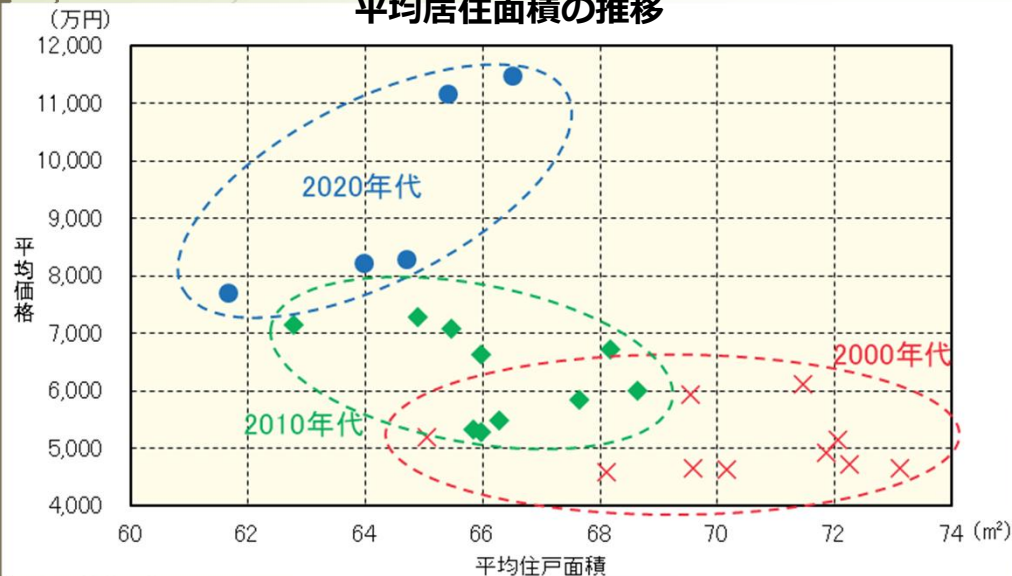


注：東京圏における新築分譲マンションが対象
(出典) 株式会社不動産経済研究所資料を基に国土交通省国土政策局作成

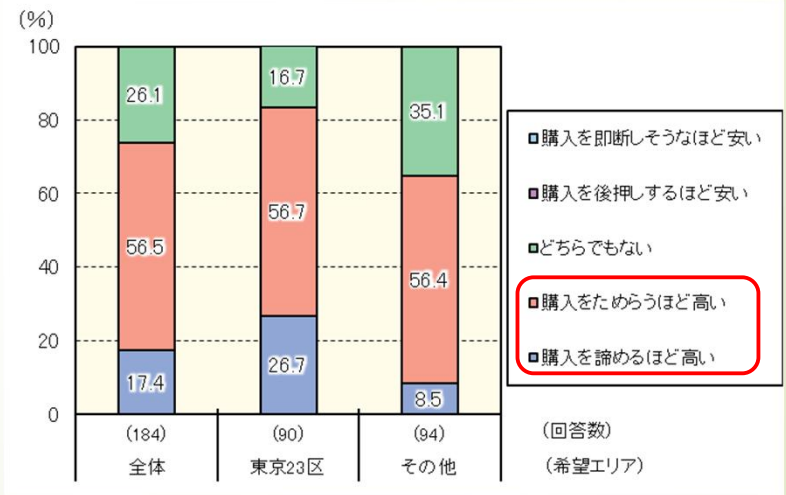
マンション購入に対する意識調査

- 2020年代は、2000、2010年代と比べ、平均価格が上昇するとともに、平均居住面積も小さくなっている。
- マンション購入に対する意識調査では、東京都区部では、8割が「購入を諦める/ためらうほど高い」と回答。

東京都区部のマンション平均価格と
平均居住面積の推移



マンション購入に対する意識調査
(令和7年1月調査)



【左図】(出典) 株式会社長谷工総合研究所「CRI」を基に国土交通省国土政策局作成

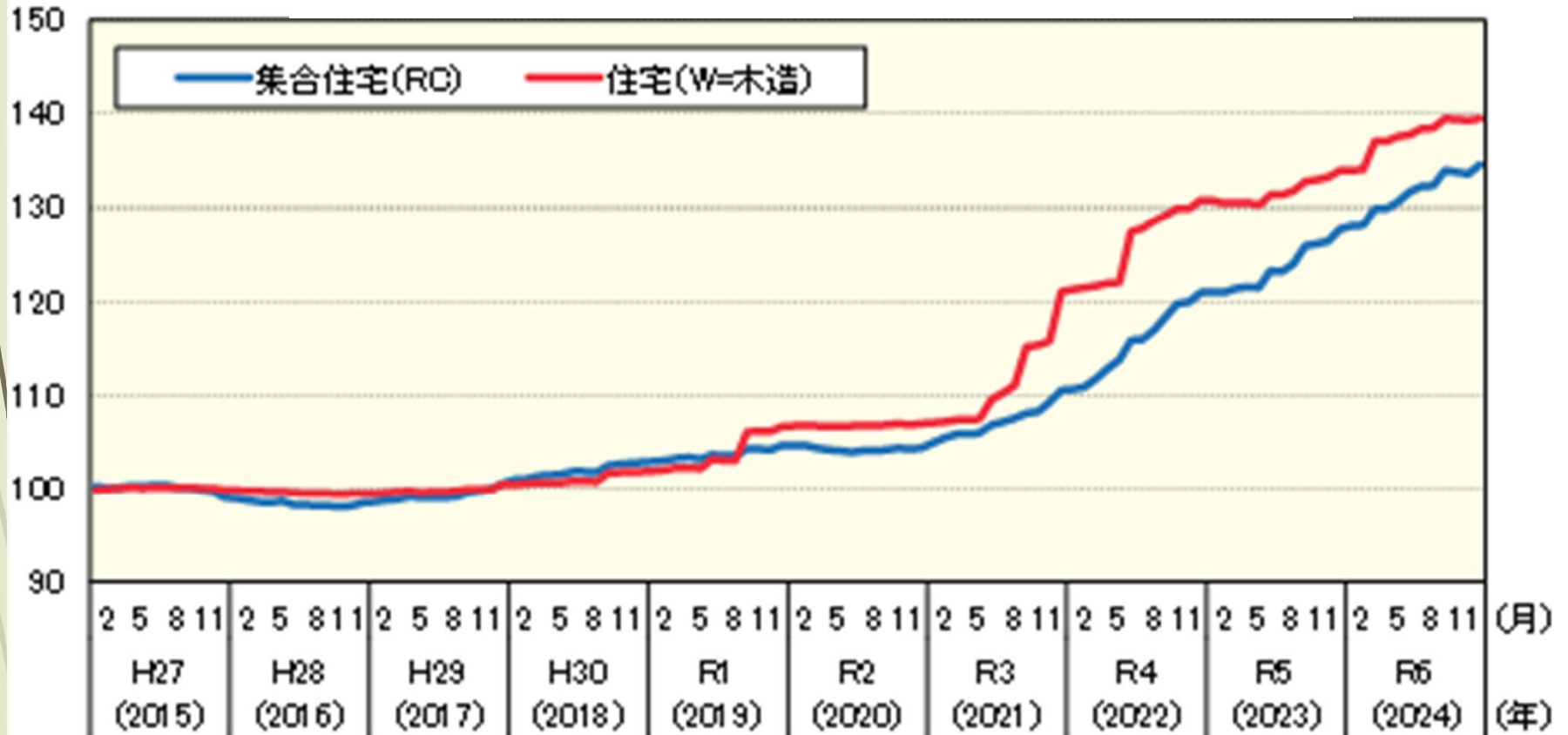
【右図】 注1: Webサイト「住まいサーフィン」の登録会員31万人のうち、直近3か月間に新築マンションの販売センターに行った経験がある人が対象
注2: 四捨五入の関係で、合計が100にならない場合がある。

(出典): スタイルアクト株式会社「第68回マンション購入に対する意識調査」を基に国土交通省国土政策局作成

建築費の高騰

- 住宅価格が高騰している原因は複数考えられ、建設コストの高騰等の供給面の要因が指摘されているが、これに加えて需要面の要因もあると考えられる。

東京23区の建築費指数（H27(2015)年=100）



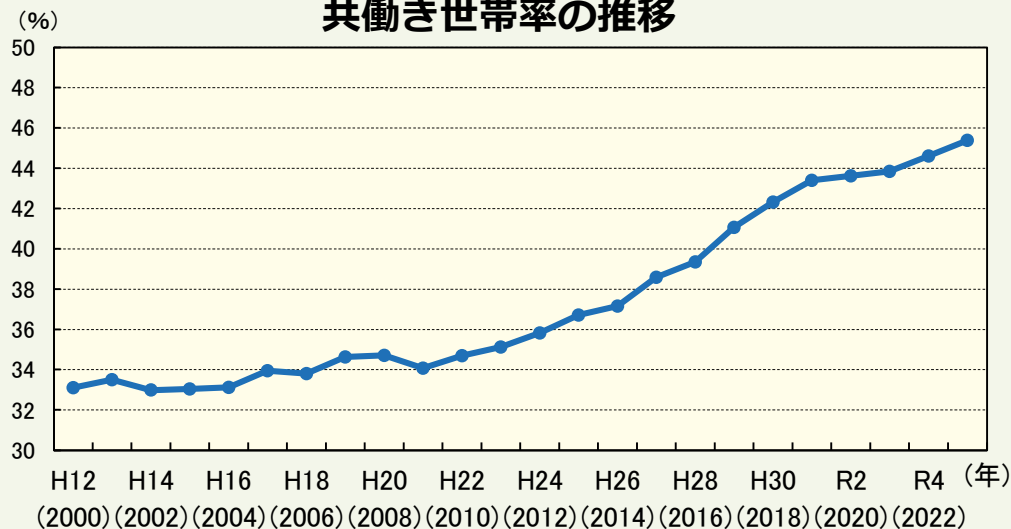
注: 建築費指数について、R6(2024)年12月は暫定値を使用

資料: 一般財団法人建設物価調査会「建設物価 建築費指数®」を基に国土交通省国土政策局作成

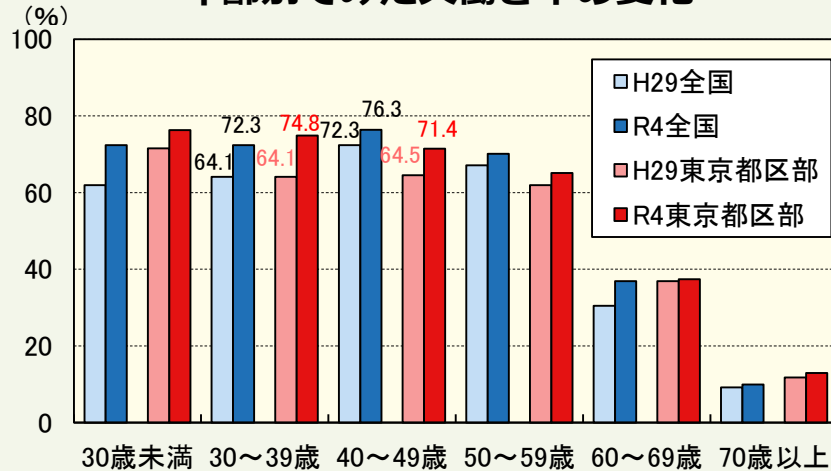
共働き世帯の増加

- 東京都の住宅価格の高騰が顕著となり始めた2010年代後半以降は、共働き世帯が増加した時期に当たる。
- この間、東京都区部では子育て世代に当たる妻が30歳代、40歳代の世帯で、共働き世帯率が全国平均を上回って増加。

共働き世帯率の推移



年齢別でみた共働き率の変化



【左図】 注1：H23は岩手県、宮城県及び福島県を除く。

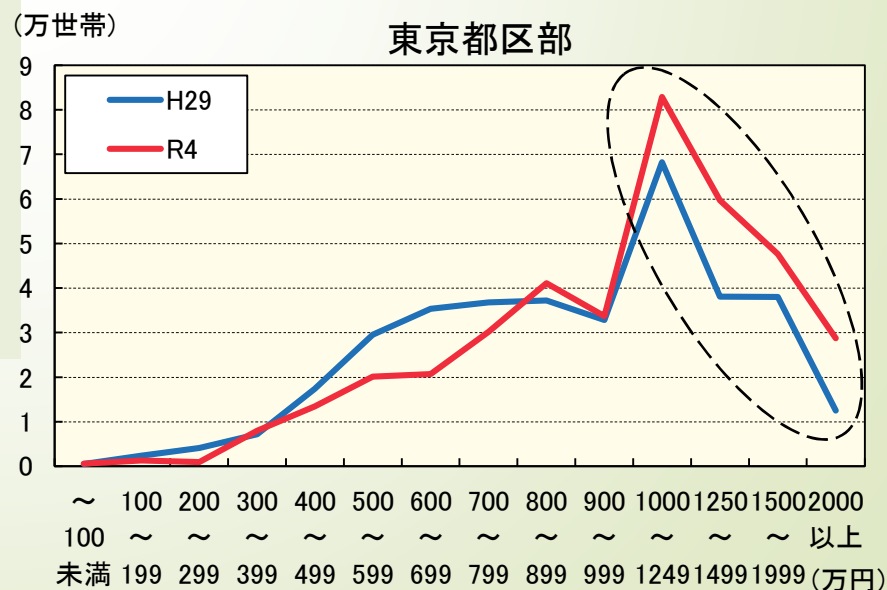
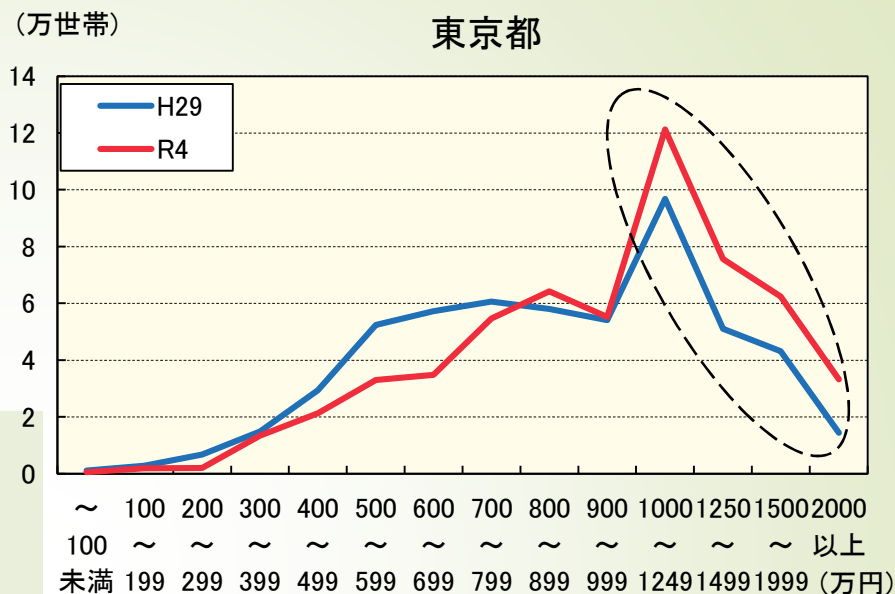
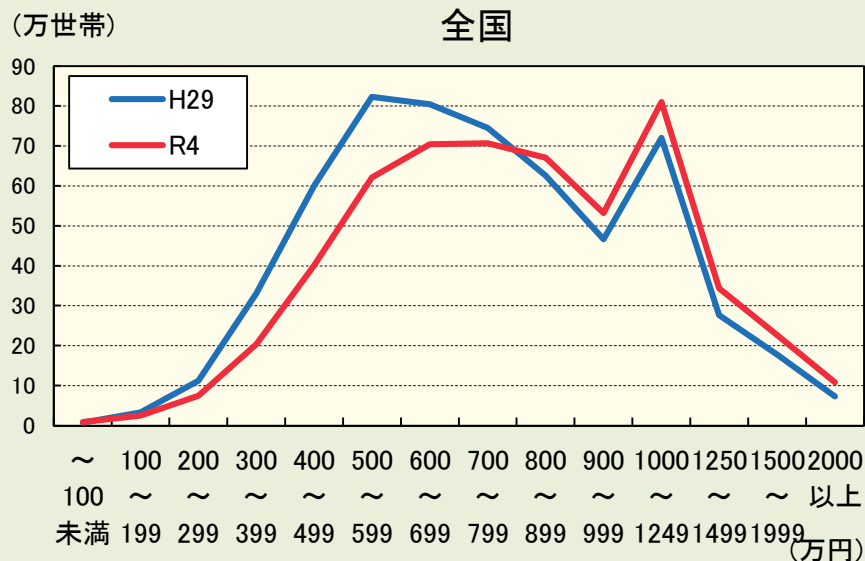
注2：H12、H13は「労働力調査特別調査」、H14以降は「労働力調査」であり、それぞれ調査方法、調査月が異なることから、経年での比較には注意されたい。

資料：総務省「労働力調査特別調査」「労働力調査」を基に国土交通省国土政策局作成

【右図】 資料：総務省「就業構造基本調査」を基に国土交通省国土政策局作成

共働き子育て世帯の世帯所得分布

○ 平成29(2017)年から令和4(2022)年にかけての共働き子育て世帯の世帯所得分布を比較すると、世帯年収が1,000万円を超える世帯の数が増加しており、東京都、特に東京都区部では、その動きが一層顕著。

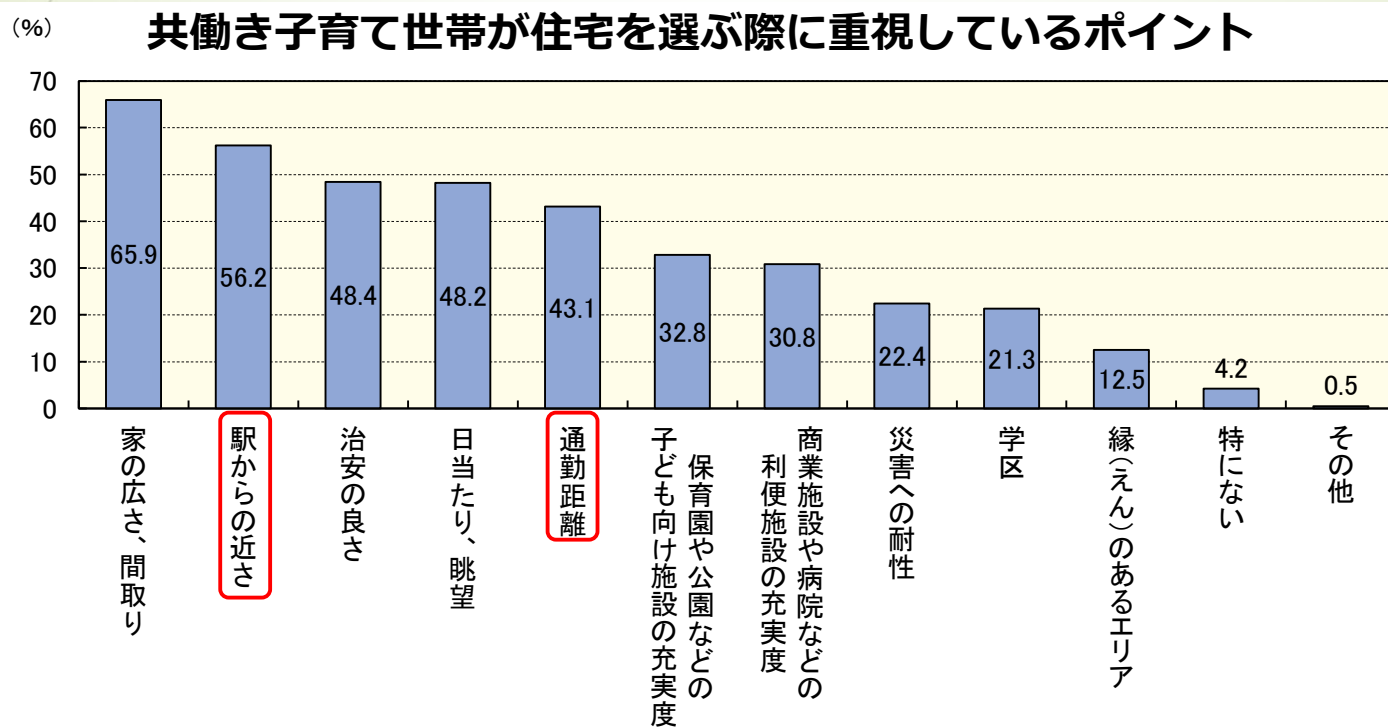


注：共働き子育て世帯は、妻の年齢が30歳代と40歳代の「夫婦と子供から成る世帯」及び「夫婦、子供と親から成る世帯」のうち「夫婦ともに有業」の世帯数

資料：総務省「就業構造基本調査」を基に国土交通省国土政策局作成

共働き子育て世帯が住宅を選ぶ際に重視しているポイント

- 共働き子育て世帯は、住宅を選ぶポイントとして「家の広さ、間取り」、「治安の良さ」といった住環境面に加えて、「駅からの近さ」、「通勤距離」といった通勤時間を考慮する割合も高く、東京都での子育て世代の共働き世帯率の増加も相まって、通勤時間を短縮できる東京都区部などの住宅に対する需要が高まっていることも背景にあるものと考えられる。

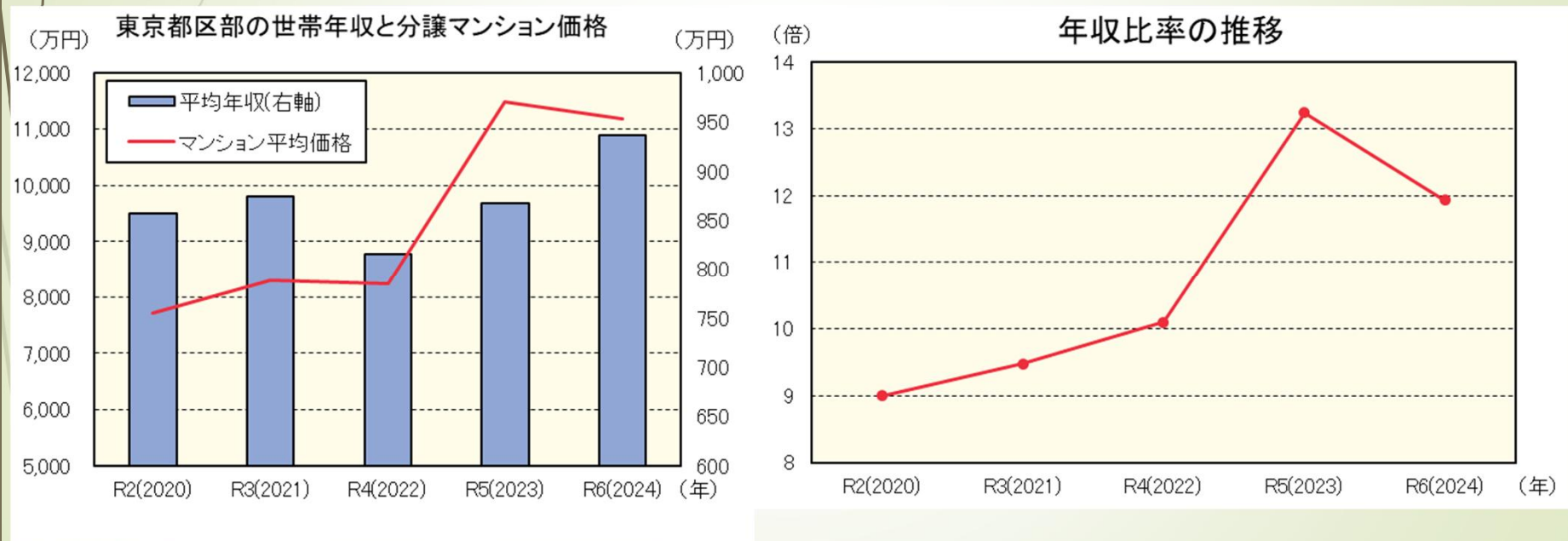


注：回答は複数回答を含む

資料：LIFULL HOME'S「共働き子育て世帯を対象とした理想の住宅立地」についての調査結果」を基に国土交通省国土政策局作成

東京都区部のマンション価格と世帯年収

- 東京都区部の2人以上の勤労者世帯の年収(経常収入)の推移をみると、2023年以降上昇しているが(2024年は約937万円)、この間の東京都区部の分譲マンション価格の上昇(2024年は1億1,181万円)には追いついておらず、マンション価格を年収で割った年収比率は上昇傾向(2024年では12倍と高水準)。



注： 平均世帯収入は、総務省「家計調査」における、東京都区部の2人以上の勤労者世帯の経常収入(2024年)を12倍して計算。
(出典) 総務省「家計調査」、株式会社不動産経済研究所資料を基に国土交通省国土政策局作成。

東京の新築マンション価格と住宅ローン

- 東京23区内の新築マンション価格(平均価格1億1,181万円(2024年平均))は高騰。
- 35年の固定ローン(フラット35)を組む場合は、借入上限額の8,000万円の差額である3000万円以上の頭金を用意した上で、年収の1/3のローン返済を35年続ける必要。
- また、頭金を用意せず、変動金利で支払う場合でも、年収の1/3のローン返済を39年続ける必要。

東京23区の新築マンション平均価格

1億1,181万円

※(株)不動産経済研究所「首都圏新築分譲マンション
市場動向(2024年)」より

東京都区部の平均年収
(2024年平均・2人以上勤労者世帯)

約937万円

※「家計調査」(総務省)

頭金**3,181万円**

35年1.94% (固定)

元利均等だと

月額返済額26万5,515円

年間319万円

(年収の1/3)

**固定金利で返済
期間は35年だが、
3,000万円以上の
頭金が必要**

頭金**なし**

金利0.515% (**変動**)

月額返済額26万5,515円

年間319万円

(年収の1/3)

**頭金は不要だが、
39年の長期の返
済期間が必要**

※変動金利であるため、更に
返済期間が長期化するリスク

