

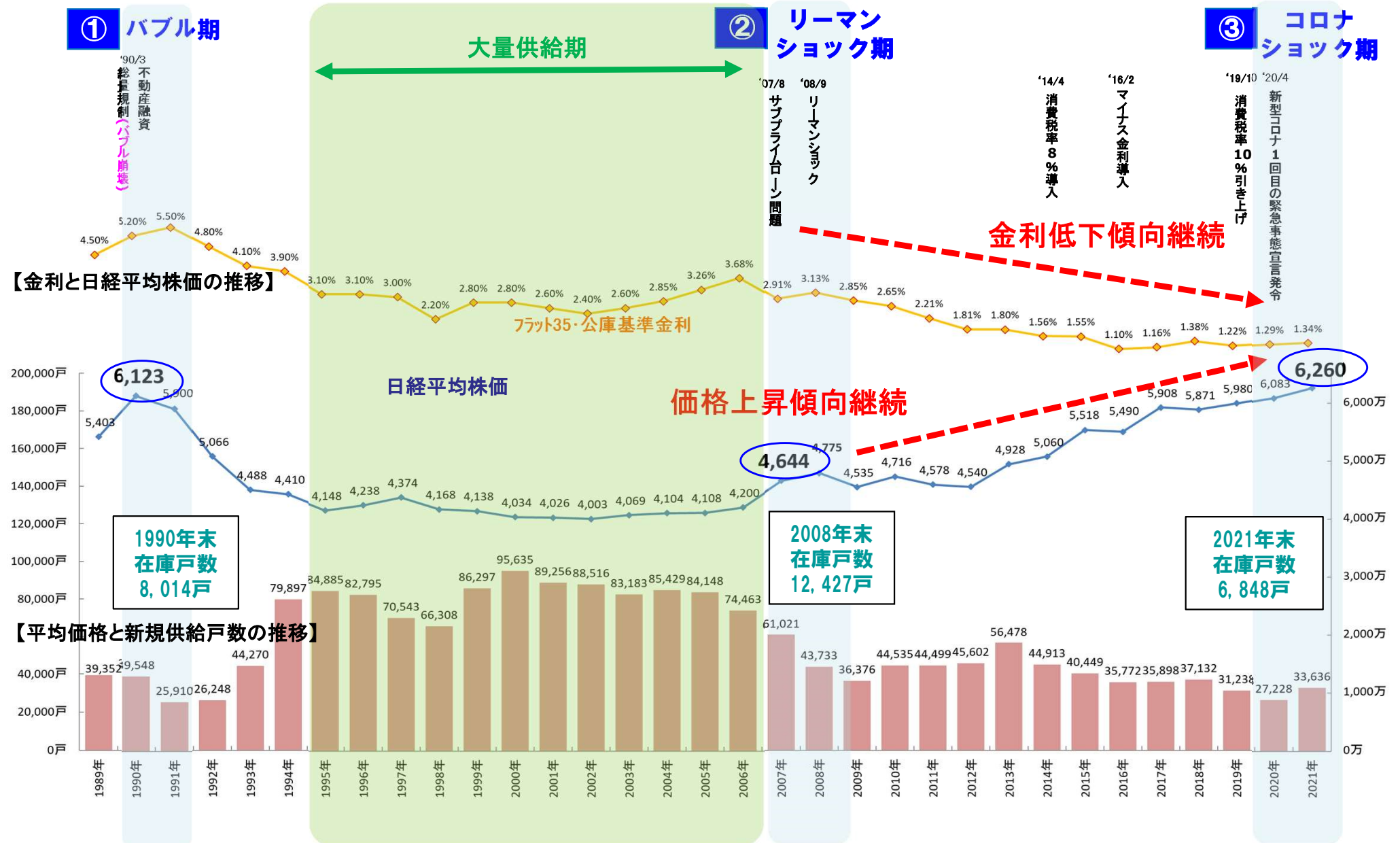
# 首都圏新築マンション市場

---

～ 価格上昇市場における住宅購入主力層の検証 ～

# ■首都圏新築マンション 購入環境比較①

・バブル期以降の過去約30年のマーケット動向より、①バブル期(1990～1991年)、②リーマンショック期(2007～2008年)、③コロナショック期(2020～2021年)における、お客様の購入環境を確認。直近の2021年は、価格がバブル期を上回る水準の6,260万円となるも、販売は概ね堅調。(2021年末在庫戸数は、バブル期の1990年末を下回る水準。在庫販売も順調に進捗)



首都圏	①バブル期 (1990*~1991年)	②リーマンショック期 (2007*~2008年)	③コロナショック期 (2020~2021年*)
【新築マンション平均価格(平均坪単価/平均面積)】			
	6,123万円 (3,088千円/坪、65.6㎡) ※1990年	4,644万円 (2,030千円/坪、75.6㎡) ※2007年	6,260万円 (3,094千円/坪、66.9㎡) ※2021年
【住宅ローン金利】			
①住宅金融公庫 ・フラット35	4.95~5.5%	2.91~3.13%	1.28~1.37%
②銀行変動金利 (優遇金利適用後)	8.5%	1.68%	0.35%
【月々支払いシミュレーション】 ※自己資金1割、住宅ローン9割にて試算、借入期間35年・ボーナス払い無し、金利は上記記載上限を適用			
★平均価格購入の場合	公庫利用が大半		
①住宅金融公庫 ・フラット35	29.6万円/月	16.4万円/月	16.9万円/月
②銀行変動金利 (優遇金利適用後)	41.2万円/月	13.2万円/月	14.3万円/月
★1億物件購入の場合			
①住宅金融公庫 ・フラット35	48.3万円/月	35.3万円/月	27.0万円/月
②銀行変動金利 (優遇金利適用後)	67.2万円/月	28.4万円/月	22.8万円/月
	※バブル期に、22.8万円/月(住宅金融公庫利用)の支払いとすると、購入物件は4,700万円のイメージ		※バブル期に平均価格を購入する時よりも月々支払いは少なく、1億物件が購入できる
【税制関連】			
住宅ローン控除(最大控除額)	6年:160万	6年:200万	13年:480万 (10年が3年延長。11年目以降は借入年末残高の1%又は建物価格の2/3%の小さい額が適用) ※消費税増税による3年延長の特例は契約日期限有/~2021/11/30
住まい給付金(最大額)	-	-	50万
住宅取得資金等贈与の特例	贈与税軽減措置(五分五乗方式):1500万円迄 ※贈与額を5分の1にして税額を計算し、その税額を5倍にして納めるというもの。申告する年を含めた向こう5年分の基礎控除額を先取りするため、550万円(110万円×5年分)までは無税	-	贈与税非課税措置:限度額1500万円 ※1000万に省エネなどの住宅加算500万、贈与を受ける人の所得制限・契約日期限有/~2021/12/31
備考	-	-	グリーン住宅ポイント制度/ 最大100万相当のポイント付与 ※契約日期限有/~2021/10/31

価格はバブル期を上回るが...

①金利が超低水準

※家賃並みの負担で購入が可能

【参考】2021/上ファミリータイプ賃料(新築+中古混在)

首都圏全体 約14.5万円(約62㎡)  
23区 約22.8万円(約65㎡)

(株)長谷エライブネット調査 RMR:Vol.39より)

②住宅支援策が充実

首都圏		①バブル期 (1990*~1991年)	②リーマンショック期 (2007*~2008年)	③コロナショック期 (2020~2021年*)
HUB購入者 平均像				
年齢		30代主力:40%台	30代主力:50%台	30代主力:40%台
本人年収		400万未満層:6% 400~500万層:25% <b>600~700万層:30%</b> 800~999万層:16% 1000万以上層:23%	400万未満層:8% <b>400~500万層:32%</b> 600~700万層:29% 800~999万層:15% 1000万以上層:16%	400万未満層:9% <b>400~500万層:32%</b> 600~700万層:28% 800~999万層:14% 1000万以上層:17%
供給価格		5,099万円	4,099万円	5,033万円
返済率		24%	17%	20%
				※世帯年収平均 879万円

本人年収はやや低下  
ながら世帯年収は  
バブル期以上

③夫婦で住宅  
ローンを組む方  
が増加

※購入者の約7割は共働き

2020-2021年の 20~30代の資金計画傾向	参考:年代別共働き世帯の「ペアローン」「収入合算」利用率		
		「ペアローン」 利用	「収入合算」 利用
	20代後半	38%	35%
	30代	23%	23%
	40代	14%	13%

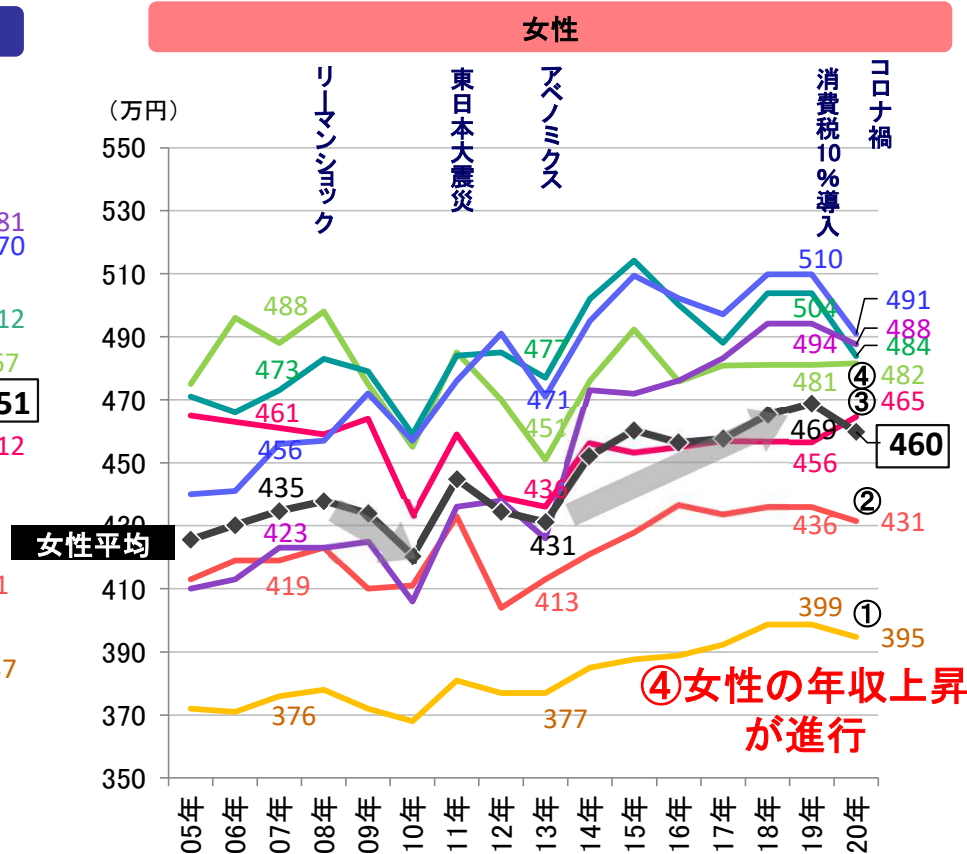
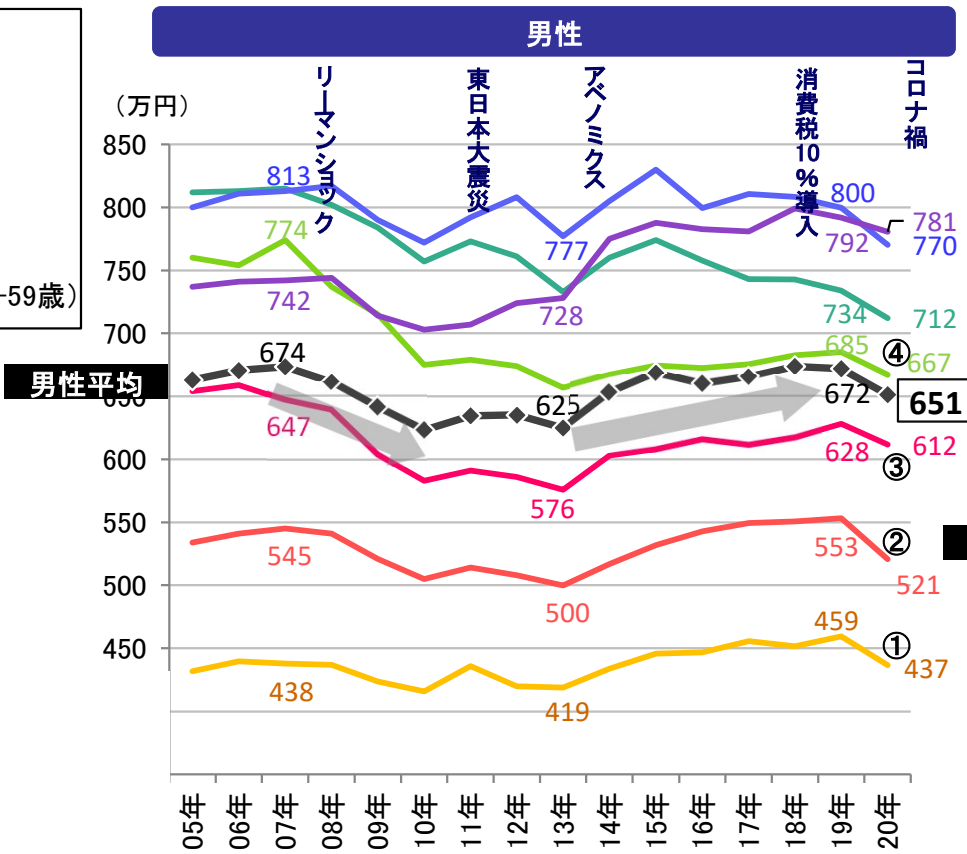
分析対象  
新築マンション『2020年入居者実態調査』(首都圏版)  
20代後半-40代・共働き世帯(N=588)

	ペアローン	収入合算	
		連帯債務	連帯保証
借り方・返し方	夫婦で別々のローンを借りる。それぞれ自分の借りたローンの返済義務を負う。	2人の年収を足して借入額を増やせる。夫が主債務者、妻は連帯債務者。	2人の年収を足して借入額を増やせる。借りるのは夫のみ。妻は連帯保証人。
事務手数料	夫と妻の2人分	主債務者(夫)のみ	債務者(夫)のみ
住宅ローン控除 住まい給付金	夫・妻の2人分利用可能	夫・妻の2人分利用可能	債務者(夫)1人分しか利用できない
対応できるローン	民間ローン	フラット35、一部の民間ローン	民間ローンの多く
団体信用 生命保険	死亡した人の返済だけが免除	連帯債務者(妻)の死亡時には返済免除にならない	連帯保証人(妻)の死亡時には返済免除にはならない

・2020年の平均年収は、コロナ禍の影響を受け、男女共に前年比で低下がみられるものの、2014年以降に上昇した水準は概ね維持。

男女別でみると、女性の「20代後半～30代前半(①・②)」は低下幅小さく、「30代後半～40代前半(③・④)」は微増となっており、若年の共働き世帯では年収低下の影響は小さいと推察。男性の「20代後半～30代(①・②・③)」が女性に比べて年収減が大きいのは、「残業時間減少」の影響と推察され、2021年は残業時間の増加により改善が予想される。

※出典:賃金構造基本統計調査(厚生労働省) 企業規模10人以上より長谷工アーベストにて集計。



④女性の年収上昇が進行

(参考)東京都勤務者「超過実労働時間数※」の推移(男女別・年代別) ※出典:賃金構造基本統計調査2018-2020年。

単位 (時間/月)	2018年	2019年	2020年	対前年比
25-29歳	21	20	13	▲7時間
30-34歳	20	19	13	▲6時間
35-39歳	17	15	13	▲2時間
40-44歳	14	13	10	▲3時間
45-49歳	10	9	9	±0時間
50-54歳	8	9	7	▲2時間
55-59歳	7	7	6	▲1時間

男性:25-34歳は残業時間が大幅に減少

**参考)全国大卒初任給**

<男性>  
1990年:16.9万 → 2007年:19.9万 → 2019年:21.3万 (1990年比 +26%)

<女性>  
1990年:16.3万 → 2007年:19.1万 → 2019年:20.7万 (1990年比 +27%)



1980~1989年 | 1990~1999年 | 2000~2005年 | 2006~2010年 | 2011~2015年 | 2016~2021年

**世の中の動き**

- 1987年 バブル発生
- 1989年 消費税3%導入
- 1991年 バブル崩壊
- 1997年 山一証券破綻
- 消費税5%導入
- 2001年 米国同時多発テロ
- 2002年 「金融再生プログラム」発表
- 2003年 イラク戦争
- 2005年 景気の踊り場脱却
- 2007年 サブプライムローン問題
- 2008年 リーマンショック
- 2010年 ギリシャショック
- 2011年 東日本大震災
- 2013年 東京五輪開催決定
- 「量的質的金融緩和」アベノミクス
- 2014年 消費税8%導入
- 2016年 イギリスEU離脱決定
- 2017年 日経平均株価
- マイナース金利導入
- トランプ米大統領就任
- バブル後最高値更新

**スマートフォンの普及**

- 1995年 Windows95 発売
- 1999年 下コモ「i-mode」開始
- 2001年 iPod発売
- 2005年 YouTube開始
- 2008年 iPhone発売
- Facebook開始
- 2012年 LINE開始

⑤新築マンション  
購入主力層  
は景気悪化未経験

**現在の20~30代のライフステージ**

- 【誕生】1988年
- 【小学生】1994~2000年
- 【大学生】2007~2010年
- 【新卒入社】2011年
- 【現30代前半】
- 【誕生】1993年
- 【小学生】1999~2005年
- 【大学生】2011~2015年
- 【新卒入社】2016年
- 【現20代後半】

20~30代  
入社後は  
景気回復が  
継続

**女性の就業環境に関する法律等の動き**

- 1986年 男女雇用機会均等法
- 1991年 「育児休業法」成立
- 子が「1歳になる迄」育児休業が男女共に取得可能
- 1995年 育児・介護休業法に改正
- 2001年改正 「時間外労働の制限制度」設立
- 2005年改正 育児休業期間の延長 (最大1歳6カ月迄)
- 2009年改正 パパママ育休プラス 「短時間勤務」制度を義務化(3歳未満)
- 2017年改正 育児休業期間の延長 (最大2歳迄) 育児休業の告知を義務化
- 2015年 「女性活躍推進法」成立
- 2014年 政策目標 “2020年までに 女性管理職比率30%以上”

『待機児童問題』・『働き方改革』取組みが強化

女性が  
子育てしながら  
働き続け易い環境  
が整ってきている

**住宅ローン関連の動き**

- 20年前~ 「ペアローン」が誕生
- 2004年 「フラット35」誕生
- 2015年~ 共働き世帯向けのローンが充実 「連生団体信用生命保険付住宅ローン」等 (2015年 三井住友銀行「クロスサポート※」誕生) ※夫婦のどちらに万が一のことがあった場合でも、住宅ローン残高0円になる

金融機関  
ローンの変化

「共働き向けローン」充実  
「育休産休」時の取扱い等



※本レポートのご利用に際しては、下記までお問合せ下さい。

東京都港区芝2-6-1 長谷工芝二ビル6階  
株式会社長谷工アーベスト 販売企画部門 市場調査部 TEL:03-5440-5850 FAX:03-5440-5851