



ユニ総合計画の グリーンレポート

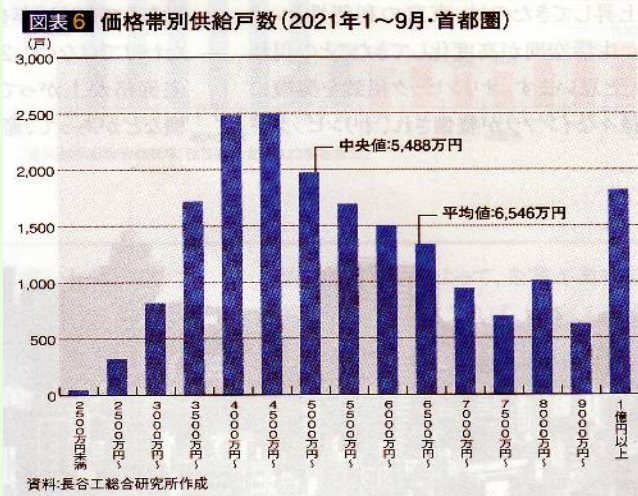
1級建築士 秋山英樹
不動産コンサルタント

151号

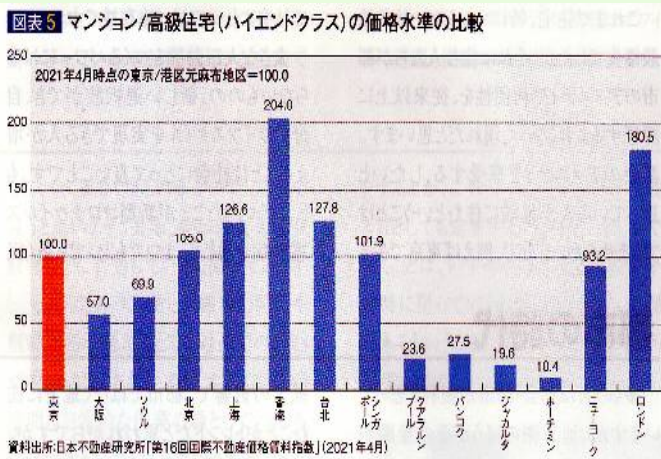
発行日2022年5月号

「首都圏のマンションの平均価格が6千万円を超えました」

最近、首都圏の新築マンションの平均価格が6千5百万円を超えました。中央値でも5千5百万円です。新築マンション価格が上がったため中古マンション相場も値上がりです。



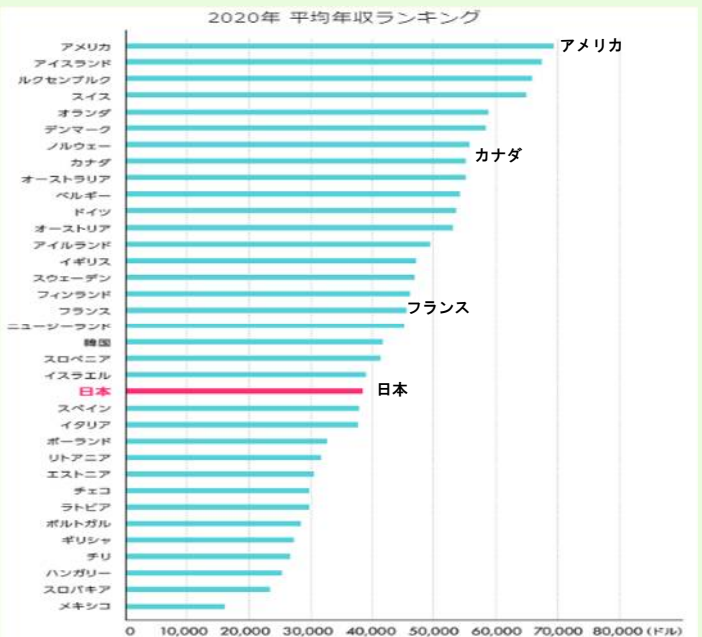
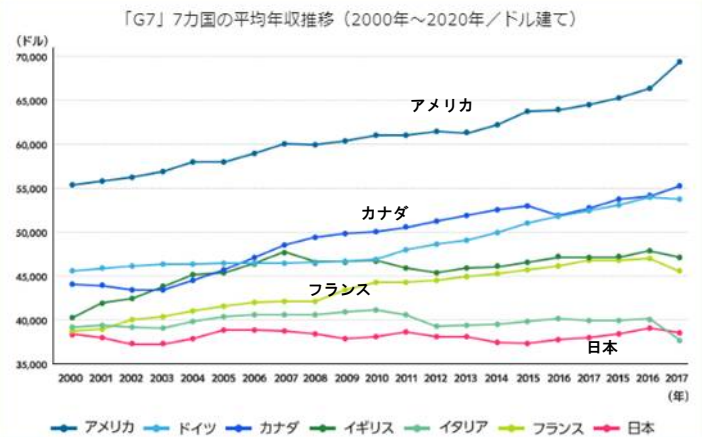
昔は年収の5倍が目安といわれていましたが、現在では年収の7~8倍、首都圏では10倍と大きくかけ離れてしまっています(上図)。



それでも、高級マンションに限れば、海外と比べて驚くほど高いようではないようです(上図)

マンション価格が年収倍率を上回っているのは、逆を返せば平均年収が上がっていないからともいえます。G7の主要7か国の中では、右肩上がりの国が多いのに比べて、日本はこの20年間ほぼ横ばいで、諸外国より低い現状です(右上図)

それでも、年収の10倍で購入されているのは、夫婦共稼ぎのダブルインカムや年収格差で高年収の層が増えていることが要因といわれています。



しかし、年収が生涯安定して獲得できるこれまでの終身雇用制から、欧米のように「成果主義」が採用され「どれだけ業務で成果が上げられているか」が基準で報酬が決まってくる時代になった場合、返済が生涯にわたり続けられるかが問題になるかもしれません。

欧米では、住宅を含む不動産は金融資産的な考え方で、年収に応じて移り住んだり、住宅をいつの時代でも価値を下げずに売却できるように、メンテナンスを行うなどの社会風土があります。

一方、我が国では勤務先も生涯変わらない、住まいも手に入れたら住み続ける、といった考え方が主流です。しかし、コロナ禍を契機に成果主義を基本とした「ジョブ型雇用」や、移り住むことが容易な賃貸住宅が主流になるかもしれません。