

「住宅市場」と「購入環境」の現在地 ～アフォーダブルな環境の整備に向けて～

2026/7/15

株式会社リクルート

SUUMOリサーチセンター

SUUMO編集長 兼 SUUMOリサーチセンター長

池本 洋一

池本 洋一 (53歳) SUUMO編集長・SUUMOリサーチセンター長

◆略歴

1972年 滋賀県甲賀郡生まれ。

1994年 両親が注文住宅を建築中に工務店が倒産。その不条理を話していたら
リクルートに内定。住宅業界は嫌いなのでそれ以外でと希望を出す

1995年 上智大学新聞学科卒。リクルート入社。住宅情報編集部配属通知
人事にクレーム電話「君みたいな経験をした人がこの領域には必要」諭される

2007年 都心に住む、タウンズ編集長などを歴任。

2011年 SUUMO編集長。

2013年 TBS「はなまるマーケット」出演依頼、テレビ等にも出演

2014年 国土交通省 中古住宅活性化ラウンドテーブル委員（これが初委員）

2019年よりリサーチセンター長も兼任。



1. マーケット動向

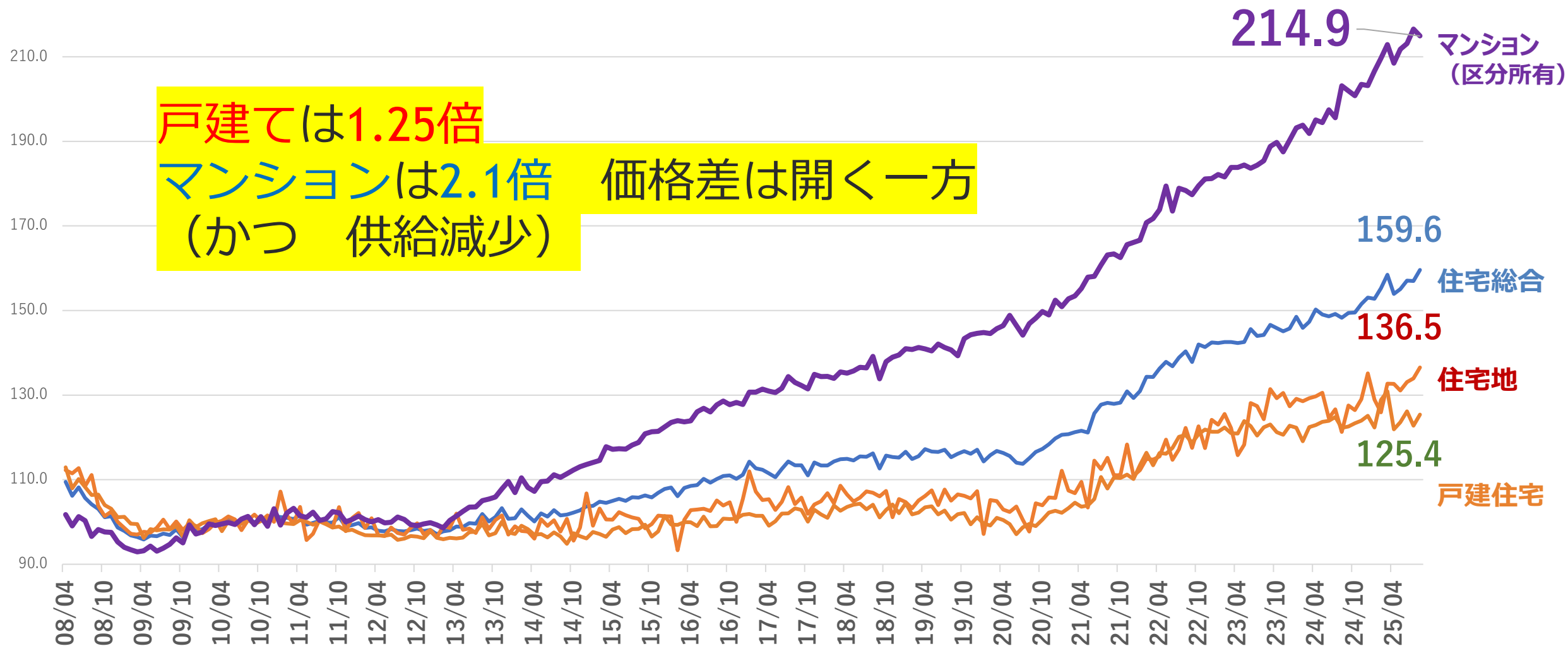
2. 価格高騰の中での購買環境

1. マーケット動向

一都三県の住宅価格は上昇。マンションは約2.1倍まで上昇

転載・2次利用不可

不動産価格指数の推移（一都三県：2008年4月～2025年4月）※2010年平均を100とした場合



出典：国交省「不動産価格指数」より南関東圏（東京都、神奈川県、千葉県、埼玉県）のデータをSUUMOリサーチセンターで集計

首都圏の新築マンションは平均年収の約14倍（東京都17倍）

「年収8倍以上」の新築マンション購入が20%まで増加（2009→2024）

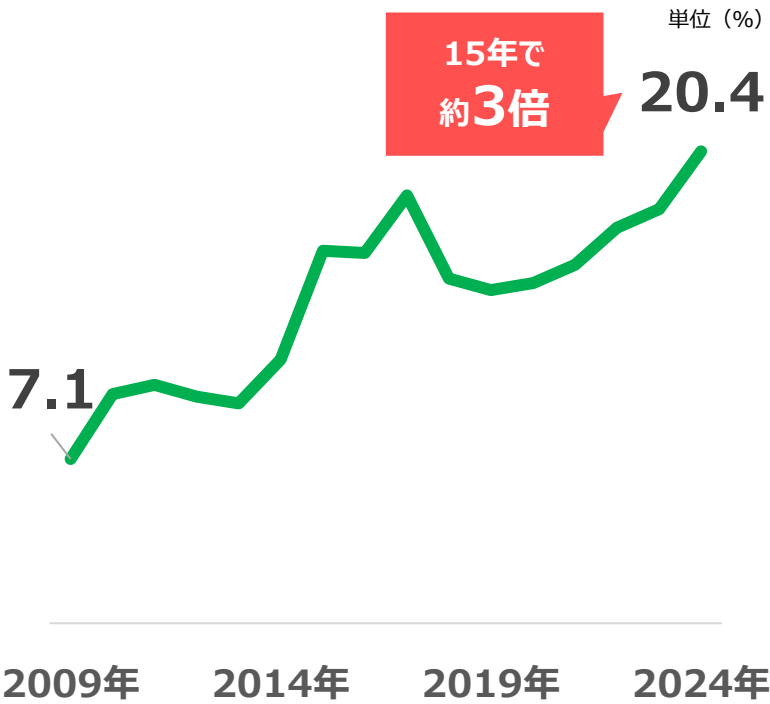
【首都圏 新築マンション分譲価格の世帯年収倍率】
※年収倍率＝70㎡換算価格÷平均年収（東京カンテイ）

都道府県	年収倍率 (%)	平均年収 (万円)	70㎡価格 (万円)
埼玉県	12.51	487	6,094
千葉県	10.70	534	5,712
東京都	17.00	636	10,815
神奈川県	14.04	514	7,217
首都圏	13.74	543	7,460

※各都道府県で分譲された新築マンション価格（70㎡換算）を平均年収で除し、新築価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基にした予測値を使用。全国 の平均年収は、新築分譲実績が確認されていない都道府県の年収を除外して算出している。

* 出典：東京カンテイ プレスリリース/新築マンション年収倍率 2025/12/8
<https://www.kantei.ne.jp/wp-content/uploads/124bairitsu-new.pdf>

【新築マンション購入価格が世帯年収8倍以上の比率の推移】
※年収8倍以上＝購入価格が世帯年収の8倍超となる購入比率（リクルート購入者アンケート）



* 出典：リクルート「新築マンション購入者アンケート（VCM）」

エリア	年収8倍以上	調査数
東京23区	25.6	1089
東京市部	23.4	359
神奈川県	18.1	1259
埼玉県	16.5	595
千葉県	17.6	585

物件種別ごとの問い合わせ増減

転載・2次利用不可

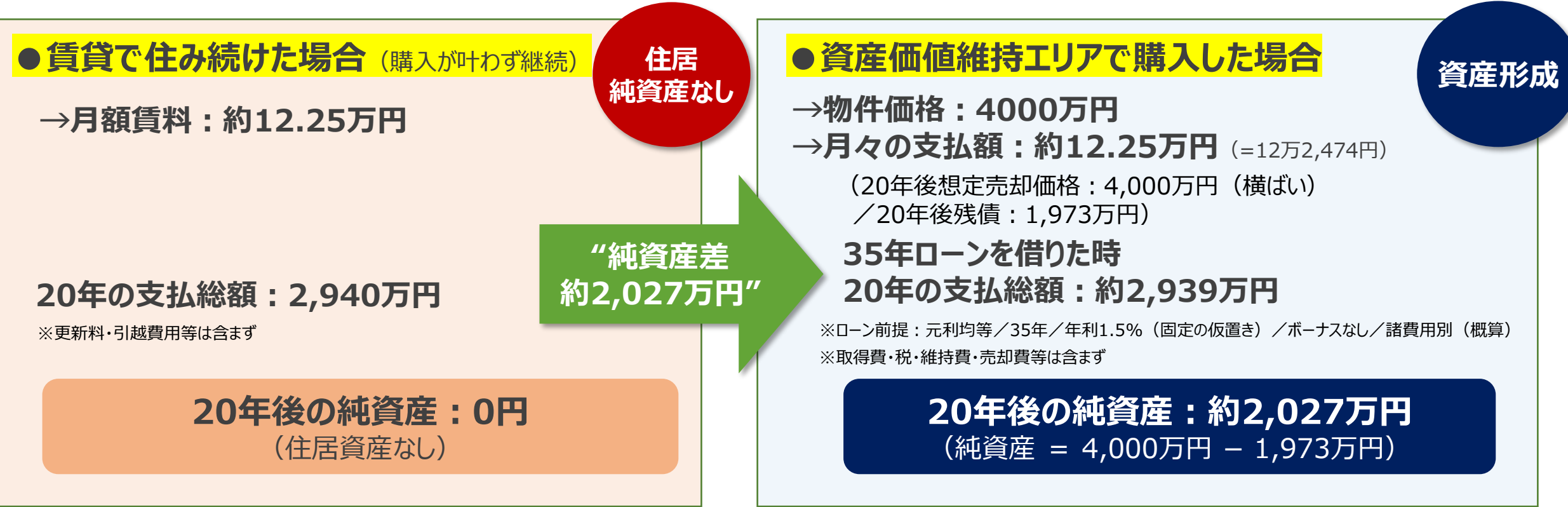
	 新築マンション	 中古マンション	 新築一戸建て	 中古一戸建て	 賃貸
 供給数・在庫数	減少 	横ばい 	やや減少 	増加 	減少 
 問い合わせ数	減少 	東京都心は減少 郊外部は横ばい  	東京は増加 郊外は微減  	増加 	増加 

※画像はChatGPTにて作成

出典: SUUMO掲載・反響データを読み解き

買うか借りるか？20年後に純資産に約2,000万円差（概算）

住宅ローン20年後の資産格差シミュレーション（資産価値エリアで購入できた場合）



* 賃貸でも差額を継続的に貯蓄・運用できれば資産形成は可能。ここでは「購入が叶わず賃貸を継続し、住居費負担で貯蓄余力が限られる」ケースを概算。

買えないから借りる→「資産形成機会の差」を拡大させるリスク

※ただし、別途NISA等積み立てや株式投資等を通じた資産形成は可能

2. 価格高騰の中での購買環境

価格高騰の中で、買い時と感じている20代

検討者調査

・ **検討層は50%が買い時**だと感じている（伸長） 世代別では **20代が全世代の中で最も高い**

■ 住宅の買い時感（全体/単一回答）

■ ともそう ■ ややそう ■ どちらとも ■ あまりそうは ■ まったくそう
実サンプル数 (人) WB後サンプル数 (万人) (%) 買ってない・計 買ってない・計

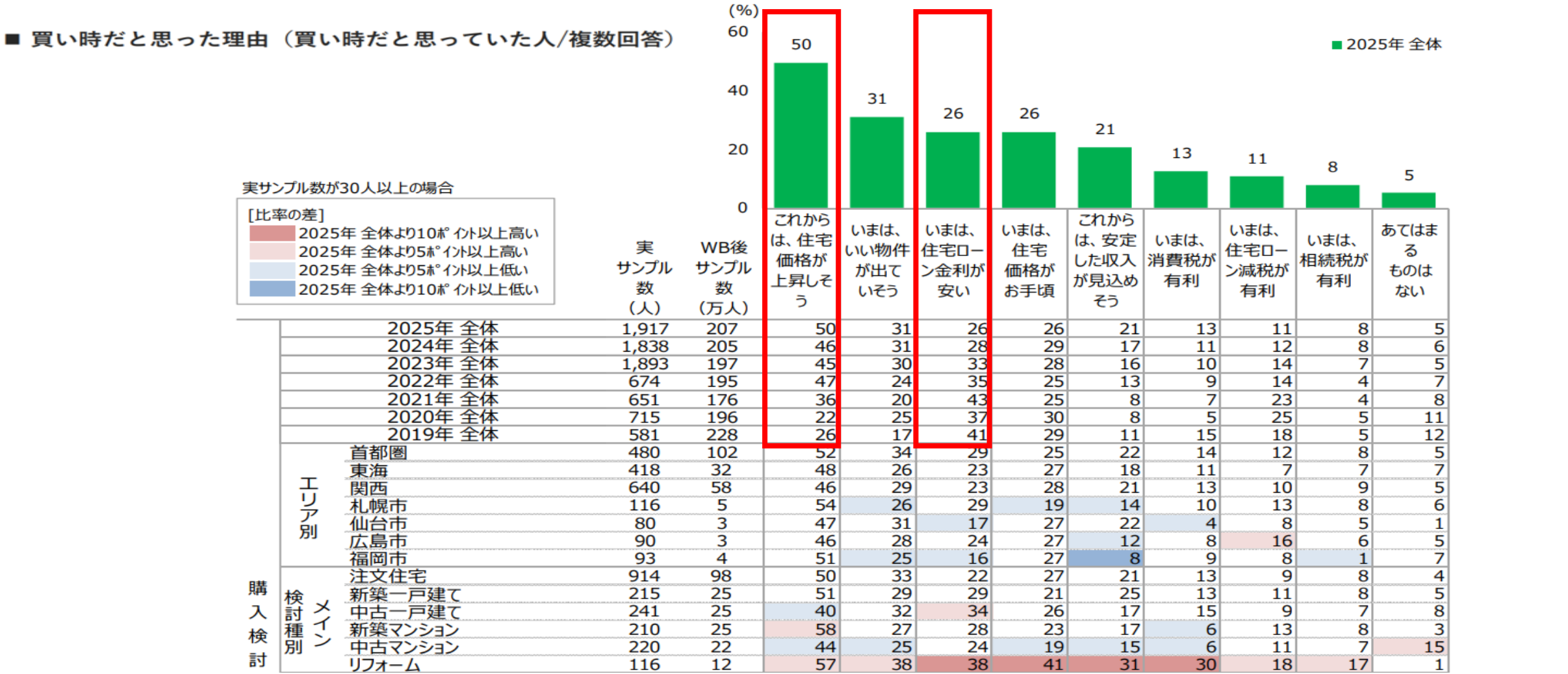
購入検討者	エリア別 メイン 検討層別	2025年 全体	4,061	414	14	36	32	14	4	50	18
		2024年 全体	4,094	420	14	35	32	14	5	49	19
		2023年 全体	4,240	414	12	36	32	14	6	48	20
		2022年 全体	1,737	448	9	35	32	17	8	44	25
		2021年 全体	1,725	410	11	31	34	17	5	43	23
		2020年 全体	1,688	445	13	31	36	15	5	44	20
		2019年 全体	1,073	419	17	37	33	9	3	54	13
		首都圏	1,040	208	13	36	32	14	5	49	19
		東海	855	63	15	36	35	11	4	50	15
		関西	1,314	113	17	35	32	13	3	52	16
		札幌市	246	9	10	41	28	13	8	51	21
		仙台市	196	6	8	32	33	21	6	40	27
		広島市	196	6	16	35	30	15	5	50	19
		福岡市	214	9	10	39	31	14	6	48	21
		注文住宅	1,751	175	18	38	30	10	4	56	14
		新築一戸建て	411	46	15	40	29	13	3	55	16
		中古一戸建て	577	53	13	34	34	15	5	47	19
		新築マンション	518	61	10	32	37	17	4	42	21
		中古マンション	591	59	8	29	36	19	8	37	27
		リフォーム	207	19	18	44	25	12	1	62	14
世帯年収別	メイン 検討層別	200万円未満	182	16	12	30	35	18	5	43	23
		200～400万円未満	510	50	12	36	34	13	5	47	18
		400～600万円未満	737	71	14	34	32	16	4	48	20
		600～800万円未満	706	68	17	38	30	11	3	56	14
		800～1000万円未満	555	61	14	37	31	14	4	51	18
		1000～1200万円未満	293	34	10	42	35	11	2	52	13
		1200～1500万円未満	194	21	17	37	29	13	4	54	17
		1500～2000万円未満	111	13	16	36	29	16	3	52	19
		2000万円以上	89	10	24	33	26	6	11	56	18

検討者の50%は買い時と回答

2～30代が高い傾向

年代別	20代	699	110	19	39	29	10	4	57	14
	30代	933	114	16	39	28	14	3	55	17
	40代	900	95	13	33	34	16	4	46	20
	50代	875	55	9	33	37	14	7	42	22
	60代	654	40	8	28	41	17	6	36	22
内容別 購入 換入	一次取得	2,364	255	15	36	31	14	5	51	19
	二次取得	1,660	157	14	36	34	12	4	49	16
ライフ別 ステージ別	シングル男性世帯	465	51	12	33	36	14	5	45	19
	シングル女性世帯	220	24	8	31	36	20	5	39	25
	子どもあり世帯	1,579	163	16	38	30	12	4	54	16
	夫婦のみ世帯（世帯主49歳以下）	375	50	13	42	28	11	6	55	16
	夫婦のみ世帯（世帯主50歳以上）	428	26	7	29	41	17	6	36	23

“今買うかどうか”ではなく、“今買わないと不利になるかどうか”で判断する意識が広がっている



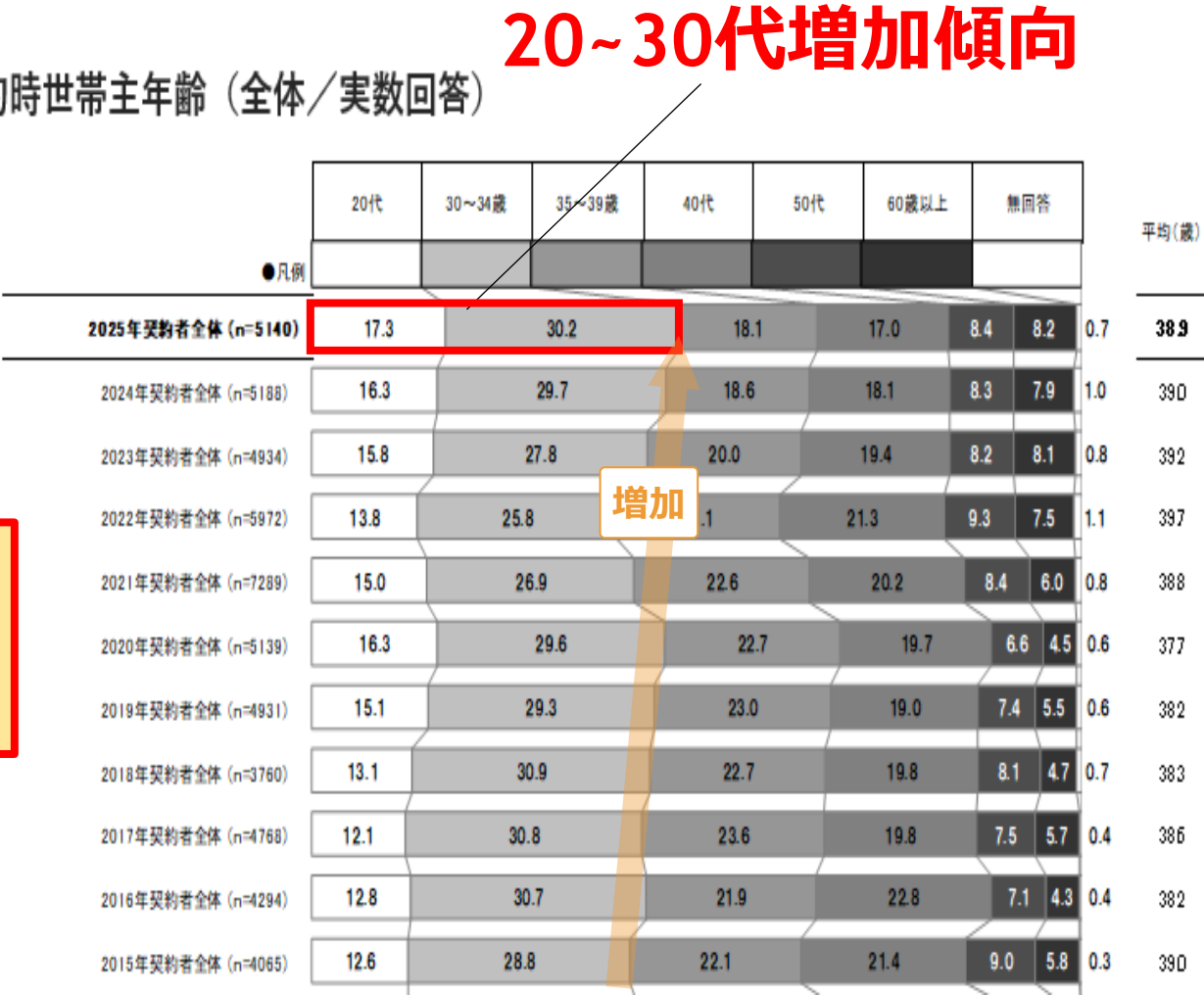
新築マンション購入者で20～30代が増加

● 世帯主の平均年齢は38.9歳で、2024年とほぼ同じ

- ◇ 30代が半数弱を占める。平均年齢は38.9歳で、2024年とほぼ同じである。
- ◇ ライフステージ別に見ると、夫婦のみ世帯の平均年齢が最も低く、32.8歳である。

- ① “共働き”の増加（資金面/仕事効率）
② “都度最適”という志向性（資産性意識）
③ “長期ローン”の活用伸長

■ 契約時世帯主年齢（全体／実数回答）

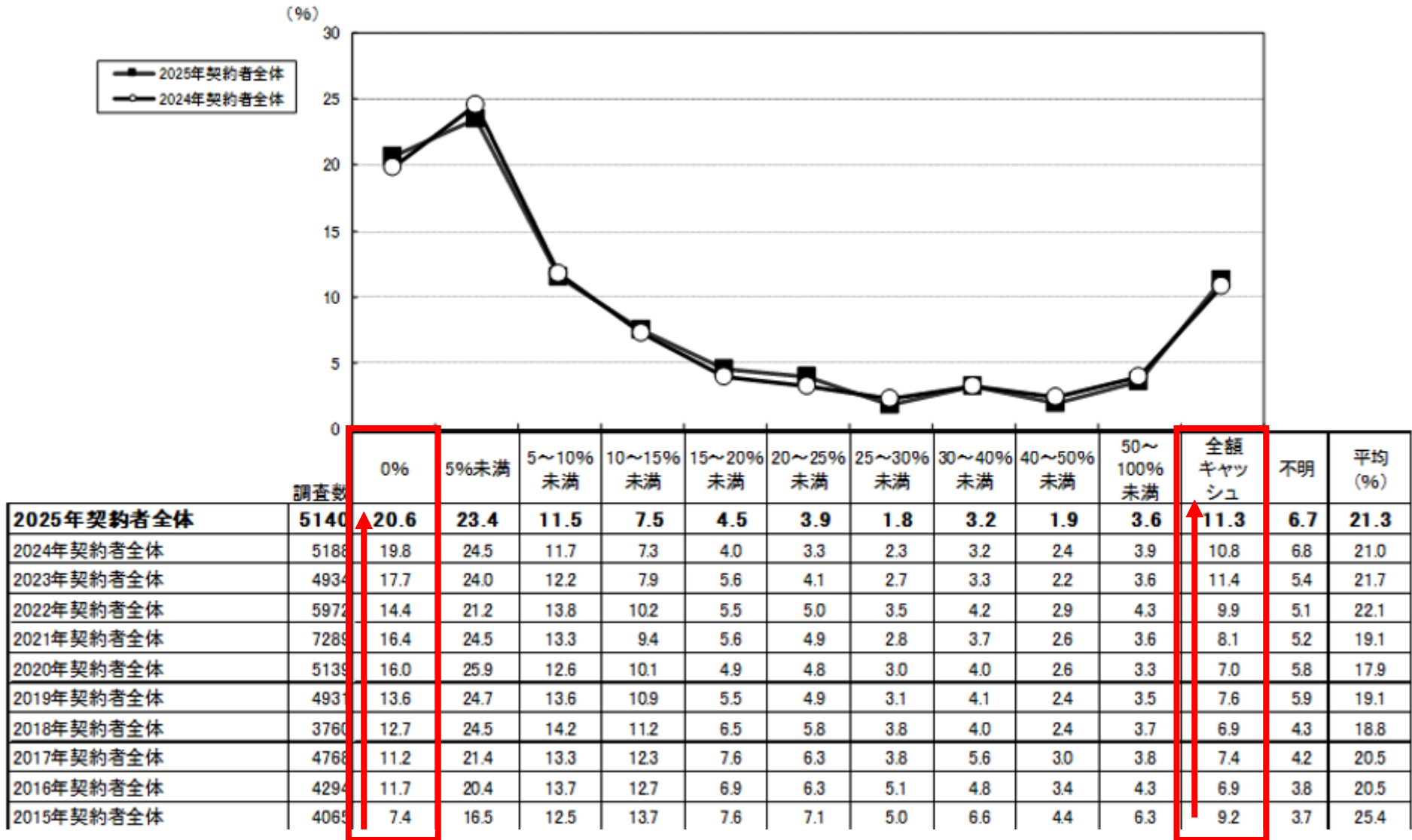


出典：2025年首都圏新築マンション契約者動向調査

マンション「自己資金ゼロ比率」 15年7.4%⇒25年20.6%（約3倍）

新築マンション

“頭金を入れないリスク”の認知不足。頭金支援が必要な可能性



金利が0.25%／0.5%上がると、借入可能額はどの程度減るのか

転載・2次利用不可

35年ローンで、金利1.0%時に8,000万円借りられる人は、1.25%で約7,679万円、1.50%で約7,376万円まで下がる。

試算前提は、元利均等返済・ボーナス返済なし・35年返済・金利1.00%で8,000万円借入可能・毎月返済上限約22.6万円です。
年収と返済比率が変わらず、同じ毎月返済額に収まる借入可能額を逆算しています。

◆金利上昇による借入可能額の減少

金利	金利上昇幅	35年返済での借入可能額	8,000万円比	減少額
1.00%	基準	8,000万円	基準	—
1.25%	0.25%	約7,679万円	▲4.0%	▲約321万円
1.50%	0.50%	約7,376万円	▲7.8%	▲約624万円
2.00%	1.00%	約6,817万円	▲14.8%	▲約1,183万円

同じ年収・同じ返済比率なら、金利上昇によって金融機関が貸せる金額が下がり、結果として買える物件価格帯が下がる

新築マンション・新築戸建ともに、36年以上の返済期間が増加

調査時期	新築マンション		新築戸建	
	ローン返済が 36年以上	平均返済期間	ローン返済が 36年以上	平均返済期間
2024年調査	11.6%	34.5年	8.8%	34.3年
2025年調査	32.6% (+21.0pt.)	36.4年 (+1.9年)	21.0% (+12.2pt.)	35.4年 (+1.1年)

50年返済のリスク。未来の買い替えが困難に!?

固定金利で4,000万円を借り入れた場合の、35年返済・50年返済の比較

	35年返済	50年返済
借入金額	4,000万円	
金利 (※)	年2.25%	年2.38%
毎月返済額	13.8 万円	11.4 万円
総返済額	5,783 万円	6,845 万円
30歳で借り入れた場合の 60歳時点のローン残高	781 万円	2,178 万円
60歳時点の残存率 (借入金額に対する残高の割合)	20%	54%

30年経過しても、
ローンは半分以上
残っている。

※ フラット35、フラット50金利(2026年3月、団信加入、融資率9割以下の場合)を参照

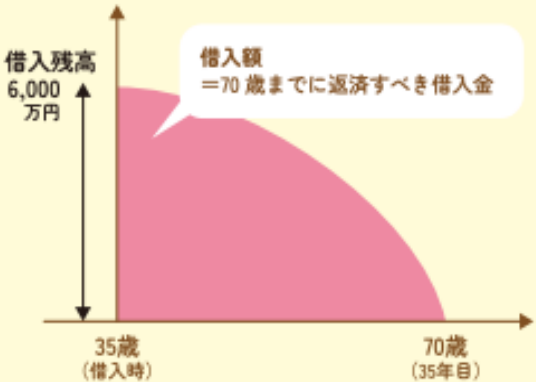
支援機構から「残価設定型住宅ローン」の保険が登場

住宅金融支援機構の保険制度を活用する場合の試算例

●通常の住宅ローン

試算条件

- ・借入金額6,000万円
- ・借入期間35年
- ・元利均等返済・ボーナス返済無し・当初金利年0.7%

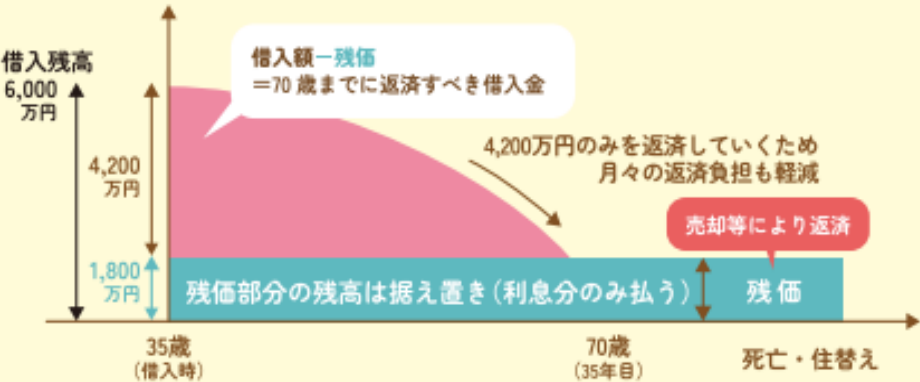


毎月返済額	総返済額
35～70歳	
16.1万円	6,767万円

●残価設定型住宅ローン

試算条件

- ・借入金額6,000万円、うち残価1,800万円
- ・残価以外の部分は借入期間35年・元利均等返済・ボーナス返済無し・当初金利年0.8%
- ・残価部分は死亡・住替え時に売却して一括返済・当初金利年1.8%



毎月返済額		総返済額 (87歳で死亡した場合)
35～70歳	70歳～	
14.2万円	2.7万円 支払いは残価部分の 利息分だけ	6,502万円 +物件の売却代金(残価を上回った 売却代金は手元に残ります)

出典：国土交通省発行_リーフレット「住宅ローンの常識が変わる！？」 <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001990160.pdf>

子育て期限定の「残価設定ローン」 （個人案）

転載・
2次利用不可

家の購入をあきらめて、ずっと賃貸に住み続ける

「長期優良住宅」など、適切な維持管理や修繕計画が実行されている住宅であることが条件

子育て期 特化型の『残価設定ローン』（20年間）等の検討

※試算前提：借入4,000万円／元利均等／返済35年／年利1.5%（固定の仮置き）／ボーナス返済なし／諸費用別

通常住宅ローン（全額借入）

全額を
35年で返済
4000万円

月々の支払額
（元金＋利息）
約12.2万円

月々の支払額が
約3.6万円
下がる
※年利1.5%の
場合

残価設定ローン（残価50%、子育て特化型）※原案は30%が目安

通常返済分
（50%）
2000万円

★残価据置部分★
（50%）
2000万円

①通常返済部分の元金＋利息
＋
②残価据置部分の利息のみ

月々の支払額
（元金＋利息）
約8.6万円

●子育て期終了（20年後）に選択

そのまま住み続ける

（20年後に）残債を借換
／通常ローンへ切替

住宅を売却して残債を
清算（残価＋残債）し、
住み替えへ

住宅を売却して残債を清算
（残価＋残債）し、住み替えへ

※狙いは子育て期の家計負担（キャッシュフロー）軽減。総返済額は増える場合がある。

子育て期の20年で約860万円のキャッシュフロー改善（約3.6万円×240か月）

将来的な資産価値を意識して購入。良質な住宅ストックを維持・循環させる（国交省）と、子育て世帯の住居費負担を軽くする（厚労省・こども家庭庁）を、両立できる可能性。

購入者：不安要素

郊外は資産価値の下落で将来の身動きが不安
→余剰資金で金融投資を推奨し、資産を担保する

	新築時	20年後の 推計資産	月々ローン	積み立て
好立地 マンション50m ² 35年返済 ローン	5000万円	4000万円	15.3万円	ゼロ
郊外 マンション70m ² 35年返済ローン	4000万円	2500万円	12.2万円	投資信託 毎月3万×金利7%×20年 = 1500万
郊外 マンション70m ² 20年残価ローン	4000万円	2500万円 ※手残りは800万円	8.6万円	投資信託 毎月5.5万×金利7%×20 年 = 2860万

※本数値は、一定の前提条件（金利・資産価値の下落率等）に基づき弊社にて計算したシミュレーションによる想定値です。