

調査レポート

今月のグラフ(2026年5月)

「高根の花」となった東京の新築マンション

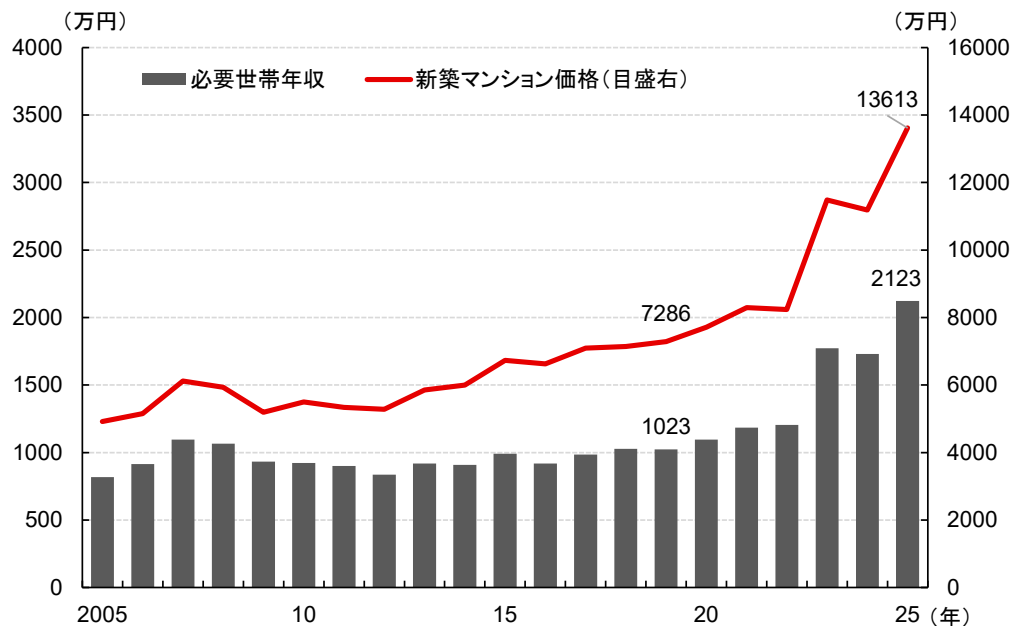
調査部 主任研究員 藤田 隼平

東京 23 区内の新築マンション価格の高騰が続いている。不動産経済研究所によると、2025 年に東京 23 区内で新たに発売された分譲マンションの平均価格は 1 億 3,613 万円(前年比+21.8%)と、過去最高を更新した。

こうした価格動向は市況の堅調さを示す一方で、実需層にとっては都区部の新築マンションが「高根の花」である状況に拍車を掛けている。例えば、返済期間 35 年のフルローン(固定金利、元利均等返済方式)を前提に、年収の 25%を住宅ローンの返済に充てると仮定すると、コロナ前は世帯年収 1,000 万円程度で 23 区内の新築マンションを購入できたが、足元では 2,000 万円程度が必要となる計算だ。仮に変動金利を利用し、固定金利よりも低い年利 1%で借入れが可能の場合でも、必要な世帯年収は 1,800 万円程度となる。

厚生労働省「国民生活基礎調査」によると、2023 年時点で世帯年収 1,000 万円以上の世帯は全国で 12.3% いるのに対し、世帯年収 2,000 万円以上に限るとわずか 1.4%にとどまる。今後、実需層による購入のハードルがさらに高まれば、新築マンションの購入主体が投資マネーに偏ることで、市場の不安定化を招くリスクがある。

図表 東京 23 区の新築マンション価格と必要世帯年収



(注) 必要世帯年収=12×物件価格÷返済割合÷{[(1+月利/100)^(借入年数×12)-1]÷[(1+月利/100)^(借入年数×12)×(月利/100)]}として計算。金利には各時点の住宅金融支援機構「フラット 35」の値を使用。

(出所) 新築マンション価格は不動産経済研究所。必要年収は当社推計値。

－ ご利用に際して －

- 本資料は、執筆時点で信頼できると思われる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。
- また、本資料は、執筆者の見解に基づき作成されたものであり、当社の統一した見解を示すものではありません。
- 本資料に基づくお客さまの決定、行為、およびその結果について、当社は一切の責任を負いません。ご利用にあたっては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願い申し上げます。
- 本資料は、著作物であり、著作権法に基づき保護されています。著作権法の定めに従い、引用する際は、必ず出所:三菱 UFJリサーチ&コンサルティングと明記してください。
- 本資料の全文または一部を転載・複製する際は著作権者の許諾が必要ですので、当社までご連絡ください。