

東京カンテイ、実際に物件購入した住宅ローン利用者の年収倍率から目安世帯年収を算出

地方圏でも中枢都市で「1,000 万円以上」となる主要駅が多数登場

多くはターミナル駅の周辺エリアや地元で人気が高い高級住宅地に位置するという共通点

●福岡県内では「赤坂」の 1,893 万円を筆頭に「1,000 万円以上」が 11 駅にも上る

地方中枢都市を有する北海道では札幌市中心部に位置する駅でも目安世帯年収※が 1,000 万円以上となるケースが出始めている。「札幌」や「さっぽろ」の駅周辺では北海道新幹線延伸に向けての面的な大規模再開発に伴って駅至近の高額なタワーマンションが増えてきている。これらの物件では道外居住者で比較的資金に余裕がある購入層にも販売ターゲットを広げていることもあり、目安世帯年収を押し上げる一因となっている。また、人気が高い高級住宅地に位置する「円山公園」や「西 18 丁目」も地元の富裕層からの旺盛なニーズを背景に、目安世帯年収は

宮城県ではターミナル駅の「仙台」や利便性と住環境を兼ね備えた人気住宅地の「北四番丁」で 1,000 万円の大台を超えてきており、仙台市中心部に位置する「青葉通一番町」も 1,000 万円まで間近に迫っている。一方、ターミナル駅や市内中心部からやや離れたエリアに位置する「長町」や「卸町」は 700 万円台に留まっているが、目安世帯年収の上昇度合いに関しては他の主要駅と同じくこの 10 年間でも後半の 5 年間の方が大きくなっている。

福岡県では目安世帯年収が 1,000 万円以上の駅は 11 駅を数え、「赤坂」や「薬院」に至っては 1,500 万円を超えてきている。福岡市内のターミナル駅周辺や高級住宅地に位置する駅ほど目安世帯年収の上昇度合いが大きい反面、同市から離れている駅では価格高騰の影響はある程度抑制されている様子が窺える。

北海道・宮城県・広島県・福岡県 沿線別&駅別 新築マンションが購入可能な目安世帯年収 単位: 万円

沿線名	駅名	新築マンション価格(70㎡換算)			目安世帯年収		
		2014年	2019年	2024年	2014年	2019年	2024年
JR函館本線	札幌	3,273	4,487	5,942	733	748	1,061
	旭川	2,066	2,474	3,343	462	412	597
札幌市営地下鉄東西線	琴似	2,641	3,324	5,308	591	554	948
	円山公園	3,928	5,439	7,215	879	906	1,288
	西18丁目	3,598	4,082	6,813	805	680	1,217
	バスセンター前	3,217	3,872	4,474	720	645	799
札幌市営地下鉄東豊線	福住	2,721	3,832	4,870	609	639	870
	北34条	2,381	3,504	4,717	533	584	842
札幌市営地下鉄南北線	北18条	2,798	3,220	4,410	626	537	788
	さっぽろ	2,766	4,209	7,641	619	701	1,364
JR東北本線	仙台	3,343	3,864	6,984	640	633	1,293
	長町	3,240	3,736	4,209	620	612	779
仙台市地下鉄南北線	北四番丁	3,480	4,484	6,434	666	735	1,191
	青葉通一番町	4,374	5,692	5,303	837	933	982
仙台市地下鉄東西線	卸町	2,736	3,543	4,028	524	581	746
JR呉線	呉	2,399	3,399	3,557	415	548	574
JR山陽本線	福山	2,716	3,021	4,087	470	487	659
	西条	2,222	2,650	4,059	385	427	655
JR鹿児島本線	博多	3,737	4,260	6,073	752	698	1,029
	門司港	2,225	2,868	3,435	448	470	582
	門司	2,109	2,638	3,422	424	433	580
	戸畑	2,058	2,852	3,835	414	468	650
	八幡	2,290	2,546	3,373	461	417	572
	黒崎	2,352	2,965	3,391	473	486	575
	香椎	2,461	3,596	5,050	495	590	856
	吉塚	2,200	3,546	4,760	443	581	807
	大野城	2,660	3,668	5,696	535	601	965
	久留米	2,247	2,992	3,703	452	491	628
	新宮中央	2,177	2,832	4,114	438	464	697
JR筑肥線	姪浜	2,681	3,561	5,043	539	584	855
JR日豊本線	南小倉	2,229	2,513	3,493	448	412	592
	下曾根	2,153	2,562	3,089	433	420	524
JR博多南線	博多南	2,036	2,965	3,562	409	486	604
福岡市地下鉄空港線	東比恵	2,596	4,037	6,591	522	662	1,117
	赤坂	2,690	5,723	11,168	541	938	1,893
	大濠公園	4,154	5,191	8,100	835	851	1,373
	唐人町	4,905	5,009	7,271	986	821	1,232
	西新	3,731	6,800	7,442	750	1,115	1,261
	藤崎	3,906	4,875	6,386	786	799	1,082
	室見	3,086	4,788	5,783	621	785	980
	六本松	3,396	4,771	8,529	683	782	1,446
福岡市地下鉄七隈線	別府	3,150	4,348	5,368	633	713	910
	薬院	4,534	5,932	9,927	912	972	1,683
	西鉄平尾	3,482	5,158	6,088	700	846	1,032
	高宮	2,672	3,796	6,358	537	622	1,078
	大橋	2,640	3,794	4,964	531	622	841
	井尻	2,664	2,844	4,292	536	466	727
	春日原	2,621	3,640	5,223	527	597	885
	筑紫	2,187	2,620	3,413	440	429	579
	西鉄久留米	2,578	3,305	4,008	518	542	679
	西鉄柳川	2,014	2,514	3,321	405	412	563

※「新築マンションが購入可能な目安世帯年収」とは、新築マンション価格(70㎡換算)を住宅ローン利用者が実際に物件購入した時の年収倍率で割った数値。

※年収倍率には住宅金融支援機構「フラット 35 利用者調査」の年収倍率(中央値)を用いており、各物件の所在地(都道府県)に応じて該当する年収倍率を適用。

※今回の集計時点では 2024 年の調査結果が公表されていなかったため、2024 年の目安世帯年収に関しては 2023 年の年収倍率を代用して算出(暫定値)。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部

※本記事の無断転用を禁じます