

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

地方中枢都市のターミナル駅や人気駅の多くは「1,000 万円以上」

北海道の「すすきの」「大通」で 1,500 万円超、宮城県は「仙台」「五橋」が 1,000 万円台

●福岡県内では「赤坂」の 1,806 万円を筆頭に「1,000 万円以上」が 11 駅→13 駅に増加

北海道における主要駅のうち、札幌市中心部に位置する駅では目安世帯年収※が 1,500 万円以上の駅も散見され始めている。目安世帯年収が最も高かったのは札幌市営地下鉄南北線「すすきの」の 1,549 万円で、「大通」(1,535 万円)も僅差で続いている。また、地元の富裕層から人気の高級住宅地に位置する「円山公園」や「西 18 丁目」、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「さっぽろ」もこれまで通り 1,000 万円を大幅に上回っている。

次に、宮城県における主要駅を見てみると、目安世帯年収が最も高かったのは JR 東北本線「仙台」の 1,089 万円、「五橋」も同じく 1,000 万円台となった。一方、人気住宅地の「泉中央」や「北四番丁」は大台割れとなるなど、北海道とは異なり全体的に目安世帯年収が上振れる動きは少ない。これは県外からの購入ニーズが訴求しにくいことに加えて、割安な新築一戸建て住宅が競合する地域性も大いに影響している。広島県において継続的に目安世帯年収が比較可能な駅は極端に少ないものの、2025 年に限って見れば広島電白島線「縮景園前」の 1,199 万円をはじめ、「広島」や「新白島」でも 1,000 万円を超えており、広島市の中心部に位置する駅の大半は 800 万円台となっている。

福岡県における主要駅のうち、目安世帯年収が 1,000 万円以上の駅は 11 駅→13 駅に増加、最も高かったのは福岡市地下鉄空港線「赤坂」の 1,806 万円となった。新築マンションの価格高騰や高級仕様の供給増加によって福岡市中心部の目安世帯年収は大幅に押し上がりつつあるが、同市から離れている駅の多くは 500 万円～700 万円台に留まっている。

地方圏 駅別 新築マンションが購入可能な目安世帯年収(一部抜粋)

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		
		2023 年	2024 年	2025 年	2023 年	2024 年	2025 年
JR 千歳線	北広島	—	5,287	5,271	—	998	925
JR 函館本線	手稲	3,557	—	5,227	635	—	917
	桑園	4,913	—	5,559	877	—	975
札幌市営地下鉄東西線	琴似	4,897	5,308	5,686	874	1,002	997
	二十四軒	3,810	5,011	5,439	680	945	954
	円山公園	6,365	7,215	7,955	1,137	1,361	1,396
	西 18 丁目	6,147	6,813	6,898	1,098	1,285	1,210
	西 11 丁目	6,148	—	5,952	1,098	—	1,044
	バスセンター前	4,008	4,474	4,474	716	844	785
	東札幌	3,960	—	5,427	707	—	952
	ひばりが丘	—	5,151	5,148	—	972	903
札幌市営地下鉄東豊線	元町	4,240	—	4,085	757	—	717
	月寒中央	3,965	—	6,275	708	—	1,101
	福住	4,057	4,870	5,100	724	919	895
札幌市営地下鉄南北線	北 3 4 条	—	4,717	4,717	—	890	827
	すすきの	6,641	8,829	8,829	1,186	1,666	1,549
	澄川	4,258	—	4,161	760	—	730
	さっぽろ	7,153	7,641	7,468	1,277	1,442	1,310
JR 仙山線	北仙台	4,652	4,695	4,704	861	869	713
JR 東北本線	仙台	6,374	6,984	7,188	1,180	1,293	1,089
	長町	4,178	4,209	5,217	774	779	790
仙台市地下鉄南北線	泉中央	5,432	—	6,097	1,006	—	924
	北四番丁	5,764	6,434	6,349	1,067	1,191	962
	五橋	5,570	—	6,613	1,032	—	1,002
	長町南	4,669	5,111	5,021	865	946	761
仙台市地下鉄東西線	富沢	3,614	—	6,335	669	—	960
	青葉通一番町	5,477	5,303	5,117	1,014	982	775
JR 山陽本線	西条	3,071	4,059	4,059	495	738	615
	広島	5,464	—	6,955	881	—	1,054
JR 鹿児島本線	小倉	4,179	4,462	4,536	708	732	744
	博多	6,134	6,073	6,474	1,040	996	1,061
	竹下	4,370	4,903	4,644	741	804	761
	大野城	5,578	5,696	5,775	945	934	947
	久留米	3,703	3,703	4,884	628	607	801
JR 筑肥線	姪浜	4,513	5,043	4,859	765	827	797
福岡市地下鉄空港線	東比恵	—	6,591	6,591	—	1,081	1,081
	赤坂	—	11,168	11,018	—	1,831	1,806
	大濠公園	7,150	8,100	7,721	1,212	1,328	1,266
	唐人町	7,289	7,271	8,978	1,235	1,192	1,472
	西新	6,119	7,442	8,571	1,037	1,220	1,405
	藤崎	6,739	6,386	5,902	1,142	1,047	968
	室見	4,982	5,783	6,229	844	948	1,021
福岡市地下鉄七隈線	渡辺通	6,349	6,938	7,707	1,076	1,137	1,263
	六本松	5,826	8,529	8,470	988	1,398	1,388
西鉄天神大牟田線	薬院	8,031	9,927	8,836	1,361	1,627	1,448
	西鉄平尾	5,815	6,088	6,734	986	998	1,104
	大橋	4,352	4,964	5,064	738	814	830
	井尻	4,197	4,292	4,525	711	704	742
	春日原	4,317	5,223	5,806	732	856	952
	朝倉街道	3,668	3,600	3,523	622	590	577
	西鉄久留米	3,814	4,008	4,506	646	657	739

※「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。

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