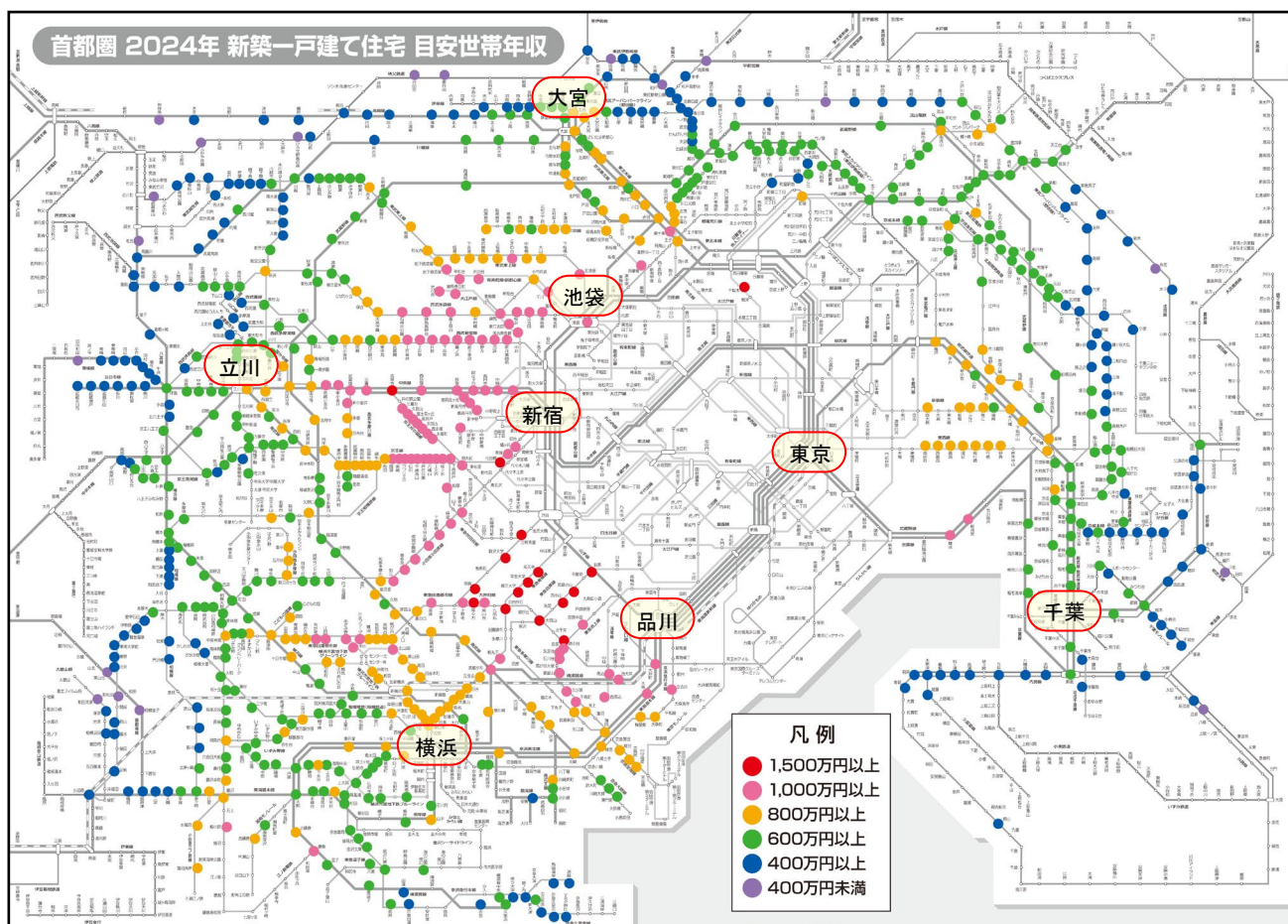


東京カンテイ、実際に物件購入した住宅ローン利用者の年収倍率から目安世帯年収を算出
首都圏、2024 年時点で「1,000 万円以上」の駅が 12.5%とシェア倍増
 東急線沿線や山手線内側に「1,500 万円以上」が出始め、この 5 年間で 0 駅→16 駅へ

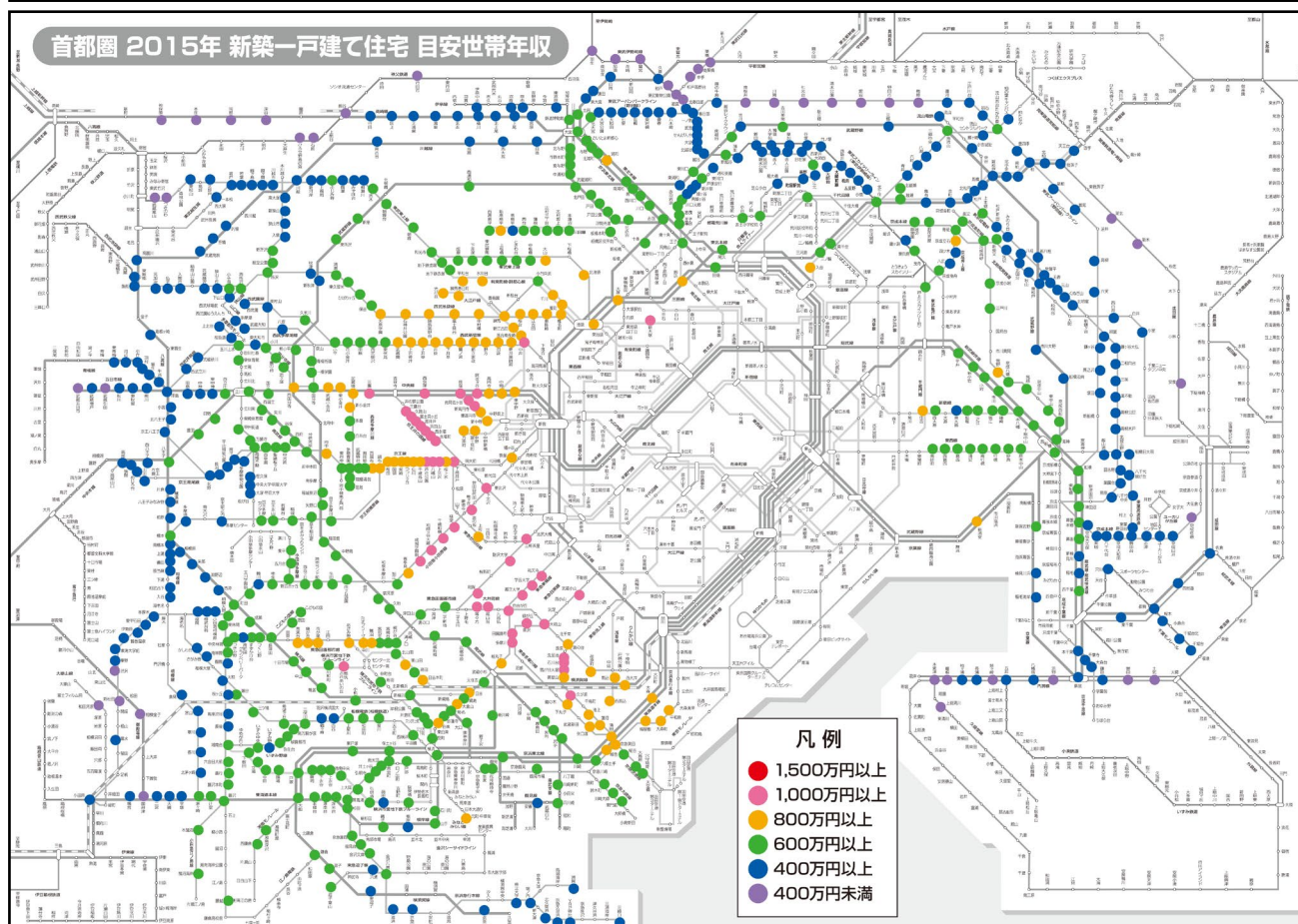
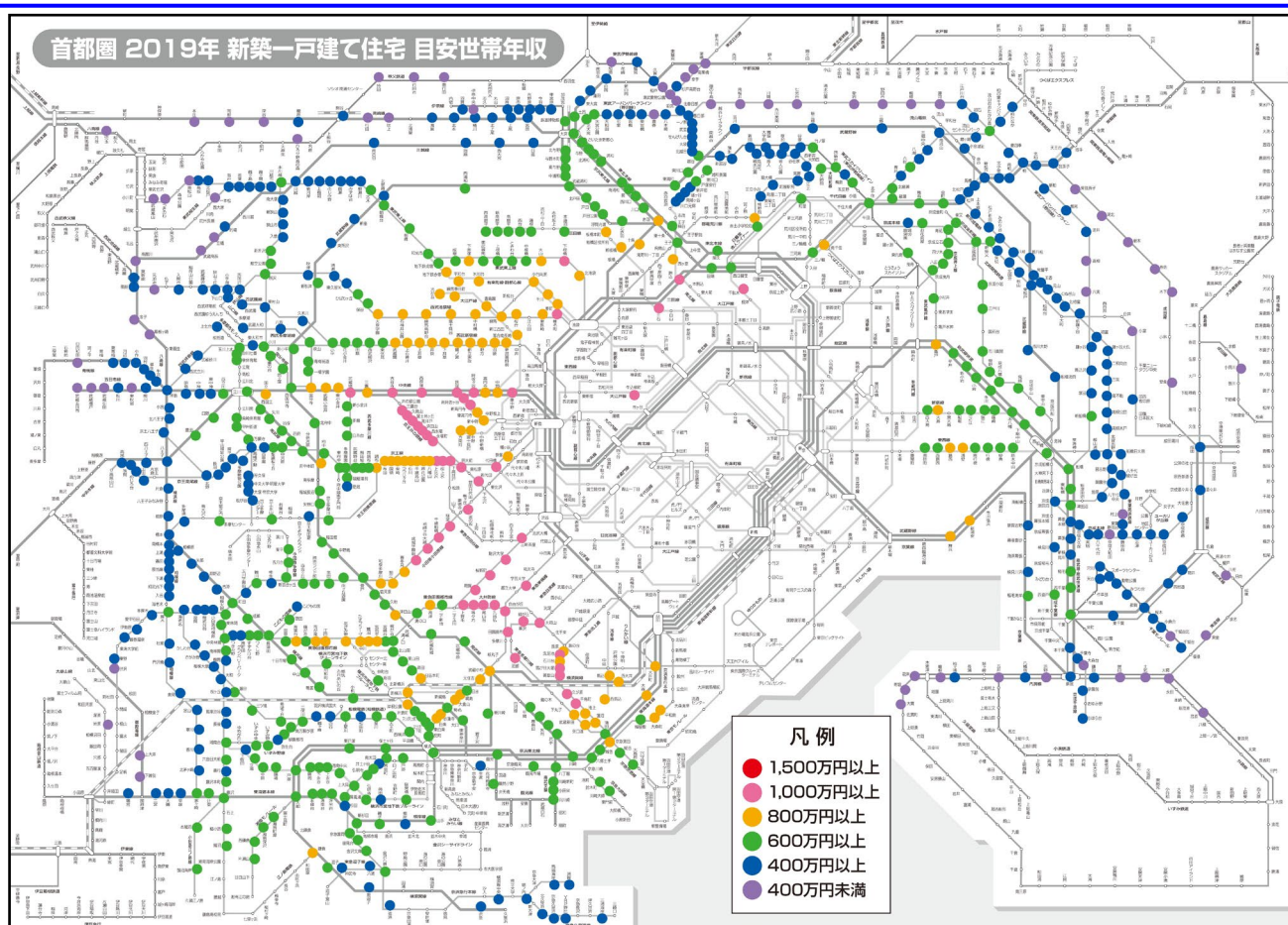
●新築マンションと比較すると主要な販売ターゲットの違いが供給立地と価格水準に表れる

2019 年→2024 年における各目安世帯年収※の駅数やシェア、分布状況の変化などを見ると、最も高い水準の赤色(1,500 万円以上)が初登場。0 駅→16 駅(シェア 0.0%→2.0%)と増加し、東急線沿線をはじめとする人気の立地や、山手線内側で分布が確認できる。次いで桃色(1,000 万円以上)は 51 駅→100 駅(同 6.2%→12.5%)とほぼ倍増し、100 駅に達した。城南・城西エリアなど武蔵野線内側で、池袋や新宿、品川といった主要エリアへ直接アクセスできる駅を中心に分布している。また、2019 年には山手線内側でも桃色の分布が見られたが、前述した通り 2024 年には赤色へシフトしている。新築マンションのように目安世帯年収が 2,000 万円以上となる駅は 2024 年においても見られず、概ね新築マンションよりも低い目安世帯年収での購入が可能である。主要な販売ターゲットの違いが、供給立地と価格水準に表れていると言える。

橙色(800 万円以上)は、102 駅→172 駅(同 12.5%→21.6%)へ増加。2019 年は城南・城西エリアなどに分布していたが、2024 年はそれらの駅の多くが桃色へシフトしている。代わって城東エリアのほか、大宮や湘南エリアなど武蔵野線外側にも散見されるようになった。また、緑色(600 万円以上)の駅は 289 駅→307 駅(同 35.3%→38.5%)と 2024 年は最大シェアを占めたが、増加率は桃色や橙色に及ばず、分布先はより郊外へとシフトしている様子である。一方で、青色(400 万円以上)は 305 駅→184 駅(同 37.2%→23.1%)と駅数・シェアともに縮減した。紫色(400 万円未満)もまた、72 駅→19 駅(同 8.8%→2.3%)と縮減している。



※「新築一戸建て住宅が購入可能な目安世帯年収」とは、新築一戸建て住宅価格(100㎡換算)を住宅ローン利用者が実際に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。



首都圏 駅別 新築一戸建て住宅が購入可能な目安世帯年収(2024年時点における上位50駅)

沿線名	駅名	目安世帯年収(万円)									
		2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年
東急東横線	自由が丘	1,404		1,430	1,432	1,424			1,539		1,820
東急東横線	都立大学	1,195	1,285	1,602			1,328	1,499	1,509	1,950	1,736
東急目黒線	大岡山	1,185		1,193	1,336	1,278		1,332	1,340		1,705
東急田園都市線	用賀	1,194	1,225	1,266	1,243	1,183	1,199		1,320		1,693
JR中央線	吉祥寺		1,294		1,328	1,196	1,082	1,268	1,533	1,489	1,692
東急東横線	祐天寺	1,268		1,278	1,174		1,119	1,316	1,387	1,729	1,687
東急池上線	旗の台	950	990	1,020						1,235	1,681
JR山手線	目黒		1,235		1,120					1,869	1,622
東急田園都市線	駒沢大学	1,178	1,284	1,221	1,216	1,136	1,170	1,169	1,360		1,600
東急大井町線	等々力	1,159	1,139	1,316	1,295	1,225	1,315		1,369		1,579
東急目黒線	西小山			1,090	1,071		1,056	1,090	1,290	1,366	1,572
東急東横線	学芸大学	1,367	1,112	1,270	1,298	1,191	1,287	1,282	1,557	1,557	1,537
東京メトロ千代田線	千駄木		1,072			1,235					1,536
京王線	代田橋				959	1,000			1,237	1,347	1,528
東急田園都市線	三軒茶屋	1,150	1,093	1,094	1,142	1,117	1,173	1,209	1,309	1,512	1,523
東急目黒線	武蔵小山	1,220		1,080						1,397	1,521
東急大井町線	尾山台	1,148	1,104	1,174	1,250	1,103	1,154		1,395	1,575	1,485
京王井の頭線	西永福	1,102	1,075	1,105	1,117	1,191	1,141	972	1,297	1,403	1,478
東急大井町線	上野毛			1,337	1,280	1,295	1,180	1,267			1,464
京王井の頭線	永福町	1,250	1,135	1,121	1,193	1,104	1,126	1,141	1,138	1,358	1,442
京王井の頭線	浜田山	1,159	1,131	1,168	1,134	1,134	1,132	873	1,351	1,517	1,441
東武東上線	北池袋	854				970	966	764	1,033		1,428
小田急小田原線	経堂	1,176	1,132	1,095	1,055	1,043	1,082	1,267	1,188	1,431	1,411
京王井の頭線	富士見ヶ丘	1,048	1,206	1,072	1,061	1,173	1,086	1,035	1,142		1,408
京王線	明大前		1,076	1,076	1,040	1,110	1,082				1,400
小田急小田原線	豪徳寺		1,055	1,127	1,054		1,041		1,451	1,266	1,393
京王線	桜上水	998	1,061	1,093	1,064	1,083	1,072	917	1,212	1,442	1,388
小田急小田原線	成城学園前	1,102	972	1,061	1,047	1,054	1,035	1,070	1,054	1,269	1,364
JR山手線	池袋	887	1,050		1,023		969		1,068	1,379	1,359
小田急小田原線	千歳船橋	1,045	1,028	1,049	968	1,034	965	1,016	1,141	1,231	1,358
京王井の頭線	高井戸	1,065	1,052	1,127	1,060	1,136	1,122	838	1,263	1,369	1,354
東急池上線	荏原中延		1,058				1,046				1,348
東急池上線	久が原	1,128	1,136	1,099	1,015	1,105	1,064	1,132	1,117	1,328	1,343
JR中央線	西荻窪	1,095	1,115	1,093	1,100	1,096	1,130	927	1,237	1,356	1,338
JR京浜東北線	大井町		992		942	959	1,038		1,207		1,337
東急世田谷線	松原			1,317				936		1,472	1,331
小田急小田原線	祖師ヶ谷大蔵	1,055	1,045	1,009	1,028	1,034	1,051	1,011	1,167	1,287	1,322
京王新線	幡ヶ谷		996		1,094		1,136	1,319			1,322
京王線	笹塚	933	916	1,005	1,000	978	1,010	958	1,211	1,348	1,305
京王井の頭線	久我山	1,126	913	1,051	1,067	1,062	1,115	929	1,165	1,311	1,290
JR中央線	阿佐ヶ谷	1,065	1,045	1,027	1,072	1,036	1,043	1,003	1,187	1,325	1,285
東京メトロ丸ノ内線	新高円寺	1,044	1,040	1,010	1,029	1,024	1,020	881	1,109	1,167	1,282
JR中央線	荻窪	1,080	1,092	1,062	1,072	1,096	1,089	905	1,208	1,373	1,278
京王線	八幡山	1,063	988	1,049	1,066	892	1,007		1,104	1,354	1,274
東急池上線	御嶽山	935	1,059	1,085	1,161	1,049	1,098		1,096	1,333	1,274
東急池上線	洗足池	1,095	960	964	964	1,067	1,006	924	1,122	1,379	1,274
東京メトロ丸ノ内線	南阿佐ヶ谷	1,003	1,016	1,035	1,054	1,094	1,063	897	1,128	1,299	1,272
京王線	上北沢	1,126	1,084	1,006	1,082	1,052	1,072	1,080	1,136	1,394	1,269
JR横須賀線	鎌倉	764	799	844	829	827	762	791	934	1,029	1,269
JR中央線	中野	941	961	934	998	980	1,003	1,039	1,168	1,279	1,267