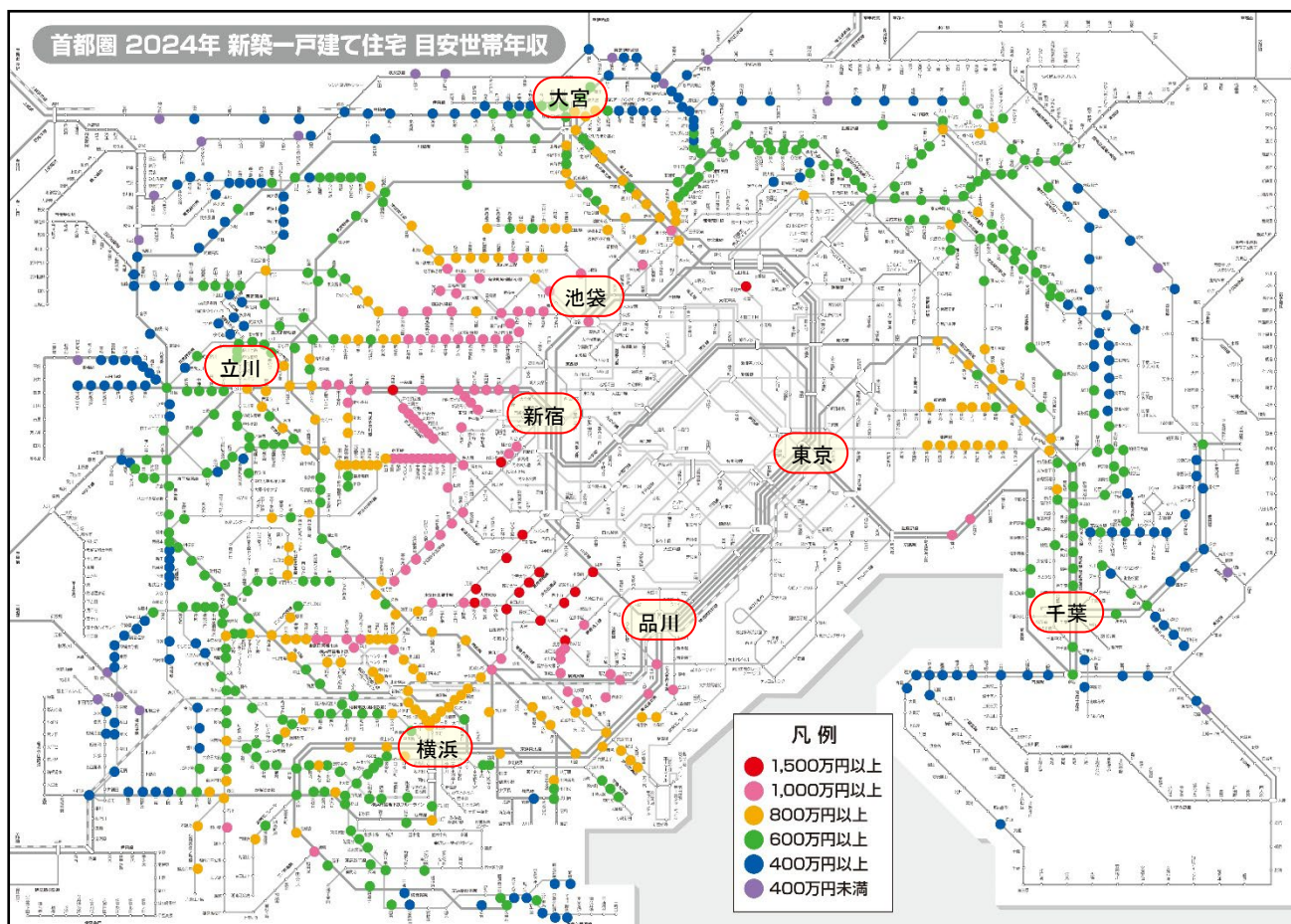


東京カンテイ、実際に物件購入した住宅ローン利用者の年収倍率から目安世帯年収を算出  
**首都圏、2024 年時点で「1,000 万円以上」の駅が 12.5%とシェア倍増**  
 東急線沿線や山手線内側に「1,500 万円以上」が出始め、この 5 年間で 0 駅→16 駅へ

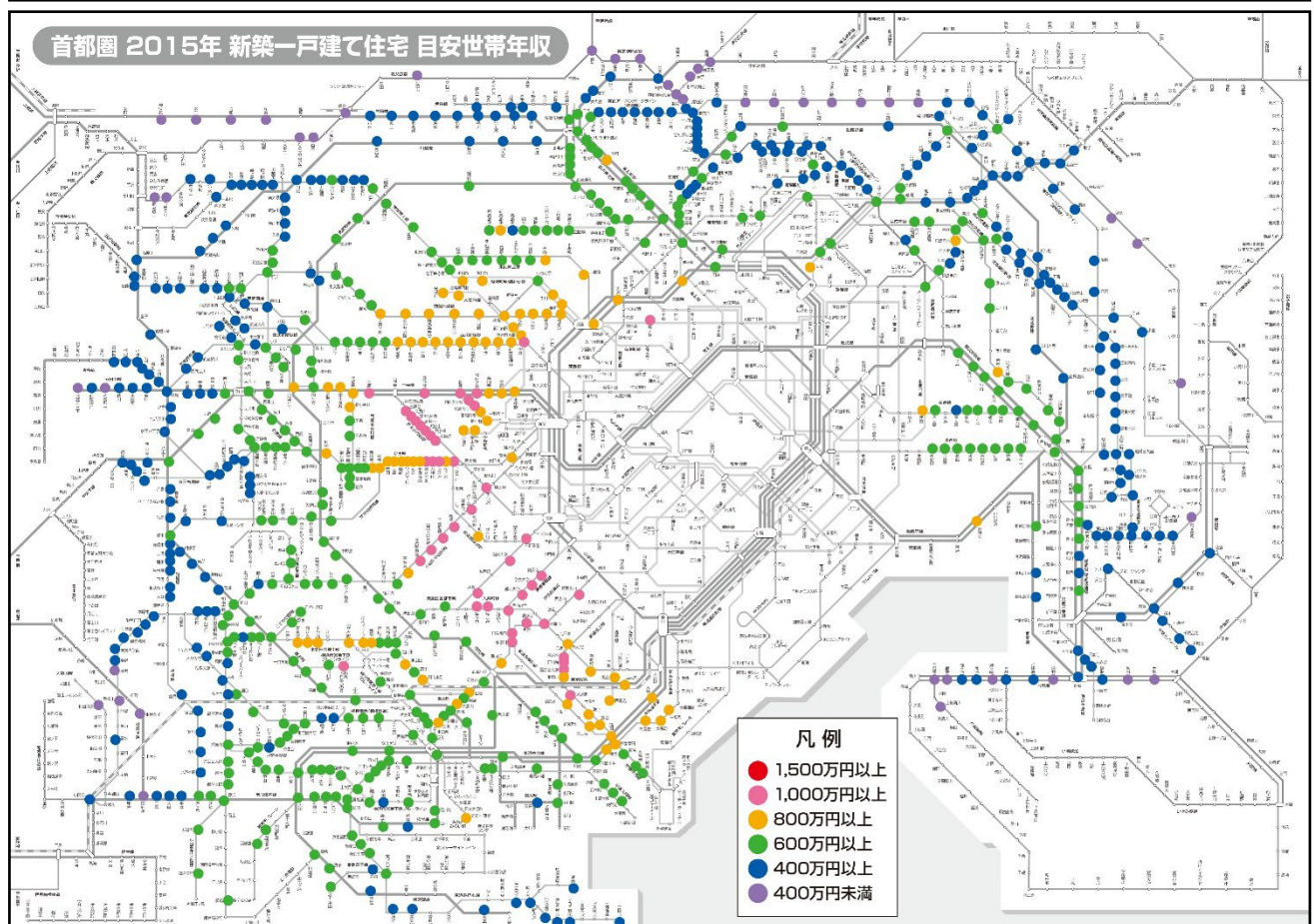
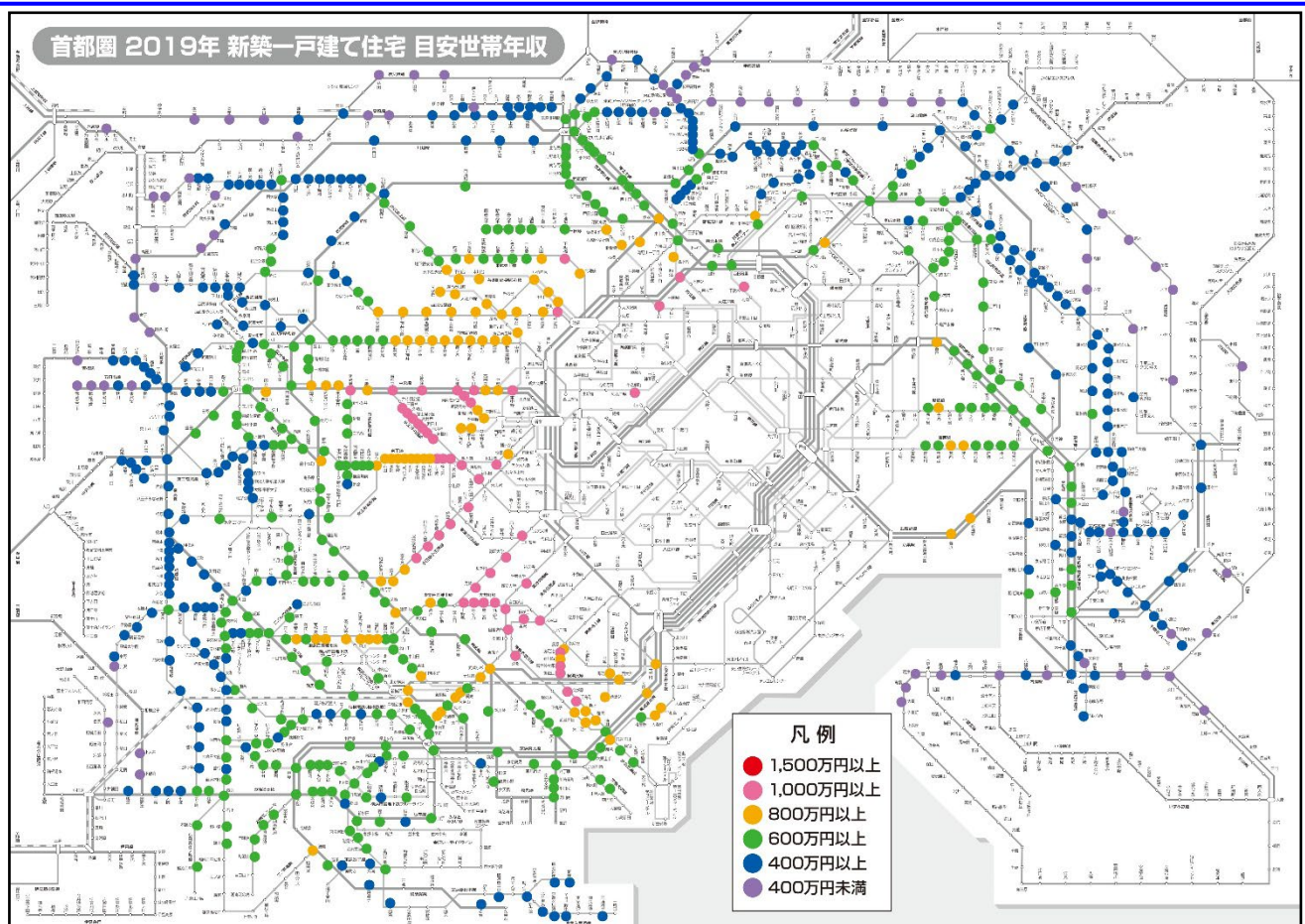
●新築マンションと比較すると主要な販売ターゲットの違いが供給立地と価格水準に表れる

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 |