

東京で平均年収が高い人が住むエリアTOP3は? 都内高所得層の住宅購入事情を調査

～高所得者は都心の人気エリアに集中 「職住近接」の傾向鮮明に～

アルヒ株式会社（本社：東京都港区、代表取締役会長兼社長 CEO 兼 COO：浜田 宏、以下：ARUHI）は、ARUHI の【フラット35】を利用した方の成約データより、都内高所得層の住宅購入事情を調査いたしました。

マイナス金利政策の導入以降、住宅ローンは低金利で推移しています。また、消費税率の引き上げを控えていることもあり、「今のうちにマイホームを購入したい」と考える方は多いでしょう。【フラット35】は年収に関わらず利用しやすい住宅ローンとして広く認知されていますが、昨今の低金利も影響して、全期間固定金利の安心感を求める高所得層から多くの支持を集めています。

また、最近の住宅購入における傾向として、「職住近接（都心回帰）」が挙げられます。職場と近い都市部への転入が著しく、2017年の東京都への転入超過数は2年ぶりの増加となりました。^{※1}

そこで、今回は【フラット35】利用者が東京都内でどのエリアの物件を購入しているのかを調査いたしました。さらに、平均年収の高い方々が住む上位3エリアについて、住宅購入者の家族構成や職業などから、それぞれのエリアにおける傾向や職住近接の実態について分析いたしました。

※1 2018年1月29日に総務省が発表した「住民基本台帳人口移動報告 平成29年（2017年）結果」によると、東京圏（東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県）は11万9,779人の転入超過となり、前年に比べ1,911人の増加。そのうち転入超過数が最も多いのは東京都（7万5,498人）で、1,321人の増加。

【調査結果のサマリ】

- 都内住宅購入者の平均年収が一番高いエリアは、中央区、港区、渋谷区
- 都内平均年収 No.1 中央区
住宅購入者は夫婦2人世帯と単身者が6割超え。1割以上が管理職
- 都内平均年収 No.2 港区
働き盛り世代のほとんどが中古マンションを購入。資産価値を重視する傾向か
- 都内平均年収 No.3 渋谷区
住宅購入者の4人に1人は女性で半数が単身者。職住近接を推奨する企業も

<調査概要（ARUHI調べ）>

- 調査地域：東京都
- 調査データ：ARUHIの【フラット35】を利用した方の成約データより
- 調査期間：2017年1月1日～2017年12月31日

※金額は1万円未満を切り捨てて記載

■ 都内住宅購入者の平均年収が一番高いエリアは、中央区、港区、渋谷区

まずは、東京都内で ARUHI の【フラット 3 5】を利用して住宅を購入した方の平均年収をエリアごとに見てみましょう（表 1）。最も平均収入が高かったのは中央区で、882 万円。文化や商業の中心地である銀座や日本橋、近年再開発が進む勝どきや月島も含むエリアです。2 位は、赤坂や六本木、開発著しい田町など有する港区で、799 万円。3 位は渋谷や原宿、恵比寿などがある渋谷区で 732 万円でした。4 位以下は、吉祥寺がある武蔵野市や、文教エリアとして人気がある文京区、目黒区や江東区、世田谷区が続く結果となりました。

表 1：東京都平均年収ランキング

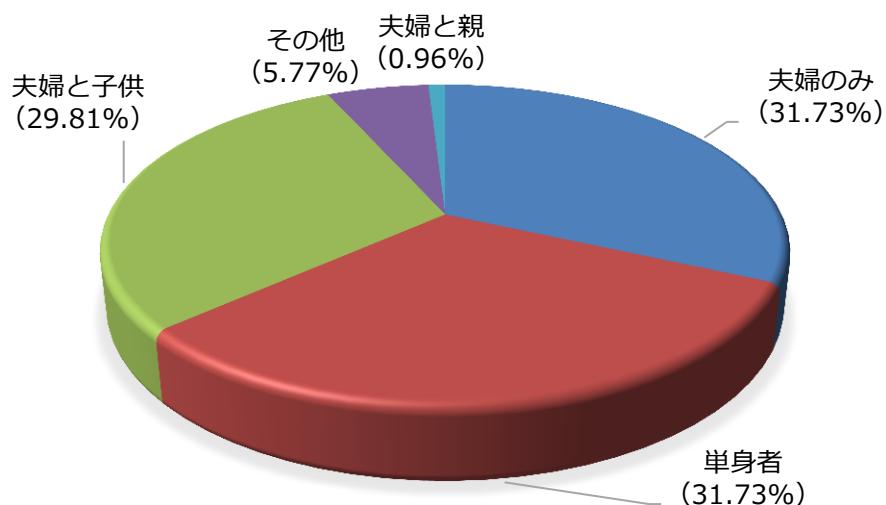
順位	市区町村	金額
1 位	中央区	882 万円
2 位	港区	799 万円
3 位	渋谷区	732 万円
4 位	武蔵野市	708 万円
5 位	文京区	686 万円
6 位	目黒区	680 万円
7 位	江東区	668 万円
8 位	世田谷区	637 万円
9 位	杉並区	631 万円
10 位	豊島区	630 万円
	東京都平均	540 万円

■ 都内平均年収 No.1 中央区

住宅購入者は夫婦 2 人世帯と単身者が 6 割超え。1 割以上が管理職

ここからは、平均年収ランキング上位 3 エリアそれぞれにスポットを当て、特徴を見ていきましょう。最も平均年収が高かった中央区の家族構成は、夫婦 2 人世帯と単身者が同数でともに 31.73%、夫婦と子どもの世帯が 29.81%。お子さまのいない世帯が 6 割を超えています（図 1）。

図 1 中央区の住宅購入者の家族構成



年齢は東京都の平均の 40.6 歳に対して平均 40.9 歳と少し高め。また、1 割以上の方が役員や代表取締役といった上級管理職で、商社や大手小売業の方が目立ちました。「東京都統計年鑑 平成 26 年」によると、中央区の事業所は卸売・小売業が最も多く、3 割近くを占めています。このことから、職場の近くに住まいを求めていることが予測できます。また、20~30 代の方は IT やマスコミ関連など情報通信業の割合が多いことも分かりました。

物件種別は、新築マンションが 57.69%、中古マンションが 42.31% となり、**全ての方がマンションを購入しています**。都心のマンションであれば資産価値が見込みやすく、ライフステージに合わせて臨機応変に住み替えがしやすいことから、先々を見据えて中央区のマンションを選んだ方も多いのではないでしょうか。

<中央区の特徴まとめ>

- 平均年齢がやや高め
- 上級管理職の割合が高い
- 20~30 代は情報通信業の割合が高い
- 全員がマンションを購入

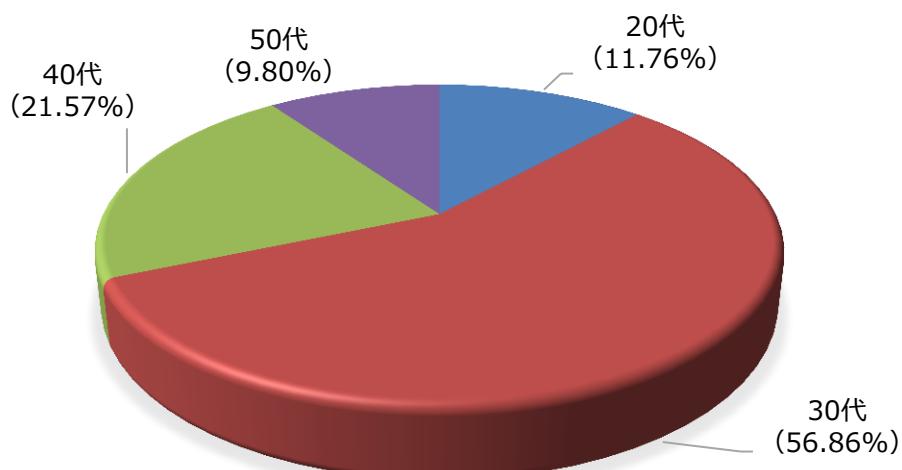
■ 都内平均年収 No.2 港区

働き盛り世代のほとんどが中古マンションを購入。資産価値を重視する傾向か

続いては、2 位の港区です。住宅購入者の家族構成は、単身者、夫婦と子どもの世帯が同数でともに 35.29% で、夫婦のみの世帯が 23.53% と続き、単身者にも子育て世代にも人気のエリアであることが分かれます。平均年齢は 37.3 歳と他のエリアに比べて低く^{※2}、働き盛りの世代が利便性を重視して住宅を購入するケースが多いと考えられます（図 2）。

※2 住宅購入者全体の平均年齢は 40.6 歳

図 2 港区の住宅購入者の年齢



物件種別は、中古マンションがほとんどで 98.04%、新築マンションが 1.96%という結果となりました。中古物件は新築と比べて資産価値の大幅な下落リスクが少なく、コストパフォーマンスが高いと言われていますが、購入時にはどこまで老朽化が進んでいるか見極める事が大変ですし、リフォームを必要とするケースも多いでしょう。こうした判断力を求められるため、やや上級者向けの選択と言えます。また、今回の調査では港区は頭金の平均額が 363 万円と、中央区の 766 万円、渋谷区の 603 万円と比べて突出して少なく、必要資金の大部分を住宅ローンで賄っていることも分かりました。^{※3} それでもほとんどの方が中古マンションを選んでいるのは、港区は山手線の新駅誕生にともなう再開発事業で話題の田町など、今後資産価値の向上が予想されるエリアがいくつもあることが理由として挙げられるのではないでしょうか。

※3 住宅購入者全体の頭金の平均額は 385 万円

<港区の特徴まとめ>

- ・ 平均年齢が低め
- ・ ほとんどの人が中古マンションを購入
- ・ 頭金の額が突出して少ない

■ 都内平均年収 No.3 渋谷区

住宅購入者の 4 人に 1 人は女性で半数が単身者。職住近接を推奨する企業も

3 位だった渋谷区の住宅購入者を見ると、家族構成は単身者が多く 38.89%、続いて夫婦と子どもの世帯が 29.17%、夫婦のみの世帯が 18.06%という結果となりました。また、渋谷区の住宅購入者の約 27.78%が女性で^{※4}、うち半数以上が単身者でした。渋谷区には代々木公園が間近な代々木上原や、住みたい街ランキングで常連の恵比寿、流行の発信地として知られる表参道など、洗練された雰囲気でおしゃれな店が多く、また治安も良好なエリアが多いことから、女性の人気を集めているようです。職業は、情報通信業の方が約 2 割を占めており、インターネット関連のベンチャー企業が集中するエリアらしい結果となりました。「2 駅ルール」が話題となったインターネット広告企業や、近距離通勤手当を支給している企業など、職住近接を推奨する企業が多いことも、渋谷区での住宅購入を後押ししているかもしれません。

物件種別は、中古マンションが 63.89%、新築マンションが 22.22%とマンションが人気の中心となっています。物件価格が高額なエリアのため、注文住宅を含めた戸建ての購入者は 14%弱と少数派^{※5}でした。

※4 住宅購入者全体の女性比率は 23.96%

※5 住宅購入者全体の戸建ての比率は 42.76%

<渋谷区の特徴まとめ>

- ・ 単身者の割合が高い
- ・ 約 4 人に 1 人が女性の購入者
- ・ 情報通信業に従事する人が約 2 割を占めている
- ・ マンションが中心

■ 調査結果のまとめ

今回は、ARUHI の【フラット 3 5】利用者の中でも都内の高所得層を取り上げ、住宅購入の傾向を調査・分析しました。その結果、東京 23 区の中でも交通アクセスの良さや、商業施設の充実度が抜きんでているエリアばかりが上位にランクインしました。やはり、高所得者の方々は利便性が高い立地を選び、職住近接や都心回帰を裏付ける傾向があることが読み取れます。オフィスが集まる都心から至近の立地に住めば、毎日満員電車で通勤するストレスから解放され、出社後の仕事効率が向上します。通勤時間が短縮される分だけ、家族と過ごす時間や余暇を楽しむ時間、仕事をする時間も増えるでしょう。高所得者の方々は、時間を有効に使うことを重視して住宅を購入しているのかもしれません。

なお、調査結果の詳細は ARUHI マガジン（以下 URL 参照）にも掲載しております。こちらもぜひご一読ください。

- 東京都内の“年収が高い人が住むエリア”TOP3！ 住宅ローンの借り入れ実績より ARUHI が調査
(<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/0000-1452/>)

ARUHI では、今後もお客さまや不動産事業者の利便性向上につながるサービスを検討・実施してまいります。

<本件に関するお問い合わせ先>

アルヒ株式会社 コーポレートコミュニケーション部：大久保・大野

Tel : 03-6229-0820 / Fax : 03-3584-5502 / Email : ccom@aruhi-group.co.jp

※お客さまからのお問い合わせ先：アルヒ株式会社 コールセンター Tel : 0120-353-795

ARUHI 会社概要

会社名： アルヒ株式会社 (ARUHI Corporation)
代表者： 代表取締役会長兼社長 CEO 兼 COO 浜田 宏
本社所在地： 東京都港区六本木一丁目 6 番 1 号 泉ガーデンタワー22 階
創業日： 2000 年 6 月 9 日
資本金： 60 億円
業務内容： 住宅ローンの貸し出し・取次業務、保険代理店業務、銀行代理業務
URL：
<https://www.aruhi-group.co.jp/>

- 「ARUHI 住宅ローン」：
<https://www.aruhi-corp.co.jp/>
- 「ARUHI 家の検索」：
<https://home-search.aruhi-corp.co.jp/>
- 「ARUHI 暮らしのサービス」：
<https://living-service.aruhi-corp.co.jp/>
- 「ARUHI マガジン」：
<https://magazine.aruhi-corp.co.jp/>