

研究員の眼

東京 23 区で子育てをしている世帯の過半は年収1千万円以上

～1億円を超えた東京 23 区のマンション市場の行方は？～

金融研究部 客員研究員 小林 正宏
m-kobayashi@nli-research.co.jp

株式会社不動産経済研究所によれば、2024 年度上半期（2024 年 4 月～9 月）の東京 23 区¹の新築分譲マンションの平均価格は前年比 4.5%上昇して 1 億 1,051 万円となり、2 年連続で 1 億円を超え、「億ション」が普通になってきたと報じられている。単月で見ても、東京 23 区の平均価格は 11 月まで 7 か月連続で 1 億円を超えている。

2024 年上半期の東京都区部での新築分譲マンションの供給戸数は 3,242 戸と前年比 42.9%減少しており、工事費・労務費の高騰に加え、用地取得の困難から供給が抑制されるなか、価格が高止まりしている。もとより、アメリカの新築住宅価格の平均値が 55 万ドル、円換算すれば 8 千万円超であり、アジアの主要都市と比較しても東京都心のマンションの価格が著しく高いわけではなく、むしろ割安感があるとさえ言われる。

海外投資家による購入も一定にあるとは言え、販売現場からはやはり主力は日本人であり、投機目的ではなく、自ら居住する実需がメインであるという声が聞こえてくる。では 1 億円のマンションを買うのに年収はいくら必要であろうか。日本の住宅ローンの大部分は変動金利タイプであり²、将来の金利上昇をどの程度織り込んで審査金利を設定しているのかは各金融機関にとって秘中の秘であり公表されていないが、全期間固定金利のフラット 35 であれば、融資実行時の金利がそのまま適用される。2024 年 12 月の金利は返済期間 35 年の場合、1.86%であり、返済負担率上限 35%を適用³すれば、年収 1 千万円での借入可能額は 8,999 万円となる。頭金が 1 千万円余あれば億ションに手が届く計算となる。

では年収 1 千万円の世帯はどの程度いるのか。厚生労働省「2023（令和 5）年 国民生活基礎調査の概況」では、平均所得金額が 524 万 2 千円、中央値が 405 万円となっており、所得金額階級別世帯数の相対度数分布において 1 千万円以上は 11.7%となっている。これを見ると年収 1 千万円はかなり高い階層となり、一般的とは言えない。しかし、これは全国の、高齢者も含めた数字である。

東京都区部で子育てをしている世帯の実相をより正確に反映している統計としては総務省統計局

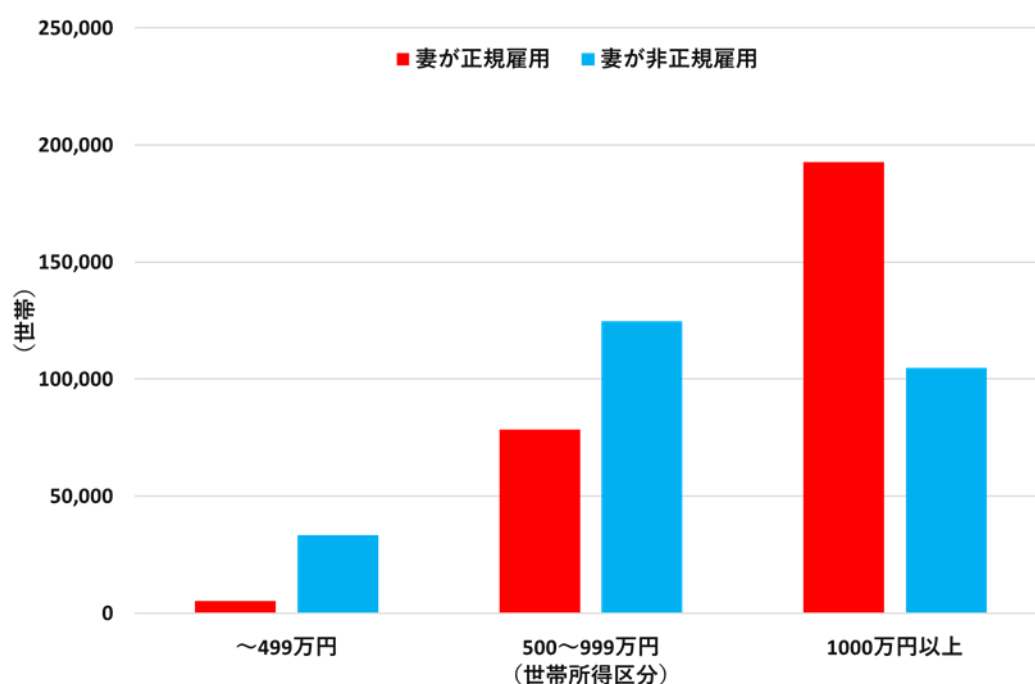
¹ 東京 23 区、東京都区部、東京特別区は本文中の各調査での呼称をそのまま記載しているが、いずれも同じである。

² 「住宅ローンの固定金利利用率、アメリカが 9 割超に対して日本は 1 割未満にとどまる～日本では低金利が続いていたからなのか～」(ニッセイ基礎研究所「基礎研レポート」2023 年 9 月 13 日)

³ 年収 400 万円未満の場合は 30%。なお、実際の返済負担率の平均値は 20%台前半で推移している。

「令和4年就業構造基本調査」がある。5年に一度の実施のため令和5年の数字はないが、同調査によれば、東京特別区の一般世帯⁴の「うち夫婦と子供から成る世帯」574,200世帯のうち、世帯所得が1千万円以上は322,800世帯で、56.2%と過半を占める。妻の雇用形態について見ると、「正規の職員・従業員」が276,200世帯、「非正規の職員・従業員」が262,600世帯とほぼ拮抗している。その世帯所得の分布を見ると、妻が正規雇用では69.7%と実に7割近くが1千万円以上となっている。妻が非正規雇用でも39.9%と4割近くが1千万円以上だが、過半数には至っていない(図表1)。夫の雇用形態とのクロスデータは公表されていないが、東京23区で子育てをしている世帯において年収1千万円は特別なものではなく、特に妻が正規雇用で働いている場合はむしろそれが一般的ということになる。

図表1 妻の雇用形態別：東京特別区の夫婦と子供から成る世帯の世帯所得分布（令和4年）



(出所) 総務省統計局「令和4年就業構造基本調査」をもとにニッセイ基礎研究所が加工作成

そのような世帯にとって「タイパ⁵」は極めて重要になる。年収1千万円ということは、年間1800時間労働するとすれば時給5,555円となる。郊外に家を買って、通勤に夫婦合計で往復2時間余計にかかるとして、年間220日出勤するとなると、年間244万円の機会損失となる。ローンの返済期間と同じ35年間通勤し続けるとは限らないが、20年間でも4,889万円となる。これが東京都区部とその他のマンションの価格差の大きな要因であろう。

今後、日銀が利上げを継続して円高が進めば海外投資家にとっての割安感は薄れる。また住宅ローン金利が上昇すれば、借入可能額が減って手が届かなくなる世帯も出てくるだろう。ただ、首都圏の新築マンション市場は供給が抑制されており、立地のよい物件は限られている。共働き世帯が増え続ける中で、利便性を求める需要は一定に存在し続けると考えられる。新築にこだわらずに中

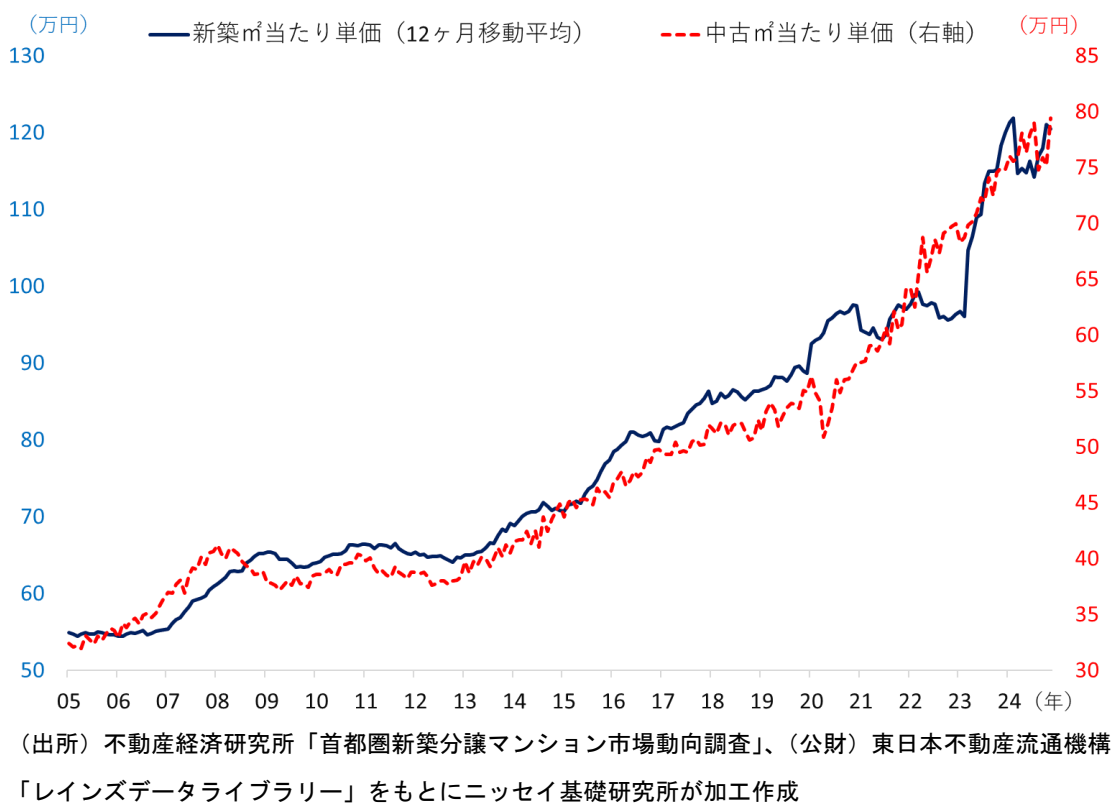
⁴ 単身世帯以外。

⁵ タイムパフォーマンスの略語。

古を買うという選択肢もあるが、日本人の新築志向はなかなか変わらない。それでも、新築に手が届かない層が中古へという流れが定着しつつあり、中古への需要が増えれば中古価格を押し上げ、二次取得者にとってはより多くの頭金を用意でき、購買力が上昇する。国土交通省「令和5年度住宅市場動向調査」では三大都市圏の分譲集合住宅購入者の資金調達のうち自己資金は3,988万円、取得費5,478万円に対する比率は72.8%となっている。

実際、首都圏の中古マンション価格も新築価格の上昇につれて上がっている（図表2）。相当なレベルで潜在的な購買力があるという事実は無視できない。不動産に限らず、株高の恩恵を受けている層も一定にいたるだろう。

図表2 首都圏のマンションの㎡当たり単価



首都圏、特に都心部のマンション市場に海外も含め投機マネーが流入している可能性は否定できない。ただ、共働き世帯や二次取得層等、一定のボリュームで実需があることも間違いない。いずれにしても、高値圏が続いているだけに、微妙な市況の変化に注意する必要があるだろう。

（以上）

（お願い）本誌記載のデータは各種の情報源から入手・加工したものであり、その正確性と安全性を保証するものではありません。また、本誌は情報提供が目的であり、記載の意見や予測は、いかなる契約の締結や解約を勧誘するものではありません。