東京都麹町地区の居住者の年収と家賃等に回せるお金

1.　麹町税務署管轄内の主なデータ

◆麹町税務署管轄地

あ	飯田橋 1～4 丁目、一番町、内幸町 1･2 丁目、大手町 1･2 丁目
か	霞が関 1～3 丁目、紀尾井町、北の丸公園、九段北 1～4 丁目、皇居外苑、麹町 1～6 丁目、五番町
さ	三番町
た	千代田
な	永田町 1･2 丁目、二番町
は	隼町、一ツ橋 1 丁目、日比谷公園、平河町 1･2 丁目、富士見 1･2 丁目
ま	丸の内 1～3 丁目
や	有楽町 1･2 丁目、四番町
ら	六番町
わ	

◆管轄地域の概要

面積	8.2 ㎢
世帯数	13,000 世帯
人口	25,000 人
人口密度（1 ㎢当たり）	3,101 人
1 世帯当たり人員数	1.92 人

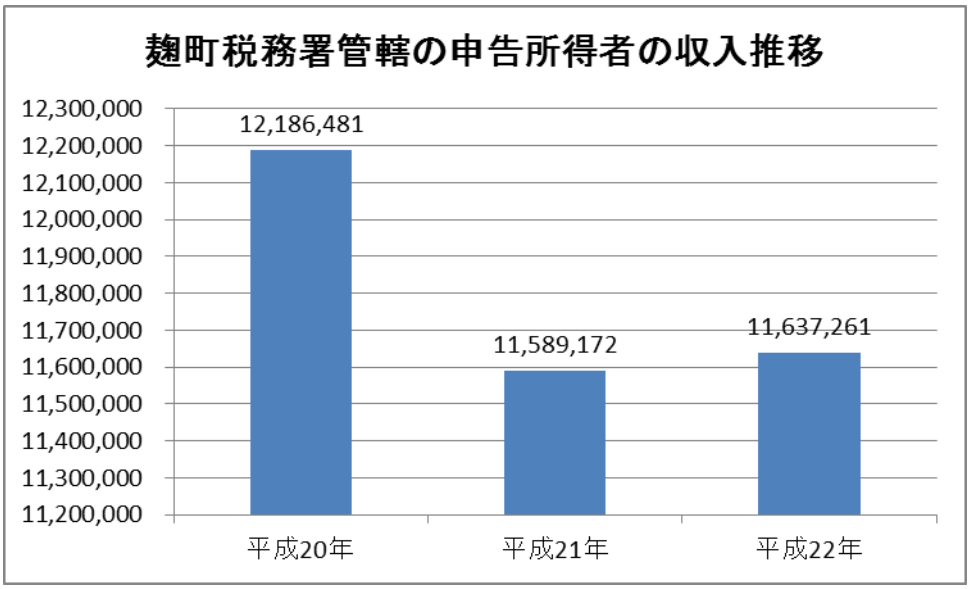
※　東京国税局平成 22 年統括資料をもとに記載

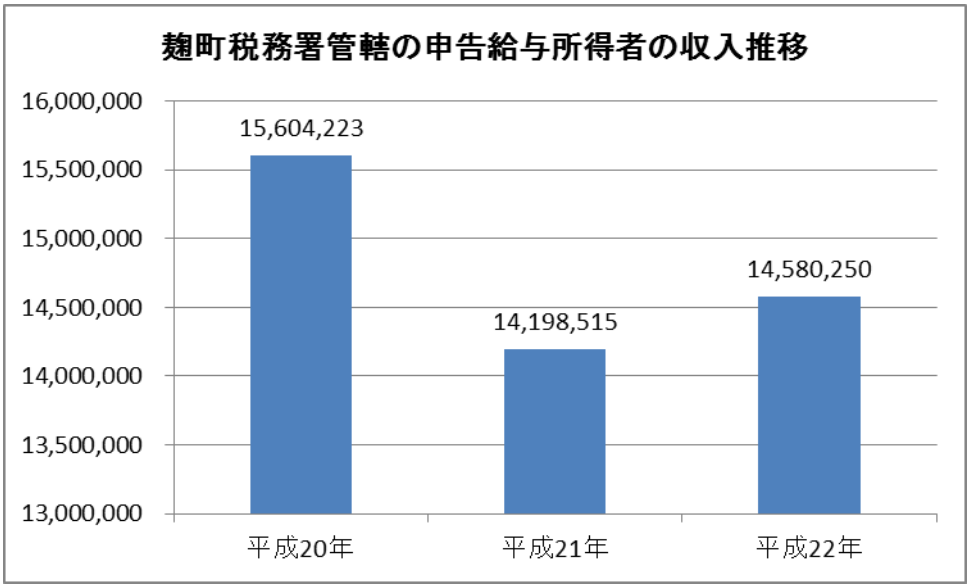
◆地域特性

まさに日本の中心部です。管轄内の多くは商業地域ですが、番町地区は皇居や北の丸公園イギリス大使館、ローマ法王庁大使館もあり、超都心部にありながら、周辺には多くの自然が残されています。そのため、外国人も多く住み、販売価格で数億円もするマンションが点在しています。衣食住プラスビジネスが近接し、最も時間をお金で買える立地のひとつです。そのため景気の良し悪しにより賃貸及び分譲マンションの価格が経済の動向により敏感に反応する地域といえます。

Copyright© Real Pro Holdings. Inc All Rights Reserved

2.　申告所得者の収入推移（平均値）





※　東京国税局平成 22 年統括資料をもとに記載

申告所得者の平均年収は 1,000 万円を超えており、全国の税務署内で最も一人当たりの申告所得が高い地域です。申告所得者のうち、給与所得者で申告所得のある人の平均値は申告所得のあるすべての人の平均値より 300 万円以上も高く、年収の高いビジネスマンが多いことがわかります。

Copyright© Real Pro Holdings. Inc All Rights Reserved

3.　想定支払可能家賃の範囲

【申告所得者】

負担割合	15%	20%	25%	30%	中央値
平成20年	152, 331	203, 108	253, 885	304, 662	228, 497
平成21年	144, 865	193, 153	241, 441	289, 729	217, 297
平成22年	145, 466	193, 954	242, 443	290, 932	218, 199

【申告所得者のうち給与所得者】

負担割合	15%	20%	25%	30%	中央値
平成20年	195, 053	260, 070	325, 088	390, 106	292, 579
平成21年	177, 481	236, 642	295, 802	354, 963	266, 222
平成22年	182, 253	243, 004	303, 755	364, 506	273, 380

※　共働き世帯の場合は、理論的には上記金額を倍掛けした金額まで家賃負担が可能となります。

4.　購入可能な分譲マンションや戸建ての価格（参考）

【申告所得者】

倍率	3. 5倍	4倍	5倍	5. 5倍	中央値
平成20年	42, 652, 684	48, 745, 924	60, 932, 405	67, 025, 646	54, 839, 165
平成21年	40, 562, 102	46, 356, 688	57, 945, 860	63, 740, 446	52, 151, 274
平成22年	40, 730, 414	46, 549, 044	58, 186, 305	64, 004, 936	52, 367, 675

【申告所得者のうち給与所得者】

倍率	3. 5倍	4倍	5倍	5. 5倍	中央値
平成20年	54, 614, 781	62, 416, 892	78, 021, 115	85, 823, 227	70, 219, 004
平成21年	49, 694, 803	56, 794, 060	70, 992, 575	78, 091, 833	63, 893, 318
平成22年	51, 030, 875	58, 321, 000	72, 901, 250	80, 191, 375	65, 611, 125

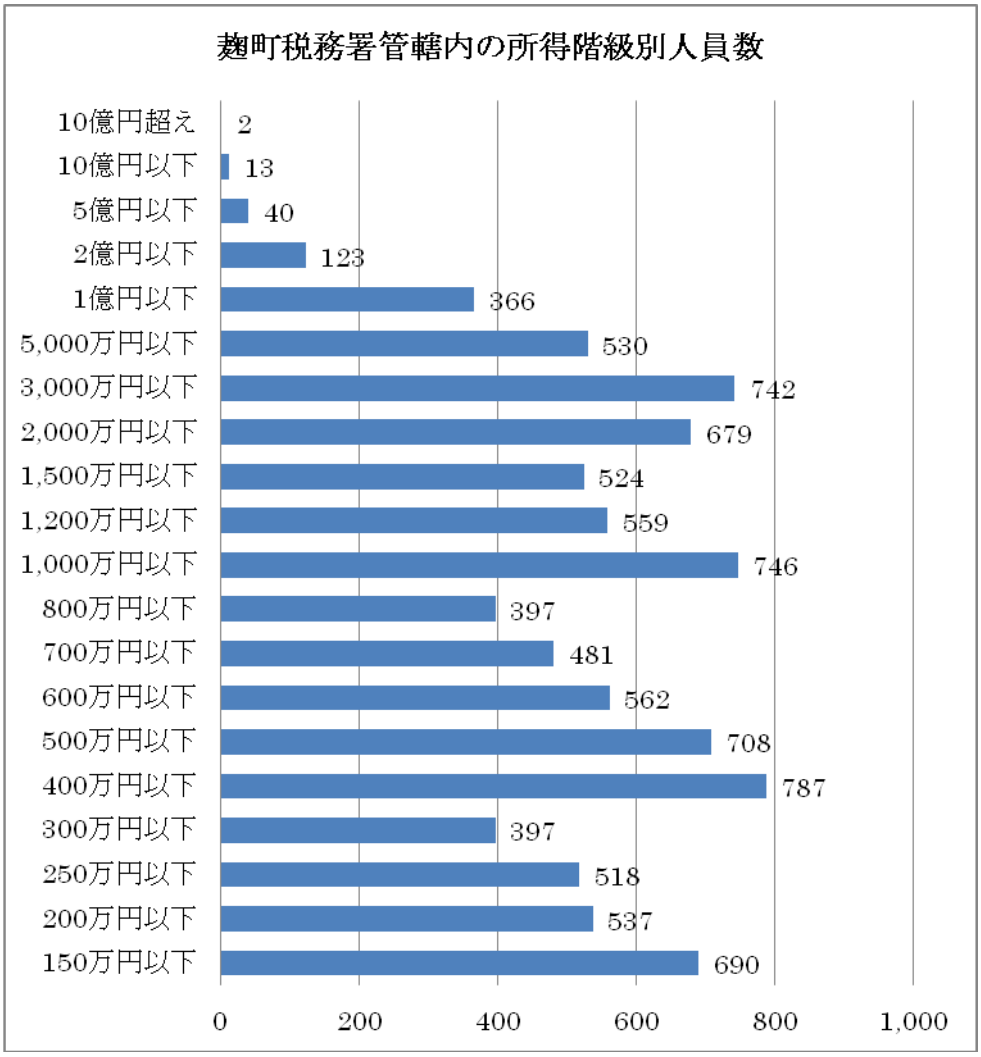
※　共働き世帯の場合は、理論的には上記金額を倍掛けした金額までが購入可能価格帯となります。

※　価格は頭金や諸経費を考慮していません。例えば頭金 2 割分と諸経費を現金で用意できる人は、平成 22 年の中央値で換算すると約 6,500 万円の物件を購入することが可能と試算することができます。

Copyright© Real Pro Holdings. Inc All Rights Reserved

5.　所得階級別人員数（平成 22 年）

下記のグラフから 1,000 万円以上の高額年収者が数多くいることがわかります。例えば年収 3,000 万円前後のクラスの人であれば、月額 50 万円を超える家賃の支払いが可能であり、分譲マンションであれば 1 億円超えの物件の取得が可能となります。



※　上記には 100 万円以下の所得の人員数は記載していません。理由は 100 万円以下の収入の層は世帯主ではなく、主に世帯主の配偶者（女）かアルバイトであると想定できるためです。100 万円以下の申告所得の人員数は 5,331 人で全体の 36.19%にあたります。申告所得者の合計人数は 14,732 人です。

Copyright© Real Pro Holdings. Inc All Rights Reserved

【麹町税務署管轄内の年収階級トップ 5】

	年収階級	比率	人数	想定賃料
1	300 万円超～400 万円以下	5.34%	787 人	65,600 円
2	800 万円超～1,000 万円以下	5.06%	746 人	168,700 円
3	2,000 万円超～3,000 万円以下	5.04%	742 人	468,700 円
4	400 万円超～500 万円以下	4.81%	708 人	84,375 円
5	1,500 万円超～2,000 万円以下	4.61%	679 人	328,100 円

※　想定賃料は年収階級の中央値から家賃負担率を 22.5%として試算しました。

※　ここでは年収 300 万円超以上を経済活動の主力世帯と想定し、300 万円以下の年収は除いています。

※　100 円未満は切り捨て表示です。

6.　総括

麹町税務署管轄内には年収が大きく違う人たちが均等に混在しています。この理由はどの地域でも極端に高額な賃料とはならない単身向けワンルームマンションや公共の賃貸住宅が一定数あるためです。

投資用の住宅を取得又は建設する際には、高級マンションに住む世帯、ワンルームマンションに住む世帯を明確に分けたうえで、どの世帯をターゲットとするのかを見極めてから投資する必要があります。

この地域の主流は富裕層であり、賃貸住宅入居者又は分譲マンション購入者のターゲットはこの地域に留まらず、都心 5 区以外の広範囲（全国・海外）からの集客も可能なことも特徴の一つです。

参考文献等

東京国税庁ホームページ内の「統計情報＞直接税＞申告所得税」のデータを基に株式会社リアルプロ・ホールディングスが作成。

用語解説等

中央値　所得を低いものから高いものへと順番に並べて二等分した境界値をいいます。

Copyright© Real Pro Holdings. Inc All Rights Reserved