

東京カンティ、2024年新築マンション価格の「年収倍率」を算出

新築マンション年収倍率は全国平均で10.38倍、10倍の大台に到達後も継伸

最も年収倍率が高かったのは東京都の17.00倍、次点の神奈川県を3ポイント近くも上回る

年収倍率が拡大した地域は27→28と微増、地方圏では9倍台や10倍台のエリアが16→21に増加、全国平均は8年連続で拡大

2024年の新築マンション年収倍率は、全国平均で10.38倍と前年から0.29拡大した。地方圏でも高額物件やタワー物件におけるプレミアム住戸を中心に1億円を超えるケースが増えており、供給調整が進む中でそれらが価格水準を押し上げる一因となっている。なお、全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の17.00倍で、次点には神奈川県の14.04倍が続いている。

首都圏では平均年収に比べて新築価格の上昇度合いが上回り、年収倍率は0.67拡大して13.74倍となった。新築価格の高騰に伴って周辺3県では年収倍率が拡大しており、千葉県に至っては9年ぶりに10倍台の大台に達している。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.45拡大して11.77倍となった。新築価格が下落した滋賀県や和歌山県では年収倍率も縮小した一方、奈良県では2年ぶりに拡大したことで再び10倍を超える水準まで戻してきている。

中部圏も他の都市圏と同じく新築価格の高騰に起因する形で年収倍率は0.08拡大して9.35倍と、2022年に記録した9.31倍を僅かに上回った。愛知県ではここ数年、10倍前後の水準で安定していたが、今回はやや上振れる形となった。

都道府県	2024年				2023年			
	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70m ² 価格(万円)	年収倍率	順位	平均年収(万円)	70m ² 価格(万円)
北海道	12.27 ↗	37	454 ↗	5,571 ↗	10.77	35	451	4,857
青森県	10.06	—	25	405 ↗	4,074	—	—	404
岩手県	11.05 ↗	31	436 ↗	4,816 ↗	10.91	36	410	4,473
宮城県	12.56 ↗	41	476 ↗	5,977 ↗	10.73	34	449	4,819
秋田県	12.29 ↗	38	402 ↗	4,940 ↗	12.00	40	401	4,812
山形県	8.36 ↖	7	455 ↗	3,802 ↖	8.96	18	428	3,833
福島県	10.22 ↗	28	477 ↗	4,873 ↗	9.52	21	448	4,264
茨城県	8.83 ↖	12	470 ↗	4,149 ↖	8.87	16	468	4,150
栃木県	12.03 ↗	36	489 ↗	5,885 ↗	8.88	17	462	4,103
群馬県	9.50 ↖	17	461 ↗	4,380 ↖	10.20	29	449	4,582
埼玉県	12.51 ↗	40	487 ↗	6,094 ↗	10.99	37	478	5,251
千葉県	10.70 ↗	29	534 ↗	5,712 ↗	9.61	22	509	4,892
東京都	17.00 ↖	46	636 ↗	10,815 ↗	17.78	46	592	10,526
神奈川県	14.04 ↗	45	514 ↗	7,217 ↗	13.06	42	491	6,411
首都圏	13.74 ↗	—	543 ↗	7,460 ↗	13.07	—	518	6,770
新潟県	10.04 ↗	23	442 ↗	4,438 ↗	9.72	23	439	4,265
富山県	9.61 ↗	18	454 ↗	4,363 ↗	9.04	19	437	3,952
石川県	9.62 ↖	19	483 ↗	4,646 ↖	9.99	28	477	4,765
福井県	9.92 ↖	22	466 ↖	4,625 ↖	10.56	32	471	4,976
山梨県	—	—	520 ↗	—	7.43	3	515	3,826
長野県	10.15 ↖	26	461 ↗	4,677 ↖	15.88	45	458	7,272
岐阜県	8.76 ↗	11	471 ↗	4,127 ↗	8.47	11	447	3,787
静岡県	9.05 ↖	15	470 ↗	4,252 ↗	9.38	20	446	4,182
愛知県	11.18 ↗	33	529 ↗	5,916 ↗	10.55	31	510	5,381
三重県	8.22 ↖	5	472 ↗	3,881 ↗	8.50	12	444	3,775
中部圏	9.35 ↗	—	486 ↗	4,544 ↗	9.27	—	462	4,281
滋賀県	8.37 ↖	8	485 ↗	4,061 ↖	9.86	25	431	4,250
京都府	13.89 ↖	44	508 ↗	7,054 ↗	14.38	44	474	6,817
大阪府	13.68 ↗	43	523 ↗	7,156 ↗	11.82	39	495	5,852
兵庫県	12.32 ↗	39	488 ↖	6,012 ↗	10.60	33	505	5,355
奈良県	11.32 ↗	34	470 ↗	5,321 ↗	9.94	27	444	4,414
和歌山県	10.70 ↖	30	460 ↗	4,923 ↖	11.11	38	460	5,112
近畿圏	11.77 ↗	—	489 ↗	5,755 ↗	11.32	—	468	5,300
鳥取県	8.57 ↗	10	375 ↗	3,214 ↗	8.38	10	356	2,982
島根県	8.48 ↖	9	416 ↗	3,529 ↗	8.74	15	393	3,434
岡山県	11.42 ↗	35	471 ↗	5,381 ↗	8.25	8	458	3,780
広島県	8.26 ↗	6	536 ↗	4,428 ↗	8.14	7	486	3,957
山口県	7.27 ↗	3	455 ↗	3,307 ↗	6.46	1	464	2,999
徳島県	6.40 ↖	2	507 ↗	3,245 ↖	7.54	5	494	3,723
香川県	6.38 ↖	1	463 ↗	2,954 ↗	6.79	2	434	2,945
愛媛県	7.82 ↖	4	449 ↗	3,510 ↖	8.56	13	435	3,725
高知県	9.88 ↗	21	386 ↗	3,814 ↗	7.47	4	375	2,803
福岡県	11.05 ↗	32	478 ↗	5,282 ↗	10.40	30	454	4,723
佐賀県	9.19 ↖	16	409 ↗	3,758 ↖	13.89	43	384	5,332
長崎県	8.99 ↗	14	424 ↗	3,810 ↖	8.64	14	443	3,827
熊本県	10.04 ↗	24	439 ↗	4,409 ↗	9.84	24	435	4,280
大分県	8.88 ↗	13	527 ↗	4,679 ↗	8.29	9	421	3,489
宮崎県	9.72 ↗	20	411 ↗	3,994 ↗	8.12	6	408	3,311
鹿児島県	10.16 ↗	27	404 ↗	4,106 ↗	9.91	26	401	3,972
沖縄県	12.66 ↗	42	414 ↗	5,241 ↗	12.00	40	421	5,051
全国	10.38 ↗	—	466 ↗	4,835 ↗	10.09	—	451	4,550

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70m²換算)を平均年収で除し、新築価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基にした予測値を使用。全国の平均年収は、新築分譲実績が確認されていない都道府県の年収を除外して算出している。

**本プレスリリースに関するお問い合わせ先 (株)東京カンティ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます**