

東京カンテイ、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 倍の大体に到達後も続伸

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きており、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 倍台の大体に達している。

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ってきている。

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)	70㎡価格 (万円)	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70㎡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(70㎡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。