

東京カンテイ 近畿圏「マンション&一戸建て住宅の世帯年収倍率 2024」発表

**世帯年収 800 万円を想定した世帯年収倍率は新築マンションが 7.8 倍
築 10 年中古マンションは 7.0 倍 新築一戸建て住宅は 4.6 倍**

●エリア・物件タイプ別の世帯年収倍率

※資金計画の目安として世帯年収倍率 7 倍を基準に各エリア・各物件タイプの水準を調査。

【大阪府】

大阪府の物件別価格と各年収帯における世帯年収倍率を見ると、新築マンションは 6,657 万円で 4.4 倍（年収 1,500 万円）～11.1 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションは 6,185 万円で 4.1 倍～10.3 倍、新築一戸建て住宅は 3,806 万円で 2.5 倍～6.3 倍であった。世帯年収倍率が 7 倍以下となった年収区分は新築マンションと築 10 年中古マンションが 1,000 万円以上、新築一戸建て住宅が全年収区分となっている。

【兵庫県】

兵庫県では、新築マンションが 5,735 万円で 3.8 倍（年収 1,500 万円）～9.6 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 4,436 万円で 3.0 倍～7.4 倍、新築一戸建て住宅が 3,788 万円で 2.5 倍～6.3 倍であった。世帯年収倍率 7 倍以下の年収区分は、新築マンションが 1,000 万円以上、築 10 年中古マンションが 800 万円以上、新築一戸建て住宅が全年収区分となっている。

【京都府】

京都府では、新築マンションが 6,959 万円で 4.6 倍（年収 1,500 万円）～11.6 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 6,701 万円で 4.5 倍～11.2 倍、新築一戸建て住宅が 4,137 万円で 2.8 倍～6.9 倍であった。世帯年収倍率 7 倍以下の年収区分は、新築マンションと築 10 年中古マンションが 1,000 万円以上、新築一戸建て住宅が全年収区分となっている。

【滋賀県】

滋賀県では、新築マンションが 4,076 万円で 2.7 倍（年収 1,500 万円）～6.8 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 3,695 万円で 2.5 倍～6.2 倍、新築一戸建て住宅が 3,125 万円で 2.1 倍～5.2 倍であった。全物件タイプの全年収区分で世帯年収倍率が 7 倍以下となっている。

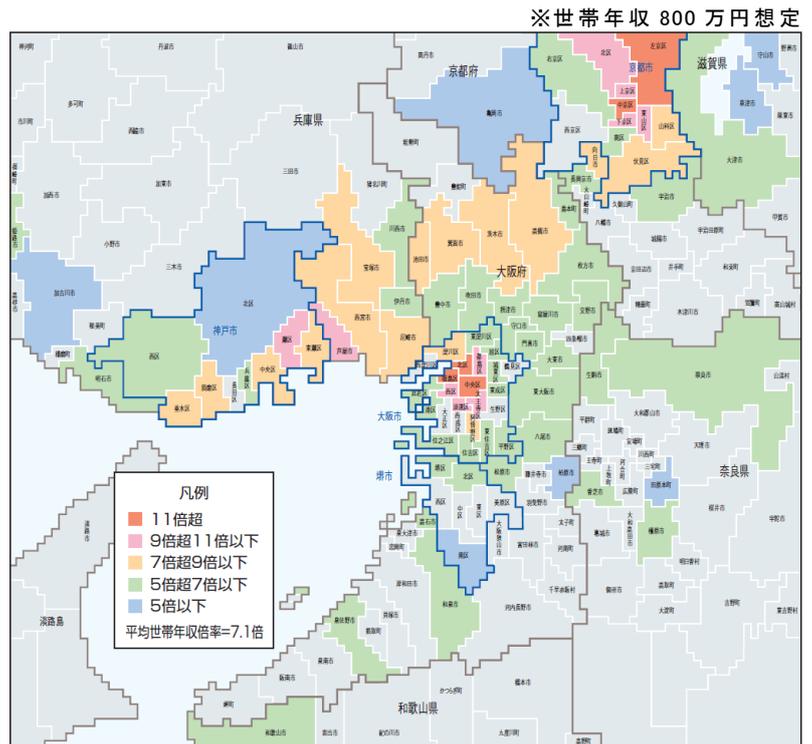
近畿圏 主要都市の物件タイプ別 世帯年収倍率

エリア	新築マンション						築 10 年中古マンション						新築一戸建て住宅					
	70㎡価格 (万円)	600万円	800万円	1,000万円	1,200万円	1,500万円	70㎡価格 (万円)	600万円	800万円	1,000万円	1,200万円	1,500万円	100㎡価格 (万円)	600万円	800万円	1,000万円	1,200万円	1,500万円
大阪府	6,657	11.1	8.3	6.7	5.5	4.4	6,185	10.3	7.7	6.2	5.2	4.1	3,806	6.3	4.8	3.8	3.2	2.5
大阪市	8,161	13.6	10.2	8.2	6.8	5.4	7,311	12.2	9.1	7.3	6.1	4.9	4,167	6.9	5.2	4.2	3.5	2.8
堺市	4,795	8.0	6.0	4.8	4.0	3.2	3,154	5.3	3.9	3.2	2.6	2.1	3,812	6.4	4.8	3.8	3.2	2.5
兵庫県	5,735	9.6	7.2	5.7	4.8	3.8	4,436	7.4	5.5	4.4	3.7	3.0	3,788	6.3	4.7	3.8	3.2	2.5
神戸市	6,530	10.9	8.2	6.5	5.4	4.4	4,809	8.0	6.0	4.8	4.0	3.2	4,134	6.9	5.2	4.1	3.4	2.8
京都府	6,959	11.6	8.7	7.0	5.8	4.6	6,701	11.2	8.4	6.7	5.6	4.5	4,137	6.9	5.2	4.1	3.4	2.8
京都市	7,507	12.5	9.4	7.5	6.3	5.0	6,823	11.4	8.5	6.8	5.7	4.5	4,652	7.8	5.8	4.7	3.9	3.1
滋賀県	4,076	6.8	5.1	4.1	3.4	2.7	3,695	6.2	4.6	3.7	3.1	2.5	3,125	5.2	3.9	3.1	2.6	2.1
大津市	4,160	6.9	5.2	4.2	3.5	2.8	3,643	6.1	4.6	3.6	3.0	2.4	3,325	5.5	4.2	3.3	2.8	2.2
奈良県	4,607	7.7	5.8	4.6	3.8	3.1	3,307	5.5	4.1	3.3	2.8	2.2	3,070	5.1	3.8	3.1	2.6	2.0
奈良市	4,718	7.9	5.9	4.7	3.9	3.1	3,964	6.6	5.0	4.0	3.3	2.6	3,505	5.8	4.4	3.5	2.9	2.3
和歌山県							2,711	4.5	3.4	2.7	2.3	1.8	2,578	4.3	3.2	2.6	2.1	1.7
和歌山市							2,711	4.5	3.4	2.7	2.3	1.8	2,566	4.3	3.2	2.6	2.1	1.7
近畿圏	6,252	10.4	7.8	6.3	5.2	4.2	5,627	9.4	7.0	5.6	4.7	3.8	3,703	6.2	4.6	3.7	3.1	2.5

※赤字は世帯年収倍率 7 倍以下

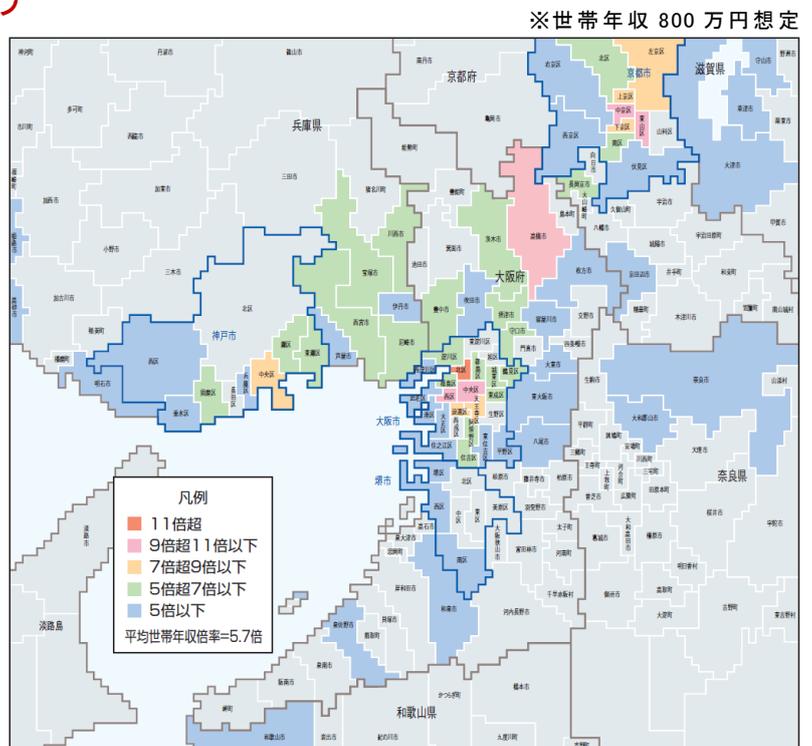
●新築マンション 世帯年収倍率マップ

新築マンションの分譲実績が一定数以上確認された行政区は 83 行政区で、平均世帯年収倍率は 7.1 倍（年収 800 万円想定）であった。世帯年収倍率 7 倍以下の合計シェアは 62.6%（52 行政区）となっており、近畿圏の過半を超える行政区において世帯年収倍率 7 倍以下で新築マンションを購入可能であることが確認できる。世帯年収倍率が最も高かったのは大阪府大阪市北区の 17.2 倍（平均価格 13,787 万円）、次いで京都府京都市左京区の 12.8 倍、大阪府大阪市福島区の 12.5 倍、大阪府大阪市中央区の 11.4 倍、京都府京都市中京区の 11.4 倍となり、大阪市と京都市の行政区が上位を占めた。一方、世帯年収倍率が最も低かった行政区は奈良県磯城郡田原本町の 4.4 倍（同 3,521 万円）で、次いで滋賀県守山市の 4.5 倍、兵庫県神戸市北区の 4.6 倍、京都府亀岡市の 4.7 倍、大阪府柏原市の 4.8 倍となった。マップを見ると、近畿圏では大阪府大阪市や京都府京都市の中心部、兵庫県神戸市・芦屋市などで高い世帯年収倍率が確認されるが、これらのエリアに接するまたは近い行政区において世帯年収倍率 7 倍以下が多く存在する点は首都圏と異なる傾向である。



●築 10 年中古マンション 世帯年収倍率マップ

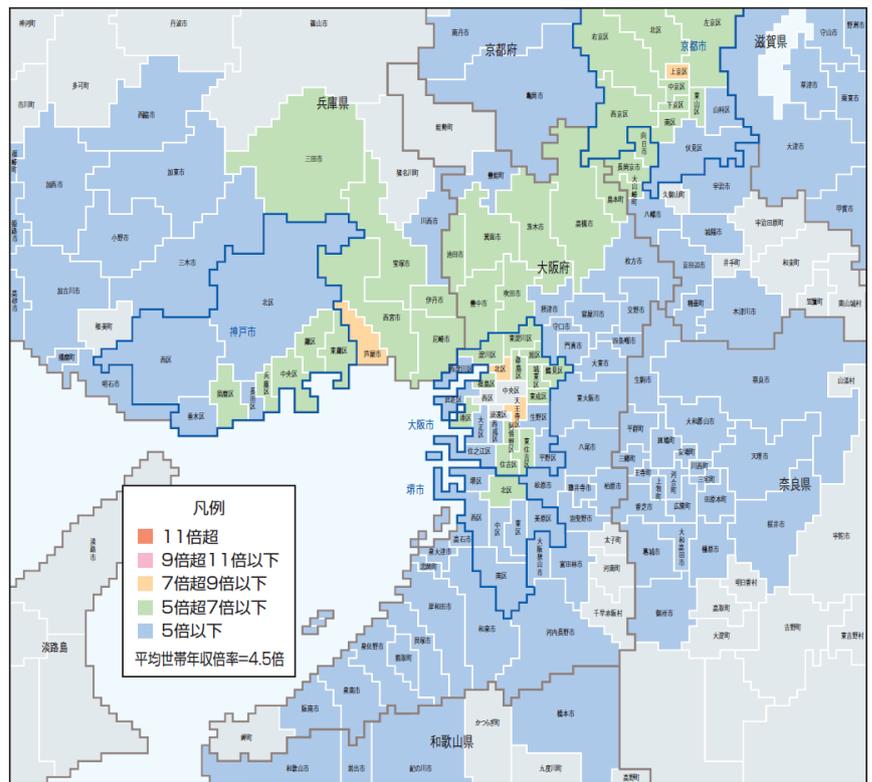
築 10 年中古マンションの流通が一定数以上確認された行政区は 70 行政区で、平均世帯年収倍率は 5.7 倍（年収 800 万円想定）であった。世帯年収倍率 7 倍以下の合計シェアは 82.8%（58 行政区）であり、新築マンションの 62.6%（52 行政区）と比較すると高い水準となっている。世帯年収倍率が最も高かったのは大阪府大阪市北区の 12.4 倍（平均価格 9,898 万円）、次いで大阪府大阪市西区の 10.9 倍、京都府京都市東山区の 10.8 倍、京都府京都市中京区の 10.6 倍、大阪府高槻市の 10.4 倍となり、大阪府と京都府の行政区が上位を独占した。一方、世帯年収倍率が最も低かった行政区は兵庫県高砂市の 2.7 倍（同 2,156 万円）で、次いで奈良県大和郡山市の 2.7 倍、和歌山県和歌山市の 3.4 倍、大阪府和泉市の 3.4 倍、兵庫県姫路市の 3.6 倍となった。



●新築一戸建て住宅 世帯年収倍率マップ

※世帯年収 800 万円想定

新築一戸建て住宅の分譲実績が一定数以上確認された行政区は 160 行政区で、平均世帯年収倍率は 4.5 倍（年収 800 万円想定）であった。世帯年収倍率 7 倍以下の合計シェアは 97.5%（156 行政区）であり、近畿圏のほとんどの行政区において世帯年収倍率 7 倍以下で新築一戸建て住宅を購入可能であることが確認できる。世帯年収倍率が最も高かったのは兵庫県芦屋市の 8.9 倍（平均価格 7,094 万円）、次いで大阪府大阪市天王寺区の 8.8 倍、大阪府大阪市北区の 8.8 倍、京都府京都市上京区の 7.2 倍、京都府京都市東山区の 6.9 倍であった。一方、世帯年収倍率が最も低かった行政区は奈良県御所市の 2.6 倍（同 2,095 万円）、次いで兵庫県西脇市の 2.6 倍、滋賀県愛知郡愛荘町の 2.7 倍、兵庫県相生市の 2.7 倍、滋賀県犬上郡豊郷町の 2.8 倍であった。



●集計の方法

データは全て東京カンテイ独自のデータベースに登録されているものを使用。

集計対象：近畿圏の分譲マンション（新築・築 10 年中古）および新築一戸建て住宅。

分譲マンションは専有面積 30 ㎡未満、リゾートマンション、事務所・店舗用のユニットは集計から除外。

築 10 年中古マンションは流通時点において築 9 年～11 年の物件が対象。

一戸建て住宅は①土地面積 50 ㎡以上 300 ㎡以下②最寄り駅からの所要時間が徒歩 30 分以内かバス 20 分以内の物件③木造④土地・建物ともに所有権の物件

対象地域：大阪府、兵庫県、京都府、滋賀県、奈良県、和歌山県

集計期間：新築マンション：2023 年 1 月～2024 年 12 月

築 10 年中古マンション・新築一戸建て住宅：2024 年 1 月～2024 年 12 月

価格：新築マンションは分譲価格、中古マンションは売り希望価格の坪単価を各々算術平均し

70 ㎡あたりの価格に換算して使用。新築一戸建て住宅は分譲価格の坪単価を算術平均し

100 ㎡あたりの価格に換算して使用。

※世帯年収倍率とは物件価格を世帯年収で割戻した数値のことで、物件価格が世帯年収の何倍に相当するかを示したものである。数値が小さいほど世帯年収に対して割安で買いやすく、数値が大きいくほど割高で買いにくいことを示す