

東京カンテイ 首都圏「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 10.9 倍

築 10 年中古マンションは 10.4 倍 新築一戸建て住宅は 6.0 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。

【東京都】

東京都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 11,150 万円で 7.4 倍（年収 1,500 万円）～18.6 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションは 11,019 万円で 7.3 倍～18.4 倍、新築一戸建て住宅は 6,167 万円で 4.1 倍～10.3 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 年中古マンションにはなく、東京都のマンション価格高騰の影響が如実に表れている。一方、新築一戸建て住宅では 1,000 万円以上の区分で 7 倍以下となっている。

【神奈川県】

神奈川県では、新築マンションが 7,183 万円で 4.8 倍（年収 1,500 万円）～12.0 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 5,459 万円で 3.6 倍～9.1 倍、新築一戸建て住宅が 4,824 万円で 3.2 倍～8.0 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 1,200 万円以上、築 10 年中古マンションと新築一戸建て住宅がともに 800 万円以上となっている。

【埼玉県】

埼玉県では、新築マンションが 6,128 万円で 4.1 倍（年収 1,500 万円）～10.2 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 4,458 万円で 3.0 倍～7.4 倍、新築一戸建て住宅が 3,951 万円で 2.6 倍～6.6 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。

【千葉県】

千葉県では、新築マンションが 5,716 万円で 3.8 倍（年収 1,500 万円）～9.5 倍（年収 600 万円）、築 10 年中古マンションが 4,460 万円で 3.0 倍～7.4 倍、新築一戸建て住宅が 3,862 万円で 2.6 倍～6.4 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。

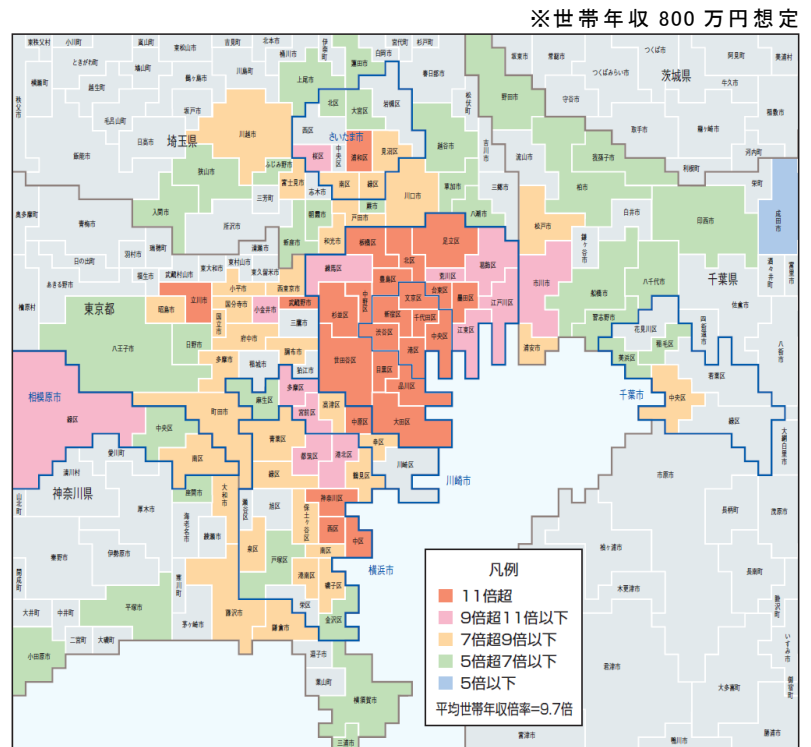
首都圏 主要都市の物件タイプ別 世帯年収倍率

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
東京都	11,150	18.6	13.9	11.2	9.3	7.4	11,019	18.4	13.8	11.0	9.2	7.3	6,167	10.3	7.7	6.2	5.1	4.1
東京 23 区	12,362	20.6	15.5	12.4	10.3	8.2	12,161	20.3	15.2	12.2	10.1	8.1	7,488	12.5	9.4	7.5	6.2	5.0
神奈川県	7,183	12.0	9.0	7.2	6.0	4.8	5,459	9.1	6.8	5.5	4.5	3.6	4,824	8.0	6.0	4.8	4.0	3.2
横浜市	7,461	12.4	9.3	7.5	6.2	5.0	5,225	8.7	6.5	5.2	4.4	3.5	5,429	9.0	6.8	5.4	4.5	3.6
川崎市	7,930	13.2	9.9	7.9	6.6	5.3	6,367	10.6	8.0	6.4	5.3	4.2	5,517	9.2	6.9	5.5	4.6	3.7
相模原市	6,938	11.6	8.7	6.9	5.8	4.6	4,696	7.8	5.9	4.7	3.9	3.1	4,318	7.2	5.4	4.3	3.6	2.9
埼玉県	6,128	10.2	7.7	6.1	5.1	4.1	4,458	7.4	5.6	4.5	3.7	3.0	3,951	6.6	4.9	4.0	3.3	2.6
さいたま市	8,404	14.0	10.5	8.4	7.0	5.6	5,835	9.7	7.3	5.8	4.9	3.9	4,471	7.5	5.6	4.5	3.7	3.0
千葉県	5,716	9.5	7.1	5.7	4.8	3.8	4,460	7.4	5.6	4.5	3.7	3.0	3,862	6.4	4.8	3.9	3.2	2.6
千葉市	5,690	9.5	7.1	5.7	4.7	3.8	4,488	7.5	5.6	4.5	3.7	3.0	3,848	6.4	4.8	3.8	3.2	2.6
首都圏	8,759	14.6	10.9	8.8	7.3	5.8	8,291	13.8	10.4	8.3	6.9	5.5	4,831	8.1	6.0	4.8	4.0	3.2

※赤字は世帯年収倍率 7 倍以下

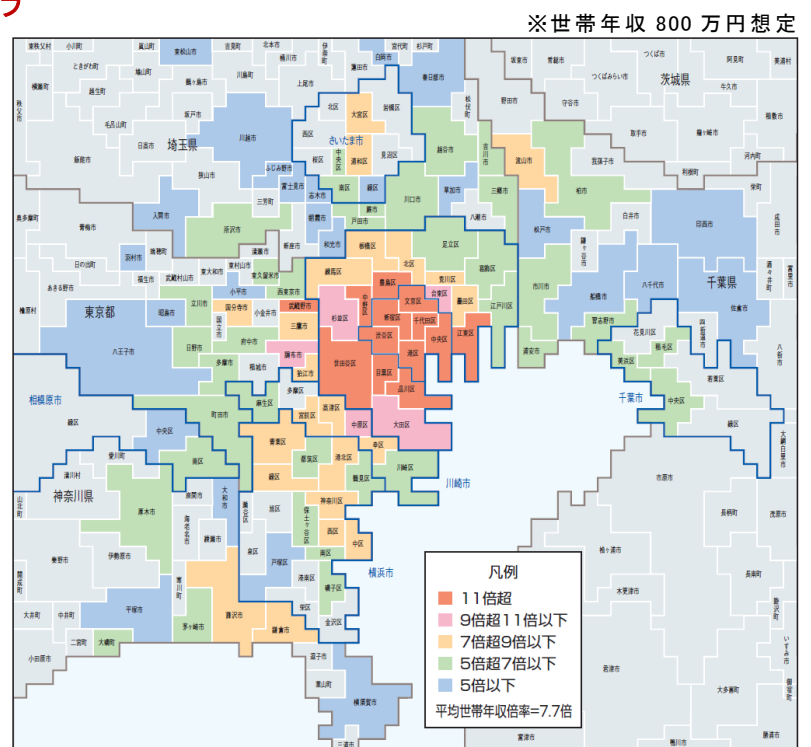
●新築マンション 世帯年収倍率マップ

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107行政区で、平均世帯年収倍率は9.7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32.7%(35行政区)となっており、首都圏においては年収800万円の世帯であっても7倍以下で新築マンションを購入できる行政区の方が少ないことが確認できる。世帯年収倍率が最も高かったのは東京都港区の36.0倍(平均価格28,822万円)、次いで東京都渋谷区の25.4倍、東京都千代田区の25.1倍、東京都豊島区の22.1倍、東京都中野区の20.2倍となり、東京23区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千葉県成田市の4.0倍(同3,186万円)で、次いで埼玉県ふじみ野市の5.1倍、埼玉県熊谷市の5.2倍、埼玉県狭山市の5.3倍、千葉県習志野市の5.4倍となり、埼玉県と千葉県の行政区が上位を占めた。マップを見ても明らかだが、東京都心部に近いほど世帯年収倍率が高く、都心から離れた郊外エリアにいくほど世帯年収倍率が低くなる傾向が顕著に現れている。



●築10年中古マンション 世帯年収倍率マップ

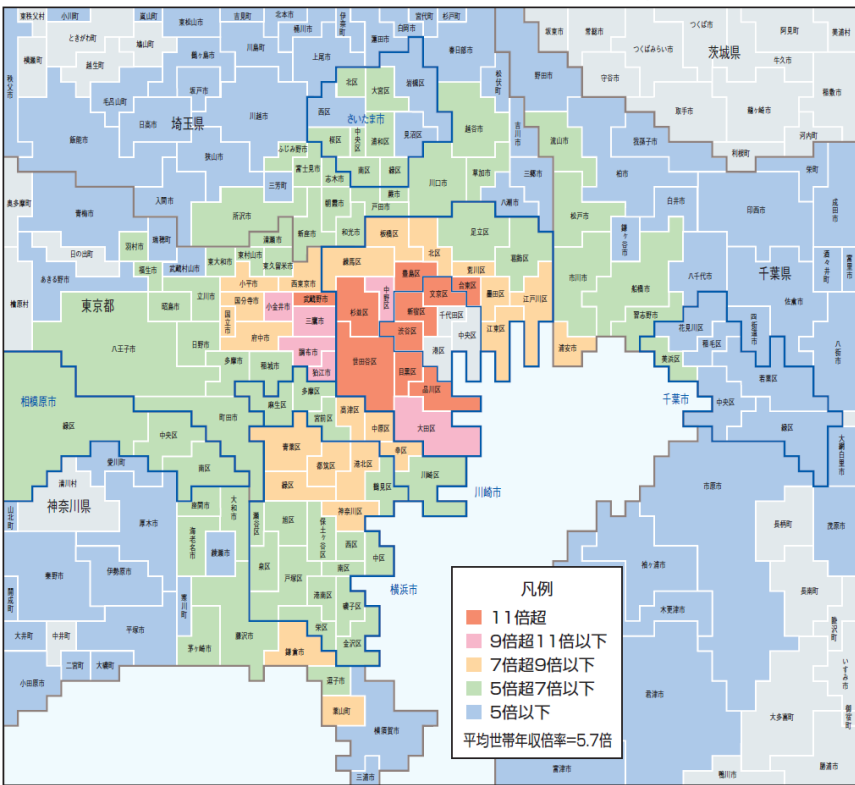
築10年中古マンションの流通が一定数以上確認された行政区は104行政区で、平均世帯年収倍率は7.7倍(年収800万円想定)であった。世帯年収倍率7倍以下の合計シェアは61.6%(64行政区)となっており、新築マンションの32.7%(35行政区)と比較すると対象行政区が大幅に増加することが確認できる。世帯年収倍率が最も高かったのは東京都千代田区の30.8倍(平均価格24,629万円)、次いで東京都港区の29.5倍、東京都渋谷区の22.9倍、東京都豊島区の21.8倍、東京都中央区の17.7倍となり、新築マンション同様に東京23区の行政区が上位を独占した。一方、世帯年収倍率が最も低かった行政区は埼玉県東松山市の3.2倍(同2,574万円)で、次いで埼玉県久喜市の3.4倍、埼玉県白岡市の3.8倍、埼玉県春日部市の3.9倍、東京都昭島市の3.9倍となった。マップからは、新築マンション同様に東京都心部に近いほど世帯年収倍率が高く、都心から離れた郊外エリアにいくほど世帯年収倍率が低くなる傾向が確認できる。



●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 204 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 80.9%（165 行政区）となっており、新築マンション（35 行政区）や築 10 年中古マンション（64 行政区）と比較すると対象行政区が大幅に増加することが確認できる。世帯年収倍率が最も高かったのは東京都文京区の 16.0 倍（平均価格 12,776 万円）、次いで東京都渋谷区の 15.5 倍、東京都目黒区の 15.4 倍、東京都品川区の 13.4 倍、東京都新宿区の 13.2 倍となり、東京 23 区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埼玉県児玉郡美里町の 2.6 倍（同 2,040 万円）で、次いで埼玉県児玉郡上里町の 2.8 倍、千葉県印旛郡栄町の 2.8 倍、埼玉県比企郡吉見町の 2.8 倍、千葉県香取市の 2.8 倍となり、埼玉県と千葉県の行政区が上位を占めた。



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：首都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：東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県

集計期間：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、数値が大きいほど割高で買いにくいことを示す