

東京カンテイ、2015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7.66倍 6年連続で拡大し1992年当時の水準を上回る

東京都11.30倍、神奈川県11.70倍に拡大 首都圏では1都3県全てで10倍の大台を突破

価格上昇に起因して43都道府県のうち36地域で年収倍率が拡大、10倍超えは6エリアまで増加して宮城県では過去最高値を更新

2015年の新築マンション年収倍率は、全国平均で7.66倍と前年から0.49倍拡大して1992年当時の水準(7.64倍)を上回った。全国的に新築マンション価格は上昇傾向で推移し、その中でも億ションをはじめとする高額物件の供給が増加している東京都での価格上昇は際立っており、全国平均を押し上げる形となった。新築価格(70㎡換算)は219万円(7.1%)上昇したが、平均年収は1万円(0.2%)しか増えておらず、新築マンションが買いにくい状況に改善の兆しは見られない。

首都圏では新築価格が12.7%も上昇し、年収倍率は1.31倍拡大して10.99倍となった。埼玉県や千葉県でも10倍の大台を突破、1都3県全てで10倍超えとなったのは90年代バブル期以来である。

近畿圏では平均年収の増加率よりも新築価格の上昇率の方が大きく、年収倍率は0.44倍拡大して8.39倍と、直近の最高値を更新した。

中部圏でも近畿圏と同様の動きから、年収倍率は0.38倍拡大して7.12倍を記録している。

全国で最も年収倍率が高かったのは神奈川県の11.70倍で、東京都(11.30倍)が僅差で続いている。また、最も低かったのは栃木県の5.40倍となった。

都道府県	2015年				2014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	7.02	▲	19	432	▲	3,032	▲	6.25	14	451	2,821
青森県	-	-	-	383	▲	-	-	-	-	388	-
岩手県	7.47	▲	27	394	▲	2,943	▲	7.10	28	397	2,816
宮城県	9.68	▲	37	414	▲	4,007	▲	8.24	37	424	3,494
秋田県	-	-	-	337	▲	-	-	6.36	16	350	2,223
山形県	7.01	▲	18	390	▲	2,732	▲	7.11	29	384	2,731
福島県	7.49	▲	28	413	▲	3,092	▲	7.16	30	435	3,113
茨城県	6.37	▲	7	446	▲	2,843	▲	5.89	8	454	2,675
栃木県	5.40	▲	1	498	▲	2,689	▲	4.89	1	524	2,562
群馬県	-	-	-	430	▲	-	-	6.10	12	430	2,621
埼玉県	10.33	▲	39	461	▲	4,764	▲	9.24	42	460	4,254
千葉県	10.43	▲	40	453	▲	4,727	▲	8.44	39	474	4,002
東京都	11.30	▲	42	627	▲	7,086	▲	10.61	44	629	6,673
神奈川県	11.70	▲	43	503	▲	5,886	▲	10.11	43	496	5,009
首都圏	10.99	▲	-	511	▲	5,616	▲	9.68	-	515	4,985
新潟県	6.63	▲	14	394	▲	2,613	▲	6.31	15	409	2,583
富山県	7.19	▲	21	405	▲	2,912	▲	7.31	32	424	3,098
石川県	10.08	▲	38	378	▲	3,812	▲	10.97	45	384	4,214
福井県	-	-	-	391	▲	-	-	8.24	38	398	3,282
山梨県	6.58	▲	12	447	▲	2,943	▲	5.38	3	457	2,456
長野県	6.94	▲	16	464	▲	3,219	▲	8.44	40	462	3,901
岐阜県	7.07	▲	20	397	▲	2,806	▲	6.00	11	391	2,343
静岡県	7.67	▲	30	442	▲	3,388	▲	6.46	17	438	2,827
愛知県	7.40	▲	25	472	▲	3,494	▲	7.07	26	456	3,224
三重県	6.38	▲	8	471	▲	3,007	▲	7.28	31	457	3,324
中部圏	7.12	▲	-	446	▲	3,174	▲	6.74	-	435	2,930
滋賀県	7.38	▲	24	436	▲	3,219	▲	6.79	21	433	2,936
京都府	10.77	▲	41	439	▲	4,726	▲	10.98	46	429	4,706
大阪府	8.24	▲	33	525	▲	4,325	▲	7.72	35	526	4,060
兵庫県	9.29	▲	36	440	▲	4,088	▲	8.77	41	454	3,984
奈良県	7.42	▲	26	471	▲	3,494	▲	6.47	18	452	2,922
和歌山県	7.29	▲	23	392	▲	2,857	▲	6.94	23	390	2,710
近畿圏	8.39	▲	-	451	▲	3,785	▲	7.95	-	447	3,553
鳥取県	6.25	▲	6	376	▲	2,350	▲	5.98	10	384	2,297
島根県	6.61	▲	13	387	▲	2,558	▲	6.21	13	386	2,393
岡山県	6.18	▲	5	435	▲	2,689	▲	5.94	9	412	2,444
広島県	7.50	▲	29	434	▲	3,254	▲	7.02	24	408	2,868
山口県	5.68	▲	3	446	▲	2,535	▲	5.40	4	445	2,403
徳島県	6.44	▲	9	431	▲	2,774	▲	5.78	6	447	2,583
香川県	5.65	▲	2	441	▲	2,493	▲	5.56	5	441	2,452
愛媛県	6.14	▲	4	402	▲	2,470	▲	6.53	19	396	2,587
高知県	6.51	▲	10	459	▲	2,986	▲	5.05	2	476	2,403
福岡県	7.68	▲	31	445	▲	3,416	▲	7.38	33	446	3,292
佐賀県	7.26	▲	22	321	▲	2,329	▲	7.09	27	342	2,427
長崎県	8.58	▲	35	351	▲	3,011	▲	7.59	34	357	2,710
熊本県	6.98	▲	17	405	▲	2,828	▲	6.80	22	389	2,643
大分県	6.54	▲	11	409	▲	2,675	▲	5.82	7	388	2,259
宮崎県	6.77	▲	15	372	▲	2,520	▲	6.63	20	374	2,482
鹿児島県	7.74	▲	32	381	▲	2,950	▲	7.02	25	384	2,693
沖縄県	8.33	▲	34	343	▲	2,857	▲	7.72	36	343	2,651
全国	7.66	▲	-	429	▲	3,288	▲	7.17	-	428	3,069

※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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を使用。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。