

東京カンテイ、2018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8.09倍 三大都市圏の主要エリアでは価格上昇が続く

最も年収倍率が高かったのは東京都の13.30倍 京都府や神奈川県に加えて沖縄県も10倍超え

年収倍率が拡大した地域は28→26に微減、駅前タワー物件が供給された群馬県では年収倍率が10倍の大台目前まで急伸

2018年の新築マンション年収倍率は、全国平均で8.09倍と前年から0.28拡大した。都市圏に比べて買いやすい状況にある地方圏だが、近年では好立地・高スペックの物件が供給されて新築価格が高騰し、年収倍率が急拡大するケースも増えてきている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の13.30倍で、今回は沖縄県で初めて10倍超えとなった。

首都圏では平均年収の増加率が新築価格の上昇率を上回ったことで、年収倍率は僅かに縮小して11.00倍となった。埼玉県や千葉県では2015年を境に価格がピークアウトして年収倍率も徐々に縮小してきているが、買いにくい状況が大幅に改善したわけではない。

近畿圏では平均年収の減少＆新築価格の上昇により、年収倍率は1.08拡大して9.34倍となった。100㎡以上の億ションが供給された京都府では再び新築価格が上振れたことで11.95倍まで拡大、同じく大阪府・奈良県・和歌山県でも年収倍率の水準が押し上がった。

中部圏では価格が下落したことで、年収倍率は0.08縮小の7.88倍となり、再び全国平均を下回った。県別では価格下落した静岡県以外はいずれも年収倍率が拡大している。

都道府県	2018年				2017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	6.94	12	485	3,365	8.02	27	419	3,360
青森県	7.31	19	412	3,013	-	-	406	-
岩手県	8.63	33	419	3,617	7.08	19	404	2,861
宮城県	8.25	28	443	3,654	9.03	38	434	3,921
秋田県	-	-	387	-	-	-	371	-
山形県	7.18	17	417	2,995	7.77	25	392	3,045
福島県	9.13	34	415	3,789	8.51	34	420	3,576
茨城県	8.09	26	465	3,761	8.11	29	455	3,690
栃木県	7.54	22	468	3,528	7.61	24	444	3,377
群馬県	9.91	41	448	4,440	6.32	7	425	2,688
埼玉県	9.89	40	473	4,679	10.13	42	467	4,732
千葉県	9.20	35	483	4,444	9.02	37	472	4,258
東京都	13.30	45	578	7,686	13.26	44	556	7,371
神奈川県	11.10	43	527	5,851	11.16	43	534	5,959
首都圏	11.00	-	515	5,665	11.01	-	507	5,580
新潟県	7.60	23	430	3,268	6.15	5	433	2,661
富山県	7.34	20	473	3,474	7.04	17	467	3,286
石川県	9.80	39	469	4,598	8.37	32	507	4,245
福井県	-	-	466	-	-	-	512	-
山梨県	6.84	10	464	3,174	7.10	20	445	3,161
長野県	5.90	3	475	2,804	8.69	36	490	4,257
岐阜県	7.36	21	439	3,232	7.06	18	439	3,101
静岡県	7.00	13	431	3,017	8.45	33	438	3,703
愛知県	8.54	32	504	4,304	8.26	30	493	4,072
三重県	8.47	30	439	3,719	8.02	28	449	3,603
中部圏	7.88	-	453	3,568	7.96	-	455	3,620
滋賀県	7.80	25	475	3,703	7.89	26	481	3,795
京都府	11.95	44	434	5,188	9.06	39	486	4,402
大阪府	9.60	38	488	4,683	9.07	40	491	4,455
兵庫県	9.38	37	492	4,616	9.67	41	465	4,498
奈良県	8.22	27	452	3,717	7.26	21	472	3,426
和歌山県	9.21	36	415	3,821	6.48	9	456	2,956
近畿圏	9.34	-	459	4,288	8.26	-	475	3,922
鳥取県	6.88	11	401	2,757	6.34	8	402	2,549
島根県	7.02	15	400	2,806	6.95	15	388	2,695
岡山県	6.25	5	463	2,892	6.11	4	460	2,812
広島県	6.55	7	485	3,175	6.57	11	500	3,285
山口県	5.64	2	457	2,577	5.87	1	460	2,702
徳島県	6.74	9	435	2,934	7.47	22	418	3,123
香川県	5.44	1	455	2,477	6.00	2	447	2,683
愛媛県	6.47	6	446	2,886	6.58	12	431	2,838
高知県	7.00	13	431	3,016	6.52	10	429	2,798
福岡県	8.26	29	457	3,775	7.53	23	477	3,594
佐賀県	6.70	8	385	2,579	6.03	3	405	2,443
長崎県	7.68	24	421	3,234	6.19	6	472	2,924
熊本県	6.22	4	467	2,907	6.99	16	467	3,266
大分県	7.22	18	418	3,016	6.84	14	416	2,847
宮崎県	7.09	16	390	2,767	6.61	13	386	2,552
鹿児島県	8.53	31	363	3,096	8.29	31	363	3,008
沖縄県	10.36	42	385	3,987	8.60	35	389	3,344
全国	8.09	-	448	3,623	7.81	-	448	3,498

※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。