

東京カンテイ、2020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8.41倍 首都圏や近畿圏は価格上昇で再び拡大へ

最も年収倍率が高かったのは東京都の13.40倍 長野県は軽井沢の高額物件によって10倍超え

年収倍率が拡大した地域は24→25に微増、地方圏では9倍台や10倍台のエリアが7→9に増加
全国平均は4年連続で拡大

2020年の新築マンション年収倍率は、全国平均で8.41倍と前年から0.22倍拡大した。地方圏で年収倍率が大幅拡大した栃木県・群馬県・新潟県・富山県・熊本県ではタワー物件が、10倍超えとなった長野県では軽井沢エリアで高額物件の供給がそれぞれ確認されている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の13.40倍で、地方圏でも宮城県・長野県・沖縄県において年収倍率が10倍を超えている。

首都圏では新築価格の上昇率が平均年収の増加率を上回ったことで、年収倍率は0.20倍拡大して10.79倍となった。2年ぶりに拡大した東京都では過去15年間での最高値を記録、埼玉県でも3年ぶりに10倍台に達した。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.29倍拡大して9.14倍となった。大阪府と和歌山県を除く4府県で年収倍率が拡大しており、中でも滋賀県と奈良県においては過去15年間での最高値を更新した。また、新築マンション価格は和歌山県を除いて軒並み上昇した。

中部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0.08倍縮小の8.35倍となった。愛知県のみ年収倍率が拡大し、10倍台に近づきつつある。

都道府県	2020年				2019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	7.05	11	545	3,843	7.39	19	519	3,834
青森県	-	-	396	-	7.63	22	395	3,013
岩手県	8.45	26	424	3,582	8.18	28	440	3,601
宮城県	10.63	42	465	4,942	9.81	39	452	4,433
秋田県	9.03	32	413	3,731	10.06	41	425	4,276
山形県	8.21	24	439	3,603	8.32	30	433	3,601
福島県	8.70	30	410	3,566	10.66	44	411	4,383
茨城県	7.65	17	480	3,671	8.66	34	468	4,055
栃木県	7.92	19	471	3,730	6.71	8	502	3,368
群馬県	9.28	35	488	4,530	7.83	24	459	3,593
埼玉県	10.21	39	499	5,093	9.41	37	484	4,555
千葉県	8.45	27	521	4,403	8.48	32	516	4,376
東京都	13.40	46	596	7,989	13.26	47	588	7,795
神奈川県	10.72	43	551	5,905	10.78	45	512	5,517
首都圏	10.79	-	542	5,848	10.59	-	525	5,561
新潟県	9.11	33	442	4,028	7.30	16	435	3,175
富山県	8.49	28	458	3,889	7.30	17	464	3,387
石川県	9.50	36	480	4,559	9.81	40	471	4,622
福井県	6.41	5	527	3,380	7.00	13	492	3,446
山梨県	7.26	14	500	3,628	6.66	7	457	3,043
長野県	10.24	40	490	5,016	9.57	38	479	4,585
岐阜県	8.24	25	444	3,657	8.32	31	439	3,651
静岡県	7.61	16	495	3,768	8.00	26	461	3,689
愛知県	9.55	37	509	4,863	9.21	36	490	4,513
三重県	7.92	20	477	3,779	8.16	27	457	3,730
中部圏	8.35	-	481	4,017	8.43	-	462	3,896
滋賀県	7.94	21	480	3,812	7.91	25	472	3,733
京都府	11.34	45	438	4,969	10.82	46	437	4,728
大阪府	10.37	41	502	5,208	10.37	42	487	5,052
兵庫県	8.79	31	534	4,695	8.56	33	527	4,513
奈良県	8.64	29	460	3,974	7.26	15	466	3,384
和歌山県	7.84	18	441	3,458	8.22	29	436	3,585
近畿圏	9.14	-	476	4,353	8.85	-	471	4,166
鳥取県	6.95	8	390	2,712	6.22	2	409	2,545
島根県	5.97	3	415	2,478	6.47	5	418	2,704
岡山県	6.93	7	455	3,151	6.84	12	487	3,333
広島県	6.99	9	528	3,692	6.57	6	504	3,313
山口県	5.79	2	467	2,706	5.84	1	463	2,705
徳島県	7.20	13	450	3,240	6.81	9	464	3,160
香川県	5.33	1	477	2,543	6.38	4	465	2,965
愛媛県	6.17	4	421	2,598	6.28	3	449	2,819
高知県	6.63	6	415	2,751	7.18	14	424	3,044
福岡県	7.95	22	481	3,824	7.79	23	484	3,768
佐賀県	7.02	10	398	2,792	7.43	20	381	2,830
長崎県	8.16	23	461	3,761	7.46	21	456	3,401
熊本県	9.92	38	386	3,830	6.83	11	441	3,010
大分県	7.15	12	437	3,123	6.81	10	429	2,923
宮崎県	7.59	15	396	3,007	7.30	18	403	2,941
鹿児島県	9.18	34	374	3,434	9.18	35	372	3,416
沖縄県	10.84	44	387	4,195	10.63	43	396	4,208
全国	8.41	-	463	3,894	8.19	-	458	3,752

※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。