

東京カンテイ、2021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8.93倍、三大都市圏は揃って拡大

最も年収倍率が高かったのは東京都の14.69倍、愛知県や鹿児島県なども10倍の大台を突破

年収倍率が拡大した地域は25→31に増加、地方圏では9倍台や10倍台のエリアが9→10に微増、全国平均は5年連続で拡大

2021年の新築マンション年収倍率は、全国平均で8.93倍と前年から0.52倍拡大した。今回は愛知県・青森県・鹿児島県の年収倍率が10倍の大台に達した。青森県や鹿児島県では在京デベロッパーが手掛けた高額な準タワー物件の供給が確認されている。なお、全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の14.69倍で、次点は沖縄県の12.15倍となった。

首都圏では新築価格が上昇したことに加えて平均年収が下がったために、年収倍率は0.50倍拡大して11.29倍となった。東京都と埼玉県では過去16年間での最高値を記録、特に東京都では“二馬力相当”の価格水準が常態化している。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.72倍拡大して9.86倍と10倍の大台に迫っている。価格上昇に起因して2府4県の全てで年収倍率が拡大しており、兵庫県と京都府以外では過去16年間での最高値を更新した。

中部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0.53倍拡大して8.88倍となった。三重県以外は価格上昇に伴って年収倍率が過去16年間での最高値まで拡大、愛知県に至っては10倍の大台を突破した。

都道府県	2021年				2020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	9.12	▲	30	534	▲	7.05	11	545	3,843
青森県	11.26	—	42	372	—	—	—	396	—
岩手県	9.51	▲	35	406	▲	8.45	26	424	3,582
宮城県	9.79	▲	36	456	▲	10.63	42	465	4,942
秋田県	9.86	▲	37	404	▲	9.03	32	413	3,731
山形県	9.07	▲	27	408	▲	8.21	24	439	3,603
福島県	7.87	▲	12	455	▲	8.70	30	410	3,566
茨城県	8.25	▲	16	500	▲	7.65	17	480	3,671
栃木県	8.78	▲	23	457	▲	7.92	19	471	3,730
群馬県	8.54	▲	17	459	▲	9.28	35	488	4,530
埼玉県	11.04	▲	41	472	▲	10.21	39	499	5,093
千葉県	9.07	▲	28	503	▲	8.45	27	521	4,403
東京都	14.69	▲	46	570	▲	13.40	46	596	7,989
神奈川県	10.05	▲	38	553	▲	10.72	43	551	5,905
首都圏	11.29	▲	—	525	▲	10.79	—	542	5,848
新潟県	8.56	▲	19	445	▲	9.11	33	442	4,028
富山県	8.59	▲	21	441	▲	8.49	28	458	3,889
石川県	9.44	▲	33	466	▲	9.50	36	480	4,559
福井県	—	—	—	514	—	6.41	5	527	3,380
山梨県	7.76	▲	11	457	▲	7.26	14	500	3,628
長野県	8.57	▲	20	457	▲	10.24	40	490	5,016
岐阜県	9.06	▲	26	463	▲	8.24	25	444	3,657
静岡県	9.09	▲	29	473	▲	7.61	16	495	3,768
愛知県	10.06	▲	39	521	▲	9.55	37	509	4,863
三重県	7.21	▲	8	479	▲	7.92	20	477	3,779
中部圏	8.88	▲	—	484	▲	8.35	—	481	4,017
滋賀県	8.54	▲	18	471	▲	7.94	21	480	3,812
京都府	11.59	▲	44	454	▲	11.34	45	438	4,969
大阪府	11.57	▲	43	487	▲	10.37	41	502	5,208
兵庫県	8.88	▲	25	560	▲	8.79	31	534	4,695
奈良県	9.18	▲	31	437	▲	8.64	29	460	3,974
和歌山県	9.49	▲	34	410	▲	7.84	18	441	3,458
近畿圏	9.86	▲	—	470	▲	9.14	—	476	4,353
鳥取県	7.19	▲	7	369	▲	6.95	8	390	2,712
島根県	7.09	▲	6	447	▲	5.97	3	415	2,478
岡山県	9.24	▲	32	418	▲	6.93	7	455	3,151
広島県	7.60	▲	9	506	▲	6.99	9	528	3,692
山口県	5.79	▲	1	453	▲	5.79	2	467	2,706
徳島県	6.36	▲	2	468	▲	7.20	13	450	3,240
香川県	6.41	▲	3	482	▲	5.33	1	477	2,543
愛媛県	8.78	▲	24	417	▲	6.17	4	421	2,598
高知県	7.99	▲	13	404	▲	6.63	6	415	2,751
福岡県	8.02	▲	14	491	▲	7.95	22	481	3,824
佐賀県	6.87	▲	5	410	▲	7.02	10	398	2,792
長崎県	7.66	▲	10	447	▲	8.16	23	461	3,761
熊本県	8.72	▲	22	391	▲	9.92	38	386	3,830
大分県	6.86	▲	4	442	▲	7.15	12	437	3,123
宮崎県	8.11	▲	15	399	▲	7.59	15	396	3,007
鹿児島県	10.87	▲	40	365	▲	9.18	34	374	3,434
沖縄県	12.15	▲	45	393	▲	10.84	44	387	4,195
全国	8.93	▲	—	454	▲	8.41	—	463	3,894

※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。