

東京カンテイ、2022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9.66倍、近畿圏平均も10倍の大台に

最も年収倍率が高かったのは東京都の14.81倍、次点の京都府を含め5都府県で12倍以上

年収倍率が拡大した地域は31→37に増加、地方圏では9倍台や10倍台のエリアが10→19に急増、全国平均は6年連続で拡大

2022年の新築マンション年収倍率は、全国平均で9.66倍と前年から0.73倍拡大した。全国的に平均年収が低下する中でも圏域を問わず高額な物件の供給が続いており、首都圏や近畿圏では5都府県で12倍以上、地方圏でも9倍台や10倍台のエリアが大幅に増加した。なお、全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の14.81倍で、次点は京都府の13.66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1.18倍拡大して12.47倍となった。千葉県を除く1都2県で過去17年間での最高値を記録、特に神奈川県や埼玉県では大幅に拡大して12倍を超えている。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は1.07倍拡大して10.93倍と10倍の大台に達した。兵庫県を除く2府3県で過去17年間での最高値を記録、特に京都府では2.07倍も拡大し、前出した神奈川県(2.37)に次ぐ大幅となっている。

中部圏では平均年収の下げによる影響の方が大きかったため、年収倍率は0.43倍拡大して9.31倍となった。愛知県では再び9倍台に縮小したものの、新築価格が上昇した静岡県では10倍の大台に乗せている。

都道府県	2022年				2021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	10.98	▲	39	508	▲	30	534	4,868
青森県	11.26	▲	41	373	▲	42	372	4,188
岩手県	10.56	▲	37	385	▲	35	406	3,860
宮城県	9.75	▲	30	439	▲	36	456	4,464
秋田県	9.99	▲	34	388	▲	37	404	3,983
山形県	8.72	▲	16	402	▲	27	408	3,700
福島県	9.36	▲	22	425	▲	12	455	3,582
茨城県	7.81	▲	6	478	▲	16	500	4,126
栃木県	9.75	▲	31	440	▲	23	457	4,011
群馬県	9.71	▲	28	431	▲	17	459	3,918
埼玉県	12.38	▲	43	450	▲	41	472	5,213
千葉県	9.77	▲	32	481	▲	28	503	4,563
東京都	14.81	▲	47	578	▲	46	570	8,373
神奈川県	12.42	▲	44	472	▲	38	553	5,555
首都圏	12.47	▲	—	495	▲	—	525	5,926
新潟県	9.67	▲	27	431	▲	19	445	3,808
富山県	9.24	▲	20	435	▲	21	441	3,789
石川県	11.14	▲	40	449	▲	33	466	4,398
福井県	9.54	—	24	430	—	—	514	—
山梨県	8.08	▲	9	475	▲	11	457	3,547
長野県	9.57	▲	25	446	▲	20	457	3,916
岐阜県	8.56	▲	14	461	▲	26	463	4,195
静岡県	10.70	▲	38	423	▲	29	473	4,300
愛知県	9.72	▲	29	505	▲	39	521	5,243
三重県	8.28	▲	12	443	▲	8	479	3,452
中部圏	9.31	▲	—	458	▲	—	484	4,298
滋賀県	9.86	▲	33	422	▲	18	471	4,023
京都府	13.66	▲	46	441	▲	44	454	5,264
大阪府	12.45	▲	45	473	▲	43	487	5,635
兵庫県	9.52	▲	23	516	▲	25	560	4,971
奈良県	10.52	▲	36	442	▲	31	437	4,013
和歌山県	9.57	▲	26	398	▲	34	410	3,890
近畿圏	10.93	▲	—	449	▲	—	470	4,633
鳥取県	9.02	▲	17	341	▲	7	369	2,653
島根県	8.60	▲	15	381	▲	6	447	3,171
岡山県	7.71	▲	5	445	▲	32	418	3,864
広島県	7.65	▲	4	469	▲	9	506	3,844
山口県	7.83	▲	7	416	▲	1	453	2,624
徳島県	7.35	▲	2	413	▲	2	468	2,978
香川県	6.99	▲	1	446	▲	3	482	3,091
愛媛県	9.20	▲	18	415	▲	24	417	3,660
高知県	8.08	▲	10	385	▲	13	404	3,227
福岡県	9.27	▲	21	480	▲	14	491	3,937
佐賀県	7.64	▲	3	387	▲	5	410	2,818
長崎県	8.20	▲	11	433	▲	10	447	3,423
熊本県	9.21	▲	19	425	▲	22	391	3,410
大分県	7.83	▲	8	434	▲	4	442	3,033
宮崎県	8.50	▲	13	401	▲	15	399	3,237
鹿児島県	10.13	▲	35	389	▲	40	365	3,967
沖縄県	11.59	▲	42	376	▲	45	393	4,775
全国	9.66	▲	—	436	▲	—	454	4,056

※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。