

東京カンテイ、2016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7.59倍 拡大傾向に歯止め掛かるも家計負担が大きい状況に変わりなく

最も年収倍率が高かったのは京都府の12.94倍、東京都・神奈川県・埼玉県も引き続き10倍超え

平均年収の続伸&価格上昇の鈍化から拡大地域は36→19に減少、10倍超えは5地域で兵庫県も大台に迫る

2016年の新築マンション年収倍率は、全国平均で7.59倍と前年から0.07縮小したことで、2010年以降続いていた拡大傾向は一服した。ただ、水準自体は依然として高く、買い手側にとってマンション購入の経済的な負担が大きい状況に変わりはない。全国で最も年収倍率が高かったのは京都府の12.94倍で、神奈川県や東京都などを含む5地域で10倍を超えている。

首都圏では平均年収の増加&新築価格の下落に伴って、年収倍率は0.31縮小の10.68倍となった。値頃な物件が供給され始めた千葉県では平均価格が大きく下落し、年収倍率も8.92倍まで縮小して買いくさがある程度改善したが、それ以外の地域では依然として10倍超えの状況が続いている。

近畿圏では新築価格の上昇率が平均年収の増加率を上回って、年収倍率は0.44拡大して8.83倍となった。主に京都府や兵庫県での価格上昇が要因である。

中部圏でも近畿圏と同様の動きから、年収倍率は0.13拡大して7.25倍となった。岐阜県や三重県では利便性の高いエリアで物件供給される傾向が強まっており、年収倍率が7倍を超えることも珍しくはなくなっている。

都道府県	2016年				2015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	7.01	21	434	3,042	7.02	19	432	3,032
青森県	8.06	38	392	3,159	-	-	383	-
岩手県	6.64	14	385	2,556	7.47	27	394	2,943
宮城県	7.98	36	442	3,527	9.68	37	414	4,007
秋田県	10.48	44	347	3,638	-	-	337	-
山形県	6.77	17	391	2,647	7.01	18	390	2,732
福島県	7.72	34	432	3,336	7.49	28	413	3,092
茨城県	6.43	11	446	2,868	6.37	7	446	2,843
栃木県	7.22	24	484	3,494	5.40	1	498	2,689
群馬県	6.40	9	440	2,814	-	-	430	-
埼玉県	10.23	43	461	4,716	10.33	39	461	4,764
千葉県	8.92	41	463	4,130	10.43	40	453	4,727
東京都	11.46	45	634	7,265	11.30	42	627	7,086
神奈川県	11.70	46	507	5,932	11.70	43	503	5,886
首都圏	10.68		516	5,511	10.99		511	5,616
新潟県	6.82	19	428	2,920	6.63	14	394	2,613
富山県	7.65	32	412	3,153	7.19	21	405	2,912
石川県	5.71	2	414	2,363	10.08	38	378	3,812
福井県	7.30	27	426	3,109	-	-	391	-
山梨県	6.18	7	448	2,770	6.58	12	447	2,943
長野県	6.22	8	474	2,948	6.94	16	464	3,219
岐阜県	7.29	26	429	3,127	7.07	20	397	2,806
静岡県	7.41	30	432	3,199	7.67	30	442	3,388
愛知県	7.66	33	486	3,724	7.40	25	472	3,494
三重県	6.63	13	465	3,085	6.38	8	471	3,007
中部圏	7.25		453	3,284	7.12		446	3,174
滋賀県	7.08	22	453	3,207	7.38	24	436	3,219
京都府	12.94	47	452	5,847	10.77	41	439	4,726
大阪府	8.11	40	552	4,475	8.24	33	525	4,325
兵庫県	9.68	42	461	4,462	9.29	36	440	4,088
奈良県	7.23	25	479	3,463	7.42	26	471	3,494
和歌山県	8.08	39	395	3,190	7.29	23	392	2,857
近畿圏	8.83		465	4,107	8.39		451	3,785
鳥取県	6.04	5	396	2,393	6.25	6	376	2,350
島根県	6.42	10	398	2,555	6.61	13	387	2,558
岡山県	6.59	12	471	3,104	6.18	5	435	2,689
広島県	6.81	18	468	3,187	7.50	29	434	3,254
山口県	5.29	1	461	2,437	5.68	3	446	2,535
徳島県	6.03	3	434	2,616	6.44	9	431	2,774
香川県	6.05	6	438	2,650	5.65	2	441	2,493
愛媛県	6.76	16	409	2,766	6.14	4	402	2,470
高知県	6.03	4	430	2,592	6.51	10	459	2,986
福岡県	7.59	31	473	3,591	7.68	31	445	3,416
佐賀県	7.34	29	329	2,415	7.26	22	321	2,329
長崎県	7.32	28	377	2,760	8.58	35	351	3,011
熊本県	7.13	23	427	3,045	6.98	17	405	2,828
大分県	6.86	20	415	2,846	6.54	11	409	2,675
宮崎県	6.65	15	382	2,540	6.77	15	372	2,520
鹿児島県	7.94	35	383	3,042	7.74	32	381	2,950
沖縄県	7.99	37	354	2,829	8.33	34	343	2,857
全国	7.59		436	3,309	7.66		429	3,288

※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。