## 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 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 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 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 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も拡大し、前出した神奈川県(2.37)に次ぐ拡大幅となっている。

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 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。

		2022年							2021年			
都道府県		年収倍率		平均年収順位 (万円)			70㎡価格 (万円)		年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70㎡価格 (万円)
`   T	北海道	10.98	$\overline{\lambda}$	39	508	$\mathbf{\dot{M}}$	5,578	A	9.12	30	534	4,868
	青森県	11.26		41	373	Ā	4,199	X	11.26	42	372	4,188
0000	岩手県	10.56	Á	37	385	Ĭ	4,066	Ä	9.51	35	406	3,860
	宮城県	9.75	Ŷ	30	439	<b>1</b>	4,279	$\mathbf{\dot{Y}}$	9.79	36	456	4,464
	秋田県	9.99	$\overline{}$	34	388	<b>1</b>	3,876	$\mathbf{\dot{\Sigma}}$	9.86	37	404	3,983
	山形県	8.72	<u>\</u>	16	402	<b>1</b>	3,507	<b>1</b>	9.07	27	408	3,700
	福島県	9.36	$\overline{A}$	22	425	$\mathbf{Y}$	3,979	$\overline{A}$	7.87	12	455	3,582
****	茨城県	7.81	$\mathbf{\dot{\Sigma}}$	6	478	<b>1</b>	3,732	<u>\( \) \( \) \( \)</u>	8.25	16	500	4,126
000	栃木県	9.75	$\overline{}$	31	440	$\mathbf{Y}$	4,292	$\overline{A}$	8.78	23	457	4,011
	群馬県	9.71	人	28	431	<u>\</u>	4,187	$\overline{}$	8.54	17	459	3,918
	埼玉県	12.38	$\overline{\lambda}$	43	450	$\mathbf{\Sigma}$	5,570	$\overline{\ }$	11.04	41	472	5,213
	千葉県	9.77	<u></u>	32	481	<u>\</u>	4,701	<u>~</u>	9.07	28	503	4,563
	東京都	14.81		47	578	<b>₹</b>	8,561	<u></u>	14.69	46	570	8,373
	神奈川県	12.42	<u></u>	44	472	X	5,864	<u></u>	10.05	38	553	5,555
	首都圏	12.47	<u></u>		495	X	6,174	<u></u>	11.29		525	5,926
	新潟県	9.67	4	27	431	X	4,169	4	8.56	19	445	3,808
	富山県	9.24	4	20	435	X	4,021	4	8.59	21	441	3,789
•••	石川県	11.14	<u> </u>	40	449	X	5,002	<b>✓</b>	9.44	33	466	4,398
	福井県	9.54		24	430	<u>\( \) \</u>	4,101	_			514	
	山梨県	8.08	<u>~</u>	9	475		3,838	~	7.76	11	457	3,547
	長野県	9.57		25	446	$\frac{\lambda}{\lambda}$	4,266	$\frac{2}{2}$	8.57	20	457	3,916
	岐阜県	8.56	<u> </u>	14	461	$\frac{\lambda}{\Delta}$	3,944	7	9.06	26	463	4,195
	静岡県	10.70	$\overline{\mathbf{Z}}$	38	423	$\frac{1}{2}$	4,528 4,907	$\overline{\mathbf{Z}}$	9.09	29	473	4,300
	愛知県 三重県	9.72	<u> </u>	29 12	505 443	<del></del>	}		10.06 7.21	39 8	521	5,243
	中部圏	8.28 <b>9.31</b>		- 12	443 458	$\sim$	3,669 <b>4,262</b>	$\sim$	8.88	- 8	479 <b>484</b>	3,452 <b>4,298</b>
	滋賀県	9.86	X	33	422	<u>→</u>	4,202	7	8.54	18	471	4,023
	京都府	13.66	$\sim$	46	441	$\overline{A}$	6,022	$\mathbf{x}$	11.59	44	454	5,264
	大阪府	12.45	X	45	473	$\overline{\mathbf{A}}$	5,887	$\mathbf{x}$	11.57	43	487	5,635
	兵庫県	9.52	$\mathbf{x}$	23	516	<b>₹</b>	4,912	<del>V</del>	8.88	25	560	4,971
	奈良県	10.52	Ä	36	442		4,648		9.18	31	437	4,013
	和歌山県	9.57	X	26	398	<del>V</del>	3,807	X	9.49	34	410	3,890
	近畿圏	10.93	Ĭ	_	449	M	4,906	Ā	9.86	_	470	4,633
	鳥取県	9.02	X	17	341	M	3,077	X	7.19	7	369	2,653
000	島根県	8.60	$\overline{\lambda}$	15	381	$\overline{\mathbf{M}}$	3,278	$\overline{\lambda}$	7.09	6	447	3,171
000	岡山県	7.71	Ŷ	5	445	$\overline{A}$	3,433	$\dot{\mathbf{Y}}$	9.24	32	418	3,864
	広島県	7.65	$\overline{A}$	4	469	$\mathbf{\dot{M}}$	3,586	<b>1</b>	7.60	9	506	3,844
_	山口県	7.83		7	416	$\mathbf{Y}$	3,258		5.79	1	453	2,624
	徳島県	7.35	$\overline{\lambda}$	2	413	<b>1</b>	3,037	<b>₹</b>	6.36	2	468	2,978
	香川県	6.99	$\overline{A}$	1	446	<u>\dagger</u>	3,116	<b>_</b>	6.41	3	482	3,091
	愛媛県	9.20	<u>~</u>	18	415	<u>\( \) \( \) \( \) \( \)</u>	3,820	<b>₹</b>	8.78	24	417	3,660
L	高知県	8.08	<u></u>	10	385	Y	3,109	<u>\\ \</u>	7.99	13	404	3,227
	福岡県	9.27	<u>~</u>	21	480	<u>\( \) \( \) \( \) \( \)</u>	4,450	<u>~</u>	8.02	14	491	3,937
	佐賀県	7.64	<u>~</u>	3	387	X	2,958	<u>~</u>	6.87	5	410	2,818
000	長崎県	8.20	4	11	433	$\frac{1}{2}$	3,551	4	7.66	10	447	3,423
***	熊本県	9.21	~	19	425	$\overline{\mathbf{Z}}$	3,914	~	8.72	22	391	3,410
0000	大分県	7.83	<u>~</u>	8	434	Y	3,397	4	6.86	4	442	3,033
000	宮崎県	8.50		13	401	4	3,408		8.11	15	399	3,237
0000	鹿児島県	10.13	$\frac{\lambda}{\lambda}$	35	389		3,941	<u> </u>	10.87	40	365	3,967
-	沖縄県	11.59	7	42	376	<u>X</u>	4,358	<u> </u>	12.15	45	393	4,775
L	全 国	9.66			436		4,212		8.93	_	454	4,056

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70m² 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。