

東京カンテイ、2023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10.09倍、集計開始以来で初めて10倍を超える

最も年収倍率が高かったのは東京都の17.78倍、次点は軽井沢で高額物件が供給された長野県

年収倍率が拡大した地域は37→27に減少、地方圏では9倍台や10倍台のエリアが19→16に減少、全国平均は7年連続で拡大

2023年の新築マンション年収倍率は、全国平均で10.09倍と前年から0.43拡大し、集計開始以来で初めて10倍を超えた。地方圏では地元居住者以外の購入層も販売ターゲットにした物件が増えており、中国・四国地方を除けば9倍台や10倍台が常態化しつつある。なお、全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の17.78倍で、次点は長野県の15.88倍となった。

首都圏では平均年収に比べて新築価格の上昇度合いが上回り、年収倍率は0.60拡大して13.07倍となった。東京都と神奈川県は過去18年間での最高値を記録し、高額物件が供給された東京都の新築価格は1億円の大台に達している。

近畿圏でも首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.39拡大して11.32倍となった。滋賀県は横ばい、大阪府や奈良県では縮小したが、年収倍率が総じて高水準であることには変わらず、全ての府県が10倍台となる状況も視野に入りつつある。

中部圏では新築価格に比べて平均年収の上昇度合いが上回ったために、年収倍率は0.04縮小して9.27倍となった。愛知県では2年ぶりに拡大したことで過去18年間での最高値を記録、岐阜県と三重県は引き続き8倍台で推移している。

都道府県	2023年				2022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	10.77	35	451	4,857	10.98	39	508	5,578
青森県	-	-	404	-	11.26	41	373	4,199
岩手県	10.91	36	410	4,473	10.56	37	385	4,066
宮城県	10.73	34	449	4,819	9.75	30	439	4,279
秋田県	12.00	40	401	4,812	9.99	34	388	3,876
山形県	8.96	18	428	3,833	8.72	16	402	3,507
福島県	9.52	21	448	4,264	9.36	22	425	3,979
茨城県	8.87	16	468	4,150	7.81	6	478	3,732
栃木県	8.88	17	462	4,103	9.75	31	440	4,292
群馬県	10.20	29	449	4,582	9.71	28	431	4,187
埼玉県	10.99	37	478	5,251	12.38	43	450	5,570
千葉県	9.61	22	509	4,892	9.77	32	481	4,701
東京都	17.78	46	592	10,526	14.81	47	578	8,561
神奈川県	13.06	42	491	6,411	12.42	44	472	5,864
<b>首都圏</b>	<b>13.07</b>	<b>-</b>	<b>518</b>	<b>6,770</b>	<b>12.47</b>	<b>-</b>	<b>495</b>	<b>6,174</b>
新潟県	9.72	23	439	4,265	9.67	27	431	4,169
富山県	9.04	19	437	3,952	9.24	20	435	4,021
石川県	9.99	28	477	4,765	11.14	40	449	5,002
福井県	10.56	32	471	4,976	9.54	24	430	4,101
山梨県	7.43	3	515	3,826	8.08	9	475	3,838
長野県	15.88	45	458	7,272	9.57	25	446	4,266
岐阜県	8.47	11	447	3,787	8.56	14	461	3,944
静岡県	9.38	20	446	4,182	10.70	38	423	4,528
愛知県	10.55	31	510	5,381	9.72	29	505	4,907
三重県	8.50	12	444	3,775	8.28	12	443	3,669
<b>中部圏</b>	<b>9.27</b>	<b>-</b>	<b>462</b>	<b>4,281</b>	<b>9.31</b>	<b>-</b>	<b>458</b>	<b>4,262</b>
滋賀県	9.86	25	431	4,250	9.86	33	422	4,161
京都府	14.38	44	474	6,817	13.66	46	441	6,022
大阪府	11.82	39	495	5,852	12.45	45	473	5,887
兵庫県	10.60	33	505	5,355	9.52	23	516	4,912
奈良県	9.94	27	444	4,414	10.52	36	442	4,648
和歌山県	11.11	38	460	5,112	9.57	26	398	3,807
<b>近畿圏</b>	<b>11.32</b>	<b>-</b>	<b>468</b>	<b>5,300</b>	<b>10.93</b>	<b>-</b>	<b>449</b>	<b>4,906</b>
鳥取県	8.38	10	356	2,982	9.02	17	341	3,077
島根県	8.74	15	393	3,434	8.60	15	381	3,278
岡山県	8.25	8	458	3,780	7.71	5	445	3,433
広島県	8.14	7	486	3,957	7.65	4	469	3,586
山口県	6.46	1	464	2,999	7.83	7	416	3,258
徳島県	7.54	5	494	3,723	7.35	2	413	3,037
香川県	6.79	2	434	2,945	6.99	1	446	3,116
愛媛県	8.56	13	435	3,725	9.20	18	415	3,820
高知県	7.47	4	375	2,803	8.08	10	385	3,109
福岡県	10.40	30	454	4,723	9.27	21	480	4,450
佐賀県	13.89	43	384	5,332	7.64	3	387	2,958
長崎県	8.64	14	443	3,827	8.20	11	433	3,551
熊本県	9.84	24	435	4,280	9.21	19	425	3,914
大分県	8.29	9	421	3,489	7.83	8	434	3,397
宮崎県	8.12	6	408	3,311	8.50	13	401	3,408
鹿児島県	9.91	26	401	3,972	10.13	35	389	3,941
沖縄県	12.00	40	421	5,051	11.59	42	376	4,358
<b>全国</b>	<b>10.09</b>	<b>-</b>	<b>451</b>	<b>4,550</b>	<b>9.66</b>	<b>-</b>	<b>436</b>	<b>4,212</b>

※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。