

東京カンテイ、2014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7.17倍 5年連続拡大で伸びも顕著

東京都 10.61倍 価格高騰を背景に“90年代バブル期”や“ミニバブル期”以来の大台突破

価格上昇&年収減少により大半の地域で年収倍率が拡大、高額物件の供給増加も重なって10倍超えのエリアも出現

2014年の新築マンション年収倍率は、全国平均で前年から0.58拡大して7.17倍となった。新築マンションの価格水準は全国的に高まる傾向で、三大都市圏や地方中枢都市を擁する地域などでは高額物件を供給する動きも目立ってきており、ここ数年の中では年収倍率が比較的大幅に拡大する結果となった。

新築価格(70㎡換算)は207万円(7.2%)上昇したが、平均年収は6万円(1.4%)減少したために、年収見合いでの新築マンションの買いにくい状況に拍車が掛かっている。

首都圏では新築価格が10.0%も上昇したため、年収倍率は0.88拡大して9.68倍となった。東京都(10.61倍)と神奈川県(10.11倍)に至ってはともに10倍の大台を突破した。

近畿圏では平均年収が減少する中で新築価格が上昇したため、年収倍率は0.62拡大して7.95倍と、2011年に記録した直近での最高値(7.55倍)を上回った。

中部圏でも近畿圏と同様の動きから、年収倍率は0.54拡大して6.74倍を記録している。

全国で最も年収倍率が高かったのは京都府の10.98倍で、僅差で石川県の10.97倍が続いている。また、最も低かったのは栃木県の4.95倍となった。

都道府県	2014年				2013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	6.25	▲	14	451	▲	14	464	2,633
青森県	-	-	-	388	▲	36	383	2,795
岩手県	7.10	▲	28	397	▲	39	382	2,981
宮城県	8.24	▲	37	424	▲	21	454	2,816
秋田県	6.36	-	16	350	-	-	358	-
山形県	7.11	▲	29	384	▲	29	391	2,621
福島県	7.16	▲	30	435	▲	20	439	2,716
茨城県	5.89	▲	8	454	▲	34	466	3,319
栃木県	4.89	▲	1	524	▲	5	488	2,647
群馬県	6.10	▲	12	430	▲	27	433	2,859
埼玉県	9.24	▲	42	460	▲	40	458	3,617
千葉県	8.44	▲	39	474	▲	41	464	3,667
東京都	10.61	▲	44	629	▲	45	631	6,174
神奈川県	10.11	▲	43	496	▲	43	509	4,665
首都圏	9.68	▲	-	515	▲	-	515	4,531
新潟県	6.31	▲	15	409	▲	7	427	2,336
富山県	7.31	▲	32	424	▲	16	442	2,626
石川県	10.97	▲	45	384	▲	33	400	2,806
福井県	8.24	-	38	398	-	-	419	-
山梨県	5.38	▲	3	457	▲	11	451	2,520
長野県	8.44	▲	40	462	▲	32	455	3,144
岐阜県	6.00	▲	11	391	▲	8	430	2,372
静岡県	6.46	▲	17	438	▲	24	426	2,735
愛知県	7.07	▲	26	456	▲	30	456	3,139
三重県	7.28	▲	31	457	▲	15	440	2,612
中部圏	6.74	▲	-	435	▲	-	438	2,715
滋賀県	6.79	▲	21	433	▲	23	437	2,789
京都府	10.98	▲	46	429	▲	44	431	4,209
大阪府	7.72	▲	35	526	▲	28	530	3,503
兵庫県	8.77	▲	41	454	▲	42	458	3,642
奈良県	6.47	▲	18	452	▲	31	470	3,242
和歌山県	6.94	▲	23	390	▲	26	403	2,615
近畿圏	7.95	▲	-	447	▲	-	455	3,333
鳥取県	5.98	▲	10	384	▲	3	390	2,075
島根県	6.21	▲	13	386	▲	9	396	2,192
岡山県	5.94	▲	9	412	▲	10	441	2,455
広島県	7.02	▲	24	408	▲	22	438	2,755
山口県	5.40	▲	4	445	▲	1	448	2,217
徳島県	5.78	▲	6	447	▲	13	445	2,520
香川県	5.56	▲	5	441	▲	2	442	2,231
愛媛県	6.53	▲	19	396	▲	6	403	2,202
高知県	5.05	▲	2	476	▲	4	455	2,453
福岡県	7.38	▲	33	446	▲	19	453	2,780
佐賀県	7.09	▲	27	342	▲	18	334	2,041
長崎県	7.59	▲	34	357	▲	37	372	2,791
熊本県	6.80	▲	22	389	▲	25	393	2,527
大分県	5.82	▲	7	388	▲	12	391	2,191
宮崎県	6.63	▲	20	374	▲	17	362	2,202
鹿児島県	7.02	▲	25	384	▲	35	391	2,785
沖縄県	7.72	▲	36	343	▲	38	339	2,588
全国	7.17	▲	-	428	▲	-	434	2,862

※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。