

東京カンテイ、2017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7.81倍 近畿圏を除き全域的に価格上昇で再び拡大へ  
 最も年収倍率が高かったのは東京都の13.26倍、神奈川県や埼玉県も10倍超えの高水準で続く

年収倍率が拡大した地域は22→28に増加、高額物件が供給された石川県の金沢や長野県の軽井沢では新築価格が大幅上昇

2017年の新築マンション年収倍率は、全国平均で7.81倍と前年から0.34拡大した。2011年以降続いていた拡大傾向は2016年に一服していたが、全域的な価格上昇に伴ってマンション購入の経済的な負担が再び増す結果となった。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の13.26倍で、神奈川県や埼玉県でも10倍超えが続いている。

首都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0.10拡大して11.01倍となった。神奈川県や埼玉県ではピークアウトの動きも見られるが、水準自体は依然として高く、買いにくさが本格的に改善されているとは言い難い状況である。

近畿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0.46縮小して8.26倍となった。2府2県で価格が下落しており、特に富裕層向け高額物件の供給が一巡した京都府では大幅に価格水準を下げている。

中部圏では価格上昇に起因して、年収倍率は0.69拡大の7.96倍となり、全国平均を上回ったのは2010年以来である。供給戸数が減少する中において、供給先を都市中心部やターミナル駅の至近エリアに絞り込む動きが強まっている。

都道府県	2017年				2016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	8.02	▲	27	419	▲	3,360	▲	7.31	30	416	3,042
青森県	-	-	-	406	▲	-	-	7.96	36	397	3,159
岩手県	7.08	▲	19	404	▲	2,861	▲	6.37	13	401	2,556
宮城県	9.03	▲	38	434	▲	3,921	▲	8.07	38	437	3,527
秋田県	-	-	-	371	▲	-	-	10.02	43	363	3,638
山形県	7.77	▲	25	392	▲	3,045	▲	6.74	20	393	2,647
福島県	8.51	▲	34	420	▲	3,576	▲	8.04	37	415	3,336
茨城県	8.11	▲	29	455	▲	3,690	▲	6.32	12	454	2,868
栃木県	7.61	▲	24	444	▲	3,377	▲	7.82	35	447	3,494
群馬県	6.32	▲	7	425	▲	2,688	▲	6.67	18	422	2,814
埼玉県	10.13	▲	42	467	▲	4,732	▲	10.19	44	463	4,716
千葉県	9.02	▲	37	472	▲	4,258	▲	8.77	40	471	4,130
東京都	13.26	▲	44	556	▲	7,371	▲	13.07	47	556	7,265
神奈川県	11.16	▲	43	534	▲	5,959	▲	11.19	45	530	5,932
首都圏	11.01	▲	-	507	▲	5,580	▲	10.91	-	505	5,511
新潟県	6.15	▲	5	433	▲	2,661	▲	6.77	21	431	2,920
富山県	7.04	▲	17	467	▲	3,286	▲	6.85	24	460	3,153
石川県	8.37	▲	32	507	▲	4,245	▲	4.85	1	487	2,363
福井県	-	-	-	512	▲	-	-	6.18	9	503	3,109
山梨県	7.10	▲	20	445	▲	3,161	▲	6.24	11	444	2,770
長野県	8.69	▲	36	490	▲	4,257	▲	6.15	8	479	2,948
岐阜県	7.06	▲	18	439	▲	3,101	▲	7.22	28	433	3,127
静岡県	8.45	▲	33	438	▲	3,703	▲	7.25	29	441	3,199
愛知県	8.26	▲	30	493	▲	4,072	▲	7.65	33	487	3,724
三重県	8.02	▲	28	449	▲	3,603	▲	6.92	26	446	3,085
中部圏	7.96	▲	-	455	▲	3,620	▲	7.27	-	452	3,284
滋賀県	7.89	▲	26	481	▲	3,795	▲	6.78	22	473	3,207
京都府	9.06	▲	39	486	▲	4,402	▲	12.39	46	472	5,847
大阪府	9.07	▲	40	491	▲	4,455	▲	9.17	41	488	4,475
兵庫県	9.67	▲	41	465	▲	4,498	▲	9.55	42	467	4,462
奈良県	7.26	▲	21	472	▲	3,426	▲	7.32	31	473	3,463
和歌山県	6.48	▲	9	456	▲	2,956	▲	7.03	27	454	3,190
近畿圏	8.26	▲	-	475	▲	3,922	▲	8.72	-	471	4,107
鳥取県	6.34	▲	8	402	▲	2,549	▲	6.04	4	396	2,393
島根県	6.95	▲	15	388	▲	2,695	▲	6.64	16	385	2,555
岡山県	6.11	▲	4	460	▲	2,812	▲	6.79	23	457	3,104
広島県	6.57	▲	11	500	▲	3,285	▲	6.54	15	487	3,187
山口県	5.87	▲	1	460	▲	2,702	▲	5.34	2	456	2,437
徳島県	7.47	▲	22	418	▲	3,123	▲	6.20	10	422	2,616
香川県	6.00	▲	2	447	▲	2,683	▲	5.97	3	444	2,650
愛媛県	6.58	▲	12	431	▲	2,838	▲	6.52	14	424	2,766
高知県	6.52	▲	10	429	▲	2,798	▲	6.14	7	422	2,592
福岡県	7.53	▲	23	477	▲	3,594	▲	7.76	34	463	3,591
佐賀県	6.03	▲	3	405	▲	2,443	▲	6.04	5	400	2,415
長崎県	6.19	▲	6	472	▲	2,924	▲	6.12	6	451	2,760
熊本県	6.99	▲	16	467	▲	3,266	▲	6.65	17	458	3,045
大分県	6.84	▲	14	416	▲	2,847	▲	6.87	25	414	2,846
宮崎県	6.61	▲	13	386	▲	2,552	▲	6.68	19	380	2,540
鹿児島県	8.29	▲	31	363	▲	3,008	▲	8.38	39	363	3,042
沖縄県	8.60	▲	35	389	▲	3,344	▲	7.39	32	383	2,829
全国	7.81	▲	-	448	▲	3,498	▲	7.47	-	443	3,309

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除き、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。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先 (株)東京カンテイ 市場調査部  
 ※本記事の無断転用を禁じます

【注意】平成27年度県民経済計算で基準改定が実施されたことを受けて、今回公表した平均年収はデータの連続性の観点から遡及可能な2006年までの数値を新基準による「1人あたり雇用者報酬」を基に改めて算出し直しております。