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。

		2014年						2013年				
	都道府県	年収倍率順位		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)
#	比海道	6.25	₹	14	451	<u>\</u>	2,821	—	5.67	14	464	2,633
青	青森県	-	_	_	388	<u>~</u>	-	_	7.30	36	383	2,795
岩	当手県	7.10	<u>\\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ </u>	28	397	—	2,816	<u>\\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ \\ </u>	7.80	39	382	2,981
	宮城県	8.24	<u></u>	37	424	<u> </u>	3,494	—	6.20	21	454	2,816
	火田県	6.36	_	16	350	X	2,223	<u> </u>	-		358	-
	山形県	7.11	<u></u>	29	384	X	2,731		6.70	29	391	2,621
	富島県	7.16		30	435	7	3,113	7	6.18	20	439	2,716
	支城県	5.89		8	454	1	2,675		7.12	34	466	3,319
	5木県	4.89	<u>\(\) \(\) \(\) \(\)</u>	1	524		2,562	<u>\(\) \(\) \(\) \(\)</u>	5.42	5	488	2,647
巷	羊馬県	6.10	7	12	430	7	2,621		6.60	27	433	2,859
	埼玉県	9.24	\leq	42	460	<	4,254		7.90	40	458	3,617
	千葉県	8.44	4	39	474		4,002		7.91	41	464	3,667
	東京都	10.61	$\frac{1}{2}$	44	629		6,673	4	9.79	45	631	6,174
	神奈川県	10.11	4	43	496	7	5,009	4	9.16	43	509	4,665
_	首都圏	9.68	\leq	_	515	>	4,985	4	8.80		515	4,531
	所潟県	6.31	\leq	15	409	M	2,583	\leq	5.47	7	427	2,336
	富山県 冒	7.31	\leq	32	424		3,098	\leq	5.95	16	442	2,626
*******	5川県	10.97		45	384	<u>X</u>	4,214	~	7.01	33	400	2,806
******	事井県	8.24	<u>-</u>	38	398	<u> </u>	3,282	<u>-</u>	-	_	419	
********	山梨県	5.38		3	457	\leq	2,456	<u> </u>	5.59	11	451	2,520
15	野県	8.44	<u></u>	40	462	—	3,901	\sim	6.91	32	455	3,144
	岐阜県	6.00	\leq	11	391		2,343	<u> </u>	5.52	8	430	2,372
	静岡県	6.46	\subseteq	17	438	\leq	2,827	\leq	6.42	24	426	2,735
	愛知県	7.07	\leq	26	456	7	3,224	\mathbf{S}	6.88	30	456	3,139
	三重県	7.28	\mathbf{x}	31	457		3,324		5.94	15	440	2,612
	中部圏 滋賀県	6.74 6.79	\mathbf{x}	21	435 433		2,930 2,936	S	6.20 6.39	23	438 437	2,715 2,789
	京都府	10.98	Ã	46	433	√	4,706	S	9.78	44	437	4,209
	大阪府	7.72	X	35	526	4	4,760	X	6.61	28	530	3,503
	兵庫県	8.77	Y	41	454	₹	3,984	Ä	7.95	42	458	3,642
	奈良県	6.47	X	18	452	₹	2,922	X	6.90	31	470	3,242
	和歌山県	6.94	Ī	23	390	₹	2,710	Ī	6.49	26	403	2,615
	近畿圏	7.95	X	_	447	₹	3,553	X	7.33	_	455	3,333
É	引取県	5.98	X	10	384	₹	2.297	X	5.32	3	390	2,075
	易根県	6.21	À	13	386	$\overline{\mathbf{y}}$	2,393	Ĭ	5.53	9	396	2,192
	引山県	5.94	Ä	9	412	$\overline{\mathbf{y}}$	2.444	3	5.57	10	441	2,455
	島県	7.02	Ä	24	408	$\overline{\mathbf{y}}$	2,868	ā	6.29	22	438	2,755
оносоносон	山口県	5.40	Ä	4	445	$\overline{\underline{\mathbf{y}}}$	2,403	Ä	4.95	1	448	2,217
-	志島県	5.78	Ä	6	447	₹	2,583	Á	5.66	13	445	2,520
耆	引県	5.56	Ž	5	441	Y	2,452	Ä	5.05	2	442	2,231
***************************************	受媛県	6.53	Ä	19	396	$\overline{\underline{\mathbf{y}}}$	2,587	Ä	5.46	6	403	2,202
言	与知県	5.05	Ý	2	476	$\overline{\nearrow}$	2,403	Ý	5.39	4	455	2,453
_	国岡県	7.38	⊼	33	446	Ì	3,292	₹	6.14	19	453	2,780
乜	生賀県	7.09	Ä	27	342	_	2,427	Ž	6.11	18	334	2,041
_ 5	長崎県	7.59	⋌	34	357	Ý	2,710	Y	7.51	37	372	2,791
創	[本県	6.80	₹	22	389	<u>\</u>	2,643	人	6.42	25	393	2,527
ナ	ト分県	5.82	⋌	7	388	Y	2,259	₹	5.60	12	391	2,191
臣	宮崎県	6.63	Ä	20	374	⊼	2,482	Ä	6.08	17	362	2,202
	电児島県	7.02	<u>\</u>	25	384	<u>\</u>	2,693	<u>\</u>	7.12	35	391	2,785
泸	中縄県	7.72	 ✓	36	343	₹	2,651	A	7.63	38	339	2,588
	全 国	7.17		Ι _	428	M	3,069		6.59	_	434	2,862

※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。

発 行 株式会社 東京カンテイ リリース日 2015年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。