

## 東京カンテイ、2009年新築マンション価格の年収倍率を調査

全国平均 6.00 倍に縮小 首都圏は 08 年 7.72 倍→09 年 8.17 倍に拡大

東京都は 10.02 倍で大台を突破、専有面積の縮小化による面積単価の上昇が主な要因

## ●“売れる立地”に限定して供給がなされた地方圏では年収倍率が拡大する地域も

2009 年における全国平均の年収倍率は、平均年収が横ばいとなる中で新築マンション価格が僅かに下落した結果、0.02 ポイント縮小して 6.00 となった。年収倍率は 5 年ぶりに縮小に転じたものの、2003 年の集計開始以降でピークだった昨年とあまり変わっておらず、依然として高い水準に留まっている。

三大都市圏での平均年収は総じて微増となったが、首都圏や中部圏では新築マンション価格の上昇率がそれを上回り、首都圏では 0.45 ポイント拡大して 8.17 と、直近でのピーク値(2007 年の 7.77 倍)を更新した。また、中部圏でも 0.20 ポイント拡大して 5.90 と、昨年のピーク値を更新している。一方、近畿圏では新築マンション価格が下落したため年収倍率も 0.13 ポイント縮小して 6.80 となったが、高い水準は維持している。

新築マンション価格は全国的に下落傾向にあるものの、一戸あたりのグロス価格抑制のために専有面積の縮小(=面積単価の上昇)が進む都市圏や、交通便利性・事業集積性に優れた“売れる立地”に限定して新規供給がなされた地方圏の一部地域では拡大する動きが表れている。

都道府県別 新築マンション価格の年収倍率推移

都道府県	2009年				2008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	4.80	6	456	2,190	5.08	11	460	2,334
青森県	6.14	30	362	2,223	7.19	42	365	2,626
岩手県	5.84	27	366	2,139	6.52	33	368	2,398
宮城県	5.56	18	450	2,501	4.99	7	451	2,252
秋田県	6.27	35	348	2,181	6.87	38	352	2,414
山形県	6.12	29	391	2,393	6.28	31	391	2,456
福島県	5.55	17	439	2,435	5.36	15	440	2,359
茨城県	6.41	37	426	2,732	5.26	14	423	2,228
栃木県	5.81	26	451	2,619	5.48	17	459	2,515
群馬県	5.37	14	457	2,456	4.06	1	453	1,842
埼玉県	7.44	43	469	3,489	7.35	43	463	3,398
千葉県	6.17	31	571	3,521	5.64	24	575	3,247
東京都	10.02	47	612	6,132	9.11	46	610	5,561
神奈川県	8.82	46	544	4,800	8.67	45	539	4,669
首都圏	8.17	-	549	4,486	7.72	-	547	4,219
新潟県	5.24	12	416	2,181	7.02	40	412	2,890
富山県	5.11	10	475	2,425	6.03	29	478	2,880
石川県	4.29	3	439	1,885	5.60	21	440	2,460
福井県	6.48	39	414	2,682	5.49	18	413	2,266
山梨県	4.17	2	427	1,779	5.72	25	428	2,446
長野県	4.80	5	496	2,379	5.16	12	494	2,551
岐阜県	6.50	40	372	2,417	6.22	30	367	2,280
静岡県	6.23	34	454	2,830	5.64	23	454	2,562
愛知県	5.65	20	507	2,863	6.00	28	507	3,043
三重県	5.37	13	462	2,482	5.03	9	460	2,315
滋賀県	5.69	21	435	2,477	5.93	27	430	2,552
京都府	8.65	45	479	4,142	9.16	47	478	4,375
大阪府	6.98	41	519	3,621	6.99	39	514	3,587
兵庫県	7.69	44	461	3,546	7.98	44	456	3,636
奈良県	5.54	16	518	2,869	5.91	26	518	3,060
和歌山県	6.20	33	446	2,763	5.60	22	452	2,530
鳥取県	5.74	23	376	2,160	5.55	20	377	2,096
島根県	5.79	25	380	2,202	4.56	4	387	1,766
岡山県	5.00	9	457	2,283	5.08	10	455	2,308
広島県	5.72	22	469	2,684	5.19	13	468	2,429
山口県	5.47	15	411	2,250	5.02	8	411	2,065
徳島県	5.12	11	447	2,287	5.43	16	445	2,414
香川県	4.81	7	514	2,472	4.21	2	518	2,178
愛媛県	5.60	19	398	2,229	4.52	3	399	1,803
高知県	4.62	4	458	2,118	4.57	5	462	2,111
福岡県	6.42	38	425	2,727	6.66	36	423	2,817
佐賀県	4.08	1	426	1,736	4.93	6	423	2,084
長崎県	7.39	42	366	2,706	6.76	37	368	2,485
熊本県	5.76	24	384	2,211	6.64	35	382	2,535
大分県	4.85	8	413	2,001	5.54	19	412	2,280
宮崎県	5.92	28	336	1,990	6.59	34	333	2,192
鹿児島県	6.40	36	423	2,708	6.35	32	423	2,685
沖縄県	6.17	32	353	2,178	7.11	41	350	2,487
全 国	6.00	-	440	2,640	6.02	-	440	2,648

※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、新築マンション価格が年収の何倍に相当するかを算出。年収倍率が低いほど新築マンションは買いやすく、反対に数値が高いほど買いにくいことを示している。年収は内閣府「県民経済計算年報」を基に予測値を算出。

発 行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2010年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。