

東京カンテイ、2010年新築マンション価格の年収倍率を調査

全国平均 09年の6.00倍から10年6.01倍と変化なく高止まり 首都圏は8.17倍 7.94倍と縮小

東京都は再び9倍台まで縮小 地価下落で価格調整が進み“少し買いやすく”

近畿圏・中部圏の年収倍率は、新築マンション価格の上昇で最大値を更新

2010年における全国平均の年収倍率は、平均年収・新築マンション価格がともに1万円マイナスとなった結果、0.01ポイント拡大して6.01倍となった。年収倍率は2008年から3年連続して6倍台と高止まり傾向にあり、全国平均の年収倍率はミニバブル後の価格急落を経ても大きな変化は見られない。

三大都市圏での平均年収は、減少した近畿圏を除いては微増に留まっている。首都圏では新築マンション価格が109万円下落したことにより、0.23ポイント縮小して7.94倍と2年ぶりに8倍を下回った。一方で、近畿圏や中部圏では新築マンション価格が上昇したことにより、年収倍率は近畿圏で0.18ポイント拡大して6.98倍、中部圏で0.20ポイント拡大して6.10倍と、それぞれ2003年の調査開始以来のピーク値を更新している。また、中部圏においては初めて全国平均の年収倍率を上回った。

新築マンション価格は調整が進んで下落傾向にある首都圏に対して、近畿圏や中部圏では上昇している府県もあり、分譲価格の調整の遅れによる年収倍率の拡大が発生している。

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	2010年				2009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	4.86	4	454	2,207	4.80	6	456	2,190
青森県	6.22	33	358	2,225	6.14	30	362	2,223
岩手県	5.80	27	367	2,130	5.84	27	366	2,139
宮城県	5.13	12	448	2,299	5.56	18	450	2,501
秋田県	7.28	41	346	2,520	6.27	35	348	2,181
山形県	5.85	28	391	2,287	6.12	29	391	2,393
福島県	5.63	21	438	2,467	5.55	17	439	2,435
茨城県	4.97	9	430	2,139	6.41	37	426	2,732
栃木県	4.87	6	452	2,202	5.81	26	451	2,619
群馬県	5.02	11	461	2,314	5.37	14	457	2,456
埼玉県	7.71	42	472	3,640	7.44	43	469	3,489
千葉県	6.03	32	569	3,431	6.17	31	571	3,521
東京都	9.49	47	618	5,866	10.02	47	612	6,132
神奈川県	8.37	46	546	4,569	8.82	46	544	4,800
首都圏	7.94	-	551	4,377	8.17	-	549	4,486
新潟県	4.94	7	416	2,054	5.24	12	416	2,181
富山県	5.27	16	460	2,425	5.11	10	475	2,425
石川県	6.01	31	437	2,626	4.29	3	439	1,885
福井県	5.65	22	420	2,372	6.48	39	414	2,682
山梨県	5.74	24	424	2,435	4.17	2	427	1,779
長野県	4.75	3	510	2,421	4.80	5	496	2,379
岐阜県	7.27	40	376	2,732	6.50	40	372	2,417
静岡県	6.54	36	458	2,994	6.23	34	454	2,830
愛知県	5.90	30	503	2,967	5.65	20	507	2,863
三重県	4.94	8	464	2,294	5.37	13	462	2,482
中部圏	6.10	-	450	2,747	5.90	-	449	2,648
滋賀県	5.53	18	421	2,329	5.69	21	435	2,477
京都府	8.10	45	474	3,839	8.65	45	479	4,142
大阪府	7.79	43	518	4,036	6.98	41	519	3,621
兵庫県	7.83	44	461	3,609	7.69	44	461	3,546
奈良県	6.49	35	506	3,282	5.54	16	518	2,869
和歌山県	5.86	29	441	2,583	6.20	33	446	2,763
近畿圏	6.98	-	470	3,280	6.80	-	476	3,236
鳥取県	5.79	26	373	2,160	5.74	23	376	2,160
島根県	5.01	10	378	1,895	5.79	25	380	2,202
岡山県	5.14	14	465	2,389	5.00	9	457	2,283
広島県	5.62	19	460	2,584	5.72	22	469	2,684
山口県	5.14	13	410	2,106	5.47	15	411	2,250
徳島県	5.68	23	429	2,435	5.12	11	447	2,287
香川県	4.27	1	509	2,175	4.81	7	514	2,472
愛媛県	5.79	25	395	2,287	5.60	19	398	2,229
高知県	4.72	2	462	2,181	4.62	4	458	2,118
福岡県	6.65	37	425	2,825	6.42	38	425	2,727
佐賀県	4.87	5	409	1,990	4.08	1	426	1,736
長崎県	6.80	39	368	2,504	7.39	42	366	2,706
熊本県	5.63	20	389	2,189	5.76	24	384	2,211
大分県	5.15	15	414	2,133	4.85	8	413	2,001
宮崎県	6.47	34	333	2,155	5.92	28	336	1,990
鹿児島県	5.43	17	421	2,287	6.40	36	423	2,708
沖縄県	6.73	38	362	2,435	6.17	32	353	2,178
全国	6.01	-	439	2,639	6.00	-	440	2,640

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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を算出。