

東京カンテイ、2013年新築マンション価格の「年収倍率」算出

新築マンション年収倍率は全国平均で6.59倍、4年連続拡大も伸びは鈍化

東京都9.79倍、新築価格がミニバブル後の最高値を更新するも年収増加で縮小に転じる

平均年収が全国的に増加、東京都や大阪府などの都市圏中心部では買いにくさが僅かに改善

2013年の新築マンション年収倍率は、全国平均が6.59倍と前年から0.06ポイント拡大した。新築マンション価格(70㎡換算)は138万円(5.1%)上昇したが、平均年収も17万円(4.1%)増加したため、2010年以来続く年収倍率の拡大傾向が鈍化する格好となった。全国的に平均年収は概ね増加しているが、それ以上にマンション価格も上昇したことで、年収倍率は6倍台半ばと依然高い水準で推移しており、年収見合いでの新築マンションの買いにくい状況には変わりがない。

首都圏では平均年収が3年ぶりに増加したものの新築価格がそれ以上に上昇したため、年収倍率は8.80倍に拡大し、前年に引き続き直近の最高値を更新した。

近畿圏は平均年収が4年ぶりに増加に転じ、新築価格の上昇率を上回ったことにより、年収倍率は7.33倍と前年から僅かに縮小した。直近では2011年の7.55倍をピークにやや水準が低下しつつある。

中部圏は平均年収と新築価格が前年比同率プラスとなったことから、年収倍率は横ばいの6.20倍となり4年連続で6倍台を維持した。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の9.79倍、最も低かったのは山口県の4.95倍、次いで香川県の5.05倍となっている。

都道府県	2013年				2012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	5.67	14	464	2,633	5.35	8	445	2,379
青森県	7.30	36	383	2,795	6.46	24	374	2,414
岩手県	7.80	39	382	2,981	7.22	34	375	2,710
宮城県	6.20	21	454	2,816	6.50	25	445	2,895
秋田県	-	-	358	-	-	-	349	-
山形県	6.70	29	391	2,621	6.12	20	373	2,287
福島県	6.18	20	439	2,716	-	-	399	-
茨城県	7.12	34	466	3,319	4.91	2	436	2,139
栃木県	5.42	5	488	2,647	5.88	16	464	2,732
群馬県	6.60	27	433	2,859	4.97	3	403	2,002
埼玉県	7.90	40	458	3,617	8.22	40	463	3,805
千葉県	7.91	41	464	3,667	7.40	36	448	3,312
東京都	9.79	45	631	6,174	9.84	43	613	6,028
神奈川県	9.16	43	509	4,665	9.10	41	493	4,484
首都圏	8.80	-	515	4,531	8.74	-	504	4,407
新潟県	5.47	7	427	2,336	6.65	27	391	2,597
富山県	5.95	16	442	2,626	-	-	415	-
石川県	7.01	33	400	2,806	7.91	39	353	2,795
福井県	-	-	419	-	5.40	10	396	2,139
山梨県	5.59	11	451	2,520	-	-	431	-
長野県	6.91	32	455	3,144	7.58	37	434	3,293
岐阜県	5.52	8	430	2,372	5.07	5	416	2,109
静岡県	6.42	24	426	2,735	7.10	32	398	2,828
愛知県	6.88	30	456	3,139	7.18	33	425	3,053
三重県	5.94	15	440	2,612	5.53	12	435	2,403
中部圏	6.20	-	438	2,715	6.20	-	419	2,598
滋賀県	6.39	23	437	2,789	6.79	29	409	2,774
京都府	9.78	44	431	4,209	9.55	42	449	4,291
大阪府	6.61	28	530	3,503	6.91	31	495	3,420
兵庫県	7.95	42	458	3,642	7.85	38	465	3,654
奈良県	6.90	31	470	3,242	6.80	30	466	3,169
和歌山県	6.49	26	403	2,615	6.06	18	395	2,393
近畿圏	7.33	-	455	3,333	7.35	-	447	3,284
鳥取県	5.32	3	390	2,075	5.37	9	373	2,001
島根県	5.53	9	396	2,192	5.86	15	396	2,319
岡山県	5.57	10	441	2,455	5.56	13	422	2,344
広島県	6.29	22	438	2,755	6.00	17	421	2,523
山口県	4.95	1	448	2,217	5.11	6	421	2,151
徳島県	5.66	13	445	2,520	5.00	4	432	2,160
香川県	5.05	2	442	2,231	4.87	1	432	2,102
愛媛県	5.46	6	403	2,202	5.41	11	377	2,041
高知県	5.39	4	455	2,453	5.18	7	454	2,350
福岡県	6.14	19	453	2,780	6.40	23	433	2,769
佐賀県	6.11	18	334	2,041	6.73	28	291	1,962
長崎県	7.51	37	372	2,791	6.20	21	395	2,447
熊本県	6.42	25	393	2,527	6.09	19	388	2,361
大分県	5.60	12	391	2,191	5.85	14	378	2,211
宮崎県	6.08	17	362	2,202	6.61	26	357	2,356
鹿児島県	7.12	35	391	2,785	6.36	22	385	2,449
沖縄県	7.63	38	339	2,588	7.40	35	337	2,494
全 国	6.59	-	434	2,862	6.53	-	417	2,724

※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。