

東京カンテイ、築 10 年中古マンション価格の「年収倍率」を算出

中古マンションの年収倍率は 4.06 倍→4.32 倍 新築供給の減少で中古のニーズ拡大

首都圏 5.76 倍、東京都 7.35 倍 流通価格の上昇で、やや買いやすさ薄れる

新築の年収倍率 6.27 倍とは

1.95 ポイントの差

2011 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均が前年の 4.06 倍から 4.32 倍へと 0.26 ポイント拡大し、2 年連続して 4 倍台を記録した。2007 年のミニバブル以降、全国的に新築マンションの供給が減少しており、“売り頃”の中古マンションに対するニーズ顕在化によって流通価格(70 m²換算)は僅かに上昇しているが、勤労者の年収は全国的に低下傾向にあるため、結果的に年収倍率が拡大している。

首都圏では中古マンション価格が 3,125 万円と前年から 77 万円(2.6%)上昇したため年収倍率も 5.76 倍に拡大しているが、対照的に東京都では流通価格が 4,491 万円と 84 万円(1.8%)下落したため年収倍率は 7.35 倍に僅かに縮小した。新築供給が集中する東京都では、ニーズが新築にシフトしており、中古の流通がやや弱含んでいることを窺わせる。

近畿圏では 4.56 倍と前年から 0.17 ポイント拡大し、大阪府でも 0.29 ポイント拡大して 4.71 となった。大阪府の中古マンション価格は 2,378 万円と 90 万円(3.9%)上昇し、新築マンションの価格調整が進みつつある中でも割安感が強調されることとなり、中古流通は堅調である。

中部圏でも 4.03 倍と前年の 3.80 倍から 0.23 ポイント拡大し、調査開始以降初めて 4 倍を突破した。

都道府県	2011年				2010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	3.49	▲	7	449	▲	7	454	1,481
青森県	4.95	▲	39	350	▲	31	358	1,495
岩手県	5.06	▲	41	361	▲	39	367	1,733
宮城県	4.03	▲	22	447	▲	18	448	1,636
秋田県	4.49	▲	33	338	▲	27	346	1,379
山形県	4.27	▲	26	376	▲	4	391	1,236
福島県	3.70	▲	14	427	▲	9	438	1,459
茨城県	4.34	▲	28	425	▲	17	430	1,555
栃木県	3.99	▲	20	445	▲	13	452	1,603
群馬県	3.82	▲	16	449	▲	12	461	1,575
埼玉県	5.39	▲	43	461	▲	43	472	2,330
千葉県	4.38	▲	31	566	▲	30	569	2,374
東京都	7.35	▲	47	611	▲	47	618	4,575
神奈川県	5.70	▲	46	534	▲	44	546	2,913
首都圏	5.76	▲	-	543	▲	-	551	3,048
新潟県	4.22	▲	24	399	▲	24	416	1,622
富山県	3.43	▲	6	447	▲	10	460	1,535
石川県	3.68	▲	12	419	▲	6	437	1,424
福井県	3.69	▲	13	411	▲	19	420	1,546
山梨県	3.51	▲	8	411	▲	33	424	1,787
長野県	4.37	▲	30	494	▲	16	510	1,829
岐阜県	3.85	▲	17	367	▲	23	376	1,423
静岡県	4.90	▲	35	439	▲	37	458	2,069
愛知県	3.98	▲	19	481	▲	21	503	1,862
三重県	3.38	▲	4	448	▲	5	464	1,484
中部圏	4.03	▲	-	434	▲	-	450	1,710
滋賀県	4.28	▲	27	415	▲	32	421	1,766
京都府	5.66	▲	45	463	▲	46	474	2,720
大阪府	4.71	▲	34	505	▲	36	518	2,288
兵庫県	5.30	▲	42	453	▲	42	461	2,274
奈良県	3.41	▲	5	485	▲	3	506	1,565
和歌山県	4.01	▲	21	437	▲	28	441	1,765
近畿圏	4.56	▲	-	464	▲	-	470	2,063
鳥取県	4.09	▲	23	366	▲	22	373	1,400
島根県	4.42	▲	32	378	▲	35	378	1,631
岡山県	3.64	▲	10	456	▲	14	465	1,662
広島県	4.27	▲	25	446	▲	26	460	1,831
山口県	3.62	▲	9	403	▲	20	410	1,512
徳島県	3.19	▲	3	417	▲	8	429	1,427
香川県	3.01	▲	1	498	▲	1	509	1,448
愛媛県	4.94	▲	38	380	▲	38	395	1,812
高知県	3.19	▲	2	455	▲	11	462	1,542
福岡県	4.35	▲	29	425	▲	29	425	1,771
佐賀県	3.66	▲	11	386	▲	2	409	1,253
長崎県	4.93	▲	36	369	▲	34	368	1,555
熊本県	3.93	▲	18	387	▲	25	389	1,531
大分県	3.82	▲	15	405	▲	15	414	1,480
宮崎県	4.93	▲	37	324	▲	41	333	1,596
鹿児島県	5.05	▲	40	411	▲	40	421	1,996
沖縄県	5.63	▲	44	362	▲	45	362	2,002
全 国	4.32	▲	-	437	▲	-	439	1,782

※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」を基に予測値を使用。