

東京カンテイ、新築分譲マンション価格の「年収倍率」算出

全国平均 6.27 倍に拡大 震災の影響などで地方圏での分譲が停滞 平均価格押し上げ要因に

首都圏 7.91 倍、東京都 9.43 倍 価格調整が所得低下をカバー、僅かに買いやすく

近畿圏 7.55 倍で 7 倍を突破、中部圏は価格の上昇で 6.08 倍と高止まり

2011 年の新築マンション年収倍率は全国平均が 6.27 倍と前年の 6.01 倍から 0.26 ポイント拡大した。これは、①東日本大震災の影響で被災地を含む 8 県で分譲実績が確認できず、結果的に価格水準の高い都市圏の分譲シェアが拡大したため 2,738 万円と前年から 99 万円 (3.8%) 上昇したこと、②年収が全国的に低下し、平均も 437 万円と前年から 2 万円 (0.5%) 低下したこと、などによる。

首都圏では新築マンション価格 (70 m²換算) が 84 万円 (1.9%) 下落し、年収の 8 万円 (1.4%) 低下を上回って 7.91 倍に縮小した。価格調整が年収低下を補う結果となった。

近畿圏は平均年収が 464 万円と 6 万円 (1.3%) 低下する中で新築マンション価格が 3,501 万円 (6.7%) に上昇したことにより、年収倍率は 7.55 倍と 0.57 ポイント急拡大した。

中部圏は首都圏同様に年収の低下分 16 万円 (3.6%) に対して新築マンション価格 2,637 万円の前年下落分 110 万円 (4.0%) が上回り、年収倍率は 6.08 倍へと 0.02 ポイント僅かに縮小した。

全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 9.43 倍、最も低かったのは香川県の 3.98 倍、次いで佐賀県の 4.80 倍となっている。

都道府県	2011年				2010年			
	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70m ² 価格 (万円)	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70m ² 価格 (万円)
北海道	5.01	5	449	2,250	4.86	4	454	2,207
青森県	-	-	350	-	6.22	33	358	2,225
岩手県	-	-	361	-	5.80	27	367	2,130
宮城県	6.07	20	447	2,713	5.13	12	448	2,299
秋田県	-	-	338	-	7.28	41	346	2,520
山形県	8.77	37	376	3,297	5.85	28	391	2,287
福島県	5.36	11	427	2,287	5.63	21	438	2,467
茨城県	5.71	15	425	2,425	4.97	9	430	2,139
栃木県	6.47	27	445	2,880	4.87	6	452	2,202
群馬県	-	-	449	-	5.02	11	461	2,314
埼玉県	7.84	35	461	3,615	7.71	42	472	3,640
千葉県	6.44	26	566	3,645	6.03	32	569	3,431
東京都	9.43	39	611	5,763	9.49	47	618	5,866
神奈川県	7.77	34	534	4,147	8.37	46	546	4,569
首都圏	7.91	-	543	4,293	7.94	-	551	4,377
新潟県	5.77	17	399	2,301	4.94	7	416	2,054
富山県	5.02	6	447	2,245	5.27	16	460	2,425
石川県	5.19	9	419	2,175	6.01	31	437	2,626
福井県	-	-	411	-	5.65	22	420	2,372
山梨県	-	-	411	-	5.74	24	424	2,435
長野県	4.89	3	494	2,414	4.75	3	510	2,421
岐阜県	6.25	22	367	2,295	7.27	40	376	2,732
静岡県	6.63	28	439	2,909	6.54	36	458	2,994
愛知県	6.31	23	481	3,036	5.90	30	503	2,967
三重県	5.15	8	448	2,308	4.94	8	464	2,294
中部圏	6.08	-	434	2,637	6.10	-	450	2,747
滋賀県	6.72	31	415	2,790	5.53	18	421	2,329
京都府	8.94	38	463	4,139	8.10	45	474	3,839
大阪府	7.36	33	505	3,716	7.79	43	518	4,036
兵庫県	8.35	36	453	3,781	7.83	44	461	3,609
奈良県	6.35	24	485	3,081	6.49	35	506	3,282
和歌山県	-	-	437	-	5.86	29	441	2,583
近畿圏	7.55	-	464	3,501	6.98	-	470	3,280
鳥取県	5.15	7	366	1,885	5.79	26	373	2,160
島根県	-	-	378	-	5.01	10	378	1,895
岡山県	5.39	12	456	2,458	5.14	14	465	2,389
広島県	5.55	14	446	2,477	5.62	19	460	2,584
山口県	5.30	10	403	2,136	5.14	13	410	2,106
徳島県	5.74	16	417	2,393	5.68	23	429	2,435
香川県	3.98	1	498	1,980	4.27	1	509	2,175
愛媛県	6.04	19	380	2,295	5.79	25	395	2,287
高知県	4.96	4	455	2,255	4.72	2	462	2,181
福岡県	6.39	25	425	2,717	6.65	37	425	2,825
佐賀県	4.80	2	386	1,853	4.87	5	409	1,990
長崎県	6.72	29	369	2,480	6.80	39	368	2,504
熊本県	5.93	18	387	2,293	5.63	20	389	2,189
大分県	5.45	13	405	2,206	5.15	15	414	2,133
宮崎県	6.84	32	324	2,216	6.47	34	333	2,155
鹿児島県	6.10	21	411	2,508	5.43	17	421	2,287
沖縄県	6.72	30	362	2,433	6.73	38	362	2,435
全 国	6.27	-	437	2,738	6.01	-	439	2,639

※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。