

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

中古マンションの全国平均 4.56 倍に拡大 所得の減少傾向が年収倍率拡大の要因

首都圏 6.12 倍、近畿圏 4.89 倍、中部圏 4.27 倍に拡大 東京都 7.24 倍で 2 年連続縮小

新築の年収倍率 6.53 倍とは
1.97 ポイントの差

2012 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均が 4.56 倍と前年から 0.24 ポイント拡大し、4 倍台半ばの水準に達している。

全国的に所得が減少傾向にある中で、新築・中古マンションともに年収倍率は拡大していたが、その差に大きな変化はなく、中古マンションは新築マンションよりも年収倍率見合いで約 2 年分購入しやすい状況が続いている。

首都圏では平均年収および中古価格がともにマイナス、平均年収のマイナス幅が上回ったことで年収倍率は 6.12 倍に拡大し、集計開始以降初めて 6 倍を突破した。東京都では新築マンション供給状況が復調した影響で中古価格が下落し、年収倍率は 7.24 倍と 2 年連続で縮小したが、ミニバブル以前よりも高い 7 倍台での推移が続いている。

近畿圏では 4.89 倍と前年から 0.33 ポイント拡大し、大阪府でも 0.09 ポイント拡大して 4.80 倍となった。近畿圏で年収倍率が最も高いのは京都府の 5.98 倍で、直近の最高値を更新して神奈川県 の 6.07 倍の水準に迫っている。

中部圏でも近畿圏と同様に中古価格の上昇に起因して 4.27 倍と前年から 0.24 ポイント拡大、愛知県では中古価格の上昇と平均年収の減少により 0.70 ポイント拡大して 4.68 倍と初めて 4 倍を突破した。

都道府県	2012年				2011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	3.63	7	445	1,614	3.49	7	449	1,569
青森県	5.18	37	374	1,934	4.95	39	350	1,731
岩手県	5.11	36	375	1,917	5.06	41	361	1,828
宮城県	4.33	23	445	1,930	4.03	22	447	1,802
秋田県	4.77	30	349	1,665	4.49	33	338	1,519
山形県	4.21	19	373	1,572	4.27	26	376	1,607
福島県	4.07	17	399	1,624	3.70	14	427	1,582
茨城県	3.92	13	436	1,707	4.34	28	425	1,843
栃木県	3.65	9	464	1,697	3.99	20	445	1,777
群馬県	4.06	15	403	1,635	3.82	16	449	1,717
埼玉県	5.39	39	463	2,494	5.39	43	461	2,484
千葉県	5.39	41	448	2,414	4.38	31	566	2,478
東京都	7.24	47	613	4,438	7.35	47	611	4,491
神奈川県	6.07	45	493	2,994	5.70	46	534	3,046
首都圏	6.12	-	504	3,085	5.76	-	543	3,125
新潟県	4.30	20	391	1,681	4.22	24	399	1,683
富山県	3.37	2	415	1,398	3.43	6	447	1,532
石川県	4.03	14	353	1,425	3.68	12	419	1,543
福井県	3.83	12	396	1,520	3.69	13	411	1,517
山梨県	3.67	10	431	1,579	3.51	8	411	1,443
長野県	5.44	42	434	2,363	4.37	30	494	2,161
岐阜県	3.58	6	416	1,490	3.85	17	367	1,414
静岡県	5.39	40	398	2,148	4.90	35	439	2,149
愛知県	4.68	28	425	1,991	3.98	19	481	1,916
三重県	3.52	5	435	1,529	3.38	4	448	1,513
中部圏	4.27	-	419	1,790	4.03	-	434	1,748
滋賀県	4.81	33	409	1,968	4.28	27	415	1,778
京都府	5.98	44	449	2,688	5.66	45	463	2,621
大阪府	4.80	31	495	2,373	4.71	34	505	2,378
兵庫県	5.28	38	465	2,456	5.30	42	453	2,400
奈良県	3.80	11	466	1,771	3.41	5	485	1,652
和歌山県	4.74	29	395	1,871	4.01	21	437	1,754
近畿圏	4.89	-	447	2,188	4.56	-	464	2,097
鳥取県	4.06	16	373	1,514	4.09	23	366	1,498
島根県	4.42	25	396	1,748	4.42	32	378	1,669
岡山県	4.31	21	422	1,819	3.64	10	456	1,662
広島県	4.68	27	421	1,969	4.27	25	446	1,905
山口県	3.64	8	421	1,531	3.62	9	403	1,460
徳島県	3.40	3	432	1,469	3.19	3	417	1,332
香川県	3.34	1	432	1,440	3.01	1	498	1,501
愛媛県	4.86	35	377	1,834	4.94	38	380	1,879
高知県	3.41	4	454	1,547	3.19	2	455	1,450
福岡県	4.37	24	433	1,890	4.35	29	425	1,849
佐賀県	4.80	32	291	1,400	3.66	11	386	1,411
長崎県	4.84	34	395	1,911	4.93	36	369	1,818
熊本県	4.32	22	388	1,675	3.93	18	387	1,521
大分県	4.10	18	378	1,550	3.82	15	405	1,547
宮崎県	4.67	26	357	1,665	4.93	37	324	1,597
鹿児島県	5.46	43	385	2,099	5.05	40	411	2,075
沖縄県	6.54	46	337	2,206	5.63	44	362	2,037
全 国	4.56	-	416	1,897	4.32	-	437	1,854

※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。