

東京カンテイ、新築分譲マンション価格の「年収倍率」算出

新築マンションの年収倍率は6.53倍 3年連続で拡大し最高値を更新

東京都9.84倍、高価格帯マンションの増加によって2009年の最高値10.02倍に迫る

平均年収が減少傾向にある中で、新築価格が反転上昇した首都圏では買いにくさに拍車が掛かる

2012年の新築マンション年収倍率は、全国平均が6.53倍と前年から0.26ポイント拡大した。新築マンション価格(70㎡換算)は14万円(0.5%)下落したが、平均年収が20万円(4.6%)減少したため3年連続で拡大し最高値を更新した。青森県など6県で新規分譲が再開されたものの年収はいずれも全国平均を下回っており、これら高倍率の地域を加味したことで全国平均の年収倍率は一層拡大する結果となった。

首都圏では平均年収が2年連続で減少したのに対して新築価格が114万円(2.7%)上昇したことで年収倍率は8.74倍に拡大、直近の最高値を更新した。

近畿圏は平均年収が3年連続で減少。一方、新築価格は価格水準の低い和歌山県で新築分譲が再開となったことで3,284万円に下落、例年通りの水準に戻したことで年収倍率は7.35倍に縮小した。

中部圏は平均年収および新築価格がともに2年連続でマイナス、平均年収のマイナス幅が上回ったことで年収倍率は6.20倍に拡大して直近の最高値を僅かに上回った。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の9.84倍、最も低かったのは香川県の4.87倍、次いで茨城県の4.91倍となっている。

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	5.35	8	445	2,379	5.01	5	449	2,250
青森県	6.46	24	374	2,414	-	-	350	-
岩手県	7.22	34	375	2,710	-	-	361	-
宮城県	6.50	25	445	2,895	6.07	20	447	2,713
秋田県	-	-	349	-	-	-	338	-
山形県	6.12	20	373	2,287	8.77	37	376	3,297
福島県	-	-	399	-	5.36	11	427	2,287
茨城県	4.91	2	436	2,139	5.71	15	425	2,425
栃木県	5.88	16	464	2,732	6.47	27	445	2,880
群馬県	4.97	3	403	2,002	-	-	449	-
埼玉県	8.22	40	463	3,805	7.84	35	461	3,615
千葉県	7.40	36	448	3,312	6.44	26	566	3,645
東京都	9.84	43	613	6,028	9.43	39	611	5,763
神奈川県	9.10	41	493	4,484	7.77	34	534	4,147
首都圏	8.74	-	504	4,407	7.91	-	543	4,293
新潟県	6.65	27	391	2,597	5.77	17	399	2,301
富山県	-	-	415	-	5.02	6	447	2,245
石川県	7.91	39	353	2,795	5.19	9	419	2,175
福井県	5.40	10	396	2,139	-	-	411	-
山梨県	-	-	431	-	-	-	411	-
長野県	7.58	37	434	3,293	4.89	3	494	2,414
岐阜県	5.07	5	416	2,109	6.25	22	367	2,295
静岡県	7.10	32	398	2,828	6.63	28	439	2,909
愛知県	7.18	33	425	3,053	6.31	23	481	3,036
三重県	5.53	12	435	2,403	5.15	8	448	2,308
中部圏	6.20	-	419	2,598	6.08	-	434	2,637
滋賀県	6.79	29	409	2,774	6.72	31	415	2,790
京都府	9.55	42	449	4,291	8.94	38	463	4,139
大阪府	6.91	31	495	3,420	7.36	33	505	3,716
兵庫県	7.85	38	465	3,654	8.35	36	453	3,781
奈良県	6.80	30	466	3,169	6.35	24	485	3,081
和歌山県	6.06	18	395	2,393	-	-	437	-
近畿圏	7.35	-	447	3,284	7.55	-	464	3,501
鳥取県	5.37	9	373	2,001	5.15	7	366	1,885
島根県	5.86	15	396	2,319	-	-	378	-
岡山県	5.56	13	422	2,344	5.39	12	456	2,458
広島県	6.00	17	421	2,523	5.55	14	446	2,477
山口県	5.11	6	421	2,151	5.30	10	403	2,136
徳島県	5.00	4	432	2,160	5.74	16	417	2,393
香川県	4.87	1	432	2,102	3.98	1	498	1,980
愛媛県	5.41	11	377	2,041	6.04	19	380	2,295
高知県	5.18	7	454	2,350	4.96	4	455	2,255
福岡県	6.40	23	433	2,769	6.39	25	425	2,717
佐賀県	6.73	28	291	1,962	4.80	2	386	1,853
長崎県	6.20	21	395	2,447	6.72	29	369	2,480
熊本県	6.09	19	388	2,361	5.93	18	387	2,293
大分県	5.85	14	378	2,211	5.45	13	405	2,206
宮崎県	6.61	26	357	2,356	6.84	32	324	2,216
鹿児島県	6.36	22	385	2,449	6.10	21	411	2,508
沖縄県	7.40	35	337	2,494	6.72	30	362	2,433
全国	6.53	-	417	2,724	6.27	-	437	2,738

※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。