

東京カンテイ、2008年新築マンション価格の年収倍率を調査

全国平均 6.02 倍に拡大も首都圏 07年 7.77 倍→08年 7.72 倍に縮小

東京都はマンション価格下落で 9.11 倍に縮小 京都府に次ぐ全国第 2 位の高倍率

●都心部に比べて値頃感が出た神奈川県や千葉県では拡大続く

2008年における首都圏の新築マンション価格の年収倍率は、新築マンション価格が反転下落したことで 0.05 ポイント低下して 7.72 と、買いにくさにやや歯止めが掛かった。東京都では 0.74 ポイント低下して 9.11 と、2007 年まで上昇を続けてきた年収倍率が反転したが、依然として 9 倍台という高い水準で、年収倍率の高さは全国 2 位となっていることから新築マンションが買いやすくなったと見ることはできない。埼玉県でも同様の傾向で年収倍率は 0.34 ポイント低下して 7.35 となった。神奈川県および千葉県では共に新築マンション価格が上昇し、神奈川県では 0.57 ポイント上昇して 8.67、千葉県では 0.36 ポイント上昇して 5.64 となった。神奈川県横浜市や川崎市、千葉県浦安市など事業集積地への交通便利性が良好なエリアで分譲されたマンションは、価格が高騰した都心部のマンションと比較して値頃感が出て、購入エリアのシフトが発生したことによるものと推測される。年収倍率は、平均年収の下落によって全国的に上昇傾向にあり、全国の 6 割強にあたる 29 都道府県で 2007 年から上昇している。

都道府県別 新築マンション価格の年収倍率推移

都道府県	2008年				2007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	5.08	11	460	2,334	4.95	11	467	2,312
青森県	7.19	42	365	2,626	6.04	33	370	2,234
岩手県	6.52	33	368	2,398	6.22	38	370	2,299
宮城県	4.99	7	451	2,252	5.70	25	450	2,565
秋田県	6.87	38	352	2,414	6.92	42	358	2,472
山形県	6.28	31	391	2,456	6.08	34	396	2,407
福島県	5.36	15	440	2,359	5.06	16	446	2,255
茨城県	5.26	14	423	2,228	5.61	21	431	2,415
栃木県	5.48	17	459	2,515	4.28	1	476	2,035
群馬県	4.06	1	453	1,842	4.86	10	458	2,223
埼玉県	7.35	43	463	3,398	7.69	43	464	3,571
千葉県	5.64	24	575	3,247	5.28	17	582	3,074
東京都	9.11	46	610	5,561	9.85	47	621	6,122
神奈川県	8.67	45	539	4,669	8.10	45	536	4,339
首都圏	7.72	-	547	4,219	7.77	-	551	4,276
新潟県	7.02	40	412	2,890	5.96	30	408	2,432
富山県	6.03	29	478	2,880	4.95	12	479	2,372
石川県	5.60	21	440	2,460	5.69	24	437	2,485
福井県	5.49	18	413	2,266	6.03	32	416	2,513
山梨県	5.72	25	428	2,446	4.84	8	429	2,075
長野県	5.16	12	494	2,551	4.78	6	488	2,334
岐阜県	6.22	30	367	2,280	5.85	29	371	2,169
静岡県	5.64	23	454	2,562	6.15	37	456	2,806
愛知県	6.00	28	507	3,043	5.59	20	512	2,861
三重県	5.03	9	460	2,315	4.81	7	459	2,206
滋賀県	5.93	27	430	2,552	6.10	35	432	2,630
京都府	9.16	47	478	4,375	9.02	46	475	4,285
大阪府	6.99	39	514	3,587	6.63	40	523	3,466
兵庫県	7.98	44	456	3,636	7.89	44	456	3,599
奈良県	5.91	26	518	3,060	4.96	13	520	2,580
和歌山県	5.60	22	452	2,530	5.80	28	453	2,626
鳥取県	5.55	20	377	2,096	5.63	22	389	2,188
島根県	4.56	4	387	1,766	5.57	19	395	2,202
岡山県	5.08	10	455	2,308	5.05	14	456	2,302
広島県	5.19	13	468	2,429	5.38	18	467	2,511
山口県	5.02	8	411	2,065	4.38	3	411	1,800
徳島県	5.43	16	445	2,414	4.84	9	450	2,181
香川県	4.21	2	518	2,178	4.39	4	518	2,275
愛媛県	4.52	3	399	1,803	5.76	27	401	2,306
高知県	4.57	5	462	2,111	5.06	15	475	2,403
福岡県	6.66	36	423	2,817	5.69	23	426	2,422
佐賀県	4.93	6	423	2,084	4.37	2	424	1,852
長崎県	6.76	37	368	2,485	6.91	41	374	2,583
熊本県	6.64	35	382	2,535	5.70	26	380	2,166
大分県	5.54	19	412	2,280	4.58	5	412	1,887
宮崎県	6.59	34	333	2,192	5.98	31	340	2,033
鹿児島県	6.35	32	423	2,685	6.15	36	428	2,630
沖縄県	7.11	41	350	2,487	6.40	39	352	2,249
全国	6.02	-	440	2,648	5.84	-	443	2,590

※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。年収は内閣府「県民経済計算年報」を基に予測値を算出。

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2009年5月7日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。