

東京カンテイ、2009年新築マンション価格の年収倍率を調査

全国平均 6.00 倍に縮小 近畿圏も 08 年 6.93 倍→09 年 6.80 倍に縮小

京都府は 3 年ぶりに 9 倍を割り込むも、買いにくい状況に変わりなし

●新築マンション価格の下落で年収倍率の拡大は一服

2009 年における新築マンション

価格の年収倍率は、価格上昇が生じていた首都圏や中部圏で拡大した一方で、近畿圏では新築マンション価格が反転下落したことで 0.13 ポイント縮小して 6.80 となった。

大阪府では 0.01 ポイント縮小して 6.98 と、7 倍を目前に年収倍率の拡大は一服した。タワーマンションをはじめとする新築物件が大阪市中心部で供給された影響により価格は 3,621 万円に上昇したものの、平均年収の上昇率も同程度であったことから年収倍率にさほど変化が見られなかった。

他府県の年収倍率は和歌山県を除くと新築マンションの価格下落に伴って縮小しており、中でも京都府は 0.51 ポイント縮小して 8.65 と、3 年ぶりに 9 割を割り込んだ。しかし、年収倍率は東京都や神奈川県に次いで高く、全国でも最も新築マンションが買いにくい地域のひとつであることに変わりはない。なお、近畿圏で唯一年収倍率が拡大した和歌山県では県下で最も事業集積性が高い和歌山市内に新規供給が限定されていたことで新築マンション価格が上昇し、年収倍率も 0.60 ポイント拡大して 6.20 と、集計開始以降で初めての 6 倍突破となった。

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	2009年				2008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	4.80	6	456	2,190	5.08	11	460	2,334
青森県	6.14	30	362	2,223	7.19	42	365	2,626
岩手県	5.84	27	366	2,139	6.52	33	368	2,398
宮城県	5.56	18	450	2,501	4.99	7	451	2,252
秋田県	6.27	35	348	2,181	6.87	38	352	2,414
山形県	6.12	29	391	2,393	6.28	31	391	2,456
福島県	5.55	17	439	2,435	5.36	15	440	2,359
茨城県	6.41	37	426	2,732	5.26	14	423	2,228
栃木県	5.81	26	451	2,619	5.48	17	459	2,515
群馬県	5.37	14	457	2,456	4.06	1	453	1,842
埼玉県	7.44	43	469	3,489	7.35	43	463	3,398
千葉県	6.17	31	571	3,521	5.64	24	575	3,247
東京都	10.02	47	612	6,132	9.11	46	610	5,561
神奈川県	8.82	46	544	4,800	8.67	45	539	4,669
新潟県	5.24	12	416	2,181	7.02	40	412	2,890
富山県	5.11	10	475	2,425	6.03	29	478	2,880
石川県	4.29	3	439	1,885	5.60	21	440	2,460
福井県	6.48	39	414	2,682	5.49	18	413	2,266
山梨県	4.17	2	427	1,779	5.72	25	428	2,446
長野県	4.80	5	496	2,379	5.16	12	494	2,551
岐阜県	6.50	40	372	2,417	6.22	30	367	2,280
静岡県	6.23	34	454	2,830	5.64	23	454	2,562
愛知県	5.65	20	507	2,863	6.00	28	507	3,043
三重県	5.37	13	462	2,482	5.03	9	460	2,315
滋賀県	5.69	21	435	2,477	5.93	27	430	2,552
京都府	8.65	45	479	4,142	9.16	47	478	4,375
大阪府	6.98	41	519	3,621	6.99	39	514	3,587
兵庫県	7.69	44	461	3,546	7.98	44	456	3,636
奈良県	5.54	16	518	2,869	5.91	26	518	3,060
和歌山県	6.20	33	446	2,763	5.60	22	452	2,530
近畿圏	6.80	-	476	3,236	6.93	-	474	3,290
鳥取県	5.74	23	376	2,160	5.55	20	377	2,096
島根県	5.79	25	380	2,202	4.56	4	387	1,766
岡山県	5.00	9	457	2,283	5.08	10	455	2,308
広島県	5.72	22	469	2,684	5.19	13	468	2,429
山口県	5.47	15	411	2,250	5.02	8	411	2,065
徳島県	5.12	11	447	2,287	5.43	16	445	2,414
香川県	4.81	7	514	2,472	4.21	2	518	2,178
愛媛県	5.60	19	398	2,229	4.52	3	399	1,803
高知県	4.62	4	458	2,118	4.57	5	462	2,111
福岡県	6.42	38	425	2,727	6.66	36	423	2,817
佐賀県	4.08	1	426	1,736	4.93	6	423	2,084
長崎県	7.39	42	366	2,706	6.76	37	368	2,485
熊本県	5.76	24	384	2,211	6.64	35	382	2,535
大分県	4.85	8	413	2,001	5.54	19	412	2,280
宮崎県	5.92	28	336	1,990	6.59	34	333	2,192
鹿児島県	6.40	36	423	2,708	6.35	32	423	2,685
沖縄県	6.17	32	353	2,178	7.11	41	350	2,487
全 国	6.00	-	440	2,640	6.02	-	440	2,648

※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
2010年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。