

## 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 倍に縮小も中部圏 08 年 5.70 倍→09 年 5.90 倍に拡大

三大都市圏の中で唯一年収倍率の拡大を継続、愛知県以外での価格上昇が影響

## ●年収倍率の拡大は緩やかで買いやすい状況は維持

2009 年における中部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上昇したことで 0.20 ポイント拡大して 5.90 となり、三大都市圏の中では唯一集計開始から年収倍率拡大が続いている。

愛知県では 0.35 ポイント縮小して 5.65 と、新築マンションの価格調整がやや進んだことで再び 6 倍を下回った。ミニバブル以前は 5 倍前後で推移しており、その水準と比べるとまだ高い状態ではあるが、東京都(10.02 倍)や大阪府(6.98 倍)などの三大都市圏における主要エリアと比較しても愛知県の年収倍率は低く、また全国平均の 6.00 を下回っている状況から見ても新築マンションの買いやすさは維持していると言える。

愛知県以外の周辺 3 県における年収倍率は新築マンション価格の上昇で総じて拡大しており、岐阜県では 0.28 ポイント拡大して 6.50、静岡県では 0.59 ポイント拡大して 6.23、三重県では 0.34 ポイント拡大して 5.37 となっている。これら 3 県では、事業集積性の高いエリアに限って新築マンションが供給されており、安価な物件が減少したことで実質的な価格上昇が発生したものと推察される。

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	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
中部圏	5.90	-	449	2,648	5.70	-	447	2,550
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
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。