## 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

## 中古マンションの年収倍率は 4.06 倍→4.32 倍 新築供給の減少で中古のニーズ拡大

首都圏 5.76 倍、東京都 7.35 倍 流通価格の上昇で、やや買いやすさ薄れる

## 新築の年収倍率 6.27 倍とは 1.95 ポイントの差

2011 年の<u>築 10 年中古マンション年</u> 収倍率は、全国平均が前年の 4.06 倍から 4.32 倍へと 0.26 ポイント拡大し、2 年連続して 4 倍台を記録した。 2007 年のミニバブル以降、全国的に新築マンションの供給が減少しており、"売り頃"の中古マンションに対するニーズ顕在化によって流通価格(70 ㎡換算)は僅かに上昇しているが、勤労者の年収は全国的に低下傾向にあるため、結果的に年収倍率が拡大している。

首都圏では中古マンション価格が3,125 万円と前年から77 万円(2.6%)上昇したため年収倍率も5.76 倍に拡大しているが、対照的に東京都では流通価格が4,491 万円と84 万円(1.8%)下落したため年収倍率は7.35 倍に僅かに縮小した。新築供給が集中する東京都では、ニーズが新築にシフトしており、中古の流通がやや弱含んでいることを窺わせる。

近畿圏では 4.56 倍と前年から 0.17 ポイント拡大し、大阪府でも 0.29 ポイント拡大して 4.71 となった。大阪府の中古マンション価格は 2,378 万円と 90 万円(3.9%)上昇し、新築マンションの価格調整が進みつつある中でも割安感が強調されることとなり、中古流通は堅調である。

中部圏でも 4.03 倍と前年の 3.80 倍から 0.23 ポイント拡大し、調査開始 以降初めて 4 倍を突破した。

_												
都道府県		2011年							2010年			
		年収倍率		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		3.49	<b>7</b>	7	449	1	1,569	<b>7</b>	3.26	7	454	1,481
青	森県	4.95		39	350	1	1,731		4.18	31	358	1,495
岩	手県	5.06	<b>7</b>	41	361	<b>1</b>	1,828	<b>7</b>	4.72	39	367	1,733
扂	宮城県	4.03	<b>—</b>	22	447	1	1,802		3.65	18	448	1,636
利	火田県	4.49	<b>—</b>	33	338	1	1,519	<u></u>	3.99	27	346	1,379
******	1形県	4.27	<u>.</u>	26	376	<u> </u>	1,607		3.16	4	391	1,236
_	島県	3.70	<u> </u>	14	427	<u> </u>	1,582	<u> </u>	3.33	9	438	1,459
***************************************	<b>支城県</b>	4.34	4	28	425		1,843	4	3.62	17	430	1,555
	5木県	3.99	4	20	445		1,777	4	3.55	13	452	1,603
郡	<b>其馬県</b>	3.82	_	16	449	<b>X</b>	1,717	4	3.42	12	461	1,575
	埼玉県	5.39	$\subseteq$	43	461		2,484	$\subseteq$	4.94	43	472	2,330
	千葉県	4.38		31 47	566	2	2,478		4.17	30	569	2,374 4,575
	東京都神奈川県	7.35 5.70	<u> </u>	47 46	611 534	<u></u>	4,491 3,046		7.40 5.34	47	618 546	4,575 2,913
	首都圏	5.76		46	543	-	3,046		5.53	44	551	3,048
辛	<b>日 部 国</b> 「潟県	4.22		24	399	4	1,683		3.90	24	416	1,622
		3.43		6	447	4	1,532	•	3.34	10	460	1,535
**********		3.68		12	419	4	1,543	Á	3.26	6	437	1,424
0000000000	計県	3.69		13	411	<b>1</b>	1,517		3.68	19	420	1,546
ж	J梨県	3.51	<u> </u>	8	411	<b>T</b>	1,443	<u> </u>	4.21	33	424	1,787
	長野県	4.37	7	30	494	<u> </u>	2,161	Ā	3.59	16	510	1,829
	岐阜県	3.85	Ţ	17	367	1	1,414	1	3.78	23	376	1,423
	静岡県	4.90	<b>7</b>	35	439	1	2,149	<b>7</b>	4.52	37	458	2,069
	愛知県	3.98	<b>—</b>	19	481	<b>1</b>	1,916	<b>—</b>	3.70	21	503	1,862
	三重県	3.38	<b>_</b>	4	448	1	1,513	<b>7</b>	3.20	5	464	1,484
	中部圏	4.03	<b>7</b>	-	434	1	1,748	<b>7</b>	3.80	-	450	1,710
	滋賀県	4.28	<u></u>	27	415	1	1,778	<u></u>	4.19	32	421	1,766
	京都府	5.66	<u> 1</u>	45	463	<u> </u>	2,621	1	5.74	46	474	2,720
	大阪府	4.71	<u>.</u>	34	505	X	2,378	<u></u>	4.42	36	518	2,288
	兵庫県	5.30	4	42	453	X	2,400	_	4.93	42	461	2,274
	奈良県	3.41	4	5	485	X	1,652		3.09	3	506	1,565
	和歌山県	4.01	4	21	437	X	1,754	<u> </u>	4.00	28	441	1,765
	近畿圏	4.56		-	464		2,097		4.39	-	470	<b>2,063</b>
*******	引取県 	4.09 4.42	$\leq$	23 32	366 378	=	1,498 1,669		3.75 4.31	35	373 378	1,400
************	引山県	3.64		10	456	~	1,662		3.57	14	465	1,662
10001000100	島県	4.27		25	446	₹	1,905	7	3.98	26	460	1,831
*********	J口県	3.62	4	9	403	<b>~</b>	1,460	4	3.69	20	410	1,512
<u> </u>	島県	3.19	<u> </u>	3	417	•	1,332	<u> </u>	3.33	8	429	1,427
000000000	引県	3.01	7	1	498	<u> </u>	1,501	7	2.84	1	509	1,448
******	を媛県	4.94	Ä	38	380	<u> </u>	1,879	À	4.59	38	395	1,812
盲	<b>新知県</b>	3.19	<b>1</b>	2	455	<b>1</b>	1,450	<b>1</b>	3.34	11	462	1,542
褔	圖岡県	4.35	<b>7</b>	29	425	<b>→</b>	1,849	<b>7</b>	4.17	29	425	1,771
乜	i 賀県	3.66	<b>_</b>	11	386	1	1,411	<b>_</b>	3.06	2	409	1,253
₽	長崎県	4.93	<b>_</b>	36	369	<u></u>	1,818	<b>7</b>	4.23	34	368	1,555
1000000000	[本県	3.93	1	18	387		1,521	1	3.94	25	389	1,531
	分県	3.82	<u>.</u>	15	405	<u>\ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ \ </u>	1,547	<u>.</u>	3.57	15	414	1,480
00000000	S崎県	4.93	<u>.</u>	37	324		1,597	<u>.</u>	4.79	41	333	1,596
	E児島県	5.05	~	40	411	<u> </u>	2,075	4	4.74	40	421	1,996
沔	中縄県	5.63	4	44	362	-	2,037	4	5.53	45	362	2,002
	全 国	4.32		_	437	<b>1</b>	1,854		4.06	-	439	1,782

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70m² 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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を使用。

発 行 リリース日 株式会社 東京カンテイ 2012年5月8日(火) ※本記事の無断転載を禁じます。