

東京カンテイ、2010年新築マンション価格の年収倍率を調査

全国平均 09 年の 6.00 倍から 6.01 倍とほぼ変化なし 中部圏は 5.90 倍 6.10 倍に拡大
年収倍率の最大値を更新 2003 年の調査開始から初めて圏域平均が全国平均を上回る

愛知県は新築マンションの価格調整の遅れにより年収倍率が高止まり

2010 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 6.10 倍と最大値を更新し、2003 年の調査開始から初めて全国平均を上回った。

愛知県では平均年収が 503 万円と減少する中でマンション価格が上昇したため、年収倍率は 0.25 ポイント拡大して 5.90 倍と、ミニバブル期の 2008 年の水準まで戻している。愛知県では新築マンション価格(面積単価)の調整が遅れていることが窺える。

ただし、東京都(9.49 倍)や大阪府(7.79 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相対的に低く、また僅かながら全国平均の 6.01 倍を下回っている状況から見ても年収換算による新築マンション価格の割高感は希薄である。

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によって岐阜県では 0.77 ポイント拡大して 7.27 倍、静岡県では 0.31 ポイント拡大して 6.54 倍となっている。

一方、三重県では価格下落の影響で 4.94 倍まで縮小し、三大都市圏の都府県では唯一 5 倍を下回っている。

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	2010年				2009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	4.86	4	454	2,207	4.80	6	456	2,190
青森県	6.22	33	358	2,225	6.14	30	362	2,223
岩手県	5.80	27	367	2,130	5.84	27	366	2,139
宮城県	5.13	12	448	2,299	5.56	18	450	2,501
秋田県	7.28	41	346	2,520	6.27	35	348	2,181
山形県	5.85	28	391	2,287	6.12	29	391	2,393
福島県	5.63	21	438	2,467	5.55	17	439	2,435
茨城県	4.97	9	430	2,139	6.41	37	426	2,732
栃木県	4.87	6	452	2,202	5.81	26	451	2,619
群馬県	5.02	11	461	2,314	5.37	14	457	2,456
埼玉県	7.71	42	472	3,640	7.44	43	469	3,489
千葉県	6.03	32	569	3,431	6.17	31	571	3,521
東京都	9.49	47	618	5,866	10.02	47	612	6,132
神奈川県	8.37	46	546	4,569	8.82	46	544	4,800
新潟県	4.94	7	416	2,054	5.24	12	416	2,181
富山県	5.27	16	460	2,425	5.11	10	475	2,425
石川県	6.01	31	437	2,626	4.29	3	439	1,885
福井県	5.65	22	420	2,372	6.48	39	414	2,682
山梨県	5.74	24	424	2,435	4.17	2	427	1,779
長野県	4.75	3	510	2,421	4.80	5	496	2,379
岐阜県	7.27	40	376	2,732	6.50	40	372	2,417
静岡県	6.54	36	458	2,994	6.23	34	454	2,830
愛知県	5.90	30	503	2,967	5.65	20	507	2,863
三重県	4.94	8	464	2,294	5.37	13	462	2,482
中部圏	6.10	-	450	2,747	5.90	-	449	2,648
滋賀県	5.53	18	421	2,329	5.69	21	435	2,477
京都府	8.10	45	474	3,839	8.65	45	479	4,142
大阪府	7.79	43	518	4,036	6.98	41	519	3,621
兵庫県	7.83	44	461	3,609	7.69	44	461	3,546
奈良県	6.49	35	506	3,282	5.54	16	518	2,869
和歌山県	5.86	29	441	2,583	6.20	33	446	2,763
鳥取県	5.79	26	373	2,160	5.74	23	376	2,160
島根県	5.01	10	378	1,895	5.79	25	380	2,202
岡山県	5.14	14	465	2,389	5.00	9	457	2,283
広島県	5.62	19	460	2,584	5.72	22	469	2,684
山口県	5.14	13	410	2,106	5.47	15	411	2,250
徳島県	5.68	23	429	2,435	5.12	11	447	2,287
香川県	4.27	1	509	2,175	4.81	7	514	2,472
愛媛県	5.79	25	395	2,287	5.60	19	398	2,229
高知県	4.72	2	462	2,181	4.62	4	458	2,118
福岡県	6.65	37	425	2,825	6.42	38	425	2,727
佐賀県	4.87	5	409	1,990	4.08	1	426	1,736
長崎県	6.80	39	368	2,504	7.39	42	366	2,706
熊本県	5.63	20	389	2,189	5.76	24	384	2,211
大分県	5.15	15	414	2,133	4.85	8	413	2,001
宮崎県	6.47	34	333	2,155	5.92	28	336	1,990
鹿児島県	5.43	17	421	2,287	6.40	36	423	2,708
沖縄県	6.73	38	362	2,435	6.17	32	353	2,178
全 国	6.01	-	439	2,639	6.00	-	440	2,640

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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を算出。