

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 6.01 倍と 09 年の 6 倍からほぼ変化なし 近畿圏は 6.80 倍 6.98 倍とやや拡大
大阪府で 6.98 倍 7.79 倍と大幅拡大 “ 買いやすさ ” 薄れる 京都府 8.10 倍で全国 3 位

近畿圏は分譲価格の調整遅れ目立つ

2010 年における新築マンション価格の年収倍率は、ミニバブル後の価格調整が進んで縮小した首都圏とは対照的に、近畿圏では新築マンション価格が再び上昇したことで 0.19 ポイント拡大して 6.98 倍となり、2008 年に記録した最大値(6.93 倍)を更新した。

大阪府でも 0.81 ポイント拡大して 7.79 倍と 7 倍を大きく上回り、買いやすさは後退している。ミニバブル期に高額で取得した用地に専有面積の狭い住戸を分譲したことで面積単価の高額な物件が増加し、結果的にマンション価格が 4,036 万円まで上昇した影響が大きいと考えられる。これは 2009 年時点の東京都と同様の状況であり、大阪府のマンション価格調整は東京都から 1 年遅れと言えるだろう。

他府県の年収倍率は兵庫県や奈良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 -0.55 ポイントの 8.10 倍まで縮小している。年収倍率は東京都や神奈川県に次いで高く、全国有数の新築マンション高額地域だが、大阪府および兵庫県との差は縮まっており、概ね年収の 8 倍前後に収斂している。

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	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
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
近畿圏	6.98	-	470	3,280	6.80	-	476	3,236
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。