

東京カンテイ、2006 年および 2007 年新築マンション価格の年収倍率を調査

首都圏は 06 年 6.89 倍→07 年 7.77 倍に拡大、東京都は 10 倍に迫る勢い

新築マンション価格の急騰と年収の伸び悩みによる影響が明らかに

●首都圏(1 都 3 県)ではいずれも年収倍率が拡大傾向

首都圏の分譲マンション価格の平均年収倍率は、2006 年の 6.89 倍から 7.77 倍へと 0.88 ポイント拡大した。

東京都は、2006 年に全国で唯一 8 倍を超える水準となっていたが、2007 年では平均年収が伸び悩む中で新築マンション価格が 6,122 万円に達し、年収倍率は 9.85 に拡大した。神奈川県、埼玉県の年収倍率も全国では高い水準にあり、2007 年では神奈川県の年収倍率は 8.10 と 8 倍を突破し、埼玉県の年収倍率も 7.69 と 7 倍を突破した。両県とも新築マンション価格の大幅な上昇がその原因である。一方、千葉県は 2007 年での新築マンション価格が 3,074 万円、年収倍率 5.28 と低い水準に落ち着いており、首都圏の中では比較的新築マンションが買いやすいことがわかる。

全国的に見ても年収が伸び悩む中、新築マンション価格が上昇している地域では年収倍率が軒並み悪化している。

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	2007年						2006年					
	年収倍率	順位	増減	平均年収 (万円)	増減	70㎡価格 (万円)	増減	年収倍率	順位	平均年収 (万円)	70㎡価格 (万円)	
北海道	4.95	11	▲	467	▲	2,312	▲	4.71	5	465	2,191	
青森県	6.04	33	▲	370	▲	2,234	▲	6.24	39	378	2,356	
岩手県	6.22	38	▲	370	▲	2,299	▲	6.22	38	378	2,350	
宮城県	5.70	25	▲	450	▲	2,565	▲	5.44	21	450	2,449	
秋田県	6.92	42	▲	358	▲	2,472	▲	6.28	41	363	2,280	
山形県	6.08	34	▲	396	▲	2,407	▲	5.97	35	396	2,366	
福島県	5.06	16	▲	446	▲	2,255	▲	5.42	20	438	2,374	
茨城県	5.61	21	▲	431	▲	2,415	▲	5.18	18	438	2,266	
栃木県	4.28	1	▲	476	▲	2,035	▲	4.75	7	479	2,276	
群馬県	4.86	10	▲	458	▲	2,223	▲	4.36	3	463	2,017	
首都圏	埼玉県	7.69	43	▲	464	▲	3,571	▲	6.67	42	476	3,179
	千葉県	5.28	17	▲	582	▲	3,074	▲	4.99	14	560	2,794
	東京都	9.85	47	▲	621	▲	6,122	▲	8.58	47	630	5,403
	神奈川県	8.10	45	▲	536	▲	4,339	▲	7.11	45	537	3,819
首都圏	7.77	-	▲	551	▲	4,276	▲	6.89	-	551	3,799	
新潟県	5.96	30	▲	408	▲	2,432	▲	6.08	36	412	2,505	
富山県	4.95	12	▲	479	▲	2,372	▲	4.65	4	483	2,247	
石川県	5.69	24	▲	437	▲	2,485	▲	5.82	28	432	2,513	
福井県	6.03	32	▲	416	▲	2,513	▲	5.17	17	418	2,160	
山梨県	4.84	8	▲	429	▲	2,075	▲	5.71	27	443	2,530	
長野県	4.78	6	▲	488	▲	2,334	▲	5.96	34	476	2,835	
岐阜県	5.85	29	▲	371	▲	2,169	▲	5.38	19	387	2,080	
静岡県	6.15	37	▲	456	▲	2,806	▲	5.68	26	456	2,594	
愛知県	5.59	20	▲	512	▲	2,861	▲	5.13	16	508	2,604	
三重県	4.81	7	▲	459	▲	2,206	▲	4.78	8	462	2,212	
滋賀県	6.10	35	▲	432	▲	2,630	▲	5.88	30	435	2,556	
京都府	9.02	46	▲	475	▲	4,285	▲	7.83	46	478	3,740	
大阪府	6.63	40	▲	523	▲	3,466	▲	6.16	37	540	3,326	
兵庫県	7.89	44	▲	456	▲	3,599	▲	7.01	44	466	3,265	
奈良県	4.96	13	▲	520	▲	2,580	▲	4.89	11	527	2,578	
和歌山県	5.80	28	▲	453	▲	2,626	▲	5.96	33	456	2,719	
鳥取県	5.63	22	▲	389	▲	2,188	▲	5.45	23	396	2,157	
島根県	5.57	19	▲	395	▲	2,202	▲	5.45	22	404	2,198	
岡山県	5.05	14	▲	456	▲	2,302	▲	4.94	13	455	2,247	
広島県	5.38	18	▲	467	▲	2,511	▲	4.90	12	473	2,316	
山口県	4.38	3	▲	411	▲	1,800	▲	4.72	6	419	1,976	
徳島県	4.84	9	▲	450	▲	2,181	▲	5.02	15	447	2,245	
香川県	4.39	4	▲	518	▲	2,275	▲	4.09	1	516	2,111	
愛媛県	5.76	27	▲	401	▲	2,306	▲	5.96	32	404	2,407	
高知県	5.06	15	▲	475	▲	2,403	▲	4.87	10	470	2,289	
福岡県	5.69	23	▲	426	▲	2,422	▲	5.48	24	438	2,397	
佐賀県	4.37	2	▲	424	▲	1,852	▲	4.34	2	427	1,855	
長崎県	6.91	41	▲	374	▲	2,583	▲	6.26	40	380	2,379	
熊本県	5.70	26	▲	380	▲	2,166	▲	5.86	29	391	2,289	
大分県	4.58	5	▲	412	▲	1,887	▲	4.81	9	414	1,990	
宮崎県	5.98	31	▲	340	▲	2,033	▲	5.63	25	366	2,059	
鹿児島県	6.15	36	▲	428	▲	2,630	▲	5.94	31	425	2,522	
沖縄県	6.40	39	▲	352	▲	2,249	▲	6.92	43	360	2,493	

※各都道府県で 2006 年と 2007 年に分譲された新築マンションの価格(70㎡換算価格)を、各々の平均年収で除し、マンション価格が年収の何倍に相当するかを算出した。年収は内閣府「県民経済計算年報」平成 16 年版から 1 人あたり雇用者報酬を採用し、過去 5 年の変動率から予測値を算出した。