

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

中古マンションの全国平均は5.92倍に拡大 都市圏・地方圏を問わず需給逼迫で価格上昇

最も年収倍率が高かったのは東京都の11.50倍 京都府や沖縄県も9倍台の高水準で続く

新築の年収倍率との差は2.49に縮小、全国的に中古価格が上昇

2020年の築10年中古マンション年収倍率は、全国平均で5.92倍と前年から0.40拡大したことで、6倍台目前まで近づいている。年収倍率の拡大地域は価格上昇を背景に26→37と大幅に増加しており、当該エリアは都市圏・地方圏を問わず広範囲に及んでいる。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の11.50倍で、沖縄県(9.58倍)や京都府(9.47倍)も全国平均を大きく上回る9倍台で続いている。

首都圏では中古価格の上昇率が平均年収の増加率を上回ったことで、年収倍率は前年から0.28拡大して7.91倍となった。縮小したのは神奈川県のみであり、千葉県に関しては拡大したことで全国平均とほぼ同程度の年収倍率を示している。

近畿圏も首都圏と同じ要因から、年収倍率は0.77拡大して6.74倍となった。京都府での年収倍率やその拡大幅はともに圏域内のトップで、年収倍率の水準は沖縄県と大差がない。また、他の5府県も価格上昇に起因して軒並み年収倍率が拡大、大阪府は8倍台に迫っている。

中部圏においても中古価格の上昇を背景に、年収倍率は0.50拡大して5.30倍となった。4県とも年収倍率は拡大しており、これまで全国平均を上回っていたのは愛知県のみであったが、今回は静岡県も僅かに上回ることとなった。

都道府県	2020年				2019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	4.94	▲	11	545	▲	2,693	▲	4.71	15	519	2,446
青森県	6.00	▲	30	396	▲	2,375	▲	6.01	37	395	2,374
岩手県	5.41	▲	21	424	▲	2,292	▲	5.10	24	440	2,245
宮城県	6.92	▲	41	465	▲	3,219	▲	6.77	41	452	3,060
秋田県	6.05	▲	31	413	▲	2,499	▲	4.62	11	425	1,962
山形県	5.83	▲	26	439	▲	2,558	▲	5.03	23	433	2,179
福島県	5.31	▲	17	410	▲	2,176	▲	5.62	32	411	2,308
茨城県	4.84	▲	8	480	▲	2,325	▲	4.42	7	468	2,070
栃木県	6.08	▲	32	471	▲	2,863	▲	4.66	14	502	2,338
群馬県	4.94	▲	12	488	▲	2,413	▲	4.72	16	459	2,166
埼玉県	6.83	▲	40	499	▲	3,406	▲	6.27	39	484	3,036
千葉県	5.91	▲	27	521	▲	3,079	▲	5.21	27	516	2,687
東京都	11.50	▲	47	596	▲	6,853	▲	10.96	47	588	6,446
神奈川県	6.92	▲	42	551	▲	3,811	▲	7.53	43	512	3,855
首都圏	7.91	▲	—	542	▲	4,287	▲	7.63	—	525	4,006
新潟県	6.26	▲	35	442	▲	2,766	▲	6.23	38	435	2,709
富山県	4.14	▲	2	458	▲	1,896	▲	4.82	18	464	2,238
石川県	4.88	▲	9	480	▲	2,340	▲	5.02	21	471	2,363
福井県	4.58	▲	6	527	▲	2,412	▲	4.21	5	492	2,069
山梨県	5.48	▲	23	500	▲	2,741	▲	5.68	33	457	2,595
長野県	6.31	▲	36	490	▲	3,092	▲	7.17	42	479	3,436
岐阜県	4.64	▲	7	444	▲	2,061	▲	3.98	2	439	1,748
静岡県	5.94	▲	28	495	▲	2,941	▲	5.30	29	461	2,445
愛知県	6.11	▲	33	509	▲	3,111	▲	5.73	35	490	2,808
三重県	4.36	▲	3	477	▲	2,078	▲	4.09	3	457	1,869
中部圏	5.30	▲	—	481	▲	2,548	▲	4.80	—	462	2,218
滋賀県	6.58	▲	38	480	▲	3,158	▲	5.53	31	472	2,609
京都府	9.47	▲	45	438	▲	4,148	▲	7.98	45	437	3,489
大阪府	7.94	▲	44	502	▲	3,988	▲	7.57	44	487	3,689
兵庫県	6.19	▲	34	534	▲	3,308	▲	5.98	36	527	3,152
奈良県	4.99	▲	14	460	▲	2,297	▲	4.11	4	466	1,916
和歌山県	5.33	▲	18	441	▲	2,352	▲	4.65	13	436	2,026
近畿圏	6.74	▲	—	476	▲	3,209	▲	5.97	—	471	2,814
鳥取県	4.97	▲	13	390	▲	1,940	▲	4.40	6	409	1,800
島根県	4.93	▲	10	415	▲	2,045	▲	4.95	19	418	2,069
岡山県	6.39	▲	37	455	▲	2,906	▲	4.79	17	487	2,331
広島県	5.34	▲	19	528	▲	2,822	▲	5.28	28	504	2,663
山口県	3.95	▲	1	467	▲	1,845	▲	3.96	1	463	1,833
徳島県	4.38	▲	4	450	▲	1,971	▲	4.45	8	464	2,066
香川県	4.51	▲	5	477	▲	2,153	▲	4.46	9	465	2,072
愛媛県	5.13	▲	16	421	▲	2,158	▲	4.55	10	449	2,045
高知県	5.80	▲	25	415	▲	2,405	▲	5.01	20	424	2,126
福岡県	5.95	▲	29	481	▲	2,864	▲	5.69	34	484	2,756
佐賀県	5.06	▲	15	398	▲	2,014	▲	4.63	12	381	1,763
長崎県	5.59	▲	24	461	▲	2,577	▲	5.36	30	456	2,444
熊本県	7.46	▲	43	386	▲	2,879	▲	5.17	25	441	2,278
大分県	5.46	▲	22	437	▲	2,385	▲	5.20	26	429	2,231
宮崎県	5.37	▲	20	396	▲	2,128	▲	5.02	22	403	2,022
鹿児島県	6.69	▲	39	374	▲	2,503	▲	6.42	40	372	2,388
沖縄県	9.58	▲	46	387	▲	3,706	▲	9.34	46	396	3,698
全国	5.92	▲	—	462	▲	2,735	▲	5.52	—	458	2,530

※2020年における築10年中古マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除し、中古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中古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。年収は内閣府発表の「県民経済計算」を基に予測値を使用。