

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 7.27 倍に拡大、首都圏平均は 11 倍台まで急伸

最も年収倍率が高かったのは東京都の 14.49 倍、中古価格の高騰で新築との差は 0.32 まで縮小

中古価格は全国的に上昇、新築との年収倍率の差は変わらず

2022 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 7.27 倍と前年から 0.73 拡大したことで、2008 年の集計開始以来で初の 7 倍台に達した。年収倍率の拡大地域は 39→37 と微減したものの、全域的に拡大した首都圏や近畿圏が牽引する形で全国平均はさらに押し上げる結果となった。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 14.49 倍で、今回は新たに埼玉県・神奈川県・京都府・大阪府も 10 倍を超えた。

首都圏では中古価格が上昇したことに加えて平均年収が下がったために、年収倍率は 2.27 拡大して 11.21 倍となった。1 都 3 県の全てで拡大しており、東京都に関しては新築と遜色ない水準を示している。

近畿圏も首都圏と同じ要因から、年収倍率は 1.23 拡大して 8.45 倍となった。2 府 4 県の全てで拡大しており、特に富裕層からの実需・投資ニーズが高く新築に連動する形で中古価格も上昇している京都府(11.35 倍)や大阪府(10.45 倍)の年収倍率は一気に 10 倍の大台に達してきている。

中部圏では平均年収の下げによる影響の方が大きかったため、年収倍率は 0.20 拡大して 6.92 倍となった。圏域内で年収倍率が比較的高い愛知県や静岡県でも 7 倍台と、全国平均をやや上回る程度の水準に留まっている。

都道府県	2022年				2021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	7.68	33	508	3,901	6.87	34	534	3,668
青森県	7.74	35	373	2,887	6.59	29	372	2,451
岩手県	8.03	37	385	3,093	5.89	18	406	2,393
宮城県	8.05	38	439	3,535	8.63	43	456	3,933
秋田県	—	—	388	—	6.19	21	404	2,499
山形県	6.91	28	402	2,779	6.48	27	408	2,643
福島県	6.42	17	425	2,730	5.86	17	455	2,665
茨城県	5.92	11	478	2,829	5.32	10	500	2,661
栃木県	6.61	21	440	2,910	7.20	36	457	3,290
群馬県	5.68	10	431	2,448	5.33	11	459	2,445
埼玉県	10.87	44	450	4,892	8.12	41	472	3,832
千葉県	8.32	39	481	4,000	6.04	19	503	3,037
東京都	14.49	46	578	8,373	13.35	47	570	7,612
神奈川県	10.43	42	472	4,924	7.75	39	553	4,285
首都圏	11.21	—	495	5,547	8.94	—	525	4,692
新潟県	5.31	6	431	2,287	6.36	26	445	2,831
富山県	4.31	1	435	1,875	3.14	1	441	1,386
石川県	6.72	23	449	3,019	6.18	20	466	2,880
福井県	5.94	13	430	2,556	5.33	12	514	2,741
山梨県	6.37	16	475	3,028	6.31	24	457	2,885
長野県	8.97	40	446	3,999	9.82	46	457	4,486
岐阜県	6.83	26	461	3,149	7.91	40	463	3,661
静岡県	7.73	34	423	3,269	7.33	37	473	3,467
愛知県	7.65	31	505	3,864	6.77	32	521	3,529
三重県	5.42	7	443	2,403	4.91	7	479	2,352
中部圏	6.92	—	458	3,171	6.72	—	484	3,252
滋賀県	7.35	30	422	3,103	6.75	31	471	3,177
京都府	11.35	45	441	5,004	9.01	44	454	4,089
大阪府	10.45	43	473	4,942	8.33	42	487	4,058
兵庫県	7.80	36	516	4,024	6.79	33	560	3,802
奈良県	6.93	29	442	3,065	6.90	35	437	3,014
和歌山県	6.59	20	398	2,622	5.42	14	410	2,221
近畿圏	8.45	—	449	3,793	7.22	—	470	3,394
鳥取県	5.25	5	341	1,789	6.20	23	369	2,287
島根県	5.57	9	381	2,122	4.39	4	447	1,962
岡山県	6.75	24	445	3,003	6.72	30	418	2,808
広島県	6.58	18	469	3,085	5.53	16	506	2,796
山口県	5.07	3	416	2,108	4.31	3	453	1,951
徳島県	5.92	12	413	2,446	4.80	5	468	2,247
香川県	5.05	2	446	2,254	5.12	8	482	2,467
愛媛県	5.52	8	415	2,290	5.33	13	417	2,221
高知県	6.58	19	385	2,532	5.21	9	404	2,104
福岡県	6.87	27	480	3,299	6.19	22	491	3,041
佐賀県	5.20	4	387	2,014	4.13	2	410	1,694
長崎県	7.66	32	433	3,317	6.32	25	447	2,825
熊本県	6.75	25	425	2,868	7.73	38	391	3,023
大分県	6.70	22	434	2,909	5.45	15	442	2,410
宮崎県	6.22	14	401	2,495	4.84	6	399	1,933
鹿児島県	6.33	15	389	2,463	6.48	28	365	2,367
沖縄県	9.73	41	376	3,660	9.70	45	393	3,813
全国	7.27	—	437	3,177	6.54	—	455	2,977

※2022 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。