

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 7.48 倍に拡大、首都圏平均は反転縮小も 11 倍台を維持

最も年収倍率が高かったのは東京都の 15.11 倍、新築価格の高騰で新築との差は 2.67 まで急拡大

中古価格は地方圏を中心に下落、
新築との年収倍率の差が拡大

2023 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 7.48 倍と前年から 0.21 拡大したが、ペース自体はコロナ禍以降で最も鈍くなった。年収倍率の拡大地域は 37→24 と大幅に減少、縮小したエリアの中心は地方圏だが、三大都市圏でも価格下落に起因して縮小するケースが見られた。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 15.11 倍で、神奈川県・京都府・大阪府も 10 倍を超える水準で推移し続けている。首都圏では中古価格に比べて平均年収の上昇度合いが上回ったために、年収倍率は 0.07 縮小して 11.14 倍となった。東京都は 15 倍台まで続伸したが、高額な新築物件が供給された影響から年収倍率の差は 0.32→2.67 に急拡大した。

近畿圏では平均年収に比べて中古価格の上昇度合いが上回ったことで、年収倍率は 0.72 拡大して 9.17 倍となった。和歌山県を除いて拡大しており、滋賀県・京都府・兵庫県はいずれも 1 ポイント以上の拡大となった。なお、京都府の 13.07 倍は東京都に次いで高い水準である。

中部圏では中古価格が下落したことに加えて平均年収が上昇したために、年収倍率は 0.07 縮小して 6.85 倍となった。愛知県や静岡県でも価格水準を下げたことが影響したとみられ、4 県全てで年収倍率が全国平均を下回る結果となった。

都道府県	2023年				2022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	7.96	34	451	3,589	7.68	33	508	3,901
青森県	7.56	30	404	3,056	7.74	35	373	2,887
岩手県	7.50	29	410	3,075	8.03	37	385	3,093
宮城県	7.86	33	449	3,527	8.05	38	439	3,535
秋田県	-	-	401	-	-	-	388	-
山形県	6.42	15	428	2,746	6.91	28	402	2,779
福島県	5.75	10	448	2,575	6.42	17	425	2,730
茨城県	6.21	12	468	2,905	5.92	11	478	2,829
栃木県	6.02	11	462	2,783	6.61	21	440	2,910
群馬県	6.55	19	449	2,943	5.68	10	431	2,448
埼玉県	9.77	39	478	4,671	10.87	44	450	4,892
千葉県	8.55	36	509	4,351	8.32	39	481	4,000
東京都	15.11	44	592	8,946	14.49	46	578	8,373
神奈川県	10.42	41	491	5,117	10.43	42	472	4,924
首都圏	11.14	-	518	5,771	11.21	-	495	5,547
新潟県	6.49	17	439	2,847	5.31	6	431	2,287
富山県	7.10	22	437	3,104	4.31	1	435	1,875
石川県	7.13	23	477	3,399	6.72	23	449	3,019
福井県	-	-	471	-	5.94	13	430	2,556
山梨県	-	-	515	-	6.37	16	475	3,028
長野県	8.69	37	458	3,981	8.97	40	446	3,999
岐阜県	6.99	21	447	3,125	6.83	26	461	3,149
静岡県	7.17	24	446	3,200	7.73	34	423	3,269
愛知県	7.47	28	510	3,809	7.65	31	505	3,864
三重県	5.69	9	444	2,525	5.42	7	443	2,403
中部圏	6.85	-	462	3,165	6.92	-	458	3,171
滋賀県	8.42	35	431	3,630	7.35	30	422	3,103
京都府	13.07	43	474	6,195	11.35	45	441	5,004
大阪府	10.74	42	495	5,314	10.45	43	473	4,942
兵庫県	9.27	38	505	4,681	7.80	36	516	4,024
奈良県	7.58	31	444	3,366	6.93	29	442	3,065
和歌山県	5.58	7	460	2,566	6.59	20	398	2,622
近畿圏	9.17	-	468	4,292	8.45	-	449	3,793
鳥取県	4.88	3	356	1,738	5.25	5	341	1,789
島根県	5.17	4	393	2,033	5.57	9	381	2,122
岡山県	6.48	16	458	2,970	6.75	24	445	3,003
広島県	6.94	20	486	3,371	6.58	18	469	3,085
山口県	4.46	2	464	2,070	5.07	3	416	2,108
徳島県	3.96	1	494	1,954	5.92	12	413	2,446
香川県	5.45	5	434	2,364	5.05	2	446	2,254
愛媛県	5.65	8	435	2,457	5.52	8	415	2,290
高知県	7.22	25	375	2,708	6.58	19	385	2,532
福岡県	7.35	27	454	3,339	6.87	27	480	3,299
佐賀県	5.51	6	384	2,116	5.20	4	387	2,014
長崎県	7.28	26	443	3,223	7.66	32	433	3,317
熊本県	6.40	14	435	2,783	6.75	25	425	2,868
大分県	6.36	13	421	2,678	6.70	22	434	2,909
宮崎県	6.53	18	408	2,663	6.22	14	401	2,495
鹿児島県	7.73	32	401	3,101	6.33	15	389	2,463
沖縄県	9.83	40	421	4,137	9.73	41	376	3,660
全 国	7.48	-	449	3,358	7.27	-	437	3,177

※2023 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。