

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 4.92 倍に拡大 価格上昇の加速で再び買いにくさ強まる

三大都市圏では軒並み拡大 東京都は 7.61 倍でミニバブル期の最高値に漸近

新築の年収倍率との差は 2.25 に拡大、中古の割安感は維持

2014 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で前年から 0.34 拡大して 4.92 倍となった。2010 年以降続いてきた年収倍率の拡大傾向に鈍化の兆しが見られ始めていたものの、価格上昇が加速したことで再び拡大傾向と強めている。新築の年収倍率との差は 2.01→2.25 に拡大、新築に対して中古物件の割安感は維持されている。

首都圏では価格上昇したことで、年収倍率は 6.28 倍と 2 年ぶりに拡大した。東京都では 0.41 拡大して 7.61 倍と、2008 年に記録した直近での最高値(7.69 倍)に迫っている。周辺 3 県においてもミニバブル期以来の高値あるいはそれに匹敵する水準を示しており、価格高騰している新築に比べて割安感を維持しているとはいえ、中古も決して買いやすい状況ではないと言えよう。

近畿圏では価格上昇と年収減少によって、年収倍率は 5.46 倍に拡大した。東京都と同じく、京都府でも 7.27 倍と 7 倍台を記録した。大阪府、滋賀県および和歌山県では 5 倍台まで拡大したものの、奈良県は概ね横ばいの 4.03 倍に留まっている。

中部圏でも近畿圏と同じ要因から、年収倍率は 4.19 倍に拡大した。各県での中古価格と平均年収の変動は一樣ではないが、静岡県を除く 3 県では年収倍率が拡大して買いにくさが増す結果となった。

都道府県	2014年				2013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	4.41	14	451	1,988	3.89	10	464	1,805
青森県	5.31	35	388	2,061	5.04	36	383	1,930
岩手県	5.60	39	397	2,220	5.90	43	382	2,257
宮城県	5.91	41	424	2,507	4.99	34	454	2,265
秋田県	5.80	40	350	2,028	4.04	15	358	1,446
山形県	4.67	22	384	1,794	4.31	22	391	1,687
福島県	4.81	26	435	2,091	4.48	26	439	1,968
茨城県	4.45	15	454	2,021	4.11	19	466	1,917
栃木県	3.64	5	524	1,906	3.69	6	488	1,803
群馬県	4.51	17	430	1,941	3.87	9	433	1,678
埼玉県	5.41	36	460	2,492	5.41	41	458	2,475
千葉県	5.26	33	474	2,497	5.24	40	464	2,430
東京都	7.61	47	629	4,788	7.20	47	631	4,541
神奈川県	6.38	44	496	3,164	5.99	44	509	3,051
<b>首都圏</b>	<b>6.28</b>	-	<b>515</b>	<b>3,235</b>	<b>6.07</b>	-	<b>515</b>	<b>3,124</b>
新潟県	4.77	25	409	1,950	4.07	17	427	1,738
富山県	4.56	18	424	1,934	4.06	16	442	1,794
石川県	6.14	43	384	2,359	3.96	11	400	1,586
福井県	5.11	28	398	2,033	3.76	8	419	1,575
山梨県	4.29	10	457	1,958	4.12	20	451	1,855
長野県	4.64	21	462	2,147	5.17	38	455	2,352
岐阜県	3.70	6	391	1,445	3.51	5	430	1,507
静岡県	4.74	24	438	2,076	4.99	35	426	2,127
愛知県	4.63	20	456	2,111	4.43	24	456	2,020
三重県	3.63	4	457	1,658	3.48	3	440	1,530
<b>中部圏</b>	<b>4.19</b>	-	<b>435</b>	<b>1,823</b>	<b>4.10</b>	-	<b>438</b>	<b>1,796</b>
滋賀県	5.12	29	433	2,217	4.68	29	437	2,044
京都府	7.27	46	429	3,117	6.58	45	431	2,833
大阪府	5.14	31	526	2,707	4.72	31	530	2,500
兵庫県	5.97	42	454	2,711	5.67	42	458	2,595
奈良県	4.03	8	452	1,821	4.02	14	470	1,892
和歌山県	5.28	34	390	2,059	4.97	33	403	2,003
<b>近畿圏</b>	<b>5.46</b>	-	<b>447</b>	<b>2,439</b>	<b>5.08</b>	-	<b>455</b>	<b>2,311</b>
鳥取県	4.32	12	384	1,659	4.01	13	390	1,565
島根県	5.01	27	386	1,931	4.38	23	396	1,735
岡山県	4.70	23	412	1,935	4.07	18	441	1,797
広島県	5.48	38	408	2,238	4.68	30	438	2,047
山口県	3.55	3	445	1,582	3.48	4	448	1,562
徳島県	3.78	7	447	1,691	3.73	7	445	1,658
香川県	3.27	1	441	1,441	2.94	1	442	1,298
愛媛県	4.61	19	396	1,824	4.65	28	403	1,877
高知県	3.36	2	476	1,596	3.36	2	455	1,528
福岡県	4.47	16	446	1,995	4.29	21	453	1,945
佐賀県	4.31	11	342	1,477	4.46	25	334	1,488
長崎県	5.46	37	357	1,952	5.22	39	372	1,939
熊本県	5.12	30	389	1,990	4.58	27	393	1,800
大分県	4.04	9	388	1,568	3.96	12	391	1,550
宮崎県	4.38	13	374	1,638	4.72	32	362	1,707
鹿児島県	5.18	32	384	1,989	5.15	37	391	2,016
沖縄県	7.08	45	343	2,432	6.98	46	339	2,367
<b>全 国</b>	<b>4.92</b>	-	<b>427</b>	<b>2,101</b>	<b>4.58</b>	-	<b>432</b>	<b>1,980</b>

※2014 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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を使用。