

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 5.30 倍に拡大 三大都市圏や地方中枢 4 都市などで価格上昇が続く

最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.46 倍、次いで沖縄県の 8.09 倍や神奈川県 7.32 倍

新築の年収倍率との差は 2.51 に拡大、中古の割安感が増す

2017 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 5.30 倍と前年から 0.14 拡大、2016 年以降はやや鈍化しつつある。年収倍率の拡大地域は 30→30 と変わっていないが、三大都市圏や地方中枢 4 都市を有するエリアを中心に引き続き拡大する動きを見せている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.46 倍で、沖縄県の 8.09 倍や神奈川県 7.32 倍が続いている。

首都圏では平均価格の上昇率が平均年収の増加率を上回って、年収倍率は 7.42 倍まで拡大した。価格上昇の頭打ち感が強まりつつある東京都では年収倍率の拡大が鈍化し、神奈川県では横ばいとなった。一方、比較的買いやすい価格水準である埼玉県や千葉県では依然として拡大傾向を示している。

近畿圏でも首都圏と同様の動きから、年収倍率は 5.59 倍まで拡大した。引き続き拡大した大阪府が京都府を上回って圏域で最も高い値となった。また、4 倍台の 3 県でもマンション購入の経済的な負担が着実に増してきている。

中部圏でも価格上昇に起因して、年収倍率は 4.73 倍に拡大した。いずれも 4 倍台～5 倍台に収まっており、顕著に価格高騰しているケースは見られず、全国平均に比べても年収水準に対してマンションが買いやすい状況は維持されている。

都道府県	2017年				2016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	5.74	37	419	2,405	5.71	39	416	2,375
青森県	5.52	35	406	2,240	5.59	36	397	2,221
岩手県	5.33	31	404	2,152	5.44	35	401	2,183
宮城県	6.69	43	434	2,905	6.39	42	437	2,791
秋田県	5.51	33	371	2,043	5.61	37	363	2,035
山形県	6.06	41	392	2,375	4.99	29	393	1,960
福島県	5.64	36	420	2,370	5.21	32	415	2,162
茨城県	4.30	5	455	1,955	4.37	7	454	1,986
栃木県	4.54	14	444	2,014	4.45	9	447	1,987
群馬県	4.74	16	425	2,015	4.76	23	422	2,009
埼玉県	5.90	38	467	2,756	5.70	38	463	2,638
千葉県	5.43	32	472	2,563	5.13	31	471	2,416
東京都	10.46	47	556	5,815	10.41	47	556	5,789
神奈川県	7.32	45	534	3,909	7.32	46	530	3,879
首都圏	7.42	—	507	3,761	7.29	—	505	3,681
新潟県	5.51	34	433	2,385	5.22	33	431	2,251
富山県	5.20	28	467	2,430	4.73	21	460	2,177
石川県	4.53	12	507	2,298	4.80	26	487	2,340
福井県	4.04	3	512	2,069	3.68	2	503	1,849
山梨県	4.53	13	445	2,018	4.54	13	444	2,016
長野県	5.26	30	490	2,576	5.32	34	479	2,549
岐阜県	4.46	10	439	1,959	4.37	8	433	1,892
静岡県	5.05	25	438	2,210	4.68	19	441	2,065
愛知県	4.95	22	493	2,442	4.67	18	487	2,275
三重県	4.43	9	449	1,991	4.62	16	446	2,061
中部圏	4.73	—	455	2,151	4.59	—	452	2,073
滋賀県	4.86	20	481	2,337	4.64	17	473	2,193
京都府	6.57	42	486	3,192	6.75	44	472	3,185
大阪府	6.78	44	491	3,329	6.60	43	488	3,219
兵庫県	6.03	40	465	2,802	6.09	41	467	2,843
奈良県	4.23	4	472	1,998	4.05	4	473	1,917
和歌山県	4.98	23	456	2,269	4.79	25	454	2,175
近畿圏	5.59	—	475	2,655	5.50	—	471	2,589
鳥取県	4.42	8	402	1,778	4.27	5	396	1,691
島根県	5.09	26	388	1,974	5.06	30	385	1,947
岡山県	4.38	7	460	2,016	4.55	14	457	2,081
広島県	4.72	15	500	2,360	4.47	10	487	2,178
山口県	3.76	1	460	1,730	3.64	1	456	1,659
徳島県	4.90	21	418	2,047	4.78	24	422	2,018
香川県	4.84	18	447	2,164	4.53	12	444	2,013
愛媛県	4.52	11	431	1,949	4.29	6	424	1,818
高知県	5.04	24	429	2,164	4.68	20	422	1,975
福岡県	5.13	27	477	2,448	4.73	22	463	2,189
佐賀県	4.01	2	405	1,625	4.03	3	400	1,613
長崎県	4.37	6	472	2,061	4.60	15	451	2,073
熊本県	4.74	17	467	2,214	4.84	27	458	2,218
大分県	4.84	19	416	2,014	4.47	11	414	1,851
宮崎県	5.21	29	386	2,011	4.84	28	380	1,839
鹿児島県	5.94	39	363	2,155	5.98	40	363	2,169
沖縄県	8.09	46	389	3,146	7.21	45	383	2,761
全 国	5.30	—	448	2,376	5.16	—	443	2,288

※2017 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。

本プレスリリースに関するお問い合わせ先 (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます

【注意点】平成 27 年度県民経済計算で基準改定が実施されたことを受けて、今回公表した平均年収はデータの連続性の観点から遡及可能な 2006 年までの数値を新基準による「1 人あたり雇用者報酬」を基に改めて算出し直しております。