

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 5.47 倍に拡大 三大都市圏では新築の価格高騰による連れ高の様相

最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.49 倍 沖縄県は 9.32 倍でトップとの差が縮まる

新築の年収倍率との差は 2.62 に拡大、中古にさらなる割安感

2018 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 5.47 倍と前年から 0.17 拡大しており、コンスタントに水準を高めている。年収倍率の拡大地域は 30→30 で、地域的な特徴に至っても概ね三大都市圏や地方中枢 4 都市を有するエリアが中心であることに変わりはない。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.49 倍、次いで急伸した沖縄県が 9.32 倍で、神奈川県と京都府などが 7 倍台で続いている。

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 7.56 倍まで拡大した。新築の価格高騰による連れ高や供給調整による購入ニーズの受け皿を担っていることもあって、中古価格は全域で上昇しており、千葉県以外では年収倍率が拡大した。

近畿圏では年収減少 & 価格上昇によって、年収倍率は 5.85 倍まで拡大した。京都府の 7.26 倍が再び圏域で最も高い値となっており、拡大傾向の大阪府が 6.84 倍で続いている。また、滋賀県や和歌山県ではマンション購入の経済的な負担が全国平均並みまで増してきている。

中部圏でも近畿圏と同じ要因から、年収倍率は 4.83 倍に拡大した。各県とも 4 倍台～5 倍台と買いやすい状況にあり、新築の年収倍率で全国平均を上回る愛知県もその例外ではない。

都道府県	2018年				2017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	5.34	29	485	2,591	5.74	37	419	2,405
青森県	4.97	19	412	2,049	5.52	35	406	2,240
岩手県	4.93	17	419	2,066	5.33	31	404	2,152
宮城県	7.11	43	443	3,148	6.69	43	434	2,905
秋田県	5.47	31	387	2,117	5.51	33	371	2,043
山形県	5.08	24	417	2,118	6.06	41	392	2,375
福島県	5.89	39	415	2,445	5.64	36	420	2,370
茨城県	4.26	5	465	1,983	4.30	5	455	1,955
栃木県	4.56	12	468	2,133	4.54	14	444	2,014
群馬県	4.48	10	448	2,009	4.74	16	425	2,015
埼玉県	6.29	40	473	2,974	5.90	38	467	2,756
千葉県	5.37	30	483	2,593	5.43	32	472	2,563
東京都	10.49	47	578	6,061	10.46	47	556	5,815
神奈川県	7.48	45	527	3,944	7.32	45	534	3,909
首都圏	7.56	—	515	3,893	7.42	—	507	3,761
新潟県	5.74	34	430	2,467	5.51	34	433	2,385
富山県	5.00	21	473	2,363	5.20	28	467	2,430
石川県	4.97	19	469	2,332	4.53	12	507	2,298
福井県	4.07	2	466	1,897	4.04	3	512	2,069
山梨県	4.87	15	464	2,260	4.53	13	445	2,018
長野県	5.88	38	475	2,795	5.26	30	490	2,576
岐阜県	4.25	4	439	1,867	4.46	10	439	1,959
静岡県	5.51	33	431	2,375	5.05	25	438	2,210
愛知県	5.25	28	504	2,648	4.95	22	493	2,442
三重県	4.23	3	439	1,857	4.43	9	449	1,991
中部圏	4.83	—	453	2,187	4.73	—	455	2,151
滋賀県	5.23	27	475	2,485	4.86	20	481	2,337
京都府	7.26	44	434	3,149	6.57	42	486	3,192
大阪府	6.84	42	488	3,336	6.78	44	491	3,329
兵庫県	5.85	37	492	2,880	6.03	40	465	2,802
奈良県	4.38	8	452	1,979	4.23	4	472	1,998
和歌山県	5.47	31	415	2,269	4.98	23	456	2,269
近畿圏	5.85	—	459	2,683	5.59	—	475	2,655
鳥取県	4.47	9	401	1,793	4.42	8	402	1,778
島根県	5.21	26	400	2,083	5.09	26	388	1,974
岡山県	4.73	14	463	2,190	4.38	7	460	2,016
広島県	5.20	25	485	2,521	4.72	15	500	2,360
山口県	3.92	1	457	1,793	3.76	1	460	1,730
徳島県	4.67	13	435	2,030	4.90	21	418	2,047
香川県	4.36	7	455	1,986	4.84	18	447	2,164
愛媛県	4.87	15	446	2,170	4.52	11	431	1,949
高知県	5.02	22	431	2,164	5.04	24	429	2,164
福岡県	5.77	36	457	2,638	5.13	27	477	2,448
佐賀県	4.35	6	385	1,676	4.01	2	405	1,625
長崎県	5.76	35	421	2,425	4.37	6	472	2,061
熊本県	4.53	11	467	2,117	4.74	17	467	2,214
大分県	5.02	22	418	2,099	4.84	19	416	2,014
宮崎県	4.94	18	390	1,928	5.21	29	386	2,011
鹿児島県	6.66	41	363	2,418	5.94	39	363	2,155
沖縄県	9.32	46	385	3,587	8.09	46	389	3,146
全国	5.47	—	447	2,443	5.30	—	448	2,376

※2018 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。