

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 5.52 倍に拡大 首都圏や近畿圏ではニーズに応じて価格水準が高まる

最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.96 倍 2 位の沖縄県との差は 4 年ぶりに広がる

新築の年収倍率との差は 2.67 に拡大、中古の割安感が強まる

2019 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 5.52 倍と前年から 0.05 拡大しており、徐々に水準を高めている。年収倍率の拡大地域は 30→26 と減少したが、実需・投資の両面でマンションニーズが高い東京都や大阪府などでは引き続き中古価格が押し上がっている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 10.96 倍で、次点の沖縄県との差は 1.17 ポイント→1.62 ポイントと 4 年ぶりに広がった。

首都圏では中古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 7.63 倍まで拡大した。全国平均の年収倍率を下回っているのは千葉県のみで、それ以外はマンションニーズに比例する形での水準となっている。

近畿圏も首都圏と同じ要因から、年収倍率は 5.97 倍まで拡大した。圏域内で最も高い京都府と次点の大阪府ではともに 0.70 ポイント以上も拡大しており、他の県との差が一段と広がった。一方、奈良県と和歌山県では価格下落によって年収倍率が縮小している。

中部圏では平均年収の増加率が中古価格の上昇率を上回って、年収倍率は 4.80 倍に縮小した。愛知県のみ拡大したが、水準自体は全国平均と大差ない。また、新築の年収倍率との差は東京都や大阪府よりも大きく、依然として割安感が強い。

都道府県	2019年				2018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	4.71	15	519	2,446	5.34	29	485	2,591
青森県	6.01	37	395	2,374	4.97	19	412	2,049
岩手県	5.10	24	440	2,245	4.93	17	419	2,066
宮城県	6.77	41	452	3,060	7.11	43	443	3,148
秋田県	4.62	11	425	1,962	5.47	31	387	2,117
山形県	5.03	23	433	2,179	5.08	24	417	2,118
福島県	5.62	32	411	2,308	5.89	39	415	2,445
茨城県	4.42	7	468	2,070	4.26	5	465	1,983
栃木県	4.66	14	502	2,338	4.56	12	468	2,133
群馬県	4.72	16	459	2,166	4.48	10	448	2,009
埼玉県	6.27	39	484	3,036	6.29	40	473	2,974
千葉県	5.21	27	516	2,687	5.37	30	483	2,593
東京都	10.96	47	588	6,446	10.49	47	578	6,061
神奈川県	7.53	43	512	3,855	7.48	45	527	3,944
首都圏	7.63	—	525	4,006	7.56	—	515	3,893
新潟県	6.23	38	435	2,709	5.74	34	430	2,467
富山県	4.82	18	464	2,238	5.00	21	473	2,363
石川県	5.02	21	471	2,363	4.97	19	469	2,332
福井県	4.21	5	492	2,069	4.07	2	466	1,897
山梨県	5.68	33	457	2,595	4.87	15	464	2,260
長野県	7.17	42	479	3,436	5.88	38	475	2,795
岐阜県	3.98	2	439	1,748	4.25	4	439	1,867
静岡県	5.30	29	461	2,445	5.51	33	431	2,375
愛知県	5.73	35	490	2,808	5.25	28	504	2,648
三重県	4.09	3	457	1,869	4.23	3	439	1,857
中部圏	4.80	—	462	2,218	4.83	—	453	2,187
滋賀県	5.53	31	472	2,609	5.23	27	475	2,485
京都府	7.98	45	437	3,489	7.26	44	434	3,149
大阪府	7.57	44	487	3,689	6.84	42	488	3,336
兵庫県	5.98	36	527	3,152	5.85	37	492	2,880
奈良県	4.11	4	466	1,916	4.38	8	452	1,979
和歌山県	4.65	13	436	2,026	5.47	31	415	2,269
近畿圏	5.97	—	471	2,814	5.85	—	459	2,683
鳥取県	4.40	6	409	1,800	4.47	9	401	1,793
島根県	4.95	19	418	2,069	5.21	26	400	2,083
岡山県	4.79	17	487	2,331	4.73	14	463	2,190
広島県	5.28	28	504	2,663	5.20	25	485	2,521
山口県	3.96	1	463	1,833	3.92	1	457	1,793
徳島県	4.45	8	464	2,066	4.67	13	435	2,030
香川県	4.46	9	465	2,072	4.36	7	455	1,986
愛媛県	4.55	10	449	2,045	4.87	15	446	2,170
高知県	5.01	20	424	2,126	5.02	22	431	2,164
福岡県	5.69	34	484	2,756	5.77	36	457	2,638
佐賀県	4.63	12	381	1,763	4.35	6	385	1,676
長崎県	5.36	30	456	2,444	5.76	35	421	2,425
熊本県	5.17	25	441	2,278	4.53	11	467	2,117
大分県	5.20	26	429	2,231	5.02	22	418	2,099
宮崎県	5.02	22	403	2,022	4.94	18	390	1,928
鹿児島県	6.42	40	372	2,388	6.66	41	363	2,418
沖縄県	9.34	46	396	3,698	9.32	46	385	3,587
全 国	5.52	—	458	2,530	5.47	—	447	2,443

※2019 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。