

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 6.54 倍に拡大、全国的に価格の上昇傾向が続く

最も年収倍率が高かったのは東京都の 13.35 倍、京都府や沖縄県に加えて長野県も 9 倍台に

新築の年収倍率との差は 2.39 に縮小、全国的に中古価格が上昇

2021 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 6.54 倍と前年から 0.62 拡大したことで、2008 年の集計開始以来で初の 6 倍台に達した。年収倍率の拡大地域は価格上昇を背景に 37→39 とさらに増加、北海道～首都圏、中部圏で全面的な拡大となった。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 13.35 倍で、今回は京都府や沖縄県に加えてコロナ禍でニーズが高まった長野県も 9 倍台まで急拡大した。

首都圏では中古価格が上昇したことに加えて平均年収が下がったために、年収倍率は 1.03 拡大して 8.94 倍となった。1 都 3 県の全てで拡大しており、軒並み過去 16 年間での最高値を更新している。

近畿圏も首都圏と同じ要因から、年収倍率は 0.48 拡大して 7.22 倍となった。京都府のみ中古価格の下落 & 平均年収の上昇によって年収倍率は縮小したが、昨年に引き続き 9 倍台を維持している。なお、他の 1 府 4 県は年収倍率が拡大したことで、いずれも過去 16 年間での最高値を記録している。

中部圏では中古価格の上昇率が平均年収の増加率を上回ったことで、年収倍率は 1.42 拡大して 6.72 倍となった。4 県とも年収倍率が拡大、岐阜県や静岡県に至ってはこれまで圏域トップだった愛知県を上回る 7 倍台まで急拡大している。

都道府県	2021年				2020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	6.87	34	534	3,668	4.94	11	545	2,693
青森県	6.59	29	372	2,451	6.00	30	396	2,375
岩手県	5.89	18	406	2,393	5.41	21	424	2,292
宮城県	8.63	43	456	3,933	6.92	41	465	3,219
秋田県	6.19	21	404	2,499	6.05	31	413	2,499
山形県	6.48	27	408	2,643	5.83	26	439	2,558
福島県	5.86	17	455	2,665	5.31	17	410	2,176
茨城県	5.32	10	500	2,661	4.84	8	480	2,325
栃木県	7.20	36	457	3,290	6.08	32	471	2,863
群馬県	5.33	11	459	2,445	4.94	12	488	2,413
埼玉県	8.12	41	472	3,832	6.83	40	499	3,406
千葉県	6.04	19	503	3,037	5.91	27	521	3,079
東京都	13.35	47	570	7,612	11.50	47	596	6,853
神奈川県	7.75	39	553	4,285	6.92	42	551	3,811
首都圏	8.94	—	525	4,692	7.91	—	542	4,287
新潟県	6.36	26	445	2,831	6.26	35	442	2,766
富山県	3.14	1	441	1,386	4.14	2	458	1,896
石川県	6.18	20	466	2,880	4.88	9	480	2,340
福井県	5.33	12	514	2,741	4.58	6	527	2,412
山梨県	6.31	24	457	2,885	5.48	23	500	2,741
長野県	9.82	46	457	4,486	6.31	36	490	3,092
岐阜県	7.91	40	463	3,661	4.64	7	444	2,061
静岡県	7.33	37	473	3,467	5.94	28	495	2,941
愛知県	6.77	32	521	3,529	6.11	33	509	3,111
三重県	4.91	7	479	2,352	4.36	3	477	2,078
中部圏	6.72	—	484	3,252	5.30	—	481	2,548
滋賀県	6.75	31	471	3,177	6.58	38	480	3,158
京都府	9.01	44	454	4,089	9.47	45	438	4,148
大阪府	8.33	42	487	4,058	7.94	44	502	3,988
兵庫県	6.79	33	560	3,802	6.19	34	534	3,308
奈良県	6.90	35	437	3,014	4.99	14	460	2,297
和歌山県	5.42	14	410	2,221	5.33	18	441	2,352
近畿圏	7.22	—	470	3,394	6.74	—	476	3,209
鳥取県	6.20	23	369	2,287	4.97	13	390	1,940
島根県	4.39	4	447	1,962	4.93	10	415	2,045
岡山県	6.72	30	418	2,808	6.39	37	455	2,906
広島県	5.53	16	506	2,796	5.34	19	528	2,822
山口県	4.31	3	453	1,951	3.95	1	467	1,845
徳島県	4.80	5	468	2,247	4.38	4	450	1,971
香川県	5.12	8	482	2,467	4.51	5	477	2,153
愛媛県	5.33	13	417	2,221	5.13	16	421	2,158
高知県	5.21	9	404	2,104	5.80	25	415	2,405
福岡県	6.19	22	491	3,041	5.95	29	481	2,864
佐賀県	4.13	2	410	1,694	5.06	15	398	2,014
長崎県	6.32	25	447	2,825	5.59	24	461	2,577
熊本県	7.73	38	391	3,023	7.46	43	386	2,879
大分県	5.45	15	442	2,410	5.46	22	437	2,385
宮崎県	4.84	6	399	1,933	5.37	20	396	2,128
鹿児島県	6.48	28	365	2,367	6.69	39	374	2,503
沖縄県	9.70	45	393	3,813	9.58	46	387	3,706
全 国	6.54	—	455	2,977	5.92	—	462	2,735

※2021 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。