

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 4.58 倍に拡大、所得増加に転ずるも価格上昇が上回る

首都圏と中部圏は縮小へ、近畿圏は 5.08 倍に拡大 東京都 7.20 倍で 3 年連続の縮小

新築の年収倍率 6.59 倍とは

2.01 ポイントの差

2013 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均が 4.58 倍と前年から 0.02 ポイント拡大した。年収倍率の拡大傾向は 2010 年以降続いているが、その拡大幅は 2010 年～2012 年のものに比べるとかなり小さい。新築マンションの年収倍率との差は 2.01 で、2 ポイント以上まで拡大したのは 2009 年以来となっており、ミニバブル期と同じく価格高騰する新築マンションに対して中古マンションの割安感が強まってきている。

首都圏では中古価格の上昇率が平均年収の増加率が上回ったことで、年収倍率は 6.07 倍に縮小したものの 6 倍台は維持した。東京都、神奈川県および千葉県では同様の理由によって年収倍率は軒並み縮小。対照的に、埼玉県では両方ともマイナスとなり、年収倍率は 5.41 倍と唯一拡大したが、水準自体は 2011 年以降さほど変化はない。

近畿圏では 5.08 倍と前年から 0.19 ポイント拡大した。中古価格は全域で概ね 4～7%上昇しているが、大阪府と滋賀県に限っては平均年収の増加率が上回ったことで年収倍率は縮小している。

中部圏でも首都圏と同様に平均年収の上昇に起因して 4.10 倍と前年から 0.17 ポイント縮小。愛知県をはじめ全域的に縮小する動きが見られた。

都道府県	2013 年				2012 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	3.89	10	464	1,805	3.63	7	445	1,614
青森県	5.04	36	383	1,930	5.18	37	374	1,934
岩手県	5.90	43	382	2,257	5.11	36	375	1,917
宮城県	4.99	34	454	2,265	4.33	23	445	1,930
秋田県	4.04	15	358	1,446	4.77	30	349	1,665
山形県	4.31	22	391	1,687	4.21	19	373	1,572
福島県	4.48	26	439	1,968	4.07	17	399	1,624
茨城県	4.11	19	466	1,917	3.92	13	436	1,707
栃木県	3.69	6	488	1,803	3.65	9	464	1,697
群馬県	3.87	9	433	1,678	4.06	15	403	1,635
埼玉県	5.41	41	458	2,475	5.39	39	463	2,494
千葉県	5.24	40	464	2,430	5.39	41	448	2,414
東京都	7.20	47	631	4,541	7.24	47	613	4,438
神奈川県	5.99	44	509	3,051	6.07	45	493	2,994
首都圏	6.07	-	515	3,124	6.12	-	504	3,085
新潟県	4.07	17	427	1,738	4.30	20	391	1,681
富山県	4.06	16	442	1,794	3.37	2	415	1,398
石川県	3.96	11	400	1,586	4.03	14	353	1,425
福井県	3.76	8	419	1,575	3.83	12	396	1,520
山梨県	4.12	20	451	1,855	3.67	10	431	1,579
長野県	5.17	38	455	2,352	5.44	42	434	2,363
岐阜県	3.51	5	430	1,507	3.58	6	416	1,490
静岡県	4.99	35	426	2,127	5.39	40	398	2,148
愛知県	4.43	24	456	2,020	4.68	28	425	1,991
三重県	3.48	3	440	1,530	3.52	5	435	1,529
中部圏	4.10	-	438	1,796	4.27	-	419	1,790
滋賀県	4.68	29	437	2,044	4.81	33	409	1,968
京都府	6.58	45	431	2,833	5.98	44	449	2,688
大阪府	4.72	31	530	2,500	4.80	31	495	2,373
兵庫県	5.67	42	458	2,595	5.28	38	465	2,456
奈良県	4.02	14	470	1,892	3.80	11	466	1,771
和歌山県	4.97	33	403	2,003	4.74	29	395	1,871
近畿圏	5.08	-	455	2,311	4.89	-	447	2,188
鳥取県	4.01	13	390	1,565	4.06	16	373	1,514
島根県	4.38	23	396	1,735	4.42	25	396	1,748
岡山県	4.07	18	441	1,797	4.31	21	422	1,819
広島県	4.68	30	438	2,047	4.68	27	421	1,969
山口県	3.48	4	448	1,562	3.64	8	421	1,531
徳島県	3.73	7	445	1,658	3.40	3	432	1,469
香川県	2.94	1	442	1,298	3.34	1	432	1,440
愛媛県	4.65	28	403	1,877	4.86	35	377	1,834
高知県	3.36	2	455	1,528	3.41	4	454	1,547
福岡県	4.29	21	453	1,945	4.37	24	433	1,890
佐賀県	4.46	25	334	1,488	4.80	32	291	1,400
長崎県	5.22	39	372	1,939	4.84	34	395	1,911
熊本県	4.58	27	393	1,800	4.32	22	388	1,675
大分県	3.96	12	391	1,550	4.10	18	378	1,550
宮崎県	4.72	32	362	1,707	4.67	26	357	1,665
鹿児島県	5.15	37	391	2,016	5.46	43	385	2,099
沖縄県	6.98	46	339	2,367	6.54	46	337	2,206
全 国	4.58	-	432	1,980	4.56	-	416	1,897

※各都道府県で分譲された新築マンション価格(70㎡換算)を平均年収で除し、新築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新築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。