

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 5.18 倍に拡大 価格上昇の加速で買いにくさに拍車

三大都市圏では引き続き拡大 東京都は 8.57 倍でミニバブル期の最高値を大きく上回る

新築の年収倍率との差は 2.48 に拡大、中古の割安感強まる

2015 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で前年から 0.26 拡大して 5.18 倍となった。これまでは 4 倍前後で安定推移していたが、2011 年以降は価格上昇に伴って拡大傾向へと移行している。新築に対する割安感が強まる一方で、価格水準自体は過去のバブル期に匹敵するほど高まってきている。

首都圏では価格上昇と年収減少によって、年収倍率は 6.69 倍と引き続き拡大。東京都では 8.57 倍と前年から 0.96 も拡大したことで、2008 年に記録した直近での最高値 (7.69 倍) を大きく上回った。神奈川県は年収倍率は 6.82 倍と 7 倍台目前に迫った一方で、埼玉県や千葉県ではさほど変化しておらず、水準自体も全国平均とほぼ同程度であることから、年収見合いでの負担感も小さく比較的買いやすい地域となっている。

近畿圏では全域的に価格上昇したことで、年収倍率は 5.74 倍に拡大した。全国の富裕層からのセカンドニーズが高まりつつある京都府では 7.53 倍と最も高く、圏域平均を下回る水準で推移し続けている大阪府は兵庫県を含めた“三極”の中では年収見合いで相対的に買いやすい状況を維持している。

中部圏も全域で価格上昇したため、年収倍率は 4.51 倍まで拡大。愛知県では 4.59 倍と唯一縮小した。

都道府県	2015年				2014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	4.98	25	432	2,152	4.41	14	451	1,988
青森県	5.89	39	383	2,256	5.31	35	388	2,061
岩手県	5.51	35	394	2,170	5.60	39	397	2,220
宮城県	6.38	42	414	2,642	5.91	41	424	2,507
秋田県	6.06	40	337	2,043	5.80	40	350	2,028
山形県	5.21	30	390	2,033	4.67	22	384	1,794
福島県	5.05	26	413	2,085	4.81	26	435	2,091
茨城県	4.55	12	446	2,030	4.45	15	454	2,021
栃木県	3.88	3	498	1,933	3.64	5	524	1,906
群馬県	4.34	7	430	1,865	4.51	17	430	1,941
埼玉県	5.47	33	461	2,522	5.41	36	460	2,492
千葉県	5.20	29	453	2,357	5.26	33	474	2,497
東京都	8.57	47	627	5,372	7.61	47	629	4,788
神奈川県	6.82	44	503	3,429	6.38	44	496	3,164
首都圏	6.69	-	511	3,420	6.28	-	515	3,235
新潟県	5.37	32	394	2,115	4.77	25	409	1,950
富山県	5.29	31	405	2,143	4.56	18	424	1,934
石川県	6.78	43	378	2,564	6.14	43	384	2,359
福井県	5.19	28	391	2,030	5.11	28	398	2,033
山梨県	4.63	16	447	2,071	4.29	10	457	1,958
長野県	4.69	19	464	2,178	4.64	21	462	2,147
岐阜県	4.56	13	397	1,809	3.70	6	391	1,445
静岡県	4.77	22	442	2,108	4.74	24	438	2,076
愛知県	4.59	15	472	2,166	4.63	20	456	2,111
三重県	4.16	5	471	1,960	3.63	4	457	1,658
中部圏	4.51	-	446	2,011	4.19	-	435	1,823
滋賀県	5.09	27	436	2,221	5.12	29	433	2,217
京都府	7.53	46	439	3,307	7.27	46	429	3,117
大阪府	5.51	36	525	2,894	5.14	31	526	2,707
兵庫県	6.29	41	440	2,767	5.97	42	454	2,711
奈良県	4.46	10	471	2,099	4.03	8	452	1,821
和歌山県	5.74	38	392	2,249	5.28	34	390	2,059
近畿圏	5.74	-	451	2,590	5.46	-	447	2,439
鳥取県	4.41	9	376	1,657	4.32	12	384	1,659
島根県	4.75	21	387	1,840	5.01	27	386	1,931
岡山県	4.64	17	435	2,019	4.70	23	412	1,935
広島県	4.77	23	434	2,072	5.48	38	408	2,238
山口県	3.69	1	446	1,644	3.55	3	445	1,582
徳島県	4.23	6	431	1,825	3.78	7	447	1,691
香川県	3.78	2	441	1,665	3.27	1	441	1,441
愛媛県	4.56	14	402	1,835	4.61	19	396	1,824
高知県	3.98	4	459	1,827	3.36	2	476	1,596
福岡県	4.49	11	445	1,996	4.47	16	446	1,995
佐賀県	4.93	24	321	1,584	4.31	11	342	1,477
長崎県	5.69	37	351	1,996	5.46	37	357	1,952
熊本県	4.73	20	405	1,915	5.12	30	389	1,990
大分県	4.37	8	409	1,788	4.04	9	388	1,568
宮崎県	4.65	18	372	1,729	4.38	13	374	1,638
鹿児島県	5.49	34	381	2,091	5.18	32	384	1,989
沖縄県	7.04	45	343	2,415	7.08	45	343	2,432
全 国	5.18	-	425	2,201	4.92	-	427	2,101

※2015 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。年収は各都道府県「県民経済計算」を基に予測値を使用。