

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 5.25 倍に拡大 買いにくさに拍車が掛かる動きに緩和の兆し

最も年収倍率が高かったのは東京都の 9.13 倍、沖縄県・神奈川県・京都府までが 7 倍台で続く

新築の年収倍率との差は 2.34、  
中古の割安感は依然強い状況に

2016 年の築 10 年中古マンション年収倍率は、全国平均で 5.25 倍と 0.07 拡大したが、2014 年や 2015 年の拡大幅に比べて小幅に留まった。年収倍率の拡大地域は 36→23 に減少しており、新築と同じく買いにくさが加速的に進む状況に緩和の兆しが見え始めている。全国で最も年収倍率が高かったのは東京都の 9.13 倍で、沖縄県や神奈川県、京都府までが 7 倍台で続く。

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 7.13 倍まで拡大した。1 都 3 県全てで拡大したが、旺盛な実需・投資ニーズによって大幅拡大した東京都や神奈川県に対して、埼玉県や千葉県ではここ 5 年間は 5 倍台で推移し続けており、全国の水準で見ても比較的買いやすい状況を保っている。

近畿圏では価格が横ばいで平均年収が増加した影響から、年収倍率は 5.57 倍に縮小して買いにくさがやや改善した。大阪府では平均価格が 10% 以上も上昇したために年収倍率が唯一拡大し、圏域平均を上回る結果となった。

中部圏では首都圏と同様の動きから、年収倍率は 4.58 倍に拡大して僅かながら買いにくさが増した。東京都や京都府のように圏域内で突出した値の地域はなく、いずれも 4 倍台に収斂している。

都道府県	2016年				2015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	5.47	32	434	2,375	4.98	25	432	2,152
青森県	5.67	37	392	2,221	5.89	39	383	2,256
岩手県	5.67	38	385	2,183	5.51	35	394	2,170
宮城県	6.31	43	442	2,791	6.38	42	414	2,642
秋田県	5.86	41	347	2,035	6.06	40	337	2,043
山形県	5.01	26	391	1,960	5.21	30	390	2,033
福島県	5.00	25	432	2,162	5.05	26	413	2,085
茨城県	4.45	10	446	1,986	4.55	12	446	2,030
栃木県	4.11	3	484	1,987	3.88	3	498	1,933
群馬県	4.57	13	440	2,009	4.34	7	430	1,865
埼玉県	5.72	39	461	2,638	5.47	33	461	2,522
千葉県	5.22	28	463	2,416	5.20	29	453	2,357
東京都	9.13	47	634	5,789	8.57	47	627	5,372
神奈川県	7.65	45	507	3,879	6.82	44	503	3,429
<b>首都圏</b>	<b>7.13</b>		<b>516</b>	<b>3,681</b>	<b>6.69</b>	-	<b>511</b>	<b>3,420</b>
新潟県	5.26	29	428	2,251	5.37	32	394	2,115
富山県	5.28	30	412	2,177	5.29	31	405	2,143
石川県	5.65	35	414	2,340	6.78	43	378	2,564
福井県	4.34	5	426	1,849	5.19	28	391	2,030
山梨県	4.50	12	448	2,016	4.63	16	447	2,071
長野県	5.38	31	474	2,549	4.69	19	464	2,178
岐阜県	4.41	6	429	1,892	4.56	13	397	1,809
静岡県	4.78	20	432	2,065	4.77	22	442	2,108
愛知県	4.68	19	486	2,275	4.59	15	472	2,166
三重県	4.43	8	465	2,061	4.16	5	471	1,960
<b>中部圏</b>	<b>4.58</b>		<b>453</b>	<b>2,073</b>	<b>4.51</b>	-	<b>446</b>	<b>2,011</b>
滋賀県	4.84	22	453	2,193	5.09	27	436	2,221
京都府	7.05	44	452	3,185	7.53	46	439	3,307
大阪府	5.83	40	552	3,219	5.51	36	525	2,894
兵庫県	6.17	42	461	2,843	6.29	41	440	2,767
奈良県	4.00	2	479	1,917	4.46	10	471	2,099
和歌山県	5.51	34	395	2,175	5.74	38	392	2,249
<b>近畿圏</b>	<b>5.57</b>		<b>465</b>	<b>2,589</b>	<b>5.74</b>	-	<b>451</b>	<b>2,590</b>
鳥取県	4.27	4	396	1,691	4.41	9	376	1,657
島根県	4.89	23	398	1,947	4.75	21	387	1,840
岡山県	4.42	7	471	2,081	4.64	17	435	2,019
広島県	4.65	17	468	2,178	4.77	23	434	2,072
山口県	3.60	1	461	1,659	3.69	1	446	1,644
徳島県	4.65	18	434	2,018	4.23	6	431	1,825
香川県	4.60	15	438	2,013	3.78	2	441	1,665
愛媛県	4.44	9	409	1,818	4.56	14	402	1,835
高知県	4.59	14	430	1,975	3.98	4	459	1,827
福岡県	4.63	16	473	2,189	4.49	11	445	1,996
佐賀県	4.90	24	329	1,613	4.93	24	321	1,584
長崎県	5.50	33	377	2,073	5.69	37	351	1,996
熊本県	5.19	27	427	2,218	4.73	20	405	1,915
大分県	4.46	11	415	1,851	4.37	8	409	1,788
宮崎県	4.81	21	382	1,839	4.65	18	372	1,729
鹿児島県	5.66	36	383	2,169	5.49	34	381	2,091
沖縄県	7.80	46	354	2,761	7.04	45	343	2,415
<b>全 国</b>	<b>5.25</b>		<b>436</b>	<b>2,288</b>	<b>5.18</b>	-	<b>425</b>	<b>2,201</b>

※2016 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。