

東京カンテイ、中部圏における“2019年 新築マンションPER”を発表

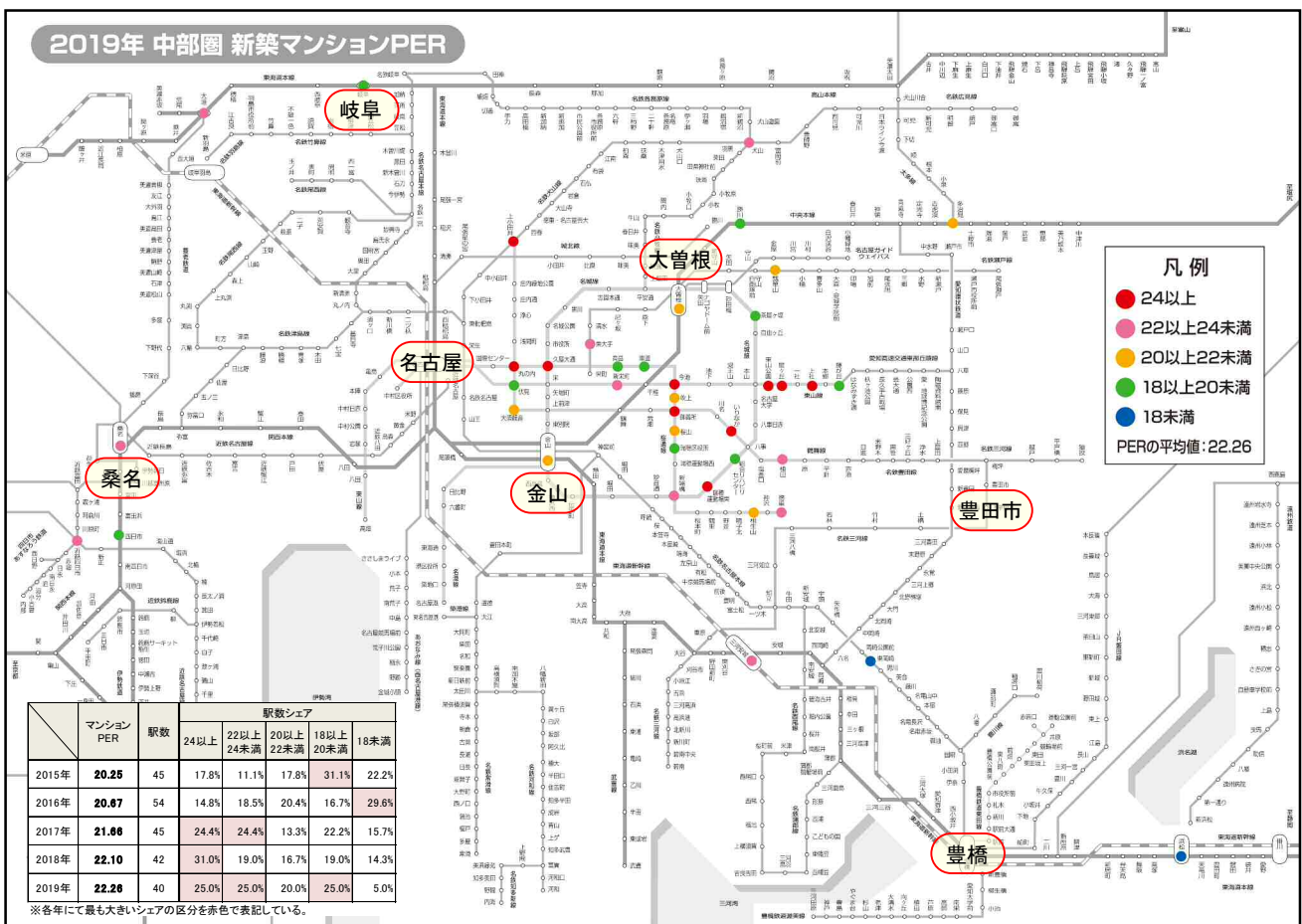
2019年の中部圏平均は22.26で7年連続の上昇、対象駅数も減少続く

マンションPERが最も低かった駅は「浜松」の13.77、最も高かった駅は「いりなか」の34.30

●JR名古屋駅の東側エリアや東山エリアでは価格高騰 近郊～郊外ターミナル駅では割高なケースも

2019年における新築マンションPER(=マンション価格が同じ駅勢圏のマンション賃料の何年分に相当するかを求めた値)の中部圏平均は22.26(対象40駅)と前年から0.16ポイント上昇し、緩やかながら賃料見合いでの割安感が年々薄れつつある。マンションPERの算出可能駅における新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比-0.9%の4,283万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は-1.7%の161,249円で、ともに低下していた。新築マンション価格は他の都市圏よりも比較的割安な水準にあり、またマンションPER自体も平均値・最大値ともに首都圏の水準を下回るなど、依然として相対的な割安感を維持している。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、各色の分布状況はまだら模様となっており、名古屋市中心部であっても賃料水準の高さを背景に割安感を保っている駅を確認することができる。それに対して、近郊～郊外エリアでは中部圏平均を下回る賃料水準から逆に赤色や桃色の駅が目立っている。賃料見合いで強い割安感を示す青色(18未満)や表面利回り換算で5%以上を維持している緑色(18以上20未満)の合計シェアは30.0%で、過半数割れとなった2016年以降も着実にそのシェアを縮めつつある。一方、中部圏平均のマンションPERを概ね上回っている桃色(22以上24未満)やさらに強い割高感を示す赤色(24以上)の合計シェアは昨年と同じく50.0%で、割高な駅が大半を占める状況に変わりはない。これらの駅の多くは中部圏の中でも価格水準が高い名古屋市中心部に分布しているわけだが、他にも近郊～郊外エリアに位置するターミナル駅がその賃料水準の低さから割高な駅として挙がっている。



●PERランキングの第1位は昨年と同じく「浜松」 郊外立地の駅では一戸建て住宅を意識した値頃な価格

中部圏で最もマンション PER が低かった(割安感が強かった)駅は昨年と同じく JR 東海道本線「浜松」の 13.77 で、新築価格・月額賃料ともに 2018 年から目立った変化が見られず、2019 年に分譲された物件は徒歩 9 分の小規模物件のみであった。対する賃料事例は東海道新幹線の停車駅ということもあり、大半の物件では中部圏平均を上回る賃料水準となっていたため、今回も賃料見合いで著しく割安な駅として登場することとなった。ランキング上位には「浜松」を含め、新築マンション価格が 2,000 万円台～3,000 万円台の前半の駅が半数ほどを占めており、いずれも中部圏の近郊～郊外エリアに位置している。郊外立地の駅では値付けをする上で従来通り価格訴求力を有する一戸建て住宅は無視できない存在であり、購入者から一定以上の反響を得る必要があるため、価格レンジの上値は自ずと抑えられている。また、特定の物件から高額な賃料事例が発生したことで結果的にマンション PER が低くなった駅としては、「勝川」「総合リハビリセンター」「桜山」「吹上」の 4 駅が挙げられる。元々、各駅勢圏において賃料事例の件数自体さほど多くないこともあり、特定の物件バイアスが掛かりやすいことも多分に影響している。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅も昨年と同じく名古屋市営地下鉄鶴舞線「いりなか」の 34.30 で、新築マンション価格が横ばいとなったのに対して、分譲マンション賃料は前年から 7.2%

低下したことで、マンション PER は 2.5 ポイントほど上昇する結果となった。東山エリアからは「いりなか」の他にも「星ヶ丘」や「東山公園」が登場しているわけだが、新築マンション価格はいずれも 5,000 万円台～6,000 万円台で中部圏平均と比べてもかなり高めの水準となっている。元々、地元住民から住宅地としての人気を集めていることに加えて、分譲されるマンションも比較的資金に余裕がある購入層をターゲットとしているために、外観・内装とも趣向を凝らしたデザインであったり使用する建材に拘るケースも多く、販売価格は自ずと高額化する傾向にある。さらに、近年では大手・準大手デベロッパーが手掛ける物件の増加もこれらの価格高騰の動きに拍車を掛けているようだ。なお、第 10 位の「今池」からはマンション PER が 25 ポイントを下回っており、表面利回り換算では 4% 以上の水準を維持している。下位 20 駅の全てで 30 ポイントを超えている首都圏に比べれば、本当に賃料見合いで割高となっている駅はせいぜい 10 駅程度に限られている。

中部圏 新築マンション PER 上位 20 駅 (賃料水準に対して価格が割安な駅)

順位	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR東海道本線	浜松	13.77	3,169	191,769
2	名鉄名古屋本線	東岡崎	16.19	2,525	129,956
3	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	18.61	6,115	273,850
4	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	18.73	4,680	208,248
5	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	19.09	4,046	176,622
6	JR東海道本線	岐阜	19.38	3,425	147,288
7	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	19.44	3,083	132,148
8	JR中央本線	勝川	19.47	3,550	151,958
9	JR関西本線	四日市	19.51	3,198	136,589
10	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	19.90	4,267	178,739
11	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	19.94	4,999	208,909
12	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	19.95	3,831	159,975
13	名鉄瀬戸線	瓢箪山	20.14	3,453	142,897
14	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	20.15	4,620	191,041
15	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	20.55	3,141	127,363
16	JR中央本線	大曾根	20.90	3,980	158,715
17	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	21.08	4,354	172,100
18	JR中央本線	多治見	21.21	2,958	116,183
19	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	21.47	4,348	168,778
20	JR東海道本線	金山	21.92	4,468	169,868

中部圏 新築マンション PER 下位 20 駅 (賃料水準に対して価格が割高な駅)

順位	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	34.30	5,869	142,575
2	名鉄犬山線	上小田井	30.29	4,443	122,231
3	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	26.98	5,302	163,744
4	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	26.43	6,320	199,262
5	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	26.35	4,520	142,956
6	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	25.84	5,122	165,158
7	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	25.76	6,330	204,755
8	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	25.60	6,497	211,454
9	名古屋市営地下鉄東山線	上社	25.12	4,607	152,813
10	名古屋市営地下鉄東山線	今池	24.08	4,655	161,112
11	JR東海道本線	三河安城	23.65	3,174	111,827
12	近鉄名古屋線	近鉄四日市	23.18	3,882	139,542
13	JR東海道本線	大垣	23.09	3,582	129,306
14	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	23.03	5,827	210,802
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	22.97	3,669	133,115
16	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	22.88	3,850	140,244
17	名鉄犬山線	犬山	22.74	3,389	124,210
18	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	22.33	4,096	152,856
19	名鉄瀬戸線	東大手	22.29	4,276	159,844
20	JR関西本線	桑名	22.15	3,699	139,175

※マンション PER が同値の場合は、小数点第 3 位以下を参照し順位に反映している。

●PERが前年から最も低下した駅は「総合リハビリセンター」、物件バイアスによって月額賃料は22.9%も上昇

前年に比べて最も割安感が強まった駅は名古屋市営地下鉄名城線「総合リハビリセンター」で、賃料換算での回収期間は丸4年短くなって中部圏平均を下回る結果となった。新築マンション価格では若干の上昇もあったが、賃料事例においては大手デベロッパーが供給した高額レジデンス1物件のみからの発生に留まった影響で、月額賃料は前年から22.9%も上昇しており、完全に特定の物件バイアスが作用したことによる結果である。同じように、月額賃料が前年から10%以上も上昇していた駅としては「吹上」「東山公園」「桜山」が該当し、「勝川」に至ってもこれらの駅に類する形で登場したケースと見るべきだろう。ランキング

中部圏 新築マンションPERが前年から低下した(割安感が強まった)14駅

順位	沿線名	駅名	差分	2019年			2018年		
				新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	-4.00	19.94	4,999	208,909	23.94	4,881	169,937
2	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	-3.72	21.47	4,348	168,778	25.19	4,261	140,963
3	JR関西本線	桑名	-3.21	22.15	3,699	139,175	25.36	3,966	130,338
3	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	-3.21	25.60	6,497	211,454	28.81	6,307	182,423
5	JR中央本線	勝川	-3.13	19.47	3,550	151,958	22.60	3,754	138,391
6	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	-2.41	20.15	4,620	191,041	22.56	4,518	166,911
7	JR東海道本線	三河安城	-1.30	23.65	3,174	111,827	24.95	3,348	111,827
8	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	-1.27	19.44	3,083	132,148	20.71	3,459	139,177
9	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	-0.53	18.73	4,680	208,248	19.26	4,924	213,066
9	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	-0.53	19.09	4,046	176,622	19.62	4,215	179,086
11	JR中央本線	大曽根	-0.31	20.90	3,980	158,715	21.21	3,991	156,787
12	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	-0.29	26.98	5,302	163,744	27.27	5,057	154,558
13	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	-0.24	21.08	4,354	172,100	21.32	4,357	170,324
14	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	-0.04	18.61	6,115	273,850	18.65	6,222	277,963

上位の中で純粋に割安感が強まった駅は「三河安城」「高岳」「瑞穂区役所」「大曽根」「大須観音」「伏見」の6駅だが、このうちマンションPERの差分が1ポイントを超えたのは「三河安城」のみであった。新築マンションの価格水準自体も数百万円ほどしか低下していないケースが大半であることから、中部圏においても割安感が本格的に強まった駅がほとんどなかったと言っても決して間違いではない。

中部圏 新築マンションPERが前年から上昇した(割高感が強まった)16駅

順位	沿線名	駅名	差分	2019年			2018年		
				新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	4.52	22.33	4,096	152,856	17.81	3,267	152,856
2	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	2.58	26.43	6,320	199,262	23.85	5,532	193,293
3	JR東海道本線	岐阜	2.52	19.38	3,425	147,288	16.86	3,378	167,005
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	2.48	34.30	5,869	142,575	31.82	5,869	153,714
5	名鉄大山線	上小田井	1.76	30.29	4,443	122,231	28.53	4,443	129,758
6	近鉄名古屋線	近鉄四日市	1.68	23.18	3,882	139,542	21.50	3,571	138,426
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	1.32	25.84	5,122	165,158	24.52	4,847	164,725
8	JR東海道本線	金山	0.78	21.92	4,468	169,868	21.14	4,286	168,976
9	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	0.70	25.76	6,330	204,755	25.06	6,456	214,675
10	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	0.60	20.55	3,141	127,363	19.95	3,054	127,581
11	名古屋市営地下鉄東山線	上社	0.51	25.12	4,607	152,813	24.61	4,388	148,565
12	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	0.27	19.90	4,267	178,739	19.63	4,204	178,421
13	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	0.25	22.88	3,850	140,244	22.63	3,813	140,405
14	名鉄名古屋本線	東岡崎	0.06	16.19	2,525	129,956	16.13	2,633	136,064
14	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	0.06	19.95	3,831	159,975	19.89	3,801	159,237
16	JR東海道本線	浜松	0.02	13.77	3,169	191,769	13.75	3,169	192,074

一方、前年から最も割高感が強まった駅は名古屋市営地下鉄桜通線「徳重」で、マンションPERは2018年に比べて回収までに4年ほど余計にかかる状況となった。月額賃料に変化がなかったのに対して、新築マンション価格は800万円以上も上昇して4,000万円の大台に達していた。ただし、マンションPERの水準自体は中部圏平均と大差なく、賃料見合いで見るとは一般勤労者でも十分手が届く価格レンジに留まっていると捉えることもできる。純粋に賃料見合いで割高感が強まった駅は、他にも「丸の内」「近鉄四日市」「御器所」「金山」「相生山」「上社」「車道」「新瑞橋」「茶屋ヶ坂」を挙げられるが、目立った価格上昇を示したのは「丸の内」のみであった。それ以外での価格上昇幅は数百万円以内に留まっており、マンションPERの差分を見ても1ポイントも開いていないケースが大半である。

●新築マンションPERの算出方法と改訂版(カンテイアイ95号以降)における変更点について

分譲マンションの新築価格が、同じ駅勢圏の分譲マンション賃料の何年分に相当するかを求めた値。

$$\text{マンションPER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

一般に、マンションPERが低ければ賃料見合いでは割安で買いやすく、反対に高ければ割高で買いにくいことを意味する。なお、改訂版ではデータの均質化を図るために、分譲マンションの募集賃料も「新築相当」(=直近3年間に発生した築3年未満の事例を対象)とし、対象も最寄駅からの所要時間が徒歩20分以内の物件に改めた。