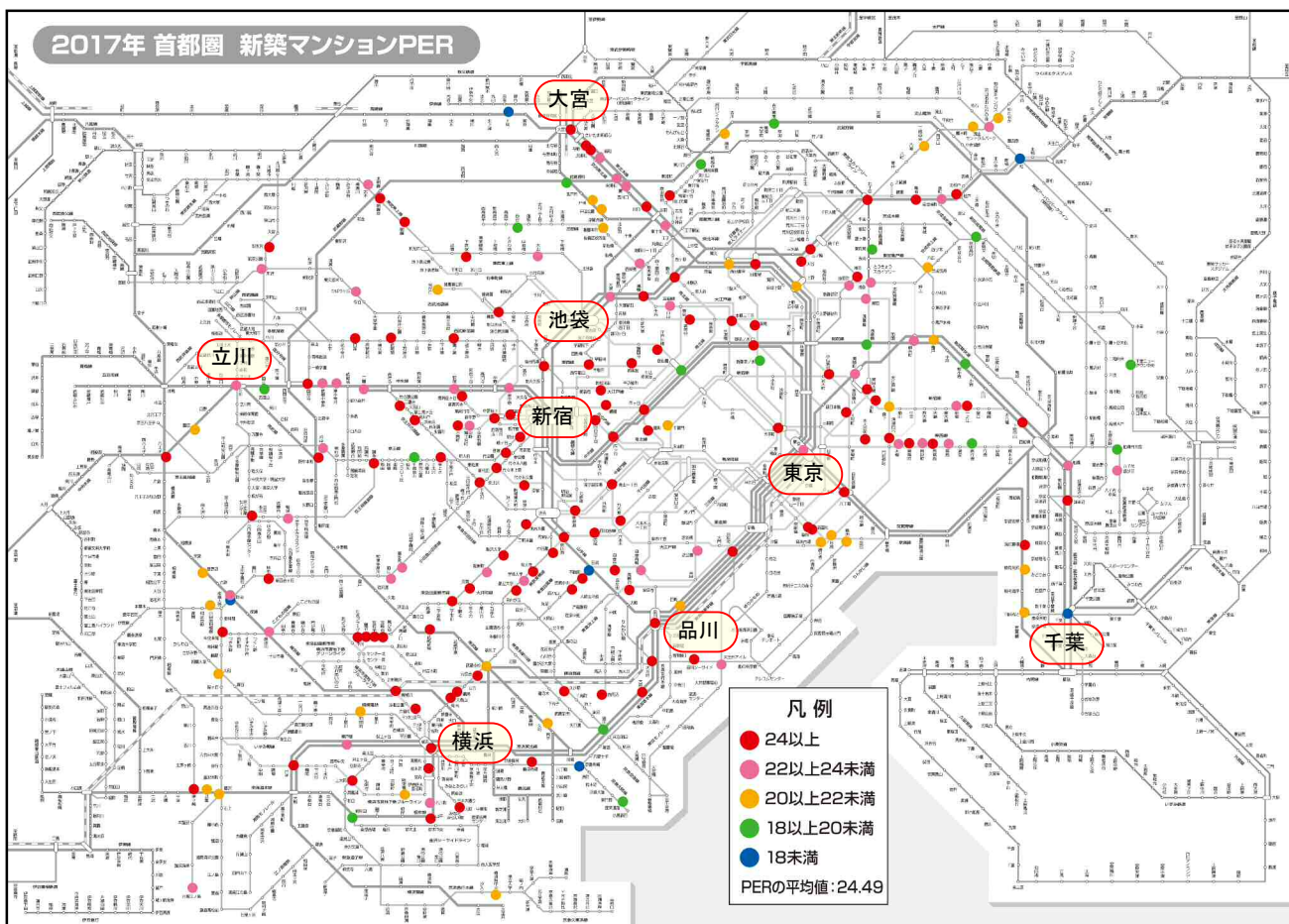


東京カンテイ、2000年～2017年における新築マンションPER【改訂版】を発表
2017年の首都圏平均は横ばいの24.49、価格・賃料ともに上昇で
マンションPERが最も低かった駅は「柏」の14.97、最も高かった駅は「青山一丁目」の45.26

●賃料見合いでも強気な価格設定の新築マンションが増加、全域的に買いやすさは低減

2017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)の首都圏平均は24.49(対象212駅)と前年から横ばいで、2012年以降続いてきた上昇傾向は一服することとなった。新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+2.9%の6,684万円と上昇し、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)も+2.5%の224,905円と相応に水準が高まったことから、回収に要する期間に大きな変化は見られなかった。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、賃料見合いで新築マンション価格が比較的割高であることを示す赤色や桃色といった駅が都心部のみならず、近郊～郊外エリアに渡って広くかつ多く分布しているのは一目瞭然で、エリアに関係なく賃料見合いで割高感が増している様子が見て取れる。賃料見合いで強い割安感を示す青色(18未満)や緑色(18以上20未満)の駅は、昨今では強気の価格設定によって基本的には郊外エリアに点在する程度まで数を減らしている。一方、比較的強い割高感を示す桃色(22以上24未満)や首都圏平均よりも総じてマンションPERが高い赤色(24以上)の合計シェアは、全体の約3/4を占めている。分布エリアを見ると、従来のようにJR山手線の内側や人気住宅地を有する城南～城西エリアだけに留まらず、ミニバブル期においても比較的買いやすさを保っていた湾岸エリアや城東エリア、横浜エリアやさいたまエリアなど広範囲に広がっている様子が確認できる。大手デベロッパーの寡占化が進む中、交通利便性の高さを背景に賃料見合いで強気に値付けされた新築マンションの供給が増えたことなどから、買いやすさが全域的に低減したものと推察される。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2018年5月7日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は「柏」、物件バイアスによる賃料水準の跳ね上がりもあって割安な駅として登場

首都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 JR 常磐線「柏」の14.97で、賃料換算では回収期間が首都圏平均に比べて約9.5年も短かった。「柏」ではここ3年間、新築マンション価格は3,700万円~4,000万円で概ね安定しているのだが、2015年3月の上野東京ライン開業によって「東京」~「品川」方面への通勤利便性が向上したことに加え、駅前タワーマンションからの賃料事例が増えたことなどから、月額賃料が206,024円と2年前に比べて6万円以上も上昇している。同様のケースは「目黒」などでも見られ、額面通りに新築マンション価格が賃料見合いで極端に割安となっていると言い切ることは難しい。また、「千葉」や「町田」など郊外エリアに位置している駅については、“賃料水準に対して価格が割安”というよりも、“用地取得や建設費などのコストアップ分を価格に転嫁してしまうと購入者からの反響が鈍くなるので賃料見合い以上に強気な値付けができていない”と読み解くのが妥当であろう。一方、マンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は東京メトロ銀座線「青山一丁目」の45.26で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に20年以上も余計にかかる計算となる。月額賃料は385,302円と首都圏でもかなりの高水準を示しているものの、新築マンション価格は20,926万円と2億円を超えており、結果的に賃料見合いで最も割高な駅となってしまった。「表参道」や「恵比寿」など月額賃料が30万円以上の都心一等地に位置する駅では、富裕層向けのハイグレードな高額マンションが主だった供給物件となってきており、最近ではJR山手線沿線やその周辺、横浜エリアでも価格高騰によって結果として“億ション”に類する物件が増え続けている。

首都圏 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 m ² 価格(万円)	70 m ² 賃料(円/月)
1	JR常磐線	柏	14.97	3,701	206,024
2	京急本線	京急川崎	16.05	4,553	236,421
3	JR高崎線	上尾	16.59	3,663	184,028
4	JR山手線	目黒	17.24	8,310	401,640
5	JR総武線	千葉	17.61	4,115	194,697
6	JR横浜線	町田	17.85	3,798	177,325
7	東葉高速鉄道	船橋日大前	18.13	2,923	134,369
8	JR根岸線	新杉田	18.39	4,044	183,197
9	JR武蔵野線	吉川美南	18.42	3,193	144,456
10	JR京浜東北線	蒲田	18.44	5,454	246,438
11	JR総武線	新小岩	18.44	4,596	207,637
12	京急大師線	産業道路	18.56	3,654	164,064
13	都営地下鉄三田線	西台	18.65	3,985	178,011
14	京王線	千歳烏山	18.83	5,221	230,984
15	東武伊勢崎線	東向島	18.93	5,126	225,673
16	JR埼京線	武蔵浦和	19.13	4,703	204,869
17	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	19.43	8,744	374,955
18	北総鉄道	千葉ニュータウン中央	19.47	2,709	115,908
19	JR総武線	浅草橋	19.48	6,615	282,997
20	埼玉高速鉄道	浦和美園	19.50	3,658	156,332

首都圏 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 m ² 価格(万円)	70 m ² 賃料(円/月)
1	東京メトロ銀座線	青山一丁目	45.26	20,926	385,302
2	東京メトロ有楽町線	麹町	37.12	15,411	345,965
3	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	36.37	9,937	227,707
4	JR山手線	浜松町	35.60	12,322	288,445
5	東急東横線	大倉山	31.81	6,457	169,142
6	西武池袋線	練馬	31.63	6,940	182,862
7	東急田園都市線	鷺沼	31.49	6,599	174,618
8	小田急小田原線	代々木上原	31.21	12,139	324,166
9	東急目黒線	不動前	31.19	10,649	284,553
10	JR山手線	高田馬場	31.11	10,923	292,589
11	東急田園都市線	駒沢大学	30.98	9,428	253,606
12	東京メトロ千代田線	乃木坂	30.78	11,506	311,524
13	JR根岸線	山手	30.54	5,814	158,650
14	小田急江ノ島線	中央林間	30.16	4,556	125,900
15	JR山手線	品川	30.09	10,840	300,242
16	JR山手線	恵比寿	29.94	13,539	376,785
17	東京メトロ丸ノ内線	南阿佐ヶ谷	29.75	7,969	223,214
18	JR中央線	四ツ谷	29.63	11,718	329,522
19	東京メトロ銀座線	表参道	29.58	14,995	422,453
20	東京メトロ東西線	早稲田	29.54	9,020	254,435

※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。

●新築マンション PER の算出方法と改訂版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すぐに割安で買やすく、反対に高ければ割高で買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。