

東京カンテイ、中部圏における“2018年 新築マンションPER”を発表

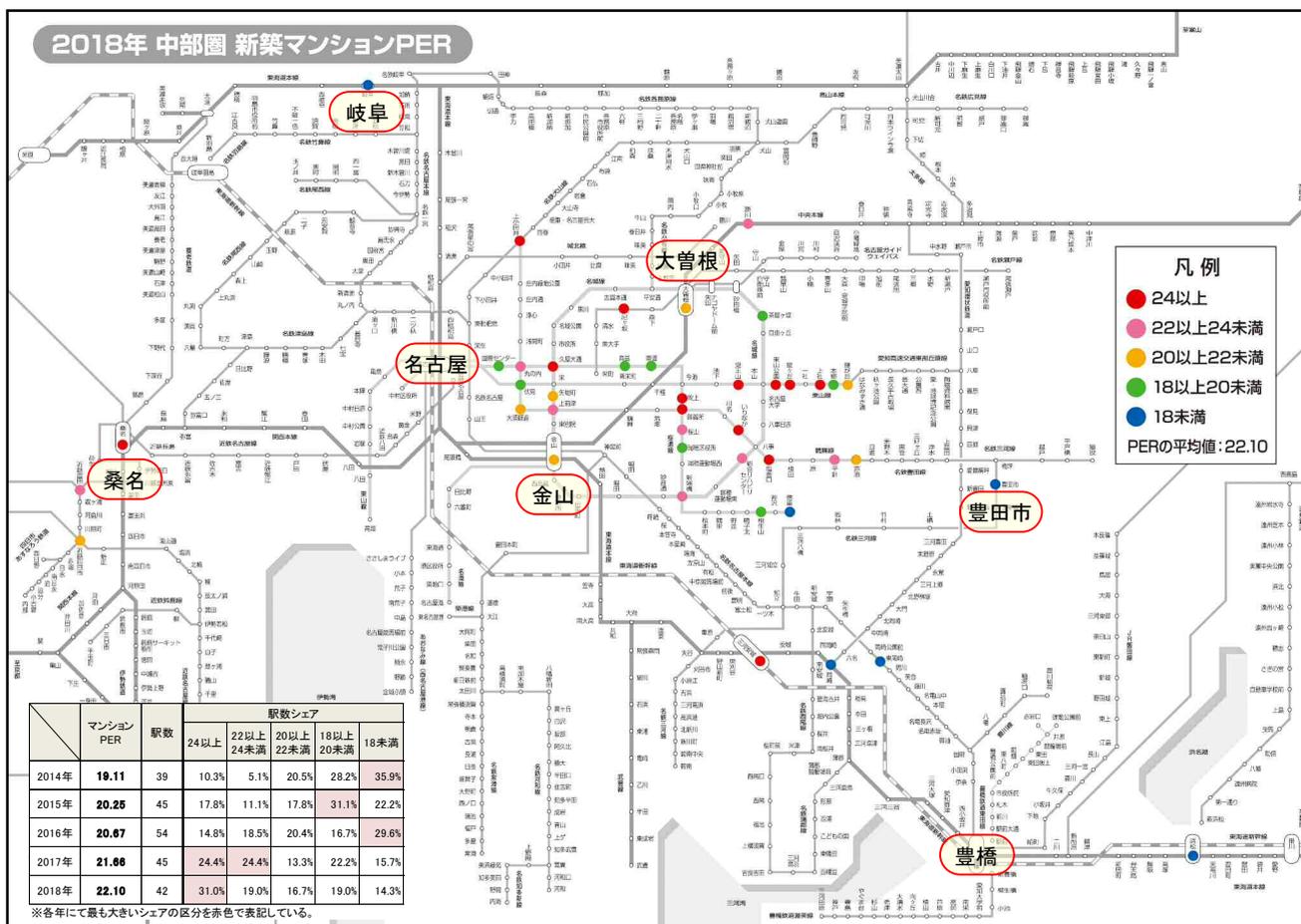
2018年の中部圏平均は22.10で6年連続の上昇、対象駅数は減少続く

マンションPERが最も低かった駅は「浜松」の13.75、最も高かった駅は「いりなか」の31.82

●JR名古屋駅の東側エリアでも価格水準が上振れ、名古屋中心部には依然割安な駅が存在

2018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22.10(対象42駅)と前年から0.44ポイント上昇し、上昇傾向にシフトする前の2012年当時と比べて回収期間は4年以上も長期化している。新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+6.6%の4,322万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+4.7%の164,073円と、ともに上昇した。価格高騰が著しい首都圏に比べれば賃料見合いでの割安感があり、投資先としての魅力も依然としてキープしている。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、前年と比べて各色の分布状況に目立った変化はなく、赤色や桃色で示された駅が名古屋市営地下鉄名城線の内側～東側にかけて多く分布しているほか、名古屋市の近郊エリアや三重県の「桑名」周辺でもマンションPERが高めの駅を確認することができる。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、2016年に46.3%と過半数を割り込み、この2年間では30%台まで低下してきている。これらの駅のほとんどは名古屋市中心部の商業地区や東山エリアからやや外れて立地しており、他にも中部圏の近郊～郊外エリアなどで散見される程度となっている。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)の合計シェアはマンションPERの集計開始から初めて50%の大台に達しており、赤色に関しては最も大きいシェアを占める区分となった。これらの駅が分布しているのは東山エリアが中心で、他にもJR名古屋駅の東側エリアや近郊～郊外エリアに位置するターミナル駅などが挙げられる。



●PERランキングの第1位は「浜松」、物件バイアスによって“見かけ上”割安に映る駅も散見

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 JR 東海道本線「浜松」の 13.75 で、2016 年に大手デベロッパーの駅近大規模タワーマンションが複数分譲され、それらの物件から中部圏平均を上回る高額な賃料事例が発生し続けている。当時のマンション PER も 16.52 とかなり低い水準を示していたのだが、2018 年に分譲された物件は徒歩 9 分の小規模マンションのみで、その価格も 3,169 万円と 2016 年比で 550 万円ほど安価になった結果、賃料見合いで著しく割安な駅となった。ランキング上位には「浜松」を含め、新築マンション価格が 4,000 万円を下回る駅が多数登場しているのだが、そのほとんどが中部圏の近郊～郊外エリアに位置している。これらのエリアでは競合する一戸建てに対して分譲マンションにもある程度の価格訴求力が求められることから、賃料見合いや購入検討者の予算レンジに見合った買いやすい価格設定を余儀なくされている状況にある。また、特定の物件から高額な賃料事例が発生したことでマンション PER が低い値となっていた駅としては、「伏見」「高岳」「車道」「矢場町」「大曾根」の 5 駅が該当する。一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は名古屋市営地下鉄鶴舞線「いりなか」の 31.82 で、中部圏平均と比較して回収には 10 年近くも余計にかかる計算となる。東山エリアをはじめ、名古屋市営地下鉄名城線の東側に位置する駅は地元住民から住宅地としての人気を集めている。これらの駅では比較的資金に余裕がある購入層をターゲットにした分譲マンションが主に供給されているために、デザインや建材などを含めて高スペックな物件が多くなりがちで、新築マンション価格も結果的に高額化してしまう傾向にある。しかし、賃料水準自体は一部の“ピン立地”を除けば中部圏においても決して高いというわけでもなく、賃料見合いでマンション価格を押し測ると自ずと割高感が強くなる。これら以外の駅としては JR 名古屋駅の東側エリアから「久屋大通」「丸の内」「上前津」の 3 駅が登場しているが、いずれの駅においてもタワーマンションや投資ニーズをターゲットとしたコンパクトマンションが分譲されており、地元の一般的な勤労者の購入予算に合わせた値付けというよりも、国内外の投資家などを対象として表面利回りで 4%～5%の範囲内に収まるような価格帯に設定されていると見る方が妥当であろう。この他には、近郊～郊外エリアに位置しながらも大手・準大手デベロッパーが分譲を手掛けたことでマンション価格が上振れた「上小田井」「桑名」「三河安城」なども散見される。

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 m 価格 (万円)	70 m 賃料 (円 / 月)
1	JR東海道本線	浜松	13.75	3,169	192,074
2	名鉄名古屋本線	東岡崎	16.13	2,633	136,064
3	名鉄三河線	豊田市	16.26	3,491	178,882
4	JR東海道本線	岐阜	16.86	3,378	167,005
5	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	17.81	3,267	152,856
6	JR東海道本線	岡崎	17.93	3,341	155,292
7	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	18.16	4,274	196,122
8	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	18.65	6,222	277,963
9	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	19.26	4,924	213,066
10	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	19.52	3,898	166,360
11	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	19.62	4,215	179,086
12	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	19.63	4,204	178,421
13	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	19.89	3,801	159,237
14	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	19.95	3,054	127,581
15	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	20.55	3,426	138,911
16	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	20.71	3,459	139,177
17	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	20.88	5,461	218,000
18	JR東海道本線	金山	21.14	4,286	168,976
19	JR中央本線	大曾根	21.21	3,991	156,787
20	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	21.32	4,357	170,324

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 m 価格 (万円)	70 m 賃料 (円 / 月)
1	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	31.82	5,869	153,714
2	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	28.81	6,307	182,423
3	名鉄犬山線	上小田井	28.53	4,443	129,758
4	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	28.09	7,057	209,391
5	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	27.27	5,057	154,558
6	名古屋市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	25.42	3,808	124,816
7	JR関西本線	桑名	25.36	3,966	130,338
8	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	25.19	4,261	140,963
9	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	25.06	6,456	214,675
10	JR東海道本線	三河安城	24.95	3,348	111,827
11	名古屋市営地下鉄東山線	上社	24.61	4,388	148,565
12	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	24.52	4,847	164,725
13	名鉄瀬戸線	尼ヶ坂	24.05	4,520	156,608
14	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	23.94	4,881	169,937
15	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	23.85	5,532	193,293
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	23.66	3,769	132,730
17	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	22.66	4,949	182,035
18	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	22.63	3,813	140,405
19	JR中央本線	勝川	22.60	3,754	138,391
20	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	22.56	4,518	166,911

※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「近鉄富田」、駅近物件からの高額賃料事例の増加が大きく影響

前年に比べて最も割安感が強まった駅は近鉄名古屋線「近鉄富田」で、マンションPERは27.39→22.07と賃料換算での回収期間は5年ほど短くなって中部圏平均と同程度を示している。新築マンション価格自体は3,500万円前後でさほど変化はなかったものの、駅近物件からの賃料事例が増えた影響によって、月額賃料が134,406円と前年に比べて28.7%、約3万円も上昇しており、額面通りに賃料見合いで割安感が強まったとは言い切れない。同じく、特定の物件バイアスによって月額賃料が前年から10%以上も上昇していた駅としては「矢場町」「桑名」「大曽根」が該当しており、「桑名」に至ってはマンション価格がやや上昇しているにもかかわらずマンションPERが低下するといった事態になってしまっている。実質的に割安感の強まりが目立った駅は「高岳」や「瑞穂区役所」のみで、第9位以下の駅に至ってはマンションPERの差分が1ポイント以内に収まっていることから、前年からの割安感の強まりは極めて限定的であると言える。

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鶴舞線「いりなか」で、マンションPERは21.62→31.82と2017年に比べて回収までに10年以上も余計にかかる状況となっており、中部圏で唯一マンションPERが30ポイントを上回ってしまっている。月額賃料が166,758円→153,714円に低下したことに加えて、新築マンション価格が5,869万円と1,500万円以上も上昇したことで、割高感が一気に強まる結果となった。第8位までの駅ではいずれも新築マンション価格が上昇していることから、これらの駅では純粋に賃料見合いでの割高感が強まったものと判断しても差し支えない。ただし、下位3駅の「いりなか」「久屋大通」「総合リハビリセンター」を除けばマンションPERの差分は小さく、また第9位以下の駅に至ってはその差は1ポイントも開いていない。この特徴は中部圏に限って見られるのだが、これらの駅はランキングに登場してはいるものの、賃料見合いでの新築マンション価格の割高感自体は前年から大して変わっていないと言っても問題ないだろう。

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)17駅

順位	沿線名	駅名	差分	2018年			2017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	近鉄名古屋線	近鉄富田	-5.32	22.07	3,559	134,406	27.39	3,433	104,466
2	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	-4.89	19.26	4,924	213,066	24.15	6,007	207,267
3	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	-4.46	20.88	5,461	218,000	25.34	5,717	188,041
4	JR関西本線	桑名	-4.23	25.36	3,966	130,338	29.59	3,934	110,807
5	JR中央本線	大曽根	-3.39	21.21	3,991	156,787	24.60	4,013	135,958
6	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	-2.55	19.62	4,215	179,086	22.17	4,726	177,678
7	JR中央本線	勝川	-1.30	22.60	3,754	138,391	23.90	3,644	127,080
8	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	-1.06	22.56	4,518	166,911	23.62	4,691	165,538
9	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	-0.96	22.63	3,813	140,405	23.59	3,797	134,128
10	近鉄名古屋線	近鉄四日市	-0.92	21.50	3,571	138,426	22.42	3,696	137,399
11	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	-0.88	25.19	4,261	140,963	26.07	4,388	140,243
12	名鉄三河線	豊田市	-0.75	16.26	3,491	178,882	17.01	3,445	168,770
13	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	-0.73	17.81	3,267	152,856	18.54	3,267	146,847
14	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	-0.48	27.27	5,057	154,558	27.75	5,057	151,868
15	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	-0.40	28.09	7,057	209,391	28.49	7,133	208,647
16	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	-0.38	22.66	4,949	182,035	23.04	5,046	182,560
17	名鉄名古屋本線	東岡崎	-0.04	16.13	2,633	136,064	16.17	2,707	139,498

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)17駅

順位	沿線名	駅名	差分	2018年			2017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	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	10.20	31.82	5,869	153,714	21.62	4,327	166,758
2	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	5.52	25.06	6,456	214,675	19.54	5,165	220,295
3	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	2.32	23.94	4,881	169,937	21.62	4,152	159,997
4	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	1.90	28.81	6,307	182,423	26.91	6,008	186,073
5	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	1.72	20.71	3,459	139,177	18.99	3,289	144,329
6	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	1.52	23.85	5,532	193,293	22.33	4,930	183,957
7	JR東海道本線	岡崎	1.33	17.93	3,341	155,292	16.60	3,101	155,655
8	名古屋市営地下鉄東山線	上社	1.18	24.61	4,388	148,565	23.43	4,099	145,776
9	JR東海道本線	三河安城	0.89	24.95	3,348	111,827	24.06	3,348	115,961
10	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	0.52	18.65	6,222	277,963	18.13	5,914	271,793
11	名鉄瀬戸線	尼ヶ坂	0.45	24.05	4,520	156,608	23.60	4,435	156,608
12	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	0.43	19.95	3,054	127,581	19.52	2,984	127,423
13	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	0.39	19.52	3,898	166,360	19.13	3,898	169,782
14	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	0.38	19.63	4,204	178,421	19.25	4,054	175,507
15	JR東海道本線	岐阜	0.31	16.86	3,378	167,005	16.55	3,688	185,755
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	0.09	23.66	3,769	132,730	23.57	3,847	135,981
17	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	0.06	24.52	4,847	164,725	24.46	4,795	163,323

●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。