

東京カンテイ、中部圏における“2024 年 新築マンション PER【改定版】”を発表

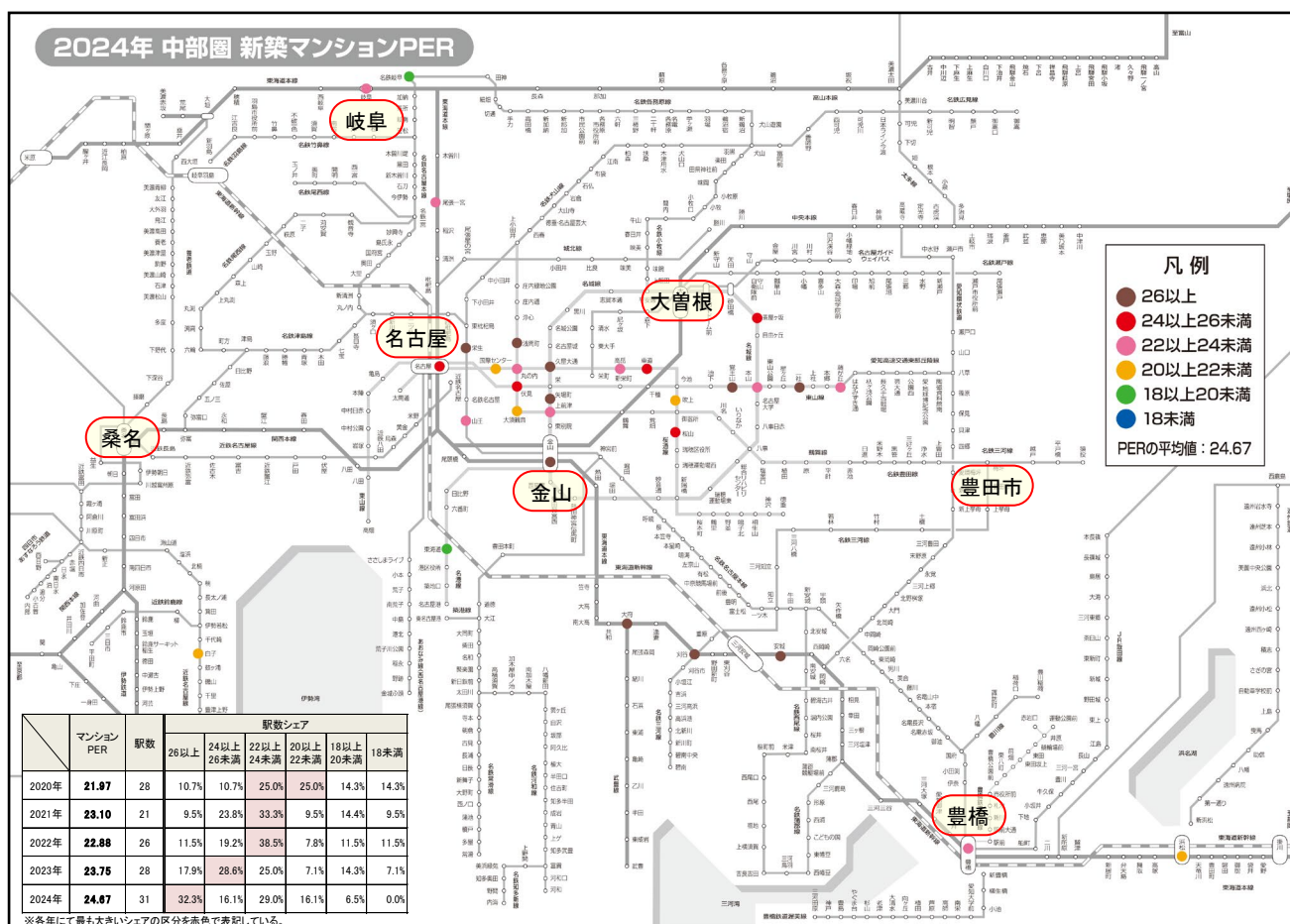
2024 年の中部圏平均は 24.67、前年から 0.92 ポイントの続伸

マンション PER が最も低かった駅は「東海通」の 19.03、最高駅は「矢場町」の 32.52

●マンション PER26 以上の駅、名古屋市中心部に加えて JR 東海道本線の沿線エリアにも分布エリアを拡げる

2024 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 24.67 で、前年から 0.92 ポイントの続伸となった。算出対象駅(31 駅)における新築マンションの平均価格(70 m²換算)は前年比+1.7%の 5,492 万円と上昇、さらに分譲マンションの平均賃料(70 m²換算)が-2.7%の 185,917 円と下落したため、回収に要する期間は 1 年近く長期化する結果となった。直近にかけては分譲マンション賃料が伸び悩む中、建築コストの上昇や名古屋市中心部への供給集中、高額レジデンスや駅近タワーマンションの増加などを背景に新築マンションの販売価格は高騰し、マンション PER の水準も急激に押し上がって 2023 年以降は近畿圏の水準を上回ってきている。

各駅のマンション PER を色分けした路線図を見てみると、青色(18 未満)の駅は姿を消しており、緑色(18 以上 20 未満)の駅も名古屋市中心部から外れたエリアや岐阜県内に散見される程度しかない。新築マンションの供給が集中する名古屋市中心部においては JR 名古屋駅の東側エリアで比較的割安感がある橙色(20 以上 22 未満)の駅が一部確認されているものの、全体的には赤色や茶色の駅が多く分布している。青色と緑色の合計シェアを見ると、2015 年には 65.0%と全体の 2/3 程度を占めていたが、2024 年には 21.4%→6.5%と一気に 10%の大台を下回っている。中部圏平均を概ね上回る赤色(24 以上 26 未満)は 5 駅(シェア 16.1%)と駅数・シェアともに縮減したが、賃料見合いで強い割高感を示す茶色(26 以上)は 10 駅(同 32.3%)と倍増しており、これらの合計シェア自体も 46.5%→48.4%と過半数に近づきつつある。JR 東海道本線の沿線エリアでも茶色の駅の増加が認められる。



●PER ランキングの第 1 位は「東海通」、名古屋市中心部から離れていることで販売価格は値頃に

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)駅は名古屋市営地下鉄名港線「東海通」の 19.03 で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて 5 年以上も短かった。「東海通」で対象となったのは 2 グループで、徒歩時間区分はともに「5 分以内」、所在階層区分は「4 階未満」「5 階～9 階」と異なっていたが、それぞれのマンション PER(18.65、19.41)で大きな違いはなかった。供給された新築マンションは最寄駅から徒歩 5 分と近く、大規模商業施設も隣接しているため生活利便性に富んだ環境となっている。ただし、名古屋市中心部から離れていることやオフィスエリアへダイレクトアクセスできないという立地条件もあり、販売価格は賃料見合いでかなり値頃に設定されていた。掲出した対象駅のうち、中部圏平均のマンション PER を下回ったのは第 18 位の「桜山」までで、基本的には周辺 3 県や愛知県下の駅が多くを占めているが、中には「国際センター」や「大須観音」など JR 名古屋駅の東側エリアに位置する駅も 6 駅ほど含まれている。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」の 32.52 で、賃料換算では中部圏平均と比較して回収に 8 年近く余計にかかる計算となる。「矢場町」で対象となったのは 4 グループで、徒歩時間区分はいずれも「5 分以内」、所在階層区分は「4 階以下」「5 階～9 階」「10 階～14 階」「15 階～19 階」と低層階～高層階に渡っており、マンション PER のレンジは 29.98～34.69 と 5 ポイント近い開きがある。平均価格・平均賃料ともに高層階ほど高くなる傾向にあるが、強気な設定によって価格水準の方が大幅に上振れており、賃料見合いでの割高感はむしろ高層階の方が強い結果となっている。なお、掲出した 31 駅の中で所在階層区分が 20 階以上のグループを含んでいたのは第 16 位の「丸の内」と第 19 位の「名古屋」の 2 駅のみであった。例えば、「丸の内」において徒歩時間区分が同じグループのマンション PER を比較してみると、「15 階～19 階」までは 22.45～27.91 であったのに対して、「20 階～24 階」では 20.34 とやや低い数値を示している。前述した「矢場町」では高層階ほどマンション PER が高くなる傾向となっていたが、やはり所在階層が 20 階以上にもなると高層階のプレミアム住戸や最上階に位置する住戸から非常に高額な賃料事例が発生することでマンション PER が他の階層に比べて一段低い水準となっている点は他の都市圏と共通しているようだ。

2024 年 中部圏 新築マンション PER 上位ランキング (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	表面利回り (%)	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
1	名古屋市営地下鉄名港線	東海通	19.03	5.26	3,171	138,871
2	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	19.89	5.03	3,942	165,156
3	J R 東海道本線	浜松	20.30	4.93	4,301	176,556
4	近鉄名古屋線	白子	20.76	4.82	3,513	141,021
5	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	20.89	4.79	5,776	230,365
6	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	21.06	4.75	5,204	205,909
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	21.66	4.62	5,640	217,013
8	J R 東海道本線	岐阜	22.13	4.52	4,333	163,194
9	名古屋市営地下鉄名城線	本山	22.29	4.49	8,087	302,346
10	J R 東海道本線	尾張一宮	22.47	4.45	4,726	175,281
11	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	22.64	4.42	4,438	163,378
12	名鉄名古屋本線	山王	22.74	4.40	4,082	149,582
13	J R 東海道本線	豊橋	22.81	4.38	4,421	161,502
14	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	23.26	4.30	5,951	213,191
15	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	23.48	4.26	6,231	221,156
16	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	23.74	4.21	6,538	229,532
17	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	24.12	4.15	6,047	208,905
18	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	24.60	4.07	5,938	201,180
19	J R 東海道本線	名古屋	24.87	4.02	7,286	244,135
20	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	25.29	3.95	4,602	151,647
21	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	25.63	3.90	5,763	187,364
22	J R 東海道本線	金山	26.35	3.79	5,910	186,890
23	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	27.03	3.70	5,601	172,708
24	J R 東海道本線	安城	27.11	3.69	4,601	141,448
25	名鉄名古屋本線	栄生	27.32	3.66	5,623	171,524
26	J R 東海道本線	大府	27.88	3.59	4,167	124,541
27	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	29.54	3.39	7,025	198,198
28	J R 東海道本線	刈谷	29.98	3.34	5,349	148,702
29	名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.14	3.21	6,518	174,405
30	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	32.35	3.09	8,249	212,519
31	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	32.52	3.07	7,228	185,216

※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。

●築 10 年中古マンション PER ランキングを初公開 上位トップは「浜松」、最高駅は「久屋大通」

築 10 年中古マンションで最もマンション PER が低かった駅は JR 東海道本線 2024 年 中部圏 築 10 年中古マンション PER 上位ランキング (賃料水準に対して価格が割安な駅)

PER が低かった駅は JR 東海道本線「浜松」の 17.36 で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて 5 年以上短かった。「浜松」で対象となったのは徒歩時間区分・所在階層区分が様々な 6 グループで、マンション PER のレンジは 12.59～26.89 と大きな隔たりが認められる。大半のグループでマンション PER は 10 ポイント台の半ば～後半に収まっていたものの、徒歩時間区分が「16 分～20 分」のグループでは山手エリアに位置する物件が対象であったこと、さらには当該物件の上層階で中古マンション価格がかなり強気に値付けされていたこともあり、マンション PER は 26.89 と駅平均から大きく逸脱する結果となった。掲出した対象駅のうち、中部圏平均のマンション PER を下回ったのは第 11 位の「東別院」までで、名古屋市中心部からは JR 名古屋駅の近くに位置する駅が比較的多く入ってきている。

一方、最もマンション PER が高かった駅は名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」の 25.58 で、賃料換算では中部圏平均と比較して回収に 3 年程度しか余計にかからない計算となる。「久屋大通」

で対象となったのは 7 グループで、徒歩時間区分が「5 分以内」のマンション PER は 22.15～30.84、対する「6 分～10 分」では 20.10～24.34 と最大値で大きな開きが認められる。このような違いが生じた理由としては、前者の対象物件の大半が駅近タワーマンションであったことが挙げられ、周辺相場や階層による賃料水準に対して強気に値付けしている表れとなっている。所在階層とマンション PER の関連性について詳しく見てみると、一部を除き 20 階以上の高層階ほどマンション PER が高い水準を示す傾向となっている。中古流通時においては立地優位性や交通便利性が高いエリアに位置するマンションほど相場賃料に比べて価格水準が大きく上昇してマンション PER も圏域平均を大幅に上回る結果となっていたが、相場賃料に対する価格水準の顕著な上振れは所在階層の違いでも確認されており、それらは特定のエリアや圏域に限った現象ではなく共通した傾向として生じていることが明白となった。

順位	沿線名	駅名	中古マンション PER	表面利回り (%)	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	J R 東海道本線	浜松	17.36	5.76	3,246	155,786
2	J R 東海道本線	岐阜	18.90	5.29	3,821	168,486
3	名鉄名古屋本線	東岡崎	19.03	5.26	2,994	131,121
4	J R 東海道本線	稲沢	20.40	4.90	2,683	109,592
5	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	20.49	4.88	4,397	178,807
6	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	21.00	4.76	3,247	128,876
7	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	21.05	4.75	4,256	168,493
8	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	21.32	4.69	4,522	176,759
9	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	21.63	4.62	3,646	140,448
10	J R 東海道本線	金山	21.96	4.55	4,307	163,405
11	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	22.08	4.53	5,208	196,539
12	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	23.08	4.33	4,199	151,634
13	J R 中央本線	鶴舞	23.18	4.31	4,176	150,154
14	名古屋市営地下鉄名城線	八事	23.34	4.29	3,822	136,483
15	名古屋市営地下鉄東山線	一社	23.59	4.24	4,323	152,711
16	名古屋市営地下鉄東山線	池下	23.59	4.24	6,091	215,162
17	J R 中央本線	千種	23.65	4.23	4,411	155,428
18	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	23.87	4.19	4,167	145,496
19	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	24.06	4.16	4,040	139,902
20	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	24.43	4.09	4,685	159,839
21	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	24.51	4.08	4,081	138,748
22	J R 東海道本線	名古屋	25.03	4.00	5,260	175,152
23	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	25.21	3.97	3,036	100,343
24	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	25.23	3.96	4,504	148,782
25	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	25.42	3.93	4,750	155,691
26	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	25.46	3.93	5,228	171,146
27	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	25.58	3.91	7,013	228,441

※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 の算出方法と今回の改定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、今回の改定では各駅勢圏において“最寄駅からの徒歩時間や住戸の所在階層が似通ったサンプルでグループ分け”を行うことで、それぞれの属性が著しく異なるケースでの異常値の発生を抑えている。