

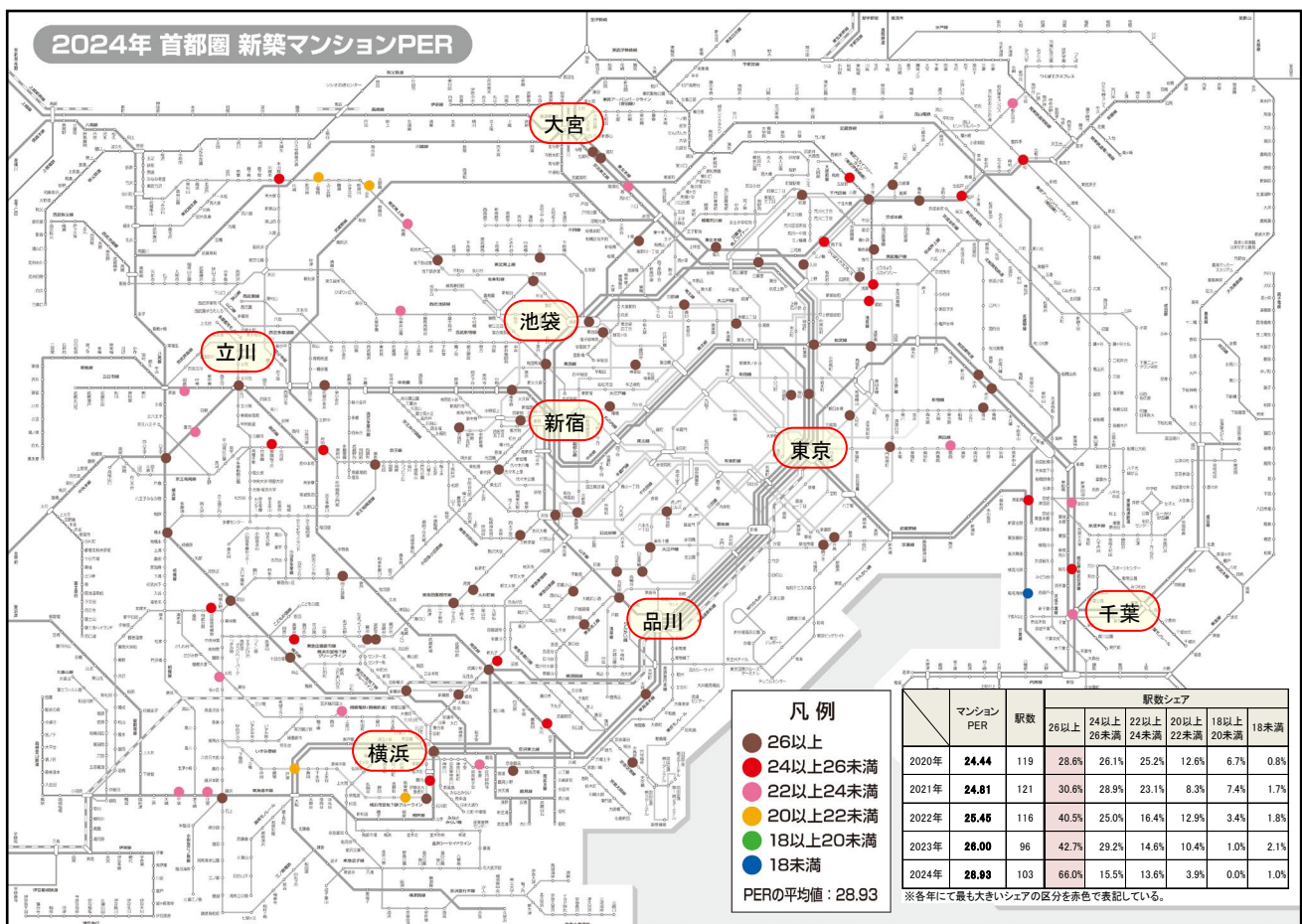
東京カンテイ、首都圏における“2024 年 新築マンション PER【改定版】”を発表

2024 年の首都圏平均は 28.93、前年から 2.93 ポイントの大幅上昇**マンション PER が最も低かった駅は「稲毛海岸」の 14.58、最高駅は「白金高輪」の 53.07**

●賃料上昇に比べて販売価格の高騰が顕著に、マンション PER26 以上の駅数シェアは 6 割超まで急拡大

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)の首都圏平均は 28.93 と前年から 2.93 ポイントの大幅上昇を示しており、コロナ禍を境に 5 年連続で水準が押し上がる結果となった。算出対象駅(103 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 +17.7%の 10,288 万円、分譲マンションの平均賃料(70 m²換算)は+3.2%の 284,192 円といずれも上昇したが、平均価格の上昇率の方が大幅に上回ったことで回収に要する期間は 3 年近くも長期化している。

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)や緑色(18 以上 20 未満)に該当する駅は「稲毛海岸」のみとなっており、これまで分布してきた東京都下や神奈川県、埼玉県からも完全に姿を消している。青色と緑色の合計シェアは 2015 年まで 10%を上回っていたが、2016 年以降は 4%台~6%台とやや低い水準で推移していた。コロナ禍になると郊外ニーズの高まりを受けて割安な物件が増えたために、2021 年には 9.1%まで持ち直していたが、その後はアッパー層への販売ターゲットのシフトを反映する形で 5.2%→3.1%→1.0%と急激に縮小してきている。また、比較的割安感がある橙色(20 以上 22 未満)に該当する駅についても JR 武蔵野線以遠や「横浜」以西の郊外エリアに散見される程度しかない。これまでの首都圏平均をやや上回る赤色(24 以上 26 未満)は 16 駅(シェア 15.5%)で駅数・シェアともに最も大きく縮減した。一方、賃料見合いで強い割高感を示す茶色(26 以上)は 68 駅(同 66.0%)と駅数・シェアともに大きく増大、その多くは前回まで赤色だった駅が販売価格の高騰によって茶色に変わったケースとみられる。



●PER ランキングの第 1 位は「稲毛海岸」、徒歩 10 分以遠の臨海エリアに値頃な物件が供給

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 京葉線「稲毛海岸」の 14.58 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて 14 年以上も短かった。事業集積地の千葉市中心部にも近いことから、供給される新築マンションは都心部のみならず近隣エリアへ通勤する一般的な購入層などを含めた幅広い販売ターゲットを想定している。さらに、今回対象となった物件が最寄駅から徒歩 10 分以遠の臨海エリアで供給されていたこともあり、平均価格 (70 m²換算) は 3,021 万円と首都圏の中でも非常に値頃な水準となっている。ランキング上位の多くが JR 武蔵野線以遠やミニ都心の横浜市以西といった郊外エリアに位置する駅で占められている中、東京 23 区内からも 2 駅が登場している。第 17 位の「石神井公園」では対象となった物件が最寄駅から徒歩 20 分と離れていたため、第 19 位の「葛西」は千葉県に隣接している立地条件から、それぞれの平均価格は値頃な水準に抑えられていた。

一方、最もマンション PER が高かった (割高感が強かった) 駅は都営地下鉄三田線「白金高輪」の 53.07 で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に 24 年以上も余計にかかる計算となる。次点の「表参道」をはじめ、「白金台」「麻布十番」「神谷町」「渋谷」といった都心一等地に位置する駅では非常に高額な新築マンションが供給されていることもあり、これらの駅におけるマンション PER の水準はランキング下位の中でも群を抜いている。「白金高輪」において対象となった物件は港区南麻布に立地する大規模タワーマンションで、周辺には有栖川宮記念公園や各国の大使館などがある閑静な住宅街ということもあり、平均価格 (70 m²換算) は 31,238 万円と非常に高額であった。平均賃料 (70 m²換算) も 490,515 円と首都圏の中では高い水準を誇っているものの、急騰する販売価格に対して遅効性や粘着性といった特徴を有する賃料の動きは完全に後れを取っており、表面利回りも 2% を割り込んでしまっている。ランキング下位駅のほとんどが JR 山手線エリアやその周辺に位置している中、近郊～郊外エリアからも 3 駅が登場している。第 13 位の「調布」は人気住宅地であり、駅近かつ第一種住居地域という希少性が高い立地で供給された新築マンションが対象となっていた。同じく、第 16 位の「亀有」や第 19 位の「北浦和」における対象物件も駅近という高い立地優位性を背景に、強気の販売価格が設定されてマンション PER も高い水準になったとみられる。

2024 年 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	表面利回り (%)	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	J R 京葉線	稲毛海岸	14.58	6.86	3,021	172,632
2	東武東上線	志木	20.98	4.77	5,593	222,146
3	J R 東海道本線	戸塚	21.03	4.76	5,192	205,755
4	東武東上線	上福岡	21.05	4.75	3,921	155,207
5	横浜市営地下鉄ブルーライン	阪東橋	21.68	4.61	6,679	256,719
6	J R 中央線	豊田	22.05	4.53	5,521	208,620
7	J R 東海道本線	辻堂	22.20	4.50	6,756	253,554
8	J R 総武線	千葉	22.25	4.49	5,960	223,237
9	J R 京浜東北線	蕨	22.43	4.46	6,986	259,596
10	J R 青梅線	昭島	22.47	4.45	5,838	216,556
11	京急本線	生麦	22.47	4.45	5,697	211,302
12	つくばエクスプレス	柏たなか	22.52	4.44	5,079	187,919
13	J R 総武線	津田沼	22.59	4.43	6,723	247,996
14	小田急江ノ島線	大和	22.79	4.39	5,759	210,545
15	相鉄新横浜線	羽沢横浜国大	23.09	4.33	7,860	283,636
16	東武東上線	朝霞	23.46	4.26	4,939	175,466
17	西武池袋線	石神井公園	23.51	4.25	6,412	227,260
18	J R 東海道本線	平塚	23.71	4.22	4,929	173,223
19	東京メトロ東西線	葛西	23.82	4.20	6,834	239,068
20	京王線	聖蹟桜ヶ丘	24.11	4.15	6,912	238,949

2024 年 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	表面利回り (%)	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	都営地下鉄三田線	白金高輪	53.07	1.88	31,238	490,515
2	東京メトロ銀座線	表参道	51.95	1.93	29,225	468,827
3	都営地下鉄三田線	白金台	49.35	2.03	22,185	374,593
4	東京メトロ日比谷線	人形町	46.21	2.16	18,048	325,501
5	東京メトロ南北線	麻布十番	44.05	2.27	25,333	479,240
6	J R 山手線	神田	40.22	2.49	17,908	371,023
7	東京メトロ日比谷線	神谷町	40.04	2.50	24,506	510,015
8	小田急小田原線	代々木上原	39.66	2.52	20,427	429,224
9	都営地下鉄新宿線	曙橋	38.94	2.57	13,706	293,284
10	東京メトロ有楽町線	東池袋	38.45	2.60	19,371	419,878
11	J R 山手線	渋谷	38.09	2.63	21,466	469,641
12	東京メトロ有楽町線	月島	37.02	2.70	16,406	369,273
13	京王線	調布	35.20	2.84	11,799	279,328
14	都営地下鉄大江戸線	勝どき	34.65	2.89	15,654	376,504
15	J R 総武線	東中野	33.28	3.00	12,999	325,507
16	J R 常磐線	亀有	32.96	3.03	8,721	220,512
17	東京メトロ東西線	門前仲町	32.48	3.08	11,821	303,303
18	J R 山手線	秋葉原	32.10	3.12	13,002	337,573
19	J R 京浜東北線	北浦和	32.03	3.12	8,957	233,032
20	東京メトロ日比谷線	入谷	31.91	3.13	10,557	275,676

※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「北小金」、下位トップは「半蔵門」

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 常磐線「北小金」の 18.64 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて 10 年以上も短かった。ランキング上位駅の分布状況は前出した新築マンションと同様で、基本的には東京都下や周辺 3 県の郊外エリアに位置している。東京 23 区内からも「一之江」が第 19 位に入ってきているが、新築マンションでのランキング上位に登場していた「葛西」と同じく、千葉県に隣接している立地条件により平均価格(70 m²換算)は 4,680 万円と割安な値付けが為されている。

一方、最もマンション PER が高かった駅は東京メトロ半蔵門線「半蔵門」の 67.92 で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に 40 年近くも余計にかかる計算となる。「半蔵門」で対象となったのは 2 グループで、それぞれのマンション PER(55.54、80.93)にはかなりの隔たりが認められるが、大きな差が生じたのは価格・賃料のサンプル対象となった物件のグレードが異なっていたためである。仮に価格のサンプルとなった“番町アドレス”に立地する高級レジデンスと同じグレードの物件から生じた賃料を基にマンション PER を算出すると、その水準は 50 ポイント前後まで低下するが、首都圏の中でも割高感が非常に強いという事実は変わらない。ランキング下位駅の分布状況は新築に比べて一段と JR 山手線エリアへ収斂しており、都心部からやや離れている第 12 位の「用賀」に関しても世田谷区で人気の閑静な住宅地ということから平均価格(70 m²換算)は 1 億円以上を維持している。また、ランキング下位の 7 駅は新築マンションの方にも登場していたが、このうち「麻布十番」「神谷町」「東池袋」「渋谷」「月島」の 5 駅では中古マンション PER の方が高い数値となっていた。いずれの駅でも経年によって新築の賃料水準を下回っていたが価格水準自体の差はほとんどなく、むしろ新築の価格水準を上回っているケースすら見受けられる。

2024 年 首都圏 築 10 年中古マンション 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	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 常磐線	北小金	18.64	5.37	2,742	122,597
2	京急本線	追浜	18.91	5.29	2,948	129,940
3	埼玉高速鉄道	鳩ヶ谷	19.16	5.22	3,455	150,264
4	小田急小田原線	相模大野	19.19	5.21	4,914	213,391
5	J R 京葉線	海浜幕張	19.48	5.13	4,431	189,530
6	京王線	京王八王子	19.54	5.12	3,897	166,192
7	東武東上線	上福岡	19.91	5.02	3,482	145,719
8	東武東上線	東松山	19.97	5.01	2,815	117,475
9	J R 南武線	尻手	20.19	4.95	4,696	193,835
10	J R 中央線	豊田	20.30	4.93	4,488	184,266
11	J R 東海道本線	平塚	20.53	4.87	3,666	148,831
12	J R 横浜線	町田	20.54	4.87	4,769	193,478
13	J R 総武線	千葉	20.60	4.85	4,382	177,261
14	J R 南武線 (支線)	小田栄	20.62	4.85	4,554	184,068
15	J R 東海道本線	茅ヶ崎	20.76	4.82	4,283	171,900
16	東武伊勢崎線	草加	20.89	4.79	3,980	158,806
17	西武池袋線	小手指	20.90	4.79	3,979	158,674
18	東葉高速鉄道	八千代緑が丘	21.21	4.71	3,506	137,734
19	都営地下鉄新宿線	一之江	21.26	4.70	4,680	183,460
20	小田急小田原線	柿生	21.26	4.70	4,621	181,141

2024 年 首都圏 築 10 年中古マンション 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	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	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	67.92	1.47	32,547	399,354
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	58.36	1.71	35,663	509,204
3	東京メトロ南北線	麻布十番	53.25	1.88	25,988	406,666
4	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	52.77	1.89	29,477	465,460
5	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	52.76	1.90	25,259	398,943
6	東京メトロ日比谷線	神谷町	51.54	1.94	27,522	444,963
7	J R 総武線	市ヶ谷	50.54	1.98	23,176	382,155
8	東京メトロ有楽町線	東池袋	46.79	2.14	18,358	326,983
9	東京メトロ日比谷線	広尾	43.91	2.28	24,177	458,843
10	東京メトロ千代田線	乃木坂	43.72	2.29	19,307	367,977
11	J R 山手線	渋谷	42.12	2.37	20,170	399,045
12	東急田園都市線	用賀	41.83	2.39	11,788	234,858
13	J R 総武線	飯田橋	40.87	2.45	23,522	479,642
14	都営地下鉄浅草線	高輪台	39.07	2.56	16,418	350,216
15	都営地下鉄三田線	白金高輪	38.85	2.57	15,790	338,733
16	東京メトロ有楽町線	月島	38.85	2.57	16,324	350,190
17	東京メトロ銀座線	三越前	38.78	2.58	15,343	329,700
18	東京メトロ銀座線	銀座	38.58	2.59	14,368	310,350
19	J R 山手線	原宿	38.42	2.60	16,302	353,559
20	東京メトロ銀座線	表参道	38.02	2.63	18,534	406,202

※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。