

東京カンテイ、中部圏における“2025年 新築マンションPER”を発表

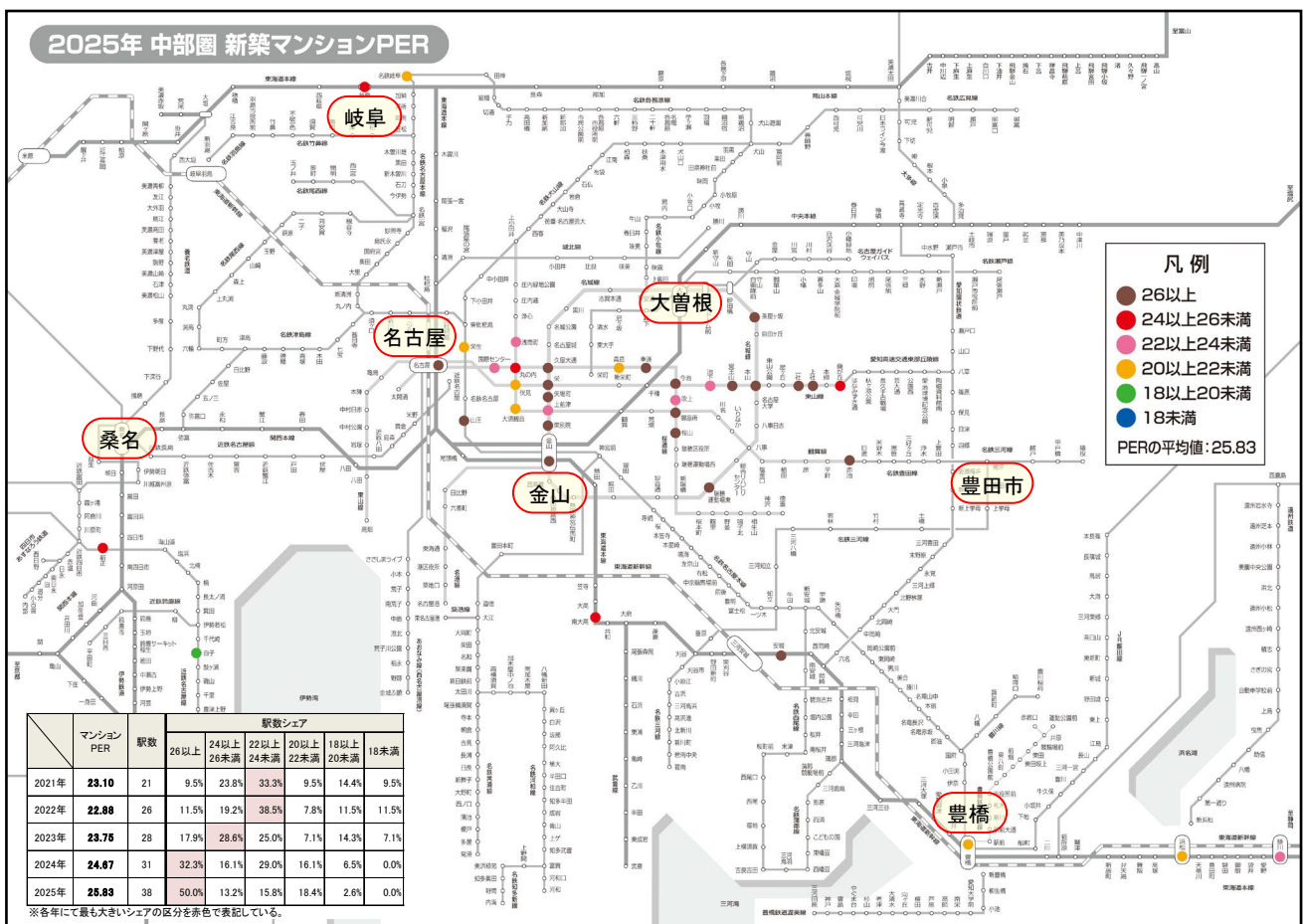
2025年の中部圏平均は25.83、前年から1.16ポイントの続伸

マンションPERが最も低かった駅は「白子」の19.19、最高駅は「御器所」の35.38

●名古屋市中心部への供給が集中し、マンションPER26以上の駅シェアが5割を占める

2025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25.83で、前年から1.16ポイントと上昇が続いた。マンションPERの算出対象駅(38駅)における新築マンション平均価格(70㎡換算)が前年比+8.8%の5,975万円と上昇、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+4.0%の193,332円と、上昇率には差がある。一戸建て住宅の価格をにらみ、新築マンション価格も比較的緩やかに推移してきたが、建築コスト上昇とそれに伴う名古屋市中心部への供給集中、高級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販売価格は高騰し、マンションPERも急速に押し上がっている。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見てみると、賃料見合いで強い割安感を示す青色(18未満)は確認できなかった。また、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)は1駅(シェア2.6%)と、駅数・シェアともに半減した。建築コスト高にあっては郊外エリア含めて割安な物件の供給が増加することはほとんど見込めない。比較的割安感がある橙色(20以上22未満)は7駅(同18.4%)と、駅数・シェアともに増大した。郊外エリアに加え、名古屋市中心部においても一部で分布が確認できる。一方で、桃色(22以上24未満)は6駅(同15.8%)、赤色(24以上26未満)は5駅(同13.2%)とシェアが縮小している。特に桃色の駅は駅数の減少とともにシェアがほぼ半減した。主なシェアの移動先は、中部圏平均を上回り強い割高感を示す茶色(26以上)とみられ、19駅(同50.0%)と駅数・シェアともに大きく増大している。茶色の駅の多くは新築マンションの供給が集中する名古屋市中心部に分布しているが、「安城」「赤池」といった名古屋市外の駅も見られる。



●PER ランキングの第 1 位は「白子」、郊外立地のため販売価格は賃料見合いで値頃に

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)駅は近鉄名古屋線「白子」の 19.19 で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて 6 年以上も短かった。「白子」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 階以下」「5 階～9 階」と異なっていたが、それぞれのマンション PER(18.94、19.42)で大きな違いはなかった。鈴鹿市の玄関口に位置付けられる当該駅周辺ではショッピングセンターが新たに開業し、その隣接地で新築マンションも供給されている。駅近かつ名古屋市中心部へ乗り換えなしでアクセスできる利便性もあるものの、郊外立地として販売価格は賃料見合いで値頃に設定されていたようだ。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 19 位「南大高」までとなっており、周辺 3 県の駅が多くを占めているが、JR名古屋駅の東側エリアに位置する駅も複数含まれている。

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鶴舞線「御器所」の 35.38 で、賃料換算では中部圏平均と比較して回収に 9 年以上余計にかかる計算となる。「御器所」で対象となったのは 2 グループで、徒歩時間区分はいずれも「5

2025 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	近鉄名古屋線	白子	19.19	5.21	3,354	145,663
2	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	20.04	4.99	4,089	170,019
3	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	20.25	4.94	5,470	225,134
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	20.60	4.85	5,626	227,559
5	JR東海道本線	浜松	20.82	4.80	4,309	172,473
6	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	20.88	4.79	6,156	245,736
7	名鉄名古屋本線	栄生	21.60	4.63	5,795	223,565
8	JR東海道本線	豊橋	21.82	4.58	4,799	183,310
9	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	22.13	4.52	6,106	229,905
10	JR東海道本線	掛川	22.23	4.50	4,522	169,513
11	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	22.71	4.40	5,388	197,714
12	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	23.86	4.19	5,707	199,312
13	名古屋市営地下鉄東山線	池下	23.87	4.19	8,437	294,563
14	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	23.92	4.18	6,398	222,861
15	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	24.02	4.16	6,594	228,797
16	JR東海道本線	岐阜	24.37	4.10	4,728	161,699
17	近鉄名古屋線	新正	24.86	4.02	4,153	139,228
18	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	25.37	3.94	4,806	157,880
19	JR東海道本線	南大高	25.61	3.90	5,409	175,985
20	名古屋市営地下鉄東山線	上社	26.17	3.82	4,977	158,507
21	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	26.36	3.79	5,894	186,347
22	JR東海道本線	名古屋	26.38	3.79	7,072	223,414
23	JR東海道本線	金山	26.82	3.73	6,085	189,044
24	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	27.12	3.69	6,349	195,088
25	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	28.39	3.52	5,414	158,902
26	JR東海道本線	安城	28.41	3.52	4,708	138,121
27	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	28.64	3.49	6,703	195,022
28	名鉄名古屋本線	山王	28.73	3.48	5,290	153,439
29	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	29.10	3.44	10,039	287,453
30	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	29.13	3.43	5,834	166,906
31	名古屋市営地下鉄名城線	栄	29.24	3.42	6,653	189,580
32	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	29.30	3.41	7,108	202,173
33	名古屋市営地下鉄東山線	今池	29.48	3.39	6,497	183,669
34	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	29.69	3.37	6,873	192,908
35	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	29.81	3.35	5,157	144,167
36	名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.86	3.14	7,339	191,953
37	名古屋市営地下鉄名城線	本山	33.32	3.00	9,121	228,083
38	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	35.38	2.83	8,107	190,943

※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。

分以内」、所在階層区分「4 階以下」「5 階～9 階」とではマンション PER(34.12、36.66)が高層階で上振れている。平均価格(70 m²換算)は階層が高い方が上回っているものの、平均賃料(70 m²換算)には大きな差がなく、賃料見合いでの割高感が高層階で強まる結果となった。掲出した 38 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 13 位「池下」、第 15 位「丸の内」の 2 駅。「池下」では徒歩時間区分「5 分以内」から所在階層別に 4 グループが対象となっており、「10 階～14 階」ではマンション PER が 28.02 のところ、高層階はいずれも 22 ポイント台だった。「10 階～14 階」の賃料事例にはコンパクトマンションが含まれていたのに対して、平均価格は 39 階建ての大規模タワーマンションにより高額となっていたことが要因とみられる。「丸の内」においても、所在階層区分が「4 階以下」「5 階～9 階」「10 階～14 階」のマンション PER は 24.87～25.73 と 1 ポイント未満の差に留まっていたが、「15 階～19 階」は 22.76、「20 階～24 階」では 21.82 となっている。大規模タワーマンションや高層階に位置する住戸から高額な賃料事例が発生することで、他の階層区分に比べてマンション PER の水準が下がる点は、他の都市圏と共通している。

●築 10 年中古マンション PER ランキング 上位トップは「野並」、最高駅は「本郷」

築 10 年中古マンションで最もマンション PER が低かった駅は名古屋市営地下鉄桜通線「野並」の 14.31 で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて 8 年近く短かった。「野並」で対象となったのは、徒歩時間区分「6 分～10 分」の 2 グループで、「4 階以下」「5 階～9 階」のマンション PER (18.75、11.61) を比較すると低層階で高くなっていた。対象となったファミリー向けのマンションでは、特に低層階での賃料水準が低く設定されていたようだ。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 15 位の「鶴舞」までで、近郊～郊外エリアに加え、JR 名古屋駅東側の駅も複数入ってきている。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東山線「本郷」の 29.51 で、賃料換算では中部圏平均と比較して回収に 7 年以上余計にかかる計算となる。「本郷」で対象となったのは 2 グループで、所在階層区分「4 階以下」と「10 階～14 階」のマンション PER (28.82、30.20) を比較すると、上の階層区分でマンション PER が高まっている。対象物件は駅前立地のタワーマンションだが、価格設定に対して賃料水準が

2025 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)

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	名古屋市営地下鉄桜通線	野並	14.31	6.99	2,899	168,768
2	J R 東海道本線	三河安城	17.31	5.78	2,650	127,560
3	名鉄豊田線	日進	18.31	5.46	3,125	142,202
4	名鉄名古屋本線	東岡崎	18.54	5.39	2,935	131,935
5	J R 東海道本線	浜松	18.64	5.36	3,709	165,816
6	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	19.96	5.01	3,188	133,109
7	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	20.07	4.98	3,146	130,646
8	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	20.23	4.94	3,797	156,386
9	名鉄名古屋本線	堀田	20.64	4.84	3,278	132,345
10	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	20.97	4.77	4,412	175,341
11	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	21.11	4.74	3,078	121,498
12	J R 中央本線	千種	21.18	4.72	4,250	167,253
13	名古屋市営地下鉄名城線	妙音通	21.75	4.60	3,567	136,696
14	J R 東海道本線	名古屋	22.05	4.54	5,546	209,601
15	J R 中央本線	鶴舞	22.14	4.52	4,120	155,066
16	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	22.30	4.48	4,563	170,512
17	J R 東海道本線	金山	22.34	4.48	4,410	164,522
18	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	22.45	4.45	4,412	163,762
19	J R 東海道本線	尾張一宮	23.25	4.30	4,043	144,913
20	名古屋市営地下鉄東山線	一社	23.41	4.27	4,382	155,981
21	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	23.49	4.26	4,803	170,427
22	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	23.55	4.25	5,095	180,306
23	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	23.76	4.21	4,889	171,446
24	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	24.23	4.13	4,122	141,773
25	J R 東海道本線	刈谷	24.56	4.07	3,023	102,577
26	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	25.44	3.93	6,494	212,764
27	名古屋市営地下鉄東山線	池下	25.52	3.92	7,151	233,531
28	名古屋市営地下鉄名城線	八事	25.89	3.86	4,080	131,315
29	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	26.05	3.84	4,858	155,433
30	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	26.22	3.81	4,717	149,899
31	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	29.51	3.39	5,303	149,764

※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。

追いついていない。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「池下」のマンション PER を見ると、「15 階～19 階」「20 階～24 階」は 23 ポイント台だったのに対して、「4 階以下」「5 階～9 階」「25 階～29 階」では数値が高まっていた。駅前に建つ大規模タワーマンションが平均価格 (70 m²換算) を押し上げる一方で、低層階の区分では小規模～中規模のマンションの賃料事例が含まれていたことで当該階層区分では回収期間が長期化したものと考えられる。ただし、「25 階～29 階」でもマンション PER が上振れており、やはりタワーマンションの高層階では強気な価格設定が為されている。新築マンションの供給が減少し、新築分譲時だけでなく中古流通時においても大幅な価格上昇が起きている。特に希少性やステータス性の高い高層階に位置する住戸では価格上昇が顕著であり、依然として価格と賃料の上昇度合いには差がついている。このため、高層階ほどマンション PER が上振れている。また、それらは他の都市圏と共通した傾向であることが確認できた。

●新築マンション PER の算出方法と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。