

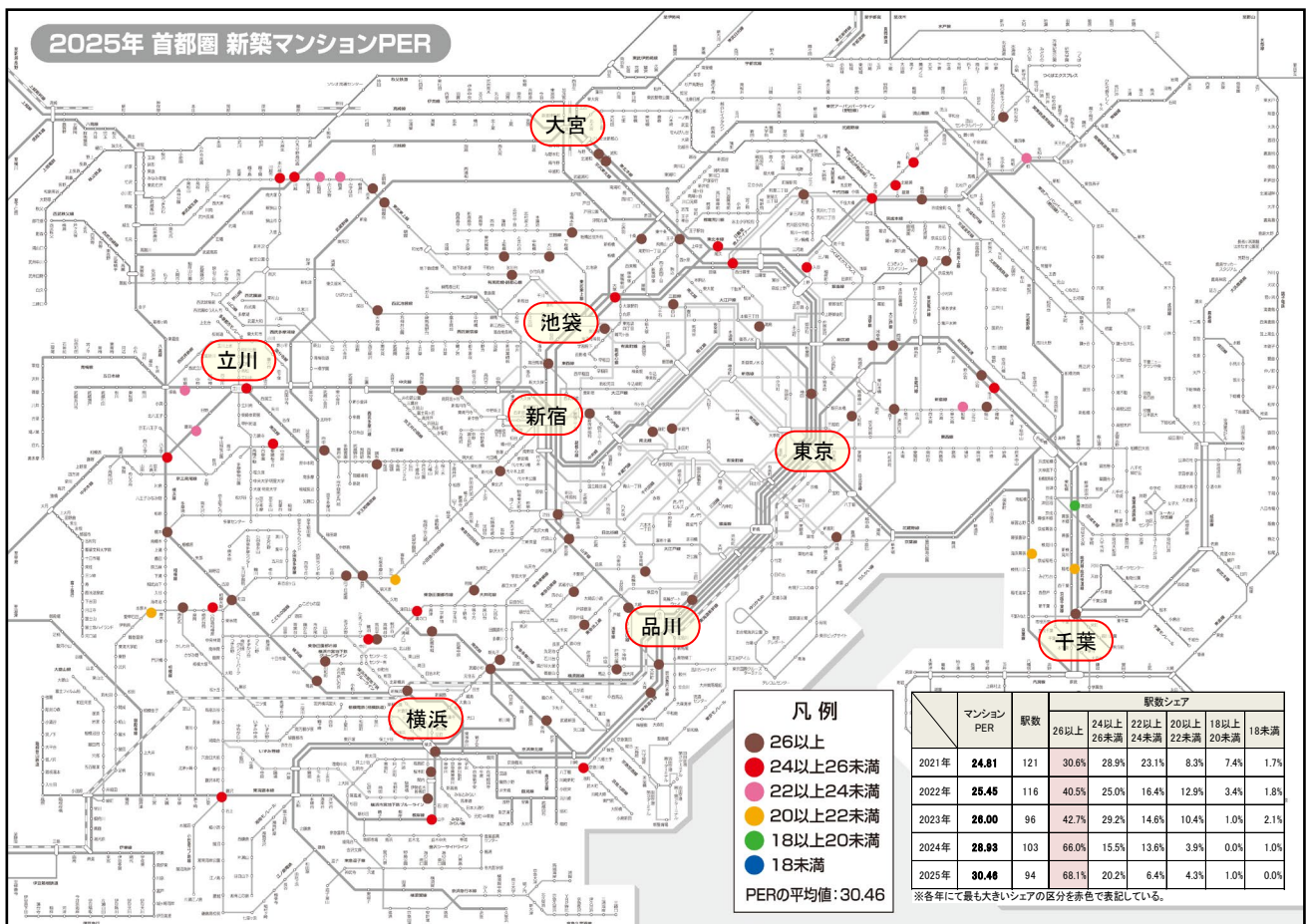
東京カンテイ、首都圏における“2025年 新築マンションPER”を発表

**2025年の首都圏平均は30.46、前年から1.53ポイント上昇し大台に**  
**マンションPERが最も低かった駅は「津田沼」の19.40、最高駅は「白金高輪」の47.83**

●首都圏平均は6年連続の上昇で30ポイント台に到達、マンションPER26以上の駅数シェアは7割に迫る

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)の首都圏平均は30.46と前年から1.53ポイント上昇しており、前年の約3ポイントと強い上昇には及ばなかったものの、6年連続の上昇で30ポイントの大台に達した。算出対象駅(94駅)における新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+9.0%の11,212万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+3.1%の292,968円といずれも上昇した。建築コストの上昇に伴い、アッパー層のニーズを満たす物件が都心部を中心に供給され平均価格を牽引、平均賃料の上昇率を上回っている。

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)は確認できず、緑色(18以上20未満)に該当する駅も「津田沼」のみとなっている。比較的割安感がある橙色(20以上22未満)に該当する駅は、都下の「狛江」を除いてJR武蔵野線以遠に数駅見られる程度である。駅数は前年並みの4駅で、シェアは小幅に拡大した。ただ、コロナ禍以前は10%台半ばのシェアを占めていたことと比較すると低い水準に留まっている。賃料見合いで強い割高感を示す茶色(26以上)は64駅(シェア68.1%)と、駅数が減少しながらもシェアは拡大した。桃色(22以上24未満)の駅数が14駅→6駅と減少しシェアも10%を割り込んだためとみられる。茶色の駅は、都心部や人気の住宅地のみならず都下や千葉県、埼玉県で分布先が拡大してきている。赤色(24以上26未満)は19駅(同20.2%)と駅数・シェアともに増大、東京23区の城北・城東エリアや都下などで価格よりも賃料の方が強い上昇を示す、もしくは賃料のみが上昇して茶色から赤色へ変化した駅が見られた。



●PER ランキングの第 1 位は「津田沼」、高層階で価格が上昇するも賃料の伸びは確認できず

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 総武線「津田沼」の 19.40 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて約 11 年短かった。階層が上がるにつれ価格は高く設定されていたものの、賃料の伸びは確認できなかった。ランキング上位の駅の半数近くはマンション PER が 24 ポイントを上回っており、比較的割安感のある駅とはいえ全体として回収期間の長期化が窺える。エリアを見ると、JR 武蔵野線以遠に加え東京 23 区からも 2 駅が登場している。第 7 位の「船堀」では、対象となった物件が最寄駅から徒歩 3 分で 20 階からの事例も含まれていたことから、平均価格 (70 m<sup>2</sup>換算)、平均賃料 (70 m<sup>2</sup>換算) ともに高い水準となっている。ただし、高層階ほど賃料水準が相対的に高く設定されているためにマンション PER は低下していた。また、第 3 位の「狛江」で対象となった物件は最寄駅から徒歩 20 分と離れており、周辺 3 県の駅の平均価格や平均賃料よりも抑えられている。平均価格は所在階層が高くなるにつれ上昇しているものの、駅遠立地のためか平均賃料は相応に上昇していなかった。

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 47.83 で、引き続きの第 1 位である。50 ポイントを超えていた前年から回収期間は短縮し、首都圏平均が押し上がっていることも相俟ってその差は縮まっているものの、賃料換算で比べると回収に 17 年以上も余計にかかる計算となる。「代々木上原」「東池袋」「月島」などでは前年からマンション PER が上昇、表面利回りが低下している。また、ランキング下位駅で表面利回りが 3% を超えた駅は確認できなかった。ランキング下位駅は JR 山手線沿線やその内側エリアが中心となっている中、住宅地として人気の高い東急田園都市線沿線から第 19 位に「用賀」が入ってきている。対象となったのは 2 グループで徒歩時間区分は「6 分～10 分」となっており、マンション PER は所在階層区分「4 階以下」で 40.26、「5 階～9 階」で 33.99 と、階層により価格・賃料の差が認められる。物件を見ると、第二種低層住居専用地域に隣接した閑静な住宅地にありつつ都心部へのアクセス性も比較的高いことから平均価格が押し上がっており、前年からマンション PER が 28.55→36.73 と大きく上昇した。このほか、第 15 位の「戸越公園」や第 17 位「森下」、第 18 位「大井町」では、駅近の対象物件で高額な販売価格が設定されたことから PER も高い水準になったとみられる。

2025 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 <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円 / 月)
1	J R 総武線	津田沼	19.40	5.15	5,499	236,209
2	J R 京葉線	海浜幕張	20.01	5.00	6,424	267,516
3	小田急小田原線	狛江	20.74	4.82	5,668	227,747
4	小田急小田原線	本厚木	21.13	4.73	6,432	253,696
5	J R 総武線	稲毛	21.13	4.73	5,169	203,842
6	東武東上線	鶴瀬	22.52	4.44	6,150	227,560
7	都営地下鉄新宿線	船堀	22.95	4.36	9,432	342,482
8	J R 常磐線	柏	22.99	4.35	5,355	194,111
9	J R 青梅線	昭島	23.43	4.27	6,163	219,160
10	J R 中央線	豊田	23.44	4.27	5,645	200,656
11	東武東上線	上福岡	23.55	4.25	4,720	167,004
12	J R 根岸線	山手	24.02	4.16	6,860	238,003
13	J R 常磐線	北千住	24.09	4.15	8,457	292,570
14	京急本線	京急川崎	24.17	4.14	8,774	302,468
15	東武東上線	川越	24.18	4.14	7,105	244,863
16	西武新宿線	本川越	24.21	4.13	6,757	232,617
17	小田急小田原線	小田急相模原	24.44	4.09	5,534	188,729
18	J R 総武線	市川	24.55	4.07	6,862	232,911
19	東急田園都市線	鷺沼	24.58	4.07	7,296	247,344
20	J R 中央線	八王子	24.81	4.03	7,344	246,659

2025 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 <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円 / 月)
1	都営地下鉄三田線	白金高輪	47.83	2.09	26,744	465,927
2	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	47.47	2.11	31,766	557,623
3	東京メトロ千代田線	湯島	46.05	2.17	20,740	375,351
4	東京メトロ有楽町線	麹町	45.96	2.18	25,961	470,676
5	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	45.29	2.21	28,079	516,691
6	J R 中央線	荻窪	44.72	2.24	14,054	261,917
7	小田急小田原線	代々木上原	44.05	2.27	23,332	441,398
8	東京メトロ有楽町線	東池袋	43.56	2.30	20,347	389,234
9	J R 山手線	恵比寿	43.30	2.31	25,057	482,221
10	東京メトロ有楽町線	月島	42.60	2.35	19,161	374,832
11	J R 山手線	神田	42.24	2.37	19,337	381,501
12	都営地下鉄三田線	白山	41.84	2.39	17,731	353,172
13	J R 山手線	渋谷	40.26	2.48	23,721	490,977
14	J R 山手線	田町	39.89	2.51	20,393	425,987
15	東急大井町線	戸越公園	39.73	2.52	16,312	342,134
16	J R 根岸線	桜木町	39.48	2.53	13,247	279,638
17	都営地下鉄新宿線	森下	37.90	2.64	15,020	330,214
18	J R 京浜東北線	大井町	37.63	2.66	15,525	343,774
19	東急田園都市線	用賀	36.73	2.72	14,099	319,858
20	J R 京浜東北線	浦和	35.98	2.78	11,983	277,513

※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 上位トップは「東松山」、下位トップは「神谷町」が突出

築 10 年中古マンションで最もマンション PER が低かった駅は東武東上線「東松山」の 16.40 で、賃料換算での回収期間が首都圏平均に比べて 15 年以上も短かった。「東松山」で対象となった 2 グループのマンション PER (17.67、15.26) を見ると高層階で低下している。ランキング上位 20 駅の分布状況は前出した新築マンションと同じく、東京都下や周辺 3 県の郊外エリアが中心で、東京 23 区の駅は僅かである※。「上福岡」「海浜幕張」「本厚木」「八王子」は新築マンションでのランキング上位にも登場しているが、経年によって平均価格 (70 m<sup>2</sup>換算) が新築よりも抑えられ、マンション PER は総じて新築を下回っている。

2025 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 <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
1	東武東上線	東松山	16.40	6.10	2,327	118,236
2	京急本線	追浜	17.57	5.69	2,861	135,707
3	東武東上線	上福岡	17.97	5.57	3,792	175,889
4	京急本線	横須賀中央	18.09	5.53	4,602	211,976
5	J R 横浜線	相模原	18.68	5.35	3,689	164,553
6	J R 京葉線	海浜幕張	18.84	5.31	4,285	189,525
7	J R 東海道本線	小田原	18.90	5.29	4,596	202,656
8	京急本線	上大岡	19.22	5.20	4,242	183,964
9	京成松戸線	前原	19.33	5.17	3,690	159,105
10	京王相模原線	京王堀之内	20.27	4.93	3,286	135,080
11	小田急小田原線	本厚木	20.62	4.85	4,110	166,070
12	J R 中央線	八王子	20.76	4.82	4,642	186,334
13	J R 総武線	千葉	20.77	4.82	4,516	181,226
14	東武伊勢崎線	草加	20.90	4.79	3,982	158,804
15	西武新宿線	武蔵関	21.24	4.71	6,022	236,252
16	相鉄本線	和田町	21.29	4.70	4,643	181,749
17	埼玉高速鉄道	南鳩ヶ谷	21.40	4.67	3,577	139,322
18	J R 横浜線	町田	21.48	4.66	5,716	221,761
19	J R 南武線 (支線)	小田栄	21.78	4.59	4,821	184,425
20	京王線	京王八王子	22.03	4.54	3,936	148,907

一方、最もマンション PER が高かった駅は東京メトロ日比谷線「神谷町」の 79.88 で、賃料換算では首都圏平均と比較して約 48 年も余計にかかる計算となる。第 2 位「六本木一丁目」と比べても頭一つ抜けており、駅近のタワー物件によって平均価格 (70 m<sup>2</sup>換算) が大きく押し上げられたことが要因に挙げられる。対象となったのは 4 グループで、高層階の PER は低層階に比べて一段と高い水準にあることから、売り手市場にある中古マンションにおいては依然として各階層の賃料水準よりも強気の価格設定が為されやすいと言えよう。ランキング下位駅の分布は、新築と比較して JR 山手線とその周辺エリアに収斂していく状況が継続しており、東京 23 区

2025 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 <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
1	東京メトロ日比谷線	神谷町	79.88	1.25	41,839	436,454
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	62.24	1.61	38,576	516,492
3	東京メトロ銀座線	銀座	60.25	1.66	24,947	345,040
4	J R 総武線	市ヶ谷	60.18	1.66	30,446	421,614
5	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	59.53	1.68	29,493	412,874
6	J R 総武線	飯田橋	58.28	1.72	37,901	541,898
7	東京メトロ南北線	麻布十番	55.28	1.81	29,268	441,195
8	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	54.98	1.82	36,256	549,491
9	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	53.55	1.87	30,516	474,899
10	東京メトロ日比谷線	広尾	52.17	1.92	30,143	481,460
11	東京メトロ千代田線	赤坂	50.49	1.98	25,238	416,524
12	J R 山手線	渋谷	50.43	1.98	25,650	423,894
13	東京メトロ千代田線	湯島	48.63	2.06	20,023	343,093
14	東京メトロ日比谷線	八丁堀	48.51	2.06	17,991	309,076
15	東急東横線	代官山	47.87	2.09	28,050	488,270
16	東京メトロ有楽町線	東池袋	46.86	2.13	20,868	371,145
17	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	45.47	2.20	14,980	274,529
18	J R 山手線	大崎	45.44	2.20	21,109	387,119
19	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	45.10	2.22	17,078	315,557
20	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	44.08	2.27	17,624	333,210

※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。

以外に位置する駅は確認できなかった。また、「半蔵門」「渋谷」「湯島」「東池袋」は新築マンションのランキング下位駅としても登場しているが、それぞれのマンション PER を比べると中古マンションの方が高い数値となっていた。経年によって新築の賃料水準を下回っている中で、価格水準は多くが新築を上回ったため回収により時間を要する結果となった。全体を見ても半数以上の駅で表面利回りが 2% を切っている。新築マンションの供給が絞られていく状況では、好立地の中古マンションの価格水準は加速度的に上昇し、賃料水準との乖離が一層強まっている。

※本誌カンテイアイ 126 号 9 ページの記述に誤りがありました。お詫びの上訂正いたします。

●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、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。