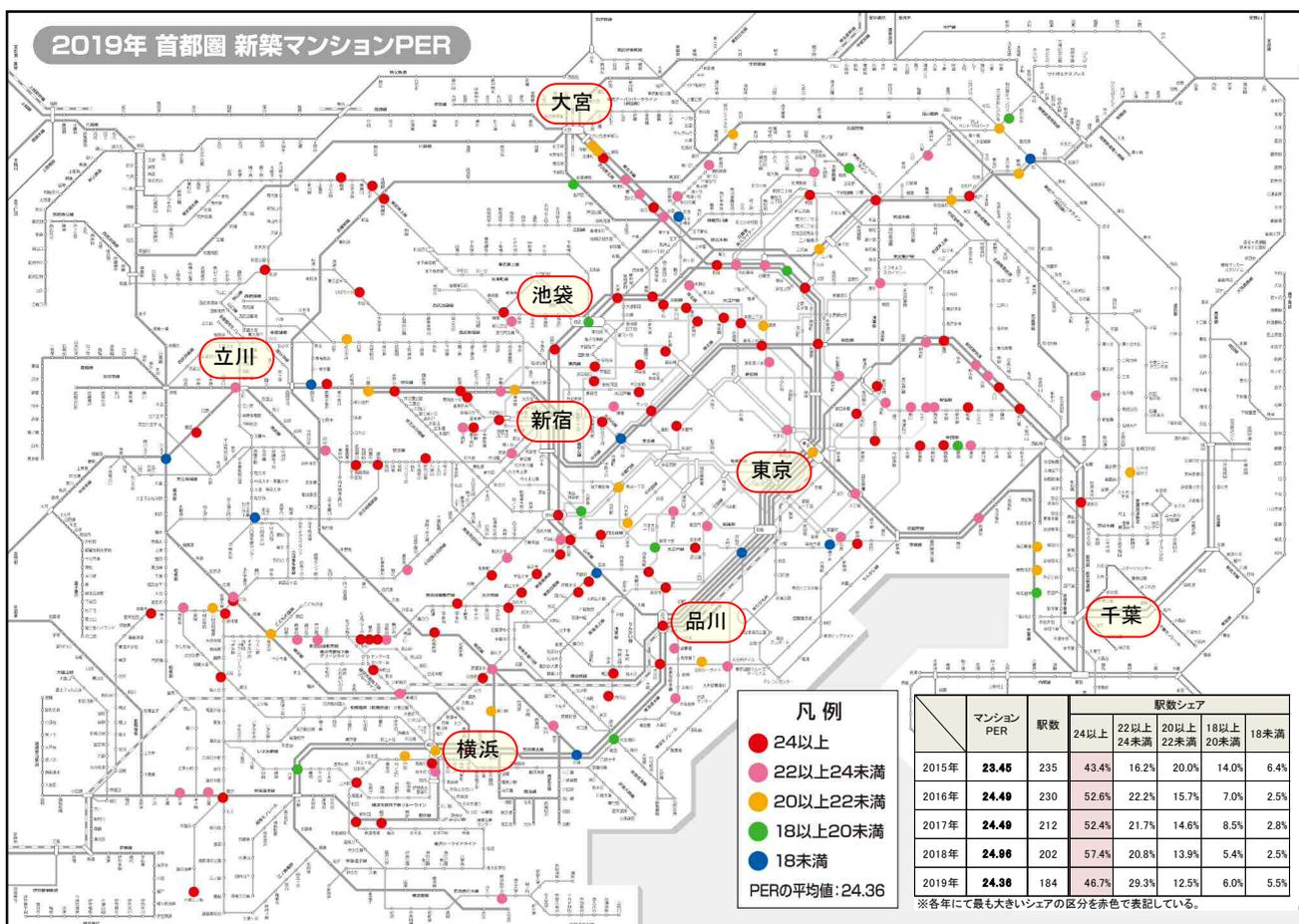


東京カンテイ、首都圏における“2019年 新築マンションPER”を発表

2019年の首都圏平均は24.36、低下も4年連続で24ポイント台を維持
マンションPERの最低値は「京王多摩センター」の15.96、最高値は「泉岳寺」の38.56

●エリアを問わず賃料見合いで強気に価格設定される駅が大半 物件バイアスで“見かけ上”割安に映る駅も
 2019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24.36(対象184駅)と、4年連続で24ポイント台を維持した。分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)が前年比+3.5%の250,142円と引き続き上昇したのに対して、新築マンションの平均価格(70㎡換算)は-0.5%の7,308万円と下落に転じたことで、回収に要する期間は前年に比べて0.6年短くなった。
 各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、賃料見合いで新築マンション価格が比較的割安であることを示す青色や緑色は散見される程度であり、割高であることを示す赤色や桃色がエリアを問わず広く分布している状況で、価格高騰が都心部に限った話ではないことが窺える。強い割安感を示す青色(18未満)は都心部においても確認することができるが、例えば「浜松町」の場合は大手デベロッパーの駅近タワーマンションから高額な賃料事例が発生したためであり、また「勝どき」に関しては“選手村”が周辺相場に比べて割安に分譲されたことが大きく影響している。一部では行き過ぎた割高感が緩和される動きも見られるものの、比較的強い割高感を示す桃色(22以上24未満)や首都圏平均よりも総じてマンションPERが高い赤色(24以上)の合計シェアに関しては全体の3/4以上を占める状況が依然として続いている。
 首都圏全域に渡って大手デベロッパーによる寡占化が進んでいる状況に変化は見られず、この現状を考慮すれば一般勤労者でも購入可能な値頃感のある販売価格となることを早晚見込むことは難しく、基本的にはエリアを問わずマンションPERが高い状態が今後とも続いていく可能性は非常に高いと考えられる。



●PERランキングの第1位は昨年と同じく「京王多摩センター」、徒歩15分の大規模マンションがバイアスに

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)駅は昨年と同じく京王相模原線「京王多摩センター」の15.96で、新築価格や月額賃料のいずれでも大きな変化は見られず、徒歩15分の大規模マンションの影響から価格の割安感が実態よりも過剰に示されている状況が依然として続いている。同じく、物件バイアスによって“見かけ上”割安に映る駅としては、郊外エリアでは「八王子」「国分寺」「柏の葉キャンパス」、都市部～近郊エリアでは「浜松町」「志茂」「四ツ谷」「目黒」「表参道」「麻布十番」「池袋」を挙げることができる。また、「勝どき」に関しては賃料水準に大きな変化はなかったものの、“選手村”によるバイアスで分譲価格が8,650万円→6,583万円と2,000万円以上も低下していた。そのため、表面上の割安感が強まっただけであるという点から、前述した駅に類するといっても良いだろう。

一方、最もマンションPERが高かった(割高感が強かった)駅は都営地下鉄浅草線「泉岳寺」の38.56で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に14年以上も余計にかかる計算となる。賃料見合いで最も割高な駅となってしまった要因は、月額賃料では海側の徒歩10分以上の物件、新築価格では陸側の徒歩5分の物件がそれぞれ対象となったためであり、隣接駅の「白金高輪」や「品川」の相場賃料を参考にすれば、マンションPERは30ポイント前後まで抑えられる。また、当該駅の至近エリアには2020

年3月から新駅「高輪ゲートウェイ」が開業したため、これから商業・生活の場としての利便性の高まりとともに賃料水準も上昇してくれば、過度な割高感が改善へと向かうことも十分考えられる。都心部に立地し月額賃料も30万円以上を誇る駅は、「渋谷」を含め6駅がランクインしている。これらの駅では大手デベロッパーによって高級レジデンスやタワーマンションが例外なく供給されているわけだが、優良物件であれば資金を惜しまない富裕層をターゲットとしていることもあり、新築マンション価格は優に1億円を超え、マンションPERも総じて30ポイント以上を示している。それ以外では、「二子玉川」や「吉祥寺」など人気住宅地として知名度が高い駅も登場しており、近郊～郊外エリアに位置しながらも分譲価格は1億円前後の高水準を示している。なお、郊外エリアに位置する「仲町台」「朝霞台」「松戸」に関しては、いずれも徒歩5分以内の物件が供給されているのだが、15万円前後の相場賃料に対してはやや強気の値付けが為されているようだ。

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	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	京王相模原線	京王多摩センター	15.96	3,622	189,118
2	JR中央線	八王子	16.67	4,045	202,183
3	JR中央線	国分寺	16.95	5,708	280,675
4	JR常磐線	柏	17.00	3,972	194,652
5	JR山手線	浜松町	17.06	8,907	435,072
6	都営地下鉄大江戸線	勝どき	17.35	6,583	316,172
7	東京メトロ南北線	志茂	17.39	5,061	242,563
8	JR中央線	四ツ谷	17.40	8,181	391,794
9	JR山手線	目黒	17.41	9,128	436,985
10	JR京浜東北線	川崎	17.86	4,843	226,043
11	JR埼京線	武蔵浦和	18.67	4,657	207,890
12	東武伊勢崎線	梅島	18.67	4,469	199,430
13	東京メトロ銀座線	表参道	18.86	10,225	451,882
14	JR京葉線	稲毛海岸	19.00	3,675	161,172
15	つくばエクスプレス	柏の葉キャンパス	19.08	4,066	177,577
16	京急本線	京急浦田	19.18	6,001	260,707
17	東京メトロ東西線	葛西	19.53	4,738	202,185
18	JR山手線	鶯谷	19.54	5,859	249,901
19	東京メトロ南北線	麻布十番	19.67	11,487	486,721
20	JR山手線	池袋	19.82	7,814	328,547

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	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	都営地下鉄浅草線	泉岳寺	38.56	12,173	263,053
2	東急田園都市線	二子玉川	37.18	11,747	263,329
3	東京メトロ丸ノ内線	南阿佐ヶ谷	34.38	9,331	226,188
4	JR山手線	渋谷	33.54	14,576	362,170
5	東京メトロ日比谷線	広尾	33.34	16,525	413,100
6	横浜市営地下鉄ブルーライン	仲町台	33.12	6,345	159,662
7	JR中央線	武蔵小金井	32.89	7,671	194,375
8	JR山手線	品川	32.85	13,416	340,307
9	都営地下鉄三田線	春日	32.78	11,602	294,979
10	都営地下鉄浅草線	西馬込	32.54	7,372	188,786
11	都営地下鉄三田線	白金高輪	32.32	13,887	358,010
12	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	32.23	9,575	247,567
13	西武池袋線	所沢	32.02	6,390	166,313
14	東武東上線	朝霞台	31.86	5,588	146,180
15	JR中央線	吉祥寺	31.85	9,806	256,607
16	西武池袋線	練馬	31.54	7,230	191,018
17	JR中央線	荻窪	30.98	9,326	250,857
18	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	30.46	15,033	411,325
19	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	30.40	13,691	375,309
20	JR常磐線	松戸	30.11	5,948	164,607

※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「乃木坂」、駅近タワー物件から平均48万円超の賃料事例が多数発生

前年に比べて最も割安感が強まった駅は東京メトロ千代田線「乃木坂」で、賃料換算で回収期間が14年以上も短くなった。分譲実績があったのは徒歩9分の低層レジデンスのみだったため、新築マンション価格が15,613万円→11,881万円と低下したのに対し、大手デベロッパーが供給した駅近タワーマンションから平均で48万円超の賃料事例が多数発生していた。同様に、特定の物件によるバイアスで月額賃料が前年から10%以上も上昇していた駅としては、他にも9駅(「神谷町」「浜松町」「池袋」「八王子」「三鷹」「青葉台」「品川シーサイド」「大井町」「八丁堀」)を挙げることができる。中には、新築マンション価格自体が下落している駅もあるが、基本的には前述した賃料水準の大幅な上昇によって割安感が表面上増したものと捉える方が妥当であろう。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は東京メトロ日比谷線「広尾」で、回収までの期間が10年ほど長期化することとなった。掲出した20駅を見ると、一部では賃料水準が低下しているケースもあるが、新築マンション価格は例外なく前年から上昇しており、基本的には純粋に賃料見合いで割高感が強まった代表的な駅と言っても過言ではない。富裕層や資金に余裕がある購入層から居住・投資の両ニーズを集める都心部、住宅地として根強い人気のJR中央線や東急田園都市線などでは、これまでも分譲価格が高騰することは珍しくなかった。加えて、昨今では近郊～郊外エリアにおいても大手デベロッパーが手掛ける駅近物件

首都圏 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)20駅

順位	沿線名	駅名	差分	2019年			2018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	東京メトロ千代田線	乃木坂	-14.32	21.50	11,881	460,454	35.82	15,613	363,204
2	東京メトロ日比谷線	神谷町	-13.84	23.13	12,321	443,901	36.97	16,311	367,715
3	JR山手線	浜松町	-8.65	17.06	8,907	435,072	25.71	8,919	289,129
4	JR山手線	池袋	-7.97	19.82	7,814	328,547	27.79	9,253	277,438
4	JR中央線	八王子	-7.97	16.67	4,045	202,183	24.64	5,151	174,241
6	JR山手線	渋谷	-7.67	33.54	14,576	362,170	41.21	17,593	355,738
7	JR総武線	市ヶ谷	-7.25	24.65	10,535	356,135	31.90	13,196	344,697
8	JR中央線	三鷹	-6.79	20.86	6,904	275,825	27.65	8,149	245,633
9	JR中央線	四ツ谷	-6.71	17.40	8,181	391,794	24.11	10,704	369,953
10	東急田園都市線	青葉台	-6.45	22.93	5,694	206,924	29.38	5,826	165,249
11	東急東横線	代官山	-5.61	23.53	13,618	482,283	29.14	15,753	450,583
12	都営地下鉄大江戸線	勝どき	-5.49	17.35	6,583	316,172	22.84	8,650	315,583
13	東京メトロ銀座線	表参道	-5.38	18.86	10,225	451,882	24.24	12,939	444,752
14	東京臨海高速鉄道りんかい線	品川シーサイド	-4.85	21.07	6,973	275,777	25.92	6,554	210,718
15	JR東海道本線	戸塚	-4.59	19.97	4,773	199,197	24.56	5,671	192,401
16	JR京浜東北線	大井町	-4.51	25.65	9,375	304,558	30.16	9,357	258,568
17	JR中央線	国分寺	-4.30	16.95	5,708	280,675	21.25	7,138	279,905
18	東京メトロ日比谷線	八丁堀	-4.18	22.09	8,597	324,307	26.27	9,225	292,660
19	JR中央線	御茶ノ水	-4.08	26.14	10,368	330,514	30.22	11,332	312,496
20	JR総武線	市川	-4.05	26.13	5,817	185,497	30.18	6,703	185,059

首都圏 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)20駅

順位	沿線名	駅名	差分	2019年			2018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	東京メトロ日比谷線	広尾	9.81	33.34	16,525	413,100	23.53	11,098	393,041
2	JR常磐線	松戸	8.23	30.11	5,948	164,607	21.88	4,266	162,482
3	都営地下鉄三田線	白金高輪	7.03	32.32	13,887	358,010	25.29	10,573	348,389
4	横浜市営地下鉄ブルーライン	仲町台	5.85	33.12	6,345	159,662	27.27	5,379	164,375
5	JR中央線	荻窪	5.84	30.98	9,326	250,857	25.14	7,453	247,085
6	JR山手線	田端	5.52	24.87	6,677	223,748	19.35	5,211	224,462
7	JR根岸線	新杉田	5.40	24.24	5,211	179,126	18.84	4,208	186,102
8	都営地下鉄三田線	春日	5.34	32.78	11,602	294,979	27.44	9,372	284,613
9	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	5.19	30.46	15,033	411,325	25.27	14,644	482,862
10	小田急小田原線	本厚木	5.01	25.76	4,958	160,385	20.75	4,092	164,371
11	JR中央線	武蔵小金井	4.33	32.89	7,671	194,375	28.56	6,771	197,554
12	JR横浜線	町田	4.31	29.05	5,717	163,998	24.74	5,482	184,671
13	東急田園都市線	たまプラーザ	3.90	26.88	8,042	249,352	22.98	6,806	246,813
14	東京メトロ有楽町線	豊洲	3.75	26.73	8,069	251,570	22.98	6,888	249,809
15	小田急江ノ島線	大和	3.60	28.72	4,837	140,333	25.12	4,287	142,198
16	京王線	武蔵野台	3.17	28.88	5,164	148,999	25.71	4,597	148,999
17	JR埼京線	武蔵浦和	3.05	18.67	4,657	207,890	15.62	3,957	211,051
18	JR中央線	立川	2.99	23.19	5,970	214,483	20.20	5,201	214,543
19	東急東横線	都立大学	2.97	28.19	10,241	302,719	25.22	9,085	300,178
20	京急本線	上大岡	2.58	24.67	5,726	193,397	22.09	5,151	194,305

の増加を背景に従来の相場価格から上振れるケースが出始めており、第2位の「松戸」や第4位の「仲町台」のように前述したエリアと遜色ない水準までマンションPERが高まるケースが目立ってきている。

●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。