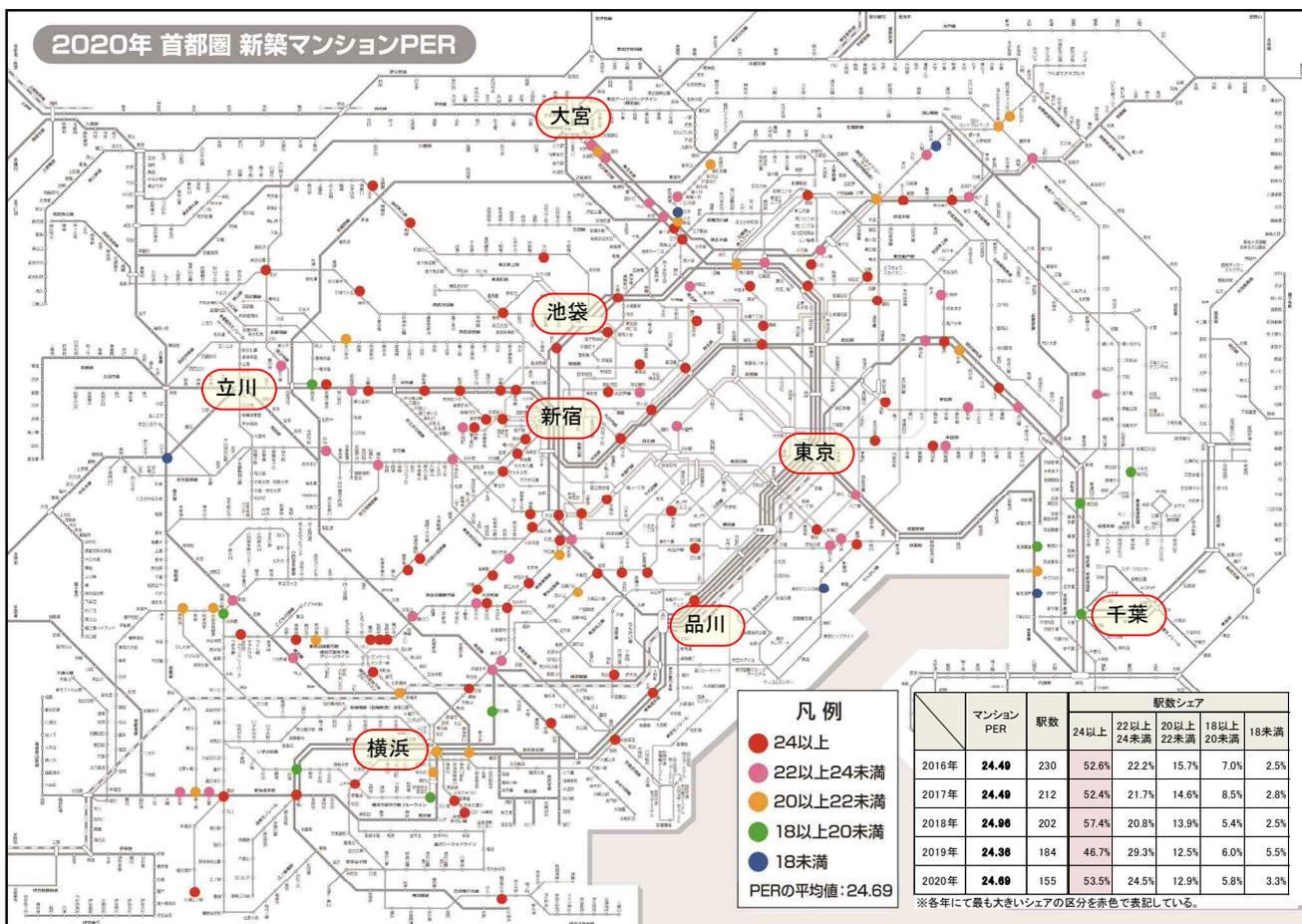


東京カンテイ、首都圏における“2020年 新築マンションPER”を発表

2020年の首都圏平均は24.69と再び上昇、2018年に次いで高い水準

マンションPERが最も低かった駅は「志茂」の16.96、最も高かった駅は「学芸大学」の36.00

●近郊～郊外エリアでも駅近・タワー物件などの供給や大手デベの寡占化が加速、赤色シェアは再び過半数に
 2020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24.69(対象155駅)と再び上昇、2018年の24.96に次いで高い水準を示した。分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)が前年比+2.6%の256,601円と上昇した一方、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も+6.0%の7,743万円と大きく上昇したことで、回収に要する期間は前年に比べて0.3年程度長くなった。
 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基本的に周辺3県に点在する程度で、その数は一段と減少している。強い割安感を示す青色の中には湾岸エリアの「有明テニスの森」もあるが、これは都心部へダイレクトに鉄道アクセスできない交通利便性に鑑みて割安に設定されたマンション価格に対して、「豊洲」と遜色ない高水準の賃料事例が発生した影響が大きく、マンションPERが「見かけ上」やや低くなってしまった例である。青色と緑色の合計シェアは2013年～2018年の僅か5年間で46.5%→7.9%と急激に縮小しており、直近では10%前後の低水準に留まっている。
 一方、首都圏平均よりも総じてマンションPERが高い赤色は83駅を数え、そのシェアは2年ぶりに50%を上回った。割高であることを示す赤色や桃色の駅はかつてJR山手線エリアに多く分布していたが、現在では近郊～郊外エリアの新築マンション市場においても大手デベロッパーの寡占化が進んだことを受けて、その範囲は首都圏全域に渡って確実に広がってきている。新型コロナ禍に晒された2020年の新築マンション市場を俯瞰すると、価格の割高感が改善される兆しは一切なく、むしろ再び強まったというのが実情のようだ。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は「志茂」、ランキング上位の7駅でタワー物件からの高額賃料事例が発生

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)駅は東京メトロ南北線「志茂」の16.96で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて8年程度短い。この3年間は新築価格・分譲賃料ともに上昇傾向にあるが、特に月額賃料は駅近コンパクトマンションから水準がやや高めの事例が出ていることもあり、マンションPERは24.68→17.39→16.96と低下し続けている。ランキング上位20駅の中で、新築タワーマンションからの賃料事例が発生していたのは7駅(「八王子」「国分寺」「津田沼」「新川崎」「海浜幕張」「武蔵小山」「海老名」)にも及んでいる。中でも、「津田沼」では発生した賃料事例の8割以上が駅近タワーマンションに由来しており、これが駅平均の賃料水準を大幅に押し上げて価格が“見かけ上”割安に映っている。同程度の駅徒歩圏に条件を合わせた場合のマンション PER は27.45で、首都圏平均を上回る結果となった。

一方、最もマンションPERが高かった(割高感が強かった)駅は東急東横線「学芸大学」の36.00で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に11年以上も余計にかかる計算となる。目黒区や世田谷区などの人気住宅地では元々、新築マンションが賃料見合いで割高になりやすい傾向にある。今回「学芸大学」が賃料見合いで最も割高な駅となってしまった要因も、駅徒歩5分圏内に富裕層向けの居住用物件としての色合いが強い高級レジデンス(平均専有面積

130㎡以上、一戸価格がいずれも約1.4億円~4.0億円)が分譲されたためであり、賃料水準を完全に度外視した価格設定であると見るべきだろう。ランキング下位の駅において賃料水準が前年と比べて大幅に低下したケースはほとんどないことから、これらは純粋に新築マンション価格が賃料見合いで割高となった代表的な駅と言える。また、ランキングに登場する駅の大半はJR山手線の内側エリアに位置しているわけだが、これらは良好な立地優位性や交通利便性を背景に投資対象としての魅力も相対的に高く、特に港区の“3Aエリア”(=青山・赤坂・麻布)は国内外を問わず高い知名度やステータス性を有している。日本国内の購入層(特に一般勤労者)にとってはかなり割高な価格に映る一方、世界の主要都市と比較した場合には価格・収益性の両面で相対的に魅力があるのも事実で、当該エリアにおける購入ターゲットの富裕層化・グローバル化を考慮すれば、マンション PER が首都圏平均に比べて突出している状況が今後改善される可能性はかなり低いと考えられる。

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 | 東京メトロ南北線 | 志茂 | 16.96 | 5,181 | 254,616 |
| 2 | JR中央線 | 八王子 | 17.53 | 4,055 | 192,791 |
| 3 | つくばエクスプレス | 三郷中央 | 17.60 | 3,404 | 161,173 |
| 4 | JR京葉線 | 稲毛海岸 | 17.86 | 3,422 | 159,650 |
| 5 | ゆりかもめ | 有明テニスの森 | 17.98 | 6,032 | 279,575 |
| 6 | JR中央線 | 国分寺 | 18.75 | 6,256 | 278,048 |
| 7 | 小田急小田原線 | 相模大野 | 18.84 | 4,615 | 204,176 |
| 8 | JR東海道本線 | 戸塚 | 19.05 | 4,636 | 202,764 |
| 9 | JR総武線 | 千葉 | 19.27 | 4,373 | 189,091 |
| 10 | 東葉高速鉄道 | 八千代緑が丘 | 19.41 | 3,549 | 152,347 |
| 11 | JR総武線 | 津田沼 | 19.73 | 5,520 | 233,201 |
| 12 | JR横須賀線 | 新川崎 | 19.76 | 5,579 | 235,336 |
| 13 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 伊勢佐木長者町 | 19.89 | 5,945 | 249,062 |
| 14 | JR京葉線 | 海浜幕張 | 19.89 | 4,435 | 185,795 |
| 15 | つくばエクスプレス | 流山おおたかの森 | 20.14 | 4,138 | 171,185 |
| 16 | 東急目黒線 | 武蔵小山 | 20.33 | 8,708 | 356,939 |
| 17 | JR京浜東北線 | 北浦和 | 20.35 | 5,406 | 221,390 |
| 18 | JR京葉線 | 検見川浜 | 20.74 | 3,883 | 155,996 |
| 19 | 小田急小田原線 | 海老名 | 20.86 | 4,866 | 194,350 |
| 20 | 東京メトロ南北線 | 王子神谷 | 20.89 | 4,050 | 161,569 |

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 | 東急東横線 | 学芸大学 | 36.00 | 12,402 | 287,113 |
| 2 | 小田急小田原線 | 成城学園前 | 34.10 | 10,460 | 255,653 |
| 3 | JR総武線 | 飯田橋 | 33.55 | 13,253 | 329,145 |
| 4 | 東急東横線 | 自由が丘 | 33.40 | 9,983 | 249,073 |
| 5 | JR中央線 | 荻窪 | 32.65 | 10,064 | 256,845 |
| 6 | 東京メトロ銀座線 | 外苑前 | 32.24 | 19,200 | 496,326 |
| 7 | 小田急小田原線 | 参宮橋 | 31.89 | 11,688 | 305,401 |
| 8 | 小田急小田原線 | 代々木上原 | 31.84 | 13,597 | 355,875 |
| 9 | 東京メトロ日比谷線 | 神谷町 | 31.48 | 17,435 | 461,576 |
| 10 | 東京メトロ有楽町線 | 東池袋 | 30.77 | 10,849 | 293,855 |
| 11 | 都営地下鉄大江戸線 | 若松河田 | 30.60 | 10,375 | 282,589 |
| 12 | 都営地下鉄三田線 | 白金高輪 | 30.51 | 13,387 | 365,683 |
| 13 | JR中央線 | 御茶ノ水 | 30.45 | 12,321 | 337,213 |
| 14 | JR山手線 | 渋谷 | 30.35 | 16,863 | 462,946 |
| 15 | JR中央線 | 四ツ谷 | 29.81 | 13,956 | 390,087 |
| 16 | 都営地下鉄大江戸線 | 赤羽橋 | 29.68 | 13,739 | 385,740 |
| 17 | JR山手線 | 目黒 | 29.54 | 15,623 | 440,715 |
| 18 | JR常磐線 | 金町 | 29.35 | 6,603 | 187,479 |
| 19 | 東急東横線 | 代官山 | 29.16 | 17,334 | 495,408 |
| 20 | 東急大井町線 | 尾山台 | 29.03 | 7,894 | 226,570 |

※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「元町・中華街」、新築物件のスペックや売り手の違いから価格が大幅下落

前年に比べて最も割安感が強まった駅は横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」で、賃料換算で回収期間が14年以上も短くなった。2019年に分譲実績が確認された新築マンションは大手デベロッパーが手掛けたファミリータイプ中心の駅近マンションであったが、2020年では駅徒歩6分圏内のコンパクトタイプ中心の物件が対象となっていた。最寄駅からの近さや間取りタイプの希少性などでスペックの優位性は後退し、新築マンション価格は30%以上も下落していた。純粋に割安感が強まった(=賃料水準が大きく変わらない中において新築マンション価格が低下した)駅は、「恵比寿」「仲町台」「成城学園前」「北千住」の4駅に留まっている。これらの駅勢圏において昨年から継続販売されている物件の価格を見比べてみると、程度の差こそあるがいずれも低下している。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は東急東横線「学芸大学」で、回収までの期間が15年以上も長期化することとなった。月額賃料が3%程度低下したこともあるが、それよりも新築価格が5,000万円以上も上振れた影響が大きい。ランキング下位ではJR山手線エリア以外の駅も登場しているが、その大半は駅近・タワーといった高スペック物件が新たに分譲されているといった共通点を有している。また、昨年から継続販売されている物件を見ても、その価格は概ね横ばい～強含みで推移している。なお、第9位の「勝どき」に関しては2019年に“選手村”が値頃な価格で分譲されていたが、2020年には新型コロナ禍の影響で販売が一時休止となっており、さらに大手デベロッパーが駅接大規模タワーマンションを新たに分譲したことで、価格水準・マンションPERともに2018年当時よりも上回る結果となった。

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 | 2020年 | | | 2019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 | 横浜高速鉄道みなとみらい線 | 元町・中華街 | -14.07 | 26.08 | 9,722 | 310,681 | 40.15 | 13,926 | 289,011 |
| 2 | JR東海道本線 | 大船 | -9.02 | 26.30 | 5,824 | 184,556 | 35.32 | 6,517 | 153,746 |
| 3 | 東急目黒線 | 武蔵小山 | -8.55 | 20.33 | 8,708 | 356,939 | 28.88 | 10,223 | 295,005 |
| 4 | 小田急小田原線 | 相模大野 | -7.53 | 18.84 | 4,615 | 204,176 | 26.37 | 5,511 | 174,147 |
| 5 | JR総武線 | 津田沼 | -7.13 | 19.73 | 5,520 | 233,201 | 26.86 | 5,325 | 165,199 |
| 6 | JR常磐線 | 松戸 | -7.07 | 23.04 | 4,712 | 170,452 | 30.11 | 5,948 | 164,607 |
| 7 | 東京メトロ半蔵門線 | 半蔵門 | -6.59 | 23.87 | 11,714 | 408,921 | 30.46 | 15,033 | 411,325 |
| 8 | JR中央線 | 武蔵小金井 | -6.54 | 26.35 | 7,704 | 243,653 | 32.89 | 7,671 | 194,375 |
| 9 | JR総武線 | 本八幡 | -6.04 | 22.03 | 5,511 | 208,454 | 28.07 | 6,526 | 193,739 |
| 10 | 東京メトロ半蔵門線 | 水天宮前 | -5.38 | 26.85 | 11,260 | 349,471 | 32.23 | 9,575 | 247,567 |
| 11 | 都営地下鉄大江戸線 | 牛込柳町 | -5.16 | 22.08 | 8,555 | 322,840 | 27.24 | 9,835 | 300,883 |
| 12 | 西武池袋線 | 練馬 | -5.02 | 26.52 | 7,431 | 233,500 | 31.54 | 7,230 | 191,018 |
| 13 | JR山手線 | 恵比寿 | -4.48 | 22.73 | 12,585 | 461,362 | 27.21 | 14,717 | 450,783 |
| 14 | 東急東横線 | 中目黒 | -4.32 | 21.62 | 9,750 | 375,741 | 25.94 | 11,101 | 356,608 |
| 15 | 横浜市営地下鉄ブルーライン | 仲町台 | -4.31 | 28.81 | 5,528 | 159,922 | 33.12 | 6,345 | 159,662 |
| 16 | 小田急小田原線 | 成城学園前 | -3.96 | 34.10 | 10,460 | 255,653 | 38.06 | 11,639 | 254,854 |
| 17 | 西武池袋線 | 所沢 | -3.33 | 28.69 | 6,145 | 178,466 | 32.02 | 6,390 | 166,313 |
| 18 | JR山手線 | 渋谷 | -3.19 | 30.35 | 16,863 | 462,946 | 33.54 | 14,576 | 362,170 |
| 19 | 東急田園都市線 | 溝の口 | -2.98 | 22.54 | 5,410 | 200,059 | 25.52 | 6,554 | 214,042 |
| 20 | JR常磐線 | 北千住 | -2.54 | 21.75 | 6,277 | 240,483 | 24.29 | 6,922 | 237,479 |

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 | 2020年 | | | 2019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 | 東急東横線 | 学芸大学 | 15.53 | 36.00 | 12,402 | 287,113 | 20.47 | 7,279 | 296,396 |
| 2 | JR中央線 | 四ツ谷 | 12.41 | 29.81 | 13,956 | 390,087 | 17.40 | 8,181 | 391,794 |
| 3 | JR山手線 | 目黒 | 12.13 | 29.54 | 15,623 | 440,715 | 17.41 | 9,128 | 436,985 |
| 4 | JR常磐線 | 金町 | 8.40 | 29.35 | 6,603 | 187,479 | 20.95 | 4,720 | 187,724 |
| 5 | 東京メトロ日比谷線 | 神谷町 | 8.35 | 31.48 | 17,435 | 461,576 | 23.13 | 12,321 | 443,901 |
| 6 | 東京メトロ銀座線 | 表参道 | 7.01 | 25.87 | 13,875 | 446,938 | 18.86 | 10,225 | 451,882 |
| 7 | 京急本線 | 京急蒲田 | 6.72 | 25.90 | 8,039 | 258,615 | 19.18 | 6,001 | 260,707 |
| 8 | 東京メトロ有楽町線 | 東池袋 | 6.59 | 30.77 | 10,849 | 293,855 | 24.18 | 8,880 | 306,100 |
| 9 | 都営地下鉄大江戸線 | 勝どき | 6.06 | 23.41 | 9,225 | 328,368 | 17.35 | 6,583 | 316,172 |
| 10 | 東急東横線 | 代官山 | 5.63 | 29.16 | 17,334 | 495,408 | 23.53 | 13,618 | 482,283 |
| 11 | JR常磐線 | 柏 | 5.39 | 22.39 | 5,153 | 191,818 | 17.00 | 3,972 | 194,652 |
| 12 | 小田急小田原線 | 喜多見 | 5.37 | 27.51 | 7,249 | 219,603 | 22.14 | 5,598 | 210,751 |
| 13 | 東急東横線 | 自由が丘 | 5.15 | 33.40 | 9,983 | 249,073 | 28.25 | 8,483 | 250,203 |
| 14 | JR中央線 | 三鷹 | 5.07 | 25.93 | 8,599 | 276,353 | 20.86 | 6,904 | 275,825 |
| 15 | JR中央線 | 御茶ノ水 | 4.31 | 30.45 | 12,321 | 337,213 | 26.14 | 10,368 | 330,514 |
| 16 | 京王井の頭線 | 神泉 | 3.71 | 25.85 | 11,972 | 385,973 | 22.14 | 10,616 | 399,543 |
| 17 | つくばエクスプレス | 浅草 | 3.63 | 24.31 | 7,881 | 270,150 | 20.68 | 6,131 | 247,094 |
| 18 | JR中央線 | 中野 | 3.51 | 25.57 | 10,037 | 327,096 | 22.06 | 8,667 | 327,392 |
| 19 | 東京メトロ千代田線 | 湯島 | 3.39 | 25.23 | 10,075 | 332,818 | 21.84 | 9,181 | 350,284 |
| 20 | 東急田園都市線 | 宮崎台 | 3.23 | 25.26 | 6,094 | 201,015 | 22.03 | 5,129 | 194,025 |

●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。