

東京カンテイ、中部圏における“2021年 新築マンションPER”を発表

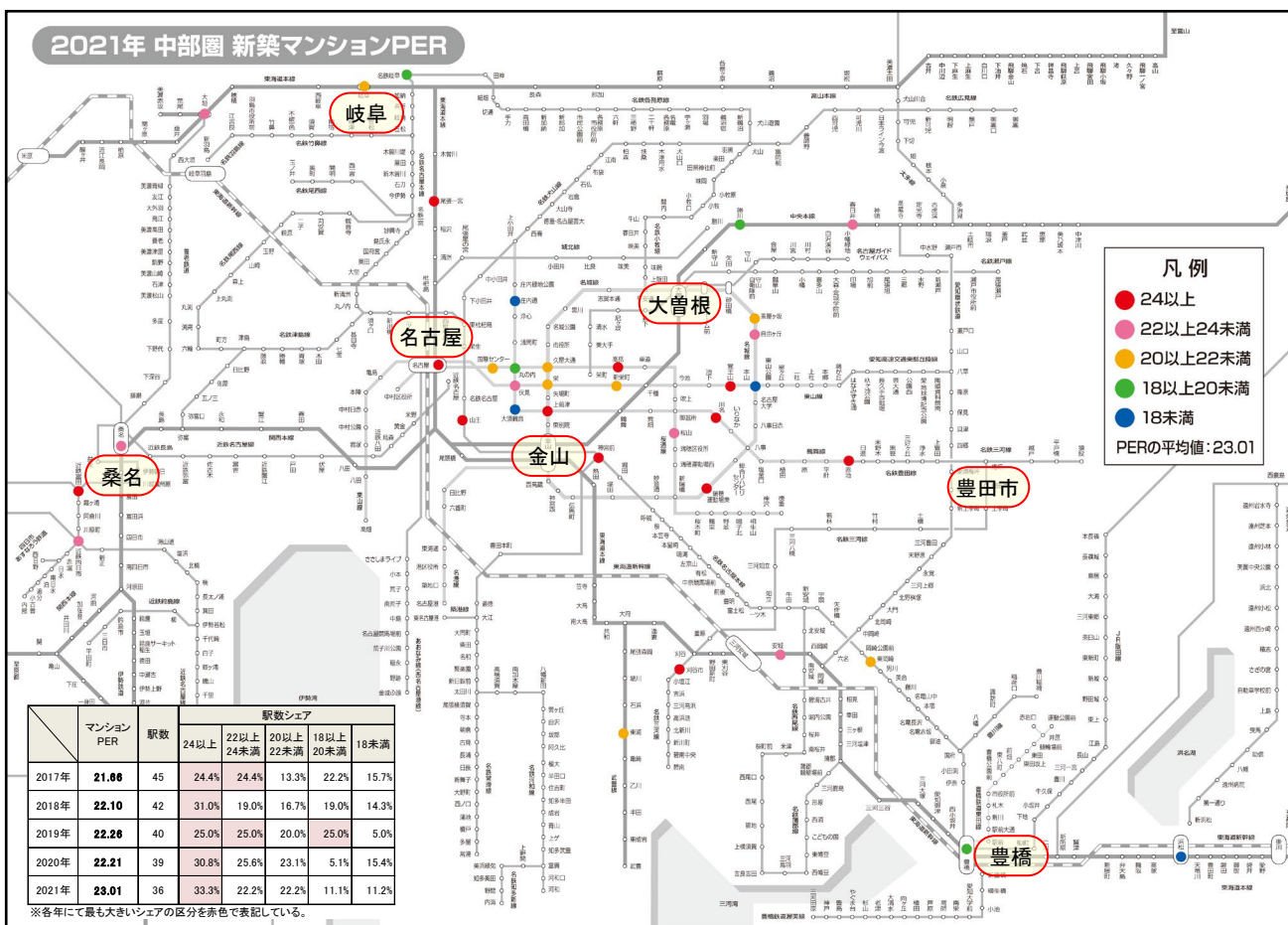
2021年の中部圏平均は23.01に拡大、初めて23ポイント台に達する

マンションPERが最も低かった駅は「大須観音」の14.16、最も高かった駅は「赤池」の35.44

●これまで割安感を保っていた「岐阜」や「桑名」などのサテライト都市でも価格高騰の動き

2021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23.01(対象36駅)と前年から0.80ポイント上昇したことで、初めて23ポイント台に達した。マンションPERの算出可能駅における新築マンションの平均価格(70㎡換算)が前年比+1.7%の4,795万円と上昇したのに対して、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は-1.6%の176,652円と低下したために、賃料見合いでの割高感が大幅に強まる結果となった。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、名古屋市中心部の名駅周辺～東山エリアにかけてトッドが密集しており、近郊～郊外エリアでは点在している程度である状況に変わりない。ただし、これまで比較的割安感を保っていた「岐阜」や「桑名」などのサテライト都市においても暖色系の色味に変わってきている様子が確認できる。青色と緑色の合計シェアは20.5%→22.3%で小幅ながら2012年以来の拡大となったが、当時の合計シェア(80.5%)と比較して賃料見合いで割安感の強い駅が如何に激減したのかが窺える。なお、名古屋市中心部においても「大須観音」「本山」「庄内通」の3駅で青色となっているが、いずれも分譲された新築マンションと賃料事例が発生した物件の属性に大きな乖離があることに起因しており、実態よりも低めになっているものと考えられる。また、比較的割安感がある黄色や中部圏平均のマンションPERを概ね上回っている桃色も駅数・シェアともに縮減している。一方、強い割高感を示す赤色は駅数こそ12駅で昨年から変わっていないが、シェアは30.8%→33.3%と拡大して2018年に記録していた最高値(31.0%)を上回った。



## ●PERランキングの第1位は「大須観音」、高額賃料事例を除いたマンションPERは23.37で圏域平均を上回る

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)駅は名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」の14.16で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて9年ほど短い計算となる。当該駅勢圏では駅徒歩5分のタワーマンションから平均で28万円を超える高額賃料事例が多数発生している影響から、販売価格が“見かけ上”割安な状況が依然として続いている。なお、新築価格と月額賃料が比較可能な物件におけるマンションPERは駅平均より8ポイント以上も上回る23.37で、こちらも昨年からはほぼ横ばいとなっている。また、「浜松」や「庄内通」でも新築価格と分譲賃料の対象物件において立地条件のスペックが大きく異なっており、実際のマンションPERはさらに上振れると考えられる。対照的に、「丸の内」「名鉄岐阜」「豊橋」「新栄町」「久屋大通」「国際センター」の6駅は賃料事例が発生していた物件に比べて分譲された新築マンションのスペックが相対的に優れているため、実際のマンションPERはこれよりも下振れる。なお、上記を除いた「勝川」「東岡崎」「茶屋ヶ坂」「岐阜」「東浦」に関するマンションPERは概ね額面通りと捉えても特段問題ない。

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「赤池」の35.44で、中部圏平均と比較して回収には12年以上も余計にかかる計算となる。2021年には駅徒歩1分の物件や大手デベロッパーの物件が高スペック・高ブランドを背景に強気な値付けで販売されたことで、賃料見合いで最も割高な駅となった。また、第9位の「名古屋」においては賃料事例が発生していたのが全て非タワー物件であったのに対して、分譲された新築マンションは42階建てのタワーマンションをはじめ17階以上の物件で占められており、中～高層階に位置する住戸においてはステータス性や希少性の高さなどから周辺相場よりかなり高額な価格帯で販売されている。そのため、今回はマンションPERが実際よりもやや高めに出了ものとみられ、前述したタワー物件から賃料事例が発生し始める来年以降にはマンションPERが現水準よりも幾分か下振れることが見込まれる。首都圏や近畿圏においては、マンションPERの上位・下位ランキングに登場する駅に関するエリア分けがはっきりと表れており、前者は概ね近郊～郊外エリア、後者は都市中心部という傾向となっているわけだが、中部圏においては名古屋市中心部でも上位駅・下位駅が混在するなど、分化があまり進んでいないといった特徴を有している。

中部圏 新築マンションPER上位15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	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	14.16	4,334	255,131
2	JR東海道本線	浜松	15.32	3,476	189,109
3	名古屋市営地下鉄名城線	本山	17.39	5,528	264,930
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	17.53	3,569	169,670
5	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	18.66	5,357	239,298
6	JR中央本線	勝川	19.67	3,770	159,731
7	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	19.72	4,010	169,467
8	JR東海道本線	豊橋	19.75	4,195	177,016
9	名鉄名古屋本線	東岡崎	20.04	3,477	144,556
10	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	20.33	3,705	151,854
11	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	20.60	5,186	209,749
12	JR東海道本線	岐阜	21.23	4,135	162,281
13	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	21.31	6,043	236,365
14	JR武豊線	東浦	21.36	3,075	119,942
15	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	21.54	5,764	223,029

中部圏 新築マンションPER下位15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	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	35.44	4,491	105,601
2	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	32.97	5,656	142,956
3	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	31.66	9,375	246,789
4	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	27.45	6,544	198,698
5	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	27.11	5,199	159,824
6	JR東海道本線	尾張一宮	26.93	4,377	135,461
7	名鉄名古屋本線	神宮前	26.55	4,189	131,497
8	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	26.51	5,878	184,772
9	JR東海道本線	名古屋	25.14	6,323	209,629
10	近鉄名古屋線	近鉄富田	25.08	3,565	118,464
11	名鉄三河線	刈谷市	24.57	3,783	128,323
12	名鉄名古屋本線	山王	24.18	4,107	141,535
13	JR中央本線	春日井	23.95	4,281	148,950
14	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	23.94	7,440	258,934
15	JR関西本線	桑名	23.77	4,003	140,350

※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「丸の内」、物件バイアスによる価格低下&賃料上昇で“見かけ上”割安に

前年に比べて最も割安感が強まった駅は名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」で、賃料換算での回収期間は4年ほど短くなった。新築マンション価格は前年から9%超下げているが、これは昨年分譲されていた大手デベロッパーのタワー物件が今回対象から外れていたことも一因と考えられる。なお、昨年から販売が継続している物件に限って見た場合は4%程度の上昇に留まっている。一方、駅平均の月額賃料は10%近く上昇しているが、今回は大手デベロッパーが手掛けた駅徒歩4分で19階建ての物件から平均で25万円超の高額賃料事例が多数発生していた影響が大きい。そのため、当該駅における割安感の強まりはやや過大に示されていると捉えるのが妥当であろう。この他、月額賃料の上昇が目立った駅のうち、「東岡崎」と「岐阜」に関しては物件バイアスによるものであった。「新栄町」「本山」「近鉄四日市」「久屋大通」「大須観音」の5駅では新築マンション価格の低下が主体で割安感が高まっていたが、昨年か

中部圏 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)10駅

順位	沿線名	駅名	差分	2021年			2020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	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	-3.90	18.66	5,357	239,298	22.56	5,903	218,019
2	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	-3.00	20.60	5,186	209,749	23.60	5,734	202,478
3	名鉄名古屋本線	東岡崎	-2.21	20.04	3,477	144,556	22.25	3,452	129,261
4	名古屋市営地下鉄名城線	本山	-1.64	17.39	5,528	264,930	19.03	6,050	264,922
5	近鉄名古屋線	近鉄四日市	-1.56	22.89	3,903	142,119	24.45	4,141	141,166
6	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	-1.24	21.54	5,764	223,029	22.78	5,764	210,878
7	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	-0.82	21.31	6,043	236,365	22.13	6,241	234,992
8	JR東海道本線	岐阜	-0.73	21.23	4,135	162,281	21.96	3,918	148,674
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	-0.57	14.16	4,334	255,131	14.73	4,353	246,255
10	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	-0.31	31.66	9,375	246,789	31.97	9,375	244,341

中部圏 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)12駅

順位	沿線名	駅名	差分	2021年			2020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	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	6.42	32.97	5,656	142,956	26.55	4,554	142,956
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	5.26	35.44	4,491	105,601	30.18	4,336	119,727
3	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	4.44	26.51	5,878	184,772	22.07	5,174	195,400
4	JR関西本線	桑名	2.50	23.77	4,003	140,350	21.27	3,587	140,529
5	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	1.89	19.72	4,010	169,467	17.83	3,495	163,314
6	名鉄名古屋本線	山王	1.57	24.18	4,107	141,535	22.61	3,841	141,590
7	JR中央本線	勝川	1.22	19.67	3,770	159,731	18.45	3,523	159,081
8	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	0.94	22.53	5,354	197,991	21.59	5,071	195,763
9	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	0.89	23.94	7,440	258,934	23.05	7,522	271,939
10	JR東海道本線	大垣	0.71	22.20	3,667	137,678	21.49	3,599	139,568
11	名鉄名古屋本線	神宮前	0.21	26.55	4,189	131,497	26.34	4,256	134,655
12	JR東海道本線	名古屋	0.03	25.14	6,323	209,629	25.11	6,124	203,219

ら今年にかけて販売が継続している物件で比較して実際に価格の低下が認められたのは「新栄町」や「近鉄四日市」のみで、下落率も2%~5%程度と駅平均よりもだいぶ下回っている。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は名古屋市営地下鉄名城線「瑞穂運動場東」で、マンションPERは2020年に比べて6年以上も余計にかかる状況となった。昨年は駅徒歩9分の物件のみが分譲されていたが、今回は大手デベロッパーが手掛けた駅徒歩4分の物件も販売が開始されており、駅近やブランド力を背景に販売価格は前者の物件よりも1千万円以上も高い水準となっている。この他、新築マンション価格が前年から5%以上も上昇した駅としては「高岳」「桑名」「名鉄岐阜」「山王」「勝川」「桜山」の6駅が該当する。このうち、「高岳」では白壁エリアで高級レジデンスが、「名鉄岐阜」では35階建ての大規模タワーマンションがそれぞれ分譲されていた影響から、10%を大幅に超える上昇率を示している。

●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。