

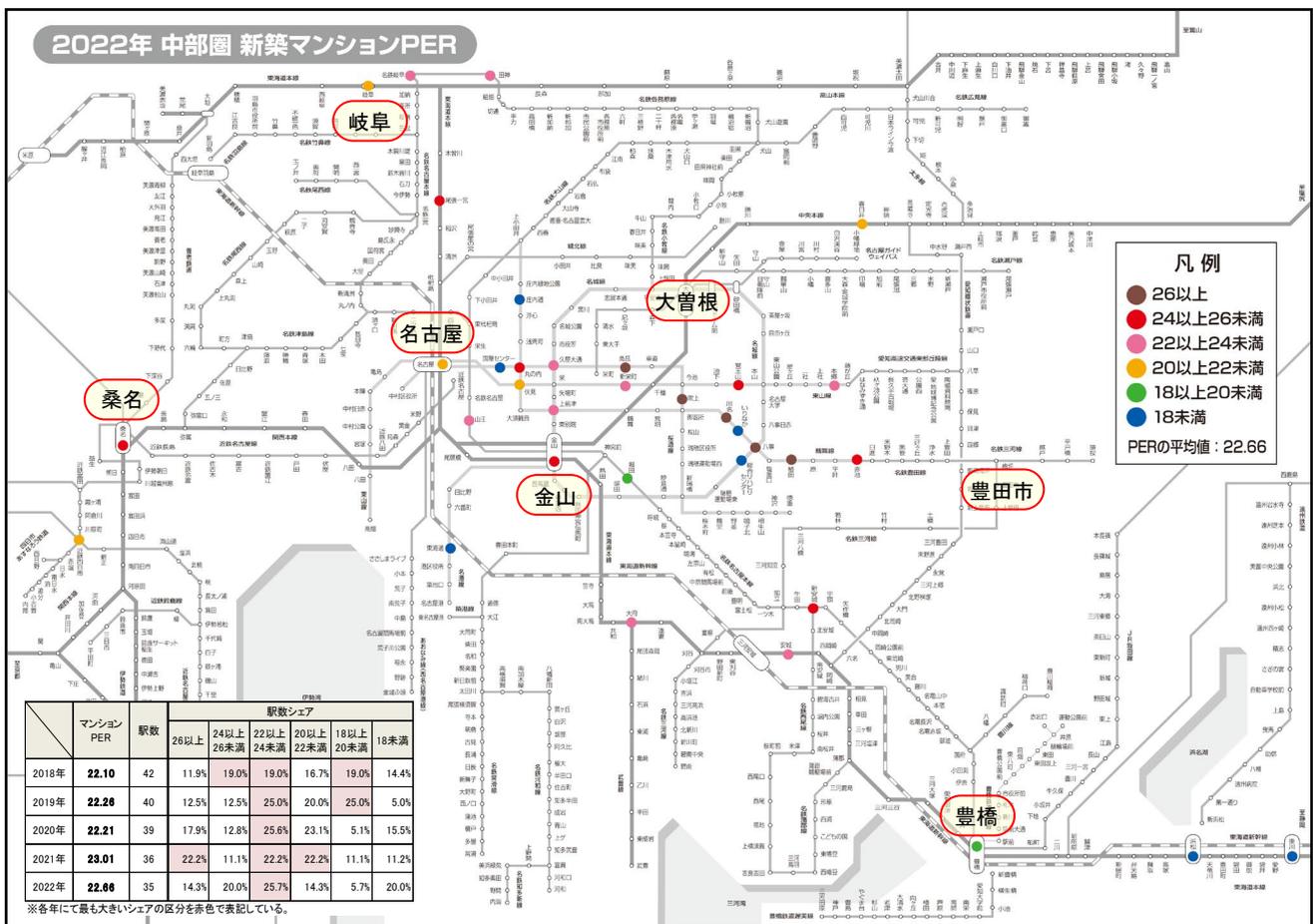
東京カンテイ、中部圏における“2022年 新築マンションPER”を発表

2022年の中部圏平均は22.66に低下、割高感の本格的な解消には至らず
マンションPERが最も低かった駅は「いりなか」の11.69、最も高かった駅は「高岳」の32.68

●最も割高感が強い茶色の駅の多くが東山エリアに分布

2022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22.66(対象35駅)と前年から0.35ポイント低下したが、集計対象期間(2005年以降)での最高値を記録した2021年に次いで高い水準にある。新築マンションの平均価格(70㎡換算)が前年比+2.2%の4,899万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+4.6%の184,694円と揃って上昇し、今回は賃料の上昇率が上回ったことで賃料見合いでの割高感がやや弱まった。

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ドットが密集しているのに対して、近郊～郊外エリアでは点在している程度である状況は概ね例年通りとなっている。なお、これまで比較的割安感を保っていた「名鉄岐阜」や「桑名」などのサテライト都市においても近年では価格高騰に伴って暖色系の色味に変わってきており、今回もその色合いを一段と濃いものにシフトしている。青色は今回、駅数・シェアともに概ね倍増しており、このうち名駅の東側エリアに位置する「国際センター」「庄内通」においては供給された新築物件よりも駅近マンションから比較的高い賃料事例が発生していたこと、東山エリアに位置する「いりなか」「総合リハビリセンター」においては軒並み高級レジデンス系から賃料事例が発生していたことを受けて、賃料見合いでの割安感が実際よりも強めに出てしまった可能性が高い。一方、桃色や赤色は駅数・シェアともに僅かながら増大、今回から追加した茶色の駅数・シェアはいずれも昨年を下回る結果となったが、該当する駅の多くが東山エリアに分布している様子は概ね例年通りである。



●PER ランキングの第 1 位は「いりなか」、低層レジデンスからの高額賃料事例で実際以上に割安な評価

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「いりなか」の 11.69 で、賃料換算での回収期間は中部圏平均に比べて 11 年ほど短い計算となる。分譲実績が確認された新築マンションは在阪の電鉄系デベロッパーが手掛けた 1 物件のみで、徒歩 4 分の好立地ながら複数路線利用可能な隣接駅の「八事」などに比べて手頃な価格設定が為されている。一方、賃料事例に関しては前述の物件とは異なり、平均専有面積が 100 m²以上の低層レジデンスから発生していることから、賃料見合いでの割安感が実態以上に示された可能性は排除できない。また、「浜松」「総合リハビリセンター」「庄内通」「堀田」も同じく、分譲実績が確認された新築マンションよりも立地やスペックの面で優位な物件から賃料事例が発生しており、実際よりも割安な評価が為されてランキング上位に登場したものと思われる。それ以外の 10 駅に関しては新築価格と賃料事例の対象が同一物件、もしくは概ね同スペックであったことから、掲出したマンション PER を額面通りに受け取っても特に問題はないだろう。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は名古屋市営地下鉄桜通線「高岳」の 32.68 で、中部圏平均と比較して回収には 10 年以上も余計にかかる計算となる。2021 年には 26.51 で第 8 位にランクインしていたが、今回はマンション PER が大幅に上昇したことでトップに躍り出る結果となった。月額賃料が前年から 7.3% 上昇していたものの、新築マンション価格は約 2 千万円も上振れたことで割高感が一気に強まった。当該駅勢圏の北側には高級住宅地として有名な白壁地区があり、駅至近に立地する物件よりも販売価格が高額に設定されるという独特の傾向が見られる。2021 年には徒歩 4 分に立地する 2 物件から新築マンションが供給されていたが、2022 年にはそれらの分譲が無くなり白壁地区の物件が中心となったことで平均価格が大幅に押し上がった。また、これも当該駅における特徴の一つだが、地元の富裕層が居住目的で購入する白壁地区の物件からはあまり賃料事例が発生してこない。それに対して駅至近の物件からは比較的多くの賃料事例が流通しているのだが、水準自体は前述の高級物件に比べて低く、マンション PER を算出する際には新築価格と賃料事例における物件スペックの乖離が他の駅に比べて生じやすくなっている。

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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	11.69	4,361	310,841
2	JR東海道本線	浜松	16.25	3,701	189,798
3	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	16.31	5,604	286,389
4	JR東海道本線	掛川	17.50	3,706	176,430
5	名古屋市営地下鉄名港線	東海通	17.51	3,121	148,557
6	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	17.67	5,327	251,267
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	17.96	3,535	164,040
8	JR東海道本線	豊橋	18.26	4,195	191,494
9	名鉄名古屋本線	堀田	18.71	4,052	180,521
10	JR東海道本線	岐阜	20.39	4,138	169,151
11	JR東海道本線	名古屋	20.57	6,692	271,109
12	JR中央本線	春日井	21.00	3,835	152,161
13	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	21.43	6,969	271,018
14	近鉄名古屋線	近鉄四日市	21.90	4,057	154,358
15	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	22.26	6,484	242,734

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 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	高岳	32.68	7,779	198,340
2	名古屋市営地下鉄名城線	八事	31.40	6,060	160,823
3	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	31.19	5,200	138,930
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	31.00	4,940	132,807
5	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	27.83	5,046	151,099
6	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	25.67	7,241	235,059
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	25.66	3,967	128,812
8	JR東海道本線	尾張一宮	25.38	4,635	152,163
9	JR東海道本線	金山	24.87	5,569	186,609
10	名鉄名古屋本線	新安城	24.85	4,010	134,462
11	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	24.70	6,794	229,199
12	JR関西本線	桑名	24.46	4,086	139,189
13	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	23.62	4,173	147,197
14	JR東海道本線	安城	23.60	3,962	139,872
15	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	23.26	5,247	187,964

※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「赤池」、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鶴舞線「赤池」で、賃料換算での回収期間は10年近くも短くなった。新築マンション価格は前年から11%超も下げているが、これは今回対象となった新築マンションが前回に比べて駅遠立地にシフトしたことが大きく影響している。一方、駅平均の月額賃料は22%以上も上昇しているが、これは今回新たに対象として加わった徒歩1分の物件から比較的高額な賃料事例が発生していたためである。掲出した12駅のうち、新築マンション価格が大きく下落していたのは「覚王山」「春日井」のみで、分譲実績が確認された物件はいずれも最寄駅から遠方にシフトしており、相場価格自体が下がったわけではない。また、「上前津」「名古屋」「国際センター」「尾張一宮」では月額賃料が前年から10%以上も上昇していたが、相場賃料自体が堅調に推移していることに加えて駅近物件やタワー・準タワー物件から高額な賃料事例が発生している影響もある。特にタワー物件に関して

中部圏 新築マンションPERが前年から低下した12駅(割安感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2022年			2021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	名古屋市営地下鉄鶴舞線	赤池	-9.78	25.66	3,967	128,812	35.44	4,491	105,601
2	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	-6.96	24.70	6,794	229,199	31.66	9,375	246,789
3	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	-5.19	22.26	6,484	242,734	27.45	6,544	198,698
4	JR東海道本線	名古屋	-4.57	20.57	6,692	271,109	25.14	6,323	209,629
5	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	-3.87	17.67	5,327	251,267	21.54	5,764	223,029
6	JR中央本線	春日井	-2.95	21.00	3,835	152,161	23.95	4,281	148,950
7	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	-2.51	21.43	6,969	271,018	23.94	7,440	258,934
8	名鉄名古屋本線	山王	-1.85	22.33	4,017	149,931	24.18	4,107	141,535
9	JR東海道本線	尾張一宮	-1.55	25.38	4,635	152,163	26.93	4,377	135,461
10	JR東海道本線	豊橋	-1.49	18.26	4,195	191,494	19.75	4,195	177,016
11	近鉄名古屋線	近鉄四日市	-0.99	21.90	4,057	154,358	22.89	3,903	142,119
12	JR東海道本線	岐阜	-0.84	20.39	4,138	169,151	21.23	4,135	162,281

中部圏 新築マンションPERが前年から上昇した10駅(割高感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2022年			2021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	7.01	25.67	7,241	235,059	18.66	5,357	239,298
2	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	6.17	32.68	7,779	198,340	26.51	5,878	184,772
3	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	4.08	31.19	5,200	138,930	27.11	5,199	159,824
4	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	3.90	23.62	4,173	147,197	19.72	4,010	169,467
5	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	2.66	23.26	5,247	187,964	20.60	5,186	209,749
6	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	1.79	23.10	6,257	225,731	21.31	6,043	236,365
7	JR東海道本線	安城	1.22	23.60	3,962	139,872	22.38	3,996	148,806
8	JR東海道本線	浜松	0.93	16.25	3,701	189,798	15.32	3,476	189,109
9	JR関西本線	桑名	0.69	24.46	4,086	139,189	23.77	4,003	140,350
10	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	0.43	17.96	3,535	164,040	17.53	3,569	169,670

は高層階に位置する住戸を最初から運用目的で購入して賃貸に出すケースが比較的多いため、これらが駅勢圏の平均賃料を押し上げるバイアスにもなっている。

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桜通線「丸の内」で、2021年に比べて約7年も余計にかかる状況となった。月額賃料自体に大きな動きは見られなかったが、新築マンションの平均価格は約1,900万円も上昇していた。今回は徒歩2分に立地する25階建てのタワーマンションが新たに販売され始めており、特に最上階に位置する100㎡以上の住戸が1億円台~2億円台で販売されていたことが平均価格の大幅上昇の原因となっている。第2位の「高岳」も前述した通り、平均価格の水準が大きく押し上がっている。ランキングに登場する駅のうち、「川名」「名鉄岐阜」「新栄町」においては賃料事例が発生した物件の経年や相場調整などを背景に、月額賃料の大幅低下によって割高感が強まる結果となった。

●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。