

東京カンテイ、首都圏における“2022 年 新築マンション PER”を発表

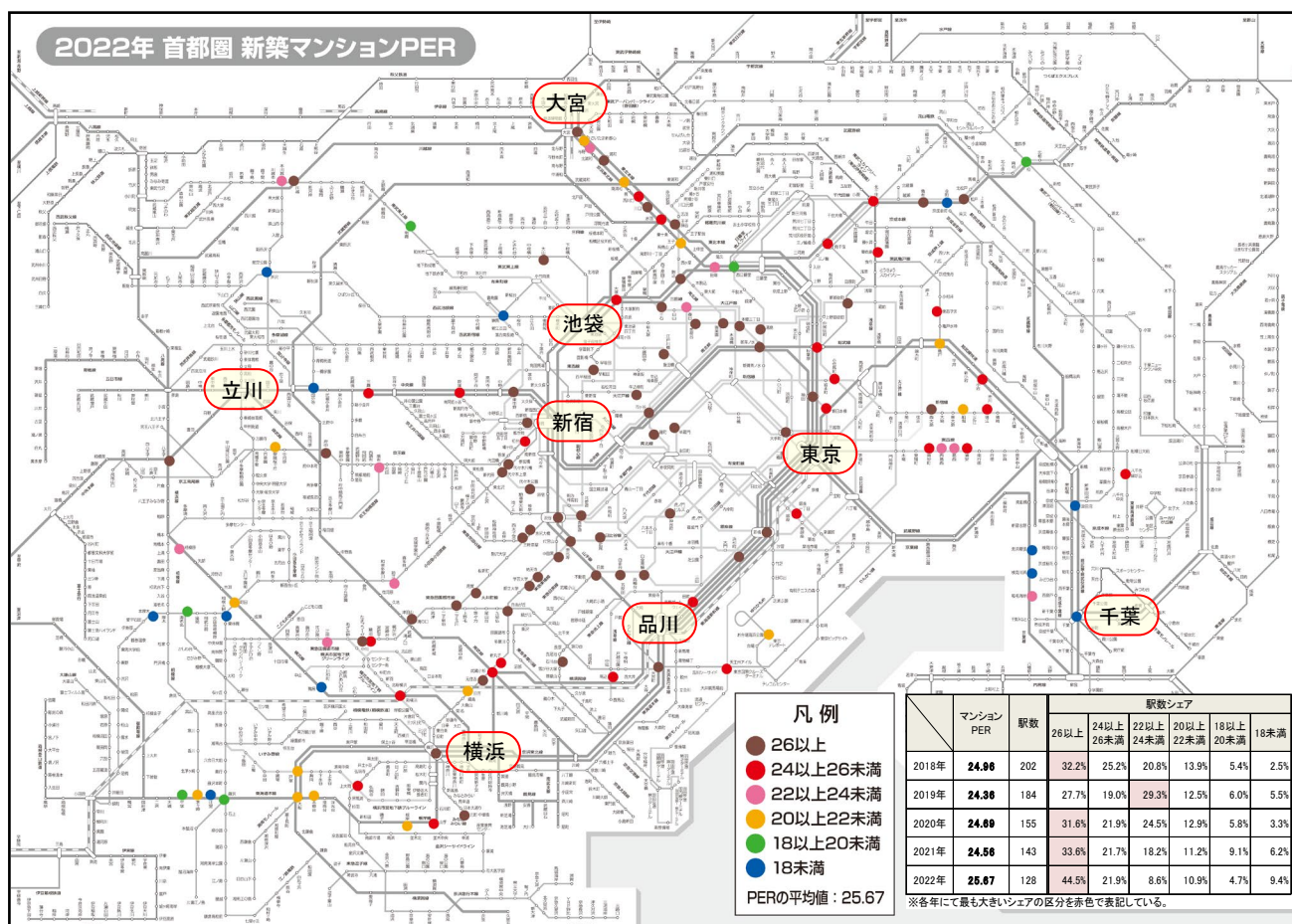
2022 年の首都圏平均は 25.67、2 年ぶりに上昇し初の 25 ポイント台
マンション PER の最も低かった駅は「検見川浜」の 15.96、最高駅は「自由が丘」の 45.56

●近郊～郊外エリアでは物件供給自体が限定的、茶色シェアは初めて 40%の大体に達する

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)の首都圏平均は 25.67(対象 128 駅)と前年から 1.11 ポイント上昇し、当該データの集計対象期間である 2000 年以降で初めて 25 ポイントを上回った。新築マンションの平均価格(70 m²換算)は前年比+13.8%の 8,912 万円、分譲マンションの平均賃料(70 m²換算)は+8.2%の 282,417 円と揃って上昇したが、今回は価格の上昇率が大きく上回ったことで回収に要する期間は前年に比べて 1 年以上も長期化する結果となった。

各駅のマンション PER を色分けした路線図を見ると、2022 年において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の駅は例年と同じく基本的には東京都下や周辺 3 県の郊外エリアに分布しており、東京 23 区内には散見される程度である。これらの合計シェアは 2021 年に 15.3%まで拡大していたが、今回は 14.1%とやや縮小した。新型コロナ禍の当初には居住先を東京 23 区から近郊～郊外エリアに求める動きも一部で出ていたわけだが、開発用地や建築コストが高騰する中にあるのは販売価格への転嫁が避けられなくなっており、これらのエリアに対して手頃な価格帯の物件供給は限定的なものに留まっていると言える。

一方、首都圏平均と概ね同水準の赤色は 28 駅(シェア 21.9%)と目立った変化がなかったのに対して、首都圏平均を総じて上回る茶色は 57 駅(同 44.5%)と駅数・シェアともに大きく増大、シェアに至っては初めて 40%の大体に達した。割高感の強まりはマンション PER が高い駅数の増加のみならずマンション PER の最高値からも窺い知ることができ、今回は 2017 年に記録していた 45.26 を僅かながら上回った。



●PER ランキングの第 1 位は「検見川浜」、ランキング上位の 8 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 JR 京葉線「検見川浜」の 15.96 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて約 10 年も短い。昨年も第 4 位に登場していたが、今回はマンション PER が低下したことでトップに躍り出た。「検見川浜」「海浜幕張」「稲毛海岸」の臨海エリアにおいては継続的なマンション開発が行われている。主な販売ターゲットとしては都心部のみならず、政令指定都市の千葉市や近隣エリアへの通勤者も多く含まれていることから、新築マンションの販売価格は首都圏の中でも比較的安価に設定される傾向が強い。ランキング上位 20 駅の中でタワーマンションからの高額な賃料事例が発生していたのは「津田沼」「国分寺」「海浜幕張」「本厚木」「金町」「所沢」「柏」「海老名」の 8 駅で、「海浜幕張」「所沢」以外は 2022 年にタワー物件の供給が行われていなかったこともあり、マンション PER は実態以上に低い数値となっている。

一方、最もマンション PER が高かった（割高感が強かった）駅は昨年に引き続き東急東横線「自由が丘」の 45.56 で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に 20 年近く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も昨年から変わっておらず、供給された新築マンションと賃料事例が発生していた物件のスペックに大きな乖離が生じていたためである。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 2 物件で、いずれも徒歩 2 分～3 分に立地している。また、駅勢圏が高い人気を誇る住宅地に位置しているということもあり、平均価格は 15,492 万円と優に 1 億円を超え、中には一戸価格が 3 億円にも及ぶ 100 m²以上のプレミアム住戸も散見される。賃料事例が発生していたのは 3 物件で、最寄駅までの徒歩時間は 8 分・11 分・18 分といずれも前述した新築物件に比べて駅遠に立地している。今回供給された新築マンションからは今後さらに高額な賃料事例が発生することも予想されるので、当該駅における実際のマンション PER は 30 ポイント台の後半と見るのが妥当であろう。ランキング下位 20 駅の中では「大宮」の賃料水準が前年に比べて大幅に低下していたが、これは徒歩 10 分以上の物件からの賃料事例シェアが相対的に大きくなったのが原因であり、駅徒歩時間が同程度の物件と比較した場合には大きな変動は見られなかった。また、都心部に位置する駅においては賃料水準が前年に比べて押し上がっているケースも認められる。

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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	JR 京葉線	検見川浜	15.96	3,824	199,637
2	JR 総武線	津田沼	15.97	4,753	248,071
3	JR 東海道本線	辻堂	16.33	4,803	245,157
4	JR 中央線	国分寺	16.87	5,295	261,602
5	JR 横浜線	鴨居	17.50	4,721	224,865
6	JR 総武線	千葉	17.53	4,665	221,803
7	小田急小田原線	相模大野	17.66	4,749	224,157
8	JR 京葉線	海浜幕張	17.66	4,849	228,831
9	小田急小田原線	本厚木	17.79	4,800	224,821
10	西武池袋線	練馬	17.97	5,544	257,154
11	JR 常磐線	金町	17.98	5,356	248,285
12	西武池袋線	所沢	17.99	5,042	233,538
13	JR 常磐線	柏	18.85	4,487	198,377
14	JR 山手線	西日暮里	18.93	6,222	273,936
15	JR 東海道本線	平塚	19.04	4,207	184,112
16	東武東上線	朝霞	19.43	4,453	190,939
17	小田急小田原線	海老名	19.77	4,709	198,481
18	JR 東海道本線	藤沢	19.86	5,342	224,105
19	JR 京浜東北線	さいたま新都心	20.14	6,306	260,938
20	JR 東海道本線	戸塚	20.28	5,171	212,460

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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	東急東横線	自由が丘	45.56	15,492	283,351
2	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	42.98	18,007	349,165
3	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	41.25	14,552	293,993
4	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	36.96	19,306	435,257
5	東急東横線	祐天寺	36.70	13,123	297,973
6	東急田園都市線	三軒茶屋	35.43	12,303	289,391
7	東京メトロ日比谷線	神谷町	35.34	19,842	467,894
8	東京メトロ千代田線	代々木公園	34.68	17,045	409,563
9	JR 山手線	駒込	34.58	10,944	263,721
10	JR 京浜東北線	大宮	32.90	7,860	199,093
11	東京メトロ南北線	王子神谷	32.46	6,738	172,959
12	東京メトロ有楽町線	江戸川橋	32.33	12,631	325,528
13	小田急小田原線	代々木八幡	32.01	14,171	368,926
14	東急田園都市線	溝の口	31.88	7,793	203,712
15	東急田園都市線	池尻大橋	31.65	13,781	362,890
16	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	31.59	11,627	306,677
17	JR 中央線	御茶ノ水	31.22	13,017	347,420
18	JR 総武線	市ケ谷	31.22	15,011	400,733
19	小田急小田原線	代々木上原	31.20	14,421	385,118
20	JR 常磐線	亀有	30.96	6,947	186,969

※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「市ケ谷」、売り主の違いから価格水準が大幅に低下

前年に比べて最も割安感が強まった駅は JR 総武線「市ケ谷」で、賃料換算で回収期間が 8 年以上も短くなった。割安感が大幅に強まった背景には価格水準の低下に加えて賃料水準も押し上がったことが挙げられる。今回掲出した 20 駅のうち、「市ケ谷」の他にも 5 駅で新築マンション価格の下落率が二桁以上を示していた。ただ、これらを詳しく見てみると、ほとんどのケースで供給立地が駅遠化していた。それ以外は「市ケ谷」と同様に売り主の違い(大手→専業デベ)に起因しており、継続物件を見る限りでは目立った価格低下は生じていない。また、掲出した 20 駅の賃料水準は前年に比べて軒並み上昇しており、月額賃料が 10% 以上も上昇した駅は 8 駅(「辻堂」「大塚」「平塚」「初台」「藤沢」「柏江」「千葉」「白金高輪」)を数え、総じて立地条件が駅近にシフトしていたり平均築年数が若返っていた。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は JR 中央線「八王子」で、回収までの期間が 12 年近くも長期化することとなった。月額賃料が前年から 1.8% 低下したこともあるが、純粋に新築マンション価格が 2,500 万円以上も上昇した影響が大きいとみられる。直近に販売されていた同スペックの物件における平均価格に限っても約 4,600 万円であったことに鑑みれば、今回新たに対象となった物件はかなり強気な価格設定が為されていると言える。ランキング下位に登場する駅に関しては、前述した「大宮」と同じ理由によって「白金台」でも月額賃料が大幅に下落、「自由が丘」や「池尻大橋」では逆に二桁以上の上昇を示しているが、それ以外の駅では基本的に目立った変動はさほど生じていない。一方、新築マンション価格に関しては軒並み前年から上昇しており、今回は「大井町」「東中野」「江戸川橋」「用賀」「本郷三丁目」の 5 駅でも 1 億円を上回ってきている。

首都圏 新築マンション PER が前年から低下した 20 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)	新築マンション PER	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
1	JR 総武線	市ケ谷	-8.35	31.22	15,011	400,733	39.57	17,772	374,291
2	東急東横線	中目黒	-6.42	29.14	13,442	384,354	35.56	16,077	376,794
3	JR 山手線	西日暮里	-5.95	18.93	6,222	273,936	24.88	7,913	265,043
4	JR 東海道本線	辻堂	-5.03	16.33	4,803	245,157	21.36	5,055	197,187
5	JR 山手線	大塚	-4.74	24.10	9,699	335,345	28.84	9,868	285,106
6	JR 東海道本線	平塚	-4.27	19.04	4,207	184,112	23.31	4,336	155,008
7	京王新線	初台	-3.70	24.55	10,116	343,425	28.25	10,243	302,110
8	東武東上線	朝霞	-3.62	19.43	4,453	190,939	23.05	5,056	182,830
9	JR 東海道本線	藤沢	-3.58	19.86	5,342	224,105	23.44	5,480	194,847
10	JR 総武線	津田沼	-3.31	15.97	4,753	248,071	19.28	5,661	244,734
11	小田急小田原線	柏江	-3.00	22.67	6,347	233,320	25.67	6,534	212,151
12	西武池袋線	練馬	-2.51	17.97	5,544	257,154	20.48	6,278	255,486
13	JR 京浜東北線	王子	-2.40	21.29	6,790	265,737	23.69	6,971	245,226
13	JR 総武線	千葉	-2.40	17.53	4,665	221,803	19.93	4,427	185,138
15	小田急小田原線	相模大野	-2.37	17.66	4,749	224,157	20.03	5,210	216,778
16	JR 常磐線	金町	-2.11	17.98	5,356	248,285	20.09	5,509	228,570
17	東急東横線	日吉	-2.05	21.04	6,057	239,897	23.09	6,358	229,418
18	都営地下鉄三田線	白金高輪	-1.90	27.51	14,143	428,391	29.41	13,628	386,118
19	東京メトロ日比谷線	小伝馬町	-1.76	25.87	10,385	334,586	27.63	10,370	312,722
20	東急田園都市線	鷺沼	-1.71	24.38	5,915	202,164	26.09	6,230	198,991

首都圏 新築マンション PER が前年から上昇した 20 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)	新築マンション PER	70 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
1	JR 中央線	八王子	11.87	27.56	6,284	189,990	15.69	3,645	193,569
2	JR 京浜東北線	大井町	7.49	30.18	12,253	338,359	22.69	9,305	341,803
3	JR 総武線	東中野	6.56	30.80	10,880	294,417	24.24	8,871	305,003
4	東京メトロ有楽町線	江戸川橋	6.18	32.33	12,631	325,528	26.15	9,877	314,726
5	東急田園都市線	用賀	5.42	27.29	10,325	315,321	21.87	8,217	313,128
6	JR 京葉線	稲毛海岸	5.41	22.75	4,412	161,608	17.34	3,356	161,314
7	JR 京浜東北線	大宮	5.17	32.90	7,860	199,093	27.73	7,442	223,665
8	都営地下鉄新宿線	西大島	4.94	26.49	7,478	235,236	21.55	6,102	235,916
9	東急東横線	自由が丘	4.74	45.56	15,492	283,351	40.82	12,629	257,812
10	東急田園都市線	池尻大橋	4.71	31.65	13,781	362,890	26.94	10,556	326,570
11	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	4.58	36.96	19,306	435,257	32.38	16,020	412,340
12	小田急小田原線	代々木上原	4.34	31.20	14,421	385,118	26.86	12,281	380,993
13	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	4.31	30.86	11,702	315,983	26.55	9,928	311,645
14	JR 中央線	三鷹	4.10	24.39	8,593	293,621	20.29	7,030	288,785
15	都営地下鉄三田線	白金台	3.25	29.23	12,839	365,987	25.98	12,811	410,886
15	東京メトロ丸ノ内線	後楽園	3.25	30.04	12,289	340,954	26.79	10,653	331,314
17	東京メトロ日比谷線	神谷町	3.13	35.34	19,842	467,894	32.21	17,447	451,381
18	JR 京浜東北線	横浜	3.01	26.13	9,135	291,379	23.12	7,559	272,438
19	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	2.97	31.59	11,627	306,677	28.62	10,240	298,144
20	東京メトロ南北線	王子神谷	2.66	32.46	6,738	172,959	29.80	6,176	172,731

●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。