

東京カンテイ、首都圏における“2023年 新築マンションPER”を発表

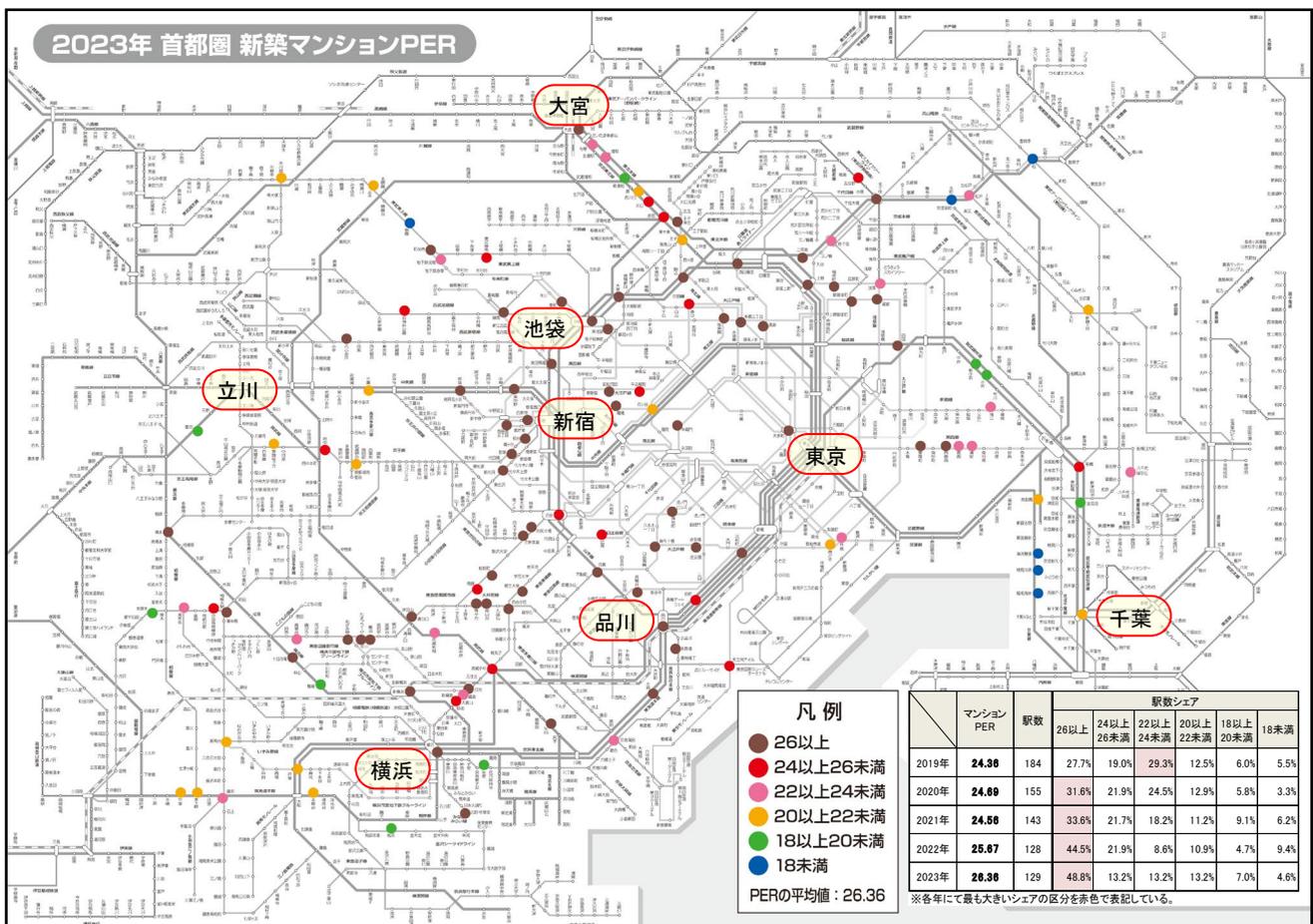
2023年の首都圏平均は26.36、集計開始後の最高値を2年連続で更新
マンションPERの最も低かった駅は「検見川浜」の16.09、最高駅は「麻布十番」の49.32

●高騰する建築コストを販売価格に転嫁する動きは近郊～郊外エリアにも波及

2023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26.36(対象129駅)と前年から0.69ポイント上昇し、集計開始後の最高値を2年連続で更新した。算出対象駅における新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+2.6%の9,147万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-0.6%の280,615円と下落したことで回収に要する期間はさらに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、2023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基本的に東京都下や周辺3県の郊外エリアに分布しているがその数は少なく、特に青色の駅に関しては今回東京都下や横浜市以西のエリアから姿を消す形となった。一般的な勤労者による実需ニーズがメインの近郊～郊外エリアにおいても高騰する建築コストを販売価格に転嫁する動きは避けられなくなってきており、供給側もそれらの価格上昇についてこられる購入層に販売ターゲットを絞り込んで彼らが好む立地やスペックの物件に対して一段と注力してきている。

一方、首都圏平均をやや下回る赤色(24以上26未満)は17駅(シェア13.2%)で駅数・シェアともに最も大きく縮減した。特に、都心部やその周辺、城南～横浜エリアにかけては強い割高感を示す茶色にシフトした駅が多く見られた。首都圏平均を総じて上回る茶色(26以上)は63駅(同48.8%)と駅数・シェアともに大きく増大し、シェアに至っては半数を占める目前まで迫っている。



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

●PER ランキングの第 1 位は「検見川浜」、ランキング上位の 7 駅で駅近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) 駅は昨年に引き続き JR 京葉線「検見川浜」の 16.09 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて 10 年以上も短かった。同じく、千葉県の臨海エリアからは「海浜幕張」や「稲毛海岸」も例年通り登場してきている。事業集積地の千葉市中心部にも近いことから、これらのエリアで供給される新築マンションは都心部のみならず近隣エリアへ通勤する購入層などを含めた幅広い販売ターゲットを想定している。また、物件自体が最寄駅から徒歩 10 分以遠の臨海エリアで供給されるケースも多く、販売価格は首都圏の中でも値頃な水準となっている。ランキング上位 20 駅の中で駅近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「金町」「柏」「本厚木」「小岩」「津田沼」「勝どき」「聖蹟桜ヶ丘」の 7 駅で、「勝どき」や「聖蹟桜ヶ丘」以外は 2023 年に同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) 駅は東京メトロ南北線「麻布十番」の 49.32 で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に 23 年近くも余計にかかる計算となる。平均坪単価が 1 千万円以上、平均専有面積が 100 m² 以上の新築マンションが 2 つも分譲価格の対象物件となったために賃料見合いで最も割高な駅となってしまったわけだが、現時点では当該物件から賃料事例が発生しておらず、来年以降にこれらの物件から高額な賃料事例が発生すれば駅平均での割高感が多少改善されることが見込まれる。ちなみに、今回賃料事例が発生していた物件のうち専有面積が 100 m² 以上の住戸に限った場合の平均賃料は 874,992 円で、これに基づいてマンション PER を算出すると 25.72 まで低下する。同様に、賃料事例が発生した物件よりも高スペックな新築マンションが供給された駅としては、「浜松町」や「西新宿五丁目」を挙げることができ、これらの駅に関してもやや過大となった割高感が今後は正されることが考えられる。ランキング下位 20 駅を見ると、東京 23 区以外からは神奈川県下の「元町・中華街」や「橋本」が登場してきているが、このうち「橋本」における対象物件の立地は分譲価格が駅近、募集賃料が駅遠にそれぞれ傾倒しており、物件バイアスの影響によって実態よりも割高感が増す結果となった。なお、最寄駅からの所要時間が同程度の物件に限定してマンション PER を算出した場合には首都圏平均をやや上回る 26.69 まで低下する。

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	16.09	3,875	200,633
2	JR 京葉線	海浜幕張	17.04	4,856	237,474
3	JR 常磐線	金町	17.61	5,238	247,838
4	JR 常磐線	柏	17.65	4,428	209,121
5	JR 京葉線	稲毛海岸	17.73	3,530	165,893
6	東武東上線	朝霞	17.80	4,117	192,724
7	小田急小田原線	本厚木	18.06	4,891	225,628
8	京急本線	生麦	18.69	4,617	205,839
9	JR 横浜線	鶴居	18.82	4,691	207,736
10	JR 総武線	新小岩	18.86	5,704	252,079
11	JR 総武線	小岩	19.20	5,863	254,516
12	金沢シーサイドライン	鳥浜	19.37	5,069	218,046
13	JR 中央線	豊田	19.42	5,403	231,868
14	JR 総武線	津田沼	19.56	5,854	249,387
15	JR 京浜東北線	南浦和	19.94	5,330	222,760
16	JR 京浜東北線	王子	20.02	6,392	266,123
17	都営地下鉄大江戸線	勝どき	20.10	8,609	356,919
18	JR 東海道本線	戸塚	20.12	5,014	207,682
19	西武新宿線	本川越	20.22	4,940	203,594
20	京王線	聖蹟桜ヶ丘	20.22	5,867	241,786

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	東京メトロ南北線	麻布十番	49.32	27,009	456,353
2	JR 山手線	浜松町	45.75	23,516	428,380
3	小田急小田原線	代々木上原	43.80	20,462	389,328
4	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	38.23	13,712	298,876
5	JR 山手線	品川	37.25	17,065	381,777
6	都営地下鉄浅草線	高輪台	36.83	15,925	360,313
7	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	35.84	13,407	311,712
8	JR 中央線	荻窪	35.28	11,180	264,102
9	東急大井町線	尾山台	35.08	11,531	273,946
10	JR 山手線	駒込	34.95	11,791	281,153
11	東京メトロ有楽町線	東池袋	34.87	14,691	351,069
12	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	34.61	19,239	463,295
13	東急大井町線	等々力	34.21	9,640	234,815
14	東京メトロ日比谷線	神谷町	33.21	19,917	499,758
15	JR 山手線	西日暮里	32.92	10,742	271,919
16	京王相模原線	橋本	32.86	7,185	182,185
17	東京メトロ千代田線	湯島	32.51	13,604	348,765
18	東急東横線	自由が丘	31.94	15,521	404,928
19	JR 山手線	高田馬場	31.89	13,104	342,478
20	東急田園都市線	桜新町	31.72	11,233	295,066

※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「自由が丘」、対象物件のバイアスが是正されて賃料水準が大幅上昇

前年に比べて最も割安感が強まった駅は東急東横線「自由が丘」で、賃料換算で回収期間が 13 年以上も短くなった。前回、募集賃料の対象物件のうち大半は最寄駅から徒歩 10 分以上に立地していたが、今回は分譲価格の対象と同程度の立地条件である徒歩 3 分の物件から 50 万円前後の賃料事例が発生したことで昨年までの過大な割高感が是正される形となった。ただし、首都圏平均に比べればマンション PER は依然として大幅に上回っており、東京 23 区内でも有数の人気住宅地であるため賃料見合いで強気の価格設定が為されている状況に変わりはない。なお、月額賃料が 10% 以上も上昇した駅は半数以上の 11 駅(「自由が丘」「西新宿」「市ヶ谷」「三軒茶屋」「武蔵新城」「松戸」「船橋」「両国」「大宮」「川口」「浦和」)にも及んでいるが、その多くは物件立地の駅近シフトや平均築年数の若返りによるものであった。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は JR 山手線「浜松町」で、回収までの期間が 20 年近くも長期化することとなった。月額賃料も上昇していたが、やはり新築マンションの価格水準が 1 億円以上も押し上がった影響は大きい。今回、分譲価格の対象となったのは「WORLD TOWER RESIDENCE」で、2023 年に都心部で供給された新築マンションの中でも非常に高額な販売価格であったことから、「三田ガーデンヒルズ」と同様に世間の耳目を大いに集めていた。ランキング下位に登場する駅の中で月額賃料が大幅に下落しているケースは少なく、大半は前述した「浜松町」と同じく対象物件の駅近化や高スペック化によって新築マンション価格が上昇している。また、1 億円以上の駅として東京 23 区に位置する駅が多くを占める中、今回は「横浜」も該当してきている。

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	2023 年			2022 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	自由が丘	-13.62	31.94	15,521	404,928	45.56	15,492	283,351
2	東京メトロ丸ノ内線	西新宿	-12.19	30.79	15,173	410,645	42.98	18,007	349,165
3	JR 総武線	市ヶ谷	-10.37	20.85	11,711	467,994	31.22	15,011	400,733
4	東急田園都市線	三軒茶屋	-9.07	26.36	11,721	370,521	35.43	12,303	289,391
5	JR 南武線	武蔵新城	-9.06	23.74	7,204	252,931	32.80	6,436	163,511
6	JR 常磐線	松戸	-5.28	22.10	6,550	246,972	27.38	6,829	207,844
7	JR 京葉線	稲毛海岸	-5.02	17.73	3,530	165,893	22.75	4,412	161,608
8	JR 総武線	船橋	-4.99	24.88	6,765	226,582	29.87	7,124	198,756
9	JR 総武線	小岩	-4.81	19.20	5,863	254,516	24.01	7,180	249,227
10	都営地下鉄大江戸線	両国	-4.54	26.09	9,007	287,682	30.63	8,729	237,511
11	東急田園都市線	溝の口	-4.41	27.47	7,286	221,045	31.88	7,793	203,712
12	JR 京浜東北線	大宮	-4.38	28.52	7,857	229,538	32.90	7,860	199,093
13	JR 京浜東北線	川口	-3.41	24.48	7,440	253,310	27.89	7,222	215,769
14	JR 京浜東北線	浦和	-3.33	22.97	7,821	283,756	26.30	7,557	239,485
15	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	-3.02	38.23	13,712	298,876	41.25	14,552	293,993
16	JR 京浜東北線	西川口	-2.58	21.70	5,544	212,883	24.28	6,106	209,552
17	東急田園都市線	池尻大橋	-2.50	29.15	13,099	374,516	31.65	13,781	362,890
18	JR 中央線	三鷹	-2.48	21.91	7,960	302,802	24.39	8,593	293,621
19	JR 山手線	渋谷	-2.46	24.76	13,637	458,906	27.22	14,298	437,698
20	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	-2.35	34.61	19,239	463,295	36.96	19,306	435,257

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	2023 年			2022 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	JR 山手線	浜松町	19.10	45.75	23,516	428,380	26.65	13,278	415,188
2	JR 山手線	西日暮里	13.99	32.92	10,742	271,919	18.93	6,222	273,936
3	東急大井町線	尾山台	13.12	35.08	11,531	273,946	21.96	6,402	242,927
4	小田急小田原線	代々木上原	12.60	43.80	20,462	389,328	31.20	14,421	385,118
5	西武池袋線	練馬	11.82	29.79	9,266	259,166	17.97	5,544	257,154
6	JR 中央線	荻窪	10.42	35.28	11,180	264,102	24.86	9,149	306,718
7	小田急小田原線	相模大野	9.22	26.88	7,358	228,139	17.66	4,749	224,157
8	東急東横線	大倉山	6.53	24.91	7,408	247,813	18.38	6,036	273,664
9	東急田園都市線	鷺沼	6.22	30.60	7,332	199,701	24.38	5,915	202,164
10	東急東横線	日吉	6.18	27.22	7,965	243,814	21.04	6,057	239,897
11	東京メトロ千代田線	湯島	6.10	32.51	13,604	348,765	26.41	10,846	342,167
12	JR 横浜線	十日市場	5.90	26.54	6,447	202,452	20.64	4,768	192,486
13	京王新線	初台	5.02	29.57	12,399	349,376	24.55	10,116	343,425
14	JR 京浜東北線	横浜	4.66	30.79	11,228	303,906	26.13	9,135	291,379
15	JR 山手線	大塚	4.05	28.15	11,295	334,409	24.10	9,699	335,345
16	JR 東海道本線	藤沢	3.87	23.73	7,073	248,353	19.86	5,342	224,105
17	東京メトロ東西線	西葛西	3.82	26.91	7,006	216,963	23.09	5,913	213,387
18	JR 総武線	津田沼	3.59	19.56	5,854	249,387	15.97	4,753	248,071
19	JR 総武線	千葉	3.39	20.92	5,584	222,466	17.53	4,665	221,803
20	JR 常磐線	北千住	3.29	28.96	9,526	274,129	25.67	8,034	260,789

●新築マンション PER の算出方法と改定版(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、改定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。