

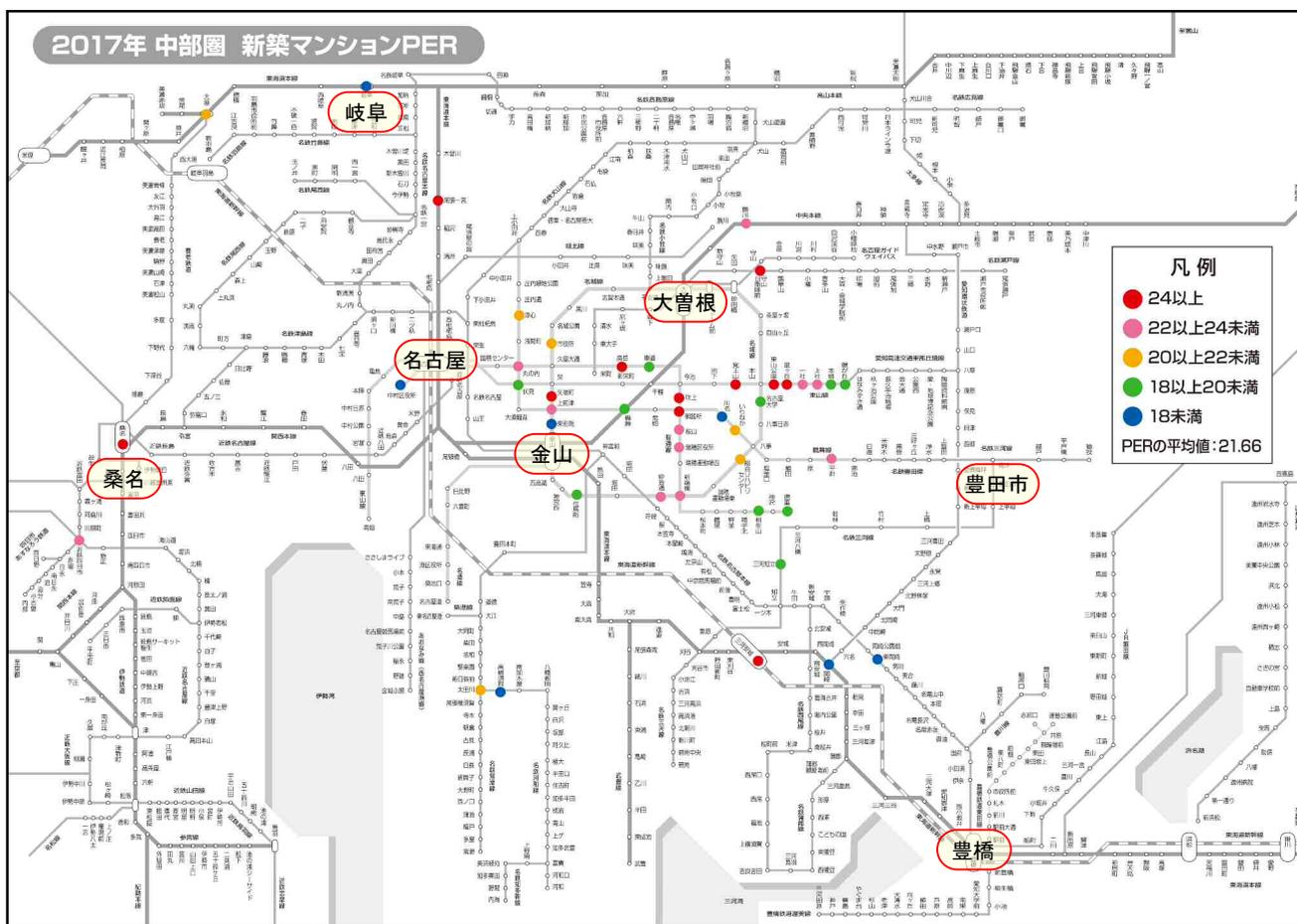
東京カンテイ、2005年～2017年における新築マンションPER【改訂版】を発表

2017年の中部圏平均は21.66で5年連続の上昇、割高感が緩やかに増す
マンションPERが最も低かった駅は「東岡崎」の16.17、最も高かった駅は「桑名」の29.59

●首都圏や近畿圏に比べてマンションPERの水準自体は低く、相対的に買いやすい状況は維持

2017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21.66(対象45駅)で、前年から1ポイントほど上昇した。新築マンションの平均価格(70㎡換算)が前年比+5.2%の4,053万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-0.2%の156,774円とやや下げた。マンションPERの水準自体は首都圏(24.49)や近畿圏(22.21)ほどではないが、5年連続で上昇しており、価格上昇に伴って賃料見合いでの割高感は強まりつつあることに違いはない。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、赤色や桃色で示された駅が名古屋市営地下鉄名城線の内側～東側にかけてのエリアに多く分布しており、他にも名古屋市近郊や三重県に位置しJR名古屋駅まで電車でダイレクトアクセスが可能なエリアにおいてもこれらの色で示された駅を確認することができる。賃料見合いで強い割安感を示す青色(18未満)や緑色(18以上20未満)の合計シェアは、2015年までは全体の過半数を占め、最も大きいシェアの区分でもあり続けていたのだが、2017年時点においては全体の4割を下回るまで縮小している。主だった分布エリアは、都心エリアや東山エリアからやや外れた名古屋市中心部、近郊～郊外エリアに散見される程度である。一方、中部圏平均のマンションPERを上回っている桃色(22以上24未満)とさらに強い割高感を示す赤色(24以上)の合計シェアは、概ね過半数を占めている。分布エリアは前述の通りであり、近年では高額マンションの供給先が東山エリアからJR名古屋駅方面にも及んでいる様子がはっきりと表れている。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2018年5月7日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は「東岡崎」、郊外エリアでは競合相手の一戸建て価格を意識した値付け

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)駅は名鉄名古屋本線「東岡崎」の16.17で、賃料換算では回収期間が中部圏平均に比べて5年以上も短かった。「東岡崎」は郊外エリアに位置しているために、月額賃料は中部圏平均の156,774円を下回る水準となっているのだが、分譲されていた新築マンションは地場デベロッパーによる徒歩10分以遠の物件であったことから、賃料見合いでも割安な価格に抑えられていた。一戸建て住宅へのニーズが高いこれらのエリアでは、価格訴求力が直接的に売れ行きを左右する。そのため、「岡崎」や「高横須賀」など同様に郊外エリアに位置する駅においては、賃料見合いや絶対的な価格水準の両面で買いやすさを前面に押し出すことが必要とされている。また、特定の物件から高額な賃料事例が発生したことでマンション PER が低い値となっている駅も含まれており、最たる例としては「伏見」が挙げられる。

一方、マンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は JR 関西本線「桑名」の29.59で、賃料換算で中部圏平均と比較して回収までに8年以上も余計にかかる計算となる。月額賃料が中部圏平均に比べて4万円以上も下回っているのだが、分譲されていた新築マンションが駅近物件で価格が概ね中部圏平均と同程度であったことも影響し、賃料見合いで最も割高な駅としてランクインした。同ようなケースは「尾張一宮」や「三河安城」などにも当てはまり、交通便利性や住宅地としてのブランドが相対的に高くないために低い賃料水準であるにもかかわらず、駅勢圏における一戸建て住宅のグロス価格に合わせた値付けをした結果、ランキングに登場することとなったものと考えられる。その他、良好な交通便利性やブランド住宅地であるが故に新築マンション価格が上振れしやすい都心エリアや東山エリアに位置する駅も多く登場してきている。

中部圏 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	名鉄名古屋本線	東岡崎	16.17	2,707	139,498
2	JR東海道本線	岐阜	16.55	3,688	185,755
3	JR東海道本線	岡崎	16.60	3,101	155,655
4	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	16.76	3,675	182,763
5	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	17.04	4,257	208,124
6	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	17.18	3,670	178,061
7	名鉄河和線	高横須賀	17.59	2,601	123,240
8	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	18.13	5,914	271,793
9	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	18.54	3,267	146,847
10	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	18.57	3,559	159,731
11	JR中央本線	鶴舞	18.98	3,596	157,853
12	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	18.99	3,289	144,329
13	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	19.13	3,898	169,782
14	名古屋市営地下鉄名城線	伝馬町	19.16	3,263	141,906
15	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	19.25	4,054	175,507
16	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	19.52	2,984	127,423
17	名鉄三河線	三河知立	19.83	2,904	122,077
18	JR東海道本線	大垣	20.58	3,273	132,545
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	20.60	3,730	150,853
20	名鉄常滑線	太田川	20.62	2,837	114,646

中部圏 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	JR関西本線	桑名	29.59	3,934	110,807
2	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	28.49	7,133	208,647
3	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	27.75	5,057	151,868
4	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	26.91	6,008	186,073
5	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	26.07	4,388	140,243
6	JR東海道本線	尾張一宮	25.57	3,599	117,264
7	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	25.34	5,717	188,041
8	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	24.46	4,795	163,323
9	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	24.15	6,007	207,267
10	JR東海道本線	三河安城	24.06	3,348	115,961
11	名鉄瀬戸線	守山自衛隊前	24.02	3,065	106,366
12	JR中央本線	勝川	23.90	3,644	127,080
13	名古屋市営地下鉄名城線	妙音通	23.65	3,419	120,462
14	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	23.62	4,691	165,538
15	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	23.59	3,797	134,128
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	23.57	3,847	135,981
17	名古屋市営地下鉄東山線	上社	23.43	4,099	145,776
18	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	23.04	5,046	182,560
19	名古屋市営地下鉄東山線	一社	22.68	4,367	160,463
20	近鉄名古屋線	近鉄四日市	22.42	3,696	137,399

※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。

●新築マンション PER の算出方法と改訂版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。