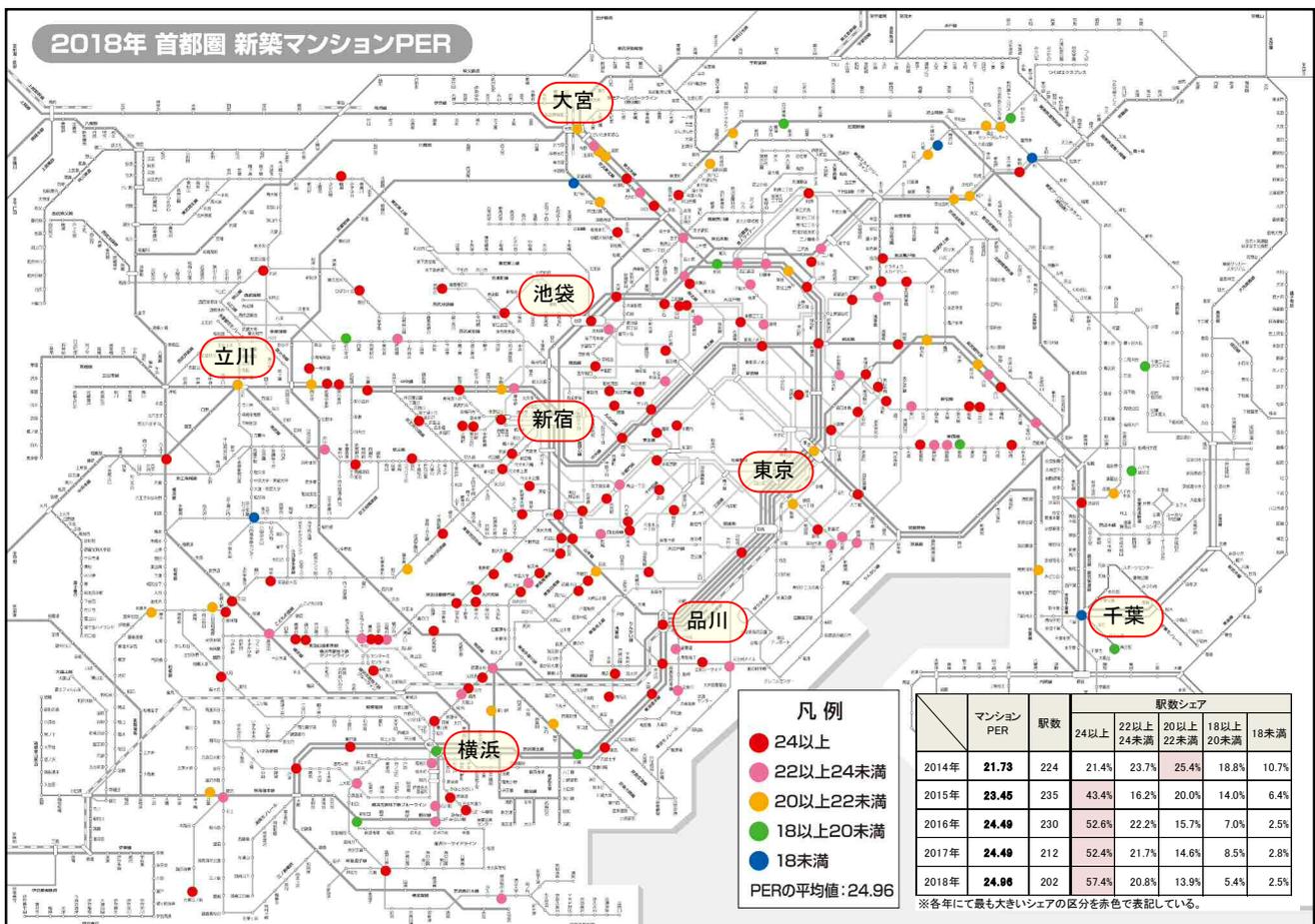


東京カンテイ、首都圏における“2018年 新築マンションPER”を発表

**2018年の首都圏平均は24.96、上昇が一服した前年から再び上振れ**  
**マンションPERの最低値は「京王多摩センター」の15.53、最高値は「渋谷」の41.21**

●近郊～郊外エリアでも賃料見合いで強気に価格設定される駅が増加、大手デベによる供給の寡占化も一因

2018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24.96(対象202駅)で、上昇が一服した前年から再び上振れる結果となった。分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は前年比+7.4%の241,631円とさらに水準を高めたが、新築マンションの平均価格(70㎡換算)は+9.9%の7,344万円と大幅に上昇したことで、回収に要する期間は前年よりも0.5年ほど伸びた。各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、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は東京都下や周辺3県に散見される程度であり、割高であることを示す赤色や桃色が首都圏全域に渡って数多く分布している様子が見て取れる。JR山手線の内側エリアや住宅地として人気が高い城南・城西エリアはもちろん、これまで比較的割安感を保ってきた城東エリアにも価格高騰の余波が及んできている。また、湾岸エリアに位置する「勝どき」「月島」「豊洲」ではマンションPERの高まりによって、いずれも黄色→桃色に変化している。比較的強い割高感を示す桃色(22以上24未満)や首都圏平均よりも総じてマンションPERが高い赤色(24以上)の合計シェアは全体の8割ほどを占める状況で、駅数・シェアともに増大したのは赤色のみであった。直近にかけての価格高騰局面においては、郊外エリアでも購入者のトレンド変化を汲み取る形で最寄駅から徒歩10分以内の物件供給が目立つようになってきている。さらに、都心部のみならず近郊～郊外エリアにおいても大手デベロッパーによる新築マンション供給の寡占化が進んできており、これらに起因する価格高騰がマンションPERの全域的な上昇に拍車を掛けている。



●PERランキングの第1位は「京王多摩センター」、物件バイアスによって“見かけ上”割安に映る駅の典型例

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)駅は京王相模原線「京王多摩センター」の 15.53 で、新築マンション価格は 2016 年に 5,126 万円となっていたが、2017 年以降は徒歩 15 分の大規模マンションが分譲され始めた影響で、2017 年には 4,165 万円、2018 年には 3,604 万円と手頃な価格帯になってきている。マンション PER が低くなった要因はこのような価格水準の低下の他にも、月額賃料がこれまでの 14 万円台から 19 万円台に大幅上昇した点が挙げられる。ただし、高めの賃料事例はいずれも前述の駅遠大規模マンションから発生しているもので、新築物件とは言え最寄駅からの所要時間に鑑みて明らかに賃料水準が相場から上振れ過ぎている。そのため、過去の賃料水準に照らし合わせた場合、当該駅におけるマンション PER は概ね 21~22 ポイントになってしまうのだが、それでも首都圏平均に比べれば賃料見合いでリーズナブルな価格設定が為されていると言えよう。同じく、物件バイアスによって“見かけ上”割安に映る駅としては、郊外エリアからは「三郷中央」「千葉」「柏の葉キャンパス」「花小金井」「八千代緑が丘」、都市部~近郊エリアからは「横浜」「田端」「目黒」が登場してきている。

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 JR 山手線「渋谷」の 41.21 で、賃料換算では首都圏平均と比較して回収に 16 年以上も余計にかかる計算となる。月額賃料は 355,738 円と首都圏平均

に比べて 10 万円以上も高い水準を示しているのだが、新築マンション価格が 17,593 万円と非常に高額であることから、賃料見合いで最も割高な駅となった。ランキング下位の駅では賃料水準が前年に比べて大幅に低下したケースは皆無であることから、下位 20 駅における新築マンション価格は賃料水準に対して純粋に割高であると言っても過言ではない。都心部に立地し月額賃料も 30 万円以上を誇る駅は、「渋谷」を含め 9 駅も登場してきている。これらの駅では富裕層が居住目的で購入するような高級レジデンス以外にも、実需・投資の両ニーズの受け皿となるハイスペックな高額タワーマンションの開発や供給が大手デベロッパーによって盛んに行われており、従来からの新築マンションの価格相場を一段と押し上げている。それ以外では、住宅地として人気が高い東急沿線や横浜エリアに位置する駅が数多くランクインしているが、その中で郊外エリアに位置しながらも駅前再開発事業に伴って大手デベロッパーの駅近タワーマンションが供給された「所沢」も新たに登場してきている。

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 価格 (万円)	70 m 賃料 (円 / 月)
1	京王相模原線	京王多摩センター	15.53	3,604	193,368
2	JR 埼京線	武蔵浦和	15.62	3,957	211,051
3	つくばエクスプレス	三郷中央	16.16	3,161	162,986
4	JR 総武線	千葉	17.27	4,186	201,939
5	JR 常磐線	柏	17.82	4,376	204,676
6	JR 武蔵野線	吉川美南	18.10	3,127	143,956
7	つくばエクスプレス	柏の葉キャンパス	18.33	3,925	178,473
8	JR 京浜東北線	横浜	18.46	6,237	281,569
9	北総鉄道	千葉ニュータウン中央	18.52	2,629	118,284
10	JR 根岸線	新杉田	18.84	4,208	186,102
11	JR 京浜東北線	川崎	19.06	5,119	223,872
12	西武新宿線	花小金井	19.28	4,451	192,353
13	東京メトロ東西線	葛西	19.33	4,546	195,965
14	JR 山手線	田端	19.35	5,211	224,462
15	千葉都市モノレール1号線	県庁前	19.65	3,887	164,874
16	東葉高速鉄道	八千代緑が丘	19.65	3,568	151,325
17	埼玉高速鉄道	浦和美園	20.03	3,561	148,163
18	JR 武蔵野線	越谷レイクタウン	20.05	3,275	136,129
19	JR 山手線	目黒	20.14	10,424	431,354
20	JR 中央線	立川	20.20	5,201	214,543

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 価格 (万円)	70 m 賃料 (円 / 月)
1	JR 山手線	渋谷	41.21	17,593	355,738
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	40.66	12,042	246,802
3	東京メトロ有楽町線	麹町	39.89	16,081	335,984
4	東京メトロ銀座線	外苑前	37.52	18,619	413,551
5	東京メトロ日比谷線	神谷町	36.97	16,311	367,715
6	東京メトロ千代田線	乃木坂	35.82	15,613	363,204
7	東急田園都市線	二子玉川	34.84	11,354	271,595
8	JR 山手線	品川	34.57	12,458	300,267
9	西武池袋線	練馬	34.55	7,604	183,388
10	東京メトロ千代田線	代々木公園	33.19	13,119	329,350
11	JR 総武線	市ヶ谷	31.90	13,196	344,697
12	東京メトロ東西線	妙典	31.62	5,905	155,623
13	東急大井町線	等々力	31.51	8,090	213,968
14	東急田園都市線	藤が丘	31.51	6,118	161,829
15	都営地下鉄浅草線	西馬込	30.79	7,088	191,823
16	西武池袋線	所沢	30.41	5,777	158,296
17	東急田園都市線	用賀	30.27	9,691	266,763
18	JR 中央線	御茶ノ水	30.22	11,332	312,496
19	JR 総武線	市川	30.18	6,703	185,059
20	JR 京浜東北線	大井町	30.16	9,357	258,568

※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「青山一丁目」、駅近タワー物件から発生した高額な賃料事例が大きく影響

前年に比べて最も割安感が強まった駅は東京メトロ銀座線「青山一丁目」で、賃料換算での回収期間が 22 年以上も短くなっている。2017 年には大手デベロッパーのタワーマンションが、2018 年には小規模の中・低層マンションが分譲されていたため、新築マンション価格が 3,500 万円ほど低下していたことも一因にあるが、駅近タワーマンションから高水準の賃料事例が多数発生していた影響の方が大きく、決して割高感が解消されたというわけではない。同様に、特定の物件によるバイアスで月額賃料が前年から 10%以上も上昇していた駅としては、他にも 13 駅(「六本木」「京王多摩センター」「横浜」「仲町台」「金沢八景」「四ツ谷」「鷺沼」「八潮」「花小金井」「三郷中央」「武蔵関」「北浦和」「国分寺」)が該当し、実際には新築マンション価格が横ばい～上昇となっている駅においても表面上では割安感が増す結果となってしまっている。

首都圏 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) 20 駅

順位	沿線名	駅名	差分	2018 年			2017 年		
				新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)	新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
1	東京メトロ銀座線	青山一丁目	-22.55	22.71	17,404	638,543	45.26	20,926	385,302
2	東京メトロ日比谷線	六本木	-13.50	27.79	17,883	536,258	41.29	18,263	368,603
3	JR 山手線	浜松町	-9.89	25.71	8,919	289,129	35.60	12,322	288,445
4	京王相模原線	京王多摩センター	-8.78	15.53	3,604	193,368	24.31	4,165	142,761
5	JR 根岸線	山手	-7.77	22.77	4,577	167,477	30.54	5,814	158,650
6	JR 京浜東北線	横浜	-7.52	18.46	6,237	281,569	25.98	6,709	215,188
7	横浜市営地下鉄ブルーライン	仲町台	-6.98	27.27	5,379	164,375	34.25	5,300	128,957
8	京急本線	金沢八景	-6.61	26.59	5,494	172,154	33.20	5,958	149,546
9	JR 山手線	池袋	-5.98	27.79	9,253	277,438	33.77	11,546	284,906
9	東京メトロ日比谷線	三ノ輪	-5.98	22.72	5,901	216,451	28.70	7,048	204,602
11	JR 中央線	四ツ谷	-5.52	24.11	10,704	369,953	29.63	11,718	329,522
12	東急田園都市線	たまプラーザ	-5.49	22.98	6,806	246,813	28.47	7,937	232,309
13	東急田園都市線	鷺沼	-5.43	26.06	6,049	193,452	31.49	6,599	174,618
13	つくばエクスプレス	八潮	-5.43	21.44	3,889	151,169	26.87	3,949	122,472
15	東京メトロ銀座線	表参道	-5.34	24.24	12,939	444,752	29.58	14,995	422,453
16	西武新宿線	花小金井	-5.32	19.28	4,451	192,353	24.60	4,479	151,718
17	つくばエクスプレス	三郷中央	-4.87	16.16	3,161	162,986	21.03	3,468	137,424
18	西武新宿線	武蔵関	-4.07	23.42	5,902	210,023	27.49	5,620	170,363
19	JR 京浜東北線	北浦和	-3.96	21.16	5,162	203,287	25.12	5,113	169,644
20	JR 中央線	国分寺	-3.93	21.25	7,138	279,905	25.18	6,212	205,540

首都圏 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) 20 駅

順位	沿線名	駅名	差分	2018 年			2017 年		
				新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)	新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
1	西武池袋線	所沢	7.38	30.41	5,777	158,296	23.03	4,378	158,427
2	JR 横浜線	町田	6.89	24.74	5,482	184,671	17.85	3,798	177,325
3	東京メトロ千代田線	代々木公園	6.58	33.19	13,119	329,350	26.61	10,448	327,213
4	東急田園都市線	二子玉川	6.20	34.84	11,354	271,595	28.64	9,363	272,442
5	JR 中央線	御茶ノ水	6.16	30.22	11,332	312,496	24.06	8,372	289,920
6	東京メトロ銀座線	赤坂見附	5.35	29.33	13,154	373,695	23.98	10,798	375,203
7	東京メトロ千代田線	乃木坂	5.04	35.82	15,613	363,204	30.78	11,506	311,524
8	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	4.96	28.66	6,947	201,979	23.70	5,377	189,056
9	東急田園都市線	用賀	4.76	30.27	9,691	266,763	25.51	7,779	254,113
10	小田急江ノ島線	大和	4.68	25.12	4,287	142,198	20.44	3,531	143,916
11	JR 山手線	上野	4.67	26.47	8,214	258,622	21.80	6,666	254,779
12	JR 中央線	武蔵小金井	4.58	28.56	6,771	197,554	23.98	5,665	196,837
13	JR 京浜東北線	大森	4.48	29.06	8,228	235,968	24.58	7,148	242,314
13	JR 山手線	品川	4.48	34.57	12,458	300,267	30.09	10,840	300,242
15	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	4.29	40.66	12,042	246,802	36.37	9,937	227,707
16	JR 総武線	津田沼	4.22	28.77	5,566	161,200	24.55	4,821	163,607
17	都営地下鉄大江戸線	光が丘	4.08	25.46	5,585	182,802	21.38	4,527	176,493
18	JR 中央線	東小金井	4.07	26.67	6,597	206,170	22.60	5,533	203,990
19	JR 中央線	三鷹	3.94	27.65	8,149	245,633	23.71	6,867	241,337
20	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	3.37	25.27	14,644	482,862	21.90	14,347	545,873

一方、前年から最も割高感が強まった駅は西武池袋線「所沢」で、回収までに賃料換算で 30 年以上の歳月を要する状況となっている。月額賃料がほぼ横ばいで推移したのに対して、新築マンション価格は前年から 32.0%、約 1,400 万円も上昇したため、マンション PER は首都圏平均をも大きく上回る結果となった。これまで、割高感が強まっている駅の多くは都心部や横浜エリアに位置していたり、JR 中央線や東急田園都市線の沿線などで高額マンションが供給されるケースがほとんどであった。しかし、最近では東京都下や周辺 3 県の郊外エリアに位置する駅においても、駅前再開発を端緒に一部のアップミドル以上の一次・二次取得者層を狙い撃つ形で、大手デベロッパーによる高スペック・高価格帯の新築マンション供給が活発化してきており、そのことがランキングに登場する駅にも色濃く反映されている。

●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。