

## 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

## 中部圏平均、2012 年→2017 年で回収に要する期間が 4 年ほど長期化

マンション PER が前年から最も低下した駅は「伏見」、最も上昇した駅は「東山公園」

## ●2017 年のマンション PER、水準自体は他の都市圏を下回るも上昇度合いはほぼ同等

中部圏における新築マンション PER は、賃料データを収集・入力し始めた 2005 年以降のものになるが、全体的な水準は首都圏や近畿圏よりも低くなっている。中部圏では住宅購入に際して専ら一戸建て住宅が選好されるため、新築マンションといえども競合相手に比べてあまり価格訴求力で見劣りしない水準に抑えて販売されていたこともあり、ミニバブル以前のマンション PER は 14～15 ポイント程度に留まっていた。ミニバブル期に入ると、他の都市圏と同じく価格高騰の煽りを受ける形となり、2009 年には 20.07 と大台を突破、当時は住宅地として人気が高い東山エリアに位置する駅で 4,000 万円～5,000 万円の高額マンションが販売されており、2008 年には「いりなか」でマンション価格が 6,000 万円以上まで上振れたことにより、マンション PER は 30.82 を記録していた。

ミニバブル後は世界的に景況感が悪化したことに加えて、国内外で発生した自然災害も影響し、地元経済を牽引する自動車産業の業績が低迷したためにマンション価格は弱含み、2012 年にはマンション PER が 17.70 まで低下することとなった。2013 年以降は再び自動車産業の業績が好調となったことで実需での新築マンションニーズが高まり、さらに 2027 年のリニア中央新幹線の開業決定に伴う JR 名古屋駅周辺での再開発をフックに、高額タワーマンションも続々と分譲されるようになったことで、新築マンション価格は右肩上がりでも推移し続けている。マンション PER は 2015 年に 20.25 とミニバブル期のピーク値を超え、2017 年には 21.66 まで上昇している。

中部圏でマンション PER の集計対象となった主要駅の推移を見ると、直近にかけての価格高騰によってマンション PER が「24 以上」の駅は増えつつある。駅数シェアに着目すると、「24 以上」のシェアが比較的大きくなったのは、やはりミニバブル期と直近にかけての価格高騰局面であり、2017 年には 24.4%と全体シェアの約 1/4 を占めるまでに至ったが、同時期の首都圏(52.4%)や近畿圏(29.6%)に比べると低い水準であることに変わりはなく、相対的に割安感を維持している。好調な地域経済による実需ニーズの高まりに加えて、昨今では妙味が薄れた首都圏から中部圏に国内外の富裕層による投資ニーズがシフトする動きも出始めており、新築マンションの価格上昇によるマンション PER の高まりは今後しばらく続いていくものと推察される。

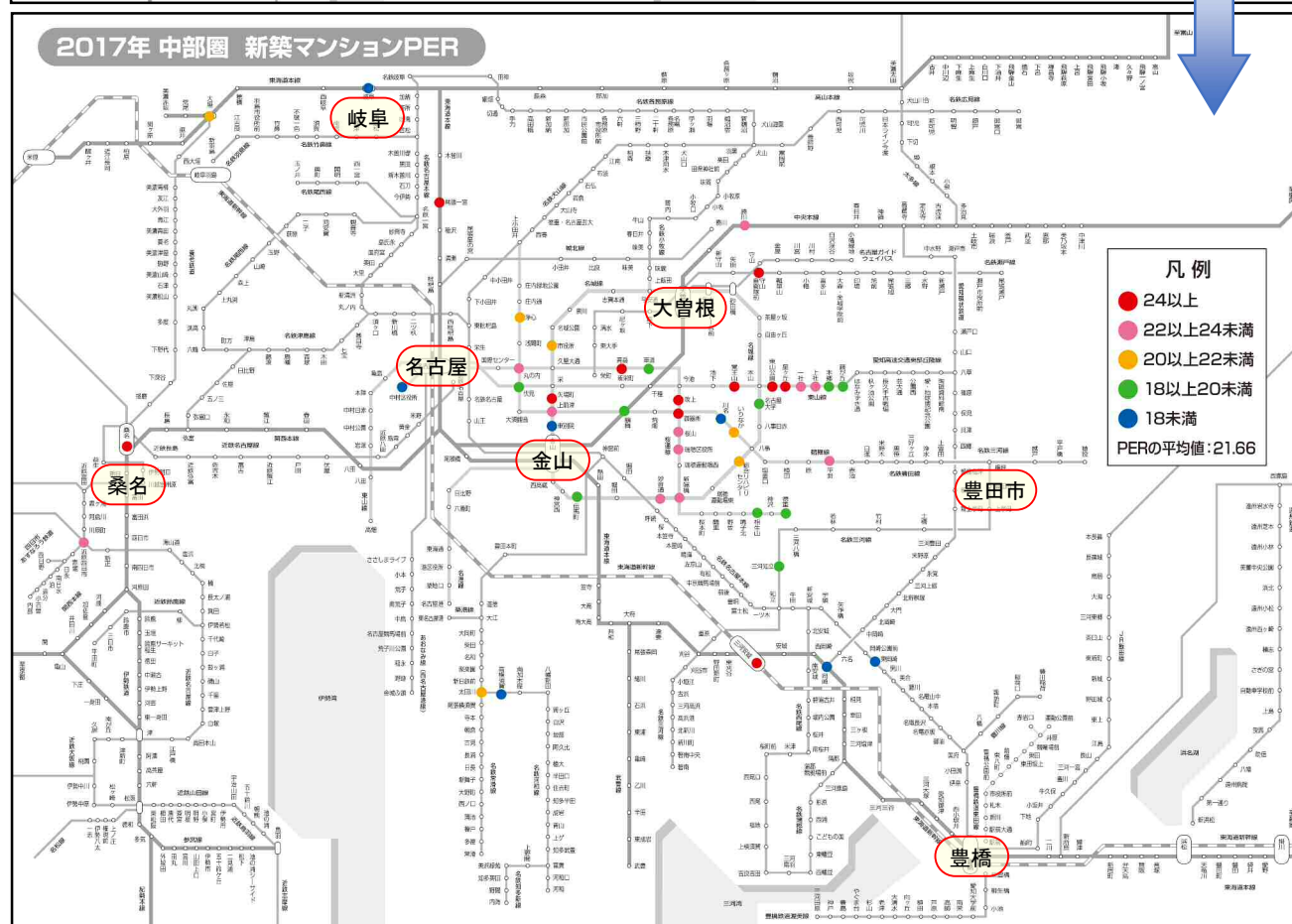
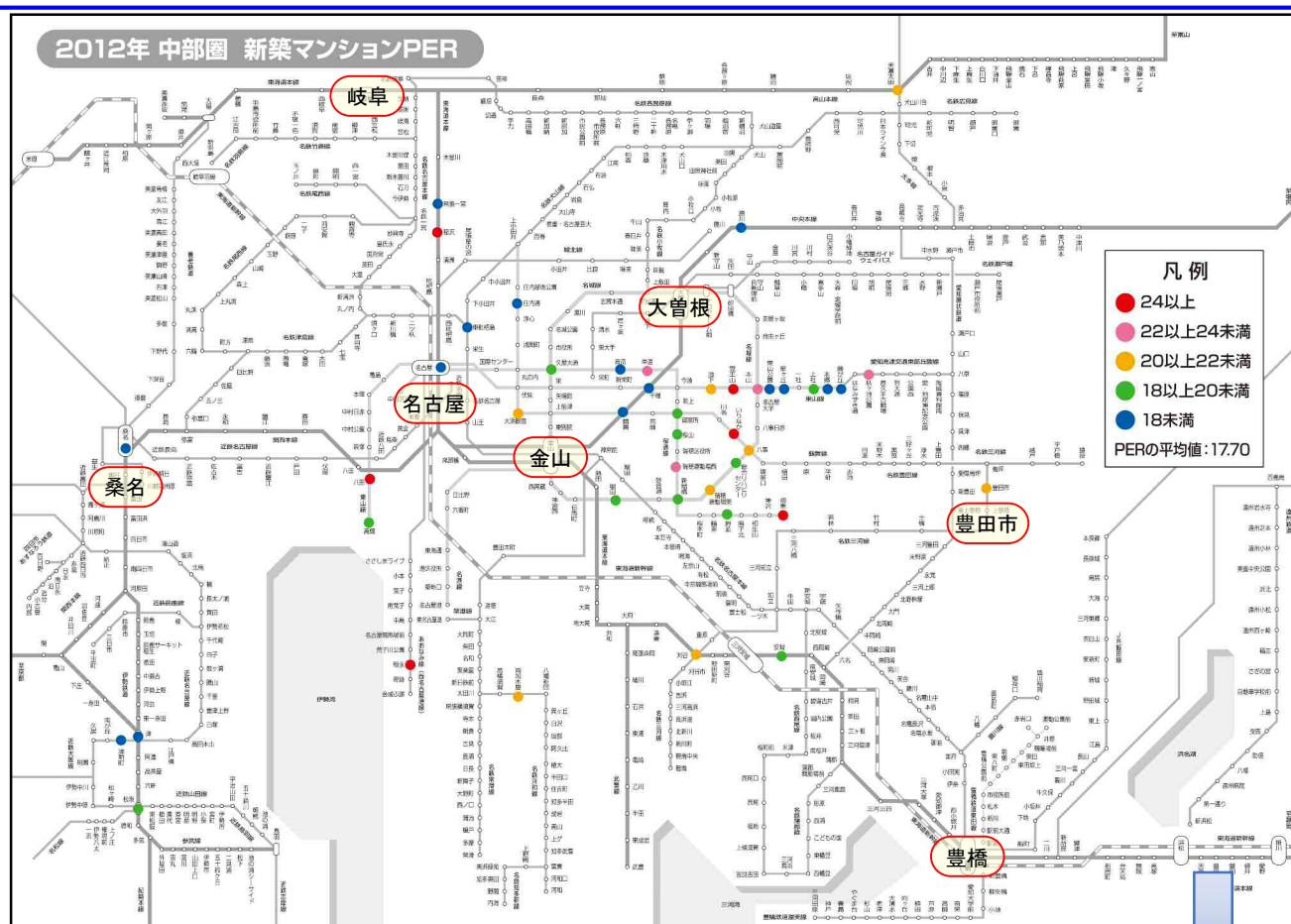
中部圏 新築マンション PER、駅数およびシェアの推移

|        | マンション PER |       |       | 駅数           |                |                |                |       |    | シェア          |                |                |                |        |
|--------|-----------|-------|-------|--------------|----------------|----------------|----------------|-------|----|--------------|----------------|----------------|----------------|--------|
|        | 平均値       | 最大値   | 最小値   | PER<br>24 以上 | 22 以上<br>24 未満 | 20 以上<br>22 未満 | 18 以上<br>20 未満 | 18 未満 | 合計 | PER<br>24 以上 | 22 以上<br>24 未満 | 20 以上<br>22 未満 | 18 以上<br>20 未満 | 18 未満  |
| 2000 年 |           |       |       |              |                |                |                |       |    |              |                |                |                |        |
| 2001 年 |           |       |       |              |                |                |                |       |    |              |                |                |                |        |
| 2002 年 |           |       |       |              |                |                |                |       |    |              |                |                |                |        |
| 2003 年 |           |       |       |              |                |                |                |       |    |              |                |                |                |        |
| 2004 年 |           |       |       |              |                |                |                |       |    |              |                |                |                |        |
| 2005 年 | 14.46     | 17.10 | 11.43 | 0            | 0              | 0              | 0              | 7     | 7  | 0.0%         | 0.0%           | 0.0%           | 0.0%           | 100.0% |
| 2006 年 | 15.87     | 20.25 | 12.20 | 0            | 0              | 1              | 3              | 27    | 31 | 0.0%         | 0.0%           | 3.2%           | 9.7%           | 87.1%  |
| 2007 年 | 17.49     | 21.78 | 12.75 | 0            | 0              | 9              | 8              | 22    | 39 | 0.0%         | 0.0%           | 23.1%          | 20.5%          | 56.4%  |
| 2008 年 | 19.11     | 30.82 | 12.84 | 3            | 3              | 10             | 12             | 16    | 44 | 6.8%         | 6.8%           | 22.7%          | 27.3%          | 36.4%  |
| 2009 年 | 20.07     | 27.88 | 12.81 | 5            | 10             | 9              | 10             | 13    | 47 | 10.6%        | 21.3%          | 19.1%          | 21.3%          | 27.7%  |
| 2010 年 | 19.63     | 27.88 | 13.68 | 6            | 4              | 8              | 11             | 15    | 44 | 13.6%        | 9.1%           | 18.2%          | 25.0%          | 34.1%  |
| 2011 年 | 18.60     | 26.29 | 11.86 | 2            | 4              | 5              | 14             | 16    | 41 | 4.9%         | 9.8%           | 12.2%          | 34.1%          | 39.0%  |
| 2012 年 | 17.70     | 25.20 | 11.33 | 1            | 3              | 4              | 12             | 21    | 41 | 2.4%         | 7.3%           | 9.8%           | 29.3%          | 51.2%  |
| 2013 年 | 18.21     | 31.36 | 10.04 | 2            | 2              | 9              | 7              | 18    | 38 | 5.3%         | 5.3%           | 23.7%          | 18.4%          | 47.3%  |
| 2014 年 | 19.11     | 30.20 | 13.91 | 4            | 2              | 8              | 11             | 14    | 39 | 10.3%        | 5.1%           | 20.5%          | 28.2%          | 35.9%  |
| 2015 年 | 20.25     | 28.42 | 12.90 | 8            | 5              | 8              | 14             | 10    | 45 | 17.8%        | 11.1%          | 17.8%          | 31.1%          | 22.2%  |
| 2016 年 | 20.67     | 28.62 | 14.10 | 8            | 10             | 11             | 9              | 16    | 54 | 14.8%        | 18.5%          | 20.4%          | 16.7%          | 29.6%  |
| 2017 年 | 21.66     | 29.59 | 16.17 | 11           | 11             | 6              | 10             | 7     | 45 | 24.4%        | 24.4%          | 13.3%          | 22.2%          | 15.7%  |

※各年にて最も大きいシェアの区分を赤色で表記している。

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。



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 が前年から最も低下した駅は「伏見」、物件バイアスによる賃料水準の跳ね上がりが大きく影響

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東山線「伏見」で、マンション PER は 25.81→18.13 と賃料換算で回収期間が 2016 年に比べて 7.7 年も短くなった計算になる。新築マンション価格自体は 6,000 万円弱と前年からさほど変わっていないのだが、これまで 19 万円程度であった月額賃料が特定の物件によるバイアスによって 2017 年には 271,793 円と約 8 万円も上昇しているため、額面通りに賃料見合いで割安感が強まったと判断するのは早計であると言えよう。第 2 位以下の駅において、2016 年に比べて新築マンションの価格調整が大幅に進んだことで割安感が高まったケースは皆無に等しく、そのほとんどが月額賃料の上昇によって相対的にマンション PER が低下したものとなっている。また、ランキングに登場する駅における前年とのマンション PER の差分は他の都市圏に比べて小さく、マンション PER が前年から低下した駅数も 15 駅のみ(首都圏や近畿圏では 20 駅以上)であることから、中部圏においては購入者の芳しくない反響を払拭するために価格調整をするような動きは現時点では生じていないのが実情である。

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東山線「東山公園」で、マンション PER は 22.34→26.91 と賃料換算で 2016 年に比べて回収までに 4 年以上も余計にかかる状況となっている。月額賃料は 18 万円台とほぼ同水準であったのに対して、新築マンション価格は 1,000 万円以上も上昇していた影響が大きい。自動車産業の好調な業績は中部圏の経済状況を牽引しており、「東山公園」を含め人気住宅地の東山エリアに位置する駅では資金力を増した購入者向けに低層・邸宅型の高級レジデンスなども多く分譲されるようになってきており、前年から新築マンション価格が大きく上振れるケースは珍しくない。なお、第 14 位以下のマンション PER の差分は 1 ポイント未満であることから、これらの駅における割高感の強まりは限定的であると言えよう。

中部圏 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) 15 駅

| 順位 | 沿線名         | 駅名         | 差分    | 2017 年      |                           |                            | 2016 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  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 伏見         | -7.68 | 18.13       | 5,914                     | 271,793                    | 25.81       | 5,981                     | 193,061                    |
| 2  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 矢場町        | -1.74 | 25.34       | 5,717                     | 188,041                    | 27.08       | 5,843                     | 179,795                    |
| 3  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 高岳         | -1.25 | 24.15       | 6,007                     | 207,267                    | 25.40       | 5,698                     | 186,968                    |
| 4  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 総合リハビリセンター | -1.09 | 21.62       | 4,152                     | 159,997                    | 22.71       | 4,178                     | 153,327                    |
| 5  | 近鉄名古屋線      | 近鉄四日市      | -0.93 | 22.42       | 3,696                     | 137,399                    | 23.35       | 3,481                     | 124,202                    |
| 6  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 相生山        | -0.87 | 19.52       | 2,984                     | 127,423                    | 20.39       | 3,142                     | 128,380                    |
| 7  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 中村区役所      | -0.84 | 16.76       | 3,675                     | 182,763                    | 17.60       | 3,804                     | 180,153                    |
| 8  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 吹上         | -0.76 | 26.07       | 4,388                     | 140,243                    | 26.83       | 4,497                     | 139,681                    |
| 9  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 市役所        | -0.65 | 20.91       | 4,336                     | 172,807                    | 21.56       | 4,579                     | 177,018                    |
| 10 | 名鉄瀬戸線       | 守山自衛隊前     | -0.62 | 24.02       | 3,065                     | 106,366                    | 24.64       | 3,144                     | 106,366                    |
| 11 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 徳重         | -0.55 | 18.54       | 3,267                     | 146,847                    | 19.09       | 3,294                     | 143,775                    |
| 12 | JR 東海道本線    | 岡崎         | -0.51 | 16.60       | 3,101                     | 155,655                    | 17.11       | 3,070                     | 149,551                    |
| 13 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 桜山         | -0.24 | 23.62       | 4,691                     | 165,538                    | 23.86       | 4,588                     | 160,269                    |
| 14 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 覚王山        | -0.13 | 28.49       | 7,133                     | 208,647                    | 28.62       | 6,184                     | 180,059                    |
| 15 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 妙音通        | -0.08 | 23.65       | 3,419                     | 120,462                    | 23.73       | 3,419                     | 120,096                    |

中部圏 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   | 2017 年      |                           |                            | 2016 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  | 名古屋市営地下鉄東山線 | 東山公園 | 4.57 | 26.91       | 6,008                     | 186,073                    | 22.34       | 4,848                     | 180,877                    |
| 2  | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 御器所  | 4.53 | 24.46       | 4,795                     | 163,323                    | 19.93       | 3,962                     | 165,652                    |
| 3  | JR 東海道本線    | 尾張一宮 | 3.83 | 25.57       | 3,599                     | 117,264                    | 21.74       | 3,335                     | 127,856                    |
| 4  | JR 中央本線     | 勝川   | 3.80 | 23.90       | 3,644                     | 127,080                    | 20.10       | 3,310                     | 137,249                    |
| 5  | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 丸の内  | 3.60 | 22.33       | 4,930                     | 183,957                    | 18.73       | 3,918                     | 174,291                    |
| 6  | JR 関西本線     | 桑名   | 2.99 | 29.59       | 3,934                     | 110,807                    | 26.60       | 3,292                     | 103,104                    |
| 7  | 名古屋市営地下鉄名城線 | 上前津  | 2.90 | 23.04       | 5,046                     | 182,560                    | 20.14       | 4,369                     | 180,791                    |
| 8  | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 浄心   | 2.68 | 20.60       | 3,730                     | 150,853                    | 17.92       | 3,503                     | 162,890                    |
| 9  | JR 東海道本線    | 岐阜   | 2.45 | 16.55       | 3,688                     | 185,755                    | 14.10       | 3,287                     | 194,278                    |
| 10 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 川名   | 2.01 | 17.04       | 4,257                     | 208,124                    | 15.03       | 3,780                     | 209,579                    |
| 11 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 一社   | 1.99 | 22.68       | 4,367                     | 160,463                    | 20.69       | 4,198                     | 169,110                    |
| 12 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | 平針   | 1.28 | 23.57       | 3,847                     | 135,981                    | 22.29       | 3,870                     | 144,648                    |
| 13 | 名古屋市営地下鉄桜通線 | 車道   | 1.02 | 19.25       | 4,054                     | 175,507                    | 18.23       | 3,497                     | 159,893                    |
| 14 | 名鉄名古屋本線     | 東岡崎  | 0.59 | 16.17       | 2,707                     | 139,498                    | 15.58       | 2,726                     | 145,787                    |
| 15 | JR 中央本線     | 鶴舞   | 0.55 | 18.98       | 3,596                     | 157,853                    | 18.43       | 3,542                     | 160,170                    |
| 16 | 名古屋市営地下鉄名城線 | 新瑞橋  | 0.54 | 23.59       | 3,797                     | 134,128                    | 23.05       | 3,758                     | 135,852                    |
| 17 | 名古屋市営地下鉄鶴舞線 | いりなか | 0.53 | 21.62       | 4,327                     | 166,758                    | 21.09       | 4,327                     | 170,922                    |
| 18 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 本郷   | 0.33 | 19.13       | 3,898                     | 169,782                    | 18.80       | 3,881                     | 172,064                    |
| 18 | 名鉄河和線       | 高橋須賀 | 0.33 | 17.59       | 2,601                     | 123,240                    | 17.26       | 2,601                     | 125,587                    |
| 20 | 名古屋市営地下鉄東山線 | 上社   | 0.25 | 23.43       | 4,099                     | 145,776                    | 23.18       | 4,055                     | 145,776                    |

## ●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。