

東京カンテイ、2000 年～2017 年における新築マンション PER【改訂版】を発表

首都圏平均、2012 年→2017 年で回収に要する期間が 5 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「国分寺」、最も上昇した駅は「朝霞台」

●2017 年のマンション PER、ミニバブル期ピーク時に比べて 2 ポイント以上も上回る

90 年代バブルが崩壊した後、不動産デフレによって新築マンション価格が大底圏を迎えていた 2000 年代前半においては、首都圏のマンション PER は 18 ポイント前後の水準で安定した推移を見せていた。その後は、2005 年を境にミニバブル期のピークにかけて価格高騰に伴ってマンション PER も上昇傾向にシフトし、2007 年には 22.10 と 20 ポイントの大台を一気に突破、翌 2008 年も 21.99 と高水準を維持し、賃料見合いで新築マンション価格の割高感が相応に増していた。当時は「六本木」や「赤坂」といった都心部に位置する駅などを中心にマンション価格が 1 億円以上まで跳ね上がっていたことから、マンション PER の最大値も上振れることとなり、回収期間に 30 年以上の年月を要する駅も珍しくなかった。

ミニバブルが終焉し景況感が低迷したことを受けてマンション市場も冷え込むこととなり、マンション PER は価格の弱含みに伴って低下し、2011 年～2012 年にかけては一時的に 20 ポイントを下回っていた。ただ、2013 年以降は再び価格高騰局面を迎えたことでマンション PER も上昇傾向に移行し、2015 年には 23.45 とミニバブル期のピーク値を超えることとなった。直近ではマンション PER がさらに高まっている状況となっており、マンション PER の最大値も「六本木」や「青山一丁目」など“億ション”が盛んに供給される都心立地の駅で 40 ポイントを上回るケースが出始めている。

首都圏においてマンション PER の集計対象となった主要駅の推移を見ると、ミニバブル期や直近の価格高騰局面ほどマンション PER が高い駅は相対的に多くなっていることが見て取れる。駅数シェアに着目すると、マンション価格が大底圏であった 2000 年代前半では「18 未満」、ミニバブル後では「18 以上 20 未満」が最も大きいシェアの区分となっていたのだが、ミニバブル期のピーク時には「24 以上」が全体シェアの約 1/4 を占めるまでに及んでいた。さらに、2016 年～2017 年では「24 以上」のシェアが過半数まで拡大していることから、ミニバブル期に比べて賃料見合いで買いにくさが増しているエリアが都心部のみならず首都圏全域に渡って広がっている様子が窺える。

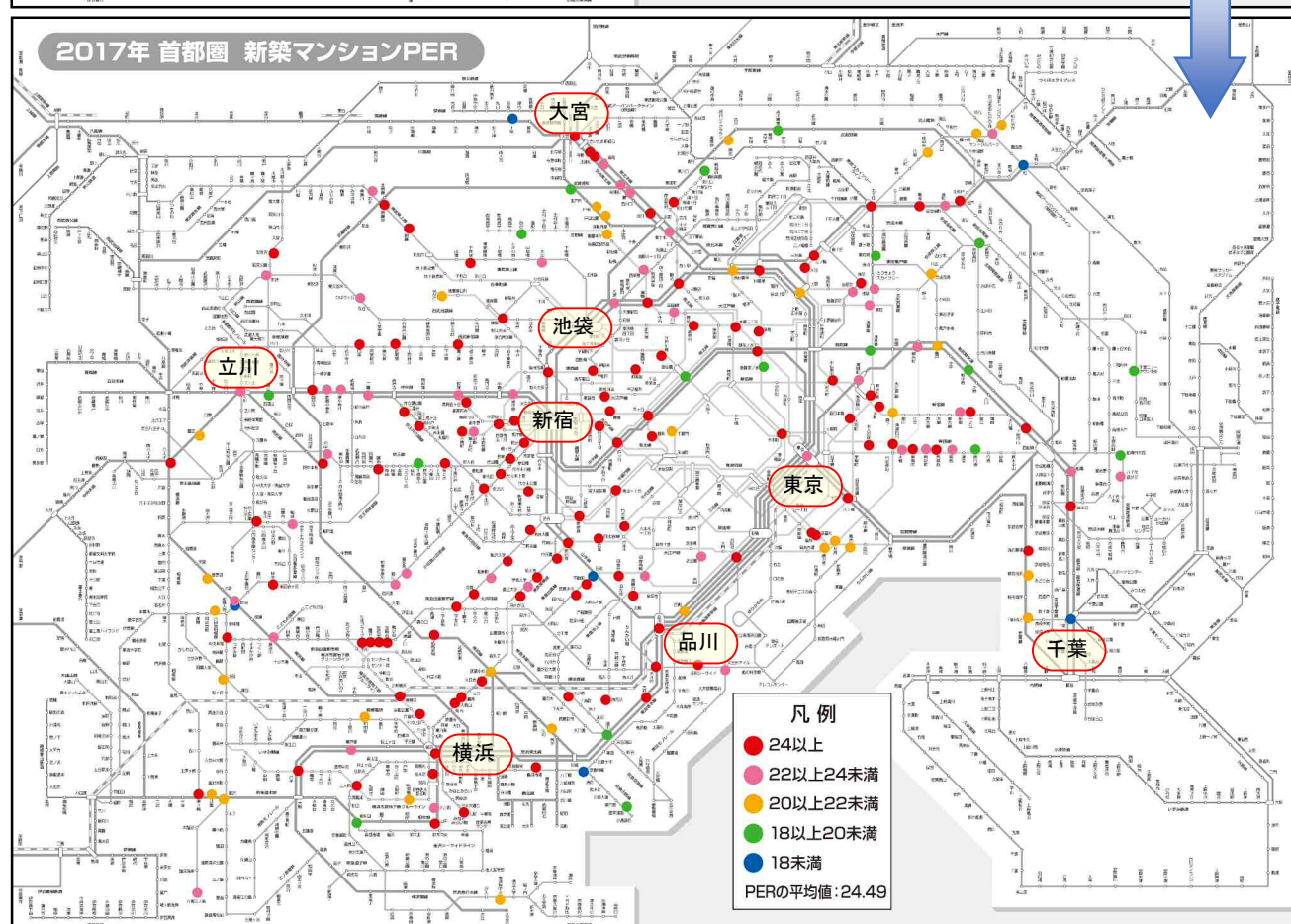
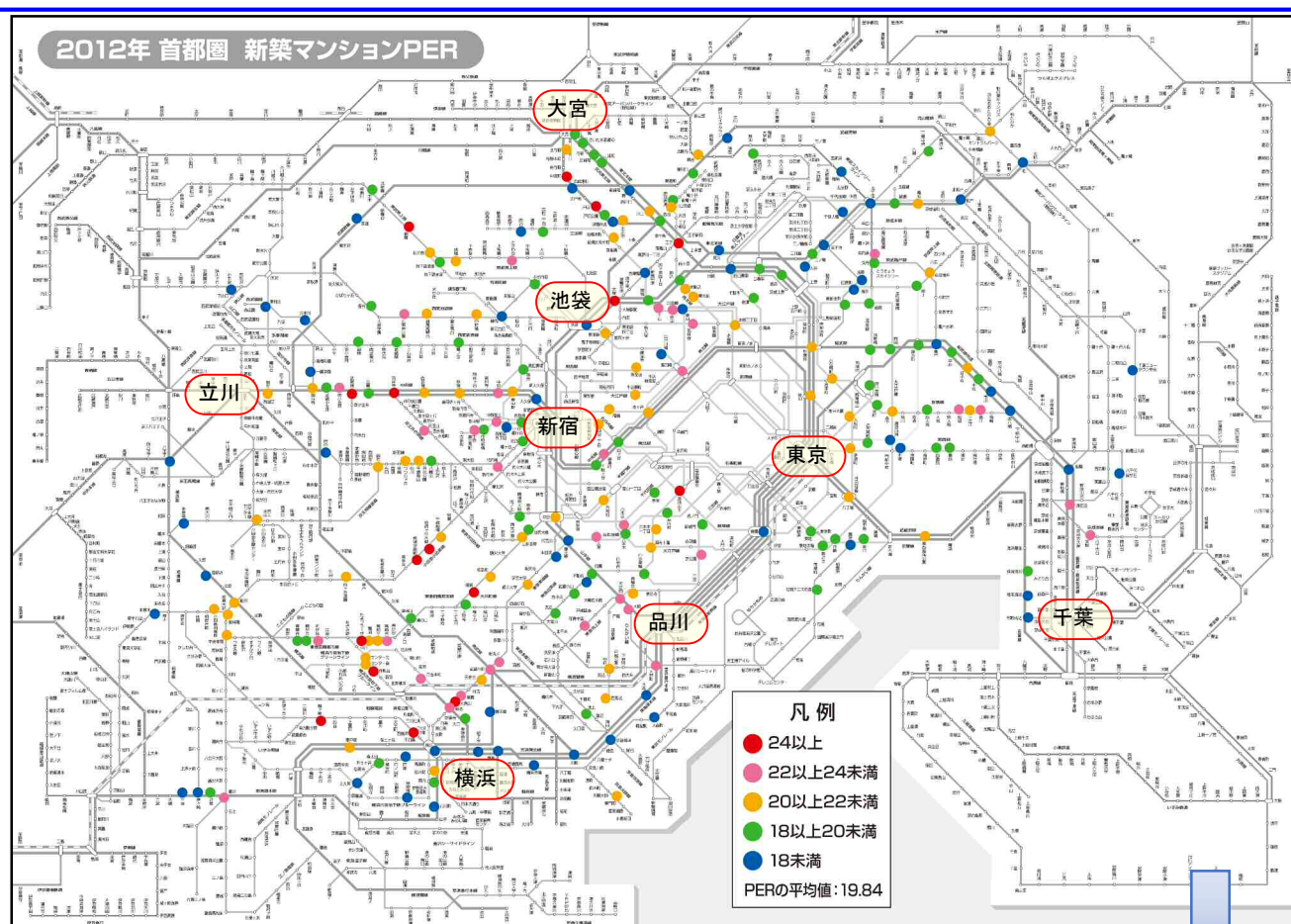
首都圏 新築マンション PER、駅数およびシェアの推移

	マンション PER			駅数						シェア				
	平均値	最大値	最小値	PER 24 以上	22 以上 24 未満	20 以上 22 未満	18 以上 20 未満	18 未満	合計	PER 24 以上	22 以上 24 未満	20 以上 22 未満	18 以上 20 未満	18 未満
2000 年	18.37	29.93	9.59	6	20	36	63	115	240	2.5%	8.3%	15.0%	26.3%	47.9%
2001 年	17.71	26.88	10.85	5	11	33	53	153	255	2.0%	4.3%	12.9%	20.8%	60.0%
2002 年	18.19	26.34	11.16	6	13	42	62	129	252	2.4%	5.2%	16.7%	24.6%	51.1%
2003 年	17.89	26.43	11.45	6	11	36	67	141	261	2.3%	4.2%	13.8%	25.7%	54.0%
2004 年	18.14	25.94	11.40	2	15	42	70	119	248	0.8%	6.0%	16.9%	28.2%	48.1%
2005 年	18.43	26.89	12.09	6	14	28	57	101	206	2.9%	6.8%	13.6%	27.7%	49.0%
2006 年	19.96	30.54	12.88	19	22	44	48	48	181	10.5%	12.2%	24.3%	26.5%	26.5%
2007 年	22.10	36.59	14.19	48	35	45	31	20	179	26.8%	19.6%	25.1%	17.3%	11.2%
2008 年	21.99	37.56	13.00	51	39	50	44	20	204	25.0%	19.1%	24.5%	21.6%	9.8%
2009 年	20.51	40.16	12.94	29	34	49	52	45	209	13.9%	16.3%	23.4%	24.9%	21.5%
2010 年	20.28	32.52	13.30	19	36	50	62	47	214	8.9%	16.8%	23.4%	29.0%	21.9%
2011 年	19.63	26.13	14.08	14	33	47	86	62	242	5.8%	13.6%	19.4%	35.5%	25.7%
2012 年	19.84	30.99	12.37	16	33	65	74	63	251	6.4%	13.1%	25.9%	29.5%	25.1%
2013 年	20.39	31.27	12.78	25	42	71	72	48	258	9.7%	16.3%	27.5%	27.9%	18.6%
2014 年	21.73	33.86	14.50	48	53	57	42	24	224	21.4%	23.7%	25.4%	18.8%	10.7%
2015 年	23.45	41.09	14.58	102	38	47	33	15	235	43.4%	16.2%	20.0%	14.0%	6.4%
2016 年	24.49	39.63	14.97	121	51	36	16	6	230	52.6%	22.2%	15.7%	7.0%	2.5%
2017 年	24.49	45.26	14.97	111	46	31	18	6	212	52.4%	21.7%	14.6%	8.5%	2.8%

※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「国分寺」、2016 年から価格調整が進んだことで再び割安感が強まる

前年に比べて最も割安感が強まった駅は JR 中央線「国分寺」で、マンション PER は 35.94→25.18 と賃料換算で回収期間が 2016 年に比べて 10 年以上も短くなった計算になる。JR 中央線の特快・快速停車駅であることから、元々都心への通勤利便性が高かったことに加えて、最近では駅前再開発により生活利便性も向上しており、月額賃料は前年比+5.4%の 205,540 円と上昇している。新築マンション価格も前年から 2,200 万円ほど低下して 6,212 万円と 2015 年当時の水準まで戻したために、再び割安感が強まっている。同様に、都下方面、湾岸エリア～城東エリアおよび横浜エリアに位置する駅では、やや過熱感が強まった 2016 年から価格調整が進んだことで 2017 年に割安感が強まっているケースが見られる。なお、「森下」や「目黒」などは新築マンション価格が賃料見合いで割安となったというよりも、特定の物件から高水準な賃料事例が発生したことによる影響が大きく、同様のケースは「下総中山」や「方南町」などにも当てはまる。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は東武東上線「朝霞台」で、マンション PER は 15.79→27.66 と賃料換算で 2016 年に比べて回収までに約 12 年も余計にかかる状況となっている。月額賃料が低下したのに対して、新築マンション価格はこれまでの水準から約 1,800 万円も上昇したため、賃料見合いでの買いにくさが一気に増すこととなった。割高感が強まっている駅としては、高級・高額マンションの供給が盛んな都心部や新宿～品川エリアに位置する駅が多く見受けられる。それ以外にも、近郊～郊外エリアに位置し、これまで新築マンションの価格帯が 3,000 万円台～5,000 万円台であった駅において該当するケースが増えてきている。

首都圏 新築マンション PER が前年から低下した (割安感が強まった) 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 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	国分寺	-10.76	25.18	6,212	205,540	35.94	8,414	195,086
2	都営地下鉄新宿線	森下	-9.42	20.13	6,146	254,438	29.55	6,261	176,545
3	京王線	府中	-9.12	23.87	5,971	208,506	32.99	7,117	179,773
4	JR 山手線	目黒	-7.90	17.24	8,310	401,640	25.14	9,166	303,835
5	都営地下鉄新宿線	船堀	-7.82	22.33	4,300	160,484	30.15	5,323	147,114
6	JR 中央線	四ツ谷	-7.81	29.63	11,718	329,522	37.44	13,227	294,423
7	JR 総武線	下総中山	-6.49	24.96	5,022	167,670	31.45	5,105	135,286
8	京王相模原線	京王多摩センター	-5.90	24.31	4,165	142,761	30.21	5,126	141,377
9	JR 山手線	品川	-5.72	30.09	10,840	300,242	35.81	12,838	298,777
10	東京メトロ丸ノ内線 (支線)	方南町	-5.66	26.89	7,866	243,810	32.55	7,754	198,496
11	JR 京浜東北線	横浜	-5.52	25.98	6,709	215,188	31.50	7,982	211,137
12	JR 中央線	国立	-4.88	19.88	4,626	193,929	24.76	5,910	198,920
13	JR 常磐線	亀有	-4.52	25.12	4,969	164,855	29.64	5,067	142,457
14	東京メトロ東西線	南行徳	-4.41	19.72	4,262	180,123	24.13	4,240	146,403
15	京王線	千歳烏山	-4.38	18.83	5,221	230,984	23.21	6,474	232,437
16	都営地下鉄大江戸線	勝どき	-4.12	20.12	7,366	305,074	24.24	8,371	287,718
17	JR 根岸線	山手	-3.59	30.54	5,814	158,650	34.13	5,778	141,053
18	JR 総武線	浅草橋	-3.57	19.48	6,615	282,997	23.05	7,287	263,391
19	東急田園都市線	宮崎台	-3.54	25.92	6,040	194,215	29.46	6,104	172,665
20	東京メトロ銀座線	浅草	-3.33	24.75	6,712	226,020	28.08	7,469	221,660

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	2017 年			2016 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	東武東上線	朝霞台	11.87	27.66	5,006	150,800	15.79	3,159	166,762
2	小田急小田原線	代々木上原	7.85	31.21	12,139	324,166	23.36	9,009	321,398
3	JR 中央線	立川	7.71	22.68	5,751	211,346	14.97	3,877	215,875
4	東京メトロ銀座線	表参道	7.42	29.58	14,995	422,453	22.16	10,663	401,014
5	東京臨海高速鉄道りんかい線	品川シーサイド	7.17	26.46	6,362	200,324	19.29	4,771	206,146
6	東急東横線	大倉山	6.82	31.81	6,457	169,142	24.99	5,082	169,476
7	西武池袋線	練馬	6.62	31.63	6,940	182,862	25.01	5,674	189,406
8	東京メトロ有楽町線	麹町	5.72	37.12	15,411	345,965	31.40	13,061	346,618
9	JR 中央線	八王子	5.50	26.78	5,387	167,649	21.28	4,292	168,054
10	JR 京浜東北線	大井町	5.29	29.08	8,877	254,414	23.79	7,194	251,956
11	JR 山手線	高田馬場	5.06	31.11	10,923	292,589	26.05	9,137	292,283
12	東急田園都市線	駒沢大学	4.70	30.98	9,428	253,606	26.28	7,761	246,111
13	JR 京浜東北線	川口	4.68	26.73	5,914	184,373	22.05	4,912	185,581
14	JR 総武線	市ヶ谷	4.47	28.75	11,882	344,424	24.28	10,017	343,772
15	つくばエクスプレス	浅草	4.34	22.94	6,312	229,317	18.60	5,264	235,827
16	東急目黒線	武蔵小山	3.74	29.10	9,876	282,812	25.36	8,471	278,424
17	東武東上線	大山	3.66	23.14	5,768	207,695	19.48	4,822	206,314
18	都営地下鉄浅草線	西馬込	3.59	29.47	7,235	204,573	25.88	6,075	195,620
19	JR 山手線	恵比寿	3.37	29.94	13,539	376,785	26.57	11,431	358,477
20	京王線	笹塚	3.10	28.27	7,327	216,020	25.17	7,516	248,818

●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。