

東京カンテイ、首都圏における“2021 年 新築マンション PER”を発表

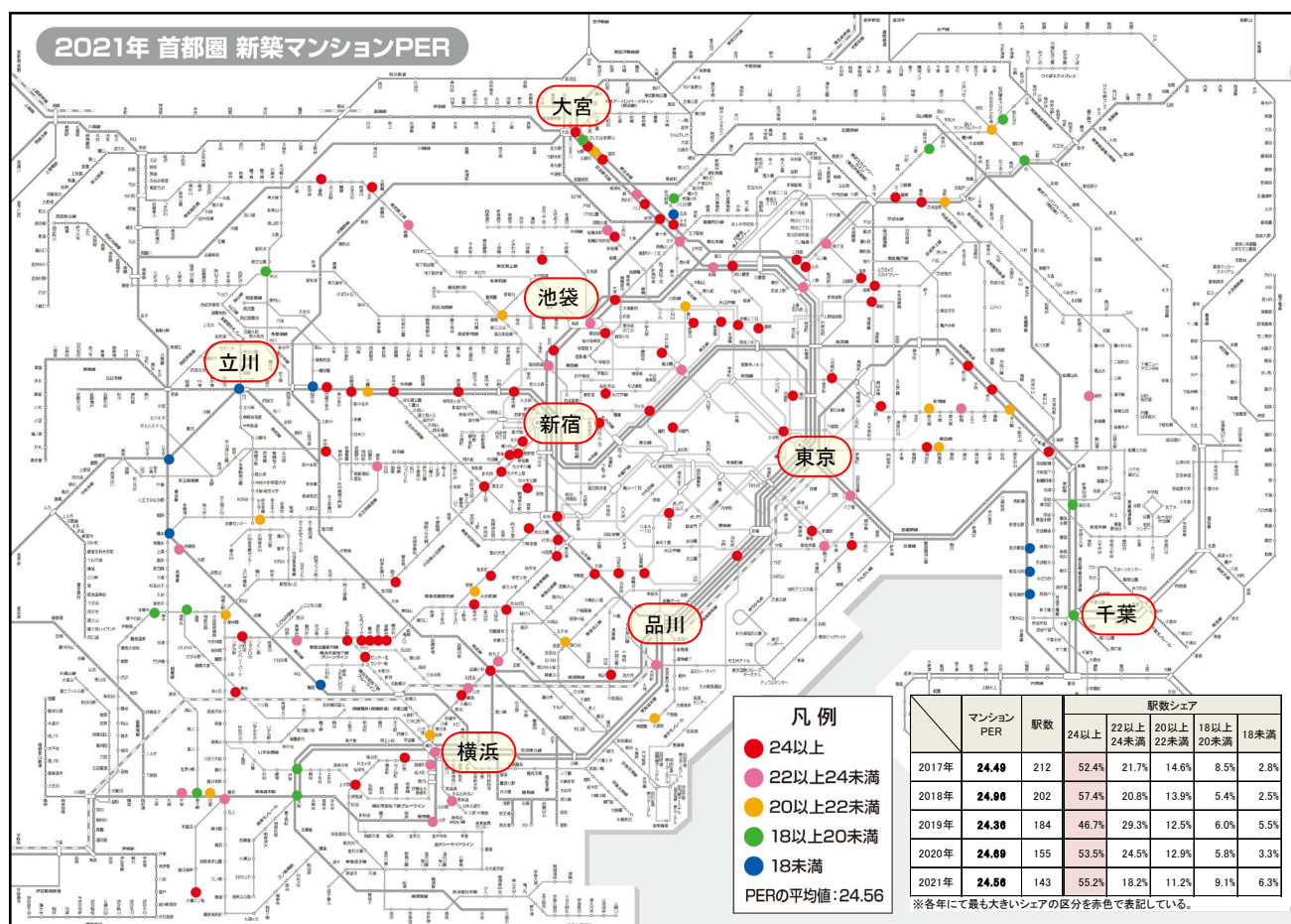
2021 年の首都圏平均は 24.56 とやや低下、24 ポイント台半ばを維持**マンション PER が最も低かった駅は「橋本」の 15.54、最も高かった駅は「自由が丘」の 40.82**

●近郊～郊外エリアでは割安な駅が思いのほか増えず 赤色シェアは 2018 年に次ぐ 55.2%まで拡大

2021 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 24.56(対象 143 駅)と前年から 0.13 ポイント低下したものの、依然として 24 ポイント台半ばという高水準での推移が続いている。新築マンションの平均価格(70 m²換算)は前年比+1.1%の 7,828 万円、分譲マンションの平均賃料(70 m²換算)は+1.7%の 260,962 円と揃って上昇傾向を維持、今回は賃料の上昇率が上回ったことで回収に要する期間は前年に比べて 0.1 年ほど短くなった。

各駅のマンション PER を色分けした路線図を見ると、2021 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 JR 山手線エリアでは皆無であり、基本的には例年通り東京都下や周辺 3 県の近郊～郊外エリアに点在している。これらの合計シェアは今回 15.4%まで拡大したが、新型コロナ禍の影響を受けた前年からの反動の域を脱しておらず、デベロッパー各社もコロナによる購入者トレンドの変化を見定めている中においてはこれらのエリアに手頃な価格帯の物件を供給することに対して慎重な姿勢を崩していない。そのため、今回の動きを以て近郊～郊外エリアへの物件供給が本格化すると判断は早計であると考えられる。

一方、首都圏平均よりも総じてマンション PER が高い赤色は 79 駅と 55.2%までシェアを拡大させており、2013 年以降の価格高騰局面においては 2018 年の 57.4%に次ぐ高水準を示している。また、マンション PER の最低値が 15 ポイント台半ばに留まっているのに対して、最高値は 3 年ぶりに 40 ポイントを上回るなど、賃料見合いで価格水準が一段と上振れる傾向がデータにも表れている。



●PER ランキングの第 1 位は「橋本」、ランキング上位の 10 駅で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)駅は京王相模原線「橋本」の 15.54 で、賃料換算での回収期間は首都圏平均に比べて 9 年ほど短い。郊外ターミナル駅の「橋本」はリニア中央新幹線の停車も計画されており、最近では駅周辺において大規模な再開発が進められている。対象の新築マンションは駅徒歩 19 分の大規模物件で、割安な価格に設定されている。将来的なポテンシャルを秘める当駅だが、月額賃料を見てみると対象物件は駅徒歩 15 分以遠にもかかわらず隣接する「相模原」より 1 割以上も高い。かなり強気な設定が為されている感は否めず、賃料見合いでの割安感はやや過大と捉えるのが妥当であろう。ランキング上位 20 駅の中で新築タワーマンションからの賃料事例が発生していたのは半数の 10 駅にも及んでおり、このうち、「海浜幕張」「柏」「大船」「津田沼」「柏の葉キャンパス」「所沢」では大幅な賃料上昇が生じている。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は東急東横線「自由が丘」の 40.82 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。賃料見合いで最も割高な駅となってしまった主な要因は、分譲された新築マンションと賃料事例が発生していた物件のスペックに大きな乖離が生じていたためである。分譲実績が確認された新築マンションは駅徒歩 9 分で平均専有面積が 101.4 m² の高級レジデンス、賃料事例が発生していたのは 3 物件で、大半は駅徒歩 18 分の物件によるものであり、その平均賃料は 250,874 円となっていた。

なお、分譲実績が確認された物件と駅徒歩時間が同程度のマンションに限れば賃料水準は 325,125 円で、これに基づいてマンション PER を算出すると 32.37 まで低下するが、首都圏平均を大幅に上回っていることには変わらない。ランキング下位の駅において賃料水準が前年と比べて大幅に低下したケースはほとんどないことから、これらは額面通り新築マンション価格が賃料見合いで割高となった代表的な駅であると言い切っても差し支えないだろう。東京 23 区の中でも千代田区・港区・渋谷区・目黒区には立地優位性や交通利便性に加えてステータスを有する高級住宅地が存在し、これらの一等地に立地する邸宅型マンションは富裕層からかなりの人気を集めている。最近では賃料見合いでの割高感を度外視したハイスペックな高額物件の供給も常態化してきており、「神谷町」「代官山」「白金高輪」など数年間に渡ってランキング下位に登場する駅も珍しくはない。

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	京王相模原線	橋本	15.54	3,119	167,295
2	JR 中央線	八王子	15.69	3,645	193,569
3	JR 京葉線	海浜幕張	16.30	4,184	213,961
4	JR 京葉線	検見川浜	16.50	3,887	196,295
5	東京メトロ南北線	志茂	16.58	5,187	260,639
6	JR 中央線	国分寺	16.61	5,333	267,618
7	JR 中央線	立川	16.80	4,956	245,894
8	JR 横浜線	鴨居	17.30	4,691	225,905
9	JR 京葉線	稲毛海岸	17.34	3,356	161,314
10	JR 常磐線	柏	18.10	4,593	211,498
11	JR 東海道本線	大船	18.28	5,660	258,049
12	JR 東海道本線	茅ヶ崎	18.30	5,116	232,915
13	つくばエクスプレス	三郷中央	18.54	3,283	147,603
14	JR 東海道本線	戸塚	18.90	4,776	210,585
15	埼玉高速鉄道	川口元郷	19.01	3,770	165,266
16	小田急小田原線	本厚木	19.13	5,343	232,745
17	JR 京浜東北線	さいたま新都心	19.27	5,536	239,375
18	JR 総武線	津田沼	19.28	5,661	244,734
19	つくばエクスプレス	柏の葉キャンパス	19.32	4,335	186,970
20	西武池袋線	所沢	19.41	5,157	221,460

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	東急東横線	自由が丘	40.82	12,629	257,812
2	JR 総武線	市ヶ谷	39.57	17,772	374,291
3	東急東横線	中目黒	35.56	16,077	376,794
4	JR 中央線	吉祥寺	34.08	10,315	252,228
5	東急東横線	綱島	34.04	8,232	201,505
6	東京メトロ千代田線	代々木公園	33.25	15,628	391,639
7	都営地下鉄三田線	板橋区役所前	33.19	8,082	202,932
8	東京メトロ半蔵門線	板橋門	32.38	16,020	412,340
9	東京メトロ日比谷線	神谷町	32.21	17,447	451,381
10	都営地下鉄大江戸線	若松河田	31.36	10,433	277,218
11	東京メトロ有楽町線	東池袋	30.47	11,087	303,210
12	小田急小田原線	下北沢	29.84	10,680	298,263
13	東京メトロ南北線	王子神谷	29.80	6,176	172,731
14	小田急小田原線	参宮橋	29.71	13,546	379,899
15	都営地下鉄三田線	白金高輪	29.41	13,628	386,118
16	東急東横線	代官山	29.41	17,039	482,797
17	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	29.39	7,567	214,573
18	JR 京浜東北線	川口	29.24	7,417	211,405
19	JR 常磐線	亀有	29.04	6,409	183,892
20	JR 山手線	大塚	28.84	9,868	285,106

※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「飯田橋」、非タワー物件の供給で価格水準が大幅に

前年に比べて最も割安感が強まった駅は JR 総武線「飯田橋」で、賃料換算で回収期間が 10 年以上も短くなった。割安感が大幅に強まった一因には価格水準の低下が挙げられ、2021 年には非タワーのコンパクト物件も供給されていたことから、新築マンションの価格水準は 1 千万円以上も低下していた。今回掲出した 20 駅のうち、新築マンション価格の下落率が二桁以上だったのは半数以上にも及ぶ。ただし、これは個々の物件価格が値下がりしたわけではなく、あくまで新型コロナ下で支持を集めやすくなった値頃な価格帯の駅遠物件が供給された影響によるものである。また、駅近物件やタワー物件などから高額賃料事例が発生したために月額賃料が 10% 以上も上昇した駅は 10 駅(「飯田橋」「所沢」「金町」「大船」「柏」「検見川浜」「海浜幕張」「茅ヶ崎」「志木」「西葛西」)を数える。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は JR 総武線「市ヶ谷」で、回収までの期間が 15 年以上も長期化することとなった。月額賃料は前年から 4.7% 上昇したが、新築マンション価格は 7 千万円以上も上振れたことで賃料見合いでの割高感が著しく強まる結果となった。高順位の駅ほど価格上昇率が概ね大きくなる傾向で、前出の「市ヶ谷」に至っては 1 億円以上の高水準にもかかわらず +72.4% と非常に高い上昇率を示している。都心や城南エリアの人気住宅地においては、大手デベロッパーが手掛けた高級レジデンスが価格水準を押し上げている。これらの物件は戸数規模が大きいタワー物件に比べて住戸の希少性が高く、最近では販売ターゲットの富裕層からより多くの引き合いを得るために減多に出ない“ピン立地”において著名な建築家が監修・設計した物件など、さらに付加価値を高めた高級マンションが数を増やしている。

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	2021 年			2020 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 総武線	飯田橋	-10.19	23.36	11,979	427,388	33.55	13,253	329,145
2	西武池袋線	所沢	-9.28	19.41	5,157	221,460	28.69	6,145	178,466
3	JR 常磐線	金町	-9.26	20.09	5,509	228,570	29.35	6,603	187,479
4	JR 東海道本線	大船	-8.02	18.28	5,660	258,049	26.30	5,824	184,556
5	JR 中央線	荻窪	-7.57	25.08	7,981	265,175	32.65	10,064	256,845
6	西武池袋線	練馬	-6.04	20.48	6,278	255,486	26.52	7,431	233,500
7	JR 中央線	三鷹	-5.64	20.29	7,030	288,785	25.93	8,599	276,353
8	小田急小田原線	代々木上原	-4.98	26.86	12,281	380,993	31.84	13,597	355,875
9	横浜高速鉄道みなとみらい線	馬車道	-4.74	23.00	9,650	349,621	27.74	11,341	340,692
10	東急田園都市線	宮前平	-4.50	24.14	5,229	180,491	28.64	6,200	180,394
11	JR 常磐線	柏	-4.29	18.10	4,593	211,498	22.39	5,153	191,818
12	JR 京葉線	検見川浜	-4.24	16.50	3,887	196,295	20.74	3,883	155,996
13	東急田園都市線	桜新町	-4.04	24.43	8,910	303,945	28.47	10,066	294,683
14	JR 京葉線	海浜幕張	-3.59	16.30	4,184	213,961	19.89	4,435	185,795
15	JR 東海道本線	茅ヶ崎	-3.34	18.30	5,116	232,915	21.64	4,915	189,245
16	JR 山手線	上野	-3.27	23.17	8,381	301,394	26.44	8,887	280,099
17	埼玉高速鉄道	川口元郷	-3.23	19.01	3,770	165,266	22.24	4,410	165,238
18	東急田園都市線	用賀	-3.06	21.87	8,217	313,128	24.93	9,176	306,733
19	東武東上線	志木	-2.94	24.12	6,023	208,073	27.06	5,667	174,547
20	東京メトロ東西線	西葛西	-2.48	21.28	5,461	213,846	23.76	5,475	191,989

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	2021 年			2020 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 総武線	市ヶ谷	15.55	39.57	17,772	374,291	24.02	10,307	357,653
2	東急東横線	中目黒	13.94	35.56	16,077	376,794	21.62	9,750	375,741
3	東京メトロ南北線	王子神谷	8.91	29.80	6,176	172,731	20.89	4,050	161,569
4	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	8.51	32.38	16,020	412,340	23.87	11,714	408,921
5	東急東横線	自由が丘	7.42	40.82	12,629	257,812	33.40	9,983	249,073
6	JR 京浜東北線	川口	5.47	29.24	7,417	211,405	23.77	5,810	203,673
7	JR 山手線	西日暮里	3.83	24.88	7,913	265,043	21.05	6,640	262,836
8	東京メトロ千代田線	綾瀬	3.31	27.65	6,451	194,440	24.34	5,754	196,968
9	JR 京浜東北線	浦和	3.13	26.40	7,245	228,664	23.27	6,300	225,616
10	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	3.12	29.39	7,567	214,573	26.27	6,478	205,529
11	京王線	府中	2.87	26.26	7,268	230,677	23.39	6,352	226,307
12	JR 京浜東北線	横浜	1.93	23.12	7,559	272,438	21.19	7,290	286,696
13	東急東横線	武蔵小杉	1.78	24.54	8,468	287,549	22.76	7,873	288,317
14	JR 京浜東北線	与野	1.35	24.17	5,352	184,564	22.82	5,264	192,214
15	小田急小田原線	相模大野	1.19	20.03	5,210	216,778	18.84	4,615	204,176
16	京王新線	初台	1.13	28.25	10,243	302,110	27.12	9,620	295,647
17	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	1.12	28.62	10,240	298,144	27.50	9,405	285,011
18	京急本線	上大岡	1.09	25.86	6,143	197,931	24.77	5,765	193,988
19	東京メトロ有楽町線	豊洲	1.08	26.27	8,434	267,528	25.19	7,835	259,244
20	東急大井町線	等々力	1.05	24.75	7,149	240,716	23.70	7,116	250,179

●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。