

東京カンテイ 首都圏主要駅の“マンションPER2006”を発表

高収益駅は「松戸」、「元町・中華街」、「品川」

「都賀」、「志津」、「茅ヶ崎」など、2006年は比較的郊外に高収益駅が登場

2006年のマンションPERが低い（収益性の高い）駅は「都賀」、「志津」、「本千葉」など郊外の駅が多い。また、毎回収益性が高い駅として登場する「品川」、「海浜幕張」、「浅草」、「入谷」などとは別に、比較的郊外に位置する「松戸」、「所沢」や、新線・新駅効果で高い収益性を示した「元町・中華街」が上位に入っているのも2006年の特徴。

首都圏新築マンションPER上位20駅(収益性の良い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円)
1	JR常磐線	松戸	14.44	2,223	128,278
2	みなとみらい線	元町・中華街	15.07	3,642	201,353
3	JR山手線	品川	15.37	5,188	281,289
4	南北線	王子神谷	15.40	3,240	175,350
5	JR総武線	都賀	15.46	1,906	102,699
6	京成本線	志津	15.66	1,525	81,143
7	JR東海道本線	茅ヶ崎	15.76	2,245	118,686
8	京浜急行本線	屏風浦	15.90	2,710	142,084
9	JR南武線	尻手	16.31	2,753	140,687
10	JR京葉線	海浜幕張	16.68	3,049	152,312
11	銀座線	浅草	16.79	3,960	196,546
12	有楽町線	辰巳	16.97	4,002	196,546
13	日比谷線	入谷	17.33	3,981	191,464
14	JR総武線	亀戸	17.34	3,452	165,885
15	JR山手線	田町	17.63	4,574	216,239
16	小田急小田原線	海老名	17.65	3,007	141,957
17	京浜急行本線	平和島	17.69	3,854	181,576
18	JR外房線	本千葉	17.69	2,689	126,669
19	西武池袋線	所沢	17.81	2,647	123,831
20	三田線	板橋本町	17.84	3,536	165,144

マンションPERとは？

マンション価格が賃料の何年分で回収できるか求めた値である。

$$\text{マンションPER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

たとえば、マンションPERが22.88であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅勢圏賃料相場の22.88年分に相当する（＝駅勢圏賃料相場換算で22.88年で回収できる）ということになる。一般にマンションPERが低ければ収益性が高く、反対に高ければ収益性は低いことになる。

高価格・高賃料によりマンション PER が低くなる駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築マン ションPER
JR山手線	品川	5,188	281,289	15.37
浅草線	東日本橋	5,378	249,929	17.93
JR山手線	大崎	5,018	229,601	18.21
丸ノ内線	西新宿	5,738	257,848	18.55
大江戸線	勝どき	5,251	231,252	18.92
三田線	春日	5,378	235,275	19.05
半蔵門線	水天宮前	5,357	234,238	19.06
日比谷線	八丁堀	5,738	245,778	19.46
丸ノ内線	中野坂上	5,527	236,017	19.51
浅草線	大門	6,607	278,621	19.76

「品川」、「東日本橋」、「大崎」など山手線内かターミナル駅至近の利便性の良い駅が多く、買って貸しても良い駅だが賃料が極めて良いことからリセールバリューも期待できる。

高価格だが比較的賃料が低くマンション PER が高くなる駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築マン ションPER
西武池袋線	練馬高野台	5,717	158,940	29.98
丸ノ内線	東高円寺	7,030	196,991	29.74
JR京浜東北線	大森	5,887	178,294	27.51
小田急小田原線	千歳船橋	6,098	186,573	27.24
大江戸線	落合南長崎	6,480	198,812	27.16
JR京浜東北線	横浜	5,548	174,736	26.46
京王線	調布	5,061	163,937	25.73
小田急小田原線	成城学園前	5,929	192,227	25.70
JR山手線	巣鴨	5,993	196,271	25.44
小田急小田原線	経堂	5,569	183,926	25.23

城南・城西の良好な住宅街を持つ駅が多く分譲価格は高額であるが都心からは若干離れているため賃料相場は低くなっている。

発 行 株式会社 東京カンテイ (Kantei eye 第48号)

東 京 品川区上大崎2-24-15 03-5719-3040

大 阪 大阪市中央区本町3-2-8 06-6281-2700

名 古 屋 名古屋市中区栄4-16-8 052-261-7872

リリース日 2006年7月27日(木)

発表場所 国土交通省 大阪住宅センター 名古屋商工会議所

お問い合わせ 市場調査室 中山・井出 03-5719-3040

携帯 090-3227-4218, 090-5393-3771

東京都品川区上大崎2-24-15 目黒西口ビル2階