

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“新築マンション10年平均PERランキング”を発表

首都圏の高収益駅は「国際展示場」「銀座一丁目」「お台場海浜公園」

商業地やターミナル駅へのアクセスが良好な駅では高い収益性が見込める

●「みなとみらい線」「大江戸線」などの新駅も上位にランクイン

1998年～2007年に新規分譲されたマンションの10年平均PERが最も低い(＝収益性が高い)駅は、「国際展示場」であった。同様に「品川」「お台場海浜公園」「天王洲アイル」など都心の湾岸エリアにある駅が多くランクインした。湾岸エリアは都心回帰によるマンション開発や新線・新駅開業があり、地域のポテンシャルと交通利便性が向上したことが主な要因である。また、「みなとみらい」「赤土小学校前」「赤羽橋」「馬車道」は1998年以降に開業した新駅であり、こちらも交通利便性が向上したという共通点がある。この他にも、「田町」「三ツ沢上町」「田原町」などターミナル駅から数駅以内に隣接しアクセスが良好な駅がランクインしている。

首都圏 新築分譲マンション10年平均PERランキング 上位20駅(収益性の良い駅)

順位	沿線名	駅名	マンションPER (10年間の平均)	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (万円)
1	東京臨海高速鉄道りんかい線	国際展示場	12.67	4,068	267,474
2	東京地下鉄有楽町線	銀座一丁目	12.87	5,018	324,816
3	ゆりかもめ	お台場海浜公園	13.48	5,585	345,236
4	JR山手線	品川	13.77	5,139	311,066
5	東京地下鉄有楽町線	辰巳	13.94	3,484	208,213
6	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	14.14	4,874	287,156
7	東京地下鉄銀座線	三越前	14.17	4,511	265,211
8	東京臨海高速鉄道りんかい線	天王洲アイル	14.40	4,533	262,212
9	JR山手線	田町	14.44	4,827	278,643
10	京浜急行本線	黄金町	14.49	3,537	203,463
11	横浜市営地下鉄ブルーライン	三ツ沢上町	14.50	3,248	186,672
12	ゆりかもめ	日の出	14.54	4,862	278,569
13	東京地下鉄銀座線	田原町	14.58	4,150	237,213
14	横浜市営地下鉄ブルーライン	吉野町	14.67	3,274	186,031
15	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	14.68	3,095	175,719
16	日暮里・舎人ライナー	赤土小学校前	14.76	3,335	188,344
17	東京地下鉄日比谷線	入谷	14.82	3,809	214,239
18	都営地下鉄新宿線	住吉	14.90	3,632	203,170
19	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	14.93	5,574	311,202
20	横浜高速鉄道みなとみらい線	馬車道	14.93	4,364	243,572
首都圏733駅平均			19.52	4,183	182,892

●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。

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

例えば、マンションPERが16.81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16.81に相当する(＝駅勢圏賃料相場換算で16.81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。