

東京カンテイ 三大都市圏主要駅の“マンションPER2008”を発表

首都圏は「再開発、新線・新駅開業、都心好アクセス」エリアに高収益駅

2008年平均マンションPERは26.39 2006年の22.88から約3.5年分悪化

2008年／首都圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)
1	JR山手線	品川	15.10	5,349	295,270
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	馬車道	15.61	4,426	236,322
3	京浜急行本線	京急鶴見	17.26	3,739	180,484
4	京成千原線	おゆみ野	17.33	2,398	115,320
5	JR京葉線	海浜幕張	17.33	3,001	144,278
6	JR外房線	本千葉	17.75	2,492	117,029
7	相模鉄道本線	平沼橋	17.82	3,887	181,784
8	京成千葉線	千葉中央	17.88	2,927	136,436
9	京浜急行本線	横須賀中央	18.56	3,658	164,267
10	東京地下鉄南北線	王子神谷	18.74	3,591	159,710
11	JR山手線	田端	18.74	4,761	211,720
12	横浜高速鉄道みなとみらい線	元町・中華街	18.86	4,802	212,232
13	新京成線	みのり台	19.22	2,920	126,615
14	東京地下鉄丸ノ内線	中野新橋	19.24	5,722	247,789
15	京浜急行本線	梅屋敷	19.40	4,459	191,558
16	JR京葉線	千葉みなと	19.52	2,497	106,589
17	東武伊勢崎線	竹ノ塚	19.62	2,663	113,087
18	東武伊勢崎線	谷塚	19.75	2,777	117,188
19	東武伊勢崎線	小菅	19.89	3,027	126,853
20	つくばエクスプレス	八潮	19.90	2,943	123,281

(参考)2006年／首都圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	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	横浜高速鉄道みなとみらい線	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

2008年の新築マンションPERが低い(収益性の高い)駅は、「品川」「元町・中華街」など数年前に再開発が行われて地域的ポテンシャルが高まった駅や、「馬車道」「八潮」など新線・新駅の開業によって交通利便性が改善した駅であった。

また、東京都心部へのアクセスが良い「京急鶴見」や、千葉中心部へのアクセスが良い「おゆみ野」「本千葉」など、各事業集積地への好アクセスエリアにマンションPERが良好な駅が分布している。

【2008年首都圏マンションPER平均値の特徴】

(1)

新築マンションPERの首都圏平均は2006年の22.88から、2007年に26.06へ急上昇し、2008年には26.39へとさらに拡大。

→ 3年で約3.5年分悪化

(2)

2006年までのマンションPERは「東高西低」(東側が高収益エリア、西側が低収益エリア)だったが、2008年より低収益エリアが首都圏全体へ拡散

→ 賃料水準の足踏み傾向に対して新築マンション価格が上昇したことが要因

2008年／高価格&高賃料でマンションPERが低い駅

沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
JR山手線	品川	15.10	5,349	295,270
東京地下鉄丸ノ内線	中野新橋	19.24	5,722	247,789
東京地下鉄丸ノ内線	四谷三丁目	20.38	7,412	303,008
都営地下鉄大江戸線	両国	20.43	5,291	215,767
都営地下鉄三田線	神保町	20.52	7,315	297,017
都営地下鉄大江戸線	勝どき	20.59	5,856	237,025
JR総武快速線	馬喰町	20.88	6,128	244,598
JR山手線	目白	20.94	6,146	244,527
JR山手線	大塚	21.07	5,163	204,183
東京地下鉄日比谷線	築地	21.16	6,790	267,439

(参考)2006年／高価格&高賃料でマンションPERが低い駅

沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円)
JR山手線	品川	15.37	5,188	281,289
都営地下鉄浅草線	東日本橋	17.93	5,378	249,929
JR山手線	大崎	18.21	5,018	229,601
東京メトロ丸ノ内線	西新宿	18.55	5,738	257,848
都営地下鉄大江戸線	勝どき	18.92	5,251	231,252
都営地下鉄三田線	春日	19.05	5,378	235,275
東京メトロ半蔵門線	水天宮前	19.06	5,357	234,238
東京メトロ日比谷線	八丁堀	19.46	5,738	245,778
東京メトロ丸ノ内線	中野坂上	19.51	5,527	236,017
都営地下鉄浅草線	大門	19.76	6,607	278,621

2008年／高価格だが相対的に賃料が低くマンションPERが高い駅

沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
東京地下鉄日比谷線	六本木	46.87	20,626	366,761
小田急小田原線	代々木八幡	45.49	13,763	252,146
東京地下鉄銀座線	赤坂見附	45.43	16,067	294,701
JR横須賀線	鎌倉	41.61	9,895	198,176
東京地下鉄千代田線	乃木坂	38.92	13,924	298,101
小田急小田原線	成城学園前	38.76	9,010	193,725
東急田園都市線	桜新町	37.43	9,564	212,947
JR山手線	渋谷	36.39	14,817	339,323
東急田園都市線	駒沢大学	35.11	9,224	218,919
東京地下鉄副都心線	雑司が谷	33.66	8,705	215,515

(参考)2006年／高価格だが相対的に賃料が低くマンションPERが高い駅

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

「高価格&高賃料でマンションPERが低い駅」の特徴

「品川」「勝どき」など、JR山手線の内側か至近の駅であり、交通利便性が確保されているエリアの駅が多い。2006年に引き続き、価格上昇傾向が強い都心でありながら高価格&高賃料の体質を維持している。

「高価格だが相対的に賃料が低くマンションPERが高い駅」の特徴

「六本木」「代々木八幡」など、分譲価格が1億円を超える駅が5駅登場している。

城南・城西の良好な住宅地のある駅が多く、相対的にみて賃料相場が低いためにマンションPERが高くなる低収益な体質にある。

【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を求めた値。

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

たとえば、マンションPERが26.39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26.39年分に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で26.39年で回収できる)ということ。

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。