

東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPERランキング”を発表
首都圏の新築マンションPER第1位は「田端」の16.20 首都圏平均23.75を7.55ポイント下回る
 低収益駅には「花崎」「小手指」など郊外エリアの駅が増加、地価調整の遅れが要因か

都心・近郊エリアでの高額物件の分譲事情が変化、マンションPERランキングにも影響

2011年の首都圏マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「田端」の16.20で、分譲価格が3,000万円台半ばと比較的安価ながら都心への交通利便性が良好のため月額賃料は高水準となり、結果的にPERが低く抑えられている。「西高島平」「町屋」「練馬高野台」なども同様の理由により上位にランクインしている。掲出した上位20駅には、駅勢圏のマンション価格相場が安定し、かつ生活・交通利便性を背景とした良好な賃料水準が保たれているという共通の特徴がある。

首都圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

順位	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR山手線	田端	16.20	3,641	187,321
2	都営地下鉄三田線	西高島平	16.25	3,353	171,941
3	ゆりかもめ	有明テニスの森	16.73	5,305	264,321
4	東京メトロ千代田線	町屋	16.90	3,248	160,155
5	東京メトロ銀座線	浅草	17.17	3,926	190,517
6	西武池袋線	練馬高野台	17.23	3,374	163,227
7	京急本線	戸部	17.29	3,873	186,695
8	JR山手線	品川	17.30	5,249	252,775
9	東京メトロ南北線	王子神谷	17.34	3,219	154,696
10	つくばエクスプレス	八潮	17.65	2,881	136,031
11	JR中央線	日野	17.73	2,599	122,159
12	都営地下鉄浅草線	蔵前	17.74	4,467	209,797
13	都営地下鉄大江戸線	新御徒町	17.84	4,902	229,013
14	JR根岸線	山手	17.95	3,617	167,929
15	京成本線	千住大橋	18.13	3,392	155,922
16	東京メトロ有楽町線	辰巳	18.23	4,218	192,844
17	JR横浜線	相模原	18.25	2,429	110,900
18	京急大師線	東門前	18.28	3,156	143,900
19	都営地下鉄大江戸線	両国	18.34	4,679	212,611
20	JR内房線	八幡宿	18.36	1,865	84,690

首都圏新築マンションPER下位20駅(収益性の低い駅)

順位	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	東武伊勢崎線	花崎	41.77	3,029	60,436
2	西武池袋線	小手指	35.95	3,820	88,552
3	JR東北本線	東鷲宮	35.95	2,632	61,021
4	JR常磐線	南柏	33.57	4,063	100,854
5	西武新宿線	新所沢	32.39	3,780	97,263
6	JR横須賀線	鎌倉	32.38	6,355	163,559
7	JR常磐線	柏	32.20	4,422	114,436
8	JR総武線	新検見川	32.19	3,032	78,507
9	東急田園都市線	青葉台	31.54	4,653	122,928
10	JR横浜線	中山	31.53	4,183	110,572
11	JR総武線	稲毛	31.41	3,839	101,849
12	東京メトロ南北線	麻布十番	31.41	10,947	290,446
13	横浜市営地下鉄ブルーライン	片倉町	31.27	4,214	112,288
14	京王井の頭線	浜田山	31.13	7,842	209,903
15	JR埼京線	北与野	31.02	5,159	138,599
16	小田急小田原線	成城学園前	30.82	6,806	184,029
17	東京メトロ有楽町線	麹町	30.48	9,438	258,072
18	東京メトロ有楽町線	地下鉄成増	30.26	4,978	137,078
19	JR京葉線	検見川浜	30.09	3,644	100,931
20	西武池袋線	石神井公園	30.02	5,841	162,121

マンションPERの小数点第2位が同数の場合は、小数点第3位以下を参照し順位付けしている。

(集計期間:2010年7月~2011年6月)

マンションPERとは

分譲マンションの価格が、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。

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

例えば、マンションPERが16.20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16.20年分に相当する(=賃料換算で16.20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。