

## 東京カンテイ、首都圏の“2014年新築マンションPER”を発表

首都圏平均は24.99、収益力は2013年の23.98から1.01ポイント低下

新築マンション価格は5,000万円の大台を突破 価格高騰により収益性は低下傾向を示す

2014年の新築マンション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)は首都圏平均で24.99と、昨年から1.01ポイント上昇(悪化)した。平均賃料(70㎡換算)が170,050円(前年比+1.4%)と上昇したものの、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も5,048万円(同+5.4%)と引き続き上昇したため、回収に要する期間が1年ほど長期化し2010年以来の25ポイント台目前まで迫っている。

首都圏 新築マンションPER推移(各値は対象駅から算出した平均値)

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
マンションPER	25.18	23.75	23.83	23.98	24.99
70㎡価格(万円)	4,820	4,814	4,749	4,789	5,048
70㎡賃料(円/月)	160,205	170,512	167,465	167,685	170,050
近畿圏PER(参考)	25.22	25.17	24.42	23.94	24.38
中部圏PER(参考)	24.46	24.93	23.74	24.20	25.41

## ●PERランキング第1位は「木更津」

首都圏でマンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「木更津」の14.17であった。新築価格は首都圏平均の半値以下と非常に割安である。一方、アクアライン通行料の値下げでバス利用での川崎方面への通勤利便性が向上したことや新たな大規模商業施設の開業などで生活利便性が良化したこともあって、月額賃料は郊外エリアとしては良好な水準であるため、相対的に高収益な駅となっている。なお、近郊エリアのターミナル駅では強気な価格設定が目立ってきており、今回ランクインしたのは「北千住」のみで、収益性は低下している(16.48→19.14)。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「南与野」の37.34で、同じく「岩槻」「柏」など郊外エリアに位置し月額賃料が10万円前後の駅では大手デベロッパーの物件や駅近立地の物件が分譲された結果、賃料見合いでは割高な価格設定となったことで下位ランキングに登場してきている。また、「半蔵門」「千石」など都心に位置する駅の中には高級マンションの新規供給によってマンションPERが極めて高くなってしまいうケースも確認できる。

## 強気な価格設定によって上位ランクインする近郊ターミナル駅が激減

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内房線	木更津	14.17	2,351	138,244
2	JR横浜線	中山	17.24	2,669	129,036
3	JR京葉線	海浜幕張	17.37	2,986	143,294
4	東葉高速鉄道	船橋日大前	17.46	2,706	129,150
5	ゆりかもめ	お台場海浜公園	17.54	5,208	247,421
6	JR南武線(支線)	浜川崎	17.58	3,471	164,573
7	つくばエクスプレス	八潮	17.95	2,732	126,851
8	京急本線	鶴見市場	18.16	3,313	151,985
9	つくばエクスプレス	三郷中央	18.59	3,185	142,785
10	京王井の頭線	三鷹台	18.72	4,395	195,619
11	東京メトロ有楽町線	辰巳	18.72	4,025	179,120
12	JR山手線	東京	18.83	5,940	262,867
13	JR横浜線	新横浜	18.94	4,083	179,711
14	東京メトロ東西線	九段下	18.94	6,916	304,270
15	JR常磐線	北千住	19.14	3,727	162,262
16	京急大師線	川崎大師	19.14	3,439	149,710
17	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	19.16	3,115	135,523
18	東武亀戸線	小村井	19.19	3,360	145,926
19	東武大師線	大師前	19.35	3,042	131,002
20	JR南武線	尻手	19.40	3,379	145,139

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	JR埼京線	南与野	37.34	4,801	107,134
2	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	37.22	11,790	263,970
3	東急田園都市線	たまプラーザ	36.62	5,935	135,046
4	JR中央線	武蔵境	36.59	6,933	157,880
5	JR横須賀線	東戸塚	35.44	5,336	125,480
6	都営地下鉄三田線	千石	35.26	8,887	210,015
7	東武野田線	岩槻	34.90	3,520	84,066
8	西武池袋線	ひばりヶ丘	34.40	4,606	111,591
9	JR常磐線	柏	33.86	4,388	107,992
10	JR武蔵野線	新三郷	33.54	3,242	80,543
11	JR総武線	津田沼	33.03	4,420	111,526
12	横浜市営地下鉄ブルーライン	片倉町	33.01	4,391	110,843
13	JR東海道本線	大磯	32.81	3,883	98,623
14	西武新宿線	久米川	32.73	4,410	112,282
15	西武池袋線	大泉学園	32.72	6,232	158,728
16	JR東海道本線	戸塚	32.54	4,305	110,260
17	JR東海道本線	大船	32.52	4,432	113,556
18	JR総武線	下総中山	32.31	4,631	119,472
19	JR高崎線	上尾	32.15	3,861	100,068
20	西武池袋線	富士見台	32.03	5,870	152,706

※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。