

東京カンテイ、三大都市圏主要駅&主要エリアの“2012年新築マンションPER”を発表

**首都圏平均は23.83、収益力は2011年の23.75から僅かに低下**

**新築マンション価格は小幅下落 賃料の低下で2008年以降の収益力の改善傾向にブレーキ**

2012年の新築マンションPERは首都圏平均で23.83と、前年から0.08ポイント僅かに上昇(悪化)した。新築マンションの平均価格(70㎡換算)は4,749万円(前年比-1.4%)と下落したものの平均賃料(70㎡換算)も167,465円(同-1.8%)と下落したため、収益力の改善傾向にブレーキが掛かった。ただし、水準自体は昨年並みを維持し、ほぼ横ばいで推移している。

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)

首都圏	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
マンションPER	26.39	25.40	25.18	23.75	23.83
70㎡価格(万円)	4,788	4,726	4,820	4,814	4,749
70㎡賃料(円/月)	151,386	157,099	160,205	170,512	167,465
近畿圏PER(参考)	26.06	26.37	25.22	25.17	24.42
中部圏PER(参考)	22.40	23.33	24.46	24.93	23.74

**「八潮」「千住大橋」など準近郊～郊外駅の一部では価格調整によりPERランキングが上昇**

マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「明治神宮前」の14.66で、収益性は突出して高くなっているが、これは定期借地権物件の分譲による価格低下による(「日暮里」も同様)。ランキング上位には「八潮」「多摩境」など、分譲価格が2,000万円台～3,000万円台前半の準近郊～郊外に位置する駅が数多く登場しており、月額賃料が15万円未満でも安価な分譲価格によって良好な収益性を保ち、マンションPERが低く抑えられる状況が示されている。

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	東京メトロ千代田線	明治神宮前	14.66	5,759	327,393
2	つくばエクスプレス	八潮	15.85	2,620	137,761
3	JR山手線	日暮里	16.43	3,958	200,706
4	JR南武線(支線)	浜川崎	16.66	3,126	156,420
5	京王相模原線	多摩境	16.90	2,258	111,326
6	京成本線	千住大橋	16.98	3,351	164,408
7	東武大師線	大師前	17.49	2,815	134,134
8	JR京浜東北線	新子安	17.51	3,313	157,702
9	東京メトロ有楽町線	辰巳	17.54	4,133	196,377
10	JR京浜東北線	川崎	17.57	3,555	168,653
11	京急本線	横須賀中央	17.57	3,316	157,232
12	JR南武線	西国立	17.59	3,354	158,898
13	東京メトロ銀座線	虎ノ門	17.79	5,987	280,460
14	京王新線	幡ヶ谷	17.82	4,429	207,080
15	東武伊勢崎線	竹ノ塚	17.88	2,642	123,137
16	京王線	千歳鳥山	18.11	3,721	171,256
17	埼玉高速鉄道	浦和美園	18.11	3,104	142,773
18	東京メトロ銀座線	銀座	18.21	6,016	275,357
19	都営地下鉄三田線	神保町	18.40	6,064	274,595
20	横浜市営地下鉄ブルーライン	三ツ沢上町	18.42	3,769	170,475

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	京王線	仙川	35.24	6,412	151,612
2	JR東海道本線	二宮	34.17	2,791	68,054
3	東急田園都市線	長津田	34.05	4,789	117,223
4	東急東横線	日吉	33.33	5,613	140,347
5	東京メトロ南北線	六本木一丁目	33.17	10,273	258,057
6	つくばエクスプレス	南流山	33.06	3,603	90,814
7	東急田園都市線	宮前平	32.56	5,045	129,104
8	JR埼京線	北戸田	32.41	3,939	101,286
9	JR横須賀線	逗子	31.96	5,554	144,825
10	JR横須賀線	東戸塚	31.83	4,959	129,841
11	JR横須賀線	鎌倉	31.75	6,253	164,099
12	東急田園都市線	青葉台	31.42	4,554	120,796
13	京王井の頭線	浜田山	31.35	7,790	207,057
14	JR総武線	新検見川	31.33	3,064	81,501
15	東急田園都市線	あざみ野	31.10	5,005	134,102
16	東京メトロ東西線	行徳	30.66	4,285	116,482
17	小田急小田原線	経堂	30.53	6,737	183,920
18	西武池袋線	小手指	30.52	3,557	97,125
19	JR総武線	津田沼	30.39	4,066	111,495
20	東急目黒線	大岡山	30.37	7,345	201,531

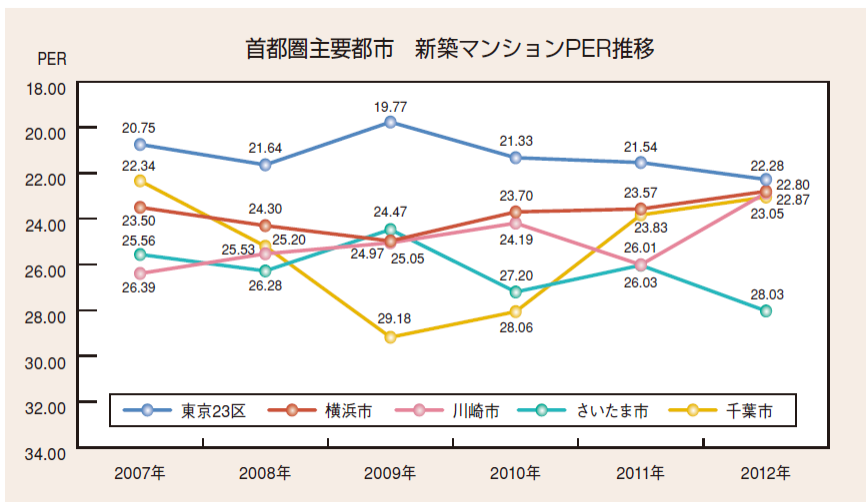
■は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

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。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「仙川」の35.24で、「六本木一丁目」「鎌倉」「浜田山」など、住宅地としての環境や住みやすさを考慮し、購入して居住することを前提としたエリアが数多くランクインしている。必然的にこのエリアでの購入は収益性よりもステータス性や居住快適性を重視することになる。なお、掲出した下位20駅のPERはいずれも30超で回収期間は首都圏平均から7年分以上も上回っており、これら駅での賃料見合いでの分譲価格は割高となっている。

**首都圏主要都市別マンションPER推移、さいたま市以外では23ポイント前後に収斂**

新築マンション PER は分譲価格・月額賃料の水準がともに高い東京 23 区で低く(良好)になっているが、2009 年の 19.77 をピークに直近にかけては悪化しつつあり2012年は22.28となった。また、横浜市や川崎市、千葉市は概ね改善する傾向を示しており、2012年のマンション PER は東京 23 区と概ね同水準の 23.00 前後に収斂しつつある。



一方、さいたま市では2009年の24.47を記録して以降は上昇(悪化)傾向で、2012年には28.03と他の主要都市に比べて回収期間が約5年分も上回った。これは、大手デベロッパー主体のマンション分譲により、当該エリアの70㎡月額賃料が12万円強であるのに対して新築マンション70㎡価格が4,151万円と、賃料見合いで割高感が強まったためである。

**首都圏属性別マンションPER、物件最高階に関しては階数増加に伴ってPERは低下傾向に**

最寄駅からの所要時間では、駅から徒歩10分以内であれば22ポイント前後に収まっており、収益性を見る限りでは分譲価格と月額賃料の間で一定のバランスが取れている。徒歩11分以上になると狭域立地の利便性が劣ることに起因してマンションの分譲価格よりも月額賃料の低下バイアスが強まり、結果的にマンションPERは上昇(悪化)する傾向を示している。

首都圏 最寄駅からの所要時間別PER

	徒歩3分以内	徒歩6分以内	徒歩10分以内	徒歩15分以内	徒歩20分以内	徒歩21分以上	バス便
平均坪単価(万円)	250.4	234.1	215.5	194.8	159.2	176.1	200.3
月額坪賃料(円)	9,355	9,136	8,421	7,094	5,763	6,052	4,809
新築マンションPER	22.30	21.36	21.33	22.88	23.02	24.24	34.71

物件最高階では一定の傾向が明確になっており、低層物件であるほど収益性は低く、高層物件になるにつれて収益性は向上する。特に15階以上の物件ではマンションPERはいずれも19ポイント前後で、14階以下の物件との収益性の違いは歴然としている。東日本大震災以降、眺望の資産性が希薄になったと言われるが、この数値からは依然として超高層マンションの高い収益性=価値が示されている。

首都圏 物件最高階別PER

	4階以下	5階以上	10階以上	15階以上	20階以上	30階以上	40階以上
平均坪単価(万円)	264.3	212.7	216.6	210.0	237.3	250.8	288.8
月額坪賃料(円)	7,671	7,682	8,723	9,404	10,306	11,408	12,467
新築マンションPER	28.71	23.08	20.69	18.61	19.19	18.32	19.31

**マンションPERとは**  
 分譲マンションの価格が、同じ駅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。  

$$\text{マンションPER} = \frac{\text{マンション価格}}{\text{月額賃料} \times 12}$$
 例えば、マンションPERが23.83であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅圏賃料相場23.83年分に相当する(=賃料換算で23.83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。