

東京カンテイ、首都圏の“2013年新築マンションPER”を発表

首都圏平均は23.98、収益力は2012年の23.83から0.15ポイント低下

新築マンション価格の上昇傾向が主要因 月額賃料も緩やかな上昇基調を示す

2013年の新築マンションPERは首都圏平均で23.98と、昨年から0.15ポイント上昇(悪化)した。平均賃料(70㎡換算)が167,685円(前年比+0.1%)と僅かに上昇したのに対し、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も4,789万円(同+0.8%)と3年ぶりに上昇したことで、昨年に引き続き収益性がやや悪化した。2011年には2009年比で1.65ポイント収益性が改善したが、その後はマンション価格の上昇で収益性が低下しつつある。

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)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
マンションPER	25.40	25.18	23.75	23.83	23.98
70㎡価格(万円)	4.726	4.820	4.814	4.749	4.789
70㎡賃料(円/月)	157,099	160,205	170,512	167,465	167,685
近畿圏PER(参考)	26.37	25.22	25.17	24.42	23.94
中部圏PER(参考)	23.33	24.46	24.93	23.74	24.20

●「川崎」のPERランキングが10位→1位に上昇、値ごろ感のある新築マンション供給による価格下落が寄与

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「川崎」の15.61であった。良好な交通・生活利便性を有し、さらに値ごろ感のある新築マンション供給で価格が昨年調査から下落(3,555万円→3,130万円)し、順位を10位から押し上げた。ランキング上位には「西日暮里」「北千住」など都心～近郊のターミナル駅周辺に位置し、良好な賃料水準を維持する駅や、「越谷レイクタウン」「海浜幕張」など月額賃料が15万円未満でも新築マンションが比較的安価に販売されたことで良好な収益性を示す駅も見られる。

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京浜東北線	川崎	15.61	3,130	167,051
2	横浜市営地下鉄ブルーライン	伊勢佐木長者町	16.15	3,664	189,038
3	JR埼京線	浮間舟渡	16.44	3,142	159,234
4	JR常磐線	北千住	16.48	3,235	163,589
5	京王井の頭線	三鷹台	16.71	3,914	195,212
6	JR山手線	西日暮里	16.95	3,963	194,779
7	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	17.04	2,826	138,218
8	京急本線	立会川	17.06	3,914	191,148
9	JR京葉線	海浜幕張	17.22	2,787	134,897
10	東武大師線	大師前	17.45	2,845	135,842
11	JR京浜東北線	新子安	17.63	3,309	156,466
12	東京メトロ丸ノ内線	中野新橋	17.63	4,590	216,966
13	JR京葉線	千葉みなと	17.75	2,538	119,155
14	京成本線	千住大橋	17.99	3,770	174,681
15	JR南武線	浜川崎	18.07	3,287	151,613
16	東京メトロ銀座線	浅草	18.25	4,276	195,260
17	埼玉高速鉄道	浦和美園	18.31	3,119	141,982
18	東京メトロ有楽町線	辰巳	18.41	4,005	181,318
19	東京メトロ銀座線	銀座	18.73	6,286	279,690
20	JR山手線	鶯谷	18.76	4,240	188,353

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	東京メトロ南北線	溜池山王	37.34	13,091	292,203
2	JR高崎線	上尾	34.04	4,020	98,413
3	東急田園都市線	たまプラーザ	33.47	5,626	140,048
4	JR総武線	飯田橋	32.81	9,656	245,272
5	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	32.72	10,177	259,238
6	京王井の頭線	池ノ上	32.44	7,930	203,702
7	東急田園都市線	宮前平	32.44	5,206	133,749
8	JR総武線	新検見川	31.33	2,894	76,970
9	小田急小田原線	読売ランド前	31.15	3,909	104,557
10	小田急小田原線	経堂	31.13	6,682	178,858
11	東急東横線	大倉山	31.01	5,295	142,287
12	東急田園都市線	青葉台	30.96	4,560	122,763
13	JR埼京線	中浦和	30.95	4,241	114,180
14	JR総武線	市川	30.92	5,393	145,368
15	東京メトロ東西線	行徳	30.74	4,147	112,444
16	東急池上線	洗足池	30.64	6,499	176,774
17	JR武蔵野線	東浦和	30.24	3,714	102,355
18	JR東北本線	東鷺宮	30.22	2,481	68,404
19	小田急小田原線	町田	30.13	4,173	115,425
20	JR京葉線	検見川浜	30.08	3,274	90,711

※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。

●東京都のマンションPERは22.63、価格上昇によって4年連続収益性が悪化 安定推移に陰り

東京都の2013年マンションPERは22.63で、昨年から0.99ポイント収益性が悪化した。2010年までは20ポイント前後で安定推移していたが、直近にかけては緩やかな上昇傾向にある。周辺3県の2013年マンションPERは、神奈川県23.74、埼玉県26.75、千葉県25.71となっており、東京都と埼玉県では回収期間に約4年の開きが生じている。埼玉県の

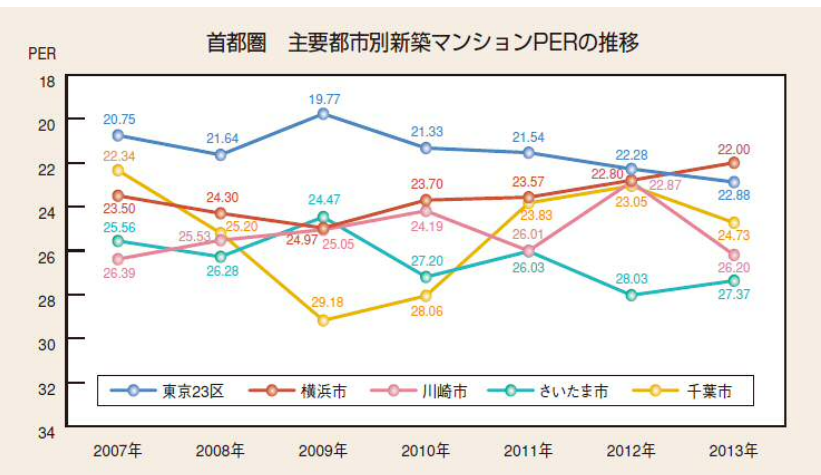
首都圏 主要エリア別新築マンションPERの推移

		2007年 PER	2008年 PER	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013年		
								新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
東京都	東京23区	20.75	21.64	19.77	21.33	21.54	22.28	22.88	5,853	213,140
		19.92	20.83	19.79	20.87	21.34	21.64	22.63	5,591	205,936
神奈川県	横浜市	23.50	24.30	24.97	23.70	23.57	22.80	22.00	4,011	151,927
	川崎市	26.39	25.53	25.05	24.19	26.01	22.87	26.20	4,736	150,617
埼玉県	さいたま市	25.56	26.28	24.47	27.20	26.03	28.03	27.37	4,133	125,859
		25.38	26.42	25.09	26.93	25.67	26.95	26.75	3,640	113,393
千葉県	千葉市	22.34	25.20	29.18	28.06	23.83	23.05	24.73	3,060	103,093
		22.34	25.90	26.12	25.43	25.38	26.32	25.71	3,246	105,202

月額賃料は千葉県を上回る水準であるが、JR京浜東北線「大宮」をはじめ、JR埼京線沿線の新築マンションは賃料見合いではやや割高な価格で販売されており、結果的に収益性が悪くなっている。

●東京23区の収益性も4年連続で悪化 横浜市が4年連続で改善し東京23区を逆転

東京23区の2013年マンションPERは22.88となり、2009年の19.77以降4年連続で収益性が悪化している。都心の高額物件や湾岸エリアの大規模タワー物件の供給増加に伴って、賃料見合いで割高感が強まったマンションが増加していることが主な要因である。対照的に、横浜市の収益性は一次取得者向けに比較的安価な新築マンションが多く供給されていることで改善傾向にあり、2013年時点では22.00と初めて東京23区を



上回った。一方、川崎市では新築マンションの価格上昇(4,013万円→4,736万円)に伴ってマンションPERも22.87→26.20へと3.33ポイント悪化している。大規模タワーマンションが供給され続けている「武蔵小杉」や、近年徐々に人気が高まっている「宮前平」「元住吉」では周辺相場に比べて新築マンション価格が高めとなっており、これらの駅での供給増が収益性の悪化に影響を与えている。さいたま市のマンションPERは2013年時点で27.37と昨年より収益性が改善しているが、中期的には悪化する傾向にあり、賃料見合いではやや割高な新築マンションの供給が続いている。また、千葉市では新築マンション価格が上昇したのに対して、月額賃料は下落したことでマンションPERは23.05→24.73に上昇し、収益性を約1.7ポイント悪化させている。

●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23.98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23.98年分に相当する(=賃料換算で23.98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。