

東京カンテイ、首都圏の“2016年新築マンションPER”を発表

首都圏平均は 28.66 2002年の調査開始以来、収益力は最低に

新築マンション価格は 5,998 万円に上昇 平均賃料も上昇するがそれ以上に価格が高騰

2016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28.66と、昨年から1.36ポイント上昇した。平均賃料(70㎡換算)が175,551円(前年比+5.3%)と上昇したものの、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も5,998万円(同+10.3%)と引き続き上昇したため、2002年の調査開始以来最も収益力が低下した。

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)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
マンションPER	23.83	23.98	24.99	27.30	28.66
70㎡価格(万円)	4,749	4,789	5,048	5,439	5,998
70㎡賃料(円/月)	167,465	167,685	170,050	166,776	175,551
近畿圏PER(参考)	24.42	23.94	24.38	26.04	28.30
中部圏PER(参考)	23.74	24.20	25.41	26.80	28.55

●PERランキング第1位は「虎ノ門」 価格の急上昇によって上位にランクインする駅は郊外にシフト

2016年に首都圏で最もマンションPERが低かった(収益性が高かった)駅は東京メトロ銀座線「虎ノ門」の14.17で、2位の京急本線「立会川」の18.07を大きく引き離して断トツの好数値となっている。これは築浅の賃料事例が賃料水準を引き上げた影響によるものである。「品川シーサイド」は湾岸エリアに属するが、価格は他の湾岸地域と比べると割安感が出ており、マンションPERが18.19と良好になっている。4位以下では郊外駅ながら複数路線利用可能など交通利便性が高いものの、価格が割安に分譲されている駅が名を連ねている。10位の「吉祥寺」はJR中央線、JR総武線、京王井の頭線と3線利用可能な人気駅であり、分譲価格は決して安い駅ではなく、例年都心部と引けを取らない賃料水準となっているが、今回の調査では駅遠の物件が比較的リーズナブルな価格で分譲されたため、マンションPERは20.42と良好となった。6位の「八王子」、18位の「立川」はいずれもJR

中央線の駅であるが、「八王子」はJR横浜線、JR八高線と乗り換え可能な駅であり、「立川」はJR青梅線やJR拝島線へのターミナル駅で多摩都市モノレールとも直結している。これらの駅は他のターミナル性の乏しい駅と比して賃料水準が高くなっており、収益性においてアドバンテージがあると言える。また、12位の「新横浜」も同種のターミナル性を有しているため賃料水準が高くなりマンションPERが20.96と良好になっている。

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	東京メトロ銀座線	虎ノ門	14.17	10,091	593,420
2	京急本線	立会川	18.07	4,413	203,570
3	東京臨海高速鉄道りんかい線	品川シーサイド	18.19	4,743	217,265
4	東京メトロ南北線	王子神谷	18.30	3,567	162,406
5	小田急小田原線	開成	18.70	2,607	116,156
6	J R中央線	八王子	18.88	3,378	149,119
7	J R南武線(支線)	小田栄	19.33	3,381	145,771
8	京成本線	実籾	19.58	2,344	99,757
9	日暮里・舎人ライナー	扇大橋	19.94	3,592	150,107
10	J R中央線	吉祥寺	20.42	4,856	198,162
11	日暮里・舎人ライナー	足立小台	20.64	3,473	140,218
12	J R横浜線	新横浜	20.96	4,438	176,471
13	J R埼京線	浮間舟渡	21.10	3,955	156,233
14	京急本線	追浜	21.31	3,043	118,994
15	J R武蔵野線	越谷レイクタウン	21.38	3,453	134,593
16	つくばエクスプレス	三郷中央	21.60	3,638	140,366
17	つくばエクスプレス	柏たなか	21.92	3,217	122,293
18	J R中央線	立川	22.03	4,106	155,326
19	京王井の頭線	三鷹台	22.08	5,109	192,799
20	小田急小田原線	相模大野	22.14	3,884	146,226