

東京カンテイ、新築マンション PER 推移から収益力が改善した駅を抽出

首都圏 収益力改善度第1位は「六本木」、収益力は13.78年分改善

2008年後半以降の価格調整が進んだ都心近郊の駅で収益力の改善が目立つ

「本郷台」「春日」「武蔵小金井」など、収益力の大幅改善で首都圏平均 PER を下回る

2009年の新築マンション PER は首都圏平均で 25.40 となり、2008年の 26.39 から 0.99 年分収益力が改善したが、集計対象となった首都圏 377 駅のうち、2008年と比較可能な駅を抽出・集計したところ、収益力が最も改善した駅は「六本木」で回収期間が 13.78 年分短縮したことが分かった。これは 2008年に 20,626 万円 (70㎡換算) だった平均価格が 13,164 万円まで 36.2% 下落したことが主な要因である。同様に「鎌倉」、「成城学園前」など 2008年の高額な平均価格から一転して大きく下落した駅や、「本郷台」、「武蔵小金井」、「東府中」など 2008年後半以降に価格調整が進んだ都心近郊の駅などで収益力の改善が見られた。これらの駅では全般的に前年比の 7 割程度まで価格調整が進んでおり、特に新築分譲価格に比べて賃料水準が相対的に高くなった近郊～郊外の駅で収益力が大幅改善しているのが目立つ。景況感の悪化によって全般的に高額分譲物件が少なくなったことでマンションの収益力が回復し、徐々に“適正価格”に戻りつつある。

首都圏 新築マンション PER が 2008 年から改善した駅 (2009 年新築分譲価格 5,000 万円以上)

No.	沿線名	駅名	収益力改善度 (=B-A)	2009年			2008年		
				新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (A)	新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (B)
1	東京地下鉄日比谷線	六本木	13.78	13,164	331,583	33.08	20,626	366,761	46.87
2	JR横須賀線	鎌倉	12.42	6,607	188,582	29.19	9,895	198,176	41.61
3	都営地下鉄三田線	春日	11.60	5,785	252,751	19.07	8,431	229,027	30.68
4	小田急小田原線	成城学園前	10.88	6,519	194,895	27.88	9,010	193,725	38.76
5	JR中央線	西荻窪	8.33	5,539	210,959	21.88	7,933	218,847	30.21
6	JR中央線	吉祥寺	5.44	6,151	190,707	26.88	8,509	219,408	32.32
7	東急池上線	千鳥町	5.44	5,043	183,716	22.88	6,493	191,082	28.32
8	東京地下鉄千代田線	代々木公園	5.28	6,365	285,426	18.58	8,554	298,765	23.86
9	小田急小田原線	祖師ヶ谷大蔵	5.23	5,776	188,390	25.55	6,535	176,912	30.78
10	東急田園都市線	桜新町	5.05	7,970	205,093	32.38	9,564	212,947	37.43

首都圏 新築マンション PER が 2008 年から改善した駅 (2009 年新築分譲価格 5,000 万円未満)

No.	沿線名	駅名	収益力改善度 (=B-A)	2009年			2008年		
				新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (A)	新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (B)
1	JR根岸線	本郷台	11.73	2,893	99,514	24.23	4,431	102,709	35.95
2	JR中央線	武蔵小金井	11.57	4,353	148,375	24.45	6,372	147,431	36.02
3	京王線	東府中	10.47	3,267	140,372	19.40	4,977	138,858	29.87
4	JR青梅線	河辺	9.30	2,909	102,314	23.69	3,999	101,000	33.00
5	JR総武線	亀戸	8.50	4,241	177,488	19.91	6,055	177,587	28.41
6	東武伊勢崎線	蒲生	8.43	2,268	97,694	19.35	3,342	100,248	27.78
7	JR埼京線	武蔵浦和	7.70	3,493	137,785	21.13	4,386	126,813	28.82
8	西武新宿線	本川越	7.21	3,132	130,467	20.00	3,934	120,454	27.22
9	JR武蔵野線	東川口	7.16	2,883	116,417	20.64	3,822	114,600	27.79
10	JR総武線	市川	7.08	4,353	157,411	23.05	5,458	150,994	30.12

表中の赤字は各年における首都圏平均 PER を下回る (収益性が高い) 駅を示している。

マンション PER とは

分譲マンションの価格が、同じく分譲マンション賃料の何年分で回収できるか求めた値。

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

例えば、マンション PER が 33.08 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との 33.08 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 33.08 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。