

2010年 首都圏駅別 新築マンション PER ランキング

高収益駅は事業集積地への交通アクセスが良いエリア&再開発エリアに集中

交通利便性は高いがマンション購入エリアとして注目度の低い駅が賃料見合いで割安感

◆ 定期借地権マンションは「橋本」「神楽坂」に分譲実績 都心周辺の人気住宅地は割高な水準

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	京浜急行本線	梅屋敷	16.96	3,586	176,220
2	東京メトロ南北線	王子神谷	17.33	3,390	163,037
3	JR総武線	新小岩	17.66	3,192	150,590
4	JR京浜東北線	横浜	17.73	4,171	196,058
5	JR中央線	八王子	17.76	3,173	148,895
6	ゆりかもめ	有明テニスの森	17.78	5,196	243,524
7	都営地下鉄大江戸線	勝どき	18.06	4,958	228,784
8	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	18.76	3,334	148,119
9	JR京葉線	海浜幕張	18.77	3,234	143,590
10	JR埼京線	戸田公園	18.98	2,790	122,484
11	都営地下鉄新宿線	瑞江	19.03	3,700	162,034
12	東京メトロ日比谷線	南千住	19.08	3,853	168,299
13	京王相模原線	橋本	19.12	2,479	108,027
14	東武東上線	和光市	19.24	2,903	125,701
15	東京メトロ東西線	神楽坂	19.74	5,667	239,208
16	JR青梅線	昭島	20.03	3,027	125,926
17	都電荒川線	熊野前	20.18	4,326	178,644
18	都営地下鉄新宿線	浜町	20.30	5,450	223,755
19	京浜急行本線	横須賀中央	20.50	3,769	153,209
20	東京メトロ銀座線	浅草	20.63	4,813	194,464

は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

- 1位の「梅屋敷」は品川駅や横浜駅へダイレクトアクセスが可能で、交通利便性の良さから賃料が高水準となっており、賃料換算でのマンション価格が割安で収益性が高い。
- 2位の「王子神谷」、3位の「新小岩」も同様に、利便性が良く賃料相場が高い割に新築マンションが安価である。
- 6位の「有明テニスの森」、7位の「勝どき」はともに、大規模な再開発によってタワーマンションが林立し賃料水準が上昇したことで収益性が高くなる傾向がある。

首都圏 新築マンション PER 下位 20 駅(収益性の低い駅)

- 「千駄ヶ谷」の2010年の平均価格は10,900万円と首都圏の最高価格となっており、月額賃料が月額24万円超と高水準にも関わらず購入額の回収に37年以上かかる計算となる。
- 「千駄ヶ谷」「経堂」「代々木公園」といった都心以外の人気住宅地を抱えるエリアは平均価格が7,000万円を超えておりPERが高くなる傾向にある
- 「稲毛」「柏」「千葉ニュータウン中央」では、郊外型大規模マンションの分譲により平均価格が押し上げられ、賃料水準と比較すると分譲価格が割高となったことによりPERが高くなっている。

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総武線	千駄ヶ谷	37.49	10,900	242,269
2	JR総武線	稲毛	37.29	4,373	97,729
3	京王井の頭線	浜田山	36.41	9,554	218,660
4	JR常磐線	柏	34.56	4,304	103,790
5	小田急小田原線	経堂	33.75	7,079	174,784
6	JR中央線	三鷹	32.94	7,515	190,132
7	東京メトロ千代田線	代々木公園	32.67	10,644	271,489
8	JR京浜東北線	南浦和	32.49	4,978	127,668
9	北総鉄道	千葉ニュータウン中央	32.39	2,606	67,035
10	JR高崎線	宮原	32.22	3,714	96,073
11	京王井の頭線	池ノ上	32.12	9,409	244,081
12	新京成線	前原	32.06	3,484	90,575
13	JR高崎線	北鴻巣	31.45	2,582	68,434
14	東急田園都市線	長津田	31.42	4,558	120,890
15	小田急小田原線	相模大野	31.26	4,663	124,277
16	東京メトロ東西線	西葛西	31.16	5,258	140,591
17	東急田園都市線	池尻大橋	31.03	8,813	236,653
18	都営地下鉄新宿線	曙橋	30.69	8,785	238,536
19	JR常磐線	南柏	30.51	3,713	101,413
20	JR常磐線	金町	30.37	4,310	118,237

集計期間:2009年7月~2010年6月

◆ 分譲価格と賃料水準からマンション PER を 4 パターンに分類

パターンA 高価格&高賃料で マンション PER が低い駅	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
【特徴】分譲価格は 5,000 万円を大きく上回るが、賃料も概ね 20 万円以上と高水準にある高収益体質の駅。 都心部立地か、都心へのアクセスに優れた駅であり、売却しても貸しても良く出口戦略が立てやすい。	東京メトロ東西線	神楽坂	19.74	5,667	239,208
	東京メトロ南北線	本駒込	21.35	6,217	242,654
	JR中央線	吉祥寺	22.86	5,687	207,297
	JR山手線	浜松町	23.05	7,380	266,829
	東京メトロ有楽町線	豊洲	23.10	6,017	217,089
	JR山手線	上野	23.17	6,197	222,884
	JR山手線	池袋	23.31	5,920	211,608
	東京メトロ有楽町線	要町	23.35	5,602	199,927
	JR中央線	中野	23.59	6,244	220,533
	都営地下鉄三田線	春日	23.90	6,938	241,906

パターンB 低価格&優良賃料で マンション PER が低い駅	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
【特徴】分譲価格は 3,000 万円台半ばまでに留まるが、賃料が 10 万円を上回る水準にあるためマンション PER が低い。 「越谷レイクタウン」など新駅効果が認められる駅や、「新小岩」などベッドタウンとして開発されている駅が多い。	JR横須賀線	東戸塚	16.72	2,612	130,150
	東京メトロ南北線	王子神谷	17.33	3,390	163,037
	JR総武線	新小岩	17.66	3,192	150,590
	JR中央線	八王子	17.76	3,173	148,895
	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	18.76	3,334	148,119
	JR京葉線	海浜幕張	18.77	3,234	143,590
	JR埼京線	戸田公園	18.98	2,790	122,484
	京王相模原線	橋本	19.12	2,479	108,027
	東武東上線	和光市	19.24	2,903	125,701
	JR青梅線	昭島	20.03	3,027	125,926

は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

パターンC 高価格だが相対的に 賃料が低くマンション PER が高い駅	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
【特徴】分譲価格が 1 億円前後と極めて高く賃料が 20 万円を超えていても収益性で見劣りする。 都心から城南・城西～都下方面の駅が並び、人気住宅地として高級マンションが分譲されている。	JR総武線	千駄ヶ谷	37.49	10,900	242,269
	京王井の頭線	浜田山	36.41	9,554	218,660
	小田急小田原線	経堂	33.75	7,079	174,784
	JR中央線	三鷹	32.94	7,515	190,132
	東京メトロ千代田線	代々木公園	32.67	10,644	271,489
	京王井の頭線	池ノ上	32.12	9,409	244,081
	東急田園都市線	池尻大橋	31.03	8,813	236,653
	都営地下鉄新宿線	曙橋	30.69	8,785	238,536
	小田急小田原線	祖師ヶ谷大蔵	29.75	6,222	174,272
	京王井の頭線	久我山	29.64	6,244	175,562

パターンD 低価格&低賃料で マンション PER が高い駅	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
【特徴】分譲価格は 3,000 万円台までの水準に留まるが賃料も 10 万円程度と、賃料見合いではマンション価格が割高な低収益体質の駅。 準近郊～郊外の駅で占められ、戸建中心のエリアである。	北総鉄道	千葉ニュータウン中央	32.39	2,606	67,035
	JR高崎線	宮原	32.22	3,714	96,073
	新京成線	前原	32.06	3,484	90,575
	JR高崎線	北鴻巣	31.45	2,582	68,434
	JR常磐線	南柏	30.51	3,713	101,413
	JR総武線	津田沼	29.01	3,962	113,800
	京王線	京王八王子	28.97	3,755	107,996
	京王相模原線	京王堀之内	28.92	3,474	100,102
	京王相模原線	京王多摩センター	28.57	3,944	115,031
	東武伊勢崎線	春日部	27.31	3,149	96,083

【マンション PER とは】

分譲マンション価格が、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 25.18 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 25.18 に相当する(= 駅勢圏賃料相場換算で 25.18 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。