

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

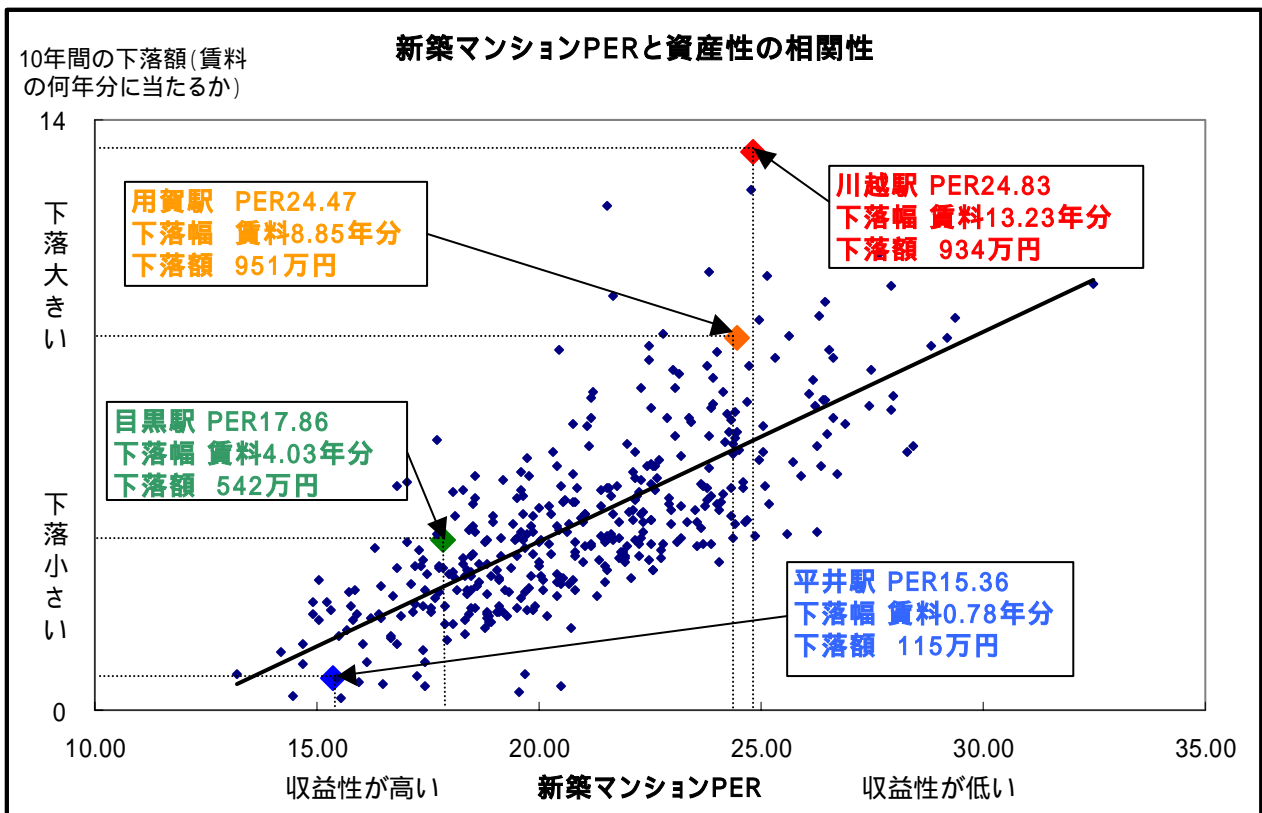
収益性をみれば将来の資産価値もわかる

東京カンテイ、首都圏の最新マンション PER2004 分析結果を公表

新築マンション PER で収益力が高い駅は将来価格が大きく下がらない

「10 年目の理論中古価格」を用い、収益性の高い代表的な 2 駅と収益性の低い 2 駅、合計 4 駅で、価格の下落率をシミュレートした。

新築マンション PER と 10 年後の理論中古価格における価格下落に相関があることは下の相関図から疑いが無い。マンション PER が 15.36 の「平井」は、10 年間の理論的な下落率は僅か 4.1%であり（賃料換算で 0.78 年分、115 万円）マンション PER が 17.86 の「目黒」は 10.1%（賃料換算 4.03 年分、542 万円）の下落に留まる計算になる。つまり 2004 年における「平井」の分譲価格 2,832 万円は、同駅の賃料相場 153,700 円から比べると相対的に割安感があり、同様に「目黒」も賃料に比べ価格に割安感があると言える。



10 年目理論中古価格でみる主要 4 駅の価格下落率

単位: 価格万円

沿線名	駅名	70m ² 新築価格	10年目の理論 中古価格	10年間の 下落額	下落率	新築 PER	中古 PER	PER の差
JR山手線	目黒	5,386	4,844	542	10.1%	17.86	13.83	4.03
JR総武線	平井	2,832	2,717	115	4.1%	15.36	14.58	0.78
東急田園都市線	用賀	5,573	4,622	951	17.1%	24.47	15.62	8.85
東武東上線	川越	2,856	1,922	934	32.7%	24.83	11.60	13.23

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

一方、マンション PER の値が大きく収益力が低い「用賀」(PER24.47)と「川越」(PER24.83)はそれぞれ 1,000 万円近く下落する計算になる。「川越」では下落率が 32.7%にもなっている。

つまり、「川越」の分譲価格 2,856 万円は同駅の賃料相場 95,829 円からみてもなお割高であり、その分将来の流通価格が値下がりする可能性を多く含んでいるのである。PER の差を見ても、10 年で「川越」の賃料相場の 13.23 年分(934 万円)下落する計算になる。

つまり、マンション PER の値が低く収益力が高い場合、将来の資産価値の下落は小さくなり、反対にマンション PER の値が高くて収益力が劣る場合、資産価値の下落が大きくなる。このように、マンション PER は、分譲価格と賃料相場の相関において成り立っている指標であるが、そもそも表している「収益性」のみならず、分譲後の「資産性」を推し量る指標にもなりうる。

10 年目の理論中古価格の考え方

ある駅の新築マンション平均価格および平均築年から、1 年間の平均下落額を算出し(リニアに下落する前提)10 年後の中古価格を想定。

10 年目の理論中古流通価格の算出方法

10 年目の理論中古流通価格 = 現在の新築価格 - [(現在の新築価格 - 現在の中古流通価格) ÷ 中古物件の平均築年 × 10 年]
例えば 2004 年 1 月～6 月の A 駅における新築の平均価格が 5000 万円で中古流通価格が 3500 万円、平均築年が 15.0 年だとすると、

1. [(新築価格 5000 万円) - (中古流通価格 3500 万円)] ÷ 平均築年 15.0 年 = 100 万円

次にこれを 10 倍すると 10 年間の減価額が求められる。

2. つまり 100 万円 × 10 年 = 1000 万円を新築価格から引くと 10 年目の理論中古流通価格となる。

3. したがって (新築価格 5000 万円) - (10 年間の理論減価額 1000 万円) = 4000 万円が A 駅における 10 年目の理論中古流通価格となる。

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2004 年 7 月 29 日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。