

TOKYO KANTEI

PRESS RELEASE

東京カンテイ “マンション PER 2004” を発表

首都圏の最新マンション PER で収益性が高い駅を明らかに

$$\text{マンション PER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12) \quad \text{数値が低いほど高収益}$$

高価格だが収益力が高いのは都心部の高賃料エリア

「四谷三丁目」「末広町」「目黒」「六本木」はいずれも都心の駅であり、他の 6 駅も山手線のターミナル駅に隣接する至近駅であるという共通点がある。分譲価格は高額であるものの、圧倒的に高い賃料によって購入資金が早期に回収できる高収益体質の駅で、ブランド性も相俟って投資対象として魅力的な物件が数多く存在する駅である。

高価格ながら高収益で PER が低い駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築PER
東京地下鉄丸ノ内線	四谷三丁目	5,906	310,292	15.86
東京地下鉄有楽町線	月島	5,450	275,300	16.50
東京地下鉄銀座線	末広町	5,513	268,927	17.08
東急東横線	代官山	6,930	335,054	17.24
都営地下鉄新宿線	馬喰横山	5,228	245,873	17.72
東京地下鉄日比谷線	八丁堀	5,051	236,885	17.77
JR 山手線	目黒	5,386	251,303	17.86
東急目黒線	不動前	5,245	238,031	18.36
東京地下鉄日比谷線	六本木	7,707	347,951	18.46
京王新線	幡ヶ谷	5,028	226,912	18.47

(次ページ詳細)

低価格で収益力が高いマンションは都心部に限らない

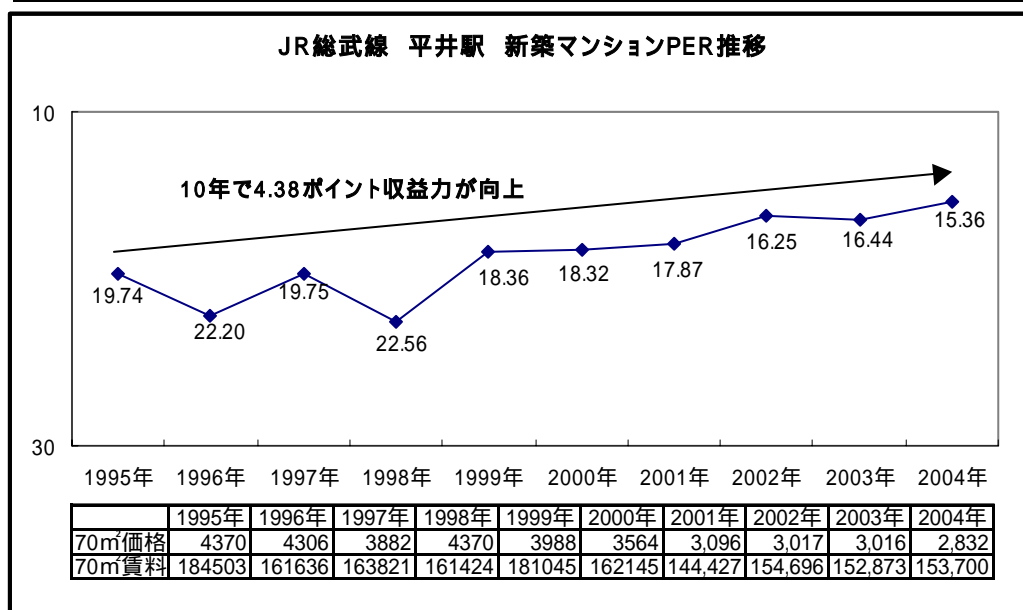
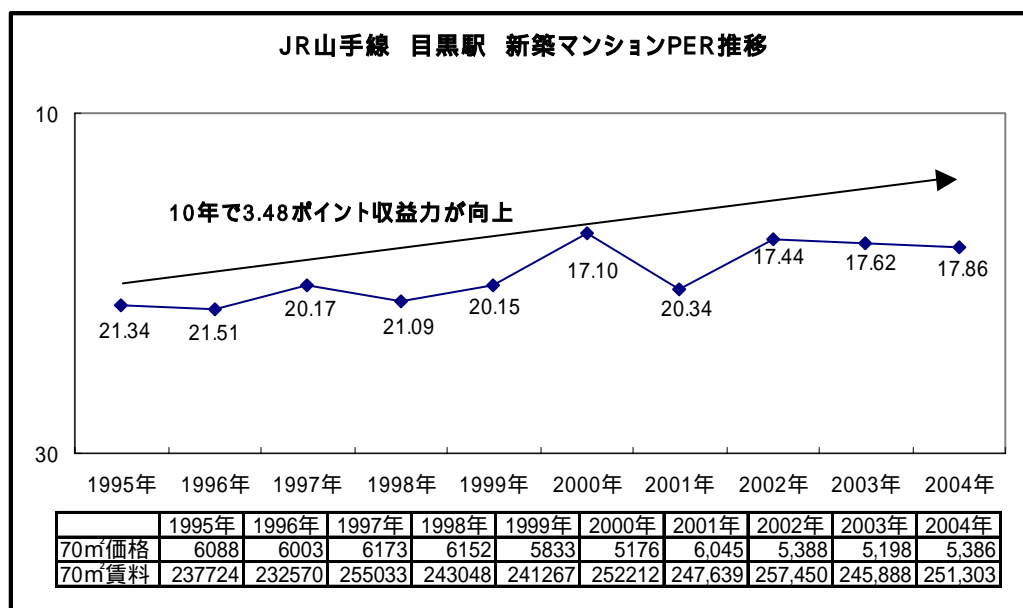
収益性が高くなるマンションが所在するのは都心だけでなく、事業集積地への利便性が高い駅にもある。例えば「平井」「東向島」「西調布」は山手線のターミナル駅への接続が良く、また「センター南」は横浜駅、「馬込沢」は船橋駅、「淵野辺」は八王子駅へのアクセスが良いために、これらの都市周辺の居住ニーズが顕在化することによって、賃料相場が高く保たれている。通勤事情と立地条件が合えば“お買い得”駅とみることができる。

低価格ながら優良収益で PER が低い駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築PER
横浜市営地下鉄線	センター南	2,299	138,885	13.80
東武伊勢崎線	東向島	2,706	159,158	14.17
京王線	西調布	2,647	150,141	14.69
東武野田線	馬込沢	1,883	104,126	15.07
JR 総武線	平井	2,832	153,700	15.36
JR 京葉線	海浜幕張	2,884	155,639	15.44
JR 横浜線	淵野辺	2,266	119,658	15.78
JR 根岸線	磯子	2,645	135,957	16.21
西武新宿線	南大塚	2,034	103,878	16.32
京成本線	青砥	2,646	134,591	16.38

(次ページ詳細)

高収益の代表的な駅（目黒駅、平井駅）でみるマンション PER の推移
 マンション PER が良好な駅は収益性が徐々に高くなる（PER が低くなる）傾向に



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。

首都圏マンション PER は“東高西低”傾向
山手線の北東方面に収益性の高い駅が、南西方面に低い駅が多く点在している。

