

**東京カンテイ、三大都市圏 “今話題の新築供給エリア” のマンション PER を分析**  
**湾岸エリア「豊洲」「勝どき」の収益性 東京 23 区平均を上回る水準を維持**  
**大規模タワーマンションが林立する「武蔵小杉」の収益性も神奈川県平均と大差なし**

直近 5 年間で継続的な分譲実績がある駅を抽出して、対象となった駅のマンション PER の推移を検証し、「今話題の新築マンション供給エリア」における収益性の良否や動向について分析(千葉県は該当する駅なし)。

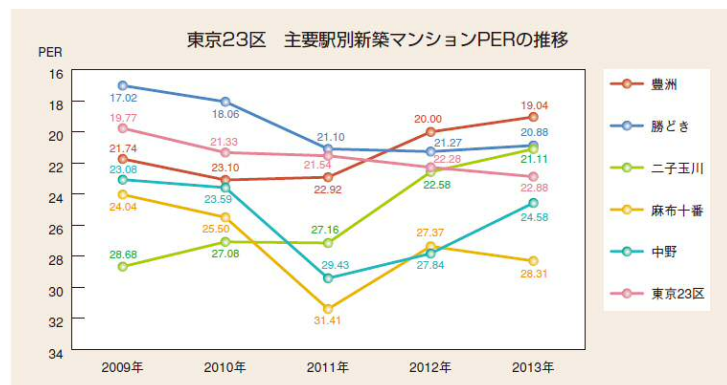
### 【東京 23 区の主要駅】

湾岸エリアに位置する「豊洲」(19.04)や「勝どき」(20.88)の 2013 年マンション PER は、昨年に引き続き東京 23 区平均(22.88)を下回っており、都心に近い湾岸エリアの収益性は良好な水準を維持している。また、城南～城西の「二子玉川」や「中野」は 2 年連続で収益性が改善しているが、これは新築マンションの価格下落(高額物件の減少)によるもので、月額賃料自体は概ね 20 万円強の水準で安定推移している。

都心に位置する「麻布十番」では、2013 年も 28.31 と東京 23 区平均を大幅に上回る状況に変わりはない。毎年、高額物件の供給が続いているために新築マンション価格は 9,000 万円以上で推移する一方、月額賃料は 2009 年の 319,696 円→2013 年の 281,185 円と 4 年間で約 4 万円下落したことが影響して、収益性も悪化する傾向にある。

東京 23 区 主要駅別新築マンション PER の推移

沿線名	駅 名	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
						新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
東京メトロ有楽町線	豊洲	21.74	23.10	22.92	20.00	19.04	4,824	211,121
都営地下鉄大江戸線	勝どき	17.02	18.06	21.10	21.27	20.88	5,714	228,087
東急田園都市線	二子玉川	28.68	27.08	27.16	22.58	21.11	5,286	208,699
東京メトロ南北線	麻布十番	24.04	25.50	31.41	27.37	28.31	9,552	281,185
JR中央線	中野	23.08	23.59	29.43	27.84	24.58	6,357	215,535

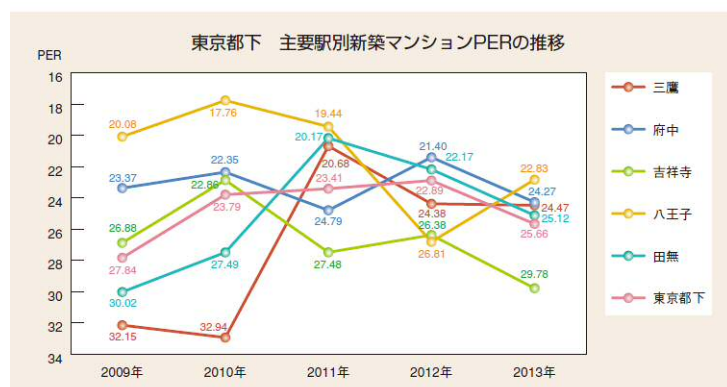


### 【東京都下の主要駅】

東京都下主要駅の 2013 年マンション PER は、掲出した「八王子」(22.83)、「府中」(24.27)、「三鷹」(24.47)および「田無」(25.12)のいずれも都下平均(25.66)を下回っており、賃料見合いで妥当な価格で新築マンションが供給されている。また、住みたい街の調査で毎年ランキング 1 位に登場している「吉祥寺」は、都心寄りに位置していることから月額賃料が約 20 万円と東京 23 区内の駅と遜色ない水準となっているが、そのブランド力から高額物件が供給される傾向が強く、2013 年の新築マンション価格は 7,331 万円と東京 23 区で掲出したほとんどの駅の価格を上回っている。そのため、マンション PER は 29.78 と投下資金の回収に約 30 年を要する計算となり、出口戦略としては、売却を前提に検討するべき駅であることがわかる。

東京都下 主要駅別新築マンション PER の推移

沿線名	駅 名	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
						新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
JR中央線	三鷹	32.15	32.94	20.68	24.38	24.47	5,529	188,291
京王線	府中	23.37	22.35	24.79	21.40	24.27	4,734	162,538
JR中央線	吉祥寺	26.88	22.86	27.48	26.38	29.78	7,331	205,136
JR中央線	八王子	20.08	17.76	19.44	26.81	22.83	3,579	130,645
西武新宿線	田無	30.02	27.49	20.17	22.17	25.12	3,780	125,422

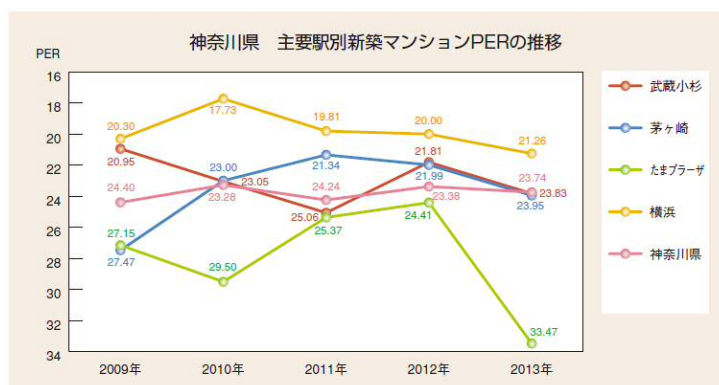


## 【神奈川県的主要駅】

首都圏有数のターミナル駅である「横浜」では、直近 5 年間でタワーマンションや駅近物件など高めの価格設定になりやすい新築マンションの目立った供給がなかったため、2013 年時点のマンション PER は 21.26 と神奈川県平均 (23.74) を下回り、良好な収益性を維持している。大規模タワーマンションが林立する「武蔵小杉」や人気住宅地である「茅ヶ崎」は高めに価格設定された新築マンションが供給されているイメージが強いが、2013 年のマンション PER を見る限りでは神奈川県平均と大差なく、賃料換算では適切な価格帯で分譲されている。「たまプラーザ」のマンション PER は直近 5 年間を通じて神奈川県平均を上回っており、特に 2013 年には駅近に新築マンションが供給されたことによってマンション価格が 4,195 万円→5,626 万円へと大幅上昇したため、賃料換算で約 9 年分も収益性が悪化している。

神奈川県 主要駅別新築マンション PER の推移

沿線名	駅名	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
						新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
東急横線	武蔵小杉	20.95	23.05	25.06	21.81	23.83	5,960	208,442
J R 東海道本線	茅ヶ崎	27.47	23.00	21.34	21.99	23.95	3,444	119,831
東急田園都市線	たまプラーザ	27.15	29.50	25.37	24.41	33.47	5,626	140,048
J R 京浜東北線	横浜	20.30	17.73	19.81	20.00	21.26	4,841	189,788

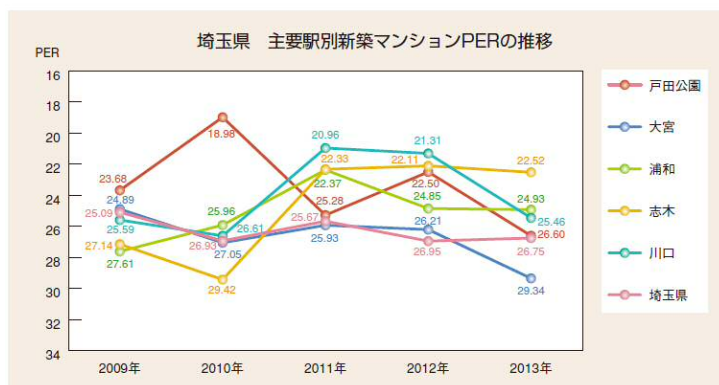


## 【埼玉県的主要駅】

「志木」や「浦和」の 2013 年マンション PER は昨年より概ね横ばいとなった一方で、「川口」「戸田公園」および「大宮」はマンション価格が上昇し、収益性が悪化している。「大宮」では 2013 年に坪単価 200~250 万円の駅近 & 大規模タワーマンションが分譲された影響で、新築マンション価格が 4,286 万円→4,955 万円へと上昇し、マンション PER は主要駅の中で唯一埼玉県平均 (26.75) を上回った。なお、他の 4 駅のマンション PER に関しては 2011 年以降埼玉県平均を下回っており、同県内における賃料換算に限って見れば、概ね妥当な価格で販売されていると言える。しかし、2013 年時点で首都圏平均のマンション PER (23.98) を下回っているのは「志木」(22.52) のみであり、掲出の駅では、マンション適地であるが故に、賃料見合いでは割高に新築マンションが分譲される傾向が顕著である。

埼玉県 主要駅別新築マンション PER の推移

沿線名	駅名	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
						新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
J R 埼京線	戸田公園	23.68	18.98	25.28	22.50	26.60	3,819	119,634
J R 京浜東北線	大宮	24.89	27.05	25.93	26.21	29.34	4,955	140,718
J R 京浜東北線	浦和	27.61	25.92	22.37	24.85	24.93	4,359	145,739
東武東上線	志木	27.14	29.42	22.33	22.11	22.52	3,346	123,798
J R 京浜東北線	川口	25.59	26.61	20.96	21.31	25.46	4,165	136,347



## ● マンション PER とは

分譲マンションの価格が、同じ駅勢圏の分譲マンション賃料の何年分に相当するか求めた値。

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

例えば、マンション PER が 23.98 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 23.98 年分に相当する (= 賃料換算で 23.98 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。