

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“2009 年新築マンション PER ランキング”を発表

首都圏の高収益駅「品川」「明治神宮前」、定借物件の分譲が要因に

低収益駅には近郊エリアの駅が増加、相場価格を超える高額分譲により収益性が低下

都心・近郊エリアでの高額物件の分譲事情が変化、マンション PER ランキングにも影響

2009 年の首都圏マンション PER が最も低かった(収益性が高かった)駅は、2008 年に引き続き「品川」で、PER は 15.10 8.43 と劇的に収益性が拡大している。「明治神宮前」、「川口元郷」も同様に、定期借地権分譲マンションの価格

バイアスによるものである。また、第 4 位の「勝どき」や第 6 位の「有明テニスの森」、第 16 位の「月島」など東京都心部へのアクセスが良く賃料水準が高く保たれている駅、第 5 位の「八潮」や第 7 位の「流山おおたかの森」など、分譲価格が安価ながら駅前開発が可能で賃料水準が高めに設定できる駅がランクインしている。

一方、首都圏でマンション PER が最も高かった(収益性が低かった)駅は「百合ヶ丘」で、PER は 39.71 であった。第 2 位「池ノ上」や第 3 位「東大宮」など、これまでの駅勢圏の価格相場よりも高額な物件が分譲されたことで収益性が悪化している。2008 年までは都心一等地 & 高額マンション分譲エリアを擁する駅が最高値を示していたが、2008 年後半以降は高額分譲マンションの供給自体が減少したため、第 8 位の「高輪台」を始め数駅に留まっている。また、賃料が 10 万円を割込む郊外エリアでもマンション PER の高い駅が増加している。昨年最も PER が高かった「六本木」は 46.87 から 33.08 へ 13.79 ポイント収益力が高まった。

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	JR山手線	品川	8.43	2,746	271,485
2	東京地下鉄千代田線	明治神宮前	14.59	5,964	340,732
3	JR京葉線	海浜幕張	16.48	2,810	142,113
4	都営地下鉄大江戸線	勝どき	17.02	4,641	227,242
5	つくばエクスプレス	八潮	17.13	2,776	135,045
6	ゆりかもめ	有明テニスの森	17.85	5,468	255,325
7	つくばエクスプレス	流山おおたかの森	18.09	3,053	140,688
8	JR京浜東北線	川崎	18.17	3,771	172,947
9	東急世田谷線	若林	18.20	4,913	225,020
10	JR南武線	西国立	18.30	3,294	150,009
11	東武亀戸線	小村井	18.31	3,795	172,738
12	埼玉高速鉄道線	川口元郷	18.50	2,931	131,991
13	東京地下鉄千代田線	代々木公園	18.58	6,365	285,426
14	京成押上線	四ツ木	18.87	3,201	141,364
15	都営地下鉄三田線	春日	19.07	5,785	252,751
16	東京地下鉄有楽町線	月島	19.10	5,897	257,324
17	都営地下鉄三田線	神保町	19.31	6,866	296,359
18	JR埼京線	中浦和	19.33	2,870	123,713
19	JR京浜東北線	東十条	19.34	4,568	196,818
20	東武伊勢崎線	蒲生	19.35	2,268	97,694

■ は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

首都圏新築マンションPER下位20駅(収益性の低い駅)

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	小田急小田原線	百合ヶ丘	39.71	5,726	120,143
2	京王井の頭線	池ノ上	39.29	10,485	222,395
3	JR東北本線	東大宮	38.30	4,076	88,692
4	東急田園都市線	青葉台	37.04	5,467	122,999
5	JR総武線	稲毛	37.00	4,196	94,488
6	横浜市営地下鉄グリーンライン	都筑ふれあいの丘	35.86	5,105	118,643
7	西武池袋線	ひばりヶ丘	35.77	5,382	125,390
8	都営地下鉄浅草線	高輪台	35.71	12,959	302,449
9	東武伊勢崎線	せんげん台	35.35	3,827	90,223
10	東急東横線	代官山	34.79	13,719	328,650
11	小田急小田原線	秦野	34.69	3,059	73,493
12	北総鉄道北総線	西白井	34.64	3,079	74,065
13	小田急小田原線	町田	34.62	4,771	114,863
14	京王井の頭線	浜田山	34.28	8,372	203,536
15	JR京浜東北線	王子	33.95	6,801	166,964
16	京王井の頭線	三鷹台	33.75	7,868	194,252
17	JR根岸線	磯子	33.66	5,056	125,174
18	東京地下鉄日比谷線	六本木	33.08	13,164	331,583
19	JR根岸線	港南台	32.99	4,729	119,463
20	JR青梅線	青梅	32.49	3,279	84,091

集計期間:2008 年 7 月 ~ 2009 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

いずれも価格 5,000 万円以上であるが、賃料も 20 万円以上と高水準のため高収益体質となっている。立地の優位性から売却することになっても資産価値が高く維持されるため出口戦略が立てやすいというメリットもある。

パターン B 低価格 & 優良賃料で
マンション PER が低い駅

価格は 3,000 万円以下であるが賃料が概ね 10 万円以上と良好なため高収益体質となる駅である。都心近郊の事業集積地へのアクセスが良好な駅が多く、都心以外への通勤需要を反映した結果と見ることができる。

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

価格の過熱感が強く、賃料相場が相対的に低く見えてしまう低収益体質の駅である。2008 年には都心一等地 & 億ション分譲エリアが多く掲出されたが、2009 年は城南～神奈川県の人気住宅地の駅が多くなった。

パターン D 低価格 & 低賃料で
マンション PER が高い駅

価格は 3,000 万円以下だが賃料も 9 万円以下と低く、相対的に価格が高く見える低収益体質の駅である。戸建中心の居住エリアであり、都心部への交通利便性や収益性の観点からもニーズが強含む状況にはない。

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)
東京地下鉄千代田線	明治神宮前	14.59	5,964	340,732
ゆりかもめ	有明テニスの森	17.85	5,468	255,325
東京地下鉄千代田線	代々木公園	18.58	6,365	285,426
都営地下鉄三田線	春日	19.07	5,785	252,751
東京地下鉄有楽町線	月島	19.10	5,897	257,324
都営地下鉄三田線	神保町	19.31	6,866	296,359
東京地下鉄日比谷線	人形町	19.72	5,366	226,778
JR山手線	秋葉原	20.04	6,106	253,873
都営地下鉄大江戸線	新御徒町	20.65	5,940	239,706
東京地下鉄千代田線	湯島	20.69	5,417	218,178

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)
JR山手線	品川	8.43	2,746	271,485
JR京葉線	海浜幕張	16.48	2,810	142,113
つくばエクスプレス	八潮	17.13	2,776	135,045
埼玉高速鉄道線	川口元郷	18.50	2,931	131,991
JR埼京線	中浦和	19.33	2,870	123,713
東武伊勢崎線	蒲生	19.35	2,268	97,694
JR武蔵野線	東川口	20.64	2,883	116,417
東武伊勢崎線	谷塚	20.65	2,712	109,448
東武日光線	幸手	20.85	1,889	75,526
JR埼京線	南与野	20.86	2,821	112,713

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)
小田急小田原線	百合ヶ丘	39.71	5,726	120,143
京王井の頭線	池ノ上	39.29	10,485	222,395
東急田園都市線	青葉台	37.04	5,467	122,999
横浜市営地下鉄グリーンライン	都筑ふれあいの丘	35.86	5,105	118,643
西武池袋線	ひばりヶ丘	35.77	5,382	125,390
都営地下鉄浅草線	高輪台	35.71	12,959	302,449
東急東横線	代官山	34.79	13,719	328,650
京王井の頭線	浜田山	34.28	8,372	203,536
JR京浜東北線	王子	33.95	6,801	166,964
京王井の頭線	三鷹台	33.75	7,868	194,252

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)
北総鉄道北総線	千葉ニュータウン中央	32.17	2,613	67,687
東武日光線	杉戸高野台	30.56	2,659	72,494
JR東北本線	久喜	30.43	2,856	78,198
東武野田線	六実	30.27	2,794	76,916
JR東北本線	東鷲宮	28.13	2,234	66,180
JR青梅線	東青梅	27.50	2,704	81,929
新京成線	常盤平	27.24	2,856	87,358
東武野田線	岩槻	27.18	2,659	81,527
西武池袋線	入間市	26.31	2,703	85,624
京成本線	実初	26.24	2,775	88,149

緑色は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

マンション PER

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 14.59 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 14.59 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 14.59 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。