

## 東京カンテイ 三大都市圏主要駅の“マンションPER2008”を発表

## 近畿圏は大阪・京都・神戸市内中心部でマンションPERが上昇傾向

2008年平均マンションPERは26.06 2006年の22.72から約3.3年分悪化

2008年／近畿圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)
1	大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう豊里	15.68	2,902	154,284
2	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	16.00	2,748	143,099
3	テクノポート線	コスモスクエア	16.18	2,848	146,715
4	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	16.20	2,818	144,901
5	JR神戸線	灘	16.27	3,146	161,111
6	JR環状線	弁天町	16.99	3,094	151,730
7	南海高野線	堺東	17.08	2,651	129,358
8	大阪市営地下鉄堺筋線	堺筋本町	17.10	3,994	194,669
9	阪急宝塚線	岡町	17.52	2,859	136,026
10	京阪本線	三条	17.57	4,648	220,433
11	阪神本線	西宮	17.83	2,870	134,155
12	JR阪和線	杉本町	17.93	2,925	135,922
13	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	18.04	4,455	205,792
14	大阪市営地下鉄御堂筋線	なかもず	18.31	2,932	133,406
15	JR環状線	野田	18.46	3,063	138,257
16	JR琵琶湖線	大津	18.98	2,462	108,090
17	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	松屋町	19.06	3,639	159,072
18	南海本線	和歌山市	19.08	2,465	107,651
19	大阪市営地下鉄堺筋線	南森町	19.20	3,937	170,884
20	JR福知山線	宝塚	19.27	2,338	101,144

(参考)2006年／近畿圏 新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)
1	JR東西線	大阪天満宮	12.01	3,324	230,723
2	JR大和路線	JR難波	12.11	3,176	218,632
3	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	14.55	3,346	191,655
4	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	松屋町	14.62	3,028	172,597
5	阪神本線	野田	15.58	2,816	150,639
6	JR神戸線	元町	15.76	3,409	180,305
7	阪急京都線	大宮	15.99	2,795	145,663
8	JR神戸線	神戸	16.10	2,520	130,417
9	大阪市営地下鉄四つ橋線	北加賀屋	16.37	2,753	140,136
10	大阪市営地下鉄堺筋線	南森町	16.59	3,282	164,911
11	JR大阪環状線	寺田町	16.60	2,816	141,385
12	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	16.72	3,452	172,026
13	JR神戸線	新長田	16.77	2,414	119,935
14	JR大阪環状線	桜ノ宮	16.90	3,007	148,225
15	JR大阪環状線	京橋	16.96	2,901	142,571
16	阪神本線	魚崎	17.03	2,456	120,210
17	JR大阪環状線	大正	17.12	2,732	132,979
18	JR嵯峨野線	二条	17.24	2,922	141,216
19	JR大阪環状線	弁天町	17.43	2,901	138,675
20	阪神本線	新在家	17.48	2,795	133,254

2008年のマンションPERが低い(収益性の高い)駅は、「ユニバーサルシティ」「コスモスクエア」など**大阪市内に近年開通・開業した比較的新しい駅**であった。

また、「堺筋本町」「三条」など**大阪市内・京都市内中心部で賃料水準が極めて高い駅**でもマンションPERに好転傾向がみられた。

しかし、大阪市・京都市・神戸市といった都市中心部では分譲価格が上昇傾向にあり、マンションPER全体としては悪化傾向にある。

## 【2008年近畿圏マンションPER平均値の特徴】

## (1)

新築マンションPERの近畿圏平均は2006年の**22.72**から、2007年に**24.36**へ2年弱悪化し、2008年には**26.06**へとさらに拡大。

→ **3年で約3.3年分悪化**

## (2)

大阪市・京都市中心部が高収益エリアであるのは変わらないが、2008年より**阪神間を中心に収益力が低下傾向**

→ **京都市中心部や阪神間など比較的高額なマンション分譲エリアでの供給活性化が要因**

## 2008年／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)
京阪本線	三条	17.57	4,648	220,433
大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	18.04	4,455	205,792
阪急神戸線	三宮	20.05	4,669	194,010
京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	20.23	4,864	200,329
JR神戸線	元町	20.55	4,729	191,725
大阪市営地下鉄谷町線	谷町四丁目	20.82	4,566	182,758
近鉄奈良線	上本町	20.96	4,348	172,834
大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	21.82	4,533	173,148
JR環状線	大阪	22.17	4,369	164,207
大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	22.31	4,503	168,197

(参考)2006年／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)
JR東西線	大阪天満宮	12.01	3,324	230,723
JR大和路線	JR難波	12.11	3,176	218,632
大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	14.55	3,346	191,655
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	松屋町	14.62	3,028	172,597
JR神戸線	元町	15.76	3,409	180,305
大阪市営地下鉄堺筋線	南森町	16.59	3,282	164,911
大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	16.72	3,452	172,026
京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	17.50	3,536	168,362
大阪市営地下鉄堺筋線	長堀橋	17.82	3,642	170,332
大阪市営地下鉄谷町線	中崎町	17.97	3,430	159,067

## 2008年／高価格だが比較的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)
阪急神戸線	岡本	46.04	6,937	125,569
京都市営地下鉄烏丸線	国際会館	41.08	6,348	128,776
阪急甲陽線	苦楽園口	40.41	5,579	115,049
阪急宝塚線	豊中	38.52	4,749	102,751
京阪鴨東線	出町柳	37.12	6,318	141,829
阪神本線	福島	36.36	5,108	117,077
阪急神戸線	芦屋川	35.08	5,396	128,191
京阪本線	五条	34.44	5,831	141,082
北大阪急行電鉄線	千里中央	34.17	4,260	103,898
南海高野線	帝塚山	34.07	5,081	124,275

(参考)2006年／高価格だが比較的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)
阪急箕面線	箕面	41.19	3,684	74,536
阪急神戸線	岡本	36.37	5,082	116,441
阪急宝塚線	雲雀丘花屋敷	35.82	3,388	78,813
阪急千里線	南千里	33.04	3,706	93,466
阪神本線	御影	30.56	3,684	100,454
京都市営地下鉄烏丸線	鞍馬口	29.22	4,214	120,189
阪急千里線	関大前	29.06	4,256	122,032
阪急千里線	北千里	29.05	3,388	97,193
阪急神戸線	御影	28.59	3,600	104,922
山陽電鉄本線	月見山	27.15	3,409	104,647

## 「高価格＆高賃料でマンションPERが低い駅」の特徴

大阪市・京都市・神戸市中心部の駅が多い。住居としてはもちろん、事務所使用も可能な汎用性の高い地域であることが、賃料水準を高めており、マンションPERを低く保つ要因となった。

## 「高価格だが相対的に賃料が低くマンションPERが高い駅」の特徴

分譲価格は、最低でも「千里中央」の4,260万円と近畿圏でも高級住宅地のある駅名が並んでいる。

大阪市内でも人気の高い「帝塚山」など、**住環境とイメージの良さが揃った、買って住むエリアとして代表的な駅**が多い。

## 【マンションPERとは】

マンション価格が賃料の何年分で回収できるかを求めた値。

マンションPER =

マンション価格 ÷ (月額賃料 × 12)

たとえば、マンションPERが26.39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26.39年分に相当する(＝駅勢圏賃料相場換算で26.39年で回収できる)ということ。

**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。**