

東京カンテイ、三大都市圏主要駅&主要エリアの“2012年新築マンションPER”を発表

近畿圏平均は24.42、収益力は2011年の25.17から0.75ポイント改善

新築マンションの価格調整&賃料上昇がPER低下に寄与、収益力は3年連続で改善

2012年の新築マンションPERは近畿圏平均で24.42と、前年から0.75ポイント下落(改善)した。新築マンションの平均価格(70㎡換算)が3,340万円(前年比-2.5%)と下落した反面、平均賃料(70㎡換算)は116,663円/月(同+0.6%)と僅かに上昇した。近畿圏では2009年を境に緩やかに進みつつある価格調整の影響により収益力は3年連続で改善している。

近畿圏 新築マンションPER推移(各値は対象駅から算出した平均値)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
マンションPER	26.06	26.37	25.22	25.17	24.42
70㎡価格(万円)	3,363	3,465	3,448	3,427	3,340
70㎡賃料(円/月)	109,892	112,579	116,630	115,920	116,663
首都圏PER(参考)	26.39	25.40	25.18	23.75	23.83
中部圏PER(参考)	22.40	23.33	24.46	24.93	23.74

マンションPER上位ランキング第1位は2年連続で「コスモスクエア」の13.12

マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は2年連続して「コスモスクエア」の13.12で、以下、一昨年来までトップだった「難波」や大阪市、神戸市、京都市の各中心部に位置する駅が上位に登場している。近畿圏においてもリーマン・ショック後の市場の急激なシュリンクが終焉し、交通利便性を背景としてもともとポテンシャルの高い駅がランキングに並ぶようになってきている。

なお、「守口市」では定期借地権分譲があり、昨年に引き続きランキング上位に登場している。

近畿圏新築マンション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	大阪市営地下鉄中央線	コスモスクエア	13.12	2,450	155,639
2	南海本線	難波	13.84	3,534	212,763
3	京阪本線	守口市	14.00	2,225	132,430
4	神戸市営地下鉄海岸線	駒ヶ林	15.69	2,630	139,687
5	JR環状線	弁天町	15.76	2,939	155,428
6	JRゆめ咲線	安治川口	15.80	2,474	130,519
7	阪急神戸線	春日野道	16.31	2,660	135,893
8	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	16.42	3,730	189,282
9	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	16.91	3,288	162,043
10	JR嵯峨野線	円町	16.98	2,952	144,827
11	JR神戸線	灘	17.11	3,113	151,670
12	JR神戸線	元町	17.41	3,899	186,680
13	阪神本線	春日野道	17.47	3,123	149,005
14	JR環状線	福島	17.57	3,404	161,408
15	JR京都線	西大路	17.85	2,707	126,384
16	京阪中之島線	中之島	17.98	3,578	165,833
17	阪神本線	西宮	18.04	2,863	132,274
18	JR片町線	松井山手	18.07	2,426	111,901
19	大阪市営地下鉄中央線	九条	18.07	2,813	129,698
20	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	18.11	3,742	172,218

近畿圏新築マンション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	南海高野線	帝塚山	53.31	7,744	121,058
2	JR神戸線	朝霧	45.75	4,197	76,438
3	JR大和路線	奈良	44.27	4,411	83,024
4	京都市営地下鉄東西線	柳辻	41.26	4,319	87,225
5	近鉄難波線・奈良線	生駒	40.81	4,194	85,645
6	近鉄難波線・奈良線	菖蒲池	37.02	3,177	71,516
7	京北高速鉄道線	泉ヶ丘	35.82	4,014	93,373
8	近鉄難波線・奈良線	学園前	35.66	3,768	88,071
9	京阪本線	千林	35.47	3,773	88,630
10	近鉄大阪線	河内山本	35.20	2,933	69,438
11	阪急京都線	桂	34.54	4,314	104,084
12	阪急甲陽線	苦楽園口	33.43	5,005	124,764
13	阪神本線	芦屋	33.28	4,446	111,325
14	神戸市営地下鉄西神山手線	妙法寺	32.69	3,040	77,486
15	阪急神戸線	御影	32.50	4,317	110,697
16	近鉄難波線・奈良線	若江岩田	32.42	3,161	81,239
17	阪神本線	御影	32.15	5,663	146,778
18	能勢電鉄日生線	日生中央	32.05	2,216	57,605
19	北神急行電鉄	谷上	31.93	2,948	76,946
20	阪堺電気軌道上町線	北畠	31.48	4,988	132,043

■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の小数点第2位が同数の場合は、小数点第3位以下を参照し順位付けしている。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「帝塚山」の53.31で、駅勢圏で極めて高額なマンションが1棟分譲された影響により2年連続のワーストを記録している。以下、「朝霧」「奈良」など、月額賃料が10万円未満でPERが40を超える駅が登場しており、賃料水準が比較的安価なエリアでのマンションPERの拡大が続いている。近畿圏では賃料水準のレンジが狭く、特定エリアにおける分譲価格の変動がマンションの収益性に与える影響が首都圏よりも大きいという特性がある。

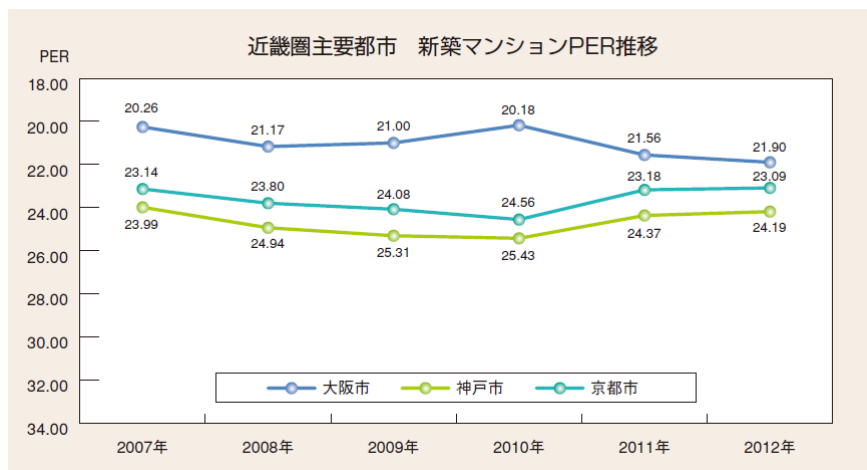
発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2012年10月30日(火)

本記事の無断転載を禁じます。

近畿圏主要都市別マンションPER推移、2011年以降は主要都市間での収益力の差は縮小傾向

新築マンションPERは大阪市が最も低い(良好)ものの、2010年の20.18をピークにやや悪化しつつあり、2012年は21.90となった。対照的に、神戸市や京都市における収益力は概ね改善する傾向を示しており、2012年のマンションPERは神戸市で24.19、京都市で23.09となった。右図の通り、各主要都市のPERは年によって数値の逆転が発生していないことから、分譲価格・月額賃料に固定の相場観が形成されていることがわかる。また、大阪市と神戸市・京都市の間には収益力に一定の差があり、2010年にかけては拡大する傾向となっていたが、2011年を境に対照的な動きを示したことで収益力の差は縮小しつつある。

**近畿圏属性別マンションPER、物件最高階に関しては10階を境に収益力に大きな違い**

最寄駅からの所要時間では、駅から徒歩6分以内で22ポイント前後、徒歩7分～15分以内で24ポイント前後と収益力に段差が生じているのか確認できる。徒歩16分以遠では、サンプル数の減少でバイアスが生じているが、バス便では26.28と所要時間別では最も収益性が低くなっており、基本的には、首都圏と同様に狭域立地の利便性が劣ると収益性も減退することには変わりはないようだ。

近畿圏 最寄駅からの所要時間別PER

	徒歩3分以内	徒歩6分以内	徒歩10分以内	徒歩15分以内	徒歩20分以内	徒歩21分以上	バス便
平均坪単価(万円)	167.4	162.5	158.3	145.3	98.6	100.9	125.9
月額賃料(円)	6,345	6,034	5,493	4,904	4,300	3,846	3,993
新築マンションPER	21.99	22.45	24.01	24.68	19.11	21.87	26.28

物件最高階では、一定の傾向が明確になっており、低層物件であるほど収益性は低く、高層物件になるにつれて収益性は向上する。15階以上ではマンションPERは

近畿圏 物件最高階別PER

	4階以下	5階以上	10階以上	15階以上	20階以上	30階以上	40階以上
平均坪単価(万円)	191.4	159.7	156.3	144.5	170.3	192.7	202.7
月額賃料(円)	4,925	4,978	5,800	6,083	7,044	8,861	9,546
新築マンションPER	32.39	26.73	22.46	19.79	20.15	18.12	17.70

概ね20ポイントを下回っており、9階以下の物件との収益性の違いは歴然としている。これは階層の上昇に伴う眺望の資産価値が賃料水準に大きな違いを与えているためであり、超高層マンションの価値は月額賃料の高さによって担保されていると言える。

マンションPERとは

分譲マンションの価格が、同じ駅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24.42であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅圏賃料相場の24.42年分に相当する(=賃料換算で24.42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。