

2010年 中部圏駅別“新築マンションPER”ランキング

高収益駅は名古屋市郊外で一定の事業集積&人口集積があるエリアに集中

名古屋市では新築分譲価格に高止まり傾向、郊外のサテライト都市が高収益

◆「南荒子」は定期借地権マンション分譲、「西高蔵」は坪賃料1万円の事例発生といった特殊要因

中部圏 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	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	南荒子	9.08	1,574	144,465
2	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	13.08	3,660	233,114
3	JR紀勢本線	津	15.73	2,299	121,751
4	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	17.19	2,683	130,018
5	近鉄名古屋線	津新町	18.18	2,604	119,346
6	名鉄河和線	南加木屋	18.22	2,275	104,052
7	近鉄名古屋線	白子	19.35	2,096	90,260
8	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	中島	19.95	2,302	96,129
9	名鉄名古屋本線	東枇杷島	20.09	2,775	115,139
10	愛知環状鉄道	北岡崎	20.21	2,427	100,070
11	JR東海道本線	岐阜	20.35	2,528	103,505
12	名鉄瀬戸線	守山自衛隊前	20.57	2,465	99,864
13	名古屋市営地下鉄名城線	栄	20.61	2,845	115,057
14	JR東海道本線	西岐阜	20.82	2,670	106,850
15	名鉄小牧線	小牧	20.82	2,511	100,486
16	名鉄三河線	豊田市	20.91	2,568	102,334
17	名鉄名古屋本線	東岡崎	20.92	2,513	100,132
18	西名古屋港線	稲永	21.12	2,163	85,328
19	名鉄犬山線	上小田井	21.17	2,862	112,690
20	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	21.75	3,419	130,991

は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

●昨年に引き続き1位は「南荒子」であった。定期借地権マンションが分譲されたため新築平均価格が1,574万円と、中部圏の平均価格の約半額に留まっている。「西高蔵」も昨年と同じく坪賃料1万円以上の高額事例が発生し月額賃料が233,114円となった影響でPERが押し上げられた。

●このような特殊要因を除けば、「津」「名鉄岐阜」「津新町」など名古屋市郊外のサテライト都市が事実上、中部圏で最も高い収益性を保っている。

●マンションPERが最も高かったのは「池下」であった。新築マンション平均価格は14位「久屋大通」、2位「星ヶ丘」に次ぐ高水準にあり、月額賃料も中部圏では18位だが、賃料見合いでの分譲価格は割高な水準にある。

●「浄心」「いりなか」「車道」など名古屋市営地下鉄線沿線で新築マンション平均価格が4,000万円を超える高水準の駅も多いが、賃料換算ではいずれも30年前後の回収期間が必要となる。名古屋市内では分譲価格の高止まり傾向が続き、賃料見合いでは割高なエリアが増加する状況にある。

中部圏 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	名古屋市営地下鉄東山線	池下	33.65	4,683	115,978
2	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	33.49	4,713	117,277
3	名鉄瀬戸線	矢田	32.31	3,535	91,174
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	32.09	4,071	105,741
5	名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.67	3,555	93,546
6	名鉄豊田線	梅坪	31.65	3,057	80,476
7	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	31.21	3,412	91,100
8	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	29.46	4,063	114,926
9	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	29.27	3,638	103,579
10	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	28.94	4,368	125,760
11	名古屋市営地下鉄東山線	八田	28.57	2,739	79,887
12	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	28.28	3,791	111,727
13	JR武豊線	亀崎	27.97	2,246	66,935
14	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	27.91	5,169	154,319
15	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	27.88	4,054	121,155
16	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	27.70	3,311	99,603
17	名鉄河和線	知多半田	27.50	3,107	94,163
18	名古屋市営地下鉄名城線	八事	27.14	4,431	136,076
19	名鉄名古屋本線	前後	26.94	2,800	86,625
20	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	26.80	4,358	135,541

集計期間:2008年7月~2010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

2010 年にパターンAへ属するのは僅か 7 駅のみで、8 番目以降は中部圏平均のマンション PER24.46 を超えている。分譲価格は 3,000 万円以上だが、賃料見合いでは割安な水準となっている。

「自由ヶ丘」は本来パターンCに属する駅だが、2009 年の定期借地権マンション分譲が平均価格が 3,000 万円台前半まで押し下げたことが要因である。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	13.08	3,660	233,114
名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	21.75	3,419	130,991
JR中央本線	鶴舞	22.75	3,391	124,224
JR東海道本線	熱田	23.00	3,072	111,293
名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	23.03	3,293	119,142
名古屋市営地下鉄東山線	上社	23.07	3,150	113,750
名古屋市営地下鉄名城線	東別院	23.09	3,243	117,033

パターンB 低価格&優良賃料で
マンション PER が低い駅

分譲価格は「南荒子」を除き 2,000 万円台だが、名古屋市郊外のサテライト都市として事業集積性がある駅が並んでおり、賃料水準では 10 万円前後を維持しているため PER が低い。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	南荒子	9.08	1,574	144,465
JR紀勢本線	津	15.73	2,299	121,751
名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	17.19	2,683	130,018
近鉄名古屋線	津新町	18.18	2,604	119,346
名鉄河和線	南加木屋	18.22	2,275	104,052
近鉄名古屋線	白子	19.35	2,096	90,260
名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	中島	19.95	2,302	96,129
名鉄名古屋本線	東枇杷島	20.09	2,775	115,139
愛知環状鉄道	北岡崎	20.21	2,427	100,070
JR東海道本線	岐阜	20.35	2,528	103,505

は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

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

分譲価格は半数の 5 駅で 4,000 万円以上とパターンA以上に高水準だが、月額賃料が 10 万円前後の低水準にあるため PER が高い。分譲価格上昇による賃料見合いでの割高感は、このパターンCで如実に表れている。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名古屋市営地下鉄東山線	池下	33.65	4,683	115,978
名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	33.49	4,713	117,277
名鉄瀬戸線	矢田	32.31	3,535	91,174
名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	32.09	4,071	105,741
名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.67	3,555	93,546
名鉄豊田線	梅坪	31.65	3,057	80,476
名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	31.21	3,412	91,100
名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	29.46	4,063	114,926
名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	29.27	3,638	103,579
名古屋市営地下鉄桜通線	車道	28.94	4,368	125,760

パターンD 低価格&低賃料で
マンション PER が高い駅

分譲価格は 2,000 万円台でパターンBと同水準だが、月額賃料も 10 万円未満と低水準であり PER が高い。ただし、1 位「八田」でも PER は中部圏平均 24.46 を 4.11 ポイント上回る程度で、今後の交通網整備によっては PER 低下も考えられる。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名古屋市営地下鉄東山線	八田	28.57	2,739	79,887
JR武豊線	亀崎	27.97	2,246	66,935
名鉄名古屋本線	前後	26.94	2,800	86,625
名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	26.71	2,787	86,946
名鉄瀬戸線	瓢箪山	26.55	2,982	93,594
名古屋市営地下鉄名城線	伝馬町	26.49	2,615	82,258
名鉄三河線	刈谷市	26.15	2,761	88,004
名鉄名古屋本線	名鉄一宮	26.14	2,967	94,567
名古屋市営地下鉄名港線	築地口	25.99	2,524	80,928
近鉄名古屋線	伏屋	25.96	2,861	91,825

【マンション PER とは】

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 24.46 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 24.46 に相当する（＝駅勢圏賃料相場換算で 24.46 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。