

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  
**近畿圏の高収益駅1位は「難波」、近年開業の新駅でも収益力が高水準**  
 低収益駅の多くが賃料10万円未満、高額分譲エリアでも価格過熱感が強く収益性低下

**昨年同様、大阪市内の再開発エリアや市街地中心部などが高収益駅上位にランクイン**

2009年の近畿圏マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「難波」の12.71で、今回集計した駅の中で賃料水準が最も高かったことが収益力の高さにも直裁に影響している。第2位以下は、「だいどう豊里」、「学研奈良登美ヶ丘」、「ユニバーサルシティ」と昨年とほぼ同じ駅が登場しており、大阪市内に近年開通・開業した比較的新しい駅でマンションPERが良好である傾向に変わりはない。2009年のマンションPER上位ランキングでは新築マンション価格の弱含み傾向を受けて高価格・高賃料の駅がやや減少し、2,000万円台で分譲されている駅が増加する傾向が表れている。

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	南海本線	難波	12.71	4,155	272,431
2	大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう豊里	15.55	2,869	153,723
3	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	16.27	2,823	144,627
4	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	16.28	2,845	145,610
5	大阪市営地下鉄堺筋線	堺筋本町	16.78	3,884	192,856
6	JR環状線	弁天町	17.22	3,113	150,705
7	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	17.48	4,380	208,785
8	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	18.52	3,968	178,523
9	近鉄京都線	伏見	18.61	2,545	113,923
10	JR神戸線	新長田	18.78	2,791	123,845
11	JR福知山線	宝塚	18.92	2,342	103,201
12	南海本線	和歌山市	19.22	2,451	106,267
13	JR学研都市線	放出	19.36	2,957	127,303
14	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	19.71	4,366	184,631
15	近鉄奈良線	大阪上本町	19.91	4,354	182,240
16	南海本線	堺	19.97	2,476	103,314
17	JR神戸線	兵庫	20.14	2,920	120,793
18	JR神戸線	元町	20.19	4,570	188,658
19	JR東西線	新福島	20.31	3,838	157,490
20	大阪市営地下鉄御堂筋線	なかもず	20.40	3,100	126,662

反対にマンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「大和小泉」の44.05で、月額賃料相場が近畿圏で最も低かったことがその要因である。以下、「樟葉」、「淀」など月額賃料相場が10万円を下回る駅が続き、ランキング下位20駅のうち月額賃料相場が10万円を超える駅が僅か6駅であることも含め、賃料水準が比較的低いエリアでの新築マンション価格上昇が端的に収益性を悪化させてしまった状況が浮き彫りとなっている。また、「西宮北口」、「出町柳」のような高額分譲エリアにおいても、賃料水準を基にした収益性から見ると割高な価格設定であることがわかる。

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	JR大和路線	大和小泉	44.05	2,471	46,749
2	京阪本線	樟葉	39.07	3,819	81,457
3	京阪本線	淀	39.06	4,058	86,574
4	阪急神戸線	西宮北口	38.94	6,086	130,260
5	阪急京都線	総持寺	38.21	3,483	75,953
6	阪急宝塚線	豊中	38.10	4,749	103,872
7	泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	37.69	3,301	73,000
8	北大阪急行電鉄線	千里中央	37.36	4,695	104,727
9	山陽電鉄本線	霞ヶ丘	37.04	3,630	81,654
10	近鉄長野線	富田林	36.76	2,757	62,493
11	阪急箕面線	箕面	36.63	3,789	86,201
12	近鉄奈良線	新大宮	36.37	3,650	83,633
13	近鉄大阪線	大和高田	36.37	2,589	59,338
14	京阪鴨東線	出町柳	35.62	6,318	147,807
15	阪神本線	御影	35.56	4,464	104,607
16	阪急千里線	千里山	34.72	4,266	102,393
17	阪急京都線	茨木市	34.58	3,998	96,344
18	神戸市営地下鉄西神・山手線	西神中央	34.44	3,596	87,000
19	阪急千里線	北千里	34.42	3,878	93,896
20	京阪本線	枚方市	34.31	2,752	66,843

## 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 4,000 万円以上であるが、賃料も概ね 16 万円超と高水準のため高収益体質となる駅が並んでいる。汎用性・利便性の高い立地であることと高水準の賃料がマンションPERを低く保つ要因となっている。

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)
南海本線	難波	12.71	4,155	272,431
大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	17.48	4,380	208,785
大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	19.71	4,366	184,631
近鉄奈良線	大板上本町	19.91	4,354	182,240
JR神戸線	元町	20.19	4,570	188,658
大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	20.91	4,500	179,310
JR東西線	大阪城北詰	22.04	4,081	154,335
大阪市営地下鉄谷町線	四天王寺前タカノ丘	22.39	4,292	159,749
阪神本線	野田	22.40	4,303	160,060
大阪市営地下鉄谷町線	谷町四丁目	22.41	4,793	178,255

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 10 万円超で高収益体質となる駅である。近年開業した駅では生活利便施設の充実や駅勢圏での居住性向上の過程で賃料相場が上昇し収益性がさらに高まる可能性もある。

パターンB:低価格・優良賃料でマンションPERが低い駅

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう里	15.55	2,869	153,723
近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	16.27	2,823	144,627
JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	16.28	2,845	145,610
近鉄京都線	伏見	18.61	2,545	113,923
JR神戸線	新長田	18.78	2,791	123,845
JR福知山線	宝塚	18.92	2,342	103,201
南海本線	和歌山市	19.22	2,451	106,267
JR学研都市線	放出	19.36	2,957	127,303
南海本線	堺	19.97	2,476	103,314
JR神戸線	兵庫	20.14	2,920	120,793

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

価格は高水準ながら賃料が近畿圏平均を下回るため低収益体質となる駅である。住環境とイメージの良さが共通点であり、阪神間や京都中心部に位置する“実需向けの買って住むエリア”の代表的な駅が並んでいる。

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

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	淀	39.06	4,058	86,574
阪急神戸線	西宮北口	38.94	6,086	130,260
阪急宝塚線	豊中	38.10	4,749	103,872
北大阪急行電鉄線	千里中央	37.36	4,695	104,727
京阪鴨東線	出町柳	35.62	6,318	147,807
阪神本線	御影	35.56	4,464	104,607
阪急千里線	千里山	34.72	4,266	102,393
阪急今津線	仁川	33.74	4,187	103,404
阪急神戸線	岡本	33.67	5,279	130,655
阪急宝塚線	池田	32.71	4,038	102,872

パターンD 低価格・低賃料で  
マンションPERが高い駅

価格が 3,000 万円以下だが賃料も 8 万円以下と低く、収益性の低下傾向が強い駅である。郊外・戸建中心エリアの駅が多く、マンションへの賃貸ニーズも限られているため、今後も収益性が改善される状況にはない。

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)
JR大和路線	大和小泉	44.05	2,471	46,749
近鉄長野線	富田林	36.76	2,757	62,493
近鉄大阪線	大和高田	36.37	2,589	59,338
京阪本線	枚方市	34.31	2,752	66,843
JR学研都市線	住道	32.93	2,961	74,943
近鉄南大阪線	高田市	31.71	2,475	65,043
神戸市営地下鉄西神・山手線	名谷	31.03	2,775	74,539
京阪本線	萱島	30.46	2,935	80,307
JR神戸線	加古川	29.77	2,786	77,990
神戸電鉄有馬線	箕谷	29.34	2,365	67,166

## マンションPERとは

分譲マンション価格と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12.71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12.71に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で12.71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。