

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

中部圏高収益駅1位は「南荒子」、割安な定借物件の分譲で収益性が拡大

低収益駅の多くが名古屋市内の地下鉄沿線駅、収益性改善には価格調整が急務

実質的な高収益駅には名古屋市郊外のサテライト都市が上位にランクイン

2009年の中部圏マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は、「南荒子」の9.88だが、これは駅勢圏で割安な価格の定期借地権分譲マンションが販売されたためである。第2位の「西高蔵」も竣工間もないマンションから発生した高額賃料事例によるバイアスがあり、いずれも個別の特殊要因によるものである。実質的に最も収益性が良かったのは第3位の「津」で、他にも名古屋市郊外で一定の事業集積および人口集積を維持しているサテライト都市が上位に登場している。一方、名古屋市中心部では新築マンション価格が高止まり傾向にあり、収益性は低下している。

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	9.88	1,574	132,759
2	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	12.22	3,468	236,436
3	JR紀勢本線	津	15.64	2,381	126,849
4	JR紀勢本線	松阪	16.82	2,097	103,881
5	名鉄常滑線	道徳	16.96	2,005	98,525
6	JR関西本線	桑名	17.06	2,343	114,409
7	近鉄名古屋線	津新町	17.43	2,604	124,457
8	JR東海道本線	岐阜	17.76	2,294	107,623
9	JR東海道本線	穂積	17.94	1,764	81,920
10	JR東海道本線	大垣	18.06	1,789	82,517
11	近鉄名古屋線	白子	18.16	2,162	99,233
12	近鉄名古屋線	南が丘	18.78	2,327	103,234
13	愛知環状鉄道線	北岡崎	18.83	2,427	107,365
14	名鉄各務原線	六軒	18.84	2,281	100,888
15	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	18.85	2,683	118,592
16	伊勢鉄道伊勢線	玉垣	18.88	1,947	85,935
17	名鉄三河線	豊田市	19.25	2,529	109,449
18	名古屋市営地下鉄名城線	栄	19.49	2,845	121,668
19	近鉄名古屋線	近鉄四日市	19.49	2,394	102,368
20	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	中島	19.95	2,302	96,129

■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が最も高かった(収益性が低かった)駅は「名古屋」の37.89であった。駅周辺の新築マンション平均価格は4,937万円と高水準であり、月額賃料相場108,578円による換算では38年弱の回収期間が必要となる。同様の傾向を示しているのは、第4位の「いりなか」など地下鉄沿線の駅である。ただし、「久屋大通」でも約27年で回収可能であり、収益性という点では名古屋市中心エリアのポテンシャルは首都圏、近畿圏の各中心部と比較しても依然として高い。名古屋市中心部では今後の価格調整が急務であるという実態が浮き彫りになる結果となった。

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	JR東海道本線	名古屋	37.89	4,937	108,578
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	33.88	4,071	100,137
3	名鉄名古屋本線	一ツ木	31.53	2,900	76,631
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	31.16	4,629	123,793
5	名古屋市営地下鉄東山線	八田	30.52	2,739	74,771
6	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	30.12	4,255	117,723
7	名古屋市営地下鉄東山線	一社	29.73	3,574	100,192
8	名鉄名古屋本線	名鉄一宮	29.63	2,967	83,432
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	29.56	3,388	95,523
10	名古屋市営地下鉄名城線	八事	29.49	4,724	133,496
11	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	29.31	4,250	120,835
12	名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	28.86	3,546	102,384
13	名鉄常滑線	豊田本町	28.67	2,786	80,984
14	名古屋市営地下鉄東山線	池下	28.20	4,213	124,475
15	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	27.92	3,349	99,955
16	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	27.67	3,772	113,592
17	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	27.48	5,261	159,553
18	名鉄犬山線	岩倉	26.28	2,683	85,068
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	25.99	2,875	92,155
20	JR東海道本線	刈谷	25.92	3,561	114,470

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

価格は 3,000 万円前後、賃料が概ね 10 万円台前半で収益性が高くなる傾向にある駅である。特殊要因駅以外はいずれも名古屋市郊外で事業集積性および人口集積が認められる駅が並んでいる。

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)
名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	12.22	3,468	236,436
近鉄名古屋線	津新町	17.43	2,604	124,457
名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	18.85	2,683	118,592
名鉄三河線	豊田市	19.25	2,529	109,449
名古屋市営地下鉄名城線	栄	19.49	2,845	121,668
名鉄瀬戸線	印場	20.03	2,547	106,003
JR東海道本線	西岐阜	20.17	2,670	110,316
JR東海道本線	蒲郡	20.22	2,900	119,510
JR東海道本線	金山	20.55	2,881	116,849
名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	20.79	3,232	129,583

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 1,000 ~ 2,000 万円程度で、賃料は 10 万円前後で収益性が高くなる傾向にある駅である。本来ならばパターン B に分類されるいくつかの駅がパターン A に移行したため、違いが希薄になっている。

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)
名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	南荒子	9.88	1,574	132,759
JR紀勢本線	津	15.64	2,381	126,849
JR紀勢本線	松阪	16.82	2,097	103,881
名鉄常滑線	道德	16.96	2,005	98,525
JR関西本線	桑名	17.06	2,343	114,409
JR東海道本線	岐阜	17.76	2,294	107,623
JR東海道本線	穂積	17.94	1,764	81,920
JR東海道本線	大垣	18.06	1,789	82,517
近鉄名古屋線	白子	18.16	2,162	99,233
近鉄名古屋線	南が丘	18.78	2,327	103,234

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

昨年に引き続き、マンション価格上昇と収益力の低下を直裁に反映している。すなわち、価格は高水準に達しながら、賃料水準は概ね 10 万円前後に収斂しており、マンション PER が上昇して収益力の低下が明確である。

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)
JR東海道本線	名古屋	37.89	4,937	108,578
名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	33.88	4,071	100,137
名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	31.16	4,629	123,793
名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	30.12	4,255	117,723
名古屋市営地下鉄東山線	一社	29.73	3,574	100,192
名古屋市営地下鉄名城線	八事	29.49	4,724	133,496
名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	29.31	4,250	120,835
名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	28.86	3,546	102,384
名古屋市営地下鉄東山線	池下	28.20	4,213	124,475
名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	27.67	3,772	113,592

パターン D 低価格 & 低賃料で
マンション PER が高い駅

価格も賃料も絶対水準が低いために、結果的に収益性が低くなる駅が並んでいる。価格はいずれの駅も 2,000 万円超の水準だが、賃料が 10 万円を上回る駅は皆無で、マンション PER も中部圏平均を上回っている。ただし 5 駅のみ掲出している通り中部圏では絶対的な価格水準と賃料水準のバランスが良く、このパターンに該当する駅はごく僅かである。

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)
名鉄瀬戸線	尾張瀬戸	25.07	2,183	72,546
名古屋市営地下鉄東山線	高畑	24.09	2,498	86,422
名鉄犬山線	江南	24.04	2,389	82,835
名鉄瀬戸線	新瀬戸	23.44	2,193	77,966
名鉄各務原線	新鶴沼	23.34	2,286	81,611

■ 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 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 12.22 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 12.22 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 12.22 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。