

東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPER ランキング”を発表
近畿圏の高収益駅第1位は「コスモスクエア」の12.83、近畿圏平均25.17を12.34ポイントも下回る
2年連続トップだった「難波」は5位、定借物件の供給があった「守口市」は3位にランクイン

マンションPER 地勢状況に変化は見られずも、収益性の高い好利便駅を中心に供給エリアが徐々に拡大

2011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「コスモスクエア」の12.83であった。分譲価格が比較的安価ながら月額賃料は近畿圏平均より4割ほど高く、結果的に極めて高い収益性を保持した。2年連続トップだった「難波」は5位にランクを下げています。このほか、「ユニバーサルシティ」「元町」など昨年と同じ駅が登場しており、近畿圏のマンションPER地勢状況には大きな変化は生じていない。なお、定借物件の供給で平均価格が押し下げられた「守口市」が3位にランクインしている。

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	12.83	2,469	160,298
2	JR京都線	京都	14.14	2,758	162,497
3	京阪本線	守口市	14.49	2,254	129,639
4	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	15.43	2,594	140,082
5	南海本線	難波	16.25	4,247	217,747
6	JR神戸線	元町	16.35	3,837	195,536
7	JR環状線	福島	16.36	3,317	168,939
8	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	16.63	3,730	186,932
9	JRゆめ咲線	安治川口	16.65	2,445	122,422
10	JR神戸線	灘	16.69	2,963	147,926
11	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	16.70	3,349	167,077
12	大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう豊里	16.87	2,814	139,003
13	JR嵯峨野線	円町	17.16	2,943	142,967
14	神戸市営地下鉄海岸線	中央市場前	17.29	3,216	154,977
15	JR片町線	松井山手	17.46	2,388	113,944
16	JR湖西線	大津京	17.99	2,272	105,289
17	JR阪和線	津久野	18.07	2,264	104,392
18	阪急神戸線	武庫之荘	18.83	2,583	114,325
19	JR神戸線	須磨海浜公園	18.95	2,979	130,975
20	大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	19.48	3,695	158,063

■ 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「帝塚山」の49.04で、過去公表してきた近畿圏マンションPERにおいても突出した値となっている。これは極めて高額なマンション1棟(平均専有面積:約120㎡、平均価格:約14,000万円)が分譲されたためであり、月額賃料13万円では回収に50年近く価格計算となる。以下、「朝霧」「奈良」「榎辻」など月額賃料が10万円未満の駅がランキングに登場しており、賃料水準が比較的低い郊外エリアではマンションPERの悪化という状況が依然として続いている。

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	南海高野線	帝塚山	49.04	7,744	131,589
2	JR神戸線	朝霧	44.95	4,386	81,299
3	JR大和路線	奈良	44.41	4,427	83,081
4	京都市営地下鉄東西線	榎辻	41.91	4,328	86,053
5	近鉄大阪線	河内山本	39.54	3,381	71,260
6	近鉄難波線・奈良線	学園前	38.94	4,112	88,010
7	泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	37.16	4,014	90,017
8	近鉄難波線・奈良線	菖蒲池	36.01	3,231	74,767
9	南海高野線	萩原天神	34.79	3,044	72,913
10	能勢電鉄日生線	日生中央	33.86	2,216	54,524
11	JR神戸線	姫路	33.77	3,914	96,587
12	神戸市営地下鉄西神山手線	妙法寺	33.63	3,020	74,840
13	京阪本線	清水五条	33.01	5,889	148,664
14	阪急千里線	山田	32.32	3,932	101,389
15	阪神本線	御影	32.13	5,264	136,522
16	阪急今津線	門戸厄神	31.97	4,080	106,355
17	北大阪急行南北線	千里中央	31.74	4,519	118,676
18	JR琵琶湖線	膳所	31.68	3,620	95,210
19	大阪市営地下鉄谷町線	阿倍野	31.60	4,041	106,564
20	南海本線	高石	31.51	3,023	79,946

(集計期間:2010年7月~2011年6月)

マンションPERとは

分譲マンションの価格が、同じ駅勢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12.83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12.83年分に相当する(=賃料換算で12.83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。