

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“新築マンション10年平均PERランキング”を発表
「三宮」「三条」「梅田」など、商業エリアの中心地で高い収益性確保
大阪市、神戸市、京都市の各中心部にアクセスが良好な駅で高い収益性

●上位20駅中、11駅が大阪市の中心地に集中

1998年～2007年に新規分譲されたマンションの10年平均PERが最も低い(＝収益性が高い)駅は、「三宮」の11.82であった。「三宮」周辺に分譲されたマンションは平均12年弱で購入金額の回収が可能であり、賃料水準から見ると割安に購入できたということになる。以下、「三条」「梅田」「東梅田」など、「三宮」同様に近畿圏中心市街地の駅が上位を独占している。

近畿圏主要300駅の新築マンション10年平均PERは19.83であり、20年弱で回収できるのが平均的だが、上位にランクされた各駅は平均から4年以上短い期間で購入金額を回収できる“買って貸すとお得な駅”で、交通利便性の良さが収益性の高さ(＝割安感)に直結していることがわかる。

近畿圏 新築分譲マンション10年平均PERランキング 上位20駅(収益性の良い駅)

順位	沿線名	駅名	マンションPER (10年間の平均)	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (万円)
1	阪神本線	三宮	11.82	3,417	240,916
2	京阪本線	三条	12.43	3,251	218,023
3	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	12.94	3,642	234,606
4	大阪市営地下鉄谷町線	東梅田	13.05	3,276	209,267
5	JR大和路線	JR難波	13.42	3,298	204,827
6	阪急京都線	大宮	13.57	2,963	181,979
7	JR京都線	京都	13.75	2,738	165,971
8	大阪市営地下鉄御堂筋線	淀屋橋	14.29	4,387	255,890
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	中津	14.32	3,190	185,622
10	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	14.46	3,387	195,161
11	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	14.60	3,105	177,294
12	JR神戸線	灘	14.63	3,006	171,210
13	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	14.67	3,713	210,934
14	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	14.74	3,769	213,057
15	阪急神戸線	中津	14.77	3,112	175,634
16	JR京都線	新大阪	14.86	2,844	159,428
17	南海本線	堺	14.87	2,560	143,448
18	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	14.89	3,684	206,189
19	JR東西線	海老江	14.91	2,836	158,544
20	JR神戸線	舞子	15.54	2,763	148,171
近畿圏300駅平均			19.83	3,138	135,107

●マンションPERとは

マンション価格が賃料の何年分で回収できるか求めた値である。

$$\text{マンションPER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

例えば、マンションPERが11.82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11.82に相当する(＝駅勢圏賃料相場換算で11.82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ことになる。