

東京カンテイ、三大都市圏主要駅&主要エリアの“2012年新築マンションPER”を発表

中部圏平均は23.74、収益力は2011年の24.93から1.19ポイント改善

新築マンション価格は前年比-4.4%の下落 価格調整が進み収益力の悪化傾向に歯止め

2012年の新築マンションPERは中部圏平均で23.74と、前年から1.19ポイント(1年分強)大幅に改善した。新築マンションの平均価格(70㎡換算)が2,837万円(前年比-4.4%)と大きく下げた一方で、平均賃料(70㎡換算)は100,645円/月(同+0.8%)と僅かに上昇し、収益力の悪化傾向に歯止めが掛かった。

中部圏 新築マンションPER推移(各値は対象駅から算出した平均値)

	2008年	2009年	2010年	2011年	2012年
マンションPER	22.40	23.33	24.46	24.93	23.74
70㎡価格(万円)	2,752	2,917	3,020	2,968	2,837
70㎡賃料(円/月)	103,103	105,030	104,233	99,806	100,645
首都圏PER(参考)	26.39	25.40	25.18	23.75	23.83
近畿圏PER(参考)	26.06	26.37	25.22	25.17	24.42

マンションPER上位ランキングには“サテライト都市”の駅が台頭、名古屋市中心部では収益性は低下傾向

マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「尼ヶ坂」の13.14で、賃貸に供されている物件のグレードの高さが賃料水準に反映した結果と見られ、回収期間は第2位の「東静岡」より3年以上も短い。ランキング上位には一定の事業集積と人口集積を保持している“サテライト都市”が登場する一方、名古屋市中心部では「車道」「茶屋ヶ坂」などごく一部に限られる。タワーマンションや高級住宅地でのマンション分譲が続いたことで名古屋市全域での収益性は中部圏平均とは対照的に毎年低下する傾向にある。

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	名鉄瀬戸線	尼ヶ坂	13.14	2,448	155,178
2	JR東海道本線	東静岡	16.43	2,785	141,210
3	JR紀勢本線	津	16.92	2,326	114,554
4	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	17.74	2,754	129,378
5	ガイドウェイバス志段味線	守山市民病院	17.80	2,238	104,750
6	JR紀勢本線	松阪	17.99	1,839	85,190
7	静岡鉄道静岡清水線	新静岡	18.05	3,103	143,276
8	名鉄名古屋本線	男川	18.44	2,204	99,599
9	JR中央本線	高蔵寺	18.73	2,043	90,930
10	JR伊東線	来宮	18.83	2,651	117,323
11	名鉄大井線	上小田井	18.84	2,452	108,463
12	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	18.98	3,239	142,220
13	名鉄小牧線	小牧口	19.45	1,978	84,747
14	名鉄大井線	中小田井	19.71	2,416	102,137
15	遠州鉄道	遠州病院	20.03	2,780	115,682
16	JR中央本線	勝川	20.08	2,315	96,032
17	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	20.11	2,558	105,986
18	JR東海道本線	岡崎	20.12	2,306	95,512
19	名鉄瀬戸線	森下	20.30	2,505	102,822
20	JR中央本線	多治見	20.45	2,068	84,254

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	名古屋市営地下鉄名城線	本山	35.42	4,589	107,970
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	33.82	3,533	87,041
3	JR東海道本線	共和	32.76	2,821	71,764
4	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	32.40	4,742	121,965
5	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	32.32	3,592	92,618
6	名鉄常滑線	太田川	32.29	2,866	73,970
7	名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.75	3,963	104,007
8	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	30.41	3,252	89,092
9	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	30.18	4,301	118,770
10	名古屋市営地下鉄名城線	名城公園	29.71	3,185	89,326
11	愛知環状鉄道	新豊田	29.67	2,842	79,822
12	名鉄名古屋本線	有松	29.66	2,908	81,698
13	名古屋市営地下鉄名城線	八事	29.45	4,179	118,259
14	名古屋市営地下鉄東山線	池下	29.14	4,406	126,008
15	名古屋市営地下鉄東山線	高畑	29.04	2,760	79,203
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	28.72	2,907	84,335
17	近鉄名古屋線	近鉄蟹江	28.49	2,751	80,489
18	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	27.50	3,528	106,915
19	JR東海道本線	刈谷	27.38	2,807	85,448
20	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	稲永	26.96	2,451	75,748

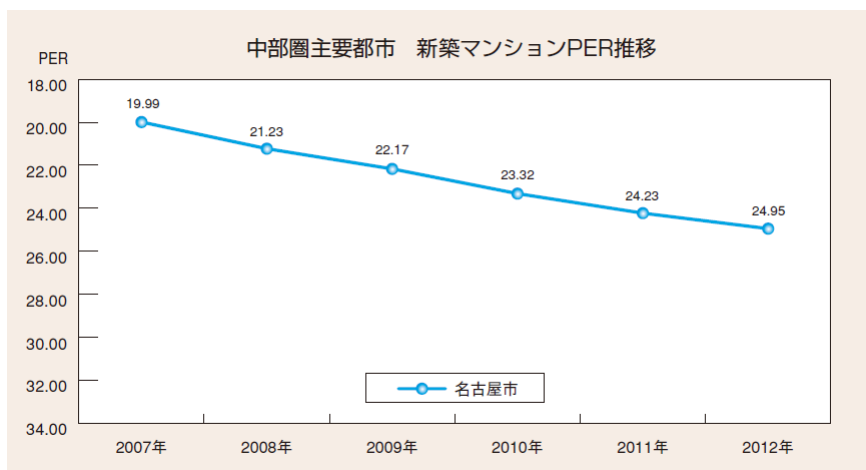
■は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

マンションPERの小数点第2位が同数の場合は、小数点第3位以下を参照し順位付けしている。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「本山」の35.42で、駅勢圏の新築マンション平均価格は4,589万円と中部圏平均を大きく上回るが、月額賃料は107,970円と中部圏の平均的な水準に留まるため、賃料見合いでは35年を超える回収期間となっている。「覚王山」「一社」など市内の人気住宅地に位置する駅も同様の傾向を示しており、こちらも明確な居住ニーズが経済合理性を上回る強気の価格設定を支えていることを示唆している。

中部圏主要都市別マンション PER 推移、直近では一貫して悪化傾向続きで歯止めの兆し見えず

新築マンション PER はグラフに示した通り、毎年徐々に(賃料換算で1年分程度)収益性が低下していく様子が見て取れる。リーマン・ショックや、その後のトヨタショック、タイの洪水被害などが相次ぎ、景況感を大きく減退させたことが背景となっている。この間の月額賃料は景況感を反映して緩やかに下落し続けているが、分譲価格は地域偏在や大手の供給シェアが拡大したこともあって、現在も高い水準を維持する状況にあり、結果的に収益性が毎年低下し続けている。

**中部圏属性別マンション PER、物件最高階では階数増加に伴って高い収益性示すも 40 階以上では割高**

最寄駅からの所要時間では、いずれの時間帯も概ね 24 ポイントとマンション PER に大きな違いが表れていない。これは分譲価格と月額賃料の所要時間に応じた下落度合いが双方ともほぼ同じであり、中部圏では結果的に狭域立地における利便性が収益性には反映されないという事実を示している。なお、徒歩 21 分以上の収益力が突出して高いのは、特定物件のバイアスによるものである。

中部圏 最寄駅からの所要時間別 PER

	徒歩3分以内	徒歩6分以内	徒歩10分以内	徒歩15分以内	徒歩20分以内	徒歩21分以上	バス便
平均坪単価(万円)	162.5	151.5	141.8	126.5	130.7	113.6	121.8
月額坪賃料(円)	5,348	5,383	5,035	4,550	4,433	4,838	4,161
新築マンションPER	25.32	23.46	23.47	23.17	24.57	19.57	24.38

反対に、物件最高階の違いでは一定の傾向が明確になっており、低層物件であるほど収益性は低く、高層物件になるにつれて収益性は向上する。

中部圏 物件最高階別 PER

	4階以下	5階以上	10階以上	15階以上	20階以上	30階以上	40階以上
平均坪単価(万円)	171.8	146.4	138.2	129.0	176.8	154.8	226.7
月額坪賃料(円)	4,397	4,565	5,004	5,795	7,981	9,067	7,437
新築マンションPER	32.56	26.72	23.01	18.55	18.46	14.22	25.40

特に 15 階以上の物件ではマンション PER は 20 ポイントを下回っており、4 階以下の低層物件とは回収期間で 10 年分以上の開差が生じている。また、40 階以上の超高層物件は、希少性が高いことを反映して分譲価格が坪 226.7 万円と突出しており、いまだ賃料見合いでは収益性のバランスを欠く結果となっている。

マンション PER とは

分譲マンションの価格が、同じ駅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 23.74 であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅圏賃料相場 23.74 年分に相当する(= 賃料換算で 23.74 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。