

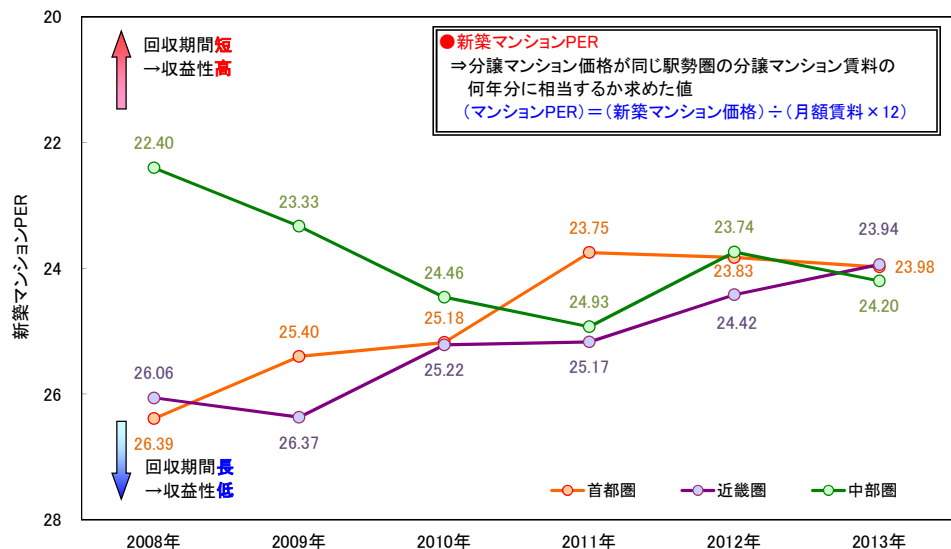
東京カンテイ、2013 年三大都市圏の新築マンション PER を発表

東京、大阪、名古屋の新築マンション価格は“賃料の 24 年分”が目安

近畿圏は価格調整が進み 4 年連続で PER が改善 中部圏の収益性は他圏域を下回る

●価格調整が進む首都圏&近畿圏、価格高止まりの中部圏における PER はいずれも 24 ポイントに収斂

2013 年の首都圏マンション PER は 23.98(前年比 +0.15 ポイント)と小幅ながら悪化した。また、価格調整が進む近畿圏では 23.94(同 -0.48 ポイント)と、4 年連続で PER が改善している。一方、中部圏では新規分譲が名古屋市中心部やその周辺にほぼ限定されていることによって平均価格が高止まりしており、マンション PER は 24.20(同 +0.46 ポイント)と再び悪化した。2013 年時点では三大都市圏の平均値がいずれも 24 ポイント前後に収斂し、新築マンションは“月額賃料の 24 年分”が分譲価格の一つの目安となる。



●三大都市圏 PER ランキング 1 位は「JR 難波」12.80 上位 30 駅のうち首都圏 14 駅、近畿圏 13 駅がランクイン

三大都市圏 新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

順位	圏域	沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
1	近畿圏	JR大和路線	JR難波	12.80	2,858	186,066
2	近畿圏	南海本線	難波	12.98	3,216	206,516
3	近畿圏	大阪市営地下鉄中央線	コスモスクエア	13.56	2,435	149,678
4	中部圏	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	14.02	3,009	178,887
5	近畿圏	JRゆめ咲線	安治川口	15.05	2,378	131,646
6	首都圏	JR京浜東北線	川崎	15.61	3,130	167,051
7	近畿圏	京阪中之島線	中之島	15.83	3,393	178,633
8	首都圏	横浜市営地下鉄ブルーライン	伊勢佐木長者町	16.15	3,664	189,038
9	首都圏	JR埼京線	浮間舟渡	16.44	3,142	159,234
10	中部圏	名鉄常滑線	新舞子	16.46	2,203	111,518
11	首都圏	JR常磐線	北千住	16.48	3,235	163,589
12	中部圏	JR紀勢本線	津	16.54	2,264	114,024
13	首都圏	京王井の頭線	三鷹台	16.71	3,914	195,212
14	近畿圏	阪神本線	春日野道	16.79	3,123	155,047
15	近畿圏	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	16.85	3,977	196,724
16	首都圏	JR山手線	西日暮里	16.95	3,963	194,779
17	首都圏	JR武蔵野線	越谷レイクタウン	17.04	2,826	138,218
18	首都圏	京急本線	立会川	17.06	3,914	191,148
19	首都圏	JR京葉線	海浜幕張	17.22	2,787	134,897
20	近畿圏	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	ドーム前千代崎	17.34	3,196	153,568
21	首都圏	東武大師線	大師前	17.45	2,845	135,842
22	近畿圏	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	17.63	3,995	188,872
23	首都圏	JR京浜東北線	新子安	17.63	3,309	156,466
24	首都圏	東京メトロ丸ノ内線	中野新橋	17.63	4,590	216,966
25	近畿圏	JR環状線	森ノ宮	17.73	3,324	156,179
26	首都圏	JR京葉線	千葉みなと	17.75	2,538	119,155
27	近畿圏	阪急神戸線	春日野道	17.89	3,006	140,044
28	近畿圏	JR京都線	西大路	17.94	2,707	125,783
29	近畿圏	阪神本線	出屋敷	17.94	2,424	112,618
30	首都圏	京成本線	千住大橋	17.99	3,770	174,681

※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。

三大都市圏でマンション PER が最も低かった(収益性が高かった)駅は JR 大和路線「JR 難波」の 12.80 で、近畿圏平均よりも賃料換算で 11 年以上回収期間が短くなっている。第 2 位以降には南海本線「難波」(12.98)や大阪市営地下鉄中央線「コスモスクエア」(13.56)など、大阪市中心部に位置する駅が続いている。

ランキング上位 30 駅では首都圏(14 駅)と近畿圏(13 駅)が大半を占めていて、中部圏は名古屋市営地下鉄名城線「西高蔵」など 3 駅のみとなっており、新築マンションが賃料見合いで割安な価格で分譲されている駅が首都圏および近畿圏に多いことがわかる。