

## 東京カンテイ、中部圏の“2013 年新築マンション PER”を発表

中部圏平均は 24.20、収益力は 2012 年の 23.74 から 0.46 ポイント低下

価格調整の遅れ &amp; 賃料水準の下落で収益性悪化に歯止め掛からず 他圏域を下回る水準に

2013 年の新築マンション PER は中部圏平均で 24.20 と、昨年から 0.46 ポイント上昇(悪化)した。平均賃料(70㎡換算)が 102,025 円(前年比+1.4%)に上昇したが、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も 2,933 万円(同+3.4%)に上昇したことで 2 年ぶりに 24 ポイントを突破した。中部圏は 2009 年以降 24 ポイント前後で推移しており、収益性は他圏域と比較してやや劣るものの、安定推移している状況である。

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)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
マンションPER	23.33	24.46	24.93	23.74	24.20
70㎡価格(万円)	2,917	3,020	2,968	2,837	2,933
70㎡賃料(円/月)	105,030	104,233	99,806	100,645	102,025
首都圏PER(参考)	25.40	25.18	23.75	23.83	23.98
近畿圏PER(参考)	26.37	25.22	25.17	24.42	23.94

## ●PER ランキングのトップは「西高蔵」 価格と賃料のバランスが取れた「津」「岐阜」も上位にランクイン

マンション PER が最も低かった(収益性が高かった)駅は「西高蔵」の 14.02 で、築浅物件からの賃料事例が発生した影響により月額賃料が中部圏平均(102,025 円)を 8 万円近く上回ったため、結果的に高収益となった。第 2 位以下の駅はいずれも新築マンション価格が 3,000 万円を下回っており、「津」「岐阜」といった名古屋市のサテライト駅、「車道」「上小田井」など名古屋駅の東側エリアに位置し価格と賃料のバランスが取れている駅がランキング上位に登場している。

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	名古屋市内地下鉄名城線	西高蔵	14.02	3,009	178,887
2	名鉄常滑線	新舞子	16.46	2,203	111,518
3	JR紀勢本線	津	16.54	2,264	114,024
4	名古屋市内地下鉄桜通線	車道	18.11	2,815	129,540
5	ガイドウェイバス志段味線	金屋	18.20	2,209	101,128
6	JR中央本線	高蔵寺	18.32	2,043	92,972
7	名鉄犬山線	上小田井	18.62	2,452	109,732
8	名鉄名古屋本線	男川	18.74	2,221	98,756
9	遠州鉄道	遠州病院	19.28	2,780	120,181
10	JR中央本線	鶴舞	19.33	2,851	122,954
11	JR東海道本線	岐阜	19.36	2,541	109,365
12	名古屋市内地下鉄桜通線	吹上	19.54	2,974	126,839
13	名鉄瀬戸線	新瀬戸	19.54	2,045	87,191
14	名鉄豊田線	浄水	19.63	2,788	118,376
15	名古屋市内地下鉄鶴舞線	浄心	19.93	2,489	104,073
16	JR東海道本線	南大高	19.99	2,986	124,492
17	名古屋市内地下鉄名港線	日比野	20.32	2,492	102,210
18	JR中央本線	大曽根	20.57	2,616	105,993
19	近鉄名古屋線	伊勢中川	20.59	2,192	88,682
20	名古屋市内地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	20.70	2,590	104,252

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	名古屋市内地下鉄名城線	市役所	35.86	4,387	101,958
2	名古屋市内地下鉄名城線	本山	34.06	4,436	108,541
3	名古屋市内地下鉄鶴舞線	原	33.10	3,426	86,258
4	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	32.22	3,400	87,914
5	名古屋市内地下鉄名城線	八事	32.09	4,168	108,259
6	名古屋市内地下鉄鶴舞線	植田	32.03	3,388	88,152
7	名鉄名古屋本線	鳴海	32.00	3,338	86,913
8	名古屋市内地下鉄鶴舞線	いりなか	31.97	4,246	110,680
9	JR東海道本線	枇杷島	31.18	2,830	75,657
10	近鉄名古屋線	近鉄富田	30.33	2,785	76,545
11	名古屋市内地下鉄名城線	新瑞橋	30.03	3,400	94,364
12	名古屋市内地下鉄東山線	一社	29.63	3,577	100,602
13	名古屋市内地下鉄名城線	名城公園	29.36	3,132	88,875
14	名古屋市内地下鉄桜通線	徳重	29.36	3,321	94,256
15	名古屋市内地下鉄名城線	八事日赤	28.85	3,528	101,889
16	名古屋市内地下鉄東山線	本郷	28.74	3,618	104,890
17	愛知環状鉄道	新豊田	28.70	2,889	83,878
18	名古屋市内地下鉄東山線	池下	28.24	4,557	134,487
19	名古屋市内地下鉄東山線	高畑	27.74	2,627	78,907
20	名古屋市内地下鉄東山線	覚王山	27.27	4,010	122,531

※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「市役所」の 35.86 で、「本山」「八事」など新築マンション価格が 4,000 万円前後と高めに分譲されている駅がランキングに並んでいる。また、「植田」「鳴海」などは、名古屋市近郊に位置し中心部からやや離れているために月額賃料が 8~9 万円台に留まっているが、新築マンション価格が 3,000 万円前後と中部圏平均(2,933 万円)と大差ない価格水準で分譲されているため、収益性が若干見劣りする傾向を示している。

## ●愛知県のマンション PER は 24.70 名古屋市の収益性も低調で悪化が収まる兆し見られず

愛知県の 2013 年新築マンション PER は 24.70 で、昨年から 0.62 ポイント収益性が悪化した。2007 年には 18.70 と他の都市圏の主要エリアと比較しても群を抜く収益性を誇っていたが、

中部圏 主要エリア別新築マンション PER の推移

		2007年 PER	2008年 PER	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
								新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
愛知県	名古屋市	19.99	21.23	22.17	23.32	24.23	24.95	25.06	3,394	112,839
		18.70	19.96	21.54	22.60	23.14	24.08	24.70	3,172	107,031

年を追うごとにマンション PER が上昇(悪化)し、収益性の悪化が収まる兆しは見られない。愛知県では、2008 年のリーマン・ショック、2011 年の東日本大震災やタイの洪水による自動車部品サプライチェーンへの被害、さらにその間に歴史的な超円高状態が続いたことで、基幹産業である自動車産業は深刻なダメージを被った。これにより県内の景況感は大きく低迷し、月額賃料の低下にも影響を与えている。2013 年の月額賃料は幾分持ち直しているものの、新築マンション市場は大手デベロッパーが供給の主な担い手となっていることで分譲価格(70 m<sup>2</sup>換算)は依然として 3,000 万円前後で推移しており、結果的に収益性の悪化を招いている。名古屋市のマンション PER も概ね愛知県と同様の推移となっている。名古屋市の分譲マンション価格はさらに高めに設定されており、収益性は愛知県平均を下回る低調な水準での推移が続いている。

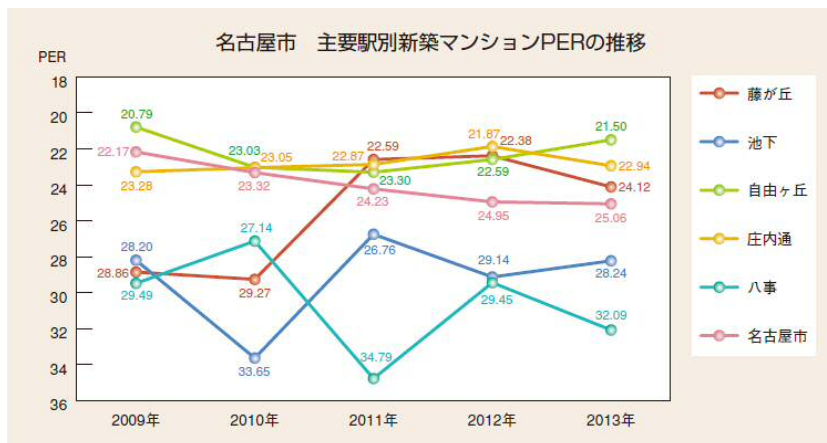
## ●名古屋市の主要駅 PER 推移、「自由ヶ丘」では新築マンションの価格調整に伴い収益性が改善

名古屋市のマンション PER は毎年上昇傾向にあるが、主要駅での動向を見ると、一概に収益性が悪化しているとは限らないことがわかる。「池下」「八事」は名古屋有数の人気住宅地であることから、新築マンション価格も 4,000 万円以上と高額であるためにマンション PER はともに名古屋市平均を常に上回って推移している。

名古屋市 主要駅別新築マンション PER の推移

沿線名	駅名	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
						新築マンション PER	70 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円/月)
名古屋市営地下鉄東山線	藤が丘	28.86	29.27	22.59	22.38	24.12	2,823	97,538
名古屋市営地下鉄東山線	池下	28.20	33.65	26.76	29.14	28.24	4,557	134,487
名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	20.79	23.03	23.30	22.59	21.50	3,099	120,108
名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	23.28	23.05	22.87	21.87	22.94	2,631	95,579
名古屋市営地下鉄名城線	八事	29.49	27.14	34.79	29.45	32.09	4,168	108,259

一方、「藤が丘」「自由ヶ丘」「庄内通」のマンション PER は 2011 年から 3 年連続で名古屋市平均を下回っており、市内において比較的収益性が高い駅となっている。中でも「自由ヶ丘」は新築マンションの価格調整が進んでいることで、直近にかけて唯一収益性が改善する傾向を示している。



### ●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 24.20 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 24.20 年分に相当する(=賃料換算で 24.20 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。