

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
中部圏の高収益駅第1位は「尼ヶ坂」の12.99、中部圏平均24.93を11.94ポイントも下回る
「津」「岐阜」など名古屋市郊外のサテライト都市が昨年に引き続き収益性上位にランクイン

名古屋市中心部では新築マンション価格の高止まりによって低収益駅が増加

2011年の中部圏マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「尼ヶ坂」の12.99であった。分譲価格が比較的安価ながら、月額賃料は156,989円と、今回の集計対象駅で最も高かったことが影響している。また、「津」「岐阜」など名古屋市郊外に位置し一定の事業集積および人口集積を維持しているサテライト都市も上位にランクインしている。なお、「ナゴヤドーム前矢田」「新安城」では定借物件の供給で分譲価格が抑えられたことで良好なPERを示している。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「覚王山」の37.65で、月額賃料は高水準となっていたものの平均価格が5,594万円と中部圏で最も高かったため、賃料見合いでは約38年弱の回収期間となる。以下、「いりなか」「名城公園」「八事」などの地下鉄沿線駅でも全く同じ傾向を示している。PERが30を超える駅(シェア)は7駅(8.2%) 11駅(11.0%)と、ともに増えており、ランキングからも中部圏における収益性の悪化傾向が確認できる。

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	12.99	2,448	156,989
2	名古屋市営地下鉄名城線	ナゴヤドーム前矢田	16.94	2,530	124,453
3	JR紀勢本線	津	17.89	2,513	117,061
4	JR東海道本線	岐阜	18.79	2,373	105,255
5	名鉄名古屋本線	東枇杷島	19.51	2,641	112,790
6	名鉄名古屋本線	新安城	19.62	2,069	87,880
7	JR中央線	千種	19.67	3,341	141,570
8	JR中央線	勝川	19.76	2,308	97,330
9	名鉄犬山線	中小田井	19.79	2,416	101,733
10	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	20.15	2,927	121,027
11	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	20.67	2,917	117,632
12	JR紀勢本線	松阪	20.91	2,152	85,763
13	名鉄名古屋本線	国府宮	20.96	2,088	83,041
14	名鉄名古屋本線	東岡崎	20.98	2,536	100,707
15	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	21.11	3,231	127,510
16	名鉄瀬戸線	三郷	21.24	2,368	92,897
17	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	21.34	3,935	153,690
18	JR東海道本線	三河安城	21.51	2,380	92,178
19	JR東海道本線	岡崎	21.52	2,373	91,894
20	名鉄三河線	豊田市	21.78	2,384	91,252

■は集計期間内に定期借地権分譲の実績がある駅

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	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	37.65	5,594	123,810
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	37.09	5,294	118,960
3	名古屋市営地下鉄名城線	名城公園	35.01	3,999	95,196
4	名古屋市営地下鉄名城線	八事	34.79	5,209	124,760
5	名古屋市営地下鉄東山線	一社	33.19	3,930	98,671
6	名古屋市営地下鉄東山線	今池	31.50	3,889	102,887
7	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	31.27	3,430	91,400
8	JR東海道本線	共和	31.19	3,153	84,231
9	JR東海道本線	稲沢	31.06	2,887	77,433
10	名古屋市営地下鉄名城線	本山	30.87	4,573	123,470
11	近鉄名古屋線	近鉄蟹江	30.00	2,936	81,558
12	名鉄名古屋本線	神宮前	29.40	3,478	98,593
13	名鉄名古屋本線	牛田	29.17	2,658	75,931
14	名鉄河和線	知多半田	28.86	3,034	87,594
15	名鉄常滑線	太田川	28.57	2,644	77,110
16	名古屋市営地下鉄東山線	上社	28.49	3,670	107,339
17	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	28.27	4,085	120,409
18	愛知環状鉄道	三河豊田	28.18	2,447	72,343
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	28.00	3,719	110,689
20	JR東海道本線	大垣	27.77	2,726	81,804

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。

(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12.99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12.99年分に相当する(=賃料換算で12.99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。