

東京カンテイ、新築マンション PER 推移から収益力が改善した駅を抽出

近畿圏 収益力改善度第1位は「岡本」、収益力は12.37年分改善

2008年後半以降の価格調整が進んだ阪神・京阪エリアの駅で収益力の改善目立つ

近畿圏全体では収益力は低下傾向、「岡本」「苦楽園口」など一部エリアでは改善

近畿圏平均の2009年新築マンションPERは26.37で2008年の26.06から0.31年分収益力が低下しているが、2008年と比較可能な駅を抽出・集計したところ、収益力が最も改善した駅は「岡本」で回収期間が12.37年分短縮したことが分かった。「岡本」「苦楽園口」など2008年に新築マンションが高額分譲され、2009年には2008年の8~9割の水準まで価格調整が進んだ駅や、「伊丹」、「丹波橋」など10万円超の賃料水準ながら近畿圏平均の3,486万円(70㎡換算)を下回る価格水準で分譲された駅などで収益力の改善が見られた。これらは阪神間・京都市近郊に位置している駅が多く、京都市・大阪市・神戸市への交通利便性の良さから比較的賃料水準が高いために収益性が短期間で改善したものである。景況感の悪化によって高額なマンション分譲が減少したことで、既に一部地域では収益性から見た「適正価格」に調整され始めていることがわかる。

近畿圏 新築マンションPERが2008年から改善した駅(2009年新築分譲価格4,000万円以上)

No.	沿線名	駅名	収益力改善度 (=B-A)	2009年			2008年		
				新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (A)	新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (B)
1	阪急神戸線	岡本	12.37	5,279	130,655	33.67	6,937	125,569	46.04
2	阪急甲陽線	苦楽園口	7.96	4,616	118,548	32.45	5,579	115,049	40.41
3	京阪本線	清水五条	4.80	5,144	144,603	29.64	5,831	141,082	34.44
4	京阪鴨東線	神宮丸太町	2.86	5,079	141,648	29.88	5,437	138,401	32.74
5	JR嵯峨野線	二条	2.23	4,031	133,709	25.12	4,329	131,894	27.35
6	阪急宝塚線	曾根	2.12	4,452	118,639	31.27	4,537	113,238	33.39
7	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	2.11	4,366	184,631	19.71	4,533	173,148	21.82
8	大阪市営地下鉄谷町線	天満橋	1.68	4,818	139,363	28.81	4,881	133,415	30.49
9	京阪鴨東線	出町柳	1.50	6,318	147,807	35.62	6,318	141,829	37.12
10	大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	1.40	4,500	179,310	20.91	4,503	168,197	22.31

近畿圏 新築マンションPERが2008年から改善した駅(2009年新築分譲価格4,000万円未満)

No.	沿線名	駅名	収益力改善度 (=B-A)	2009年			2008年		
				新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (A)	新築分譲 70㎡価格 (万円)	分譲賃料 70㎡賃料 (円)	マンション PER (B)
1	泉北高速鉄道線	光明池	8.67	2,188	73,243	24.90	2,979	73,957	33.57
2	叡山電鉄本線	茶山	5.62	2,989	118,112	21.09	3,814	118,969	26.71
3	阪急伊丹線	伊丹	5.41	2,852	97,872	24.28	3,593	100,863	29.69
4	山陽電鉄本線	西新町	4.80	2,276	81,962	23.15	2,800	83,497	27.94
5	JR神戸線	塚本	4.29	3,065	119,701	21.34	3,776	122,812	25.62
6	京阪本線	丹波橋	4.10	2,891	104,105	23.14	3,360	102,776	27.24
7	阪神本線	青木	3.55	3,103	106,201	24.35	3,514	104,962	27.90
8	阪急京都線	高槻市	3.44	2,835	96,344	24.52	3,120	92,962	27.97
9	阪急神戸線	園田	3.25	3,048	99,570	25.51	3,463	100,337	28.77
10	阪神本線	芦屋	2.92	2,907	116,023	20.88	3,418	119,707	23.80

表中の赤字は各年における近畿圏平均PERを下回る(収益性が高い)駅を示している。

マンション PER とは

分譲マンションの価格が、同じく分譲マンション賃料の何年分で回収できるか求めた値。

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

例えば、マンション PER が 33.08 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 33.08 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 33.08 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。