

東京カンテイ、近畿圏の“2016年新築マンションPER”を発表

近畿圏平均は 28.30、収益力は 2002 年の調査開始以来最低に
新築マンション価格 7.0%上昇、月額賃料は 2.0%低下したため収益性は 3 年連続で低下

2016 年の新築マンション PER(=マンション価格が同じ駅勢圏のマンション賃料の何年分に相当するかを求めた値)は近畿圏平均で 28.30 と、昨年から 2.26 ポイント上昇し、収益性は 2002 年の調査開始以来最も低下した。平均賃料(70 m²換算)は 119,720 円(前年比-2.0%)と下落、新築マンションの平均価格(70 m²換算)は 3,992 万円(同+7.0%)と大きく上昇したことで収益性の悪化が顕著となった。

近畿圏 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)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
マンションPER	24.42	23.94	24.38	26.04	28.30
70m ² 価格 (万円)	3,340	3,351	3,474	3,732	3,992
70m ² 賃料 (円/月)	116,663	119,178	121,524	122,116	119,720
首都圏PER (参考)	23.83	23.98	24.99	27.30	28.66
中部圏PER (参考)	23.74	24.20	25.41	26.80	28.55

●PER ランキングのトップは「日本橋」、「春日野道」「弁天町」等賃料見合いで割安な価格の駅が上位に

2016 年に近畿圏で最もマンション PER が低かった駅は、大阪市営地下鉄堺筋線「日本橋」の 17.05 である。1 位の「日本橋」の新築マンション価格は 3,430 万円と近畿圏平均(3,992 万円)に比べて約 560 万円も低くなっているのに対して、月額賃料は 167,651 円で近畿圏平均(119,720 円)を上回ったことで近畿圏の掲出駅で最も収益性が高い駅となった。

近畿圏新築マンション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	70m ² 価格 (万円)	70m ² 賃料 (円/月)
1	大阪市営地下鉄堺筋線	日本橋	17.05	3,430	167,651
2	阪神本線	春日野道	17.66	3,198	150,959
3	J R 環状線	弁天町	18.40	2,832	128,248
4	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	18.90	4,478	197,506
5	J R 大和路線	久宝寺	19.59	3,465	147,356
6	J R 神戸線	元町	19.61	4,180	177,632
7	大阪市営地下鉄堺筋線	天神橋筋六丁目	19.85	3,814	160,146
8	阪急神戸線	中津	20.09	3,496	144,992
9	大阪市営地下鉄千日前線	阿波座	20.17	3,698	152,753
10	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	松屋町	20.18	3,899	161,054
11	神戸高速鉄道線	新開地	20.21	3,355	138,372
12	J R 京都線	西大路	20.38	3,192	130,538
13	J R 京都線	桂川	20.59	3,528	142,782
14	J R 神戸線	三ノ宮	20.65	4,100	165,482
15	J R 神戸線	神戸	20.67	4,031	162,525
16	J R 環状線	森ノ宮	20.76	3,810	152,946
17	近鉄京都線	伏見	20.88	2,745	109,540
18	J R 神戸線	摩耶	21.04	3,620	143,381
19	J R 琵琶湖線	大津	21.10	3,154	124,570
20	J R 阪和線	堺市	21.15	2,806	110,554

た。次いで 2 位の阪神本線「春日野道」は月額賃料が 15 万円超と賃料水準は良好なのに比べ分譲価格が 3,198 万円と割安となっていることで、マンション PER が 17.66 と良好になっている。3 位の JR 環状線「弁天町」は月額賃料が 128,248 円と JR 環状線の駅としては低水準ながら、分譲価格も 2,832 万円と低価格を維持しており、全体の価格上昇が大きい中で“お買い得感”の出ている駅となっている。