

東京カンテイ 中部圏主要駅の“マンションPER2006”を発表

高収益駅は「津新町」、「西岐阜」、「岐阜」

三重県津市、岐阜県岐阜市など県庁所在地の駅が高収益に

2006 年のマンション PER が低い(収益性の高い)駅は、郊外の「津新町」、「西岐阜」、「岐阜」など名古屋市以外の津市や岐阜市内の駅が上位を独占した。これらの駅は郊外といっても賃料相場が 10 万円を超える良好な水準の駅であり、分譲価格は相対的に安いいため、収益性が非常に高くなる傾向がある。名古屋市内の駅では「丸の内」、「久屋大通」、「車道」という名古屋市中心部の駅の賃料が 17 万円以上と良く PER も低く収益性が高い。

中部圏新築マンションPER上位20駅(収益性の良い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)
1	近鉄名古屋線	津新町	12.17	2,181	149,305
2	JR東海道本線	西岐阜	14.07	1,969	116,611
3	JR東海道本線	岐阜	15.02	2,245	124,551
4	名鉄名古屋本線	名鉄一宮	15.12	1,652	91,010
5	名鉄名古屋本線	美合	15.48	1,927	103,736
6	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	15.67	2,329	123,831
7	名古屋市営桜通線	丸の内	15.74	3,367	178,230
8	名古屋市営東山線	亀島	15.87	2,329	122,286
9	名古屋市営名城線	久屋大通	15.95	3,346	174,842
10	名鉄瀬戸線	旭前	16.06	1,990	103,313
11	名鉄豊田線	日進	16.19	1,821	93,721
12	名古屋市営名城線	黒川	16.25	2,350	120,549
13	名古屋市営桜通線	車道	16.28	3,346	171,221
14	名古屋市営鶴舞線	浅間町	16.40	2,520	128,066
15	名古屋市営桜通線	吹上	16.49	2,689	135,880
16	JR中央本線	新守山	16.53	2,245	113,159
17	名古屋市営名城線	神宮西	16.53	2,859	144,075
18	JR中央本線	千種	16.71	3,092	154,154
19	名古屋市営桜通線	瑞穂区役所	17.35	3,028	145,451
20	名古屋市営鶴舞線	大須観音	17.44	2,626	125,462

マンション PER とは？

マンション価格が賃料の何年分で回収できるか求めた値である。

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

たとえば、マンション PER が 22.88 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 22.88 年分に相当する(= 駅勢圏賃料相場換算で 22.88 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ことになる。

高価格・高賃料によりマンション PER が低くなる駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築マン ションPER
名古屋市営桜通線	丸の内	3,367	178,230	15.74
名古屋市営名城線	久屋大通	3,346	174,842	15.95
名古屋市営桜通線	車道	3,346	171,221	16.28
JR中央本線	千種	3,092	154,154	16.71
名古屋市営桜通線	瑞穂区役所	3,028	145,451	17.35

「丸の内」、「久屋大通」、「車道」など、いずれも名古屋市の中心地に極めてアクセスの良い駅である。いずれの駅も住宅地ではなく商業地だが、中部圏有数の高額賃料の取れる駅であり、そのため PER が低くなっている。

高価格だが比較的賃料が低くマンション PER が高くなる駅

沿線名	駅名	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円)	新築マン ションPER
名古屋市営名城線	八事日赤	3,388	107,569	26.25
名古屋市営東山線	本郷	2,880	100,581	23.86
名古屋市営鶴舞線	川名	2,816	100,158	23.43
名古屋市営東山線	一社	2,880	103,059	23.29
名古屋市営鶴舞線	いりなか	3,452	123,683	23.26

分譲価格は高水準にありながら賃料相場が 10 万円程度と相対的に低く、PER が高くなる低収益体質の駅である。「八事日赤」、「本郷」、「川名」、「いりなか」は名古屋市でも有数の良質な住宅街を持つ駅で、当然に分譲価格は高額であるが、**交通利便性で劣るため賃料が低くなっている。**

発 行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年7月27日(木)

発表場所 国土交通省記者会
大阪建設記者クラブ
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。