

東京カンテイ、近畿圏“今話題の新築供給エリア”のマンション PER を分析

大阪府の主要駅 新築マンションの価格調整が進み収益力回復

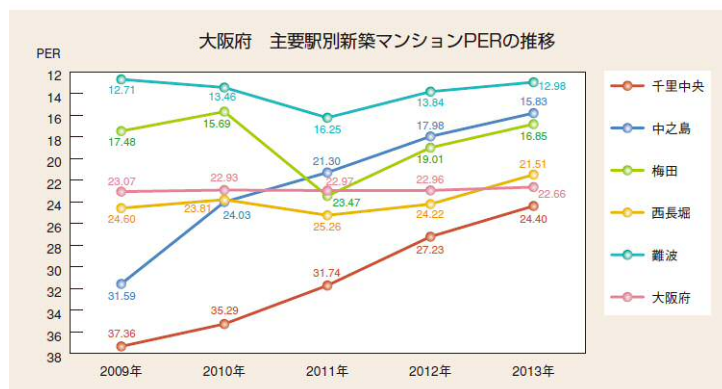
兵庫県では 2 つに大別 神戸市中心部に位置する「三ノ宮」「西宮北口」で高収益性示す

【大阪府の主要駅】

「難波」の 2013 年新築マンション PER は 12.98 で、その収益性の高さは主要駅の中でも際立っている。「中之島」「梅田」では新築マンションの価格調整によって直近にかけて収益性が改善しており、「難波」と遜色ない水準に回復している。また、「西長堀」でも価格下落によって 2013 年のマンション PER は 21.51 と 2009 年以降では初めて大阪府平均を下回った。北摂エリアの人気住宅地に位置する「千里中央」のマンション PER は 2013 年時点においても大阪府平均を上回っているが、直近にかけては新築マンションの価格下落に起因して収益性が大幅に改善されてきている。大阪府の主要駅では、需給バランスの悪化から新築マンションの分譲価格が下落傾向にあり、賃料水準には大きな変化がないことから結果的に収益力が回復している状況を確認することができる。

大阪府 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 ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
北大阪急行電鉄線	千里中央	37.36	35.29	31.74	27.23	24.40	3,856	131,706
京阪中之島線	中之島	31.59	24.03	21.30	17.98	15.83	3,393	178,633
大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	17.48	15.69	23.47	19.01	16.85	3,977	196,724
大阪市営地下鉄千日前線	西長堀	24.60	23.81	25.26	24.22	21.51	3,577	138,597
南海本線	難波	12.71	13.46	16.25	13.84	12.98	3,216	206,516

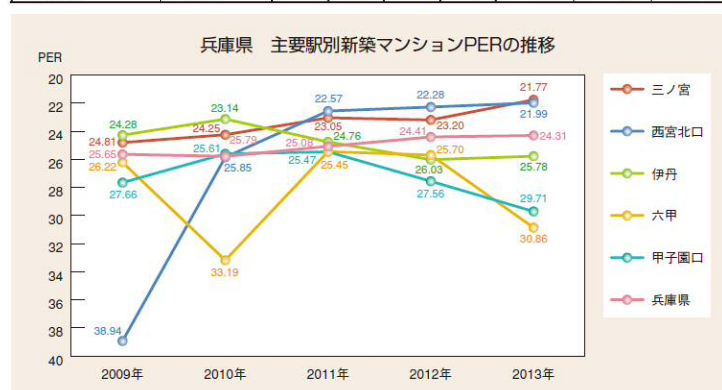


【兵庫県の主要駅】

「三ノ宮」「西宮北口」は交通利便性が高く、駅近くに大規模商業施設があって生活利便性も良好であることから、月額賃料は主要駅の中でも高水準となっており、これが優良な収益性を下支えている。特に、神戸市中心部に位置する「三ノ宮」の収益性は高い水準で安定推移している。一方、「伊丹」「六甲」および「甲子園口」では、ここ数年は新築マンション価格が強含んでいるために、それぞれのマンション PER は上昇（悪化）基調で推移している。同じ圏域内や県内でも価格調整の進捗には違いが生じていることから、収益性を考慮して新築マンションを購入する場合には、エリアマーケットの変化も判断材料に加える必要がある。

兵庫県 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 ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
JR神戸線	三ノ宮	24.81	24.25	23.05	23.20	21.77	4,337	166,050
阪急神戸線	西宮北口	38.94	25.85	22.57	22.28	21.99	3,782	143,367
阪急伊丹線	伊丹	24.28	23.14	24.76	26.03	25.78	3,044	98,391
阪急神戸線	六甲	26.22	33.19	25.45	25.70	30.86	4,172	112,654
JR神戸線	甲子園口	27.66	25.61	25.47	27.56	29.71	4,175	117,098



●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 23.94 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（23.94 年分に相当する（＝賃料換算で 23.94 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。