

2010年 近畿圏駅別 新築マンション PER ランキング

「難波」2年連続で収益力トップ 月額賃料が高水準を維持

大阪市、神戸市、京都市の各中心部で分譲価格の下落が発生 高収益駅が増加

◆ 近畿圏で賃料 15 万円超は 19 駅のみ 分譲価格が上昇すると収益力に悪影響が出やすい

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	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
1	南海本線	難波	13.46	4,159	257,462
2	大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう豊里	15.53	2,849	152,892
3	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	15.69	3,804	202,043
4	JRゆめ咲線	ユニバーサルシティ	16.50	2,845	143,703
5	JR神戸線	元町	16.62	4,053	203,181
6	JR環状線	弁天町	17.39	3,096	148,338
7	京阪京津線	浜大津	18.36	2,888	131,070
8	JR福知山線	宝塚	18.49	2,271	102,329
9	阪神本線	野田	18.61	4,244	190,080
10	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	18.95	4,643	204,190
11	近鉄京都線	伏見	19.00	2,545	111,594
12	近鉄難波線	大阪上本町	19.10	4,286	186,982
13	JR神戸線	新長田	19.32	2,791	120,405
14	京都市営地下鉄烏丸線	国際会館	19.32	3,880	167,356
15	JR湖西線	大津京	19.39	2,534	108,891
16	京阪本線	丹波橋	19.50	2,329	99,487
17	JR環状線	西九条	19.90	3,379	141,470
18	JR東西線	新福島	19.92	3,836	160,440
19	大阪市営地下鉄御堂筋線	江坂	20.14	3,249	134,440
20	京阪本線	清水五条	20.17	3,542	146,327

● 昨年に引き続き1位は「難波」であった。分譲価格は 4,159 万円と高額だが、月額賃料が近畿圏最高額の 257,462 万円と収益性は極めて高い。

● 「だいどう豊里」「ユニバーサルシティ」など大阪市内に近年開通・開業した新しい駅や、「元町」「肥後橋」「国際会館」など大阪市、神戸市、京都市の各中心部に位置する商業エリアでの PER が良好。

● 新築マンション価格の弱含み傾向を受けて 2,000 万円～3,000 万円台で分譲されている駅が多くを占めている。

● マンション PER が最も高かったのは「樟葉」で分譲価格は 3,801 万円と近畿圏平均の 3,448 万円を上回っているが、月額賃料が 84,257 円と近畿圏平均の 116,630 円を下回る低水準であったことが要因である。

「仁川」「総持寺」「御影」など月額賃料が 10 万円前後に留まる駅がほとんどを占めており、賃料が低水準なエリアでは PER が高くなる状況が続いている。

● 近畿圏では 2010 年も月額賃料が 15 万円を超える駅は僅か 19 駅に留まっている。例年、近畿圏での賃料水準のレンジは比較的狭い傾向にあり、特定エリアで分譲価格が上昇すると収益性に悪影響が出やすい。

近畿圏 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	京阪本線	樟葉	37.59	3,801	84,257
2	阪急今津線	仁川	36.57	4,655	106,053
3	阪急京都線	総持寺	36.30	3,579	82,148
4	阪神本線	御影	36.05	4,600	106,334
5	北大阪急行	千里中央	35.29	4,443	104,919
6	阪急京都線	茨木市	35.13	4,051	96,091
7	阪急箕面線	箕面	35.04	3,735	88,834
8	神戸市営地下鉄西神山手線	西神中央	34.77	3,596	86,175
9	京阪本線	枚方市	34.76	2,791	66,901
10	阪急宝塚線	池田	33.59	4,038	100,185
11	大阪市営地下鉄谷町線	阿倍野	33.41	4,470	111,493
12	大阪市営地下鉄御堂筋線	新金岡	33.23	3,283	82,348
13	阪急神戸線	六甲	33.19	4,516	113,412
14	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	33.00	5,083	128,348
15	阪急千里線	山田	32.98	3,907	98,704
16	阪急千里線	千里山	32.98	4,259	107,606
17	阪急千里線	南千里	32.83	3,807	96,626
18	南海本線	羽衣	32.57	3,523	90,127
19	阪神本線	甲子園	31.86	4,073	106,542
20	阪急宝塚線	曾根	30.99	4,326	116,348

集計期間:2008年7月～2010年6月

◆ 分譲価格と賃料水準からマンション PER を 4 パターンに分類

パターンA 高価格&高賃料で
マンション PER が低い駅

分譲価格は 4,000 万円以上だが、賃料も概ね 16 万円以上と高水準にあるためマンション PER が良い。大阪市、神戸市中心部や、昨年皆無だった京都市中心部の駅も復活登場している。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
南海本線	難波	13.46	4,159	257,462
JR神戸線	元町	16.62	4,053	203,181
阪神本線	野田	18.61	4,244	190,080
大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	18.95	4,643	204,190
近鉄難波線	大阪上本町	19.10	4,286	186,982
大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	20.29	4,889	200,794
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	松屋町	20.75	4,042	162,360
大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	ドーム前千代崎	21.96	4,036	153,121
京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	22.03	4,705	178,027
大阪市営地下鉄谷町線	谷町四丁目	23.63	4,667	164,602

パターンB 低価格&優良賃料で
マンション PER が低い駅

分譲価格は 3,000 万円以下だが、賃料が概ね 10 万円を上回っておりマンション PER が良い。マンション立地としては新興エリアが多いが、交通利便性が向上すれば、賃料上昇により更に収益性が高まる可能性もある。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
大阪市営地下鉄今里筋線	だいどう豊里	15.53	2,849	152,892
JR桜島線	ユニバーサルシティ	16.50	2,845	143,703
京阪京津線	浜大津	18.36	2,888	131,070
JR福知山線	宝塚	18.49	2,271	102,329
近鉄京都線	伏見	19.00	2,545	111,594
JR神戸線	新長田	19.32	2,791	120,405
JR湖西線	大津京	19.39	2,534	108,891
京阪本線	丹波橋	19.50	2,329	99,487
阪神本線	芦屋	20.46	2,668	108,685
JR阪和線	津久野	20.51	2,322	94,347

パターンC 高価格だが相対的に
賃料が低くマンション PER が高い駅

分譲価格は 4,000 万円以上だが、賃料が 10 万円前後に留まっておりマンション PER が高い。阪神間、北摂、京都市の人気住宅地が並んでおり、出口戦略は賃貸より売却となる。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
阪急今津線	仁川	36.57	4,655	106,053
阪神本線	御影	36.05	4,600	106,334
北大阪急行	千里中央	35.29	4,443	104,919
阪急京都線	茨木市	35.13	4,051	96,091
阪急宝塚線	池田	33.59	4,038	100,185
大阪市営地下鉄谷町線	阿倍野	33.41	4,470	111,493
阪急神戸線	六甲	33.19	4,516	113,412
京都市営地下鉄烏丸線	今出川	33.00	5,083	128,348
阪急千里線	千里山	32.98	4,259	107,606
阪神本線	甲子園	31.86	4,073	106,542

パターンD 低価格&低賃料で
マンション PER が高い駅

分譲価格は 3,000 万円以下だが賃料水準も 9 万円を下回りマンション PER が高い。準近郊～郊外でマンションに対するニーズが限定的な、戸建中心のエリアが並んでいる。

沿線名	駅名	新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
京阪本線	枚方市	34.76	2,791	66,901
泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	30.90	2,861	77,146
JR神戸線	加古川	30.22	2,872	79,188
JR福知山線	西宮名塩	29.30	2,751	78,231
京阪本線	光善寺	29.27	2,671	76,043
JR阪和線	和泉府中	28.48	2,555	74,770
JR神戸線	西明石	27.76	2,855	85,699
近鉄難波線	新大宮	27.47	2,905	88,118
JR片町線	東寝屋川	27.21	2,450	75,022
阪急神戸線	園田	27.20	2,925	89,618

【マンション PER とは】

分譲マンション価格が、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 25.22 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 25.22 に相当する(＝駅勢圏賃料相場換算で 25.22 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。