

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“新築マンション10年平均PERランキング”を発表

中部圏の高収益駅は名古屋市営地下鉄名城線“内側エリア”に集中

商業地へのアクセスが良好な割に分譲価格が安いエリアも高い収益性が見込める

●上位20駅中、9駅が「名古屋市営地下鉄名城線内側エリア」

1998年～2007年に新規分譲されたマンションの10年平均PERが最も低い(＝収益性が高い)駅は、「常滑」の11.16であった。賃料水準から見ると「常滑」駅周辺に分譲マンションは11年強で購入金額が回収できることになる。

上位にランクインした駅の内訳を見ると、20駅中9駅が名古屋市営地下鉄名城線の内側に位置している。その他11駅についても、ほぼ名城線エリアへの交通利便性が良好であり、中部圏においては商業地へのアクセスが良好なエリアに位置する駅では高い収益性が見込める。また、中部圏103駅平均の新築マンション10年平均PERは17.32で、近畿圏19.83、首都圏19.52より回収期間が短く、地域全体の収益性が高い。

中部圏 新築分譲マンション10年平均PERランキング 上位20駅(収益性の良い駅)

順位	沿線名	駅名	マンションPER (10年間の平均)	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (万円)
1	名鉄常滑線	常滑	11.16	1,788	133,537
2	JR東海道本線	尾張一宮	11.87	2,217	155,687
3	近鉄名古屋線	津新町	12.45	2,174	145,467
4	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	13.15	2,823	178,916
5	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	13.20	2,250	142,084
6	名鉄名古屋本線	今伊勢	13.28	1,828	114,674
7	JR紀勢本線	津	13.80	2,166	130,740
8	JR関西本線	桑名	13.90	2,185	131,056
9	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	13.98	2,655	158,206
10	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	14.11	2,867	169,315
11	名鉄瀬戸線	森下	14.13	2,920	172,187
12	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	14.49	3,138	180,514
13	名古屋市営地下鉄名城線	市役所	14.50	2,816	161,834
14	名鉄常滑線	道德	14.54	2,087	119,561
15	JR中央本線	勝川	14.56	2,321	132,832
16	JR東海道本線	笠寺	14.59	2,297	131,217
17	名古屋市営地下鉄東山線	中村公園	14.74	2,288	129,390
18	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	14.88	2,583	144,667
19	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	14.96	2,929	163,115
20	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	15.09	2,871	158,578
中部圏103駅平均			17.32	2,637	129,250

●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。

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

例えば、マンションPERが11.16であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅周辺賃料相場との11.16に相当する(＝駅周辺賃料相場換算で11.16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。