

東京カンテイ 近畿圏主要駅の“マンションPER2006”を発表
高収益駅は「大阪天満宮」、「JR 難波」、「梅田」
 2006年は大阪市内のマンションPERが改善し、高収益エリアに

2006年において特徴的なのは、**大阪市内のマンションPERが低く（収益性が高く）なっている**ことである。これは大阪市の**新築マンション価格が依然として低い水準にあること**による。大阪市の賃料相場は2005年から2006年にかけてはほぼ横ばいであることから、PERは**相対的に良くなっている**。

近畿圏新築マンション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	JR東西線	大阪天満宮	12.01	3,324	230,723
2	JR大和路線	JR難波	12.11	3,176	218,632
3	大阪市営御堂筋線	梅田	14.55	3,346	191,655
4	大阪市営長堀鶴見緑地線	松屋町	14.62	3,028	172,597
5	阪神本線	野田	15.58	2,816	150,639
6	JR神戸線	元町	15.76	3,409	180,305
7	阪急京都線	大宮	15.99	2,795	145,663
8	JR神戸線	神戸	16.10	2,520	130,417
9	大阪市営四つ橋線	北加賀屋	16.37	2,753	140,136
10	大阪市営堺筋線	南森町	16.59	3,282	164,911
11	JR環状線	寺田町	16.60	2,816	141,385
12	大阪市営四つ橋線	肥後橋	16.72	3,452	172,026
13	JR神戸線	新長田	16.77	2,414	119,935
14	JR環状線	桜ノ宮	16.90	3,007	148,225
15	JR環状線	京橋	16.96	2,901	142,571
16	阪神本線	魚崎	17.03	2,456	120,210
17	JR環状線	大正	17.12	2,732	132,979
18	JR嵯峨野線	二条	17.24	2,922	141,216
19	JR環状線	弁天町	17.43	2,901	138,675
20	阪神本線	新在家	17.48	2,795	133,254

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
JR東西線	大阪天満宮	3,324	230,723	12.01
JR大和路線	JR難波	3,176	218,632	12.11
大阪市営御堂筋線	梅田	3,346	191,655	14.55
大阪市営長堀鶴見緑地線	松屋町	3,028	172,597	14.62
JR神戸線	元町	3,409	180,305	15.76
大阪市営堺筋線	南森町	3,282	164,911	16.59
大阪市営四つ橋線	肥後橋	3,452	172,026	16.72
京都市営烏丸線	烏丸御池	3,536	168,362	17.50
大阪市営堺筋線	長堀橋	3,642	170,332	17.82
大阪市営谷町線	中崎町	3,430	159,067	17.97

「大阪天満宮」、「元町」、「烏丸御池」など近畿圏の三大都市の中心にある駅が名を連ねる。いずれも商業用途の駅でマンションとして汎用性に優れ、賃料水準が高いため PER がよい。

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
阪急箕面線	箕面	3,684	74,536	41.19
阪急神戸線	岡本	5,082	116,441	36.37
阪急宝塚線	雲雀丘花屋敷	3,388	78,813	35.82
阪急千里線	南千里	3,706	93,466	33.04
阪神本線	御影	3,684	100,454	30.56
京都市営烏丸線	鞍馬口	4,214	120,189	29.22
阪急千里線	関大前	4,256	122,032	29.06
阪急千里線	北千里	3,388	97,193	29.05
阪急神戸線	御影	3,600	104,922	28.59
山陽電鉄本線	月見山	3,409	104,647	27.15

10 駅中 7 駅が阪急線の沿線であるのが最大の特徴である。阪急沿線は良好な住宅街のある駅が多く、分譲価格は高額であるが賃料相場は交通利便性がやや劣るために相対的に低い。

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。