

東京カンテイ 三大都市圏主要駅の“マンションPER2008”を発表

名古屋市内のマンションは収益性と資産価値が安定傾向

2008年平均マンションPERは22.40 2006年の19.98から約2.4年分悪化

2008年／中部圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円)
1	JR中央本線	新守山	12.73	1,961	128,444
2	名鉄小牧線	小牧	13.15	3,013	190,901
3	名鉄名古屋本線	今伊勢	13.70	1,885	114,674
4	近鉄名古屋線	久居	14.30	2,159	125,773
5	近鉄名古屋線	津新町	14.98	2,198	122,292
6	JR紀勢本線	津	15.32	2,410	131,092
7	JR東海道本線	西岐阜	15.41	2,047	110,676
8	JR関西本線	桑名	16.49	2,508	126,749
9	JR紀勢本線	松阪	17.03	2,097	102,584
10	JR東海道本線	岐阜	17.04	2,319	113,423
11	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	17.16	2,420	117,522
12	名鉄各務原線	六軒	17.20	2,281	110,494
13	JR東海道本線	穂積	17.39	1,764	84,544
14	名古屋市営地下鉄東山線	岩塚	17.58	1,999	94,742
15	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	17.90	2,632	122,540
16	名古屋市営地下鉄名城線	ナゴヤドーム前矢田	17.98	2,955	136,948
17	名鉄名古屋本線	本笠寺	18.04	2,041	94,275
18	JR中央本線	勝川	18.19	2,387	109,362
19	近鉄名古屋線	南が丘	18.40	2,327	105,396
20	名鉄犬山線	上小田井	18.60	2,372	106,274

(参考)2006年／中部圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

	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	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	15.74	3,367	178,230
8	名古屋市営地下鉄東山線	亀島	15.87	2,329	122,286
9	名古屋市営地下鉄名城線	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	名古屋市営地下鉄名城線	黒川	16.25	2,350	120,549
13	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	16.28	3,346	171,221
14	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	16.40	2,520	128,066
15	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	16.49	2,689	135,880
16	JR中央本線	新守山	16.53	2,245	113,159
17	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	16.53	2,859	144,075
18	JR中央本線	千種	16.71	3,092	154,154
19	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	17.35	3,028	145,451
20	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	17.44	2,626	125,462

2008年のマンションPERが低い(収益性の高い)駅には、「今伊勢」「久居」など名古屋市郊外のエリアや、「黒川」「ナゴヤドーム前矢田」など名古屋市内中心部に比較的近いエリアなど、分散傾向がみられる。

名古屋市東側の“庄内エリア”“名古屋市営地下鉄名城線内側エリア”など、従来マンションPERが良好な駅でもやや悪化する傾向がみられたが、首都圏26.39・近畿圏26.06と比べると収益性は依然高い。

【2008年中部圏マンションPER平均値の特徴】

(1) 新築マンションPERの中部圏平均は2006年の19.98から、2007年に21.07へ1年強悪化し、2008年には22.40へとさらに拡大。

→ 3年で約2.4年分悪化

(2) 中部圏の分譲価格水準に大きな上昇はみられない

→ 収益性と資産価値が安定している

(3) 名古屋市内の住宅地は東部方面に発展している

→ 名古屋市営地下鉄名城線の西側エリアで高収益な駅が多い

2008年／高価格&高賃料でマンションPERが低い駅

沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名鉄小牧線	小牧	13.15	3,013	190,901
名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	17.90	2,632	122,540
名古屋市営地下鉄名城線	ナゴヤドーム前矢田	17.98	2,955	136,948
名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	19.04	3,323	145,447
JR東海道本線	安城	19.73	2,781	117,428
名古屋市営地下鉄名港線	日比野	20.03	2,795	116,283
名鉄瀬戸線	印場	20.20	2,547	105,102
名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	20.57	2,993	121,281
近鉄名古屋線	黄金	20.60	2,707	109,529
JR中央本線	大曾根	21.04	2,942	116,490

(参考)2006年／高価格&高賃料でマンションPERが低い駅

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

2008年／高価格だが比較的賃料が低くマンションPERが高い駅

沿線名	駅名	新築マンションPER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	41.62	6,152	123,178
JR東海道本線	名古屋	41.35	4,937	99,510
名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	31.01	5,264	141,465
名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	28.14	3,511	103,960
名古屋市営地下鉄名城線	八事	27.20	4,091	125,350
名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	27.16	3,082	94,580
名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	26.59	3,811	119,440
名古屋市営地下鉄鶴舞線	浅間町	26.50	3,734	117,410
名古屋市営地下鉄桜通線	車道	26.38	4,490	141,811
名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	26.19	4,181	133,018

(参考)2006年／高価格だが比較的賃料が低くマンションPERが高い駅

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

「高価格&高賃料で
マンションPERが低い駅」の特徴

「ナゴヤドーム前矢田」「高岳」など、**名古屋市中心部にアクセスの良い駅**が並ぶ。また、「星ヶ丘」を除いて**商業エリア中心の駅**が多く、賃料の絶対水準の高さがマンションPERの低下に直結している。

「高価格だが相対的に賃料が低く
マンションPERが高い駅」の特徴

「いりなか」のマンションPERは41.62(2006年比+18.36ポイント)に上昇するなど、中部圏でも良好な住宅地のある駅では**2006年より賃料水準がほぼ変化していないにも関わらず、分譲価格が急激に上昇している**傾向にあり、収益性は悪化する状況にある。

【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を求めた値。

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

たとえば、マンションPERが26.39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26.39年分に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で26.39年で回収できる)ということ。

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。