

東京カンテイ、中部圏の“2014年新築マンションPER”を発表

中部圏平均は25.41、収益力は2013年の24.20から1.21ポイント低下

新築マンション価格は4年ぶりに3,000万円を突破 収益性が他圏域を下回る状況続く

2014年の新築マンションPER(=マンション価格が同じ駅勢圏のマンション賃料の何年分に相当するかを求めた値)は中部圏平均で25.41と、昨年から1.21ポイント上昇(悪化)した。平均賃料(70㎡換算)が101,541円(前年比-0.5%)と下落、新築マンションの平均価格(70㎡換算)は3,048万円(同+3.9%)と上昇したことでマンションPERは25ポイントを突破した。昨年以来、三大都市圏の中で最も収益性が低い状況が続いている。

中部圏 新築マンションPER推移(各値は対象駅から算出した平均値)

	2010年	2011年	2012年	2013年	2014年
マンションPER	24.46	24.93	23.74	24.20	25.41
70㎡価格(万円)	3,020	2,968	2,837	2,933	3,048
70㎡賃料(円/月)	104,233	99,806	100,645	102,025	101,541
首都圏PER(参考)	25.18	23.75	23.83	23.98	24.99
近畿圏PER(参考)	25.22	25.17	24.42	23.94	24.38

●PERランキングのトップは2年連続で「西高蔵」 価格と賃料のバランスが取れた「津」「岐阜」も上位をキープ

マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「西高蔵」の14.74で、賃料換算では中部圏平均より約11年も回収期間が短くなっている。同じく名古屋市中心部に位置する「池下」「名古屋」などは新築価格が3,000万円以上でありながらも優れた交通利便性から賃料水準が16万円~17万円と高く、良好な収益性を示している。この他、「津」「名鉄岐阜」といった郊外サテライト駅や「茶屋ヶ坂」「千種」など名古屋駅の東側エリアに位置している駅は価格と賃料のバランスが取れているためランキング上位に登場している。

中部圏新築マンション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	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	14.74	3,009	170,106
2	JR紀勢本線	津	16.58	2,285	114,873
3	名鉄常滑線	新舞子	16.76	2,202	109,515
4	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	18.51	2,338	105,247
5	JR東海道本線	岐阜	18.59	2,496	111,863
6	名古屋市営地下鉄東山線	池下	18.61	3,880	173,748
7	近鉄名古屋線	伊勢中川	18.81	2,192	97,101
8	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	19.15	2,726	118,613
9	JR中央本線	鶴舞	19.89	3,045	127,579
10	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	20.25	2,458	101,139
11	JR東海道本線	名古屋	20.54	3,959	160,638
12	JR中央本線	千種	20.59	3,241	131,204
13	名古屋市営地下鉄桜通線	吹上	20.77	3,012	120,844
14	名鉄豊田線	浄水	20.85	2,896	115,747
15	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子	20.88	2,463	98,310
16	名鉄名古屋本線	今伊勢	20.99	2,238	88,844
17	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	21.00	3,008	119,390
18	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	21.12	3,236	127,677
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	庄内通	21.22	2,477	97,279
20	名古屋市営地下鉄名港線	日比野	21.45	2,493	96,851

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「塩釜口」の42.83で、賃料換算では回収に約43年という長い年数を要することになる。同じく「八事日赤」「八事」など、名古屋市営地下鉄名城線の南東エリアに位置している駅は住宅地として人気が高いことで新築価格が4,000万円前後と高めに分譲されているものの、月額賃料は10万円前後と中部圏平均と大差ない水準に留まっているために収益性が低い駅として数多く登場している。

中部圏新築マンション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	名古屋市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	42.83	3,979	77,408
2	JR関西本線	蟹江	37.32	2,739	61,149
3	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	34.58	3,444	83,013
4	名鉄常滑線	太田川	33.77	3,452	85,167
5	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	33.62	4,376	108,462
6	名古屋市営地下鉄名城線	砂田橋	33.62	3,356	83,176
7	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	33.48	3,795	94,446
8	名古屋市営地下鉄名城線	市役所	32.88	4,333	109,823
9	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	32.79	3,830	97,343
10	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	32.68	4,219	107,585
11	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	32.26	3,502	90,465
12	名古屋市営地下鉄東山線	一社	31.86	3,667	95,928
13	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	31.50	3,932	104,029
14	名古屋市営地下鉄名城線	八事	31.48	4,016	106,309
15	名鉄名古屋本線	知立	31.30	2,778	73,944
16	名古屋市営地下鉄桜通線	相生山	31.05	3,080	82,674
17	名古屋市営地下鉄東山線	上社	30.28	3,826	105,286
18	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	29.94	3,773	105,019
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	29.10	3,077	88,118
20	名鉄犬山線	犬山	28.96	2,520	72,510

※マンションPERの小数点第2位が同数の場合は、小数点第3位以下を参照し順位付けしている。