

東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPERランキング”を発表
福岡県の高収益駅第1位は「香春口三萩野」、新築マンションPERは17.15
 福岡県平均22.92を5.77ポイント下回る良好な収益性誇る 12位まで20ポイント以下

マンション価格と賃料水準のバランスの良さが良好な収益性を保つ

2011年の福岡県マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「香春口三萩野」の17.15であった。新築マンション価格が2,000万円弱に対して月額賃料が約9万円と相対的に高く収益性も良好な水準となった。また、以下に続く「箱崎宮前」「徳力公団前」「福岡空港」なども同様に、いずれも事業集積地である小倉駅や博多駅周辺への交通利便性が良い割に価格が安価であり、結果的に収益性が良好となっている。

福岡県新築マンション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	北九州高速鉄道	香春口三萩野	17.15	1,814	88,133
2	福岡市営地下鉄箱崎線	箱崎宮前	17.43	2,229	106,558
3	北九州高速鉄道	徳力公団前	17.85	1,969	91,901
4	福岡市営地下鉄空港線	福岡空港	17.93	1,869	86,880
5	西鉄天神大牟田線	花畑	17.95	1,935	89,838
6	筑豊電気鉄道	三ヶ森	18.35	2,229	101,224
7	西鉄天神大牟田線	都府楼前	18.51	1,880	84,653
8	JR筑豊本線	若松	18.71	1,899	84,574
9	西鉄天神大牟田線	西鉄福岡	18.84	2,642	116,863
10	JR筑肥線	九大学研都市	19.16	2,118	92,145
11	西鉄天神大牟田線	西鉄久留米	19.39	2,096	90,101
12	JR鹿児島本線	戸畑	19.78	2,099	88,430
13	JR筑肥線	姪浜	20.23	2,439	100,457
14	西鉄天神大牟田線	春日原	20.69	2,351	94,716
15	JR鹿児島本線	千早	20.86	2,726	108,924
16	北九州高速鉄道	企救丘	20.86	2,147	85,784
17	JR鹿児島本線	門司	20.87	2,078	82,956
18	JR日豊本線	南小倉	20.98	2,133	84,727
19	JR日豊本線	下曾根	21.00	2,087	82,820
20	西鉄天神大牟田線	西鉄二日市	21.02	2,065	81,872

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。

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「井尻」の27.99であった。また、「呉服町」「薬院」などでは月額賃料が10万円超と高水準であるにもかかわらず強気の価格設定で割高感が強く収益性は悪くなっている。ただし、他の都市圏ではマンションPERが40を大きく超える駅がある中で、福岡県では悪くとも30弱に留まっており、このことは福岡県内におけるマンション価格と賃料水準のバランスの良さを裏付けていると言える。

福岡県新築マンション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	西鉄天神大牟田線	井尻	27.99	2,660	79,186
2	西鉄天神大牟田線	大橋	27.89	2,974	88,845
3	福岡市営地下鉄箱崎線	呉服町	27.34	3,914	119,328
4	西鉄天神大牟田線	薬院	27.11	4,125	126,796
5	西鉄天神大牟田線	高宮	26.78	2,872	89,341
6	JR日豊本線	行橋	26.55	2,089	65,582
7	西鉄天神大牟田線	西鉄平尾	25.82	3,152	101,726
8	福岡市営地下鉄空港線	西新	25.73	3,775	122,229
9	福岡市営地下鉄七隈線	桜坂	25.42	3,307	108,398
10	西鉄貝塚線	香椎花園前	24.97	2,122	70,817
11	JR鹿児島本線	八幡	24.95	2,267	75,714
12	福岡市営地下鉄空港線	室見	24.86	2,845	95,360
13	JR筑豊本線	本城	24.80	2,069	69,499
14	JR鹿児島本線	赤間	24.68	2,158	72,889
15	JR筑肥線	周船寺	24.65	1,984	67,075
16	JR鹿児島本線	春日	24.57	2,429	82,385
17	福岡市営地下鉄七隈線	渡辺通	24.32	3,915	134,158
18	福岡市営地下鉄空港線	唐人町	24.27	3,656	125,536
19	福岡市営地下鉄七隈線	別府	24.26	2,875	98,762
20	福岡市営地下鉄空港線	藤崎	24.23	3,466	119,217

(集計期間:2010年7月~2011年6月)

マンションPERとは
 分譲マンションの価格が、同じ駅勢圏の分譲マンション賃料の何年分に相当するか求めた値。

$$\text{マンションPER} = \frac{\text{マンション価格}}{\text{月額賃料} \times 12}$$
 例えば、マンションPERが17.15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17.15年分に相当する(=賃料換算で17.15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。