

## 東京カンテイ、近畿圏の“2014年新築マンションPER”を発表

近畿圏平均は24.38、収益力は2013年の23.94から0.44ポイント低下

新築マンション価格、月額賃料の上昇率を上回る 収益性は5年ぶりに低下へ

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)は近畿圏平均で24.38と、昨年から0.44ポイント上昇(悪化)し、収益性は2012年と同程度まで低下した。平均賃料(70㎡換算)は121,524円(前年比+2.0%)と上昇、新築マンションの平均価格(70㎡換算)も3,474万円(同+3.7%)と月額賃料の上昇率を上回ったことで5年ぶりに収益性が低下する結果となった。

近畿圏 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	25.22	25.17	24.42	23.94	24.38
70㎡価格(万円)	3,448	3,427	3,340	3,351	3,474
70㎡賃料(円/月)	116,630	115,920	116,663	119,178	121,524
首都圏PER(参考)	25.18	23.75	23.83	23.98	24.99
中部圏PER(参考)	24.46	24.93	23.74	24.20	25.41

## ●PERランキングのトップは2年連続で「JR難波」、今年も三大都市圏の対象駅で最も高い収益性を誇る

マンションPERが最も低かった(収益性が高かった)駅は「JR難波」の13.00で、賃料換算では近畿圏平均よりも11年以上も短い回収期間となった。次いで、近畿圏で最も高い賃料水準である「大阪」が13.36と肉迫している。ランキング上位には「梅田」「なんば」など大阪市中心部の駅、「三ノ宮」「灘」など神戸市中心部に位置する駅が高い賃料水準を背景に数多く登場している。なお、昨年まで上位ランクインしていた「コスモスクエア」は、対象期間に分譲実績がなかったために今回は登場していない。

近畿圏新築マンション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	JR大和路線	JR難波	13.00	2,858	183,230
2	JR環状線	大阪	13.36	4,223	263,492
3	JRゆめ咲線	安治川口	15.16	2,316	127,304
4	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	16.56	3,110	156,486
5	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	16.86	3,414	168,710
6	JR神戸線	三ノ宮	17.18	3,685	178,759
7	京阪中之島線	中之島	17.26	3,773	182,141
8	大阪市営地下鉄堺筋線	日本橋	17.27	3,055	147,441
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	17.44	4,195	200,445
10	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	ドーム前千代崎	17.58	3,196	151,478
11	大阪市営地下鉄御堂筋線	なんば	17.76	3,199	150,074
12	阪神本線	出屋敷	17.80	2,461	115,241
13	京阪京津線	浜大津	17.90	2,686	125,043
14	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	18.01	3,719	172,115
15	JR神戸線	灘	18.10	3,320	152,869
16	JR神戸線	兵庫	18.24	2,888	131,935
17	京阪本線	丹波橋	18.25	2,659	121,411
18	JR神戸線	元町	18.31	4,067	185,117
19	JR環状線	森ノ宮	18.32	3,496	159,025
20	JR神戸線	須磨海浜公園	18.33	2,721	123,697

近畿圏新築マンション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	阪急神戸線	芦屋川	41.82	5,736	114,294
2	南海高野線	帝塚山	38.19	5,850	127,647
3	京都市営地下鉄東西線	東山	37.87	7,346	161,648
4	JR神戸線	舞子	37.00	3,342	75,256
5	近鉄京都線	高の原	36.38	3,166	72,528
6	神鉄粟生線	西鈴蘭台	35.54	3,105	72,800
7	近鉄難波線・奈良線	菖蒲池	34.97	3,217	76,644
8	阪急神戸線	御影	34.84	4,534	108,456
9	近鉄難波線・奈良線	生駒	34.47	3,840	92,831
10	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	34.44	5,702	137,966
11	阪急神戸線	六甲	34.01	4,451	109,050
12	JR神戸線	大久保	33.63	2,968	73,549
13	JR神戸線	垂水	33.59	3,756	93,193
14	阪急千里線	山田	33.45	3,828	95,383
15	叡山電鉄本線	修学院	33.15	4,927	123,852
16	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	33.04	3,600	90,808
17	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	32.99	2,878	72,711
18	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	32.47	5,605	143,847
19	阪急甲陽線	甲陽園	32.08	3,581	93,039
20	JR神戸線	芦屋	31.97	5,402	140,830

マンションPERが最も高かった(収益性が低かった)駅は「芦屋川」の41.82で、全国的にも有名な人気住宅地ということもあって、新築マンション価格が近畿圏の中でも高水準であったことが収益性悪化の要因と言える。「御影」「芦屋」なども同様の要因で、マンションPERは総じて30ポイントを上回っている。この他には「舞子」「高の原」など、郊外エリアに位置する駅が多く登場しており、各都市中心部へのアクセス性を反映して月額賃料は軒並み7万円台～9万円台と近畿圏平均を下回っている。