

東京カンテイ、中部圏の“2016年新築マンションPER”を発表

中部圏平均は28.55、収益力は2013年の調査開始以来最悪に
新築マンション価格は3,446万円に上昇 平均賃料が横ばい推移の中で価格だけが急上昇

2016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28.55と、昨年から1.75ポイント上昇した。平均賃料(70㎡換算)が102,716円(前年比+0.2%)と横ばいの中で、新築マンションの平均価格(70㎡換算)は3,446万円(同+6.6%)も上昇したことで収益性が悪化した。

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)

	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年
マンションPER	23.74	24.20	25.41	26.80	28.55
70㎡価格(万円)	2,837	2,933	3,048	3,233	3,446
70㎡賃料(円/月)	100,645	102,025	101,541	102,505	102,716
首都圏PER(参考)	23.83	23.98	24.99	27.30	28.66
近畿圏PER(参考)	24.42	23.94	24.38	26.04	28.30

●PERランキングのトップは「池下」 価格と賃料のバランスが取れた「岐阜」「久屋大通」も上位をキープ

2016年に中部圏で最もマンションPERが低かった駅は、名古屋市営地下鉄東山線「池下」の17.81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。新築マンション価格は3,920万円で、中部圏平均(3,446万円)よりも高くなっているが、月額賃料は183,430円と中部圏平均(102,716円)から8万円以上高くなっているため高収益な駅となった。名古屋市営地下鉄名城線「久屋大通」(20.59)や名鉄瀬戸線「清水」(20.61)なども同様で、新築マンション価格が4,000万円前後と高額ながらも交通利便性に優れた名古屋市中心部に位置していることで賃料水準が15万円~18万円と高く、良好な収益性を示している。

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	マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	名古屋市営地下鉄東山線	池下	17.81	3,920	183,430
2	J R東海道本線	岐阜	19.24	2,991	129,545
3	名鉄犬山線	上小田井	19.81	2,922	122,920
4	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	20.59	4,316	174,681
5	名鉄瀬戸線	清水	20.61	3,811	154,053
6	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	21.52	3,822	147,988
7	名鉄名古屋本線	名鉄一宮	21.70	2,459	94,434
8	J R東海道本線	南大高	21.84	3,270	124,807
9	名鉄名古屋本線	栄生	21.93	2,749	104,462
10	J R東海道本線	名古屋	21.95	4,341	164,813
11	名古屋市営地下鉄鶴舞線	浄心	22.05	2,757	104,177
12	名古屋市営地下鉄東山線	亀島	22.05	3,329	125,788
13	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	22.16	3,613	135,860
14	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	22.34	3,602	134,371
15	名鉄常滑線	太田川	22.49	2,837	105,125
16	J R東海道本線	共和	22.50	3,150	116,649
17	名鉄名古屋本線	神宮前	22.57	3,053	112,701
18	J R中央本線	多治見	22.93	2,387	86,763
19	J R東海道本線	刈谷	23.93	2,729	95,020
20	名鉄瀬戸線	森下	23.95	3,336	116,092

この他、JR東海道本線「岐阜」(19.24)や名鉄名古屋本線「名鉄一宮」(21.70)といった郊外エリアのサテライト駅、名古屋市営地下鉄桜通線「丸の内」(21.52)など価格と賃料のバランスが取れている駅がランキング上位に登場している。新築マンションの分譲戸数減少の影響から名古屋市の中心部のJR中央本線「千種」、同「鶴舞」、名古屋市営地下鉄名城線「西高蔵」、同「自由ヶ丘」という収益性の高く傾向の駅に新規分譲実績がなく、ランキングから消えているのも2016年の特徴と言える。

※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。