

東京カンテイ、近畿圏における“2020年 新築マンションPER”を発表

2020年の近畿圏平均は23.10、直近10年間で最高値を更新

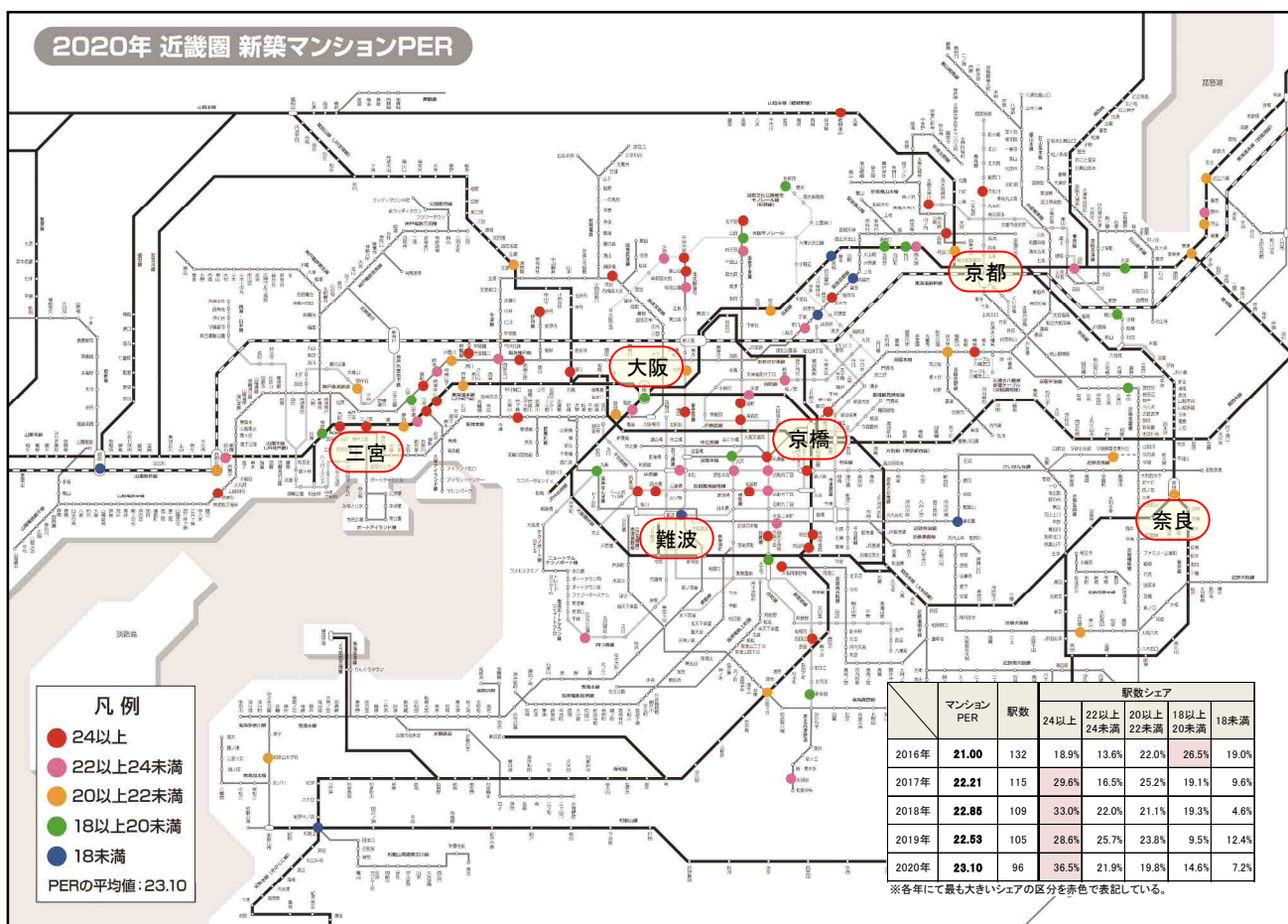
マンションPERが最も低かった駅は「姫路」の15.79、最も高かった駅は「摂津本山」の37.27

●“三極”への供給絞り込み&新型コロナ禍の影響で、対象駅は10年ぶりに100駅を下回る

2020年における新築マンション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)の近畿圏平均は23.10(対象96駅)と前年から0.57ポイント上昇し、直近10年間で最高値であった2018年の22.85ポイントを上回った。これまで、大阪市中心部では再開発に伴う大規模タワーマンション、京都市中心部では富裕層のセカンドニーズ向け高級マンションがそれぞれマーケットを牽引してきた。2020年には京都市中心部で対象駅が大幅に減少したのに対して、大阪市中心部では目立った駅数の減少もなく、各駅のマンションPERは新型コロナ下にも関わらず概ね強含む傾向を見せている。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、元々賃料見合いで割高感が強かった阪神エリアに加えて、大阪市中心部でも赤色や桃色を示す駅が増えつつある。比較的強い割安感を示す青色や緑色の合計シェア自体は21.9%→21.8%とほとんど変わっていない。大規模タワーマンションの開発が相次ぐ大阪市中心部では価格高騰を受けて買いにくさ・買いやすさの境目である黄色の駅がほとんど姿を消し、黄色の駅の主な分布エリアは郊外エリアへと移行しつつある。一方、昨年に桃色だった駅はさらに強い割高感を示す赤色に変わる形となり、今回は35駅と数を増やし、シェア自体も36.5%と2018年の33.0%を上回った。

近畿圏の都市中心部においても、主な販売ターゲットを一般勤労者から資金に余裕がある購入層にシフトさせる動きが加速しつつあり、彼らが求める立地や物件スペックに絞り込む流れの中にあっては大阪市中心部における大半の駅でマンションPERが近畿圏平均を上回るのも時間の問題である。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2021年5月6日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は「姫路」、上位駅の中には特定の高額賃料事例がバイアスとなったケースも

近畿圏で最もマンション PER が低かった(割安感が強かった)駅は JR 神戸線「姫路」の 15.79 で、新築マンション価格の方が上昇率で上回ったことによりマンション PER は昨年より僅かに上振れたが、ランキング自体は第3位→第1位とむしろ順位を上げる結果となった。「姫路」では2018年11月に駅近マンションが竣工して以降、当該物件から平均で20万円以上の賃料事例が多数発生するようになり、駅勢圏での事例シェアは2020年時点で過半数を占めている。これらの高額事例を除いた場合の月額賃料は159,234円で、これを用いて改めて算出したマンション PER は18.35と前述の駅平均から2.5ポイント程度上昇するが、近畿圏平均を大きく下回ることに変わりはないようだ。この他、「なんば」「北浜」「天王寺」「神戸」では主に駅近大規模タワーマンションから、「六甲」では駅近低層レジデンスから発生した高額賃料事例がバイアスとなったことで、実際よりも新築マンション価格が割安に判定されてランキング上位に登場してきたものと考えられる。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は昨年と同じく JR 神戸線「摂津本山」の 37.27 となった。直近3年間における月額賃料は15万円前後で安定推移している。それに対して、新築マンション価格は人気住宅地という土地柄から上昇傾向で推移しており、賃料見合いでの割高感は一段と強まっている。当該駅では新築分譲実績があつて賃料事例も発生している

マンションが1物件あるが、そのマンション PER を見ても31.13と近畿圏平均を大幅に上回っていることから、実質的にも賃料見合いで新築マンション価格が最も割高な駅の一つと言っても特段問題はないだろう。周辺エリアからは「苦楽園口」や「御影」もランクインしているが、分譲される新築マンションは富裕層向けの物件が中心であるために、これらの新築マンション価格は6,000万円台の後半～8,000万円の後半と非常に高額で、京都市中心部に位置する「今出川」と遜色ない水準となっている。また、大阪市中心部では近年にかけて活発化している大規模タワーマンション開発に呼応する形で、ランキング下位においても同エリアに位置する駅が数多く台頭してきている。投資ニーズの受け皿を担っている部分がある以上、行き過ぎた価格高騰は投資対象としての妙味を損なう可能性も孕んでいるが、日本国内や世界的な視点で収益性を比較した際に一定以上の優位性が保持され続ける限り、今後さらなる価格上昇とそれに伴うマンション PER の上昇が引き起こされることは否定できない。

近畿圏 新築マンション PER 上位 20 駅 (賃料水準に対して価格が割安な駅)

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神戸線	姫路	15.79	3,507	185,089
2	阪急京都線	高槻市	15.82	3,547	186,818
3	JR京都線	高槻	16.46	4,058	205,500
4	大阪メトロ御堂筋線	なんば	16.60	4,632	232,568
5	JR阪和線	和歌山	17.17	3,543	171,931
6	阪急京都線	摂津市	17.48	3,387	161,451
7	近鉄難波線・奈良線	東花園	17.94	3,869	179,713
8	京都市営地下鉄東西線	柳辻	18.14	3,557	163,362
9	近鉄京都線	寺田	18.27	3,121	142,324
10	大阪メトロ中央線	九条	18.31	3,703	168,487
11	JR京都線	桂川	18.44	3,798	171,660
12	大阪メトロ堺筋線	北浜	18.48	6,559	295,755
13	JR大阪環状線	天王寺	18.57	4,658	209,043
14	JR京都線	長岡京	18.58	3,818	171,270
15	JR琵琶湖線	大津	19.07	3,936	172,025
16	大阪モノレール彩都線	彩都西	19.10	3,038	132,574
17	大阪メトロ御堂筋線	新金岡	19.72	3,619	152,900
18	JR神戸線	神戸	19.91	5,392	225,654
19	阪急千里線	山田	19.93	4,243	177,390
20	阪急神戸線	六甲	19.99	5,838	243,390

近畿圏 新築マンション PER 下位 20 駅 (賃料水準に対して価格が割高な駅)

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神戸線	摂津本山	37.27	6,614	147,871
2	阪急甲陽線	苦楽園口	37.13	8,917	200,155
3	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	34.90	7,047	168,288
4	JR神戸線	元町	32.64	7,753	197,958
5	阪急神戸線	御影	30.37	7,972	218,714
6	JR大阪環状線	桃谷	28.91	5,576	160,722
7	京阪本線	関目	28.87	4,866	140,443
8	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	28.53	6,354	185,604
9	京阪本線	樟葉	28.28	4,403	129,754
10	JR大阪環状線	森ノ宮	28.17	5,856	173,246
11	阪急京都線	茨木市	27.76	5,224	156,827
12	大阪メトロ千日前線	西長堀	27.65	6,778	204,262
13	山陽電気鉄道本線	西新町	27.38	4,565	138,961
14	JR嵯峨野線	嵯峨嵐山	26.35	5,011	158,497
15	阪急京都線	西院	26.18	5,282	168,110
16	阪神本線	甲子園	26.18	5,527	175,953
17	大阪メトロ堺筋線	南森町	26.04	6,402	204,859
18	阪急宝塚線	池田	25.96	5,286	169,707
19	大阪メトロ御堂筋線	西田辺	25.87	4,787	154,193
20	大阪メトロ谷町線	天満橋	25.85	6,415	206,769

※マンション PER が同値の場合は、小数点第3位以下を参照し順位に反映している。

●PERが前年から最も低下した駅は「芦屋」、高級レジデンス由来の高額賃料事例で“見かけ上”割安さが増す

前年に比べて最も割安感が強まった駅はJR神戸線「芦屋」で、賃料換算での回収期間は約10年短くなった。マンションPERが大幅に低下した主な要因は月額賃料の水準が大きく跳ね上がったため、高額賃料事例は大手デベロッパーが分譲した平均専有面積150㎡超えの高級レジデンスに由来しており、月額賃料は30万円以上を誇っている。なお、当該物件におけるマンションPERは30.04となっていることから、「芦屋」でのマンションPERの低下はあくまで“見かけ上”であり、実質的には例年とほぼ変わらない30ポイント前後の水準を示しているものとみられる。このようなケースは首都圏において数多く確認されていたが、近畿圏でも特定の物件バイアスによって月額賃料が前年から10%以上も上昇してランキングに登場することとなった駅は「芦屋」以外にも6駅(「長岡京」「大阪阿部野橋」「梅田」「西大路」「草津」「神戸」)が該当する。

一方、前年から最も割高感が強まった駅はJR神戸線「元町」で、賃料換算で回収までに13年以上も長期化した。対象となった物件は、2019年は駅徒歩10分以上の小規模・中層マンション、2020年は駅徒歩6分圏内の大規模タワーマンションがそれぞれ該当しており、新築マンション価格が大幅上昇した背景にはこれらの物件スペックが全く異なっていた点が挙げられる。ランキング下位20駅のうち、新築マンション価格が前年から10%以上も上昇していたのは半数以上の12駅にも上る。その中には「元町」のように、駅近タワーマンションや高級レジデンスが新たに分譲された影響から新築マンションの価格水準が押し上がったケースもあるが、販売が継続している物件であったり昨年に分譲されていたものよりもスペック的にやや見劣りする物件でも価格水準は概ね上振れる傾向を示している。

近畿圏 新築マンションPERが前年から低下した(割安感が強まった)20駅

順位	沿線名	駅名	差分	2020年			2019年		
				新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR神戸線	芦屋	-9.95	21.07	7,243	286,398	31.02	7,380	198,277
2	JR京都線	長岡京	-9.09	18.58	3,818	171,270	27.67	5,017	151,126
3	近鉄南大阪線	大阪阿部野橋	-5.98	24.01	6,639	230,429	29.99	6,639	184,473
4	JR阪和線	和歌山	-4.56	17.17	3,543	171,931	21.73	4,095	157,034
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	-4.40	24.93	7,696	257,239	29.33	7,796	221,482
6	JR京都線	西大路	-4.22	23.32	5,056	180,648	27.54	4,052	122,604
7	北大阪急行南北線	緑地公園	-3.53	22.56	4,782	176,648	26.09	5,307	169,500
8	JR琵琶湖線	草津	-3.12	21.85	4,201	160,229	24.97	4,295	143,327
9	JR神戸線	六甲道	-2.99	23.42	5,587	198,772	26.41	5,986	188,833
10	JR神戸線	神戸	-2.58	19.91	5,392	225,654	22.49	5,494	203,564
11	大阪メトロ堺筋線	北浜	-2.51	18.48	6,559	295,755	20.99	7,002	277,967
12	南海高野線	三国ヶ丘	-2.32	20.14	3,607	149,276	22.46	3,957	146,791
13	大阪メトロ中央線	九条	-2.08	18.31	3,703	168,487	20.39	4,004	163,617
14	JR大阪環状線	桃谷	-1.93	28.91	5,576	160,722	30.84	5,861	158,342
15	大阪メトロ御堂筋線	中津	-1.88	20.70	7,078	284,917	22.58	7,061	260,625
16	阪急神戸線	岡本	-1.67	22.84	6,025	219,818	24.51	6,494	220,817
17	JR京都線	桂川	-1.65	18.44	3,798	171,660	20.09	3,837	159,137
18	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	-1.56	22.34	6,388	238,297	23.90	6,338	221,038
19	JR京都線	高槻	-1.55	16.46	4,058	205,500	18.01	4,471	206,845
20	大阪メトロ堺筋線	南森町	-1.41	26.04	6,402	204,859	27.45	6,675	202,622

近畿圏 新築マンションPERが前年から上昇した(割高感が強まった)20駅

順位	沿線名	駅名	差分	2020年			2019年		
				新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)	新築マンションPER	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR神戸線	元町	13.66	32.64	7,753	197,958	18.98	4,494	197,271
2	阪急甲陽線	苦楽園口	9.65	37.13	8,917	200,155	27.48	6,602	200,209
3	山陽電気鉄道本線	西新町	7.87	27.38	4,565	138,961	19.51	3,112	132,888
4	阪急京都線	西院	6.28	26.18	5,282	168,110	19.90	4,088	171,135
5	JR大阪環状線	寺田町	4.58	24.92	5,499	183,869	20.34	4,411	180,759
6	阪急神戸線	武庫之荘	4.42	24.69	4,722	159,363	20.27	4,347	178,735
7	大阪メトロ千日前線	西長堀	4.36	27.65	6,778	204,262	23.29	5,657	202,440
8	阪急京都線	茨木市	4.14	27.76	5,224	156,827	23.62	4,422	156,038
9	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	4.05	34.90	7,047	168,288	30.85	6,620	178,815
10	大阪メトロ四つ橋線	住之江公園	4.02	22.18	3,800	142,750	18.16	3,465	159,005
11	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	3.97	28.53	6,354	185,604	24.56	5,535	187,783
12	大阪メトロ谷町線	都島	3.96	23.71	4,777	167,915	19.75	4,622	195,031
13	大阪メトロ堺筋線	扇町	3.53	24.70	7,824	263,947	21.17	6,306	248,234
14	阪神本線	甲子園	3.16	26.18	5,527	175,953	23.02	5,639	204,129
15	阪急宝塚線	池田	2.70	25.96	5,286	169,707	23.26	4,822	172,793
16	JR琵琶湖線	大津	2.64	19.07	3,936	172,025	16.43	3,308	167,765
17	JR神戸線	摂津本山	2.52	37.27	6,614	147,871	34.75	6,202	148,744
18	阪急神戸線	御影	2.49	30.37	7,972	218,714	27.88	7,318	218,714
19	JR嵯峨野線	丹波口	2.27	21.86	4,832	184,243	19.59	4,080	173,542
20	北大阪急行南北線	桃山台	2.24	25.37	5,294	173,882	23.13	4,686	168,830

●新築マンションPERの算出方法と改訂版(カンテイアイ95号以降)における変更点について

分譲マンションの新築価格が、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を求めた値。

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

一般に、マンションPERが低ければ賃料見合いでは割安で買やすく、反対に高ければ割高で買にくいことを意味する。なお、改訂版ではデータの均質化を図るために、分譲マンションの募集賃料も“新築相当”(=直近3年間に発生した築3年未満の事例を対象)とし、対象も最寄駅からの所要時間が徒歩20分以内の物件に改めた。