

東京カンテイ、近畿圏における“2023年 新築マンションPER”を発表

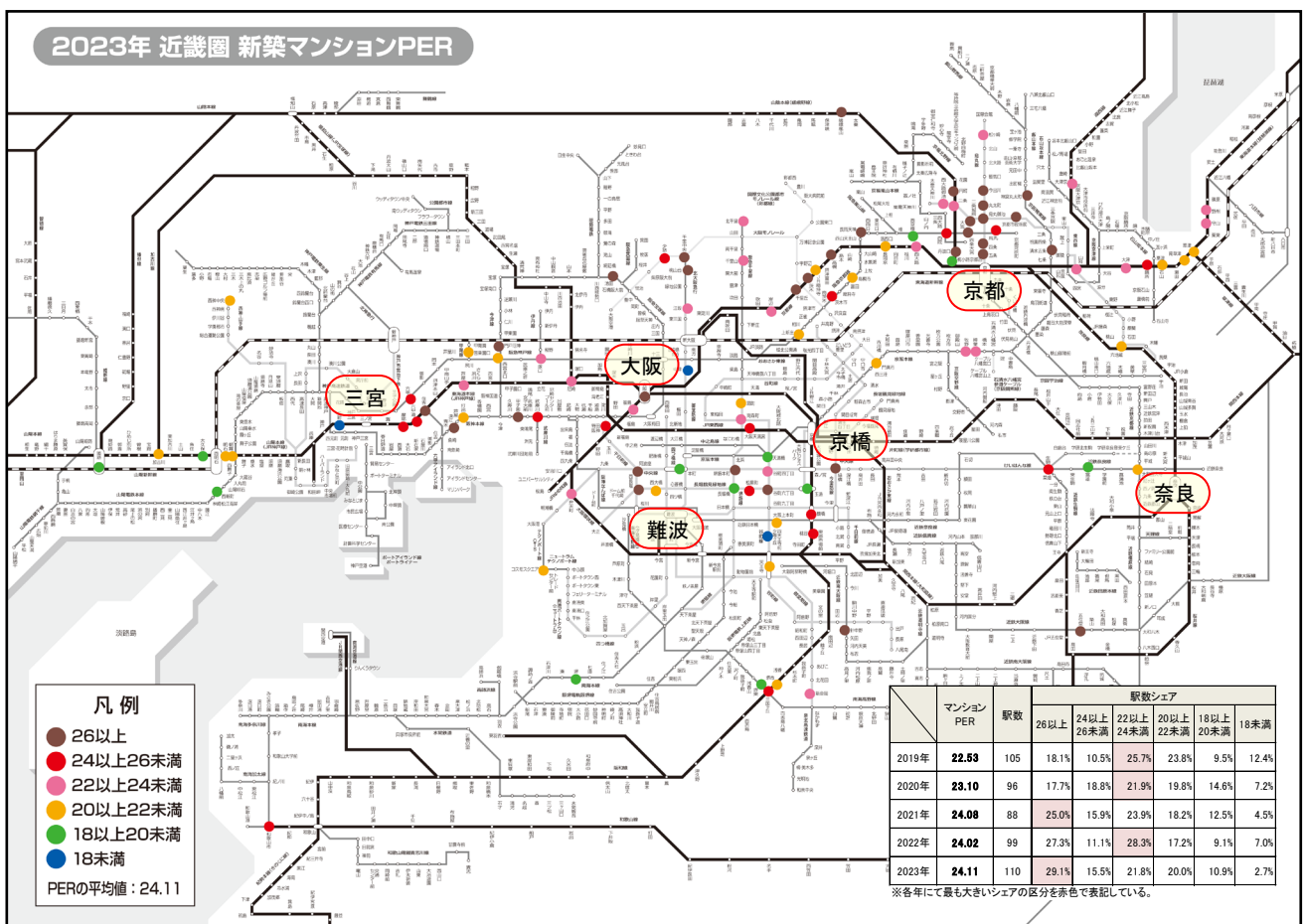
2023年の近畿圏平均は24.11とやや上昇、24ポイント台で安定推移

マンションPERが最も低かった駅は「元町」の11.66、最高駅は「神宮丸太町」の36.88

●京都市中心部では富裕層からのセカンドニーズの高まりで賃料見合いでの割高感がさらに強まる

2023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24.11(対象110駅)と前年から0.09ポイント上昇、2021年に記録した最高値を僅かに更新するも、ここ3年間は24ポイントをやや上回る水準での推移が続いている。算出対象駅における新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+5.3%の5,848万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+5.0%の204,214円と揃って上昇、今回は価格の上昇率が僅かに上回ったことで回収に要する期間は2年ぶりに長くなった。なお、マンションPERの最大値に関しては4年ぶりに縮小して40ポイントの大台を割り込んでおり、極端に割高となるケースの出現に歯止めが掛かっている。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、比較的割安な青色・緑色・橙色の3つの区分の合計シェアは33.6%とこの10年の間で50ポイント近くも縮小しており、一般的な勤労者でも購入しやすい値頃な新築マンションの供給エリアはかなり限定されてきている。一方、近畿圏平均のマンションPERをやや下回る桃色は24駅(シェア21.8%)と駅数・シェアともに縮減の度合いが最も大きかった。また、近畿圏平均を概ね上回る赤色は17駅(同15.5%)、さらに強い割高感を示す茶色は32駅(同29.1%)と駅数・シェアともに揃って増大しており、これらの合計シェアは44.6%と2021年に記録した40.9%を上回った。茶色の駅の多くは京都市中心部に位置しているが、これは国内外の富裕層からのセカンドニーズの高まりによって高騰する販売価格に対してオフィスエリアを有する大阪市中心部ほど相場賃料を高く設定できず、結果的に賃料見合いで割高感が一段と強くなったためと考えられる。



●PERランキングの第1位は「元町」、対象物件のスペック乖離や高額な賃料事例の発生が大きく影響

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「元町」の 11.66 で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均より 12 年以上も短い。当該駅で分譲価格の対象となったのは徒歩 12 分に立地する物件のみ、それに対して募集賃料の対象となったのは徒歩 3 分と 6 分に立地する物件であったことから、駅平均のマンション PER は実態よりも低めに示されたものと考えられる。さらに、神戸市中央区の旧居留地に立地する準タワー物件からは非常に高額な賃料事例が多数発生していたことを考慮すれば、今回の結果はあくまでイレギュラーなケースと捉えるのが妥当であろう。ランキング上位 20 駅のうち、「元町」「堺東」「西京極」「石山」「朝霧」を除いた駅に関しては賃料見合いで純粋に割安であると言っても差し支えない。近畿圏においても多くの駅でマンション PER が 20 ポイントを上回ることが常態化しているものの、近郊～郊外エリアに目を転じれば一般的な勤労者にも値頃な価格の新築マンションがまだ残っているようだ。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は昨年と同じく京阪鴨東線「神宮丸太町」の 36.88 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して 12 年以上も余計にかかる計算となる。分譲価格の対象となったのは前回と同じ 1 物件のみで、最寄駅から徒歩圏内かつ京都御所と鴨川の間を南北に通る河原町通沿い(鴨川の西側エリア)に立地するという希少性の高さもあって、

平均価格は京都市中心部でも比較的高い水準を誇っている。一方、募集賃料の対象を見ると今回は分譲価格で対象となった物件からも賃料事例が発生したために月額賃料は 4 万円近くも上昇して割高感が幾分か是正される結果となった。ランキング下位駅には京都市中心部に位置する駅が 9 駅も登場しており、平均価格は概ね 7,000 万円以上と他のランキング下位駅に比べて水準が高い。また、「大阪」「千里中央」「西長堀」「阿波座」では高額なタワーマンションが供給されたこともあり、賃料見合いで割高な駅として登場してきている。2 つの大規模タワーマンションが分譲価格の対象となっていた「大阪」の平均価格は 9,629 万円と大阪市内で最も高い水準を示しているが、周辺相場や賃料水準に比べてやや強気に設定されている感は否めない。なお、「千里中央」や「緑橋」に関しては当該物件からまだ賃料事例が発生していないため、来年以降にこれらの物件から高額賃料事例が発生した場合にはマンション PER が下方修正されることも考えられる。

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	元町	11.66	5,601	400,278
2	大阪メトロ御堂筋線	中津	17.26	6,410	309,404
3	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	17.65	6,618	312,471
4	JR神戸線	大久保	18.17	3,869	177,407
5	南海高野線	堺東	18.72	4,783	212,965
6	JR神戸線	姫路	18.89	4,593	202,635
7	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	19.14	6,311	274,720
8	南海本線	堺	19.39	4,174	179,393
9	阪急京都線	西京極	19.51	4,550	194,323
10	山陽電鉄本線	西新町	19.57	4,262	181,496
11	大阪メトロ谷町線	天満橋	19.77	6,644	280,103
12	大阪メトロ御堂筋線	本町	19.83	7,063	296,814
13	JR嵯峨野線	梅小路京都西	19.86	5,718	239,894
14	近鉄難波線・奈良線	富雄	19.91	3,952	165,414
15	JR大阪環状線	玉造	19.98	6,734	280,811
16	阪急京都線	高槻市	20.02	4,905	204,216
17	京阪本線	門真市	20.09	4,414	183,050
18	JR琵琶湖線	石山	20.14	3,923	162,298
19	JR神戸線	朝霧	20.17	3,906	161,415
20	JR阪和線	堺市	20.22	4,382	180,631

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	京阪鴨東線	神宮丸太町	36.88	9,552	215,838
2	京都市営地下鉄東西線	二条城前	36.34	7,744	177,604
3	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	35.03	6,979	166,042
4	阪神本線	甲子園	34.53	5,378	129,799
5	JR嵯峨野線	丹波口	33.24	6,386	160,080
6	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	32.73	8,166	207,899
7	JR大阪環状線	大阪	32.67	9,629	245,597
8	北大阪急行線	桃山台	32.11	7,878	204,459
9	阪急宝塚線	池田	31.83	5,729	149,992
10	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	31.61	9,785	257,939
11	北大阪急行線	千里中央	29.59	6,791	191,282
12	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	29.56	10,069	283,872
13	大阪メトロ中央線	緑橋	29.11	5,251	150,327
14	京都市営地下鉄烏丸線	四条	28.59	7,029	204,878
15	阪急今津線	門戸厄神	28.58	5,877	171,381
16	大阪メトロ千日前線	西長堀	27.98	7,447	221,826
17	JR京都線	千里丘	27.72	5,033	151,297
18	大阪メトロ千日前線	阿波座	27.58	6,730	203,358
19	京阪本線	清水五条	27.42	8,136	247,272
20	JR神戸線	住吉	27.17	7,059	216,543

※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「樟葉」、対象物件のバイアスが解消し本来の水準を示す結果に

前年に比べて最も割安感が強まった駅は京阪本線「樟葉」で、賃料換算で回収期間が12年以上も短くなった。分譲価格の対象物件に対して募集賃料の対象物件がかなり最寄駅から離れて立地していた影響から、マンションPERは35ポイント前後と近畿圏平均に比べても高い数値を示していたが、今回は分譲価格と募集賃料における対象物件のバイアスがほぼ解消されたことを受けて賃料見合いでの割高感が大幅に低下、当該エリア本来の水準を示す結果となった。掲出した20駅の中で月額賃料が10%以上も上昇していた駅は14駅を数えるが、このうち「神宮丸太町」「堺市」「南草津」「野田阪神」「阿波座」「西院」「上新庄」の7駅に関しては「樟葉」と同じようにこれまでの過大な割高感が是正されたことでそれぞれのエリアに相応しい水準に戻している。なお、「今出川」「朝霧」「芦屋」の3駅では前回と今回で分譲価格の対象となった物件の違いによって平均価格が10%以上も下落している。一方、前年から最も割高感が強まった駅は阪神本線「甲子園」で、2022年に比べて約8年も長期化した。平均価格が上昇したことに加えて、月額賃料が大幅に低下したことも要因に挙げられるが、月額賃料が対象となった物件自体は前回から変わっておらず、今回は比較的築年数を経た物件からの事例シェアが相対的に拡大したことで駅平均の賃料水準が低下していた。各物件での賃料水準自体は前回とさほど変わっていないことから、当該駅における正味のマンションPERは前年まで示されていた25ポイント前後であるとみられる。同じく、「長岡天神」や「丸太町」でも月額賃料が10%以上も低下したことで割高感が強まっているものの、前者は比較的築年数が進んだこと、後者は徒歩10分以上に立地する物件が事例シェアの大半を占めたことに起因している。

近畿圏 新築マンションPERが前年から低下した20駅(割安感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2023年			2022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	京阪本線	樟葉	-12.62	23.24	6,225	223,187	35.86	5,903	137,186
2	JR大阪環状線	天王寺	-11.22	21.81	7,308	279,210	33.03	7,769	196,030
3	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	-8.61	17.65	6,618	312,471	26.26	6,370	202,152
4	京阪鴨東線	神宮丸太町	-8.43	36.88	9,552	215,838	45.31	9,635	177,220
5	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	-7.88	35.03	6,979	166,042	42.91	8,315	161,465
6	JR阪和線	堺市	-5.83	20.22	4,382	180,631	26.05	4,318	138,158
7	JR神戸線	元町	-5.56	11.66	5,601	400,278	17.22	5,855	283,308
8	JR琵琶湖線	南草津	-4.92	21.78	4,516	172,787	26.70	4,539	141,671
9	大阪メトロ千日前線	野田阪神	-4.80	24.44	6,437	219,484	29.24	5,852	166,798
10	大阪メトロ千日前線	阿波座	-4.49	27.58	6,730	203,358	32.07	6,805	176,832
11	JR神戸線	加古川	-3.54	20.88	4,363	174,099	24.42	4,199	143,296
12	阪急神戸線	西宮北口	-3.39	21.71	5,506	211,360	25.10	5,826	193,400
13	阪急京都線	西院	-3.16	24.82	5,536	185,851	27.98	5,415	161,257
14	JR神戸線	朝霧	-3.02	20.17	3,906	161,415	23.19	4,497	161,610
15	JR大阪環状線	大阪	-2.89	32.67	9,629	245,597	35.56	10,393	243,535
16	大阪メトロ御堂筋線	本町	-2.73	19.83	7,063	296,814	22.56	7,559	279,198
17	北大阪急行線	千里中央	-2.61	29.59	6,791	191,282	32.20	6,220	160,979
18	阪急京都線	上新庄	-2.46	20.82	4,169	166,857	23.28	4,113	147,254
19	JR京都線	高槻	-1.95	26.14	6,829	217,708	28.09	6,200	183,911
20	JR神戸線	芦屋	-1.45	22.87	6,395	233,015	24.32	7,593	260,220

近畿圏 新築マンションPERが前年から上昇した20駅(割高感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2023年			2022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	阪神本線	甲子園	7.60	34.53	5,378	129,799	26.93	5,095	157,686
2	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	4.90	31.61	9,785	257,939	26.71	8,256	257,543
3	JR神戸線	摩耶	4.48	24.61	5,761	195,096	20.13	4,669	193,267
4	阪急京都線	長岡天神	4.46	26.32	5,899	186,790	21.86	5,555	211,717
5	阪急今津線	門戸厄神	4.37	28.58	5,877	171,381	24.21	5,182	178,375
6	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	4.33	29.56	10,069	283,872	25.23	8,534	281,889
7	南海本線	和歌山市	4.21	24.52	4,498	152,879	20.31	3,855	158,187
8	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	3.60	32.73	8,166	207,899	29.13	8,458	241,963
9	阪急神戸線	六甲	3.48	25.68	7,590	246,331	22.20	7,022	263,562
10	近鉄南大阪線	針中野	2.74	26.21	4,876	155,004	23.47	4,839	171,818
11	南海高野線	三国ヶ丘	2.59	24.62	5,045	170,796	22.03	4,031	152,504
12	阪急京都線	烏丸	2.32	25.01	7,722	257,338	22.69	6,817	250,388
13	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	2.23	25.63	6,322	205,591	23.40	5,780	205,831
13	阪神本線	武庫川	2.23	24.78	4,646	156,240	22.55	4,217	155,809
15	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	2.19	26.39	7,257	229,133	24.20	7,042	242,498
16	JR嵯峨野線	円町	2.16	27.03	5,619	173,257	24.87	5,379	180,249
17	京阪本線	牧野	2.09	23.29	4,366	156,224	21.20	4,348	170,934
18	大阪モノレール本線	少路	1.99	24.25	4,907	168,624	22.26	4,519	169,168
19	JR琵琶湖線	大津	1.85	23.56	4,440	157,071	21.71	4,265	163,725
20	JR神戸線	尼崎	1.66	22.54	5,532	204,517	20.88	5,153	205,697

●新築マンションPERの算出方法と改定版(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。

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