

東京カンテイ、2000年～2017年における新築マンションPER【改訂版】を発表

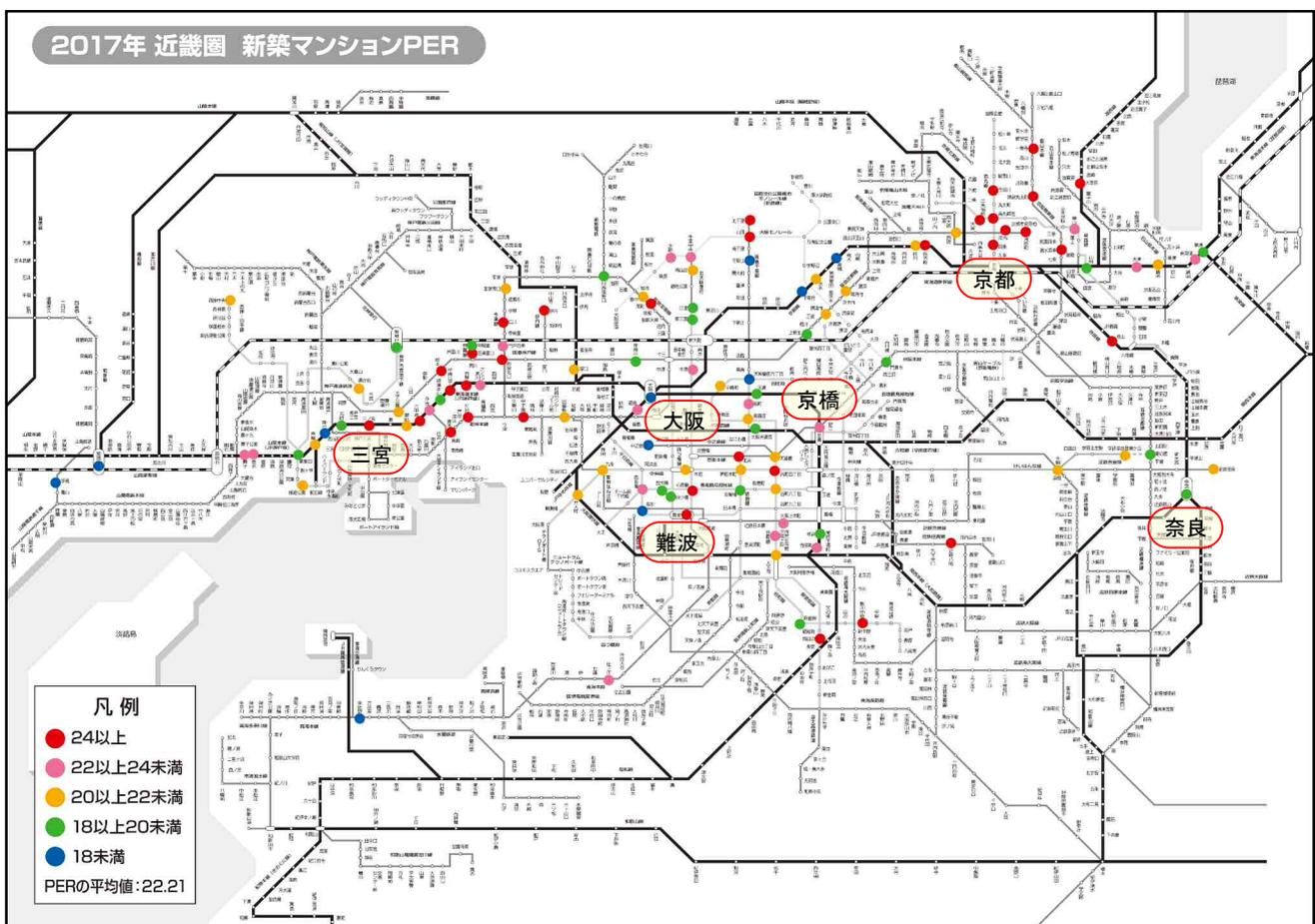
2017年の近畿圏平均は22.21、価格高騰に伴って4年連続で上昇

マンションPERの最低値は「天神橋筋六丁目」の14.93、最高値は「甲南山手」の33.92

●富裕層による実需・投資ニーズに合わせた物件の供給が増え、賃料見合いでの買いやすさが後退

2017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22.21(対象115駅)で、圏域以外からの投資ニーズの高まりも手伝って、マンションPERは4年連続で上昇している。分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は前年比+1.6%の172,865円に上昇したものの、新築マンションの平均価格(70㎡換算)が+7.4%の4,591万円と上昇率で上回っており、富裕層による実需・投資ニーズに合わせた物件の供給が多くなっているのに伴い、賃料見合いでの買いやすさは一段と後退する傾向にある。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、赤色や桃色で示された駅が阪神間エリアや京都市中心部に多く分布しており、これまで比較的割安感を保っていた大阪市中心部においても、これらの色で示された駅が目立つようになってきている。賃料見合いで強い割安感を示す青色(18未満)や緑色(18以上20未満)の合計シェアは全体の3割を割り込む水準まで縮小しており、主だった分布エリアも大阪市中心部、北摂エリアおよび京阪間エリアに限られている。一方、近畿圏平均よりも総じてマンションPERが高い桃色(22以上24未満)や強い割高感を示す赤色(24以上)の駅は、数・シェアともに2014年以降は増大しており、これらのシェアは全体の4割以上を占めるまでに至っている。ミニバブル期と異なる特徴としては、富裕層のセカンドニーズに沿った高額マンションの供給が相対的に増加した京都市中心部、さらに大規模タワーマンションの開発が盛んに行われている大阪市中心部でも、これらの色で示される駅が広くかつ多く分布するようになった点が挙げられる。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2018年5月7日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は「天神橋筋六丁目」、良好な交通利便性から月額賃料は圏域平均より6万円高い

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)駅は大阪市営地下鉄堺筋線「天神橋筋六丁目」の14.93で、賃料換算では回収期間が近畿圏平均より7年以上も短かった。堺筋線や谷町線の2路線が利用可能で、JR環状線「天満」が徒歩圏であること、またターミナル駅であるJR大阪駅周辺へもアクセスしやすいことから、月額賃料は近畿圏平均よりも6万円ほど高くなっている。一方、新築マンション価格は大阪市中心部からやや外れている立地であるために、駅近物件でも4,000万円前後の水準に抑えられており、賃料見合いで非常に割安な駅となっている。また、「中之島」をはじめ特定の物件から高額な賃料事例が発生したことで結果的にマンションPERが低い値となっている駅も見られる。郊外エリアに位置する駅は、事業集積地である大阪市中心部まで電車通勤する場合に相応の時間や乗り継ぎが必要になるため賃料水準が低く、新築マンション価格は賃料見合いでもかなり抑え目に設定されている。

一方、マンション PER が高かった(割高感が強かった)駅はJR神戸線「甲南山手」の33.92で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収までに11年以上も余計にかかる計算となる。阪神間エリアに位置する駅は住宅地として常に高いニーズを集めているため、価格高騰期に限らず賃料見合いで割高な価格の新築マンションが販売されることも珍しくはない。また、富裕層向けの高額マンションが主だった供給物件となっている京都エリアからは「今出川」や「烏丸」などが挙がってきており、新築マンション価格は軒並み6,000万円~7,000万円となっている。この他、大阪市中心部に位置する駅もしくは20分~30分程度でダイレクトアクセスできる交通利便性の高い駅であっても、賃料見合いで強気な値付けの新築マンションが供給されたことによって高いマンションPERを示すケースが見受けられる。

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	大阪市営地下鉄堺筋線	天神橋筋六丁目	14.93	4,157	232,069
2	山陽電気鉄道本線	手柄	15.31	2,477	134,825
3	JR環状線	大阪	15.52	5,261	282,569
4	京阪中之島線	中之島	17.06	4,934	240,956
5	阪急千里線	千里山	17.16	3,462	168,151
6	JR神戸線	姫路	17.30	3,371	162,347
7	JR京都線	高槻	17.43	4,119	196,880
8	阪神なんば線	桜川	17.58	3,426	162,413
9	南海本線	泉佐野	17.63	2,795	132,077
10	JR京都線	千里丘	17.84	2,947	137,657
11	JR神戸線	神戸	17.93	4,488	208,632
12	京阪本線	門真市	18.09	2,831	130,411
13	阪急神戸線	神崎川	18.12	3,356	154,351
14	JR神戸線	摂津本山	18.30	4,420	201,269
15	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	18.33	4,876	221,657
16	JR神戸線	元町	18.35	4,409	200,265
17	JR環状線	天満	18.60	4,728	211,842
18	近鉄京都線	高の原	18.64	3,517	157,250
19	大阪市営地下鉄御堂筋線	江坂	18.77	3,483	154,626
20	阪急甲陽線	甲陽園	18.86	3,225	142,497

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	甲南山手	33.92	5,583	137,171
2	阪神本線	打出	33.91	6,007	147,643
3	大阪市営地下鉄御堂筋線	心齋橋	32.24	7,697	198,921
4	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	29.56	6,251	176,246
5	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	27.65	7,112	214,394
6	阪急京都線	烏丸	27.57	6,945	209,889
7	京阪本線	清水五条	27.43	6,200	188,368
8	大阪市営地下鉄御堂筋線	西田辺	27.26	4,285	130,976
9	JR神戸線	芦屋	27.10	6,403	196,913
10	阪急神戸線	西宮北口	27.03	5,276	162,670
11	叡山電鉄本線	一乗寺	26.79	5,210	162,090
12	JR京都線	西大路	26.77	3,992	124,294
13	阪急千里線	山田	26.25	4,820	153,026
14	阪急伊丹線	伊丹	26.21	4,098	130,302
15	京阪鴨東線	神宮丸太町	25.89	7,662	246,628
16	大阪市営地下鉄御堂筋線	なんば	25.86	5,513	177,640
17	阪急神戸線	岡本	25.81	7,311	236,004
18	大阪市営地下鉄谷町線	駒川中野	25.75	3,773	122,099
19	阪急今津線	仁川	25.69	4,463	144,762
20	阪急宝塚線	岡町	25.56	4,200	136,944

*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。

●新築マンションPERの算出方法と改訂版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いやすく、反対に高ければ割高で買い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。