

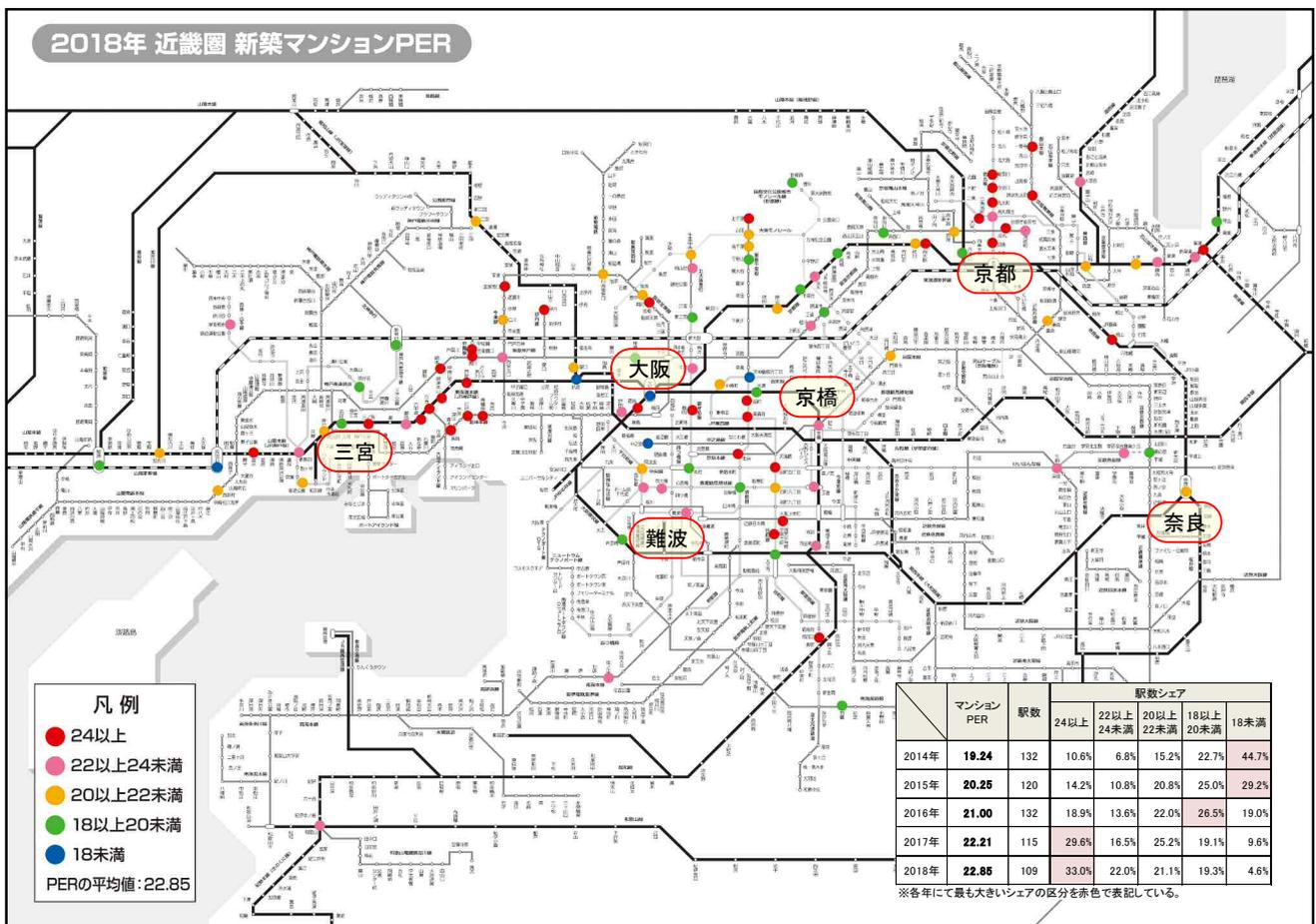
東京カンテイ、近畿圏における“2018年 新築マンションPER”を発表

**2018年の近畿圏平均は22.85、京阪神が牽引する形で5年連続の上昇**  
**マンションPERが最も低かった駅は「尼崎」の14.40、最も高かった駅は「打出」の37.21**

●大阪市中心部では高スペックな駅近・タワー物件が増加、価格水準の上振れが顕著に

2018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22.85(対象109駅)と前年から0.64ポイント上昇、2013年を境に数値が上がり続けている。分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は前年比+1.4%の175,357円、新築マンションの平均価格(70㎡換算)は+4.6%の4,803万円と、価格の方が上昇率で上回って賃料見合いでの割安感はさらに減退した。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、従来から高級マンションが継続的に供給され続けていた阪神エリアに加えて、直近にかけて新築マンション価格が高騰してきている大阪市や京都市の中心部においても赤色や桃色で示された駅を数多く確認することができる。中でも、割高感の強まりが大きかったのは大阪市中心部で、マンションPERが高い赤色の駅は4駅→8駅に倍増している。これらの駅では駅近・タワーといった高スペックな新築マンションの供給が増えたことで、これまでの相場よりも価格水準が上振れているわけだが、再開発を境に商業施設や飲食店、公園や病院などが整備されて生活利便性が向上したことも相俟って、職住近接のライフスタイルを可能にする新たな居住エリアとしての認識が若い世代を中心に徐々に浸透してきている。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)やさらに強い割高感を示す赤色(24以上)はどちらも駅数・シェアともに増大する傾向が続いており、これらの合計シェアは2018年には55.0%とついに過半数を占めるまでに至っている。今後、大手デベロッパーによる郊外ターミナル駅での駅前再開発事業が推し進められるのであれば、現状で一定以上の割安感を保っている郊外エリアにおいても桃色や赤色の駅が増えても何ら不思議ではない。



●PERランキングの第1位は「尼崎」、JR大阪駅までの至便性の良さに対して相場価格は割安な水準

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「尼崎」の 14.40 で、ターミナル駅の JR 大阪駅まで 2 駅という至便性の良さから、月額賃料が近畿圏平均をやや上回る水準にありながらも新築マンションの相場価格は従来からさほど高くはなく、隣接駅を含めて 3,500 万円前後の水準に留まっている。さらに、今回は徒歩 18 分に立地する大規模マンションから 3,000 万円台前半の住戸が数多く分譲されたことも影響し、賃料見合いで非常に割安な駅となっている。北摂～京阪エリアからは「摂津市」や「千里山」などがランキング上位に登場してきているが、こちらは近畿圏平均を下回る月額賃料に対して新築マンション価格は 3,000 万円台と依然として値頃感のある水準を保っている。また、大阪市中心部からは JR 環状線沿線の「芦原橋」や「天王寺」が新たに登場してきている。なお、特定の物件から高額な賃料事例が発生したことでマンション PER が低い値となっている駅としては「守山」をはじめ、駅近大規模タワーマンションから数多くの賃料事例が発生している「中之島」や投資用コンパクトマンションにて高めの表面利回りありきで相場から上振れる賃料設定が為されている「摂津市」などでも賃料水準の高まりが認められる。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は阪神本線「打出」の 37.21 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収までに 14 年以上も余計にかかる

計算となる。阪神エリアに位置する駅は住宅地として根強い人気があるために、市況感に左右されることなく高価格帯の新築マンションがコンスタントに販売されている。もちろん、昨今の価格高騰局面においても賃料見合いで割高な駅は多く見られ、2018 年においては前述の「打出」以外にも「夙川」「芦屋」「六甲道」「摂津本山」などが登場してきている。これらの新築マンション価格はいずれも近畿圏平均を上回っており、中には 6,000 万円台～7,000 万円台と高水準を示す駅も珍しくはない。京都エリアからは「二条城前」や「今出川」など 5 駅がランクインしているが、こちらも富裕層向けの高級マンションが供給されていることにより、近畿圏の中では非常に高い価格帯となっている。また、大阪エリアからは事業集積地のど真ん中に位置する「梅田」をはじめ、30 階～40 階建てクラスの大規模タワーマンションが分譲されて新築マンション価格が 7,000 万円前後と高騰した「南森町」や「北浜」も登場しているが、東京都心部に比べると価格・収益性の両面で投資先としての魅力を依然として維持している。

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 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円 / 月)
1	JR神戸線	尼崎	14.40	3,073	177,788
2	JR環状線	大阪	16.09	5,320	275,488
3	京阪中之島線	中之島	16.79	5,105	253,402
4	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	17.08	4,200	204,877
5	JR神戸線	西明石	17.39	3,299	158,085
6	JR環状線	芦原橋	18.14	3,865	177,516
7	南海高野線	白鷺	18.28	3,167	144,380
8	JR環状線	天王寺	18.35	4,500	204,395
9	阪急京都線	摂津市	18.47	3,449	155,619
10	JR環状線	天満	18.49	4,635	208,872
11	神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	18.64	4,638	207,350
12	JR神戸線	姫路	18.77	3,648	161,963
13	JR京都線	千里丘	18.78	3,088	137,048
14	阪急京都線	東向日	18.91	3,856	169,929
15	JR京都線	高槻	18.93	4,599	202,492
16	近鉄京都線	高の原	19.00	3,554	155,918
17	阪急千里線	千里山	19.08	3,415	149,171
18	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	19.33	4,406	189,897
19	JR琵琶湖線	守山	19.46	3,508	150,171
20	大阪高速鉄道彩都線	彩都西	19.54	2,911	124,151

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 m <sup>2</sup> 価格 (万円)	70 m <sup>2</sup> 賃料 (円 / 月)
1	阪神本線	打出	37.21	6,575	147,266
2	阪急神戸線	夙川	32.89	6,613	167,560
3	京都市営地下鉄東西線	二条城前	31.62	7,006	184,658
4	JR神戸線	芦屋	31.45	7,549	200,044
5	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	30.75	6,398	173,372
6	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	30.57	7,991	217,821
7	阪急宝塚線	岡町	30.06	4,799	133,042
8	大阪メトロ御堂筋線	梅田	29.57	7,938	223,732
9	JR京都線	西大路	29.09	4,306	123,336
10	JR神戸線	六甲道	28.26	6,242	184,036
11	JR神戸線	摂津本山	27.53	5,066	153,343
12	大阪メトロ堺筋線	南森町	27.33	6,700	204,287
13	JR神戸線	三ノ宮	27.31	6,038	184,265
14	阪急千里線	北千里	26.85	5,061	157,065
15	大阪メトロ御堂筋線	西田辺	26.78	4,777	148,671
16	阪急甲陽線	苦楽園口	26.76	6,215	193,542
17	阪神本線	香櫨園	26.64	5,048	157,934
18	大阪メトロ堺筋線	北浜	26.22	7,046	223,925
19	阪急伊丹線	伊丹	26.13	3,984	127,038
20	阪急京都線	烏丸	25.96	6,794	218,128

※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「鞍馬口」、割安感が増すも近畿圏平均は下回らず

前年に比べて最も割安感が強まった駅は京都市営地下鉄烏丸線「鞍馬口」で、賃料換算での回収期間が6年ほど短くなった。新築マンション価格が引き続き下落した上に投資目的で分譲された物件からやや高めめの賃料事例が発生した影響で前年に比べてマンションPERは低下したが、京都市内に立地する駅ということもあり、近畿圏平均を下回るまでには至らなかった。同じく、特定の物件バイアスによって月額賃料が前年から10%以上も上昇していた駅としては「西宮北口」「なんば」「学園都市」「守山」「本町」が挙げられ、いずれも目立った価格調整は見られないことから、実質的に割安感が強まったわけではないと判断される。純粋に割安感が強まった駅としては「仁川」「烏丸御池」「大津」などが該当する程度で、前年から新築マンション価格の割安感が大幅に強まった駅はさほど多くない。

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	2018年			2017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	京都市営地下鉄烏丸線	鞍馬口	-5.83	25.52	6,405	209,147	31.35	6,537	173,756
2	阪急今津線	仁川	-5.01	20.68	3,499	141,022	25.69	4,463	144,762
3	阪急神戸線	西宮北口	-4.59	22.44	5,217	193,773	27.03	5,276	162,670
4	阪急千里線	山田	-4.55	21.70	4,285	164,547	26.25	4,820	153,026
5	大阪メトロ御堂筋線	なんば	-3.47	22.39	5,513	205,192	25.86	5,513	177,640
6	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	-2.69	22.62	6,425	236,675	25.31	6,986	230,008
7	阪急京都線	河原町	-2.42	23.09	6,146	221,756	25.51	6,241	203,829
8	神戸市営地下鉄西神山手線	学園都市	-2.25	23.73	4,193	147,276	25.98	3,938	126,312
9	JR琵琶湖線	大津	-2.12	20.52	3,815	154,884	22.64	4,207	154,860
10	山陽電気鉄道本線	西新町	-2.07	20.41	3,199	130,637	22.48	3,318	123,020
11	JR琵琶湖線	守山	-1.97	19.46	3,508	150,171	21.43	3,095	120,335
12	北大阪急行南北線	千里中央	-1.95	21.04	4,041	160,038	22.99	4,412	159,949
13	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	-1.89	19.33	4,406	189,897	21.22	4,963	194,893
14	阪急京都線	摂津市	-1.87	18.47	3,449	155,619	20.34	3,487	142,880
15	JR湖西線	大津京	-1.79	22.88	3,526	128,468	24.67	3,526	119,106
16	JR環状線	天王寺	-1.76	18.35	4,500	204,395	20.11	4,867	201,650
17	大阪メトロ御堂筋線	本町	-1.64	19.87	6,052	253,810	21.51	5,829	225,873
18	阪急京都線	烏丸	-1.61	25.96	6,794	218,128	27.57	6,945	209,889
19	JR環状線	寺田町	-1.47	22.15	4,489	168,898	23.62	4,771	168,340
19	叡山電鉄本線	一乗寺	-1.47	25.32	5,009	164,882	26.79	5,210	162,090

一方、前年から最も割高感が強まった駅はJR神戸線「摂津本山」で、賃料換算で回収までに9年以上も余計にかかる状況となっている。徒歩10分以遠の物件から多くの賃料事例が発生した影響から、月額賃料が大幅に低下したのに対して、新築マンション価格が600万円以上も上昇したことで、賃料見合いでの割高感が一段と強まる結果となった。同様のケースは「二条城前」や「宝塚南口」などでも見られ、いずれも販売価格は上昇しているとはいえ、これらの駅における割高感の強まりは賃料水準の低下によってやや誇大に反映されている点には注意を払う必要がある。ランキング下位駅には阪神エリアに位置する駅が大半を占めているのだが、やはり大阪市や京都市の中心部に比べて相対的に賃料水準が高まらない中において、資金に余裕がある購入層に新築マンション販売のターゲットを特化させているために、割高感が一層強まっている。

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	2018年			2017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	摂津本山	9.23	27.53	5,066	153,343	18.30	4,420	201,269
2	京都市営地下鉄東西線	二条城前	6.23	31.62	7,006	184,658	25.39	6,217	204,080
3	大阪メトロ堺筋線	南森町	5.48	27.33	6,700	204,287	21.85	5,350	203,997
4	JR琵琶湖線	草津	5.46	24.74	4,266	143,701	19.28	3,261	140,904
5	阪急宝塚線	岡町	4.50	30.06	4,799	133,042	25.56	4,200	136,944
6	JR神戸線	芦屋	4.35	31.45	7,549	200,044	27.10	6,403	196,913
7	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	4.33	23.43	6,561	233,314	19.10	5,615	244,992
8	JR神戸線	六甲道	4.00	28.26	6,242	184,036	24.26	5,260	180,680
9	阪急今津線	宝塚南口	3.97	24.66	4,268	144,225	20.69	3,899	157,059
10	阪神本線	香櫨園	3.68	26.64	5,048	157,934	22.96	4,850	176,053
11	JR神戸線	住吉	3.52	25.95	6,040	193,977	22.43	5,283	196,313
12	JR神戸線	新長田	3.38	23.12	4,069	146,667	19.74	3,445	145,450
13	阪神本線	打出	3.30	37.21	6,575	147,266	33.91	6,007	147,643
14	JR神戸線	神戸	3.17	21.10	5,251	207,412	17.93	4,488	208,632
15	JR神戸線	三ノ宮	2.94	27.31	6,038	184,265	24.37	5,459	186,629
16	JR京都線	茨木	2.83	23.95	5,821	202,588	21.12	4,654	183,616
17	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	2.61	30.57	7,991	217,821	27.96	7,149	213,103
18	JR神戸線	垂水	2.55	24.62	4,088	138,395	22.07	3,915	147,836
19	JR京都線	西大路	2.32	29.09	4,306	123,336	26.77	3,992	124,294
20	近鉄難波線・奈良線	生駒	2.29	22.66	4,117	151,446	20.37	3,948	161,517

●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。