

東京カンテイ、近畿圏における“2024年 新築マンションPER【改定版】”を発表

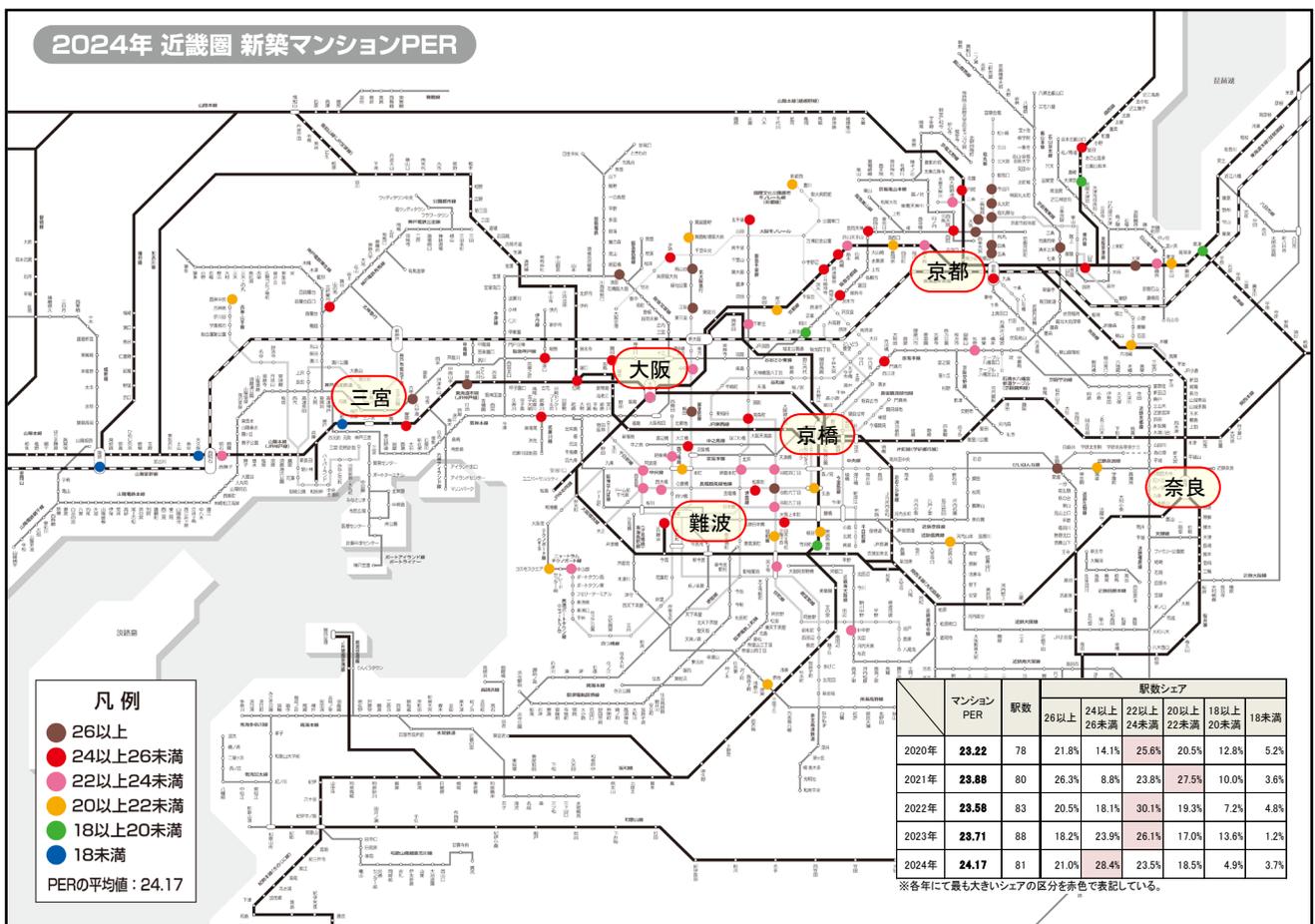
2024年の近畿圏平均は24.17、前年から0.46ポイントの続伸

マンションPERが最も低かった駅は「姫路」の16.21、最高駅は「今出川」の35.31

●大阪市や京都市の中心部で販売価格が高騰、マンションPER24以上26未満の駅数シェアが最大に

2024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24.17で、前年から0.46ポイントの続伸となった。算出対象駅(81駅)における新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+4.7%の6,060万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+2.8%の209,144円といずれも上昇したが、平均価格の上昇率の方が上回ったことで回収に要する期間はやや長期化した。2015年に20ポイント台だったマンションPERの水準は徐々に高まっており、コロナ禍以降は23ポイント台での推移が続いていたが、今回は直近10年間で初めて24ポイント台に達している。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見てみると、青色(18未満)の駅は兵庫県内に散見される程度で、緑色(18以上20未満)の駅も滋賀県の郊外エリアなどに数えるほどしかない。青色と緑色の合計シェアを見ると、2015年には52.0%と過半数を占めていたが、2024年においては遂に10%の大台を下回ってきている。これらのシェア推移から、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が直近にかけて如何に急減してきているのかがわかる。一方、京都市中心部では総じて赤色(24以上26未満)や茶色(26以上)のみが分布しているが、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。また、大阪市中心部においては一部で比較的割安感がある橙色(20以上22未満)の駅も確認されているが、好立地・高スペックの高額物件が増えてきており、マンションPERがさらに上振れる可能性が高い。



●PERランキングの第1位は「姫路」、レンジは14.36～18.22で駅遠立地の物件ほど低い水準を示す傾向

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16.21で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均に比べて約8年も短かった。「姫路」で対象となったのは徒歩時間区分・所在階層区分が様々な5グループで、マンションPERのレンジは14.36～18.22と4ポイント以内に収まっており、最寄駅から離れている方が全般的にやや低い水準を示す傾向にある。ランキング上位の多くは近畿圏の近郊～郊外エリアに位置する駅で占められているが、大阪市内や神戸市内の駅も散見される。いずれもグループによってマンションPERに大きな隔たりは認めておらず、供給された新築マンションに関しては賃料見合いで純粋に割安であったと言っても差し支えないだろう。

一方、最もマンションPERが高かった(割高感が強かった)駅は京都市営地下鉄烏丸線「今出川」の35.31で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収に11年以上も余計にかかる計算となる。ランキング下位20駅のうち、京都市中心部に位置する駅は半数を占めていることから、これらのエリアで供給される新築マンションに対しては収益性をさほど考慮せずに価格設定が為されているとも言えよう。「今出川」で対象となったのは4グループで、徒歩時間区分が「5分以内」のマンションPERは25.66～33.09、「11分～15分」では43.34～44.82と所要時間の違いによって10ポイント以上の差が生じている。この背景にあるのは賃料水準の違いで、平均賃料(70㎡換算)を見ると「5分以内」の約22万円に対して「11分～15分」は約16万円と3割近くも低くなっている。当該駅近くの南東方向には緑豊かな京都御苑があり、賃料水準の差は交通利便性のみならず居住快適性の高さも加味されているとみられる。対照的に、平均価格(70㎡換算)においては所要時間による目立った違いがなかったことから、「11分～15分」で供給された新築マンションの販売価格が賃料見合いでかなり強気であったと見るのが妥当であろう。ランキング下位駅の大半は京都市中心部に位置し、残りの多くも人気住宅地の阪神エリアや北摂エリア、大阪市中心部の駅などで占められているが、一部では奈良県や滋賀県内の駅も登場している。第4位の「生駒」は供給された新築マンションが駅近立地であったこと、第17位の「大津」は近年価格高騰が著しい京都エリアからの転居者を中心に一般的な購入層のニーズの高まりを受けて強気な価格設定が為されたことで、それぞれマンションPERが高い水準になったと考えられる。

2024年 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	表面利回り(%)	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR神戸線	姫路	16.21	6.17	4,287	220,322
2	JR神戸線	元町	16.94	5.90	5,311	261,245
3	JR神戸線	大久保	17.79	5.62	3,998	187,285
4	JR琵琶湖線	草津	18.53	5.40	4,213	189,451
5	JR湖西線	大津京	18.87	5.30	3,831	169,221
6	JR大阪環状線	寺田町	19.23	5.20	5,651	244,843
7	阪急京都線	上新庄	19.54	5.12	4,126	175,958
8	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	20.05	4.99	3,837	159,510
9	JR琵琶湖線	石山	20.21	4.95	3,771	155,510
10	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	20.37	4.91	6,997	286,231
11	北大阪急行線	箕面船場阪大前	20.59	4.86	6,864	277,817
12	JR京都線	岸辺	21.10	4.74	4,337	171,259
13	JR京都線	長岡京	21.11	4.74	3,972	156,761
14	京都市営地下鉄東西線	六地藏	21.20	4.72	4,418	173,685
15	近鉄大阪線	近鉄八尾	21.30	4.70	4,981	194,894
16	大阪メトロ御堂筋線	本町	21.34	4.69	7,526	293,916
17	近鉄難波線・奈良線	富雄	21.42	4.67	3,914	152,288
18	JR大阪環状線	玉造	21.44	4.66	6,970	270,881
19	南海高野線	堺東	21.54	4.64	5,182	200,491
20	大阪モノレール彩都線	彩都西	21.56	4.64	3,512	135,773

2024年 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	表面利回り(%)	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	35.31	2.83	8,037	189,656
2	JR神戸線	芦屋	34.51	2.90	8,647	208,790
3	阪急神戸線	六甲	32.17	3.11	7,799	202,006
4	近鉄難波線・奈良線	生駒	32.12	3.11	6,199	160,826
5	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	31.19	3.21	7,461	199,364
6	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	30.55	3.27	8,221	224,244
7	京都市営地下鉄東西線	二条城前	30.29	3.30	7,769	213,766
8	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	30.11	3.32	10,427	288,538
9	阪急宝塚線	池田	29.76	3.36	6,481	181,497
10	大阪メトロ御堂筋線	梅田	29.11	3.43	8,718	249,528
11	京都市営地下鉄烏丸線	四条	28.68	3.49	7,570	219,973
12	京都市営地下鉄烏丸線	五条	27.18	3.68	7,222	221,465
13	阪急京都線	大宮	27.11	3.69	7,220	221,955
14	京阪本線	清水五条	26.98	3.71	7,630	235,653
15	大阪メトロ御堂筋線	江坂	26.98	3.71	6,351	196,162
16	北大阪急行線	桃山台	26.96	3.71	6,720	207,710
17	JR琵琶湖線	大津	26.11	3.83	4,745	151,432
18	JR京都線	京都	25.69	3.89	6,997	226,964
19	JR嵯峨野線	円町	25.61	3.90	6,020	195,875
20	阪急京都線	長岡天神	25.61	3.91	6,223	202,530

※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。

●築10年中古マンションPERランキングを初公開 上位トップは「和歌山」、下位トップは「四条」

築10年中古マンションで最もマンションPERが低かった駅はJR阪和線「和歌山」の15.51で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均に比べて9年以上も短かった。「和歌山」で対象となったのは3グループで、徒歩時間が「5分以内」のマンションPERは17.81であったのに対して、「6分～10分」では14.26～14.38と3ポイント程度低くなっている。マンションPERの差は価格水準の違いに大きく由来しているものとみられる。ランキング上位駅の分布状況は前出した新築マンションと基本的には同じで、多くは近郊～郊外エリアに位置する駅で占められているが、中には「西長堀」や「二条城前」といった都市中心部の駅も登場してきている。立地条件を見ると、いずれも都市中心部を南北に貫きターミナル駅にも直結している主要路線からやや逸れていることもあり、中古マンション価格が幾分か割安に値付けされていたようだ。

一方、最もマンションPERが高かった駅は京都市営地下鉄烏丸線「四条」の42.60で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収に18年近くも余計にかかる計算となる。ランキング下位駅の分布状況に関しては「大阪」や「梅田」をはじめ、大阪市中心部に位置する駅の数が相対的に多くなっているのが特徴である。これらは旺盛な実需・投資ニーズによって新築と同様に中古マンション価格も急騰していることに起因するわけだが、価格上昇に賃料上昇が追いついていない表れの一つと捉えることもできよう。

また、新築マンションのランキング下位にも登場していた「四条」「烏丸御池」「梅田」「五条」ではいずれも中古マンションPERの方が高い数値となっており、中でも「四条」に至っては新築の価格水準を5千万円近くも上回っていた。中古マンションの方が駅近立地であったことも影響しているが、それでも竣工から10年が経過した物件の方が高い価格水準を示している状況に対しては価格高騰の過熱感を覚えざるを得ない。

※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の算出方法と今回の改定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いにくいことを意味する。なお、今回の改定では各駅勢圏において“最寄駅からの徒歩時間や住戸の所在階層が似通ったサンプルでグループ分け”を行うことで、それぞれの属性が著しく異なるケースでの異常値の発生を抑えている。

2024年 近畿圏 築10年中古マンション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	中古マンションPER	表面利回り(%)	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR阪和線	和歌山	15.51	6.45	2,587	139,000
2	JR神戸線	姫路	18.56	5.39	3,101	139,244
3	JR京都線	千里丘	18.79	5.32	3,207	142,207
4	JR琵琶湖線	膳所	18.89	5.29	3,232	142,592
5	阪急宝塚線	庄内	19.49	5.13	4,251	181,796
6	JR神戸線	新長田	19.50	5.13	3,888	166,187
7	京阪本線	香里園	20.09	4.98	4,425	183,562
8	大阪メトロ御堂筋線	東三国	20.16	4.96	3,661	151,305
9	大阪メトロ御堂筋線	西中島南方	20.19	4.95	4,171	172,174
10	大阪モノレール彩都線	彩都西	20.20	4.95	2,793	115,227
11	JR神戸線	兵庫	20.29	4.93	3,537	145,283
12	阪急京都線	西京極	20.85	4.80	3,943	157,579
13	JR神戸線	西宮	21.04	4.75	4,115	162,989
14	JR奈良線	六地藏	21.66	4.62	3,625	139,494
15	JR琵琶湖線	草津	21.91	4.56	3,744	142,424
16	京阪本線	枚方公園	21.93	4.56	3,678	139,737
17	近鉄けいはんな線	白庭台	22.17	4.51	3,226	121,278
18	大阪メトロ千日前線	西長堀	22.23	4.50	6,156	230,734
19	京都市営地下鉄東西線	二条城前	22.33	4.48	6,610	246,640
20	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	22.40	4.47	3,288	122,345

2024年 近畿圏 築10年中古マンション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	中古マンションPER	表面利回り(%)	70㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	京都市営地下鉄烏丸線	四条	42.60	2.35	12,247	239,549
2	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	38.09	2.63	11,796	258,096
3	JR大環状線	大阪	35.19	2.84	13,194	312,466
4	京阪本線	祇園四条	33.19	3.01	9,550	239,756
5	大阪メトロ御堂筋線	中津	32.59	3.07	10,757	275,037
6	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	30.74	3.25	8,561	232,045
7	大阪メトロ御堂筋線	梅田	30.20	3.31	8,385	231,405
8	JR神戸線	甲南山手	30.02	3.33	5,138	142,623
9	大阪メトロ堺筋線	北浜	29.98	3.34	9,138	254,036
10	JR京都線	高槻	29.83	3.35	7,459	208,402
11	大阪メトロ堺筋線	南森町	29.32	3.41	7,437	211,342
12	JR神戸線	三ノ宮	28.20	3.55	8,583	253,655
13	阪急京都線	京都河原町	27.97	3.58	7,378	219,817
14	阪急宝塚線	豊中	27.83	3.59	5,619	168,279
15	京都市営地下鉄烏丸線	五条	27.79	3.60	6,206	186,124
16	近鉄難波線・奈良線	学園前	27.28	3.67	4,761	145,433
17	大阪モノレール本線	少路	27.21	3.68	4,713	144,340
18	京都市営地下鉄東西線	西大路御池	27.12	3.69	4,676	143,689
19	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	27.03	3.70	7,482	230,666
20	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	26.78	3.73	6,963	216,655