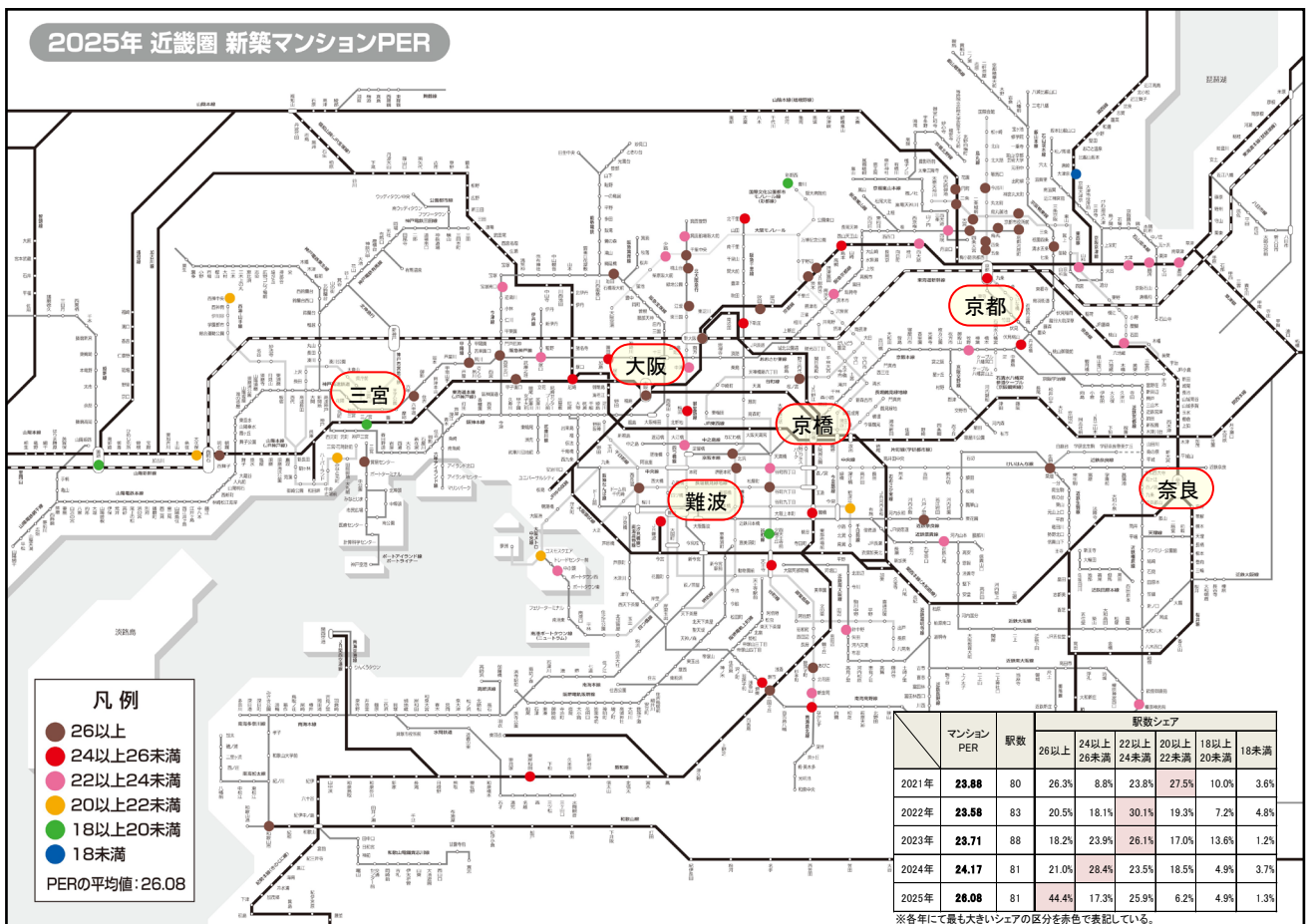


東京カンテイ、近畿圏における“2025年 新築マンションPER”を発表

2025年の近畿圏平均は26.08、前年から1.91ポイントと連続上昇

マンションPERが最も低かった駅は「大津京」の17.09、最高駅は「北浜」の45.71

●京都市や大阪市の中心部に加え北摂エリアにも価格上昇の波、マンションPER26以上の駅数シェアが最大に
 2025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26.08で、前年から1.91ポイントと連続上昇し、平均値で既に強い割高感を示している。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+11.7%の6,766万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+2.8%の214,988円といずれも上昇した。ただし、上昇率が10%を超えた平均価格に対して賃料の上昇率は追いついておらず、むしろ差は拡大して回収に要する期間も一段と長期化した。各駅のマンションPERを色分けした路線図を見てみると、強い割安感を示す青色(18未満)は2025年には1駅(シェア1.3%)と駅数・シェアともに縮減した。表面利回りで5%以上を維持している緑色(18以上20未満)は4駅(同4.9%)で前年並みだったが、2023年まではほぼ10%を超えていたことからすれば低い水準である。郊外においても高いPERの駅が出てきている状況では、これらのシェアが回復する見込みはほとんどない。加えて、比較的割安感がある橙色(20以上22未満)も5駅(同6.2%)と駅数・シェアともに縮減し、いずれも緑色に並ぶ水準となっている。桃色(22以上24未満)は21駅(同25.9%)と駅数・シェアともに増大した一方で、赤色(24以上26未満)は14駅(同17.3%)とシェアが10ポイント以上縮小した。近畿圏平均を概ね上回り強い割高感を示す茶色(26以上)の駅は36駅(同44.4%)と駅数・シェアともに大きく増大した。京都市中心部に加え、大阪市中心部でも高額物件の供給により茶色へ取って代わった駅が確認できる。また、北摂エリアにおいてもマンションPERが上振れており、通勤利便性の高さから価格上昇の波が人気のベッドタウンにも及んでいる様子が見て取れる。



本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
 ※本記事の無断転用を禁じます

●PER ランキングの第 1 位は「大津京」、駅近立地では強気の価格設定により高層階で上振れも

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 湖西線「大津京」の 17.09 で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均に比べて約 9 年も短かった。「大津京」で対象となったのは徒歩時間区分・所在階層区分が異なる 6 グループで、マンション PER のレンジは 13.29~20.25 と 7 ポイント近く開いている。「6 分~10 分」は駅近立地で強気の価格設定が為されたものの、賃料には階層の違いが十分に反映されていない様子である。「11 分~15 分」では、階層が高くなるにつれ賃料も高く設定されていることでマンション PER は低下傾向にある。第 2 位の「三ノ宮」で対象となったのは、27 階建てのタワーマンションから発生した所在階層区分が異なる 3 グループ。神戸市では 2020 年 7 月から、条例によって市中心部でのタワーマンション建設を規制しており、当該エリアで“最後のタワマン”と呼ばれている物件である。「10 階~14 階」「15 階~19 階」のマンション PER は 17 ポイント台となっているが、「20 階~24 階」では 21.48 と高まっており、賃料見合いでまだ割安感はあるものの、高層階では相応に高い値付けが為されているようだ。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は大阪メトロ堺筋線「北浜」の 45.71 で、近畿圏で唯一 40 ポイントを超え、賃料換算では平均値と比較して回収に 20 年近くも余計にかかるとなる。「北浜」で対象となったのは徒歩時間区分が「5 分以内」の所在階層区分が異なる 3 グループで、「4 階以下」「5 階~9 階」「10 階~14 階」のマンション PER(40.40、42.73、53.83)を見ると、高層階の数値が高まり、最大で 10 ポイント以上差が開いている。当該駅で徒歩 2 分のタワーマンションが供給されたことで、平均価格(70 m²換算)が全体的に押し上がったが、平均賃料(70 m²換算)は約 22 万円~23 万円と所在階層区分によって大きな差が見られなかった。ランキング下位 20 駅のうち、多くを京都市中心部の駅が占めていることに変わりはないが、大阪市外、神戸市外に位置する駅も加わっている。第 8 位「茨木」で供給される新築マンションは大阪市内に通勤するファミリー層を主な販売ターゲットにし、価格が高騰する大阪市中心部を検討対象から外した実需の受け皿になっているとみられる。その点を踏まえれば、さほど収益性を考慮せず価格設定ができると言えるだろう。

2025 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	J R 湖西線	大津京	17.09	5.85	3,678	179,371
2	J R 神戸線	三ノ宮	18.75	5.33	8,055	358,000
3	大阪モノレール彩都線	彩都西	19.01	5.26	3,523	154,468
4	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	19.89	5.03	6,797	284,755
5	J R 神戸線	姫路	19.96	5.01	5,412	225,963
6	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	20.64	4.85	3,975	160,494
7	J R 神戸線	大久保	20.86	4.79	4,734	189,137
8	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	21.03	4.75	7,060	279,738
9	大阪メトロ千日前線	新深江	21.22	4.71	4,767	187,186
10	神戸市営地下鉄西神山手線	西神中央	21.34	4.69	4,813	187,943
11	北大阪急行線	箕面船場阪大前	22.09	4.53	7,575	285,716
12	大阪モノレール本線	少路	22.16	4.51	4,850	182,416
13	京都市営地下鉄東西線	六地藏	22.24	4.50	4,579	171,599
14	J R 琵琶湖線	瀬田	22.28	4.49	4,527	169,288
15	京阪中之島線	大江橋	22.46	4.45	8,655	321,190
16	阪急京都線	西院	22.67	4.41	5,585	205,322
17	阪急京都線	茨木市	22.78	4.39	5,885	215,319
18	大阪メトロ御堂筋線	新金岡	22.84	4.38	4,922	179,575
19	J R 琵琶湖線	膳野	23.05	4.34	4,238	153,242
20	近鉄南大阪線	針中野	23.07	4.33	4,683	169,123

2025 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	大阪メトロ堺筋線	北浜	45.71	2.19	12,441	226,799
2	J R 大阪環状線	大阪	38.81	2.58	17,052	366,109
3	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	37.45	2.67	8,133	180,951
4	神戸新交通ポートアイランド線	貿易センター	36.02	2.78	8,894	205,782
5	阪急京都線	烏丸	35.14	2.85	10,800	256,090
6	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	34.42	2.91	13,699	331,657
7	阪急神戸線	六甲	31.92	3.13	7,818	204,087
8	J R 京都線	茨木	31.81	3.14	7,421	194,417
9	京阪本線	清水五条	31.59	3.17	9,288	245,005
10	阪急宝塚線	池田	30.99	3.23	6,923	186,160
11	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	29.95	3.34	8,590	239,013
12	J R 神戸線	明石	29.83	3.35	6,901	192,785
13	近鉄難波線・奈良線	八戸ノ里	29.83	3.35	6,013	167,991
14	南海高野線	三国ヶ丘	29.82	3.35	6,300	176,080
15	京都市営地下鉄烏丸線	四条	29.79	3.36	8,373	234,240
16	京都市営地下鉄東西線	二条城前	29.68	3.37	8,437	236,878
17	大阪メトロ御堂筋線	あびこ	29.21	3.42	5,848	166,811
18	大阪メトロ谷町線	野江内代	29.03	3.44	5,667	162,662
19	阪急京都線	大宮	28.86	3.47	8,143	235,140
20	近鉄難波線・奈良線	生駒	27.97	3.57	6,138	182,859

※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 上位トップは「和歌山市」、下位トップは「東山」

築 10 年中古マンションで最もマンション PER が低かった駅は南海本線「和歌山市」の 15.92 で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均に比べて 10 年以上も短かった。「和歌山市」で対象となったのは徒歩時間区分が「11 分～15 分」の 4 グループで、総じて 20 ポイントを下回っている。新築マンション PER では「和歌山市」が 27.22 と強い割高感を示していたこととは対照的である。ランキング上位 20 駅の中で所在階層区分が 20 階以上のグループを含んでいたのは第 18 位「阿倍野」のみで、徒歩時間区分は「5 分以内」と駅近立地での供給だった。所在階層区分ごとにマンション PER を比較すると「5 階～9 階」で 22.52、「20 階～24 階」で 22.58 とほぼ同水準になっている。いずれの階層区分もタワーマンションからの事例であり価格・賃料が高く設定されていたものとみられる。一方、最もマンション PER が高かった駅は京都市営地下鉄東西線「東山」の 40.27 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収に 13 年以上余計にかかる計算となる。「東山」で対象となったのは徒歩時間区分が異なる 2 グループで、「6 分～10 分」「11 分～15 分」のマンション PER (41.06、39.29) を比べると、いずれも非常に強い割高感を示している。「梅田」「北浜」といった大阪市中心部の平均価格 (70 m²換算) を上回っているにもかかわらず、平均賃料 (70 m²換算) は下回っており、やはり事業

2025 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	南海本線	和歌山市	15.92	6.28	2,863	149,898
2	J R 阪和線	和歌山	16.24	6.16	2,755	141,364
3	J R 神戸線	姫路	16.54	6.04	3,326	167,547
4	J R ゆめ咲線	安治川口	17.05	5.87	3,018	147,507
5	J R 神戸線	新長田	19.31	5.18	4,075	175,850
6	阪急神戸線	六甲	19.38	5.16	5,360	230,462
7	阪急宝塚線	庄内	19.45	5.14	4,245	181,844
8	J R 神戸線	兵庫	19.50	5.13	3,491	149,214
9	南海泉北線	和泉中央	21.32	4.69	3,414	133,460
10	大阪メトロ谷町線	文の里	21.40	4.67	5,437	211,756
11	大阪メトロ御堂筋線	本町	21.46	4.66	5,930	230,271
12	阪急神戸線	十三	21.52	4.65	4,491	173,889
13	阪急今津線	宝塚南口	21.75	4.60	4,636	177,607
14	南海本線	堺	21.94	4.56	3,921	148,951
15	阪急神戸線	御影	22.15	4.51	4,877	183,493
16	大阪メトロ千日前線	桜川	22.36	4.47	5,675	211,525
17	大阪メトロ御堂筋線	東三国	22.41	4.46	4,728	175,796
18	大阪メトロ谷町線	阿倍野	22.55	4.43	6,378	235,685
19	阪急神戸線	神崎川	22.63	4.42	4,639	170,852
20	J R 京都線	千里丘	22.72	4.40	4,217	154,704

2025 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 m ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円 / 月)
1	京都市営地下鉄東西線	東山	40.27	2.48	11,291	233,660
2	J R 大阪環状線	大阪	39.42	2.54	14,636	309,379
3	京阪本線	祇園四条	38.59	2.59	10,850	234,280
4	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	36.96	2.71	11,561	260,644
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	36.79	2.72	10,665	241,586
6	大阪メトロ堺筋線	北浜	36.02	2.78	11,059	255,838
7	大阪メトロ谷町線	中崎町	35.25	2.84	10,167	240,322
8	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	34.48	2.90	4,552	110,005
9	阪急今津線	門戸厄神	34.02	2.94	6,362	155,854
10	大阪メトロ御堂筋線	中津	33.17	3.02	10,245	257,412
11	J R 神戸線	神戸	32.55	3.07	9,015	230,783
12	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	32.51	3.08	12,059	309,146
13	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	32.02	3.12	5,984	155,729
14	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	31.85	3.14	9,183	240,265
15	大阪メトロ千日前線	阿波座	31.65	3.16	8,726	229,771
16	J R 京都線	高槻	31.40	3.19	7,714	204,753
17	J R 京都線	茨木	31.23	3.20	6,460	172,394
18	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	31.21	3.20	9,998	266,988
19	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	31.18	3.21	10,507	280,795
20	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	30.98	3.23	8,521	229,182

※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。

集積地を保有するエリアとの賃料水準の違いが回収期間に影響していると分かる。第 2 位の「大阪」では大規模な複合開発に伴い建設された 48 階建てのタワーマンションから、坪 1,000 万円を超える住戸が複数供給され、平均価格はランキング上位駅の中でも一段と高い水準となっている。

●新築マンション PER の算出方法と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。