

東京カンテイ、近畿圏における“2019年 新築マンションPER”を発表

2019年の近畿圏平均は22.53、上昇傾向に歯止めも高水準で推移

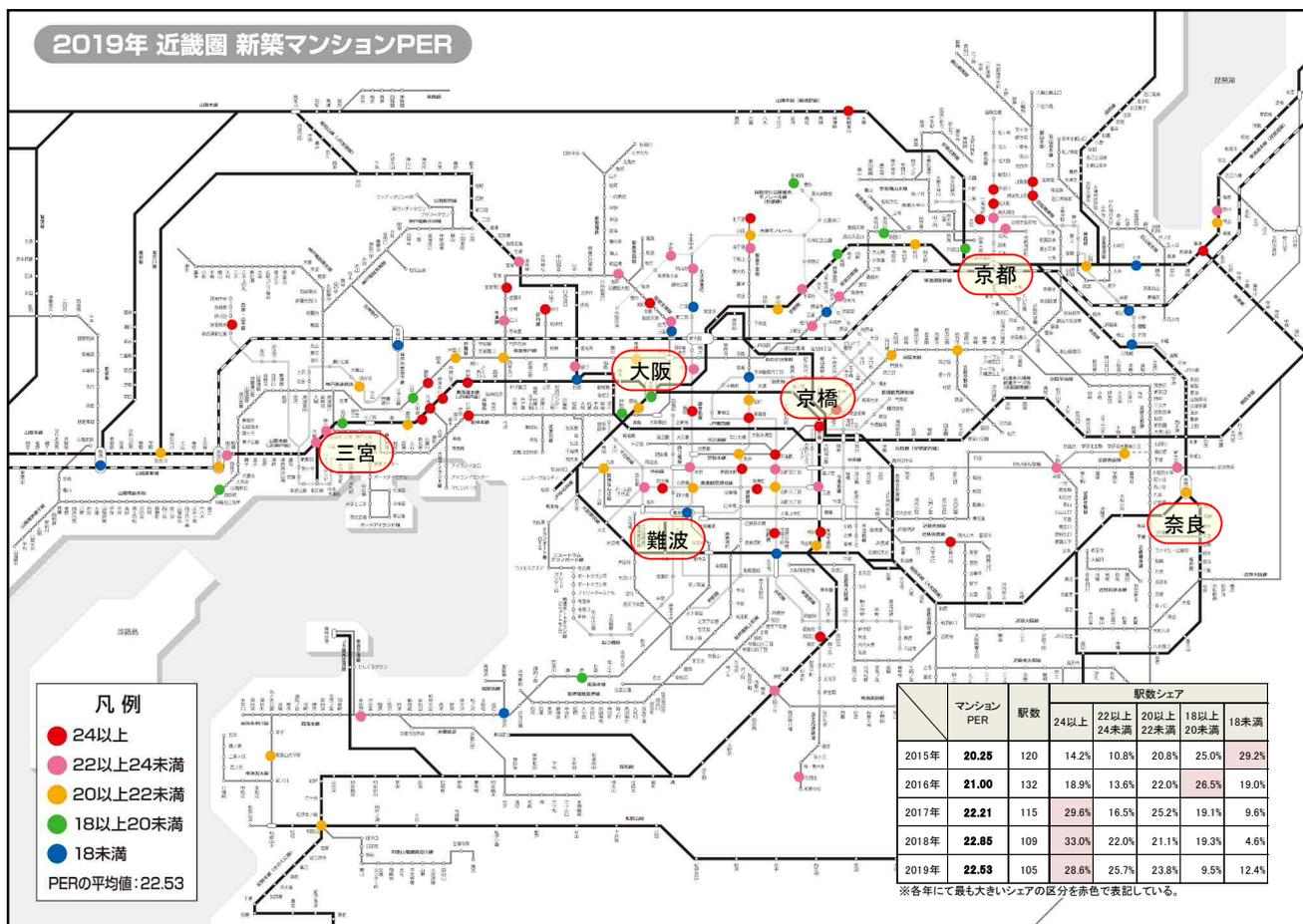
マンションPERが最も低かった駅は「尼崎」の14.07、最も高かった駅は「摂津本山」の34.75

●ホテル開発との用地取得で競合が目立つ京都市内では新規分譲が絞り込まれる動きも

2019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22.53(対象105駅)と前年から低下し、2013年以来の上昇傾向に歯止めが掛かった。ただし、3年続けて22ポイント台で推移しており、依然として賃料見合いでの割高感が強い状況に変わりはない。最近では従来からの建築コストの高騰に加えて、インバウンド需要の高まりによるホテル開発と用地取得で競合するケースが増えてきているため、今後は供給先のさらなる絞り込みに伴って駅数の減少が予想される。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、大阪市や京都市の中心部、阪神エリアといった“三極”では高級・高額マンションの増加によって賃料見合いで割高となる駅が多い状況にあるものの、首都圏のように全域で赤色や桃色が覆い尽くしてはおらず、エリアによっては依然として一定の割安感を維持している駅も確認できる。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)は前年から駅数・シェアともに増大したものの、さらに強い割高感を示す赤色(24以上)は対照的に数を減らした。過度な割高感はやや改善される結果となったが、これらの合計シェア自体は55.0%→54.3%と大きく変わっていない。

近畿圏においては従来通りの駅前再開発に加えて新線・新駅の開業や計画も相次いでおり、これらの駅勢圏で新たな分譲マンション開発の推進が予想される。また、首都圏と同様に多少高めめの価格でも資産性や利便性を前面に打ち出した駅近物件が増えてきている。そのため、近い将来さらなる価格上昇に伴って割安感を示す緑色や青色の合計シェアが20%を下回ることも十分見込まれる。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年5月7日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PERランキングの第1位は昨年と同じく「尼崎」、賃料水準の上昇で割安感がさらに強まる

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)駅は昨年と同じく JR 神戸線「尼崎」の 14.07 で、新築マンション価格がほぼ横ばいであったのに対して、月額賃料は JR 大阪駅までの至便性の良さを背景に前年から 2.5% 上昇したことで、賃料見合いでの割安感がさらに強まった。同じく、第 2 位の「江坂」や第 10 位の「三国」も大阪市中心部までのアクセス性が良く、今回は徒歩 10 分前後の新築マンションが比較的リーズナブルな価格で供給されていたこともあり、上位ランキングに登場することとなった。大阪市中心部からは「天神橋筋六丁目」や「天王寺」が昨年に引き続きランクインしており、今回は大阪メトロ御堂筋線「なんば」も新たに加入している。ただし、当該駅においては特定の物件から高額な賃料事例が発生したことで、月額賃料が前年から 22.1% も上昇したことが大きく影響していた。なお、「大津」や「栂辻」などの郊外エリアに位置する駅では競合する一戸建て住宅の価格を意識せざるを得ず、賃料見合いで強気の値付けが難しいこともあり、マンション PER はそれぞれ 20 ポイントを下回る水準に留まった。

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 JR 神戸線「摂津本山」の 34.75 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して回収までに 12 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人気を集めており、高級・高額マンションがコンスタントに供給されている

ことも相俟って、賃料見合いで強気の値付けがされやすい傾向にある。「摂津本山」における直近 3 年間の新築マンション価格も上昇し続けており、マンション PER は前年から 7 ポイント以上も上回ったことで、近畿圏で最も割高な駅となった。周辺エリアからは「芦屋」「御影」「住吉」「六甲道」もランクインしており、これらの新築マンション価格は近畿圏平均を大幅に上回る 6,000 万円～7,000 万円程度と、都市中心部から一定の距離があるにもかかわらず価格水準自体は遜色ないものとなっている。京都エリアからは「今出川」や「出町柳」など 5 駅が登場している。こちらも主に富裕層をターゲットにした高額マンションが供給されているために価格水準は非常に高く、近年では希少性の高まりから価格高騰感が強まっていることを背景に、「出町柳」のように“億ション”が分譲されるケースも散見される。また、大阪市内からは「梅田」「南森町」「西田辺」が前回から引き続きランクインし、今回は 6,000 万円弱の高額な駅近マンションが分譲されていた「桃谷」でも 30 ポイント以上のマンション PER を示す結果となった。

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 ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
1	JR 神戸線	尼崎	14.07	3,077	182,271
2	大阪メトロ御堂筋線	江坂	14.50	3,463	199,059
3	JR 神戸線	姫路	15.43	3,379	182,471
4	大阪メトロ御堂筋線	なんば	15.46	4,647	250,501
5	JR 琵琶湖線	大津	16.43	3,308	167,765
6	南海本線	羽衣	17.10	4,254	207,351
7	京都市営地下鉄東西線	栂辻	17.15	3,447	167,486
8	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	17.21	4,019	194,601
9	JR 環状線	天王寺	17.31	4,371	210,459
10	阪急宝塚線	三国	17.68	3,415	160,982
11	阪急京都線	摂津市	17.76	3,392	159,172
12	神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	17.88	4,579	213,355
13	京都市営地下鉄東西線	六地藏	17.90	3,727	173,481
14	JR 京都線	高槻	18.01	4,471	206,845
15	阪急神戸線	六甲	18.07	5,292	244,104
16	南海本線	堺	18.55	3,308	148,603
17	阪急京都線	東向日	18.70	3,880	172,883
18	JR 神戸線	元町	18.98	4,494	197,271
19	山陽電気鉄道本線	西新町	19.51	3,112	132,888
20	JR 嵯峨野線	丹波口	19.59	4,080	173,542

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 ² 価格 (万円)	70 m ² 賃料 (円/月)
1	JR 神戸線	摂津本山	34.75	6,202	148,744
2	阪急宝塚線	岡町	31.26	4,799	127,935
3	JR 神戸線	芦屋	31.02	7,380	198,277
4	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	30.85	6,620	178,815
5	JR 環状線	桃谷	30.84	5,861	158,342
6	京阪鴨東線	出町柳	30.31	10,824	297,576
7	大阪メトロ御堂筋線	梅田	29.33	7,796	221,482
8	京阪鴨東線	神宮丸太町	28.64	6,784	197,438
9	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	28.29	8,013	236,025
10	阪急神戸線	御影	27.88	7,318	218,714
11	京阪本線	関目	27.56	4,431	133,962
12	阪神本線	打出	27.49	4,676	141,771
13	大阪メトロ堺筋線	南森町	27.45	6,675	202,622
14	阪急千里線	北千里	26.69	5,100	159,229
15	近鉄大阪線	近鉄八尾	26.56	3,996	125,401
16	JR 神戸線	住吉	26.50	6,280	197,479
17	JR 神戸線	六甲道	26.41	5,986	188,833
18	阪急今津線	宝塚南口	26.41	4,486	141,564
19	大阪メトロ御堂筋線	西田辺	26.34	4,894	154,835
20	京都市営地下鉄東西線	二条城前	25.75	7,045	227,967

※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「打出」、**“阪神エリア独特の相場”によるイレギュラーなケース**

前年に比べて最も割安感が強まった駅は阪神本線「打出」で、賃料換算での回収期間が10年ほど短くなった。新築マンション価格が大幅に低下したことに起因したものの、ここ2年間で分譲された新築マンションを確認すると、2018年は山手側、2019年は海側にそれぞれ立地するなど、“阪神エリア独特の相場”によってマンションPERが大きく左右されたイレギュラーなケースと捉えるべきであろう。また、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“見かけ上”割安感が強まった駅としては、「なんば」「二条城前」「北浜」「扇町」「姫路」「烏丸」「野田」「福島」の8駅が該当する。なお、純粋に割安感が強まった駅は「六甲道」「天王寺」「高槻」のみで、いずれもマンションPERの差分は2ポイント以内に収まっており、実質的には前年から割安感が大幅に強まった駅は皆無であったと言っても過言ではない。

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	2019年			2018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	打出	-9.72	27.49	4,676	141,771	37.21	6,575	147,266
2	大阪メトロ御堂筋線	なんば	-6.93	15.46	4,647	250,501	22.39	5,513	205,192
3	京都市営地下鉄東西線	二条城前	-5.87	25.75	7,045	227,967	31.62	7,006	184,658
4	大阪メトロ堺筋線	北浜	-5.23	20.99	7,002	277,967	26.22	7,046	223,925
5	JR琵琶湖線	大津	-4.09	16.43	3,308	167,765	20.52	3,815	154,884
6	大阪メトロ堺筋線	扇町	-3.71	21.17	6,306	248,234	24.88	5,807	194,474
7	JR神戸線	姫路	-3.34	15.43	3,379	182,471	18.77	3,648	161,963
8	阪急京都線	烏丸	-2.85	23.11	6,747	243,307	25.96	6,794	218,128
9	阪神本線	野田	-2.74	19.96	4,980	207,908	22.70	4,873	178,908
10	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	-2.28	28.29	8,013	236,025	30.57	7,991	217,821
11	JR環状線	福島	-2.26	21.87	6,767	257,832	24.13	5,973	206,304
12	阪急伊丹線	伊丹	-2.06	24.07	3,955	136,952	26.13	3,984	127,038
13	JR神戸線	六甲道	-1.85	26.41	5,986	188,833	28.26	6,242	184,036
14	JR環状線	寺田町	-1.81	20.34	4,411	180,759	22.15	4,489	168,898
15	JR神戸線	摩耶	-1.54	21.70	4,647	178,434	23.24	4,593	164,719
16	JR阪和線	和歌山	-1.42	21.73	4,095	157,034	23.15	4,087	147,086
17	JR京都線	岸辺	-1.21	20.25	4,180	172,032	21.46	4,229	164,234
18	近鉄けいはんな線	学研奈良登美ヶ丘	-1.10	21.38	3,701	144,241	22.48	3,652	135,367
19	JR環状線	天王寺	-1.04	17.31	4,371	210,459	18.35	4,500	204,395
20	JR京都線	高槻	-0.92	18.01	4,471	206,845	18.93	4,599	202,492

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	2019年			2018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	7.22	34.75	6,202	148,744	27.53	5,066	153,343
2	JR神戸線	西明石	4.12	21.51	4,068	157,565	17.39	3,299	158,085
3	JR環状線	大阪	3.83	19.92	5,992	250,653	16.09	5,320	275,488
4	JR京都線	千里丘	3.69	22.47	3,537	131,145	18.78	3,088	137,048
5	京阪鴨東線	神宮丸太町	2.92	28.64	6,784	197,438	25.72	6,761	219,048
6	阪急今津線	仁川	2.53	23.21	3,525	126,569	20.68	3,499	141,022
7	大阪メトロ御堂筋線	本町	2.30	22.17	6,980	262,405	19.87	6,052	253,810
8	JR福知山線	塚口	1.81	23.40	4,124	146,883	21.59	3,812	147,177
9	阪急今津線	宝塚南口	1.75	26.41	4,486	141,564	24.66	4,268	144,225
10	JR琵琶湖線	守山	1.61	21.07	3,552	140,520	19.46	3,508	150,171
10	阪急神戸線	神崎川	1.61	21.40	3,802	148,064	19.79	3,518	148,119
12	JR環状線	京橋	1.53	24.98	5,145	171,661	23.45	4,782	169,914
13	JR神戸線	神戸	1.39	22.49	5,494	203,564	21.10	5,251	207,412
14	阪急千里線	南千里	1.37	22.59	4,654	171,638	21.22	4,692	184,254
15	JR琵琶湖線	山科	1.21	21.29	4,161	162,887	20.08	4,068	168,847
16	阪急宝塚線	岡町	1.20	31.26	4,799	127,935	30.06	4,799	133,042
17	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	0.99	24.42	6,542	223,297	23.43	6,561	233,314
18	近鉄難波線・奈良線	生駒	0.85	23.51	4,079	144,592	22.66	4,117	151,446
19	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	0.72	20.05	4,489	186,580	19.33	4,406	189,897
20	神戸市営地下鉄西神山手線	学園都市	0.69	24.42	4,319	147,369	23.73	4,193	147,276

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、徒歩10分以遠にある大規模マンションからの分譲実績が大幅に減少した影響から価格水準は相対的に上昇し、マンションPERが7ポイント以上も上振れることとなった。基本的に、掲出した20駅の価格水準は押し上がっているわけだが、月額賃料の調整も相俟って割高感が一段と強まる結果となった。ただし、マンションPERの差分に着目すると、2ポイント以上となったのは7駅のみであり、それらの立地条件を見ると賃料見合いで強気の価格設定が為されているのは概ね“三極”やその周辺に限られている。したがって、一般勤労者向けの戸建て住宅が競合相手となる近郊～郊外エリアにおいては、駅近物件などを除けば過度な価格高騰によって割高感が極端に強まるといったケースは依然として少ないと言えよう。

●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。