

東京カンテイ、近畿圏における“2021年 新築マンションPER”を発表

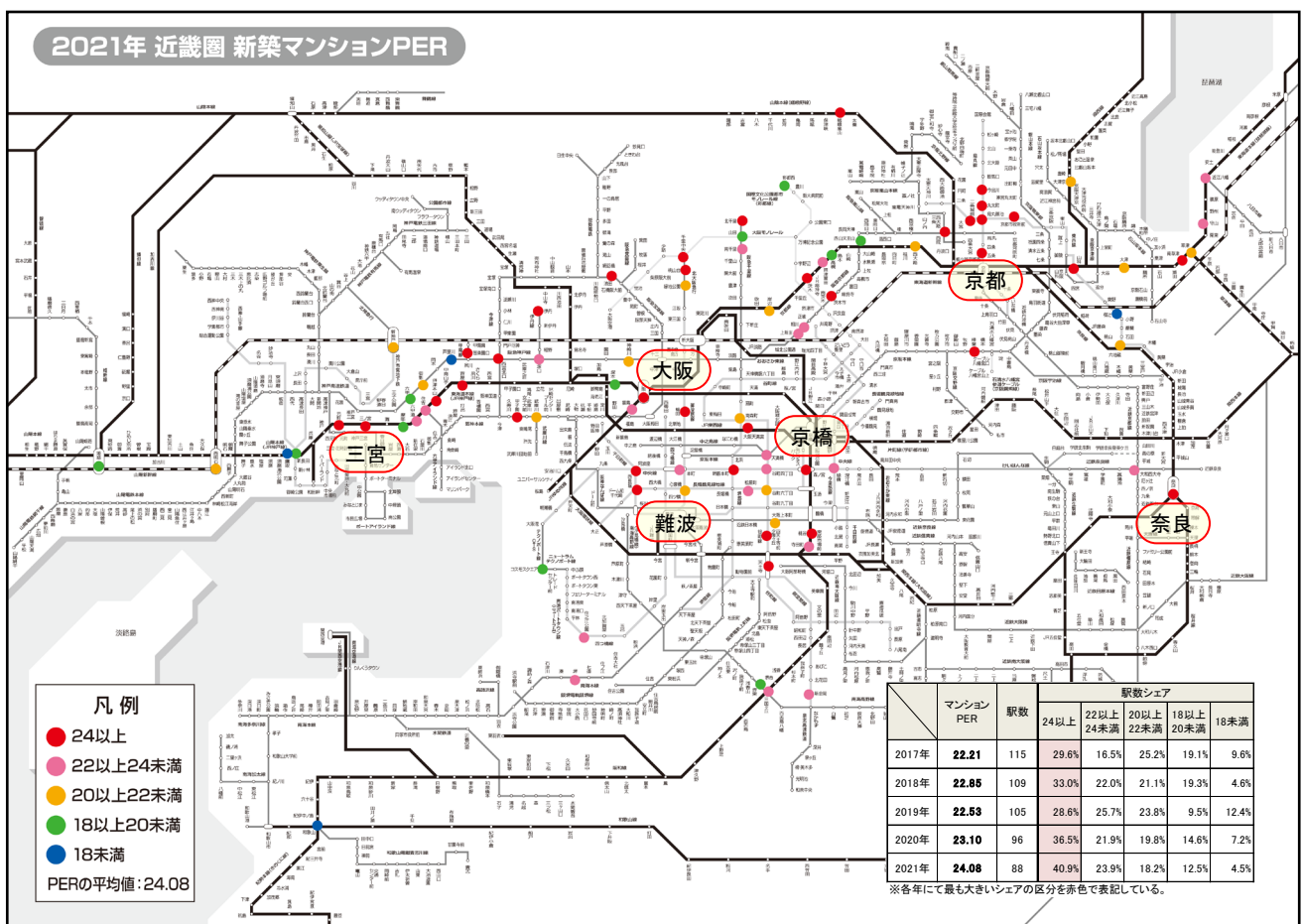
2021年の近畿圏平均は24.08に拡大、首都圏と同じく24ポイント台に
マンションPERが最も低かった駅は「鷹取」の11.66、最も高かった駅は「今出川」の39.14

●大阪市や京都市の中心部、阪神エリアといった“三極”への供給絞り込みが加速 価格水準も一段高に

2021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24.08(対象88駅)と前年から0.98ポイントも上昇し、首都圏と同じく24ポイント台に達している。新築マンションの供給先は“三極”や滋賀県南部、これらの中間エリアなどに一段と絞り込まれる状況にあり、昨今では高級レジデンスやタワー物件など販売価格が比較的高額な新築マンションの供給も目立ってきている。なお、今回は“三極”の1つである京都市中心部において対象駅が大幅に増加していた。2020年には新型コロナ禍の影響で主に春先の緊急事態宣言の期間中は販売の自粛や先送りなどが生じていたわけだが、2021年には富裕層向けの高級マンションを中心に販売活動が再開されており、供給状況はほぼ持ち直したと言えよう。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、これまで値頃な物件価格で一般勤労者から根強い支持を集めていた京阪エリアでも青色の駅が姿を消し、表面利回り換算で5%以上を維持している緑色や比較的割安感がある黄色も軒並み数を減らしている。対照的に、赤色や桃色の駅は目立ってきており、近郊～郊外エリアであっても賃料見合いで値頃な価格帯の新築マンションを取得することが益々難しい状況になってきている。なお、比較的割高感が強い赤色に至っては初めてシェアが4割を超えた。

新型コロナ禍の影響が緩和されて再び供給が増えた京都市中心部において赤色の駅が増加したほか、これまで比較的値頃な価格設定がされていた「南草津」や「奈良」などでも高いブランド性を有する大手デベロッパーの大規模物件が強気に値付けされて例年よりもマンションPERが大きく押し上がるケースが増えてきている。



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2022年5月9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「鷹取」、上位駅の中には対象物件のスペック乖離から割安感が過大に

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「鷹取」の 11.66 で、賃料換算での回収期間は近畿圏平均より 12 年以上も短い。当駅での新築価格と賃料事例は、いずれも1つの物件から発生している。新築マンションの平均価格は 3,762 万円で、神戸市中心部寄りに隣接する「新長田」(3,912 万円)よりも割安な水準に収まっているのに対して、月額賃料は 268,758 円と「新長田」(164,925 円)をはるかに上回る水準を示している。「鷹取」での賃料事例は全て最上階のプレミアム住戸から発生したものであるが、神戸市中心部に位置する主要駅さえも超える賃料水準に関してはかなり特異な数値であることは否めず、あくまで参考値として捉えておく方が妥当であろう。また、「芦屋川」「六甲」「大津」でも新築価格・分譲賃料の対象物件でスペックの乖離が大きかったために、実際よりも数値が低めに出ている。それ以外の上位駅に関しては大幅な変動もなく、マンション PER は概ね 20 ポイント前後と割安な価格設定が為されている。一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は京都市営地下鉄烏丸線「今出川」の 39.14 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して 15 年以上も余計にかかる計算となる。昨年からの販売が継続している物件の価格を見る限り大きな変化は生じていなかったが、2021 年には 8,000 万円を超える駅徒歩 2 分の物件が分譲され始めたことで、マンション PER は前年から 4 ポイント以上も上昇した。京都市営地下鉄烏丸線エリアは日常生活を送る上で非常に便利であることに加えて東海道・山陽新幹線を利用した京都域外とのアクセス性も良好であることから、富裕層のセカンドニーズも相応に高い。さらに最寄駅から徒歩 5 分以内という好立地物件にもなれば自ずと強気の設定価格になりやすい。今回は「今出川」以外の沿線駅でも駅近物件の価格は軒並み 8,000 万円前後となっていることから、周辺相場に照らし合わせても「今出川」で新たに分譲された物件の価格が特段上振れ過ぎているとは言い難い。下位ランキングにおいては“三極”の中でも大阪市中心部に位置する駅が 7 駅と最多で、特に駅勢圏で大規模タワーマンションが供給されている「大阪」「阿波座」「天王寺」「堺筋本町」では駅平均の新築マンション価格がいずれも 7,000 万円を超えている。当該のタワー物件から賃料事例が発生するまで多少のタイムラグが生じるため、マンション PER の水準が今後やや下方修正されることも想定されるが、賃料見合いでの割高感が劇的に改善されるとは考えにくい。

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	JR神戸線	鷹取	11.66	3,762	268,758
2	JR阪和線	和歌山	15.66	3,232	171,991
3	阪急神戸線	芦屋川	17.84	4,804	224,384
4	京都市営地下鉄東西線	柳辻	17.99	3,622	167,821
5	JR神戸線	姫路	18.03	4,130	190,876
6	阪急京都線	西山天王山	18.11	4,036	185,697
7	JR神戸線	塚本	18.16	4,182	191,916
8	南海高野線	堺東	18.71	4,810	214,284
9	阪急神戸線	六甲	18.72	5,838	259,922
10	大阪モノレール彩都線	彩都西	18.84	3,093	136,830
11	JR京都線	高槻	19.38	4,511	193,925
12	阪急千里線	山田	19.67	4,217	178,696
13	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	19.76	3,780	159,388
14	JR神戸線	新長田	19.77	3,912	164,925
15	JR神戸線	摩耶	19.81	4,677	196,708
16	JR琵琶湖線	草津	20.04	3,983	165,599
17	JR琵琶湖線	大津	20.08	4,083	169,459
18	阪急神戸線	神崎川	20.22	4,258	175,473
19	神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	20.62	5,647	228,202
20	大阪メトロ堺筋線	南森町	20.67	6,491	261,734

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	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	39.14	7,645	162,778
2	JR神戸線	摂津本山	37.09	6,895	154,923
3	JR大阪環状線	大阪	36.99	11,025	248,352
4	京阪本線	樟葉	34.69	5,402	129,754
5	阪急京都線	茨木市	33.29	6,252	156,499
6	京都市営地下鉄東西線	二条城前	33.28	7,588	190,028
7	大阪メトロ千日前線	阿波座	33.21	7,062	177,183
8	JR大阪環状線	天王寺	32.68	8,041	205,027
9	北大阪急行南北線	桃山台	31.13	6,655	178,159
10	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	29.65	8,252	231,937
11	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	28.63	6,414	186,695
12	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	28.24	8,414	248,281
13	JR神戸線	元町	28.13	6,805	201,588
14	JR大阪環状線	森ノ宮	28.11	5,878	174,265
15	JR大阪環状線	桃谷	27.48	5,609	170,085
16	京都市営地下鉄烏丸線	五条	27.40	6,950	211,408
17	JR嵯峨野線	嵯峨嵐山	27.15	5,194	159,439
18	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	26.89	8,164	253,019
19	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	26.66	7,643	238,923
20	阪急宝塚線	池田	26.48	5,061	159,294

※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「苦楽園口」、駅遠の板状マンションが割安な価格で新たに供給

前年に比べて最も割安感が強まった駅は阪急甲陽線「苦楽園口」で、賃料換算で回収期間は12年以上も短くなった。新築マンション価格は約3千万円も水準を下げたが、これはあくまで2021年に新たに分譲が開始された駅徒歩11分の板状マンションに起因している。「御影」「元町」「芦屋川」「住吉」「草津」「西長堀」「和歌山」「西大路」「甲子園」の9駅でも月額賃料に大きな変化はなく、新築マンション価格は下落していた。これらの駅においても昨年に見られた駅近やタワー、高級レジデンスといった物件が今回は分譲されていなかったり、駅遠立地や板状のマンションが新たに供給されるなどによって“見かけ上”価格水準を下げているだけで、継続物件を見る限りでは概ね横ばい、一部ではむしろ強含むものも散見される。また、大阪市中心部に位置する「南森町」「天満橋」「谷町四丁目」では大規模タワー物件から高額賃料事例が発生し月額賃料が前年から10%以上も上昇していた。

一方、前年から最も割高感が強まった駅はJR大阪環状線「大阪」で、賃料換算で回収までに約17年も長期化した。2021年には駅徒歩9分・49建ての大規模タワーマンションが供給され始めたことで、新築マンション価格は前年から8割以上も水準が押し上がった。次点の「天王寺」も同様の要因から、新築マンション価格は7割以上も上昇している。こちらのランキングに登場するほとんどの駅では新築マンション価格が上振れているが、前述の通り高スペックの物件が新たに分譲され始めたことによる影響が大きいとみられる。ただ、販売が継続している物件に限ってみても価格水準は概ね横ばい～強含むとなっており、高スペック物件に比べて割安感のあるこれらの物件においては“連れ高”によって価格水準が上振れやすい状況にあるようだ。

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	2021年			2020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	阪急甲陽線	苦楽園口	-12.44	24.69	6,042	203,936	37.13	8,917	200,155
2	阪急神戸線	御影	-8.51	21.86	5,724	218,198	30.37	7,972	218,714
3	大阪メトロ堺筋線	南森町	-5.37	20.67	6,491	261,734	26.04	6,402	204,859
4	JR神戸線	元町	-4.51	28.13	6,805	201,588	32.64	7,753	197,958
5	阪急神戸線	芦屋川	-3.31	17.84	4,804	224,384	21.15	5,530	217,864
6	大阪メトロ谷町線	天満橋	-2.72	23.13	6,948	250,368	25.85	6,415	206,769
7	JR神戸線	住吉	-2.19	23.37	6,064	216,251	25.56	6,327	206,260
8	JR琵琶湖線	草津	-1.81	20.04	3,983	165,599	21.85	4,201	160,229
9	大阪メトロ千日前線	西長堀	-1.80	25.85	6,313	203,552	27.65	6,778	204,262
10	JR阪和線	和歌山	-1.51	15.66	3,232	171,991	17.17	3,543	171,931
11	JR大阪環状線	桃谷	-1.43	27.48	5,609	170,085	28.91	5,576	160,722
12	JR京都線	西大路	-1.35	21.97	4,759	180,475	23.32	5,056	180,648
13	阪急神戸線	六甲	-1.27	18.72	5,838	259,922	19.99	5,838	243,390
13	阪神本線	甲子園	-1.27	24.91	5,165	172,789	26.18	5,527	175,953
15	JR神戸線	摩耶	-1.26	19.81	4,677	196,708	21.07	4,684	185,296
16	JR大阪環状線	寺田町	-1.02	23.90	5,497	191,627	24.92	5,499	183,869
17	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	-0.88	23.47	5,663	201,034	24.35	5,526	189,090
18	北大阪急行南北線	緑地公園	-0.63	21.93	4,768	181,196	22.56	4,782	176,648
19	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	-0.58	22.77	6,639	242,938	23.35	6,100	217,695
20	JR神戸線	六甲道	-0.50	22.92	5,595	203,438	23.42	5,587	198,772

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	2021年			2020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大阪環状線	大阪	16.99	36.99	11,025	248,352	20.00	5,925	246,917
2	JR大阪環状線	天王寺	14.11	32.68	8,041	205,027	18.57	4,658	209,043
3	京阪本線	樟葉	6.41	34.69	5,402	129,754	28.28	4,403	129,754
4	北大阪急行南北線	桃山台	5.76	31.13	6,655	178,159	25.37	5,294	173,882
5	阪急京都線	茨木市	5.53	33.29	6,252	156,499	27.76	5,224	156,827
6	JR大和路線	奈良	4.40	24.65	4,338	146,657	20.25	3,357	138,151
7	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	4.24	39.14	7,645	162,778	34.90	7,047	168,288
8	JR神戸線	芦屋	4.20	25.27	8,221	271,060	21.07	7,243	286,398
9	阪急神戸線	西宮北口	3.49	25.61	6,026	196,079	22.12	5,295	199,450
10	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	3.23	26.66	7,643	238,923	23.43	6,376	226,759
11	JR京都線	高槻	2.92	19.38	4,511	193,925	16.46	4,058	205,500
12	大阪メトロ御堂筋線	新金岡	2.77	22.49	4,277	158,512	19.72	3,619	152,900
13	JR琵琶湖線	山科	2.39	25.56	5,327	173,658	23.17	4,911	176,617
14	南海高野線	三国ヶ丘	2.33	22.47	4,038	149,753	20.14	3,607	149,276
15	JR神戸線	姫路	2.24	18.03	4,130	190,876	15.79	3,507	185,089
16	JR琵琶湖線	近江八幡	2.06	22.62	3,792	139,713	20.56	3,437	139,292
17	JR神戸線	三ノ宮	1.28	26.15	7,398	235,750	24.87	6,581	220,492
18	JR琵琶湖線	大津	1.01	20.08	4,083	169,459	19.07	3,936	172,025
19	JR琵琶湖線	守山	0.81	22.22	3,611	135,396	21.41	3,581	139,408
20	JR嵯峨野線	嵯峨嵐山	0.80	27.15	5,194	159,439	26.35	5,011	158,497

●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。