

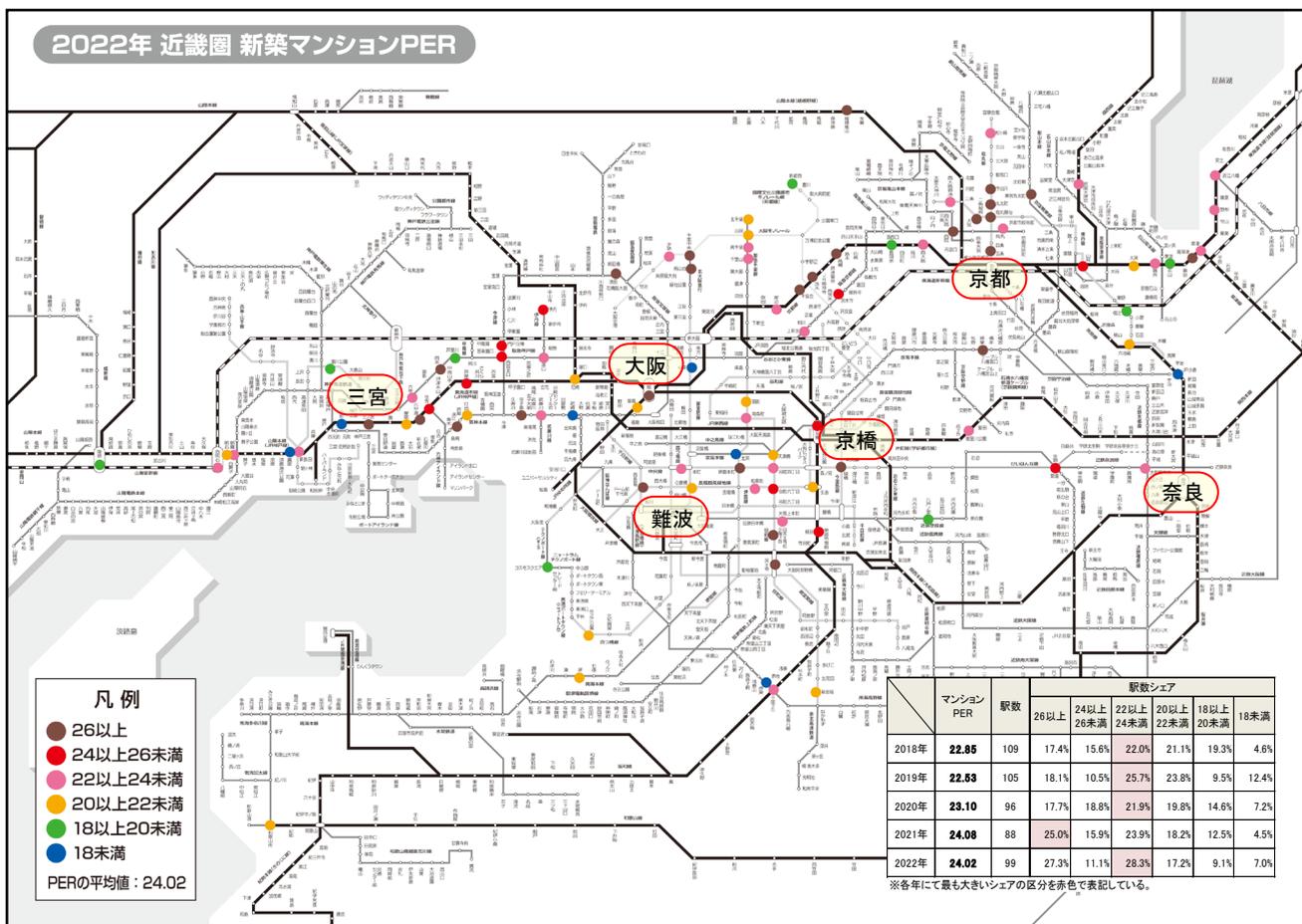
東京カンテイ、近畿圏における“2022年 新築マンションPER”を発表

**2022年の近畿圏平均は24.02とやや低下するも24ポイント台は維持**  
**マンションPERが最も低かった駅は「鷹取」の11.54、最高駅は「神宮丸太町」の45.31**

●底堅い実需・投資ニーズを背景に大阪市内やその周辺でも高額な価格を示す駅が増加

2022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24.02(対象99駅)と前年から0.06ポイント低下したものの、昨年と同じく24ポイント台を維持している。新築マンションの平均価格(70㎡換算)は前年比+0.7%の5,554万円、分譲マンションの平均賃料(70㎡換算)は+1.5%の194,469円と揃って上昇、今回は賃料の上昇率が上回ったことで回収に要する期間は前年に比べて僅かに短くなった。ただし、水準自体は直近の最高値を大幅に更新した2021年と大差なく、依然として賃料見合いで割高な状況が続いている。なお、今回はマンションPERの最大値が首都圏と遜色ない45.31まで上昇、2012年に記録したピークを2ポイント以上も上回った。

各駅のマンションPERを色分けした路線図を見ると、青色の駅は近郊～郊外エリアのみならず大阪市内や神戸市内でも散見されているが、後者に関しては純粋に値頃な価格で販売されているわけではなく、そのほとんどは高額な賃料事例の流通によって“見かけ上”割安感が強く示されているケースとなっている点には留意する必要がある。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は揃ってシェアが縮小しており、一般的な勤労者が新築マンションを選択・購入できるエリアは一段と狭まってきている。近畿圏においても今や表面利回り換算で4%を割り込む駅は珍しくなくなってきている。今回、茶色に移行した駅のほとんどは大阪市内や北摂～京阪エリアに位置しており、新型コロナ禍の下でも底堅い実需・投資ニーズを背景に販売価格が着実に押し上がってきている。



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「鷹取」、上位駅の多くで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)駅は昨年と同じく JR 神戸線「鷹取」の 11.54 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。当該駅での新築価格と賃料事例は、今回も 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 3,723 万円で、神戸市中心部寄りに隣接する「新長田」(4,397 万円)に比べて 600 万円以上も低い水準に留まっている。一方、月額賃料は 268,758 円と「新長田」(162,199 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り、隣接する駅と比べて値頃な販売価格であることには違いないが、賃料見合いでの割安感に関してはあくまで参考値として捉えておくべきだろう。「鷹取」「JR 小倉」「湊川公園」「コスモスクエア」「摩耶」を除く 15 駅に関しては、いずれも賃料事例が発生している物件の方が最寄駅に近い立地であったりタワー物件を多分に含んでいるため、それぞれのマンション PER を幾分か割り引いて見る方が妥当である。

一方、最もマンション PER が高かった(割高感が強かった)駅は京阪鴨東線「神宮丸太町」の 45.31 で、賃料換算では近畿圏平均と比較して 21 年以上も余計にかかる計算となる。今回対象となった新築マンションは最寄駅から徒歩圏内で、かつ京都御所と鴨川の間を南北に通る河原町通沿い(鴨川の西側エリア)に立地するという希少性の高さもあって、平均価格は周辺の「京都市役所前」や「丸太町」に比べて 1,000 万円以上も上回っている。当該駅勢圏においては鴨川を挟んだ東西エリアで賃料相場に大きな隔たりがある。今回賃料事例が発生していた物件は鴨川の東側エリアの徒歩圏内に位置しており、相対的な賃料水準の低さからマンション PER が実態よりも上振れてしまった感は否めないが、周辺相場や賃料水準を度外視するほど強気に設定されたものとは言い難い。ランキング下位駅においては今回もターミナル駅である JR 京都駅と京都市中心部を結ぶ京都市営地下鉄烏丸線から「今出川」「丸太町」「五条」「烏丸御池」の 4 駅が登場してきており、平均価格は軒並み 7,000 万円台～8,000 万円台と他のランキング下位駅に比べて相対的に高水準となっている。また、大阪市中心部に位置する「大阪」「天王寺」「西長堀」では新たに分譲されたタワーマンションが平均価格を押し上げていた。当該物件からの賃料事例の流通はまだ確認されておらず、来年以降にこれらの物件から高額賃料事例が発生した場合にはマンション PER の水準もやや下方修正されると思われる。

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㎡価格(万円)	70㎡賃料(円/月)
1	JR神戸線	鷹取	11.54	3,723	268,758
2	JR神戸線	元町	17.22	5,855	283,308
3	阪神本線	尼崎	17.49	3,488	166,154
4	大阪メトロ御堂筋線	中津	17.63	6,447	304,805
5	JR奈良線	JR小倉	17.76	3,007	141,116
6	大阪メトロ堺筋線	北浜	17.83	6,190	289,280
7	南海高野線	堺東	17.97	4,614	213,936
8	京都市営地下鉄東西線	柳辻	18.00	3,675	170,121
9	JR神戸線	姫路	18.55	4,311	193,676
10	阪急神戸線	芦屋川	18.68	4,862	216,923
11	JR京都線	長岡京	18.70	3,918	174,598
12	近鉄難波線・奈良線	八戸ノ里	18.87	4,510	199,142
13	神戸市営地下鉄西神山手線	湊川公園	19.25	4,259	184,357
14	大阪モノレール彩都線	彩都西	19.68	3,241	137,203
15	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	19.95	3,766	157,312
16	JR琵琶湖線	石山	19.98	3,901	162,700
17	JR神戸線	摩耶	20.13	4,669	193,267
18	南海本線	和歌山市	20.31	3,855	158,187
19	大阪メトロ堺筋線	扇町	20.41	6,769	276,368
20	大阪メトロ谷町線	天満橋	20.59	6,991	282,878

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	京阪鴨東線	神宮丸太町	45.31	9,635	177,220
2	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	42.91	8,315	161,465
3	京都市営地下鉄東西線	二条城前	36.33	7,682	176,225
4	京阪本線	樟葉	35.86	5,903	137,186
5	JR大阪環状線	大阪	35.56	10,393	243,535
6	JR大阪環状線	天王寺	33.03	7,769	196,030
7	阪急神戸線	岡本	32.24	8,863	229,085
8	北大阪急行南北線	千里中央	32.20	6,220	160,979
9	北大阪急行南北線	桃山台	30.83	7,117	192,372
10	阪急宝塚線	池田	30.75	5,203	140,987
11	JR京都線	千里丘	29.15	5,146	147,130
12	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	29.13	8,458	241,963
13	大阪メトロ千日前線	西長堀	29.03	7,292	209,290
14	大阪メトロ中央線	緑橋	28.25	5,251	154,909
15	JR京都線	高槻	28.09	6,200	183,911
16	阪急京都線	西院	27.98	5,415	161,257
17	京都市営地下鉄烏丸線	五条	27.58	7,243	218,834
18	阪神本線	深江	27.52	5,081	153,874
19	阪神本線	甲子園	26.93	5,095	157,686
20	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	26.71	8,256	257,543

※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「元町」、徒歩12分の物件が供給されて価格は大幅下落

前年に比べて最も割安感が強まった駅はJR神戸線「元町」で、賃料換算で回収期間は11年近くも短くなった。これは、新築マンション価格が約1千万円も水準を下げたことに加えて月額賃料が大幅に上昇したためであるが、価格については2022年に新たに分譲された徒歩12分の物件による影響が大きい。一方、月額賃料に関しては今回新たに対象として加わったのが徒歩3分の駅近立地であったり、旧居留地に位置する準タワー物件ということもあり、それぞれの賃料水準は20万円を大きく上回っていた。特に、後者に関しては高層階に位置する200㎡前後のプレミアム住戸から高額な賃料事例が数多く発生しており、駅平均を押し上げる一因となった。掲出した20駅の多くが前年に比べて賃料水準を押し上げており、「元町」と同じく月額賃料が10%以上も上昇した駅は7駅(「茨木市」「北千里」「堺」「福島」「天満橋」「四天王寺前夕陽ヶ丘」「塚口)」にも及ぶ。

一方、前年から最も割高感が強まった駅はJR京都線「高槻」で、2021年に比べて約9年も長期化した。賃料水準が低下したことも一因に挙げられるが、やはり平均価格が大幅に上昇した影響が大きいとみられる。今回は新たに分譲された物件のうち、2物件は駅至近でいずれも7,000万円台、残る1物件も徒歩圏内で大手デベロッパーが手掛けたということもあり6,000万円台と、前回から継続販売されている物件価格を大幅に上回っていた。また、ほとんどの駅では「高槻」と同じく好立地や高スペックの物件が新たに分譲され始めたことに起因して、新築マンションの価格水準が大幅に上昇している。なお、「池田」「二条城前」「甲子園」「西院」「山田」の5駅における賃料低下は物件バイアスによるもので、実質的な割安感とは前回からほとんど変化していないものとみられる。

近畿圏 新築マンションPERが前年から低下した20駅(割安感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2022年			2021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	元町	-10.91	17.22	5,855	283,308	28.13	6,805	201,588
2	阪急京都線	茨木市	-9.08	24.21	5,995	206,333	33.29	6,252	156,499
3	阪急千里線	北千里	-4.04	21.67	4,999	192,270	25.71	4,932	159,854
4	南海本線	堺	-2.78	20.77	4,288	172,017	23.55	4,344	153,726
5	JR大阪環状線	福島	-2.73	20.92	7,352	292,921	23.65	7,536	265,575
6	大阪メトロ谷町線	天満橋	-2.54	20.59	6,991	282,878	23.13	6,948	250,368
7	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	-2.37	26.26	6,370	202,152	28.63	6,414	186,695
8	JR大阪環状線	桃谷	-1.93	25.55	5,752	187,602	27.48	5,609	170,085
9	大阪メトロ四つ橋線	住之江公園	-1.67	21.25	3,960	155,323	22.92	3,918	142,439
10	JR大阪環状線	大阪	-1.43	35.56	10,393	243,535	36.99	11,025	248,352
11	大阪メトロ御堂筋線	本町	-1.25	22.56	7,559	279,198	23.81	7,732	270,602
12	阪急神戸線	塚口	-1.15	22.07	6,010	226,904	23.22	5,684	203,951
13	JR嵯峨野線	嵯峨嵐山	-1.13	26.02	5,106	163,520	27.15	5,194	159,439
14	JR琵琶湖線	山科	-1.08	24.48	5,042	171,631	25.56	5,327	173,658
15	JR神戸線	芦屋	-0.95	24.32	7,593	260,220	25.27	8,221	271,060
16	大阪メトロ御堂筋線	新金岡	-0.80	21.69	4,212	161,826	22.49	4,277	158,512
17	南海高野線	堺東	-0.74	17.97	4,614	213,936	18.71	4,810	214,284
18	阪急神戸線	西宮北口	-0.51	25.10	5,826	193,400	25.61	6,026	196,079
19	南海高野線	三国ヶ丘	-0.44	22.03	4,031	152,504	22.47	4,038	149,753
20	近鉄難波線・奈良線	大和西大寺	-0.35	22.58	4,570	168,640	22.93	4,647	168,916

近畿圏 新築マンションPERが前年から上昇した20駅(割高感が強まった駅)

順位	沿線名	駅名	差分	2022年			2021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京都線	高槻	8.71	28.09	6,200	183,911	19.38	4,511	193,925
2	北大阪急行南北線	千里中央	7.15	32.20	6,220	160,979	25.05	4,765	158,547
3	大阪メトロ中央線	緑橋	4.94	28.25	5,251	154,909	23.31	4,291	153,409
4	阪急宝塚線	池田	4.27	30.75	5,203	140,987	26.48	5,061	159,294
5	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	3.77	42.91	8,315	161,465	39.14	7,645	162,778
6	阪急神戸線	六甲	3.48	22.20	7,022	263,562	18.72	5,838	259,922
7	JR神戸線	六甲道	3.24	26.16	6,617	210,748	22.92	5,595	203,438
8	大阪メトロ千日前線	西長堀	3.18	29.03	7,292	209,290	25.85	6,313	203,552
9	京都市営地下鉄東西線	二条城前	3.05	36.33	7,682	176,225	33.28	7,588	190,028
10	JR神戸線	新長田	2.82	22.59	4,397	162,199	19.77	3,912	164,925
11	JR神戸線	住吉	2.39	25.76	6,802	220,002	23.37	6,064	216,251
12	大阪メトロ堺筋線	南森町	2.31	22.98	7,314	265,214	20.67	6,491	261,734
13	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	2.25	24.20	7,042	242,498	21.95	6,469	245,610
14	阪神本線	甲子園	2.02	26.93	5,095	157,686	24.91	5,165	172,789
15	阪急京都線	西院	1.98	27.98	5,415	161,257	26.00	5,299	169,853
16	JR琵琶湖線	草津	1.97	22.01	4,341	164,365	20.04	3,983	165,599
17	JR湖西線	大津京	1.95	23.19	4,089	146,908	21.24	3,920	153,787
18	JR琵琶湖線	大津	1.63	21.71	4,265	163,725	20.08	4,083	169,459
19	阪急千里線	山田	1.55	21.22	4,246	166,776	19.67	4,217	178,696
20	阪神本線	武庫川	1.49	22.55	4,217	155,809	21.06	3,942	155,964

●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いやすく、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。