

## 東京カンテイ、2000年～2017年における新築マンション PER【改訂版】を発表

## 近畿圏平均、2012年→2017年で回収に要する期間が4年ほど長期化

マンション PER が前年から最も低下した駅は「岡本」、最も上昇した駅は「打出」

●2017年のマンションPER、「24以上」の駅数シェアが急拡大してミニバブル期ピーク値を2ポイント以上も上回る

近畿圏のマンション PER は 2000 年代半ばまで低下傾向にあり、2005 年には 17.71 の最低値を記録していた。マンション PER が 18 ポイント前後の安定した推移は翌 2006 年まで続いたが、ミニバブルによる価格高騰の影響を受けて 2008 年には 20.03 まで上昇し、2001 年以来の大台を突破することとなった。当時は「西宮北口」の 30.86 を筆頭に、阪神間エリアでマンション PER が 24 ポイントを超える駅が多く見受けられた。ただし、昨今高額マンションの供給が目立っている京都市中心部においては、新築マンション価格は 5,000 万円～6,000 万円と高騰しておらず、マンション PER は 20～22 ポイント程度と賃料見合いでの割高感は直近に比べてさほど強まっていなかった。2009 年には早くもミニバブル崩壊による価格調整が行われたことでマンション PER は一気に 18 ポイント台まで低下し、その後 2013 年までは再び安定推移することとなった。首都圏から 1 年遅れの 2014 年には近畿圏でもマンション PER が上昇傾向に転じることとなり、2015 年には 20.25 とミニバブル期のピーク値を超えた。さらに、2016 年には 21.00、2017 年には 22.21 と直近にかけてもコンスタントな上昇が続いており、現時点において一服する様子は見られない。阪神間エリアの他にも、大阪市や京都市の中心部に位置する駅でマンション PER が 24 ポイント以上となるケースは増えてきており、これらのエリアでは賃料見合いで割高感が強まった高額マンションやタワーマンションの供給が目立ってきている。

近畿圏でマンション PER の集計対象となった主要駅の推移を見ると、2014 年以降にマンション PER が「24 以上」の駅が急激に増加していることが確認できる。駅数シェアに着目すると、直近にかけての価格高騰局面においては、首都圏からやや遅れて上昇トレンドに移行し始めてその度合いが一気に強まったこともあり、最も大きいシェアの区分は 2016 年に「18 以上 20 未満」であったのが、翌 2017 年には「24 以上」一気にシフトしている。全体に対するシェアは 29.6%と、過半数を超える首都圏ほど過熱感は高まっていないものの、対象駅が 100 駅を超える中において「24 以上」が約 3 割を占めている状況からも、買いにくさが増しているエリアが相応かつ着実に拡大しつつあることを示唆している。

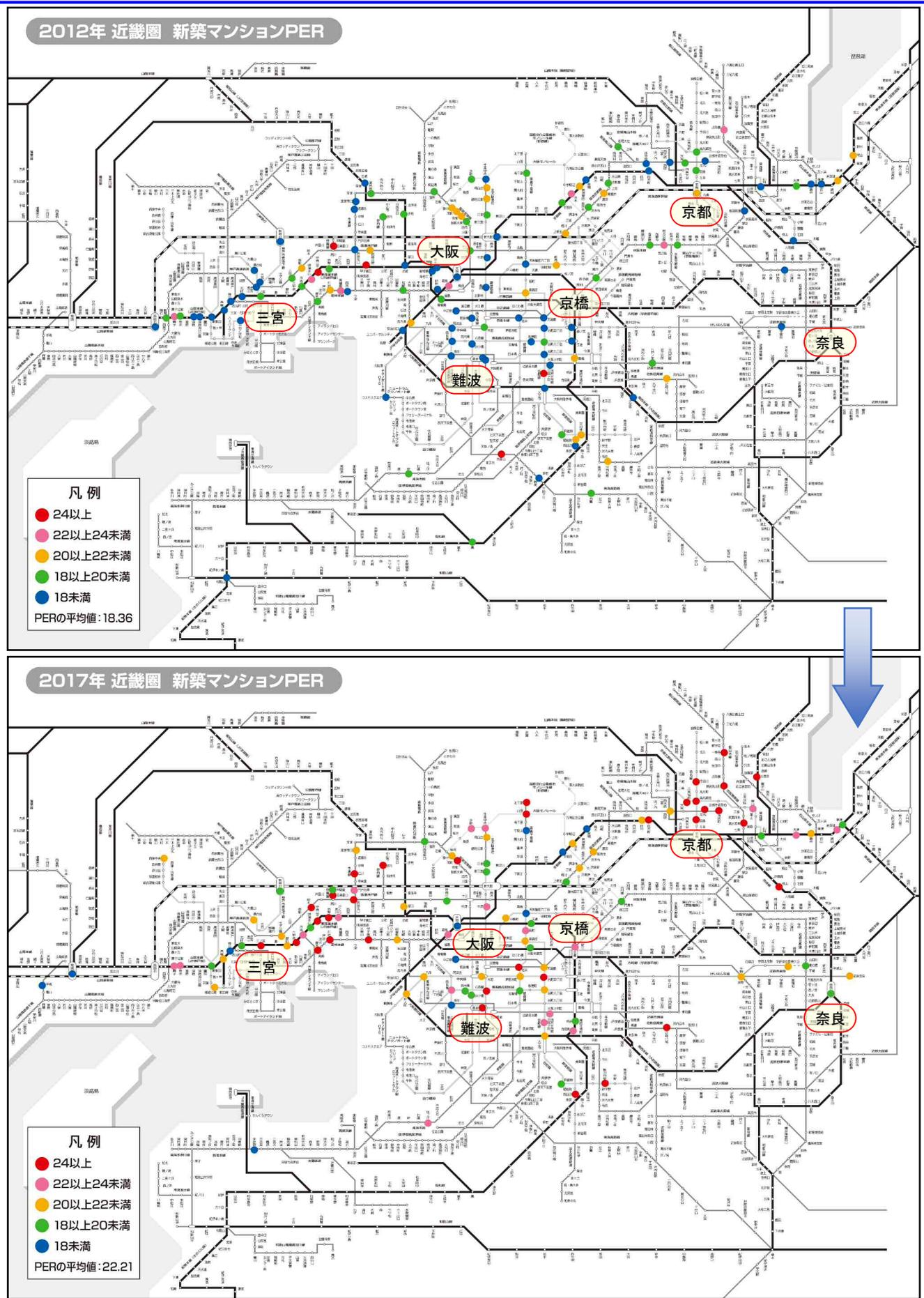
近畿圏 新築マンション PER、駅数およびシェアの推移

	マンション PER			駅数						シェア				
	平均値	最大値	最小値	PER 24 以上	22 以上 24 未満	20 以上 22 未満	18 以上 20 未満	18 未満	合計	PER 24 以上	22 以上 24 未満	20 以上 22 未満	18 以上 20 未満	18 未満
2000年	21.04	30.69	13.51	17	22	32	25	16	112	15.2%	19.6%	28.6%	22.3%	14.3%
2001年	20.09	28.50	13.41	9	19	32	39	26	125	7.2%	15.2%	25.6%	31.2%	20.8%
2002年	19.02	30.26	12.42	7	7	25	34	47	120	5.8%	5.8%	20.8%	28.3%	39.3%
2003年	18.21	26.68	13.63	2	5	11	28	46	92	2.2%	5.4%	12.0%	30.4%	50.0%
2004年	18.25	22.97	12.80	0	5	16	18	33	72	0.0%	6.9%	22.2%	25.0%	45.9%
2005年	17.71	26.41	12.90	2	3	10	20	40	75	2.7%	4.0%	13.3%	26.7%	53.3%
2006年	18.06	26.24	10.35	2	5	12	15	36	70	2.9%	7.1%	17.1%	21.4%	51.5%
2007年	19.34	26.63	10.89	6	9	19	21	28	83	7.2%	10.8%	22.9%	25.3%	33.8%
2008年	20.03	30.86	12.24	9	10	15	24	19	77	11.7%	13.0%	19.5%	31.2%	24.6%
2009年	18.89	25.26	10.66	4	7	16	23	24	74	5.4%	9.5%	21.6%	31.1%	32.4%
2010年	18.65	34.70	9.69	3	9	17	25	38	92	3.3%	9.8%	18.5%	27.2%	41.2%
2011年	18.59	38.01	12.21	5	13	18	28	52	116	4.3%	11.2%	15.5%	24.1%	44.9%
2012年	18.36	43.09	11.93	5	7	22	36	62	132	3.8%	5.3%	16.7%	27.3%	46.9%
2013年	18.20	32.76	11.69	5	10	14	29	70	128	3.9%	7.8%	10.9%	22.7%	54.7%
2014年	19.24	40.69	11.06	14	9	20	30	59	132	10.6%	6.8%	15.2%	22.7%	44.7%
2015年	20.25	41.25	12.32	17	13	25	30	35	120	14.2%	10.8%	20.8%	25.0%	29.2%
2016年	21.00	33.66	13.16	25	18	29	35	25	132	18.9%	13.6%	22.0%	26.5%	19.0%
2017年	22.21	33.92	14.93	34	19	29	22	11	115	29.6%	16.5%	25.2%	19.1%	9.6%

※各年にて最も大きいシェアの区分を赤色で表記している。

発行  
リリース日株式会社 東京カンテイ  
2018年5月7日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。



発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2018年5月7日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。

●PER が前年から最も低下した駅は「岡本」、2016年から価格調整が進んだことで再び割安感が強まる

前年に比べて最も割安感が強まった駅は阪急神戸線「岡本」で、マンション PER は 33.51 → 25.81 と賃料換算で回収期間が 2016 年に比べて 7.7 年も短くなった計算になる。2016 年には駅近物件の高価格帯住戸を中心に分譲されていたが、2017 年には新築マンション価格が 7,311 万円とこれまでの水準に戻ったことで割安感が強まる結果となった。同じく、「茨木」や「門戸厄神」などもやや過熱感が高まった 2016 年から価格調整が進んだ駅に該当するのだが、「岡本」に比べてマンション PER の差分は小さく、割安感が目に見えて強まったとは言い難い。また、近畿圏においても特定の物件から高水準な賃料事例が生じたことで新築マンション価格の割安感が強まった駅を確認することができ、例えば「中之島」や「大阪天満宮」などがそれに当たる。基本的には大阪市や京都市の中心部に位置し、高額マンションが多く供給された駅で見られる特徴と言える。

一方、前年から最も割高感が強まった駅は阪神本線「打出」で、マンション PER は 24.74 → 33.91 と賃料換算で 2016 年に比べて回収までに 9 年以上も余計にかかる状況となっている。月額賃料が低下したのに対して、新築マンション価格はこれまでの水準から 1,000 万円以上も上昇したため、賃料見合いでの買いにくさが一段と増している。割高感が強まった駅としては、「三ノ宮」や「さくら夙川」など住宅地として人気が高い阪神間エリアに位置する駅が多く、それ以外には大阪市や京都市の近郊エリアに位置する駅が目立つ。一般的な購入者による実需ニーズがメインであるにもかかわらずマンション PER が 20 ポイントを大きく上回っている駅については、今後購入者の予算レンジに合わせる形で早晚価格調整に転じる可能性は高いと考えられる。

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	2017年			2016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	阪急神戸線	岡本	-7.70	25.81	7,311	236,004	33.51	9,355	232,620
2	京阪中之島線	中之島	-3.74	17.06	4,934	240,956	20.80	5,176	207,414
3	JR東西線	大阪天満宮	-3.68	19.88	5,257	220,373	23.56	5,262	186,102
4	大阪市営地下鉄御堂筋線	本町	-3.63	21.51	5,829	225,873	25.14	5,719	189,583
5	JR京都線	茨木	-3.05	21.12	4,654	183,616	24.17	5,249	181,015
6	阪神本線	甲子園	-2.66	24.64	4,058	137,247	27.30	4,059	123,888
7	近鉄京都線	高の原	-2.19	18.64	3,517	157,250	20.83	3,597	143,927
8	JR神戸線	芦屋	-2.10	27.10	6,403	196,913	29.20	6,265	178,776
9	阪急今津線	門戸厄神	-2.07	23.72	4,683	164,495	25.79	4,921	159,034
10	JR神戸線	摂津本山	-2.03	18.30	4,420	201,269	20.33	4,518	185,221
11	JR京都線	高槻	-1.69	17.43	4,119	196,880	19.12	4,531	197,456
12	阪急伊丹線	伊丹	-1.63	26.21	4,098	130,302	27.84	4,298	128,642
13	阪急宝塚線	豊中	-1.54	20.40	3,831	156,499	21.94	3,795	144,128
14	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	-1.04	25.31	6,986	230,008	26.35	7,094	224,357
14	京都市営地下鉄東西線	東山	-1.04	23.89	6,425	224,085	24.93	6,475	216,433
16	京阪鴨東線	神宮丸太町	-0.95	25.89	7,662	246,628	26.84	8,152	253,150
17	JR神戸線	六甲道	-0.93	24.26	5,260	180,680	25.19	5,282	174,745
19	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	-0.93	27.65	7,112	214,394	28.58	7,355	214,431
19	JR環状線	桃谷	-0.90	19.72	4,161	175,828	20.62	4,099	165,622
20	阪急京都線	烏丸	-0.79	27.57	6,945	209,889	28.36	6,850	201,292

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	2017年			2016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	9.17	33.91	6,007	147,643	24.74	4,866	163,871
2	大阪市営地下鉄千日前線	西長堀	6.11	23.63	5,380	189,723	17.52	4,022	191,375
3	JR神戸線	三ノ宮	5.72	24.37	5,459	186,629	18.65	4,409	197,036
4	JR環状線	弁天町	5.49	21.37	3,658	142,651	15.88	2,834	148,697
5	JR琵琶湖線	大津	5.39	22.64	4,207	154,860	17.25	3,237	156,337
6	JR京都線	西大路	5.36	26.77	3,992	124,294	21.41	3,207	124,841
7	JR神戸線	さくら夙川	4.05	22.49	5,236	194,026	18.44	4,424	199,958
8	JR湖西線	大津京	3.91	24.67	3,526	119,106	20.76	3,006	120,663
9	阪急神戸線	西宮北口	3.77	27.03	5,276	162,670	23.26	4,932	176,675
10	大阪市営地下鉄堺筋線	南森町	3.61	21.85	5,350	203,997	18.24	4,491	205,115
11	大阪市営地下鉄御堂筋線	中津	3.35	22.35	6,645	247,757	19.00	5,638	247,336
12	JR神戸線	摩耶	3.16	21.24	4,305	168,935	18.08	3,620	166,844
13	JR琵琶湖線	南草津	3.02	23.05	3,443	124,472	20.03	3,223	134,074
14	北大阪急行南北線	桃山台	2.96	20.38	4,115	168,259	17.42	3,735	178,660
15	阪急宝塚線	岡町	2.79	25.56	4,200	136,944	22.77	4,054	148,364
16	近鉄大阪線	近鉄八尾	2.43	24.17	3,547	122,275	21.74	3,547	135,949
17	大阪市営地下鉄御堂筋線	西田辺	2.40	27.26	4,285	130,976	24.86	3,857	129,303
18	神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	2.25	19.83	4,749	199,541	17.58	4,216	199,836
19	京都市営地下鉄東西線	二条城前	2.14	25.39	6,217	204,080	23.25	6,006	215,242
20	阪急千里線	北千里	2.08	24.83	4,512	151,465	22.75	4,208	154,112

●新築マンション PER の算出方法と改訂版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。