

東京カンテイ、近畿圏の“2013 年新築マンション PER”を発表

近畿圏平均は 23.94、収益力は 2012 年の 24.42 から 0.48 ポイント改善

新築マンションの価格調整と賃料水準の上昇により 4 年連続して収益性改善

2013 年の新築マンション PER は近畿圏平均で 23.94 と、昨年から 0.48 ポイント改善した。新築マンションの平均価格(70㎡換算)が 3,351 万円(前年比+0.3%)と小幅な上昇に留まった一方で、平均賃料(70㎡換算)は 119,178 円(同+2.2%)と価格の上昇率を上回ったために 4 年連続で収益性が改善しており、首都圏(23.98)と比べても遜色ない水準まで収益性が高まってきている。

近畿圏 新築マンションPER推移(各値は対象駅から算出した平均値)

	2009年	2010年	2011年	2012年	2013年
マンションPER	26.37	25.22	25.17	24.42	23.94
70㎡価格(万円)	3,465	3,448	3,427	3,340	3,351
70㎡賃料(円/月)	112,579	116,630	115,920	116,663	119,178
首都圏PER(参考)	25.40	25.18	23.75	23.83	23.98
中部圏PER(参考)	23.33	24.46	24.93	23.74	24.20

●PER ランキング第 1 位は「JR 難波」、2 年連続トップの「コスモスクエア」は第 3 位に後退

マンション PER が最も低かった(収益性が高かった)駅は「JR 難波」の 12.80 となった。第 2 位の「難波」(12.98)も上位ランキングで唯一月額賃料が 20 万円を超えていることから、「JR 難波」に匹敵する極めて良好な収益性を示している。昨年まで 2 年連続トップの「コスモスクエア」(13.56)は第 3 位に後退している。ランキング上位は「梅田」「心斎橋」などの大阪市中心部の駅や、「灘」「元町」など神戸市中心部に位置している駅が高い賃料水準を背景に登場している。

近畿圏新築マンションPER上位20駅(収益性の高い駅)

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大和路線	JR難波	12.80	2,858	186,066
2	南海本線	難波	12.98	3,216	206,516
3	大阪市営地下鉄中央線	コスモスクエア	13.56	2,435	149,678
4	JRゆめ咲線	安治川口	15.05	2,378	131,646
5	京阪中之島線	中之島	15.83	3,393	178,633
6	阪神本線	春日野道	16.79	3,123	155,047
7	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	16.85	3,977	196,724
8	大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線	ドーム前千代崎	17.34	3,196	153,568
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	17.63	3,995	188,872
10	JR環状線	森ノ宮	17.73	3,324	156,179
11	阪急神戸線	春日野道	17.89	3,006	140,044
12	JR京都線	西大路	17.94	2,707	125,783
13	阪神本線	出屋敷	17.94	2,424	112,618
14	JR神戸線	灘	18.00	3,264	151,122
15	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	18.01	3,710	171,618
16	JR神戸線	元町	18.23	4,067	185,872
17	JR神戸線	兵庫	18.36	2,932	133,119
18	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	18.38	3,727	169,010
19	阪急神戸線	三宮	18.49	4,259	191,933
20	大阪高速鉄道彩都線	彩都西	18.54	2,451	110,154

近畿圏新築マンションPER下位20駅(収益性の低い駅)

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	阪神本線	芦屋	37.32	4,989	111,396
2	近鉄難波線・奈良線	生駒	36.78	3,985	90,294
3	近鉄京都線	高の原	36.73	3,166	71,827
4	阪急神戸線	芦屋川	35.94	4,890	113,394
5	阪急千里線	山田	34.06	3,828	93,666
6	阪急神戸線	御影	33.73	4,406	108,851
7	近鉄大阪線	河内山本	33.66	2,933	72,618
8	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	33.63	2,878	71,334
9	JR神戸線	舞子	33.24	3,167	79,392
10	南海高野線	白鷺	32.60	3,188	81,501
11	JR神戸線	大久保	32.38	2,934	75,509
12	阪急今津線	門戸厄神	32.23	4,385	113,370
13	阪急京都線	正雀	31.98	2,973	77,490
14	阪堺電気軌道上町線	北畠	31.83	4,988	130,602
15	阪急神戸線	六甲	30.86	4,172	112,654
16	近鉄難波線・奈良線	東生駒	30.82	3,232	87,394
17	阪急今津線	逆瀬川	30.77	3,278	88,784
18	京都市営地下鉄烏丸線	鞍馬口	30.76	4,543	123,093
19	阪急宝塚線	池田	30.75	3,889	105,381
20	大阪市営地下鉄御堂筋線	新金岡	30.64	3,231	87,879

※マンションPERの小数点第2位が同数の場合は、小数点第3位以下を参照し順位付けしている。

マンション PER が最も高かった(収益性が低かった)駅は「芦屋」の 37.32 で、全国的にも有名な人気住宅地ということもあって、新築マンション価格が 5,000 万円に迫る高値であったことが収益性の悪化を招いている。「芦屋川」「御影」なども同様の要因でマンション PER は総じて 30 ポイントを上回っている。この他には、「生駒」「高の原」など、郊外立地で月額賃料が軒並み 9 万円を下回る駅が多くランクインしており、これらの駅では賃料見合いで購入を検討すると、やや割高感が強くなる傾向にある。

●大阪府のマンション PER は 22.66 と小幅ながら収益性の改善続く 京都府は 1.58 ポイントの悪化

大阪府の 2013 年マンション PER は 22.66 で、昨年から 0.30 ポイント低下(改善)した。2007 年以降では 22～23 ポイントのレンジで安定推移しているが、2009 年に 23.07 と直近の最高値を記録してから緩やかに下がり、2013 年には 22.66 と 1.58 ポイント悪化している。

近畿圏 主要エリア別新築マンション PER の推移

		2007年 PER	2008年 PER	2009年 PER	2010年 PER	2011年 PER	2012年 PER	2013 年		
								新築マンション PER	70㎡価格 (万円)	70㎡賃料 (円/月)
大阪府	大 阪 市	20.26	21.17	21.00	20.18	21.56	21.90	21.70	3,628	139,361
		22.06	22.63	23.07	22.93	22.97	22.96	22.66	3,438	126,456
兵庫県	神 戸 市	23.99	24.94	25.31	25.43	24.37	24.19	23.34	3,510	125,331
		24.61	25.37	25.65	25.79	25.08	24.41	24.31	3,397	116,462
京都府	京 都 市	23.14	23.80	24.08	24.56	23.18	23.09	24.80	3,977	133,643
		22.94	23.08	22.63	22.96	22.86	23.15	24.73	3,843	129,494

下がってきている。近畿圏平均(23.94)と比較して賃料換算で回収期間が 1.3 年程度短く、大阪府は近畿圏の中で最も収益性が良好である。兵庫県のマンション PER は 2013 年時点で 24.31 と、昨年の 24.41 から僅かに改善した。兵庫県では大阪府よりもマンション PER が高めに推移しているが、こちらも 2010 年に 25.79 まで上昇して以降は低下基調で推移しており、ともに収益性の改善が進んでいると言える。一方、京都府のマンション PER は 2007 年以降では概ね 23 ポイント前後で安定推移していたが、2013 年には新築マンションの価格上昇(3,592 万円→3,843 万円)に起因して 24.73 と昨年の 23.15 から 1.58 ポイント収益性が悪化している。

●大阪市は 3 年ぶりに悪化状況に歯止め 京都市の収益性が神戸市を下回る

大阪市のマンション PER は 2010 年に 20.18 まで改善したが、2011 年には 21.56、2012 年には 21.90 と徐々に悪化し、2013 年に 21.70 と 3 年ぶりに悪化状況に歯止めが掛かった。大阪市内ではマンション PER が 20 ポイント未満の高収益駅が増えており、このことが収益改善の一因となっている。

神戸市のマンション PER は 2010 年まで上昇傾向で推移していたが、それ以降は低下トレンドへとシフト

近畿圏 主要都市別新築マンション PER の推移



し、2013 年のマンション PER は 23.34 と直近では最も高い収益性を示しており、大阪市との差も 1.6 ポイント程度まで縮小してきている。京都市のマンション PER も水準の違いこそあるものの、2012 年までは神戸市と似通った推移を示していたが、2013 年には京都市中心部に坪 250 万円前後の新築マンションが分譲されたことで、マンション PER は 24.80 と昨年の 23.09 から 1.71 ポイント上昇し、収益性は神戸市と逆転する結果となった。これまで、京都市はその高いステータス性やブランド性からマンションの資産性にも優れており、マンション PER においても近畿圏平均を下回っていたことから“売っても貸しても良いエリア”の代表格であったが、新築マンションの価格高騰が長期化した場合には、出口戦略の選択肢が狭まる可能性がある。

●マンション PER とは

分譲マンションの価格が、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。

$$\text{マンション PER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

例えば、マンション PER が 23.94 であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅勢圏賃料相場 23.94 年分に相当する(=賃料換算で 23.94 年で回収できる)ということになる。

一般にマンション PER が低ければ収益性が高く、反対に高ければ収益性は低い。