

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“2009 年新築マンション PER”を発表

近畿圏平均 PER は 26.37、収益力が 08 年から 0.31 ポイント僅かに低下

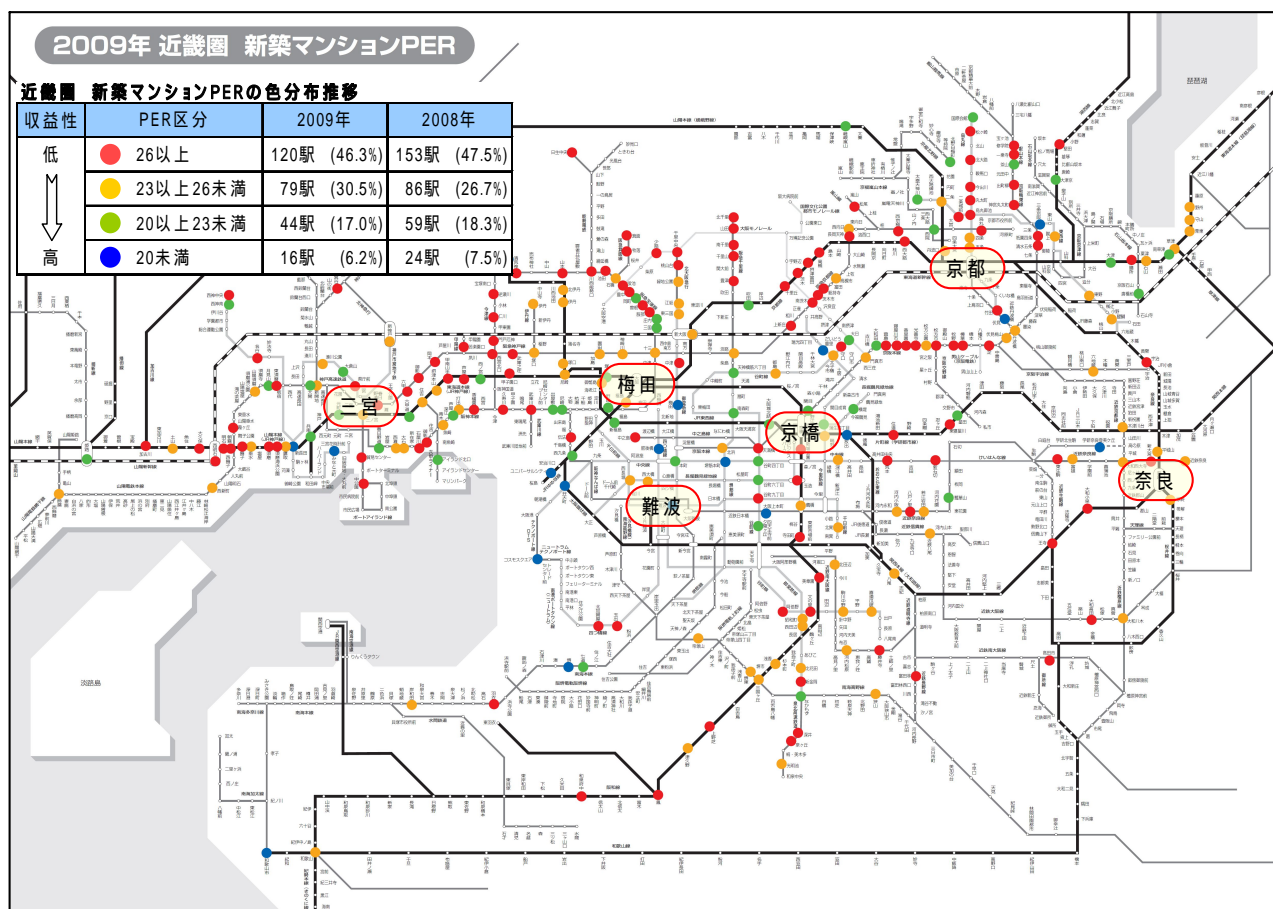
新築マンションの価格調整にタイムラグ、首都圏の 25.40 を上回る

収益性の分布は三極のうち最も経済規模の大きい大阪市に収斂

2009 年の新築マンション PER は近畿圏平均で 26.37 と、2008 年の 26.06 から 0.31 ポイント上昇し収益力の低下が続いている。マンション PER の分布は結果的には前回 2008 年から大きな変化はない(下図参照)が、これまで収益性が良好だったエリアでも価格上昇が発生しており、特に阪神間および神戸市中心部、京都市中心部での各駅の収益性が低下している。近畿圏では大阪市、神戸市、京都市の 3 極に賃料水準が高いエリアが分散しているが、これら中心部での新築マンションの価格調整が首都圏などより遅れているため、これまで収益性の高かった駅での収益力低下傾向が顕著である。

近畿圏 新築マンション PER の推移

	2006年	2008年	2009年
新築マンション 平均PER	22.72	26.06	26.37
前回からの 増減ポイント	-	3.34	0.31
首都圏PER	22.88	26.39	25.40
中部圏PER	19.98	22.40	23.33



マンション PER とは

分譲マンションの価格が、同じく分譲マンション賃料の何年分で回収できるか求めた値。

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

例えば、マンション PER が 26.37 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の 26.37 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 26.37 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。