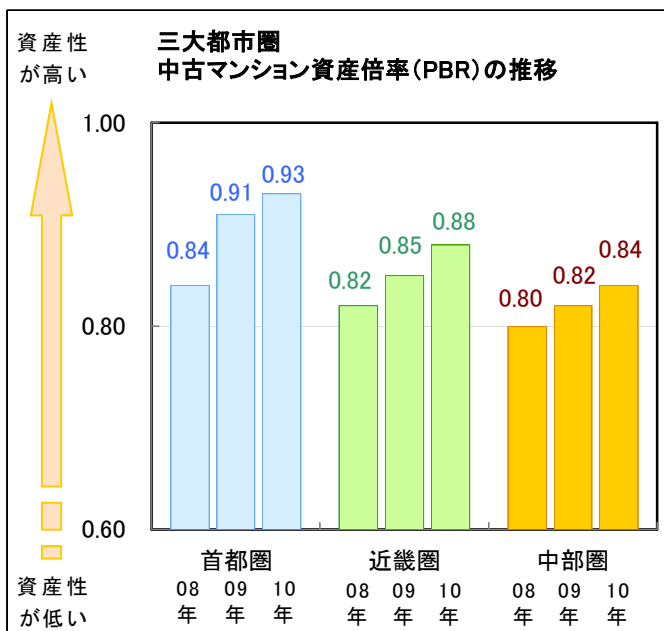
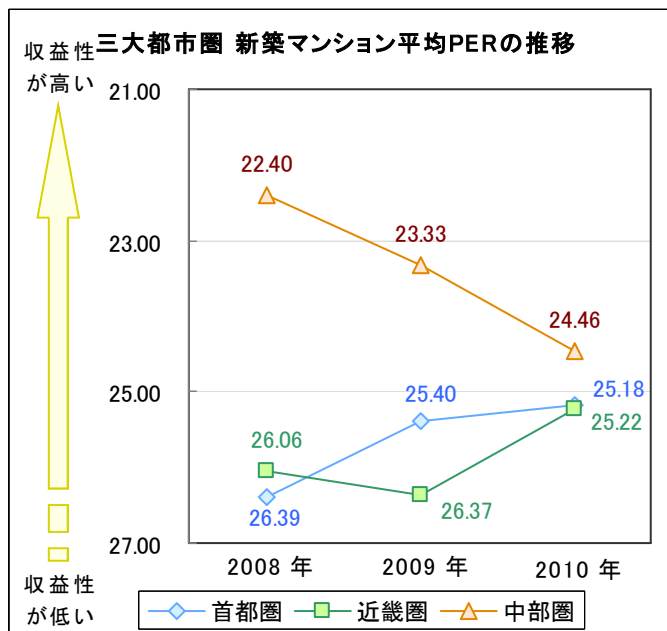


2010 年 三大都市圏主要駅“マンション PER&マンション PBR”の特徴

マンションの収益性「新築マンション PER」 首都圏、近畿圏で改善

マンションの資産性「中古マンション資産倍率（PBR）」 全ての都市圏で上昇

◆ 三大都市圏 “新築マンション PER” & “中古マンション資産倍率（マンション PBR）” 年次推移



【新築マンション PER】

首都圏は 2008 年から 2 年連続で回復している。ただし 2006 年のミニバブル期前の水準からは 2.30 ポイント高く、約 2 年分の収益力改善の余地が残されている。近畿圏は 2009 年から約 1 年分収益力が改善したが、首都圏同様に 2006 年の水準からは 2 年以上の収益力改善の余地がある。中部圏は賃料見合いでの新築分譲価格が安価だったため 2006 年は 19.98 と極めて良好な水準だったが、新築価格の上昇および賃料の頭打ちによって 3 年連続で収益力が悪化し、首都圏や近畿圏の水準に近づきつつある。

【中古マンション資産倍率（マンション PBR）】

首都圏は都心～近郊エリアや横浜中心部、近畿圏は大阪市、京都市、神戸市の各中心部、中部圏は名古屋市中心部で中古マンション資産倍率の高いマンションが多いが、全ての都市圏で上昇する傾向にある。

これは 2000 年以降数年間新築・中古マンション価格がともに大底圏で推移し、2007 年のミニバブルから価格上昇へ転じたことが要因であり、ミニバブル以前の時期にマンションは価値相応の価格ではなく本来の価値を下回る価格で販売されていたことになる。

【新築マンション PER とは】

分譲マンション価格が、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 20.11 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 20.11 に相当する（＝駅勢圏賃料相場換算で 20.11 年で回収できる）ということになる。

【中古マンション資産倍率（マンション PBR）とは】

分譲されたマンションの資産価値が新築分譲時の何倍になっているかを示す値。

$$\text{マンション PBR} = \text{中古マンション価格} \div \text{新築マンション価格}$$

株式等で用いる PBR は「1 を下回る＝割安」だが、同じマンションを「新築物件」として買い直すことが不可能であるため、ここでは中古マンションの資産倍率に替えて算出し、「1 を上回ると価格上昇＝新築分譲時の価格が割安」ということになる。