

東京カンテイ、三大都市圏＆福岡県主要駅の“2011年新築マンションPER”を発表

**近畿圏平均PERは25.17、収益力は2010年からほぼ横ばい**

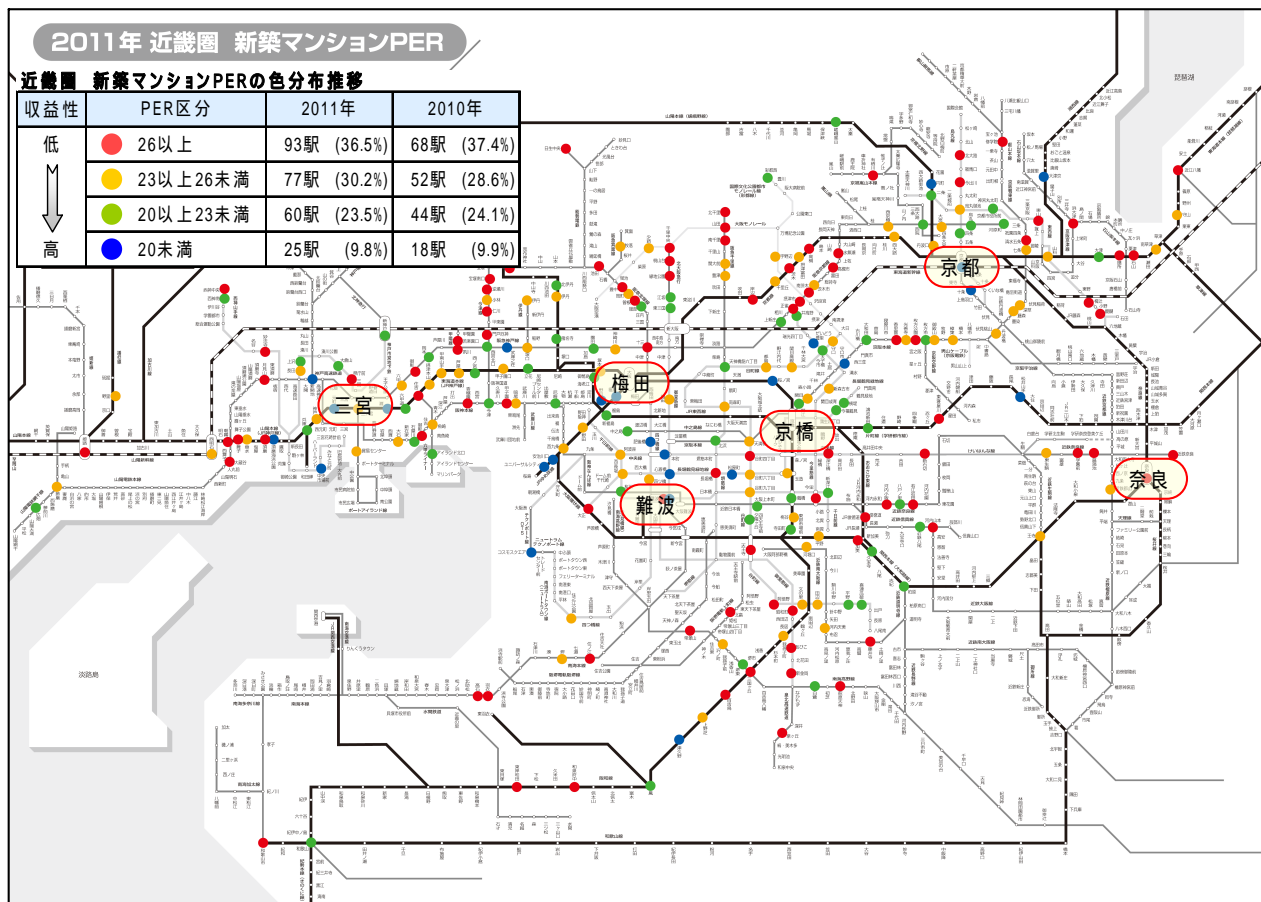
新築マンション価格が高止まりの北摂・阪神間では収益性がやや劣る駅が増える

**マンション居住ニーズが集中する大阪市中心部で収益性の高い駅が増加**

2011年の新築マンションPERは近畿圏平均で25.17と、2010年の25.22から0.05ポイント低下した。2年連続で収益力は改善したものの、平均価格・月額賃料ともに昨年とほぼ同水準でPERに大きな変化はなかった。これは分譲マンションの価格調整の遅れによるところが大きく、特に北摂・阪神間では分譲価格が高止まりして賃料見合いで収益性にやや劣る駅が増加傾向にある。マンション居住ニーズが大阪市・神戸市・京都市の中心エリアに分散する状況から大阪市一極集中へとシフトしつつある中、大阪市中心部ではマンションPERが20未満の高収益駅が多く見受けられる。

近畿圏 新築マンションPERの推移

	2008年	2009年	2010年	2011年
新築マンション平均PER	26.06	26.37	25.22	25.17
前回からの増減ポイント	3.34	0.31	-1.15	-0.05
首都圏PER	26.39	25.40	25.18	23.75
中部圏PER	22.40	23.33	24.46	24.93
福岡県PER	-	-	23.93	22.92



**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25.17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額の25.17年分に相当する(=賃料換算で25.17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。

発行  
リリース日

株式会社 東京カンテイ  
2011年7月28日(木)

本記事の無断転載を禁じます。