

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

首都圏平均 PER は 25.40、収益力が 08 年から 0.99 ポイント改善

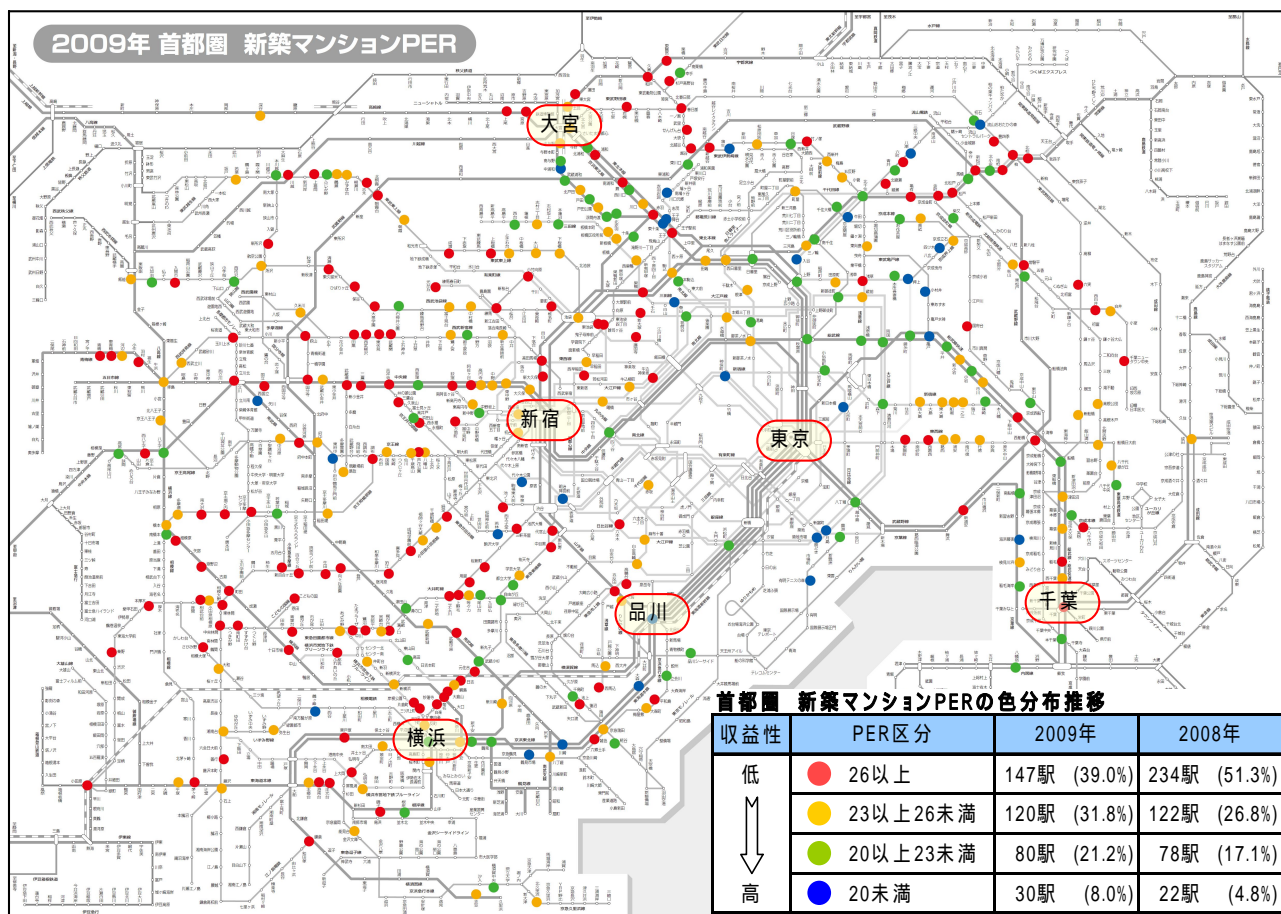
ミニバブル以前の 2006 年より 2.52 ポイント高く、今後も価格調整局面続く可能性大

収益性の分布は“東高西低”、都心周辺部や城東エリアなどで高収益駅が増

2009 年の新築マンション PER は首都圏平均で 25.40 と、2008 年の 26.39 から 0.99 ポイント低下し収益力がやや改善した。新築マンション分譲価格の調整が進んできたことで収益性が回復基調を示しており、2008 年からは約 1 年分収益力が高まった。この傾向は路線図の色分布や駅数の推移にも表れており(下図参照)、マンション PER が 20 未満の高収益駅は、2008 年には横浜と千葉の中心部周辺および城北エリアなどに限られていたが、2009 年には都心周辺部および城東エリアにも点在している。ただし、ミニバブル以前の 2006 年(22.88)からは 2.52 ポイント高く、今後も緩やかな価格調整局面が続くものと考えられる。

首都圏 新築マンション PER の推移

	2004年	2006年	2008年	2009年
新築マンション平均PER	20.92	22.88	26.39	25.40
前回からの増減ポイント	0.61	1.96	3.51	-0.99
近畿圏PER	-	22.72	26.06	26.37
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 25.40 であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅賃料相場 25.40 に相当する(= 駅賃料相場換算で 25.40 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。