

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

中部圏平均 PER は 23.33、08 年から 0.93 ポイント収益力が低下

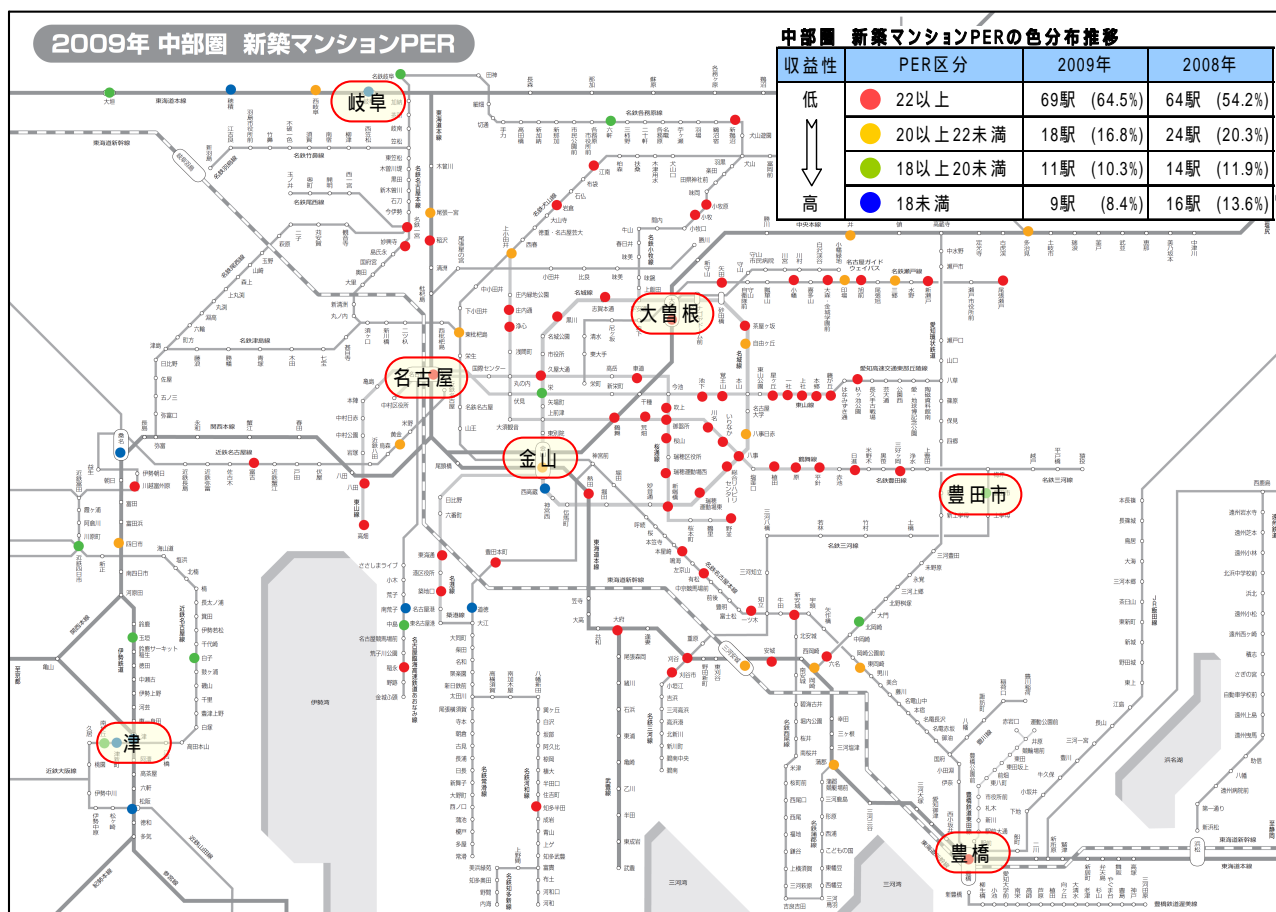
首都圏 25.40 近畿圏 26.37 収益力の優位性は三大都市圏の中で最も高い

これまで収益力が高かった名古屋駅東エリアで収益力低下駅が増加

2009 年の新築マンション PER は中部圏平均で 23.33 と、2008 年の 22.40 から 0.93 ポイント上昇し収益力の低下が続いている。中部圏のマンション PER は新築マンションの価格調整が遅れていることで、昨年に引き続いて全域的に分譲価格が高止まりしており、収益性がやや低下する傾向にある(下図参照)。今回収益性が良好なのは、名古屋駅に近接したエリアのみであり、他には郊外の“岐阜エリア”および“津エリア”など一部地域にほぼ限られている。賃料水準に大きな差がない中部圏では、マンション価格の上昇が首都圏、近畿圏に比べて僅かであっても、その影響が端的に表れるが、賃料水準から見た価格は三大都市圏の中で最も割安に推移している。

中部圏 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	19.98	22.40	23.33
前回からの増減ポイント	-	2.42	0.93
首都圏PER	22.88	26.39	25.40
近畿圏PER	22.72	26.06	26.37



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。

マンション PER = マンション価格 ÷ (月額賃料 × 12)

例えば、マンション PER が 23.33 であれば、その駅の新築マンション平均価格は駅周辺賃料相場 23.33 に相当する (= 駅周辺賃料相場換算で 23.33 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。