

## 首都圏 駅別新築マンションPER 2010年の傾向

# 首都圏平均PERは25.18、収益力は09年から0.22ポイント改善

## 郊外での新築分譲が減少し平均価格はやや上昇したが、賃料水準も上昇し収益力が改善

◆ 収益力は城東・城北～埼玉県・千葉県が高く、城南・城西地域～神奈川県・都下方面が低い

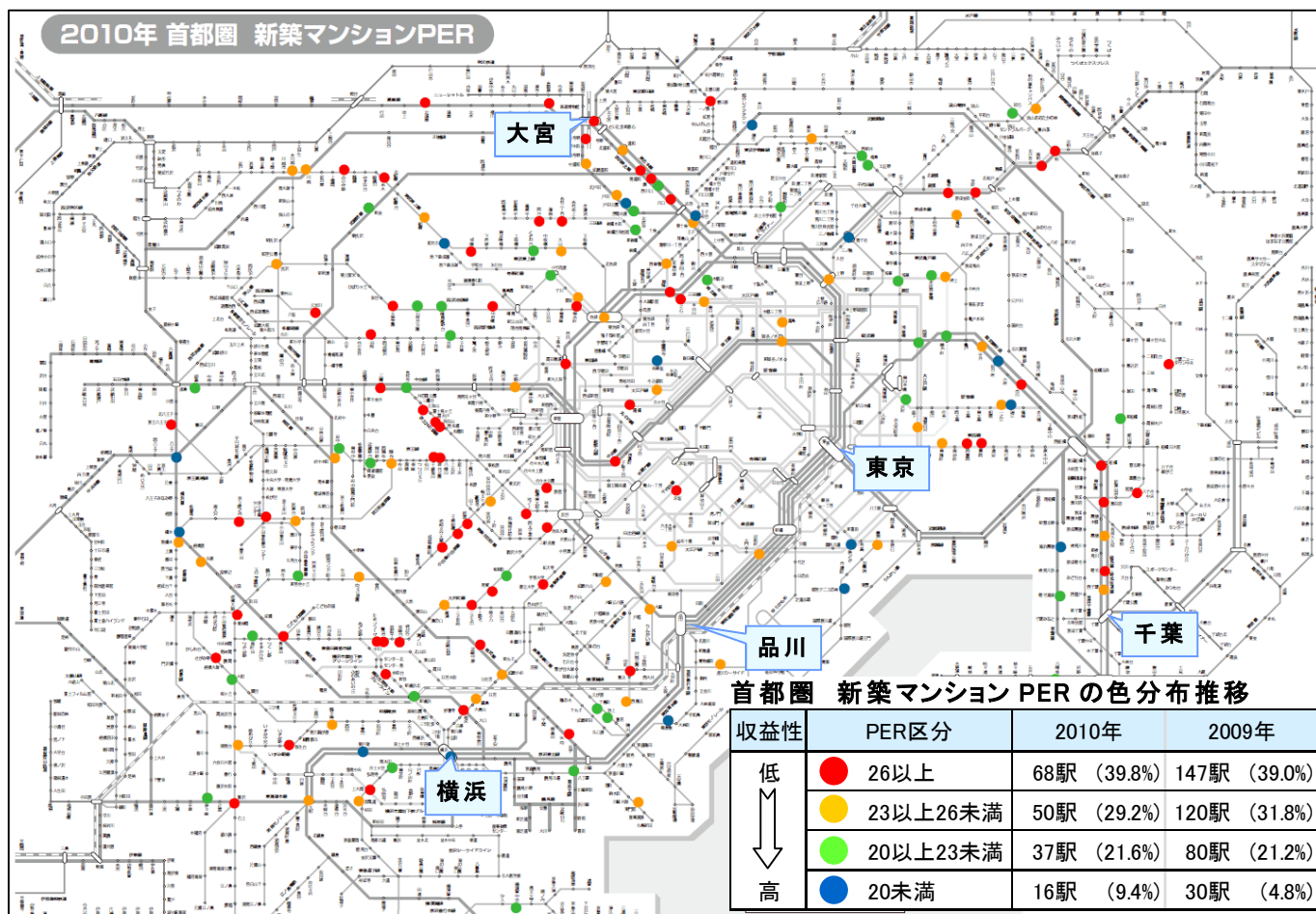
2010年の首都圏平均新築マンションPERは25.18と、2年連続で収益力が改善した。

市況悪化によって分譲されるエリアが厳選され、郊外での物件が減少したため平均価格は昨年から上昇したが、同様に賃料水準も上昇したことから全体的に収益力が向上した。

## 首都圏 新築マンションPERの推移

PERの分布は従来の傾向に戻り、都心部を中心に城東・城北地域～埼玉県・千葉県方面のエリアではPERが低く（収益力が高く）、城南・城西地域～神奈川県・都下方面のエリアではPERが高い（収益力が低い）。

	2006年	2008年	2009年	2010年
新築マンション平均PER	22.88	26.39	25.40	25.18
前回からの増減ポイント	1.96	3.51	-0.99	-0.22
近畿圏PER	22.72	26.06	26.37	25.22
中部圏PER	19.98	22.40	23.33	24.46



## 【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25.18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25.18に相当する（＝駅勢圏賃料相場換算で25.18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  
2010年7月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。