

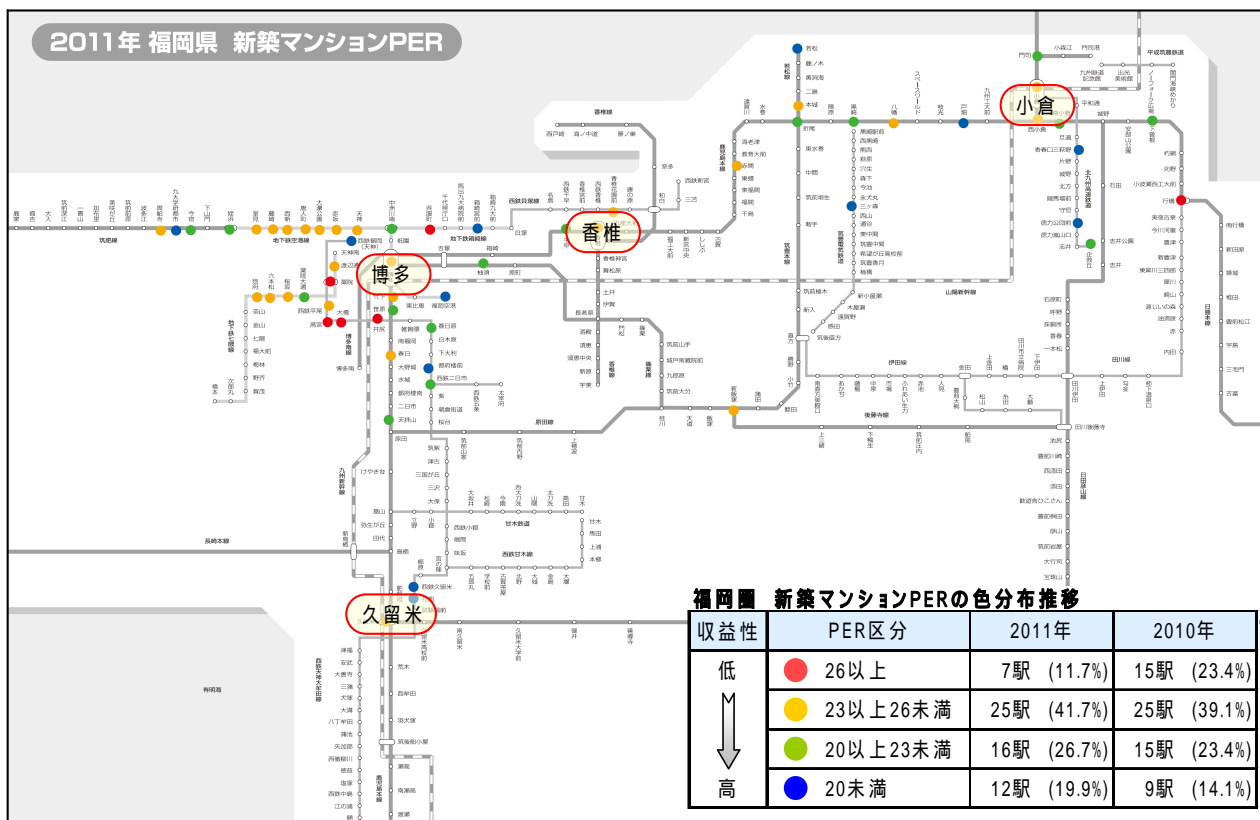
東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPER”を発表
福岡県平均PERは22.92、収益力が2010年から1.01ポイント改善
三大都市圏と比べて良好な収益性、価格調整の進行で賃料見合いでの割安感増す

対象60駅は福岡市・北九州市街地に分布、中心部では強気の価格設定により収益性がやや劣る

2011年の新築マンションPERは福岡県平均で22.92と、2010年の23.93から1.01ポイント低下し収益力が改善した。福岡県のPERは三大都市圏よりも良好な水準にある。また、収益性が改善した要因はミニバブル以降の新築マンション価格調整が進んだ影響によるものであり、賃料見合いでの割安感が出てきていることの表れと見られる。福岡県全体での対象駅は60駅で、福岡市や北九州市に多く分布している(下図参照)。福岡市の大濠公園周辺エリアでは強気の価格設定により平均値を下回る収益性を示す黄色や赤色の駅が多く見られ、北九州市においても概ね同様の傾向となっている。

福岡県 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	-	-	23.93	22.92
前回からの増減ポイント	-	-	-	-1.01
首都圏PER	26.39	25.40	25.18	23.75
近畿圏PER	26.06	26.37	25.22	25.17
中部圏PER	22.40	23.33	24.46	24.93



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22.92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22.92年分に相当する(=賃料換算で22.92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。