

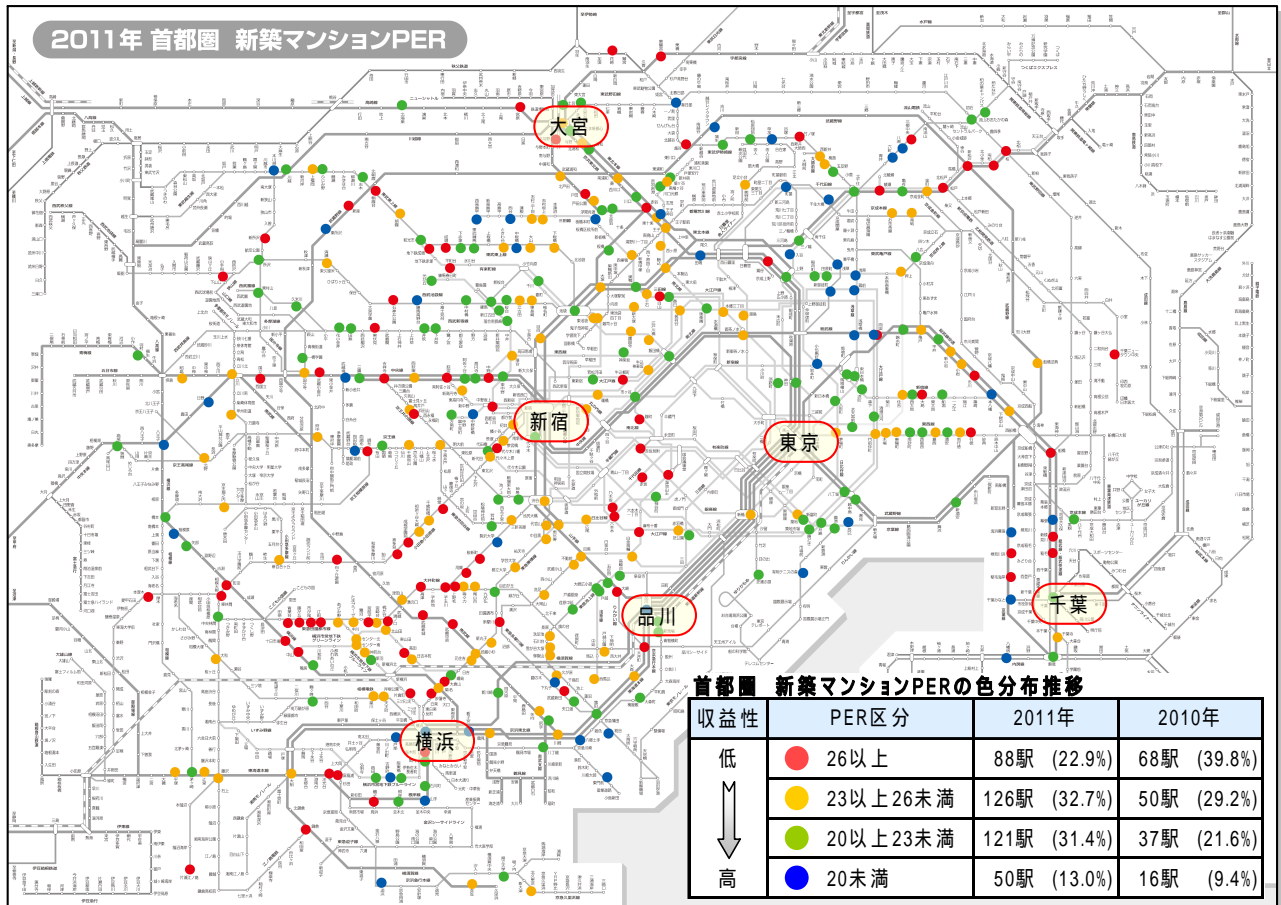
東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPER”を発表  
**首都圏平均PERは23.75、収益力が2010年から1.43ポイント改善**  
価格調整と収益性の高い都心～近郊エリアでの供給増により平均PERは3年連続低下

**新築市場の持ち直しで対象駅は385駅まで回復、各政令市周辺や都下エリアでは収益性の良化が目立つ**

2011年の新築マンションPERは首都圏平均で23.75と、2010年の25.18から1.43ポイント低下し収益力が大幅に改善した。リーマン・ショック後から続く新築マンションの価格調整に加えて収益性の高い都心～近郊エリアでの供給が復調してきていることが影響している。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)、2010年にはJR山手線内やその周辺ですらまばらであった対象駅が2011年には再び見受けられ、首都圏全体での対象駅は171駅 385駅まで回復した。色分布推移では高収益駅のシェアが拡大傾向にあり、マンションPERが20未満の高収益駅は都下や周辺3県の郊外エリアにも拡散している。

首都圏 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	26.39	25.40	25.18	23.75
前回からの増減ポイント	3.51	-0.99	-0.22	-1.43
近畿圏PER	26.06	26.37	25.22	25.17
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23.75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23.75年分に相当する(=賃料換算で23.75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。