

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

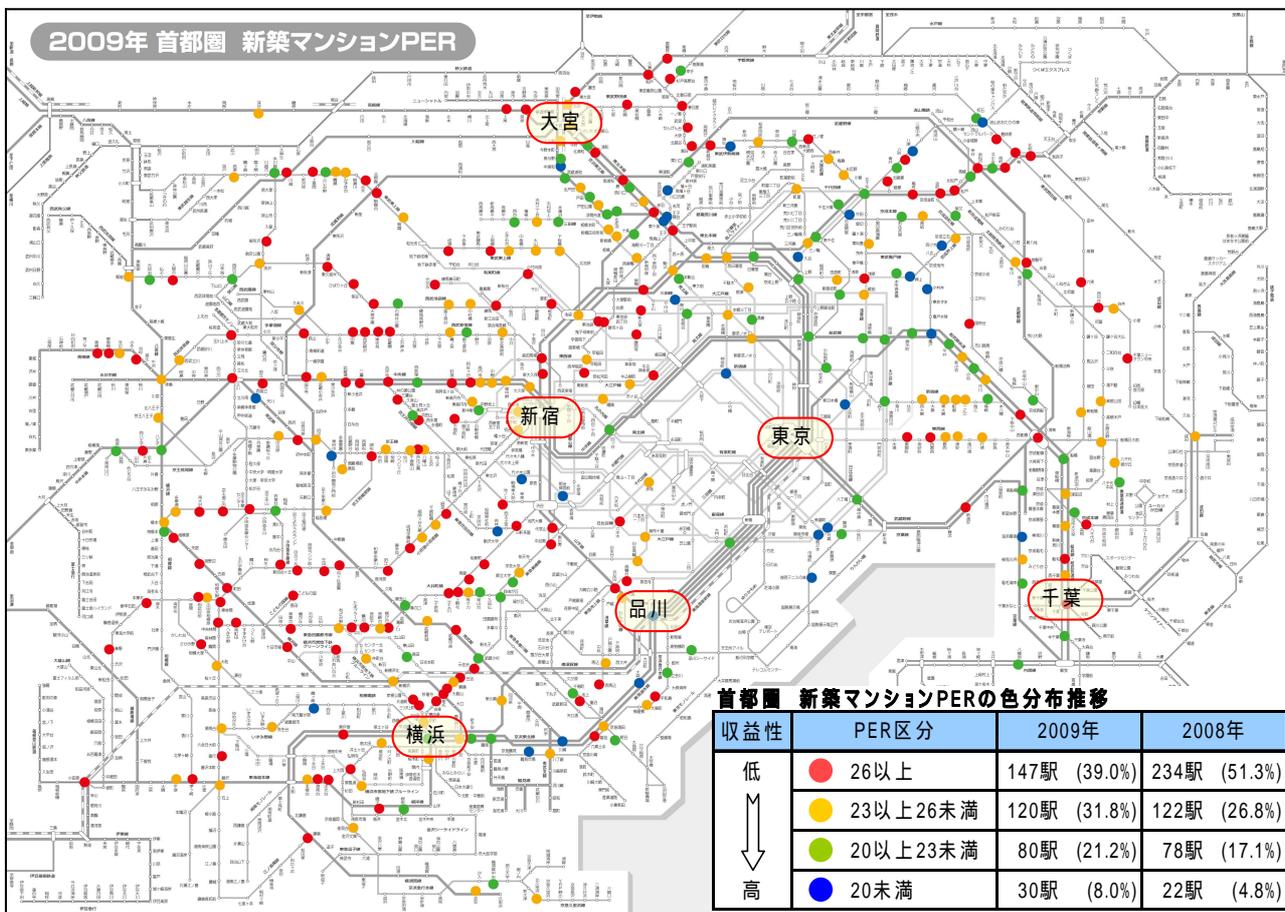
ミニバブル以前の2006年より2.52ポイント高く、今後も価格調整局面続く可能性大

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勢圏賃料相場との25.40に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で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。