

中部圏 駅別新築マンションPER 2010年の傾向

中部圏平均PERは24.46、収益力は09年から1.13ポイント悪化

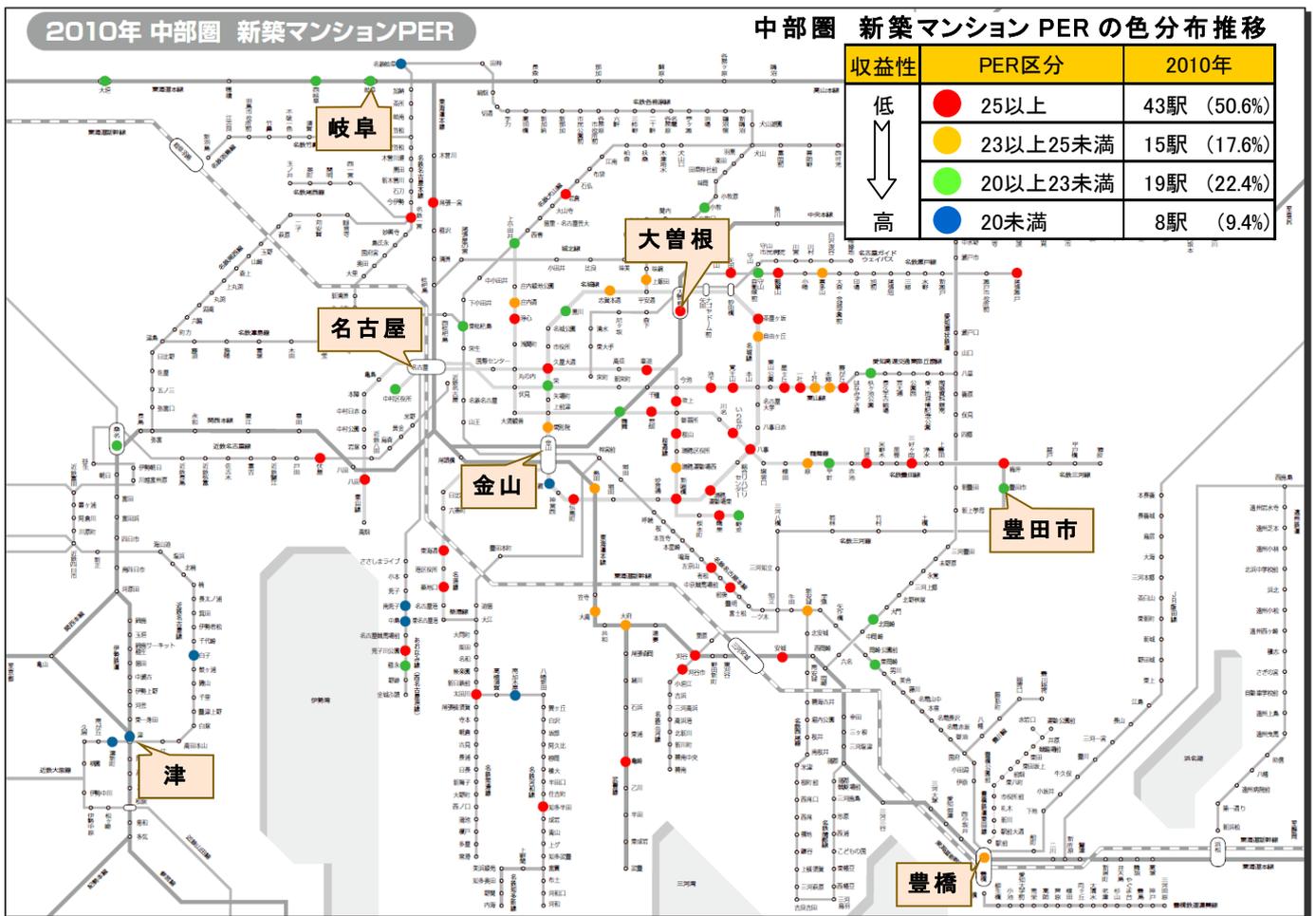
郊外での新築マンション分譲急減による平均価格の上昇が主な要因

- ◆ 名古屋駅東側は分譲価格の高止まりにより収益性悪化 「岐阜」「津」など名古屋周辺で高収益
- 2010年の中部圏平均新築マンションPERは24.46と、首都圏、近畿圏と0.7ポイント程度しか変わらない水準まで収益力が低下。

もともと中部圏は新築分譲価格が安価で、2006年のPERは19.98と良好であった。しかし市況悪化により新規供給が名古屋市とその周辺部に絞られたため、中部圏全体の平均価格が上昇し収益性が悪化した。一方、「岐阜」「津」など名古屋市以外で事業集積性のあるエリアは安価な分譲価格が維持されているため良好な収益性を保っている。

中部圏 新築マンションPERの推移

	2006年	2008年	2009年	2010年
新築マンション平均PER	19.98	22.40	23.33	24.46
前回からの増減ポイント	-	2.42	0.93	1.13
首都圏PER	22.88	26.39	25.40	25.18
近畿圏PER	22.72	26.06	26.37	25.22



【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24.46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24.46に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で24.46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。