

近畿圏 駅別新築マンションPER 2010年の傾向

近畿圏平均PERは25.22、収益力は09年から1.15ポイント改善

収益性の高い駅は大阪市中心部へ集中、高額分譲は神戸市・京都市へ分散

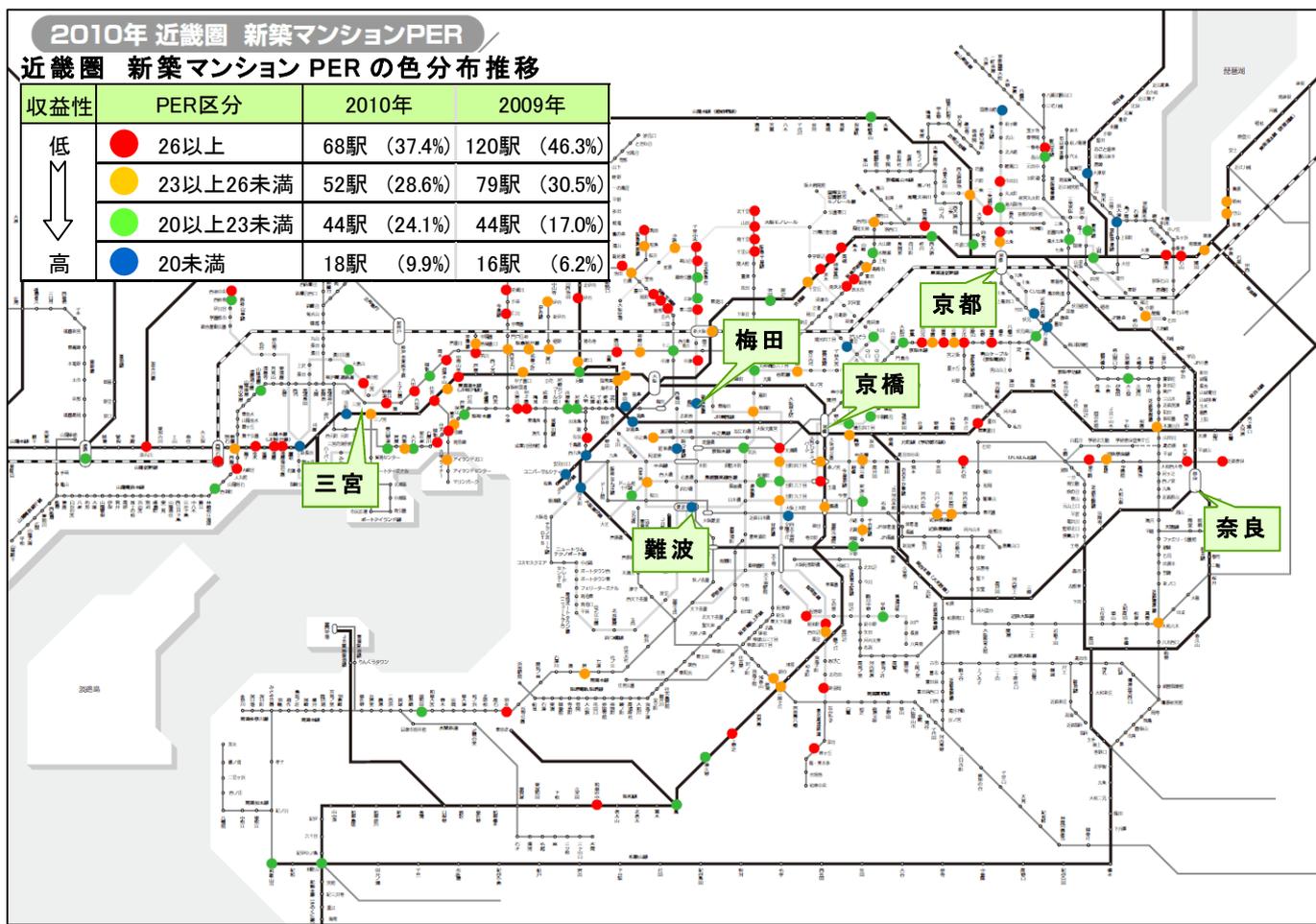
◆ マンション市場が縮小傾向にある中、新築マンション分譲は大阪市中心部へ集中

2010年の近畿圏平均新築マンションPERは25.22と、マンションPERが約1年分改善した。大阪市中心部などへ供給が絞り込まれる“売れる立地のみでの分譲”が為されたことによって平均価格は3,448万円(2009年3,465万円)と僅かな下落となったが、賃料水準が安定しているため収益力が向上した。

近畿圏 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	22.72	26.06	26.37	25.22
前回からの増減ポイント	-	3.34	0.31	-1.15
首都圏PER	22.88	26.39	25.40	25.18
中部圏PER	19.98	22.40	23.33	24.46

マンション市場が、最も経済規模の大きい大阪市の一極集中に変化しつつある。マンションPERが良好な駅は大阪市中心部に集中し、分譲価格が高額なエリアは神戸市、京都市の中心部に分散している。



【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25.22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25.22に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で25.22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。