

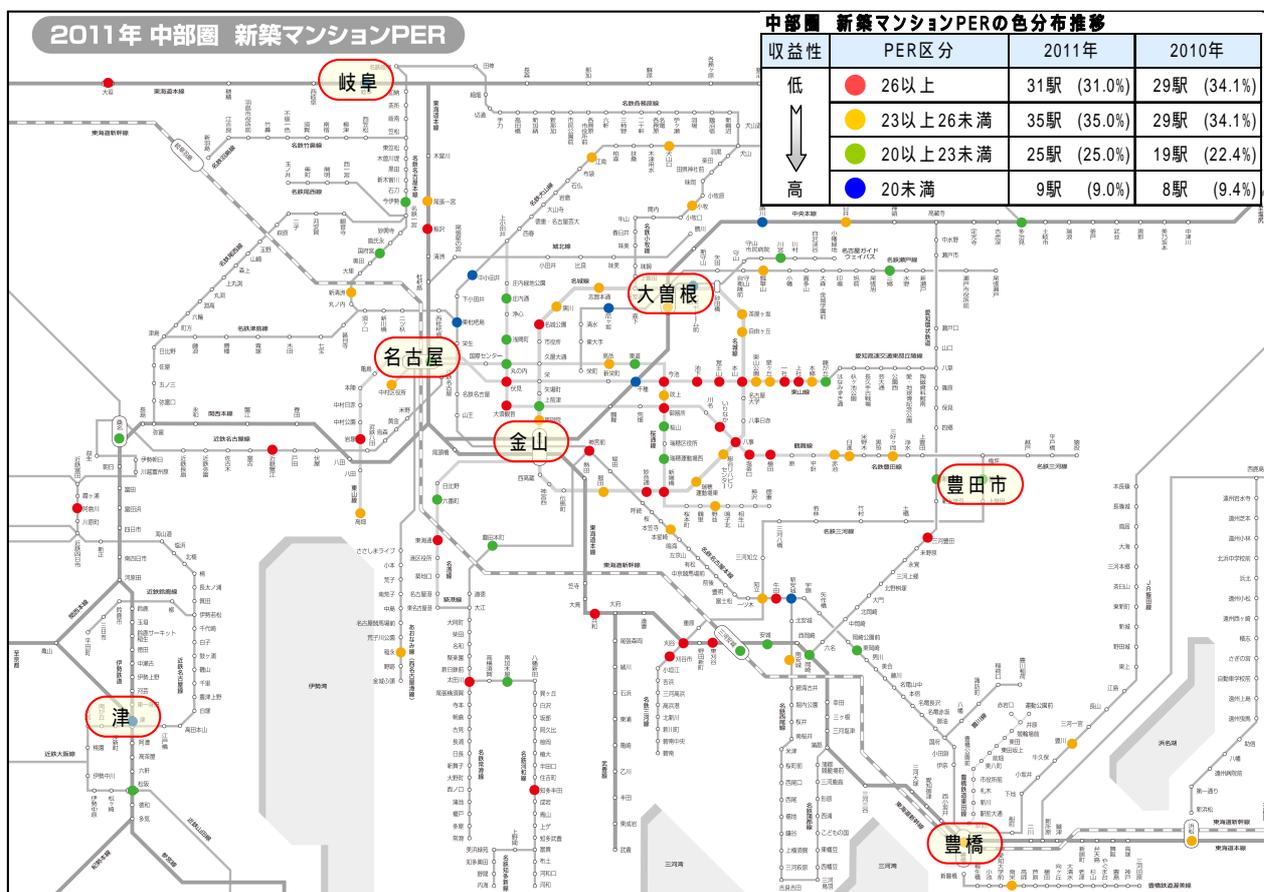
東京カンテイ、三大都市圏&福岡県主要駅の“2011年新築マンションPER”を発表
中部圏平均PERは24.93、収益力が2010年から0.47ポイント悪化
中部圏全域での収益性の悪化に歯止め掛からず、遂に首都圏平均(23.75)と逆転

マンション分譲エリアの減少と全域的な価格の高止まりにより収益性の低下傾向が続く

2011年の新築マンションPERは中部圏平均で24.93と、2010年の24.46から0.47ポイント上昇し収益力が僅かながら悪化した。中部圏では賃料見合いのマンション分譲価格が安価で、良好な収益力を維持してきたものの、2010年以降は分譲エリアが名古屋市内とその周辺エリアに限られ、郊外エリアの安価なマンションが供給されなくなった影響により平均価格が押し上げられて収益性の悪化に歯止めが掛からない状況が続いている。下図のとおり、色分布推移に大きな変化はないものの、2010年には“岐阜エリア”や“津エリア”などに限られていたPERが20未満の高収益駅は、2011年には再び名古屋周辺で確認されている。

中部圏 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	22.40	23.33	24.46	24.93
前回からの増減ポイント	2.42	0.93	1.13	0.47
首都圏PER	26.39	25.40	25.18	23.75
近畿圏PER	26.06	26.37	25.22	25.17
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24.93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24.93年分に相当する(=賃料換算で24.93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。