

東京カンテイ、10年間の平均マンションPERと資産倍率からマンション駅別利回りを試算
中部圏お買い得駅第1位は「神宮西」で年利17.9%/最大差益2,267万円
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば1,200万円以上の利益が発生※

●ランキング上位30駅中、24駅が「名城線内エリア」に集中

中部圏では、名古屋市営地下鉄名城線の内側に位置する高収益駅はマンションの所有・運用によって差益を生み出すポテンシャルを有しており、集計対象となった中部圏103駅のうち、ランキング上位駅では少なくとも1,200万円以上の差益が発生する(試算方法は次頁に記述)。

これら大きな差益が発生する「お買い得駅」で10年間の平均マンションPERおよび資産倍率に着目すると、いずれも資産倍率が概ね0.8倍以上でマンションPERが良好(=賃料水準が高い)な駅ばかりである。

中部圏では①賃料水準が高い交通利便性が良いエリアで、②マンションの「資産価値」が目減りしづらい名古屋市の中心部か至近エリアに位置していることが「お買い得駅」の条件であると言える。

中部圏 10年間の平均マンションPER&資産倍率による「お買い得駅」ランキング 上位30駅

順位	沿線名	駅名	新築分譲実績 ('97年~'07年)	中古流通実績	売却益 (A) (万円)	中古 マンション 資産倍率	賃貸実績 70㎡賃料 (円/月)	運用益 (B) (万円)	10年間の 平均PER	差益 (=A+B) (万円)	年利回り (%)
			70㎡価格 (万円)	70㎡価格 (万円)							
1	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	2,867	3,102	235	1.08	169,315	2,032	14.11	2,267	17.9
2	名古屋市営地下鉄東山線	池下	3,468	3,383	-85	0.98	188,286	2,259	15.35	2,175	16.3
3	JR中央本線	千種	3,003	3,214	210	1.07	163,164	1,958	15.34	2,168	17.2
4	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	2,823	2,620	-203	0.93	178,916	2,147	13.15	1,944	16.9
5	名古屋市営地下鉄名城線	本山	3,498	3,121	-378	0.89	190,367	2,284	15.31	1,907	15.5
6	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	3,176	3,056	-120	0.96	164,034	1,968	16.14	1,848	15.8
7	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	2,871	2,798	-74	0.97	158,578	1,903	15.09	1,829	16.4
8	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	3,456	3,156	-300	0.91	175,948	2,111	16.37	1,811	15.2
9	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	3,781	3,138	-643	0.83	202,514	2,430	15.56	1,787	14.7
10	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	3,329	2,980	-349	0.90	176,315	2,116	15.73	1,767	15.3
11	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	3,084	2,915	-169	0.95	157,937	1,895	16.27	1,726	15.6
12	名古屋市営地下鉄名城線	市役所	2,816	2,561	-255	0.91	161,834	1,942	14.50	1,687	16.0
13	名鉄瀬戸線	森下	2,920	2,525	-395	0.86	172,187	2,066	14.13	1,671	15.7
14	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	2,655	2,387	-268	0.90	158,206	1,898	13.98	1,630	16.1
15	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	3,267	2,905	-362	0.89	164,541	1,974	16.55	1,612	14.9
16	JR東海道本線	金山	2,708	2,514	-193	0.93	143,709	1,725	15.70	1,531	15.7
17	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	3,788	3,331	-457	0.88	165,072	1,981	19.12	1,524	14.0
18	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	3,740	3,181	-559	0.85	173,283	2,079	17.99	1,520	14.1
19	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	3,138	2,444	-694	0.78	180,514	2,166	14.49	1,473	14.7
20	名古屋市営地下鉄名城線	八事	3,493	2,919	-574	0.84	170,471	2,046	17.08	1,472	14.2
21	JR紀勢本線	津	2,166	2,011	-155	0.93	130,740	1,569	13.80	1,414	16.5
22	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	3,283	2,714	-569	0.83	162,001	1,944	16.89	1,375	14.2
23	名鉄常滑線	常滑	1,788	1,516	-273	0.85	133,537	1,602	11.16	1,330	17.4
24	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	2,613	2,246	-367	0.86	141,135	1,694	15.43	1,326	15.1
25	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	3,021	2,740	-281	0.91	133,370	1,600	18.88	1,319	14.4
26	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	3,376	2,888	-487	0.86	149,795	1,798	18.78	1,310	13.9
27	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	2,969	2,485	-484	0.84	148,743	1,785	16.63	1,301	14.4
28	名古屋市営地下鉄東山線	今池	2,855	2,468	-387	0.86	140,045	1,681	16.99	1,294	14.5
29	名古屋市営地下鉄鶴舞線	川名	3,032	2,511	-521	0.83	150,286	1,803	16.81	1,283	14.2
30	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	3,122	2,526	-596	0.81	153,308	1,840	16.97	1,244	14.0

売却益は10年間マンションを保有して得られる試算額であり、運用益は10年間賃貸物件として得られる試算額の最大値を示している。

※98年~07年に分譲されたマンションを対象に試算したもので、将来の収益を保証するものではありません。

発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2008年7月31日(木) ※本記事の無断転載を禁じます。

<試算方法>

例えば、「神宮西」において数値に沿って試算すると以下のとおりとなる。

- ・ 10 年間マンションを所有して得られる売却益
= 3,102 万円 - 2,867 万円
= 235 万円 (A)
- ・ 10 年間マンションを賃貸して得られる運用益(最大)
= 169,315 円/月 × 12 ヶ月 × 10 年間
= 2,032 万円 (B)
- ・ 10 年間マンションを所有・運用で得られる差益(最大)
= (A) + (B)
= 2,267 万円
- ・ マンションの所有・運用による年利回り(最大)
= (マンション売却額 + 運用益) ÷ 投資額 × 100% ÷ 10 年
= (3,102 + 2,032) ÷ 2,867 × 100% ÷ 10 年
= 17.9%

●マンション PER とは

マンション価格が賃料の何年分で回収できるか求めた値である。

$$\text{マンション PER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

例えば、マンション PER が 14.11 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 14.11 に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で 14.11 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ことになる。

●資産倍率(マンション PBR)とは

分譲されたマンションの資産価値が新築分譲時の何倍になっているかを示す値である。

$$\text{マンション PBR} = \text{中古マンション価格} \div \text{新築マンション価格}$$

株式等で用いる PBR は「1 を下回る＝割安」だが、同じマンションを「新築物件」として買い直すことが不可能であるため、ここでは中古マンションの資産倍率に替えて算出し、「1 を上回ると価格上昇＝新築分譲時の価格が割安」ということになる。

【免責条項】 当該情報もしくは内容を利用することで直接・間接的に生じた損失に対しては当社およびその関連会社は一切責任を負いません。

※98 年～07 年に分譲されたマンションを対象に試算したもので、将来の収益を保証するものではありません。

発行 株式会社 東京カンテイ
リリース日 2008年7月31日(木) ※本記事の無断転載を禁じます。