

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
首都圏お買い得駅第 1 位は「外苑前」、最大差益 9,774 万円/年利 11.2%
上位 30 駅で 10 年間新築マンションを所有・運用すれば 4,500 万円以上の利益が発生

「外苑前」は 3 年連続で 1 位を維持、上位 30 駅中 15 駅が港区内

首都圏で 2001 年～2010 年の過去 10 年間のマンション所有 売却および運用によって最も「お買い得駅」となる駅は「外苑前」で、3 年連続で第 1 位を維持した。また、第 2 位「半蔵門」や第 3 位「表参道」についても直近 3 年間ではいずれも 5 位以内にランクインしており、安定した“お買い得度”を有していると言える。首都圏の集計対象 385 駅のうち、ランキング上位 30 駅ではいずれも資産倍率が 1 倍を超えており、10 年間新築マンションを所有・運用すれば少なくとも 4,500 万円以上の差益が発生していた計算となる。

上位 30 駅が位置する行政区に着目すると、港区(15 駅)が最も多く、続く渋谷区(5 駅)や千代田区(4 駅)と駅数に大きな差が生じていることから、港区に位置する駅を最寄りとするマンションのお買い得度が際立つ結果となった。首都圏では賃料水準が高くマンションの資産価値がほとんど目減りしない都心部やその周辺に位置していることが結果的に 10 年間で利潤が得られる「お買い得駅」の条件であるということになる。

首都圏 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 ('01年～'10年)	中古流通実績	売却益 (A)	中古 マンション 資産倍率	賃貸実績	運用益 (B)	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)	(万円)		70㎡賃料 (円/月)	(万円)			
1	東京メトロ銀座線	外苑前	8,703	13,701	4,998	1.57	398,006	4,776	18.22	9,774	11.2
2	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	8,615	11,075	2,460	1.28	343,161	4,118	20.92	6,578	7.6
3	東京メトロ銀座線	表参道	7,486	9,472	1,985	1.26	374,614	4,495	16.65	6,481	8.7
4	東京メトロ南北線	麻布十番	8,657	10,401	1,743	1.20	391,084	4,693	18.45	6,436	7.4
5	東京メトロ有楽町線	銀座一丁目	5,015	7,245	2,229	1.44	342,138	4,106	12.22	6,335	12.6
6	JR 山手線	原宿	7,563	9,509	1,946	1.25	357,903	4,295	17.61	6,241	8.3
7	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	6,301	8,337	2,036	1.32	339,217	4,071	15.48	6,107	9.7
8	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,358	10,721	1,363	1.14	389,361	4,672	20.03	6,036	6.5
9	都営地下鉄三田線	神保町	7,289	9,499	2,210	1.30	297,403	3,569	20.42	5,778	7.9
10	都営地下鉄三田線	白金台	7,494	9,183	1,689	1.22	336,441	4,037	18.56	5,727	7.6
11	都営地下鉄三田線	白金高輪	6,687	8,294	1,607	1.24	330,351	3,964	16.87	5,571	8.3
12	東京メトロ千代田線	明治神宮前	7,245	8,320	1,075	1.14	372,160	4,466	16.22	5,540	7.6
13	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,090	8,607	1,517	1.21	329,561	3,955	17.93	5,472	7.7
14	JR 山手線	渋谷	8,676	9,665	989	1.11	370,600	4,447	19.51	5,436	6.3
15	東京メトロ銀座線	青山一丁目	9,154	9,800	646	1.07	390,321	4,684	19.54	5,330	5.8
16	ゆりかもめ	お台場海浜公園	5,431	7,064	1,633	1.30	305,943	3,671	14.79	5,305	9.8
17	JR 山手線	品川	4,793	6,576	1,783	1.37	288,042	3,456	13.87	5,240	10.9
18	東急東横線	代官山	9,284	10,198	914	1.09	355,052	4,261	21.79	5,175	5.6
19	東京メトロ有楽町線	麹町	7,808	9,091	1,282	1.16	310,077	3,721	20.99	5,003	6.4
20	東京メトロ日比谷線	広尾	9,794	10,244	450	1.04	379,231	4,551	21.52	5,001	5.1
21	都営地下鉄三田線	芝公園	6,428	7,888	1,460	1.22	294,828	3,538	18.17	4,998	7.8
22	東京メトロ銀座線	虎ノ門	7,645	8,645	1,000	1.13	331,307	3,976	19.23	4,975	6.5
23	JR 総武線	市ヶ谷	7,107	7,979	871	1.12	340,606	4,087	17.39	4,959	7.0
24	JR 山手線	恵比寿	7,002	7,790	787	1.11	337,323	4,048	17.30	4,835	6.9
25	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	6,580	7,702	1,122	1.17	306,825	3,682	17.87	4,803	7.3
26	東京メトロ銀座線	三越前	4,393	6,045	1,652	1.37	258,919	3,107	14.14	4,759	10.8
27	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	4,874	6,256	1,382	1.28	275,854	3,310	14.72	4,692	9.6
28	JR 山手線	田町	4,823	6,115	1,292	1.26	274,950	3,299	14.62	4,591	9.5
29	JR 山手線	目黒	6,335	7,150	815	1.12	313,950	3,767	16.82	4,582	7.2
30	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	6,111	7,226	1,115	1.18	288,512	3,462	17.65	4,577	7.5

赤字は各項目での最高値(PERのみ最低値)を示している

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。

01 年～10 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
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2011 年 7 月 28 日(木)

本記事の無断転載を禁じます。