

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8,612万円/年利10.3%
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば4,600万円以上の利益が発生

「外苑前」「汐留」「表参道」など、港区内の駅がランキング上位を占める

首都圏で1999年～2008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「お買い得駅」となる高利潤駅のほとんどが都心6区に位置し、特に港区の駅が際立って多かった。首都圏の集計対象377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、少なくとも4,600万円以上の差益が発生していた（試算方法は次頁）。

「お買い得駅」は、「外苑前」「汐留」など高額の分譲価格ながら資産倍率が良好のため差益を生み出すケース、「銀座一丁目」「お台場海浜公園」など平均PERと資産倍率がともに良好で差益を生み出すケース、「市ヶ谷」「秋葉原」など賃料水準が高いために差益を生み出すケースに大別できる。首都圏では賃料水準が高い交通利便性の良いエリアで、マンションの「資産価値」がほとんど目減りしない都心およびその周辺部に位置していることが結果的に10年間で利潤を得られる「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 ('99年～'08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 | 東京地下鉄銀座線 | 外苑前 | 8,350 | 12,028 | 3,678 | 1.44 | 411,144 | 4,934 | 16.93 | 8,612 | 10.3 |
| 2 | 都営地下鉄大江戸線 | 汐留 | 8,145 | 11,159 | 3,014 | 1.37 | 400,429 | 4,805 | 16.95 | 7,819 | 9.6 |
| 3 | 東京地下鉄半蔵門線 | 半蔵門 | 8,399 | 10,941 | 2,542 | 1.30 | 356,273 | 4,275 | 19.64 | 6,817 | 8.1 |
| 4 | 東京地下鉄千代田線 | 明治神宮前 | 6,457 | 9,070 | 2,613 | 1.40 | 338,455 | 4,061 | 15.90 | 6,674 | 10.3 |
| 5 | 東京地下鉄銀座線 | 表参道 | 7,040 | 8,991 | 1,951 | 1.28 | 386,161 | 4,634 | 15.19 | 6,585 | 9.4 |
| 6 | 東京地下鉄日比谷線 | 神谷町 | 9,337 | 10,792 | 1,455 | 1.16 | 425,727 | 5,109 | 18.28 | 6,564 | 7.0 |
| 7 | 東京地下鉄南北線 | 麻布十番 | 7,985 | 9,758 | 1,773 | 1.22 | 398,832 | 4,786 | 16.68 | 6,559 | 8.2 |
| 8 | 都営地下鉄三田線 | 神保町 | 7,285 | 9,971 | 2,686 | 1.37 | 311,743 | 3,741 | 19.47 | 6,427 | 8.8 |
| 9 | 都営地下鉄三田線 | 白金台 | 6,735 | 8,939 | 2,204 | 1.33 | 339,505 | 4,074 | 16.53 | 6,278 | 9.3 |
| 10 | 東急東横線 | 代官山 | 8,954 | 10,420 | 1,466 | 1.16 | 398,759 | 4,785 | 18.71 | 6,251 | 7.0 |
| 11 | 東京地下鉄有楽町線 | 麹町 | 7,463 | 9,760 | 2,297 | 1.31 | 321,650 | 3,860 | 19.33 | 6,157 | 8.3 |
| 12 | 東京地下鉄有楽町線 | 銀座一丁目 | 5,018 | 7,147 | 2,129 | 1.42 | 324,169 | 3,890 | 12.90 | 6,019 | 12.0 |
| 13 | ゆりかもめ | お台場海浜公園 | 5,431 | 7,402 | 1,971 | 1.36 | 334,214 | 4,011 | 13.54 | 5,982 | 11.0 |
| 14 | JR山手線 | 原宿 | 7,563 | 9,063 | 1,500 | 1.20 | 362,103 | 4,345 | 17.41 | 5,845 | 7.7 |
| 15 | 東京地下鉄南北線 | 六本木一丁目 | 6,588 | 8,142 | 1,554 | 1.24 | 351,789 | 4,221 | 15.61 | 5,775 | 8.8 |
| 16 | 東京地下鉄日比谷線 | 広尾 | 9,295 | 10,502 | 1,207 | 1.13 | 372,835 | 4,474 | 20.78 | 5,681 | 6.1 |
| 17 | JR山手線 | 品川 | 4,814 | 6,762 | 1,948 | 1.40 | 307,903 | 3,695 | 13.03 | 5,643 | 11.7 |
| 18 | 都営地下鉄浅草線 | 高輪台 | 6,840 | 8,128 | 1,288 | 1.19 | 336,479 | 4,038 | 16.94 | 5,326 | 7.8 |
| 19 | JR山手線 | 渋谷 | 7,787 | 8,868 | 1,081 | 1.14 | 353,244 | 4,239 | 18.37 | 5,320 | 6.8 |
| 20 | 東京地下鉄銀座線 | 青山一丁目 | 8,719 | 9,091 | 372 | 1.04 | 412,264 | 4,947 | 17.62 | 5,319 | 6.1 |
| 21 | 東京地下鉄千代田線 | 乃木坂 | 8,564 | 9,461 | 897 | 1.10 | 361,576 | 4,339 | 19.74 | 5,236 | 6.1 |
| 22 | JR中央線 | 市ヶ谷 | 6,879 | 7,858 | 979 | 1.14 | 352,639 | 4,232 | 16.25 | 5,211 | 7.6 |
| 23 | 都営地下鉄三田線 | 白金高輪 | 6,500 | 7,718 | 1,218 | 1.19 | 331,324 | 3,976 | 16.35 | 5,194 | 8.0 |
| 24 | 東京地下鉄丸ノ内線 | 四谷三丁目 | 6,533 | 7,920 | 1,387 | 1.21 | 315,033 | 3,780 | 17.28 | 5,167 | 7.9 |
| 25 | JR山手線 | 恵比寿 | 6,810 | 7,753 | 943 | 1.14 | 345,242 | 4,143 | 16.44 | 5,086 | 7.5 |
| 26 | 都営地下鉄三田線 | 三田 | 6,408 | 7,504 | 1,096 | 1.17 | 324,343 | 3,892 | 16.46 | 4,988 | 7.8 |
| 27 | JR山手線 | 秋葉原 | 5,336 | 6,775 | 1,439 | 1.27 | 276,523 | 3,318 | 16.08 | 4,757 | 8.9 |
| 28 | 都営地下鉄大江戸線 | 赤羽橋 | 5,574 | 6,519 | 945 | 1.17 | 314,040 | 3,768 | 14.79 | 4,713 | 8.5 |
| 29 | 東京地下鉄副都心線 | 北参道 | 6,778 | 7,570 | 792 | 1.12 | 325,577 | 3,907 | 17.35 | 4,699 | 6.9 |
| 30 | JR山手線 | 新宿 | 5,714 | 6,559 | 845 | 1.15 | 317,355 | 3,808 | 15.00 | 4,653 | 8.1 |

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。

99年～08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
2009年7月30日(木)

本記事の無断転載を禁じます。

< 試算方法 >

例えば、「外苑前」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
= 12,028万円 - 8,350万円
= 3,678万円 (A)
- ・ 10年間マンションを賃貸して得られる運用益(最大)
= 411,144円/月 × 12ヶ月 × 10年間
4,934万円 (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)
= 8,612万円
- ・ マンションの所有・運用による年利回り(最大)
= (マンション売却益 + 運用益) ÷ 投資額 ÷ 10年
= (3,678 + 4,934) ÷ 8,350 ÷ 10年
10.3%

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 16.93 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 16.93 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 16.93 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。

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

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。

99年～08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
2009年7月30日(木)

本記事の無断転載を禁じます。