

## 東京カンテイ、マンションPBRと賃料相場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「表参道」、最大差益 7,556 万円/年利回り 9.0%

上位 30 駅で 10 年間新築マンションを所有&amp;賃貸すれば約 3,800 万円の収益発生の可能性

## ●「表参道」の最大差益、新築マンションの価格上昇によって 600 万円の縮小

首都圏において 2004 年～2013 年の過去 10 年間でマンション所有→売却および運用によって最もお買い得だった駅は、東京メトロ銀座線「表参道」で 2 年連続の第 1 位となった。前年に比べて最大差益は 8,163 万円→7,556 万円、利回りは 10.4%→9.0%と新築マンションの価格上昇に起因してそれぞれ縮小している。ランキング上位 30 駅のうち、7 駅は前年 31 位以下からのランクインとなっており、特に「六本木」(第 51 位以下→第 14 位)や「市ヶ谷」(第 32 位→第 5 位)では中古価格や月額賃料の上昇によって、最大差益はそれぞれ 1,000 万円超拡大して順位も大幅アップしている。

上位 30 駅が位置する行政区を見ると港区(14 駅)が約半数を占めており、このエリア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っている状況に変わりはない。次いで駅数が多いのは渋谷区(5 駅)や千代田区(3 駅)、新宿区(3 駅)などが続いている。都心に位置する駅は良好な立地優位性と交通利便性の両面によって高い差益を生み出す傾向が窺われる。

## 首都圏 10 年間の平均マンション PER&amp;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 (04年～13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 70㎡賃料 (円/月)	運用益 (B) (万円)	差益 (=A+B) (万円)	年利回り (%)
			70㎡価格 (万円)	70㎡価格 (万円)	(万円)					
1	東京メトロ銀座線	表参道	8,357	11,156	2,799	1.33	396,439	4,757	7,556	9.0
2	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,465	10,233	768	1.08	371,272	4,455	5,223	5.5
3	東京メトロ銀座線	虎ノ門	7,622	9,015	1,393	1.18	318,875	3,827	5,220	6.8
4	東京メトロ南北線	麻布十番	8,704	9,445	741	1.08	373,141	4,478	5,219	6.0
5	JR総武線	市ヶ谷	7,998	9,110	1,112	1.13	328,348	3,940	5,052	6.3
6	ゆりかもめ	お台場海浜公園	5,310	6,705	1,395	1.26	292,053	3,505	4,900	9.2
7	JR山手線	渋谷	8,960	9,646	686	1.07	351,010	4,212	4,898	5.5
8	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,545	8,611	1,066	1.14	318,910	3,827	4,893	6.5
9	東京メトロ有楽町線	麹町	8,649	9,687	1,038	1.11	306,336	3,676	4,714	5.5
10	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	4,803	6,259	1,456	1.30	270,807	3,250	4,706	9.8
11	JR山手線	品川	4,794	6,263	1,469	1.30	266,975	3,204	4,673	9.7
12	都営地下鉄三田線	白金台	8,384	9,137	753	1.08	325,702	3,908	4,661	5.6
13	JR山手線	原宿	8,380	8,879	499	1.05	345,218	4,143	4,642	5.5
14	東京メトロ日比谷線	六本木	10,219	10,183	-36	0.99	375,878	4,511	4,475	4.4
15	東急東横線	代官山	9,557	9,922	365	1.03	339,242	4,071	4,438	4.6
16	東京メトロ千代田線	赤坂	9,678	9,903	225	1.02	350,035	4,200	4,425	4.6
17	JR山手線	田町	4,911	6,158	1,247	1.25	263,484	3,162	4,409	9.0
18	東京メトロ千代田線	明治神宮前	6,064	5,929	-135	0.97	376,897	4,523	4,388	7.2
19	JR山手線	目黒	6,823	7,307	484	1.07	323,458	3,881	4,365	6.4
20	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	5,803	6,721	918	1.15	282,251	3,387	4,305	7.4
21	JR中央線	四ツ谷	7,644	8,223	579	1.07	299,876	3,599	4,178	5.5
22	都営地下鉄三田線	白金高輪	7,006	7,613	607	1.08	296,815	3,562	4,169	6.0
23	JR山手線	新宿	5,705	6,506	801	1.14	276,304	3,316	4,117	7.2
24	JR総武線	水道橋	6,691	7,531	840	1.12	271,956	3,263	4,103	6.1
25	東京メトロ銀座線	銀座	6,857	7,500	643	1.09	283,226	3,399	4,042	5.9
26	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	8,236	8,348	112	1.01	326,584	3,919	4,031	4.9
27	JR山手線	恵比寿	7,674	7,741	67	1.00	327,919	3,935	4,002	5.2
28	JR京浜東北線	横浜	4,859	5,810	951	1.19	244,946	2,939	3,890	8.0
29	都営地下鉄三田線	三田	6,506	6,792	286	1.04	299,565	3,595	3,881	6.0
30	東急東横線	中目黒	7,485	7,559	74	1.00	314,120	3,769	3,843	5.1

※ 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。また、04 年～13 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ない。