

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「外苑前」、最大差益 8,729 万円/年利 10.0%

上位 30 駅で 10 年間新築マンションを所有・賃貸すれば 4,200 万円以上の収益発生の可能性

●「外苑前」は 4 年連続で 1 位を維持 最大差益・年利はやや縮小

首都圏で 2002 年～2011 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な駅は「外苑前」で、2009 年以降 4 年連続で第 1 位となった。前年と比較すると最大差益が 9,774 万円から 8,729 万円、年利も 11.2% から 10.0% とやや縮小しており、昨今の中古マンション市況の悪化や賃料水準の低下が反映されている。第 2 位「表参道」や第 3 位「銀座一丁目」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”を維持している。また、「虎ノ門」(第 22 位→第 9 位)や「みなとみらい」(第 27 位→第 15 位)は主に賃料の上昇によって大幅にランクを上げている。

ランキング上位のうち、「広尾」を除く 29 駅では資産倍率が 1 倍を超えており、月額賃料は全ての駅で 250,000 円以上と高水準で安定した運用益を生み出す要因となっている。上位 30 駅が位置する行政区では依然として港区(15 駅)が最も多く、続く千代田区(4 駅)や渋谷区(3 駅)、新宿区(3 駅)と駅数に大きな差が生じており、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状況が続いている。

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 ('02年～'11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	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)			70㎡賃料 (円/月)			
1	東京メトロ銀座線	外苑前	8,703	12,777	4,074	1.46	387,972	4,656	8,729	10.0
2	東京メトロ銀座線	表参道	7,500	9,596	2,096	1.27	374,452	4,493	6,590	8.8
3	東京メトロ有楽町線	銀座一丁目	5,063	7,133	2,071	1.40	337,476	4,050	6,120	12.1
4	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	6,301	8,331	2,030	1.32	322,877	3,875	5,904	9.4
5	東京メトロ南北線	麻布十番	8,854	10,073	1,219	1.13	390,342	4,684	5,903	6.7
6	都営地下鉄三田線	白金台	7,983	9,664	1,681	1.21	340,749	4,089	5,770	7.2
7	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	8,750	10,375	1,625	1.18	335,249	4,023	5,648	6.5
8	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,358	10,382	1,025	1.10	380,275	4,563	5,588	6.0
9	東京メトロ銀座線	虎ノ門	7,943	9,552	1,609	1.20	328,923	3,947	5,556	7.0
10	JR山手線	原宿	7,563	8,851	1,288	1.17	351,839	4,222	5,510	7.3
11	都営地下鉄三田線	白金高輪	6,754	8,296	1,542	1.22	325,574	3,907	5,449	8.1
12	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,368	8,656	1,288	1.17	327,446	3,929	5,217	7.1
13	ゆりかもめ	お台場海浜公園	5,431	6,879	1,449	1.26	301,717	3,621	5,069	9.3
14	東京メトロ有楽町線	麹町	7,808	9,000	1,191	1.15	307,904	3,695	4,886	6.3
15	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	4,824	6,346	1,522	1.31	275,747	3,309	4,831	10.0
16	東急東横線	代官山	9,284	9,893	610	1.06	347,601	4,171	4,781	5.1
17	JR山手線	品川	4,582	6,151	1,569	1.34	267,411	3,209	4,778	10.4
18	都営地下鉄三田線	芝公園	6,421	7,572	1,151	1.17	300,346	3,604	4,755	7.4
19	東京メトロ銀座線	三越前	4,393	5,938	1,545	1.35	256,480	3,078	4,622	10.5
20	JR山手線	恵比寿	7,145	7,761	616	1.08	332,455	3,989	4,606	6.4
21	JR山手線	田町	4,838	6,187	1,349	1.27	270,185	3,242	4,591	9.5
22	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	6,240	7,329	1,088	1.17	290,599	3,487	4,575	7.3
23	JR山手線	目黒	6,432	7,227	795	1.12	314,073	3,769	4,564	7.1
24	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	6,717	7,649	931	1.13	301,846	3,622	4,553	6.8
25	JR山手線	秋葉原	5,506	6,772	1,266	1.22	273,264	3,279	4,545	8.3
26	東京メトロ千代田線	赤坂	9,893	10,092	199	1.02	355,975	4,272	4,471	4.5
27	JR総武線	市ヶ谷	7,191	7,797	606	1.08	316,772	3,801	4,407	6.1
28	東京メトロ日比谷線	広尾	9,896	9,853	-43	0.99	364,190	4,370	4,328	4.4
29	東京メトロ東西線	神楽坂	5,413	6,489	1,077	1.19	267,952	3,215	4,292	7.9
30	東京メトロ有楽町線	東池袋	5,411	6,481	1,070	1.19	266,120	3,193	4,264	7.9

※赤字は各項目での最高値を示している

※ 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。また、02 年～11 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。