

**中部圏** 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  
**お買い得駅第1位は「八事」 最大利益 2,327万円／年利換算 6.5%**  
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば1,400万円以上の利益が発生※

◆ ランキング上位は名古屋市営地下鉄名城線、および沿線内側エリアに集中

中部圏で2000年～2009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」となる高利潤駅は、名古屋市東側の名古屋市営地下鉄名城線の沿線駅、およびその内側に位置する駅が多くなっているのは昨年から変わらない。

資産倍率が1倍超の駅は5駅のみで、最高でも第2位「千種」の1.08倍と首都圏や近畿圏に比べてキャピタルゲインはあまり発生しないが、PERが15前後の駅が多く賃貸運用時のインカムゲインは比較的良好な水準にある。このため、差益は1,400万円以上が発生する計算となる。

**中部圏「お買い得駅」の特徴**

中古流通時に大きく価格が下落せず、交通利便性が良いため賃料水準が高い  
 名古屋市中心部～至近エリアに立地

**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 ('00年～'09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	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	名古屋市営地下鉄名城線	八事	3,601	3,507	-94	0.97	201,719	2,421	14.88	2,327	6.5
2	JR中央本線	千種	3,034	3,271	237	1.08	166,508	1,998	15.18	2,235	7.4
3	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	2,877	2,885	8	1.00	184,102	2,209	13.02	2,217	7.7
4	名古屋市営地下鉄東山線	池下	3,520	3,440	-79	0.98	187,290	2,247	15.66	2,168	6.2
5	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	3,301	3,334	33	1.01	167,935	2,015	16.38	2,048	6.2
6	名古屋市営地下鉄名城線	本山	3,469	3,311	-159	0.95	182,839	2,194	15.81	2,035	5.9
7	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	3,163	3,166	4	1.00	169,109	2,029	15.58	2,033	6.4
8	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	2,867	2,799	-68	0.98	169,528	2,034	14.09	1,966	6.9
9	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	3,649	3,204	-445	0.88	198,876	2,387	15.29	1,941	5.3
10	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	2,908	2,573	-335	0.88	187,375	2,248	12.93	1,913	6.6
11	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	3,359	3,260	-98	0.97	157,269	1,887	17.80	1,789	5.3
12	名古屋市営地下鉄名城線	市役所	2,845	2,627	-218	0.92	166,797	2,002	14.21	1,783	6.3
13	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	3,340	3,029	-311	0.91	174,380	2,093	15.96	1,781	5.3
14	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	3,483	2,472	-1,012	0.71	231,281	2,775	12.55	1,764	5.1
15	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	3,153	2,831	-322	0.90	173,263	2,079	15.17	1,757	5.6
16	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	3,271	3,228	-43	0.99	149,760	1,797	18.20	1,754	5.4
17	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	3,208	2,777	-431	0.87	176,809	2,122	15.12	1,691	5.3
18	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	3,163	3,006	-157	0.95	153,836	1,846	17.13	1,689	5.3
19	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	3,092	2,731	-361	0.88	167,438	2,009	15.39	1,648	5.3
20	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	3,065	2,821	-244	0.92	157,517	1,890	16.22	1,646	5.4
21	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	3,589	3,171	-417	0.88	170,706	2,048	17.52	1,631	4.5
22	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	3,721	3,318	-403	0.89	168,237	2,019	18.43	1,616	4.3
23	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	3,552	3,268	-284	0.92	157,998	1,896	18.73	1,612	4.5
24	JR東海道本線	金山	2,702	2,578	-124	0.95	144,505	1,734	15.58	1,610	6.0
25	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	3,112	2,838	-274	0.91	156,463	1,878	16.58	1,604	5.2
26	名古屋鉄道瀬戸線	森下	2,838	2,484	-353	0.88	160,140	1,922	14.77	1,569	5.5
27	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	3,128	3,125	-3	1.00	130,853	1,570	19.92	1,567	5.0
28	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	2,557	2,344	-214	0.92	145,698	1,748	14.63	1,535	6.0
29	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	3,890	3,461	-429	0.89	162,148	1,946	19.99	1,517	3.9
30	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	2,682	2,320	-362	0.87	151,509	1,818	14.75	1,456	5.4

※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、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

※2000年～2009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  
2010年7月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。