

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
近畿圏お買い得駅第1位は「三宮」で年利21.5%/最大差益3,938万円
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば1,700万円以上の利益が発生※

●「大阪環状線内エリア」「京都御所エリア」「三宮エリア」の駅がランキング上位の多数を占める

近畿圏では、大阪環状線の内側、京都御所近辺ならびに三宮近辺に位置する高収益駅はマンションの所有・運用によって多くの差益を生み出すポテンシャルを有しており、集計対象となった近畿圏300駅のうち、ランキング上位の駅では少なくとも1,700万円以上の差益が発生する(試算方法は次頁に記述)。

「お買い得駅」の上位5駅では10年間の平均マンションPERおよび資産倍率ともに良好のため差益を生み出している。一方、その他の「お買い得駅」では資産倍率が1倍程度だがPERが良好(=賃料水準が高い)のため差益を生み出している。

近畿圏では①賃料水準が高い交通利便性の良いエリアで、②マンションの「資産価値」がほとんど目減りしない市街地中心部およびその周辺部に位置していることが「お買い得駅」の条件であると言える。

近畿圏 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 ('97年～'07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) | 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) | | | 70㎡賃料 (円/月) | | | | |
| 1 | 阪神本線 | 三宮 | 3,417 | 4,464 | 1,047 | 1.31 | 240,916 | 2,891 | 11.82 | 3,938 | 21.5 |
| 2 | 大阪市営地下鉄御堂筋線 | 梅田 | 3,642 | 4,732 | 1,090 | 1.30 | 234,606 | 2,815 | 12.94 | 3,905 | 20.7 |
| 3 | 京阪本線 | 三条 | 3,251 | 4,358 | 1,107 | 1.34 | 218,023 | 2,616 | 12.43 | 3,723 | 21.5 |
| 4 | 大阪市営地下鉄四つ橋線 | 四ツ橋 | 3,769 | 4,460 | 690 | 1.18 | 213,057 | 2,557 | 14.74 | 3,247 | 18.6 |
| 5 | 大阪市営地下鉄御堂筋線 | 心斎橋 | 3,713 | 4,130 | 417 | 1.11 | 210,934 | 2,531 | 14.67 | 2,948 | 17.9 |
| 6 | JR大和路線 | JR難波 | 3,298 | 3,588 | 290 | 1.09 | 204,827 | 2,458 | 13.42 | 2,748 | 18.3 |
| 7 | 大阪市営地下鉄御堂筋線 | 淀屋橋 | 4,387 | 3,936 | -451 | 0.90 | 255,890 | 3,071 | 14.29 | 2,620 | 16.0 |
| 8 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 四条 | 3,736 | 4,015 | 279 | 1.07 | 188,790 | 2,265 | 16.49 | 2,545 | 16.8 |
| 9 | 京都市営地下鉄烏丸線 | 烏丸御池 | 3,624 | 3,971 | 347 | 1.10 | 177,065 | 2,125 | 17.06 | 2,471 | 16.8 |
| 10 | 大阪市営地下鉄谷町線 | 東梅田 | 3,276 | 3,226 | -51 | 0.98 | 209,267 | 2,511 | 13.05 | 2,460 | 17.5 |
| 11 | 京都市営地下鉄東西線 | 京都市役所前 | 3,684 | 3,664 | -20 | 0.99 | 206,189 | 2,474 | 14.89 | 2,454 | 16.7 |
| 12 | 神戸市営地下鉄海岸線 | みなと元町 | 3,105 | 3,324 | 219 | 1.07 | 177,294 | 2,128 | 14.60 | 2,347 | 17.6 |
| 13 | 大阪市営地下鉄堺筋線 | 堺筋本町 | 3,917 | 4,026 | 109 | 1.03 | 186,281 | 2,235 | 17.52 | 2,344 | 16.0 |
| 14 | 阪急京都線 | 烏丸 | 3,889 | 3,861 | -28 | 0.99 | 187,569 | 2,251 | 17.28 | 2,223 | 15.7 |
| 15 | 阪急京都線 | 大宮 | 2,963 | 2,980 | 17 | 1.01 | 181,979 | 2,184 | 13.57 | 2,201 | 17.4 |
| 16 | 阪急神戸線 | 三宮 | 4,331 | 4,306 | -24 | 0.99 | 183,522 | 2,202 | 19.66 | 2,178 | 15.0 |
| 17 | 大阪市営地下鉄御堂筋線 | 中津 | 3,190 | 3,066 | -124 | 0.96 | 185,622 | 2,227 | 14.32 | 2,104 | 16.6 |
| 18 | 京阪鴨東線 | 丸太町 | 3,995 | 3,972 | -23 | 0.99 | 175,630 | 2,108 | 18.96 | 2,084 | 15.2 |
| 19 | 京阪鴨東線 | 出町柳 | 3,937 | 4,164 | 227 | 1.06 | 151,420 | 1,817 | 21.67 | 2,044 | 15.2 |
| 20 | JR京都線 | 京都 | 2,738 | 2,757 | 19 | 1.01 | 165,971 | 1,992 | 13.75 | 2,011 | 17.3 |
| 21 | 阪急京都線 | 河原町 | 3,563 | 3,522 | -40 | 0.99 | 167,698 | 2,012 | 17.70 | 1,972 | 15.5 |
| 22 | JR東西線 | 大阪天満宮 | 3,773 | 3,524 | -249 | 0.93 | 181,936 | 2,183 | 17.28 | 1,934 | 15.1 |
| 23 | 大阪市営地下鉄堺筋線 | 南森町 | 3,799 | 3,654 | -144 | 0.96 | 172,617 | 2,071 | 18.34 | 1,927 | 15.1 |
| 24 | JR東西線 | 海老江 | 2,836 | 2,842 | 6 | 1.00 | 158,544 | 1,903 | 14.91 | 1,909 | 16.7 |
| 25 | 大阪市営地下鉄千日前線 | 西長堀 | 3,284 | 3,149 | -135 | 0.96 | 165,313 | 1,984 | 16.55 | 1,849 | 15.6 |
| 26 | JR神戸線 | 元町 | 3,854 | 3,407 | -447 | 0.88 | 190,010 | 2,280 | 16.90 | 1,833 | 14.8 |
| 27 | JR環状線 | 天王寺 | 3,523 | 3,337 | -185 | 0.95 | 166,805 | 2,002 | 17.60 | 1,816 | 15.2 |
| 28 | 阪急今津線 | 宝塚南口 | 3,177 | 3,207 | 30 | 1.01 | 148,628 | 1,784 | 17.81 | 1,813 | 15.7 |
| 29 | JR京都線 | 新大阪 | 2,844 | 2,724 | -120 | 0.96 | 159,428 | 1,913 | 14.86 | 1,793 | 16.3 |
| 30 | 大阪市営地下鉄四つ橋線 | 肥後橋 | 3,865 | 3,362 | -503 | 0.87 | 191,330 | 2,296 | 16.84 | 1,793 | 14.6 |

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。

※98年~07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 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2008年7月31日(木) ※本記事の無断転載を禁じます。

<試算方法>

例えば、「三宮」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
= 4,464 万円 - 3,417 万円
= 1,047 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)
= 240,916 円/月 × 12 ヶ月 × 10 年間
= 2,891 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)
= 3,938 万円
- ・ マンションの所有・運用による年利回り(最大)
= (マンション売却額+運用益) ÷ 投資額 × 100% ÷ 10 年
= (4,464 + 2,891) ÷ 3,417 × 100% ÷ 10 年
= 21.5%

●マンション PER とは

マンション価格が賃料の何年分で回収できるか求めた値である。

$$\text{マンション PER} = \text{マンション価格} \div (\text{月額賃料} \times 12)$$

例えば、マンション PER が 11.82 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 11.82 に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で 11.82 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である。

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

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。

※98 年～07 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 株式会社 東京カンテイ
リリース日 2008年7月31日(木) ※本記事の無断転載を禁じます。