

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「汐留」、最大差益7,796万円/年利19.6%
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば4,500万円以上の利益が発生※

●「汐留」「麻布十番」「表参道」など、港区の駅がランキング上位の多数を占める

首都圏で1998年～2007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、ほとんどが都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)に位置しており、集計対象となった首都圏733駅のうち、ランキング上位の30駅では少なくとも4,500万円以上の差益が発生する(試算方法は次頁)。「お買い得駅」は、「汐留」「麻布十番」「表参道」など10年間の平均マンションPERおよび資産倍率がともに良好で大きな差益を生み出すケースと、「神谷町」「広尾」「青山一丁目」など特に10年間の平均マンションPERが良好(=賃料水準が高い)で差益を生み出すケースに大別できる。

首都圏では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 ('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	都営地下鉄大江戸線	汐留	8,145	11,096	2,951	1.36	403,831	4,846	16.81	7,796	19.6
2	都営地下鉄三田線	神保町	7,282	10,224	2,941	1.40	312,947	3,755	19.39	6,697	19.2
3	東京地下鉄南北線	麻布十番	7,071	9,124	2,053	1.29	383,910	4,607	15.35	6,660	19.4
4	東京地下鉄半蔵門線	半蔵門	8,567	10,969	2,402	1.28	342,793	4,114	20.83	6,515	17.6
5	東京地下鉄銀座線	表参道	7,197	8,897	1,700	1.24	386,594	4,639	15.51	6,339	18.8
6	ゆりかもめ	お台場海浜公園	5,585	7,706	2,121	1.38	345,236	4,143	13.48	6,264	21.2
7	東急東横線	代官山	8,550	9,806	1,256	1.15	394,802	4,738	18.05	5,993	17.0
8	東京地下鉄有楽町線	銀座一丁目	5,018	7,047	2,029	1.40	324,816	3,898	12.87	5,927	21.8
9	東京地下鉄南北線	六本木一丁目	6,588	8,053	1,465	1.22	350,831	4,210	15.65	5,675	18.6
10	東京地下鉄銀座線	外苑前	7,927	9,050	1,123	1.14	376,934	4,523	17.52	5,646	17.1
11	JR山手線	品川	5,139	6,996	1,857	1.36	311,066	3,733	13.77	5,590	20.9
12	東京地下鉄有楽町線	麹町	7,555	9,233	1,678	1.22	321,147	3,854	19.60	5,532	17.3
13	都営地下鉄三田線	白金台	6,919	8,097	1,178	1.17	340,994	4,092	16.91	5,270	17.6
14	東京地下鉄日比谷線	神谷町	9,331	9,616	285	1.03	411,257	4,935	18.91	5,220	15.6
15	東京地下鉄丸ノ内線	四谷三丁目	6,518	8,004	1,486	1.23	308,939	3,707	17.58	5,194	18.0
16	都営地下鉄三田線	三田	6,342	7,568	1,226	1.19	318,357	3,820	16.60	5,046	18.0
17	都営地下鉄三田線	白金高輪	6,488	7,633	1,145	1.18	324,363	3,892	16.67	5,037	17.8
18	京浜急行本線	北品川	6,200	7,834	1,634	1.26	280,422	3,365	18.42	4,999	18.1
19	都営地下鉄浅草線	高輪台	6,732	7,768	1,036	1.15	328,612	3,943	17.07	4,979	17.4
20	JR中央線	市ヶ谷	7,072	7,941	869	1.12	334,763	4,017	17.60	4,886	16.9
21	東京地下鉄日比谷線	広尾	9,225	9,623	398	1.04	364,156	4,370	21.11	4,768	15.2
22	東京地下鉄銀座線	青山一丁目	8,525	8,259	-266	0.97	416,381	4,997	17.06	4,730	15.5
23	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	5,574	6,560	986	1.18	311,202	3,734	14.93	4,720	18.5
24	JR山手線	新宿	5,791	6,690	900	1.16	317,725	3,813	15.19	4,712	18.1
25	JR山手線	恵比寿	6,679	7,291	612	1.09	336,269	4,035	16.55	4,647	17.0
26	東京地下鉄千代田線	乃木坂	7,706	8,369	664	1.09	329,615	3,955	19.48	4,619	16.0
27	JR山手線	秋葉原	5,326	6,570	1,245	1.23	281,160	3,374	15.79	4,618	18.7
28	JR山手線	渋谷	7,577	8,029	452	1.06	344,864	4,138	18.31	4,590	16.1
29	東京地下鉄千代田線	明治神宮前	7,317	7,863	546	1.07	330,682	3,968	18.44	4,514	16.2
30	JR山手線	大崎	5,656	6,620	964	1.17	295,752	3,549	15.94	4,513	18.0

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、「汐留」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
= 11,096 万円 - 8,145 万円
= 2,951 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)
= 403,831 円/月 × 12 ヶ月 × 10 年間
= 4,846 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)
= 7,796 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
= (11,096 + 4,846) ÷ 8,145 × 100% ÷ 10 年
= 19.6%

●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 16.81 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 16.81 に相当する(=駅勢圏賃料相場換算で 16.81 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。