

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

中部圏お買い得駅第1位は「池下」、最大差益2,279万円/年利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1,300万円以上の利益が発生

ランキング上位30駅中、23駅が「名城線内エリア」に集中

中部圏で1999年～2008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」となる高利潤駅の多くが名古屋駅東側エリアに位置し、特に名古屋市営地下鉄名城線内側に位置する駅が多くなっている。中部圏の集計対象117駅のうち、ランキング上位5駅では資産倍率が概ね1倍を維持し、少なくとも2,000万円以上の差益が発生、上位30駅では1,300万円以上の差益が発生していたことになる(試算方法は次頁)。

これら大きな差益が発生する「お買い得駅」で10年間の平均マンションPERおよび資産倍率に着目すると、いずれも資産倍率が概ね0.8倍以上でマンションPERが中部圏平均よりも良好な駅(=賃料水準が高い駅)ばかりである。中部圏では 賃料水準が高い交通便利性が良いエリアで、マンションの「資産価値」が目減りしにくい名古屋市の中心部か至近エリアに位置していることが「お買い得駅」の条件となっている。

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 ('99年～'08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	名古屋市営地下鉄東山線	池下	3,505	3,538	33	1.01	187,147	2,246	15.61	2,279	6.5
2	JR中央本線	千種	3,012	3,304	292	1.10	164,158	1,970	15.29	2,262	7.5
3	名古屋市営地下鉄名城線	神宮西	2,867	3,081	214	1.07	170,002	2,040	14.06	2,254	7.9
4	名古屋市営地下鉄名城線	東別院	2,823	2,778	-45	0.98	178,192	2,138	13.20	2,093	7.4
5	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	3,284	3,304	20	1.01	168,945	2,027	16.20	2,047	6.2
6	名古屋市営地下鉄名城線	八事	3,496	3,104	-392	0.89	194,294	2,332	15.00	1,940	5.5
7	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	2,918	2,507	-411	0.86	187,375	2,248	12.98	1,837	6.3
8	名古屋市営地下鉄名城線	矢場町	2,880	2,787	-93	0.97	160,737	1,929	14.93	1,836	6.4
9	名古屋市営地下鉄名城線	本山	3,498	3,133	-365	0.90	183,052	2,197	15.93	1,832	5.2
10	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	3,271	3,262	-9	1.00	151,872	1,822	17.95	1,813	5.5
11	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	3,621	3,025	-596	0.84	199,589	2,395	15.12	1,799	5.0
12	名鉄瀬戸線	森下	2,838	2,504	-334	0.88	176,493	2,118	13.40	1,784	6.3
13	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	3,084	2,956	-128	0.96	157,937	1,895	16.27	1,767	5.7
14	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	3,330	2,989	-341	0.90	175,262	2,103	15.83	1,762	5.3
15	名古屋市営地下鉄名城線	市役所	2,816	2,619	-197	0.93	161,834	1,942	14.50	1,745	6.2
16	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	3,561	3,187	-374	0.90	174,274	2,091	17.03	1,717	4.8
17	JR東海道本線	金山	2,696	2,582	-114	0.96	146,979	1,764	15.29	1,650	6.1
18	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	2,540	2,290	-250	0.90	155,613	1,867	13.60	1,617	6.4
19	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	3,251	2,933	-318	0.90	160,679	1,928	16.86	1,610	5.0
20	名古屋市営地下鉄名城線	茶屋ヶ坂	2,776	2,470	-306	0.89	154,076	1,849	15.02	1,543	5.6
21	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	3,153	2,642	-511	0.84	169,637	2,036	15.49	1,525	4.8
22	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	3,747	3,240	-507	0.86	166,899	2,003	18.71	1,496	4.0
23	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	3,171	2,601	-570	0.82	171,114	2,053	15.44	1,483	4.7
24	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	3,868	3,357	-511	0.87	166,055	1,993	19.41	1,482	3.8
25	名古屋市営地下鉄名城線	瑞穂運動場東	3,063	2,884	-179	0.94	137,248	1,647	18.60	1,468	4.8
26	名古屋市営地下鉄名城線	新瑞橋	2,901	2,622	-279	0.90	142,848	1,714	16.92	1,435	4.9
27	名古屋市営地下鉄鶴舞線	大須観音	2,600	2,311	-289	0.89	143,248	1,719	15.13	1,430	5.5
28	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	3,088	2,589	-499	0.84	157,121	1,885	16.38	1,386	4.5
29	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	3,257	2,744	-513	0.84	158,216	1,899	17.15	1,386	4.3
30	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	3,045	2,598	-447	0.85	151,370	1,816	16.76	1,369	4.5

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。

99年～08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
2009年7月30日(木)

本記事の無断転載を禁じます。

< 試算方法 >

例えば、「池下」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
= 3,538万円 - 3,505万円
= 33万円 (A)
- ・ 10年間マンションを賃貸して得られる運用益(最大)
= 187,147円/月 × 12ヶ月 × 10年間
2,246万円 (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)
= 2,279万円
- ・ マンションの所有・運用による年利回り(最大)
= (マンション売却益 + 運用益) ÷ 投資額 ÷ 10年
= (33 + 2,246) ÷ 3,505 ÷ 10年
6.5%

マンション PER とは

分譲マンション価格が同じく分譲マンション賃料の何年分で回収できるか求めた値。

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

例えば、マンション PER が 15.61 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 15.61 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 15.61 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。

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

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。

99年～08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 2009年7月30日(木)
本記事の無断転載を禁じます。