

## 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「表参道」、最大差益 8,163 万円/年利回り 10.4%**  
**上位 30 駅で 10 年間新築マンションを所有&賃貸すれば 3,800 万円以上の収益発生の可能性**

## ●「表参道」の売却益、中古マンションの価格上昇で 1,200 万円超拡大

2003年～2012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、首都圏で最もお買い得だった駅を試算すると「表参道」がトップとなった。前年と比較すると最大差益は 6,590 万円→8,163 万円、年利回りは 8.8%→10.4%に拡大しており、中古マンションの価格上昇による売却益の拡大が順位上昇に寄与した。

ランキングに掲出した 30 駅のうち、「明治神宮前」「渋谷」を除く 28 駅では資産倍率が 1 倍を超えているが、昨今の中古マンション市況の低迷を反映して、上位 30 駅の平均売却益は 4,074 万円→3,271 万円に縮小している。一方で、平均運用益は 4,684 万円→4,892 万円に拡大しており、全ての駅で月額賃料が 260,000 円以上と高水準であることが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港区(14 駅)が約半数を占めており、突出して多い。次いで渋谷区(6 駅)や千代田区(3 駅)が続いており、都心に位置する駅を最寄りとするマンションのお買い得度の高さが浮き彫りになった。

## 首都圏 10 年間の平均マンション PER&amp;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 (03年～12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	表参道	7,816	11,087	3,271	1.41	407,679	4,892	8,163	10.4
2	都営地下鉄三田線	白金高輪	6,799	8,399	1,600	1.23	318,545	3,823	5,423	8.0
3	都営地下鉄三田線	白金台	8,043	9,456	1,412	1.17	333,481	4,002	5,414	6.7
4	東京メトロ銀座線	虎ノ門	7,622	9,161	1,539	1.20	322,305	3,868	5,407	7.1
5	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	6,908	8,361	1,453	1.21	319,626	3,836	5,289	7.7
6	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,471	10,213	742	1.07	371,334	4,456	5,198	5.5
7	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	9,188	10,370	1,182	1.12	331,288	3,975	5,158	5.6
8	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,560	8,775	1,214	1.16	324,111	3,889	5,103	6.8
9	東急東横線	代官山	9,026	9,873	847	1.09	339,693	4,076	4,923	5.5
10	東京メトロ日比谷線	広尾	9,488	9,997	509	1.05	360,543	4,327	4,835	5.1
11	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	4,799	6,289	1,490	1.31	271,660	3,260	4,750	9.9
12	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	6,312	7,541	1,229	1.19	289,373	3,472	4,701	7.4
13	東京メトロ銀座線	銀座	6,651	7,564	913	1.13	312,376	3,749	4,661	7.0
14	JR山手線	品川	4,637	6,082	1,444	1.31	263,252	3,159	4,603	9.9
15	JR山手線	原宿	8,380	8,804	424	1.05	345,041	4,140	4,565	5.4
16	東京メトロ千代田線	赤坂	9,693	10,006	313	1.03	352,751	4,233	4,546	4.7
17	東京メトロ南北線	麻布十番	8,665	8,720	55	1.00	369,023	4,428	4,483	5.2
18	JR山手線	田町	4,866	6,140	1,274	1.26	264,974	3,180	4,454	9.2
19	東京メトロ千代田線	明治神宮前	6,064	5,928	-136	0.97	377,969	4,536	4,399	7.3
20	JR山手線	秋葉原	5,557	6,703	1,147	1.20	268,905	3,227	4,373	7.9
21	東京メトロ有楽町線	麹町	8,291	8,954	664	1.08	304,779	3,657	4,321	5.2
22	JR山手線	目黒	6,577	7,132	555	1.08	309,717	3,717	4,272	6.5
23	東京メトロ日比谷線	東銀座	6,655	7,379	724	1.10	288,460	3,462	4,186	6.3
24	JR山手線	新宿	5,134	5,954	819	1.15	276,488	3,318	4,137	8.1
25	都営地下鉄三田線	芝公園	6,943	7,431	489	1.07	296,062	3,553	4,041	5.8
26	JR山手線	渋谷	8,907	8,803	-104	0.98	344,236	4,131	4,027	4.5
27	東京メトロ副都心線	北参道	6,778	7,105	328	1.04	308,266	3,699	4,027	5.9
28	都営地下鉄三田線	三田	6,508	6,822	314	1.04	304,648	3,656	3,970	6.1
29	JR山手線	恵比寿	7,574	7,609	35	1.00	326,038	3,912	3,947	5.2
30	東急東横線	自由が丘	6,670	7,010	340	1.05	294,974	3,540	3,880	5.8

※ 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、03 年～12 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。