

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「梅田」、最大差益4,323万円/年利11.7%
上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば2,000万円以上の利益が発生

お買い得駅は3極に集中、大阪市中心部の駅がランキング上位の過半数を占める

近畿圏で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は大阪市・京都市・神戸市の3極に位置し、特に大阪市中心部の駅が際立って多かった。近畿圏の集計対象290駅のうち、ランキング上位10駅ではいずれも資産倍率が1倍を超え、少なくとも3,000万円以上の差益が発生、ランキング上位30駅では2,000万円以上の差益が発生することになる(試算方法は次頁)。「お買い得駅」は、「梅田」「三条」「三宮」など資産倍率と平均PERがともに良好のため差益を生み出すケース、「淀屋橋」「JR難波」など資産倍率が1倍前後だが平均PERが良好のため差益を生み出すケース、に大別できる。近畿圏では賃料水準が高い交通利便性の良いエリアで、マンションの「資産価値」がほとんど目減りしない中心部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」の条件ということになる。

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 ('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	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	3,692	5,016	1,324	1.36	249,885	2,999	12.31	4,323	11.7
2	南海本線	難波	3,836	4,812	976	1.25	270,137	3,242	11.83	4,218	11.0
3	京都市営地下鉄東西線	東山	4,270	5,643	1,373	1.32	208,679	2,504	17.05	3,877	9.1
4	京阪本線	三条	3,251	4,310	1,059	1.33	220,530	2,646	12.29	3,705	11.4
5	京阪中之島線	なにわ橋	3,833	4,758	925	1.24	224,363	2,692	14.24	3,617	9.4
6	阪神本線	三宮	3,517	4,053	536	1.15	255,352	3,064	11.48	3,600	10.2
7	大阪市営地下鉄御堂筋線	心齋橋	3,826	4,479	653	1.17	225,886	2,711	14.12	3,364	8.8
8	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	3,771	4,291	520	1.14	216,906	2,603	14.49	3,123	8.3
9	京阪中之島線	渡辺橋	4,012	4,337	325	1.08	225,459	2,706	14.83	3,031	7.6
10	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	3,791	4,206	415	1.11	215,786	2,589	14.64	3,004	7.9
11	大阪市営地下鉄御堂筋線	淀屋橋	4,571	4,162	-409	0.91	276,796	3,322	13.76	2,913	6.4
12	JR大和路線	JR難波	3,292	3,631	339	1.10	205,912	2,471	13.32	2,810	8.5
13	京都市営地下鉄烏丸線	四条	3,791	4,082	291	1.08	188,369	2,260	16.77	2,551	6.7
14	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	3,761	4,058	297	1.08	181,730	2,181	17.25	2,478	6.6
15	JR環状線	弁天町	3,015	3,627	612	1.20	154,850	1,858	16.22	2,470	8.2
16	大阪市営地下鉄谷町線	東梅田	3,276	3,162	-114	0.97	209,267	2,511	13.05	2,397	7.3
17	阪急京都線	大宮	2,958	3,132	174	1.06	176,541	2,118	13.96	2,292	7.7
18	京阪鴨東線	神宮丸太町	3,972	4,151	179	1.05	175,125	2,102	18.90	2,281	5.7
19	大阪市営地下鉄堺筋線	堺筋本町	3,891	3,843	-48	0.99	190,593	2,287	17.01	2,239	5.8
20	JR東西線	大阪天満宮	3,725	3,659	-66	0.98	190,700	2,288	16.28	2,222	6.0
21	阪急京都線	烏丸	3,889	3,849	-40	0.99	185,988	2,232	17.43	2,192	5.6
22	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	3,194	3,247	53	1.02	178,236	2,139	14.93	2,192	6.9
23	阪急神戸線	三宮	4,293	4,132	-161	0.96	195,103	2,341	18.33	2,180	5.1
24	JR神戸線	三ノ宮	3,626	3,419	-207	0.94	196,151	2,354	15.41	2,147	5.9
25	大阪市営地下鉄堺筋線	南森町	3,803	3,760	-43	0.99	180,764	2,169	17.53	2,126	5.6
26	JR東西線	新福島	3,859	4,084	225	1.06	158,031	1,896	20.35	2,121	5.5
27	叡山電鉄本線	茶山	3,814	4,111	297	1.08	150,476	1,806	21.12	2,103	5.5
28	大阪市営地下鉄千日前線	西長堀	3,304	3,348	44	1.01	170,968	2,052	16.10	2,096	6.3
29	大阪市営地下鉄御堂筋線	中津	3,187	3,033	-154	0.95	186,945	2,243	14.21	2,089	6.6
30	JR京都線	京都	2,738	2,732	-6	1.00	172,716	2,073	13.21	2,067	7.5

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、「梅田」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
= 5,016万円 - 3,692万円
= 1,324万円 (A)
- ・ 10年間マンションを賃貸して得られる運用益(最大)
= 249,885円/月 × 12ヶ月 × 10年間
2,999万円 (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)
= 4,323万円
- ・ 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
= (1,324 + 2,999) ÷ 3,692 ÷ 10年
11.7%

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 12.31 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 12.31 に相当する (= 駅勢圏賃料相場換算で 12.31 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
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。