

首都圏 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
お買い得駅第1位は2年連続「外苑前」 最大利益8,922万円/年利換算10.7%
 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※

◆「お買い得駅」ランキング1位は2年連続で「外苑前」 都心6区のマンションはお買い得

首都圏で2000年～2009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」となる高利潤駅の第1位は2年連続で「外苑前」となった。以下も順位の変動はあるがランキングに登場している駅はほとんど変わらず、都心6区(千代田区、中央区、港区、新宿区、文京区、渋谷区)に位置する駅が大半を占めている。首都圏の上位30駅は全て資産倍率が1倍超と売却時にキャピタルゲインが発生する計算となるが、運用益と合わせると4,500万円以上の利益が発生する計算となる。

首都圏「お買い得駅」に共通する特徴は・・・

- ①新築価格が高額でも中古マンション資産倍率が良好で差益を生み出すケース【例】外苑前、汐留
- ②平均PERと資産倍率がともに良好で差益を生み出すケース【例】お台場海浜公園、品川
- ③賃料水準が高いために差益を生み出すケース【例】三田、恵比寿



交通利便性が良いため賃料水準が高く、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立地

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 ('00年～'09年)	中古流通実績	売却益 (A)	中古 マンション 資産倍率	賃貸実績	運用益 (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)	(万円)	70㎡賃料 (円/月)					
1	東京メトロ銀座線	外苑前	8,320	12,364	4,044	1.49	406,516	4,878	17.05	8,922	10.7
2	都営地下鉄大江戸線	汐留	8,145	10,987	2,842	1.35	392,962	4,716	17.27	7,557	9.3
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	8,487	11,256	2,769	1.33	347,528	4,170	20.35	6,939	8.2
4	東京メトロ南北線	麻布十番	8,614	10,251	1,636	1.19	406,162	4,874	17.67	6,510	7.6
5	東京メトロ銀座線	表参道	7,147	9,118	1,970	1.28	374,819	4,498	15.89	6,468	9.0
6	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,337	10,710	1,373	1.15	408,083	4,897	19.07	6,270	6.7
7	都営地下鉄三田線	白金台	7,199	9,243	2,044	1.28	348,964	4,188	17.19	6,232	8.7
8	都営地下鉄三田線	神保町	7,246	9,803	2,557	1.35	305,118	3,661	19.79	6,219	8.6
9	東京メトロ千代田線	乃木坂	8,738	10,557	1,820	1.21	359,160	4,310	20.27	6,129	7.0
10	東京メトロ有楽町線	銀座一丁目	5,018	7,166	2,149	1.43	327,906	3,935	12.75	6,084	12.1
11	JR山手線	原宿	7,563	9,132	1,569	1.21	361,375	4,336	17.44	5,905	7.8
12	東京メトロ銀座線	青山一丁目	8,719	9,650	931	1.11	404,941	4,859	17.94	5,790	6.6
13	東京メトロ有楽町線	麹町	7,791	9,602	1,811	1.23	319,637	3,836	20.31	5,647	7.2
14	東京メトロ南北線	六本木一丁目	6,588	8,104	1,516	1.23	340,593	4,087	16.12	5,603	8.5
15	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,052	8,577	1,525	1.22	337,274	4,047	17.42	5,572	7.9
16	ゆりかもめ	お台場海浜公園	5,431	7,229	1,799	1.33	314,344	3,772	14.40	5,571	10.3
17	JR山手線	品川	4,797	6,704	1,907	1.40	296,163	3,554	13.50	5,461	11.4
18	JR山手線	渋谷	8,191	9,230	1,039	1.13	361,818	4,342	18.86	5,381	6.6
19	都営地下鉄三田線	白金高輪	6,567	7,919	1,352	1.21	332,352	3,988	16.47	5,341	8.1
20	JR中央線	市ヶ谷	6,843	8,027	1,184	1.17	344,801	4,138	16.54	5,321	7.8
21	東京メトロ丸の内線	四谷三丁目	6,534	7,911	1,377	1.21	314,861	3,778	17.29	5,155	7.9
22	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	5,730	6,972	1,242	1.22	321,583	3,859	14.85	5,101	8.9
23	都営地下鉄三田線	三田	6,408	7,557	1,149	1.18	318,733	3,825	16.75	4,974	7.8
24	JR山手線	恵比寿	6,865	7,759	894	1.13	339,138	4,070	16.87	4,964	7.2
25	東京メトロ日比谷線	広尾	9,477	9,997	520	1.05	368,183	4,418	21.45	4,938	5.2
26	都営地下鉄三田線	芝公園	6,207	7,818	1,611	1.26	277,025	3,324	18.67	4,936	8.0
27	東京メトロ東西線	神楽坂	5,402	6,756	1,354	1.25	277,228	3,327	16.24	4,680	8.7
28	小田急電鉄小田原線	代々木八幡	6,406	7,448	1,042	1.16	303,147	3,638	17.61	4,680	7.3
29	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	4,874	6,114	1,240	1.25	282,848	3,394	14.36	4,634	9.5
30	東京メトロ副都心線	北参道	6,778	7,457	679	1.10	326,630	3,920	17.29	4,599	6.8

※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、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

※2000年～2009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
2010年7月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。