

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「六本木一丁目」、最大差益 11,124 万円/年利回り 11.0%
上位 30 駅で 10 年間新築マンションを所有&賃貸すれば 4,200 万円超の収益発生の可能性

●「六本木一丁目」の最大差益、中古マンションの価格高騰&築浅事例の増加で約 7,000 万円も拡大

首都圏において過去 10 年間(2006 年~2015 年)でマンション所有→売却および運用によって最もお買い得だった駅は東京メトロ南北線「六本木一丁目」で、前年の第 24 位から大幅ランクアップとなった。中古マンションの価格高騰に加えて築浅物件からの事例も増加したことで、前年に比べて最大差益は 4,231 万円→11,124 万円、利回りは 4.2%→11.0%とそれぞれ大きく上振れている。ランキング上位 30 駅のうち、6 駅は前年 31 位以下からのランクインとなっており、特に「神泉」(第 48 位→第 19 位)や「高輪台」(第 49 位→第 20 位)では中古価格の上昇によって最大差益が 1,100 万円程度も拡大したことで、ともに上位 20 位以内に入っている。

上位 30 駅が位置する行政区を見ると、15 駅を数える港区をはじめ大半が都心 6 区で占められ、また第 13 位の「池尻大橋」(世田谷区)や第 28 位の「駒場東大前」(目黒区)もターミナル駅「渋谷」の至近となっている。掲出した上位駅では良好な立地優位性や交通利便性によって高水準の運用益のみならず、今般のような価格上昇局面においては資産価値の高まりから売却益も発生しており、大きな差益が得られる結果となった。

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 ('06年~'15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	東京メトロ南北線	六本木一丁目	10,155	15,885	5,730	1.56	449,531	5,394	11,124	11.0
2	東京メトロ銀座線	虎ノ門	7,846	9,392	1,546	1.19	493,543	5,923	7,469	9.5
3	東京メトロ南北線	麻布十番	9,245	11,078	1,833	1.19	369,399	4,433	6,266	6.8
4	東京メトロ銀座線	外苑前	8,269	10,236	1,967	1.23	347,327	4,168	6,135	7.4
5	東急東横線	代官山	10,547	11,762	1,215	1.11	357,376	4,289	5,504	5.2
6	JR中央線	四ツ谷	8,499	10,220	1,721	1.20	310,163	3,722	5,443	6.4
7	東京メトロ千代田線	赤坂	9,759	10,806	1,047	1.10	354,503	4,254	5,301	5.4
8	東京メトロ千代田線	明治神宮前	6,064	6,770	706	1.11	376,287	4,515	5,221	8.6
9	東京メトロ銀座線	表参道	9,174	9,833	659	1.07	376,183	4,514	5,173	5.6
10	JR山手線	渋谷	9,018	9,907	889	1.09	350,136	4,202	5,091	5.6
11	都営地下鉄三田線	御成門	6,700	8,193	1,493	1.22	296,111	3,553	5,046	7.5
12	JR総武線	市ヶ谷	8,834	9,916	1,082	1.12	329,071	3,949	5,031	5.7
13	東急田園都市線	池尻大橋	7,350	8,721	1,371	1.18	300,030	3,600	4,971	6.8
14	東京メトロ日比谷線	六本木	12,343	12,590	247	1.02	391,725	4,701	4,948	4.0
15	東京メトロ日比谷線	神谷町	9,905	10,359	454	1.04	369,504	4,434	4,888	4.9
16	JR山手線	新橋	6,705	7,851	1,146	1.17	300,818	3,610	4,756	7.1
17	都営地下鉄三田線	白金高輪	7,560	8,669	1,109	1.14	301,755	3,621	4,730	6.3
18	東京メトロ東西線	九段下	7,709	8,653	944	1.12	315,221	3,783	4,727	6.1
19	京王井の頭線	神泉	7,299	8,334	1,035	1.14	304,674	3,656	4,691	6.4
20	都営地下鉄浅草線	高輪台	7,707	8,658	951	1.12	309,384	3,713	4,664	6.1
21	JR総武線	飯田橋	8,979	9,663	684	1.07	331,376	3,977	4,661	5.2
22	東京メトロ有楽町線	麹町	8,926	9,806	880	1.09	314,799	3,778	4,658	5.2
23	東京メトロ銀座線	三越前	7,316	8,445	1,129	1.15	285,886	3,431	4,560	6.2
24	JR山手線	恵比寿	8,506	9,050	544	1.06	334,537	4,014	4,558	5.4
25	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	6,956	7,652	696	1.10	319,043	3,829	4,525	6.5
26	東京メトロ日比谷線	広尾	9,443	9,483	40	1.00	372,992	4,476	4,516	4.8
27	東京メトロ千代田線	乃木坂	8,967	9,561	594	1.06	322,231	3,867	4,461	5.0
28	京王井の頭線	駒場東大前	7,237	8,102	865	1.11	299,463	3,594	4,459	6.2
29	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	6,475	7,370	895	1.13	286,544	3,439	4,334	6.7
30	JR山手線	品川	4,786	5,726	940	1.19	276,332	3,316	4,256	8.9

※ 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、'06 年~'15 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。