

東京カンテイ、竣工から10年間の運用&売却による“お買い得駅”ランキングを発表  
**首都圏の第1位は「溜池山王」、最大差益は坪415.5万円/年利回り9.83%**  
**運用益トップは「神谷町」の坪256.7万円、年利回りは「明治神宮前」が11.28%で首位**

●港区アドレスが6駅で最多、東京23区の駅がランキングの大部分を占める

2010年に取得した新築マンションを10年間に渡って賃貸運用した上で、2020年に売却した場合の差益を試算すると、最も“お買い得だった”駅は東京メトロ南北線「溜池山王」で2年連続の1位となった。その差益は坪415.5万円(70㎡換算で8,798万円)で前年を10万円ほど上回った。差益の内訳は運用益が坪221.7万円(5位)、売却益が坪193.8万円(2位)であり、調査対象191駅の中でも各々が高い水準となっている。年利回りは9.83%で、掲出した上位30駅の平均値(7.96%)を大きく上回った。次いで差益が大きかったのは「麻布十番」の坪413.9万円、運用益・売却益ともに増加したことで差益は前年に比べて30万円以上も上回る結果となった。また、差益が坪300万円以上となった駅は9駅を数え、前年の8駅から僅かに増加している。なお、運用益が最も高かったのは「神谷町」の坪256.7万円、年利回りのトップは「明治神宮前」の11.28%となっている。

本ランキングは13位の「桜木町」(横浜市中区)以外はすべて東京23区の駅となっており、ほとんどの駅がJR山手線の内側やその周辺エリアに位置していることが特徴的である。従来通り、千代田区・港区・渋谷区アドレスの駅がランキングの大部分を占める結果となったが、その一方で「浜町」「東日本橋」「八丁堀」といった東京駅周辺のオフィスエリアに短時間かつダイレクトにアクセスできる“職住近接”の駅も登場している。

首都圏 過去10年間に於けるマンション所有→運用&売却による「お買い得駅」ランキング2020

順位	沿線名	駅名	平均坪賃料(円/月)		運用益(A) (万円/坪)	平均坪単価(万円)		売却益(B) (万円/坪)	差益 (=A+B) (万円/坪)	年利回り
			新築時	築10年時		新築分譲時	中古流通時			
1	東京メトロ南北線	溜池山王	16,667	20,279	221.7	422.8	616.6	193.8	415.5	9.83%
2	東京メトロ南北線	麻布十番	17,321	18,975	217.8	492.1	688.2	196.1	413.9	8.41%
3	都営地下鉄浅草線	高輪台	15,197	17,697	197.4	360.6	507.7	147.1	344.5	9.55%
4	JR総武線	飯田橋	16,718	16,791	201.1	458.9	597.5	138.6	339.7	7.40%
5	東京メトロ日比谷線	六本木	19,286	21,072	242.1	666.7	761.5	94.8	336.9	5.05%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	18,705	19,471	229.1	491.2	585.7	94.5	323.6	6.59%
7	東京メトロ千代田線	明治神宮前	17,965	19,159	222.7	286.4	386.9	100.5	323.2	11.28%
8	JR山手線	渋谷	15,221	17,377	195.6	434.7	559.0	124.3	319.9	7.36%
9	東急東横線	中目黒	15,597	16,235	191.0	349.4	462.5	113.1	304.1	8.70%
10	JR山手線	恵比寿	15,495	17,007	195.0	407.8	505.2	97.4	292.4	7.17%
11	都営地下鉄三田線	白金高輪	13,177	14,811	167.9	360.8	475.5	114.7	282.6	7.83%
12	JR山手線	大崎	13,467	15,407	173.2	361.8	469.8	108.0	281.2	7.77%
13	JR根岸線	桜木町	13,680	14,891	171.4	264.3	373.2	108.9	280.3	10.61%
14	JR総武線	水道橋	12,830	13,860	160.1	291.9	410.8	118.9	279.0	9.56%
15	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	13,489	14,825	169.9	317.8	424.5	106.7	276.6	8.70%
16	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	13,420	15,668	174.5	330.1	417.8	87.7	262.2	7.94%
17	東京メトロ東西線	神楽坂	12,645	14,156	160.8	335.8	434.1	98.3	259.1	7.72%
18	東京メトロ日比谷線	神谷町	22,587	20,191	256.7	581.2	583.3	2.1	258.8	4.45%
19	東京メトロ日比谷線	広尾	16,203	17,245	200.7	482.3	533.1	50.8	251.5	5.21%
20	JR中央線	御茶ノ水	12,241	14,339	159.5	343.2	431.7	88.5	248.0	7.23%
21	京王新線	初台	12,713	13,395	156.6	302.2	391.2	89.0	245.6	8.13%
22	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	12,897	14,556	164.7	362.7	443.3	80.6	245.3	6.76%
23	東京メトロ千代田線	湯島	12,120	12,493	147.7	330.8	428.3	97.5	245.2	7.41%
24	都営地下鉄新宿線	浜町	11,956	12,608	147.4	270.8	365.6	94.8	242.2	8.94%
25	東京メトロ丸ノ内線	茗荷谷	12,833	13,178	156.1	312.8	397.9	85.1	241.2	7.71%
26	都営地下鉄浅草線	東日本橋	11,532	13,154	148.1	270.3	362.8	92.5	240.6	8.90%
27	東京メトロ有楽町線	東池袋	11,508	12,308	142.9	286.3	382.5	96.2	239.1	8.35%
28	東急目黒線	不動前	12,535	12,916	152.7	282.0	366.8	84.8	237.5	8.42%
29	東京メトロ日比谷線	八丁堀	11,959	13,057	150.1	279.1	362.7	83.6	233.7	8.37%
30	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	13,331	14,090	164.5	311.6	378.9	67.3	231.8	7.44%

※運用益は賃料水準の経年低下を加味した10年間の収益額、売却益は新築分譲時・中古流通時における価格の差額

※差益が同値の場合は、新築分譲時の坪単価が高額の方を上位にしている

※ここでは各種手数料、維持管理や修繕に係る費用、空室によって家賃収入が得られない期間での未収入分などは考慮しておらず、試算額の最大値を示している

※上表の数値は2009年～2011年の分譲物件を対象に試算したものであり、現在分譲中の新築マンションに対する将来的な収益を保証するものではない