

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「六本木一丁目」、最大差益は坪826.2万円

第2位の「麻布十番」と300万円以上の差、運用益・売却益・年利回りの全てでトップ

●ランキング上位30駅のうち港区アドレスが12駅と最多 新宿区が5駅、千代田区・渋谷区が4駅と拮抗

2011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、2021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「六本木一丁目」で、その差益は坪826.2万円(70㎡換算で17,494万円)にも達する。差益の内訳は運用益が坪288.7万円、売却益が坪537.5万円で、対象174駅の中ではいずれもトップであった。特に、売却益に関しては次点の「麻布十番」を250万円以上も上回るほど突出しており、差益を大きく押し上げる結果となった。年利回りにおいても17.08%でトップとなっており、掲出したランキング上位30駅の平均値(10.62%)を遥かに上回って、次点の「赤羽橋」(13.52%)とは3ポイント以上も差をつけている。次いで差益が大きかったのは「麻布十番」の坪491.9万円で、運用益がやや低減したものの売却益は90万円ほど増えており、差益は前年に比べて78万円上回った。

上位30駅にランクインした全てがJR山手線エリアの駅であり、そのうち24駅はJR中央線よりも南側に位置している。これまでは“港区・千代田区アドレス”の多さが際立っていたものの、今回は港区アドレスが12駅と抜けている。一方、千代田区アドレスは4駅に留まっており、数的には新宿区(5駅)や渋谷区(4駅)と拮抗している。

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 2021

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	六本木一丁目	22,850	25,272	288.7	483.6	1,021.1	537.5	826.2	17.08%
2	東京メトロ南北線	麻布十番	16,622	17,791	206.5	458.8	744.2	285.4	491.9	10.72%
3	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	15,178	16,038	187.3	349.6	634.9	285.3	472.6	13.52%
4	東急東横線	代官山	16,635	17,156	202.7	422.1	656.7	234.6	437.3	10.36%
5	都営地下鉄三田線	芝公園	14,629	14,074	172.2	362.1	599.5	237.4	409.6	11.31%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	15,023	16,723	190.5	359.3	569.0	209.7	400.2	11.14%
7	東京メトロ銀座線	外苑前	15,590	17,975	201.4	372.8	565.8	193.0	394.4	10.58%
8	東京メトロ有楽町線	麴町	14,848	17,021	191.2	422.8	622.7	199.9	391.1	9.25%
9	東京メトロ日比谷線	六本木	16,752	18,568	211.9	492.9	668.4	175.5	387.4	7.86%
10	都営地下鉄三田線	御成門	14,172	15,170	176.1	301.7	510.9	209.2	385.3	12.77%
11	JR山手線	大崎	13,335	14,925	169.6	325.2	540.7	215.5	385.1	11.84%
12	JR山手線	渋谷	15,135	17,113	193.5	376.9	561.5	184.6	378.1	10.03%
13	JR山手線	恵比寿	16,199	17,492	202.1	398.0	560.0	162.0	364.1	9.15%
14	JR山手線	新橋	14,162	15,529	178.1	299.9	485.4	185.5	363.6	12.12%
15	東急田園都市線	池尻大橋	14,628	16,881	189.1	347.8	522.1	174.3	363.4	10.45%
16	東京メトロ日比谷線	神谷町	18,674	20,541	235.3	427.3	553.6	126.3	361.6	8.46%
17	JR総武線	市ヶ谷	13,172	15,755	173.6	341.3	518.1	176.8	350.4	10.27%
18	東急東横線	中目黒	14,984	15,827	184.9	330.2	495.0	164.8	349.7	10.59%
19	JR総武線	飯田橋	14,303	14,531	173.0	295.2	467.7	172.5	345.5	11.70%
20	JR山手線	代々木	14,527	15,604	180.8	320.9	480.0	159.1	339.9	10.59%
21	東京メトロ東西線	神楽坂	13,223	14,748	167.8	333.8	501.0	167.2	335.0	10.04%
22	都営地下鉄三田線	白金高輪	13,330	15,388	172.3	332.5	494.5	162.0	334.3	10.05%
23	都営地下鉄浅草線	高輪台	13,658	15,664	175.9	331.0	487.7	156.7	332.6	10.05%
24	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	13,179	13,856	162.2	312.5	480.9	168.4	330.6	10.58%
25	東京メトロ有楽町線	東池袋	11,919	13,191	150.7	294.4	463.8	169.4	320.1	10.87%
26	東京メトロ丸の内線	本郷三丁目	13,072	14,825	167.4	328.8	477.4	148.6	316.0	9.61%
27	JR中央線	御茶ノ水	12,241	14,370	159.7	343.2	494.8	151.6	311.3	9.07%
28	東京メトロ丸の内線	西新宿	12,727	14,458	163.1	278.6	420.9	142.3	305.4	10.96%
29	都営地下鉄新宿線	曙橋	13,248	14,099	164.1	296.3	432.1	135.8	299.9	10.12%
30	東京メトロ丸の内線	四谷三丁目	12,897	14,452	164.1	362.7	494.0	131.3	295.4	8.14%

※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2010年～2012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

発行
リリース日株式会社 東京カンテイ
2022年5月9日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。