

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1,028.0万円

第2位の「新御茶ノ水」と400万円以上の差、運用益・売却益・年利回りもトップ堅持

●ランキング上位30駅のうち港区アドレスが13駅と最多、千代田区・渋谷区・新宿区も5駅前後で肩を並べる

2012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、2022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”駅は昨年と同じく東京メトロ南北線「六本木一丁目」で、その差益は坪1,028.0万円(70㎡換算で21,767万円)にも達する。差益の内訳は運用益が坪294.9万円、売却益が坪733.1万円で、対象219駅の中ではともにトップであった。特に、売却益に関しては次点の「新御茶ノ水」を300万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21.26%と対象駅の中では唯一20%台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(12.56%)を約9ポイントも上回って、次点の「新御茶ノ水」(16.15%)とは5ポイント近くも差をつけている。次いで差益が大きかったのは「新御茶ノ水」の坪622.9万円で、運用益では「代官山」や「六本木」を下回ったものの、売却益の高さから第2位にランクインした。

上位30駅のうち22駅がJR山手線エリアの駅であり、そのほとんどがJR中央線よりも南側に位置している。また、上位駅をアドレス別で見ると、港区が13駅と群を抜けており、千代田区・渋谷区・新宿区が5駅前後で肩を並べているほか、住宅地として人気が高い目黒区からも3駅がランクインしてきている。

首都圏 過去10年間にお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 2022

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	26,297	294.9	483.6	1,216.7	733.1	1,028.0	21.26%
2	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	15,634	18,686	205.9	385.7	802.7	417.0	622.9	16.15%
3	東急東横線	代官山	19,161	19,529	232.1	461.8	809.1	347.3	579.4	12.55%
4	東京メトロ日比谷線	六本木	17,161	18,036	211.2	408.0	701.3	293.3	504.5	12.37%
5	小田急小田原線	代々木上原	13,255	14,541	166.8	357.2	685.9	328.7	495.5	13.87%
6	東京メトロ南北線	麻布十番	15,391	17,735	198.8	393.8	670.7	276.9	475.7	12.08%
7	東京メトロ銀座線	外苑前	16,023	17,318	200.0	367.3	635.2	267.9	467.9	12.74%
8	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	15,404	17,214	195.7	343.5	614.8	271.3	467.0	13.60%
9	JR山手線	恵比寿	16,403	17,932	206.0	366.6	626.1	259.5	465.5	12.70%
10	JR山手線	渋谷	15,446	17,160	195.6	382.3	637.7	255.4	451.0	11.80%
11	東京メトロ千代田線	乃木坂	15,410	15,995	188.4	366.6	627.7	261.1	449.5	12.26%
12	JR山手線	新橋	14,162	15,249	176.5	326.4	586.0	259.6	436.1	13.36%
13	東京メトロ日比谷線	広尾	14,957	16,396	188.1	382.3	620.6	238.3	426.4	11.15%
14	JR総武線	市ヶ谷	14,250	16,475	184.4	356.1	589.5	233.4	417.8	11.73%
15	東京メトロ千代田線	赤坂	15,176	16,841	192.1	386.4	605.9	219.5	411.6	10.65%
16	JR総武線	飯田橋	13,804	14,564	170.2	333.2	572.7	239.5	409.7	12.30%
17	都営地下鉄三田線	芝公園	15,518	15,578	186.6	346.8	569.6	222.8	409.4	11.81%
18	都営地下鉄三田線	白金高輪	14,014	15,291	175.8	320.5	550.0	229.5	405.3	12.65%
19	東京メトロ銀座線	表参道	15,801	16,638	194.6	364.0	567.2	203.2	397.8	10.93%
20	東急東横線	中目黒	14,521	17,070	189.5	340.1	547.6	207.5	397.0	11.67%
21	都営地下鉄三田線	御成門	13,893	15,430	175.9	301.7	518.4	216.7	392.6	13.01%
22	JR山手線	代々木	14,527	15,905	182.6	320.9	529.3	208.4	391.0	12.18%
23	東京メトロ東西線	神楽坂	13,972	15,849	178.9	325.5	532.0	206.5	385.4	11.84%
24	京王井の頭線	駒場東大前	14,444	14,239	172.1	355.5	565.4	209.9	382.0	10.75%
25	東京メトロ東西線	九段下	13,858	14,514	170.2	325.5	533.5	208.0	378.2	11.62%
26	東急田園都市線	池尻大橋	13,308	14,787	168.6	331.5	537.1	205.6	374.2	11.29%
27	東京メトロ丸の内線	本郷三丁目	12,685	13,666	158.1	309.9	517.5	207.6	365.7	11.80%
28	東京メトロ銀座線	銀座	13,381	14,499	167.3	279.9	476.0	196.1	363.4	12.98%
29	京王井の頭線	神泉	15,318	15,710	186.2	323.0	495.0	172.0	358.2	11.09%
30	東京メトロ丸の内線	西新宿	13,234	15,384	171.7	283.9	469.6	185.7	357.4	12.59%

※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2011年～2013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

本プレスリリースに関するお問い合わせ先: (株)東京カンテイ 市場調査部
※本記事の無断転用を禁じます