

東京カンテイ、竣工から10年間での運用&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1,075.0万円

第2位の「新御茶ノ水」も坪1,000万円の大台超え、年利回りはともに20%を上回る

●ランキング上位30駅のうち港区アドレスが最多の13駅、東京オリンピックで再開発が進められた駅も台頭

2013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、2023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3年連続で東京メトロ南北線「六本木一丁目」となり、その差益は坪1,075.0万円(70㎡換算で22,763万円)にも及んでいる。差益の内訳は運用益が坪280.4万円、売却益が坪794.6万円、対象238駅の中では運用益もトップとなった。差益においては次点の「新御茶ノ水」(坪1,036.7万円)も1,000万円の大台を超えており、こちらは売却益(坪830.4万円)と年利回り(24.40%)でトップとなっている。年利回りが20%を上回ったのは「六本木一丁目」と「新御茶ノ水」のみで、対象駅の中でも非常に高い収益性を誇っている。昨今の中古マンション価格の高騰を受けて売却益は全体的に上振れており、掲出したランキング上位30駅における年利回りの平均値は14.90%と前年から2.34ポイント上昇する結果となった。

上位30駅のうち23駅がJR山手線エリアに該当し、さらにその全てがJR中央線よりも南側に位置している。上位駅をアドレス別で見ると、港区の13駅が最多で、次いで千代田区(8駅)や渋谷区(5駅)が続いている。また、この他の行政区の中には東京オリンピックを契機に再開発が推し進められている駅も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 2023

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	21,051	25,681	280.4	479.6	1,274.2	794.6	1,075.0	22.41%
2	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	15,634	18,744	206.3	424.8	1,255.2	830.4	1,036.7	24.40%
3	東急東横線	代官山	20,987	21,409	254.4	463.7	952.1	488.4	742.8	16.02%
4	JR総武線	飯田橋	14,883	16,752	189.8	393.8	878.4	484.6	674.4	17.13%
5	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	15,571	17,290	197.2	391.2	831.6	440.4	637.6	16.30%
6	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	16,462	18,876	212.0	446.6	865.3	418.7	630.7	14.12%
7	東京メトロ千代田線	赤坂	16,250	19,405	213.9	419.2	814.2	395.0	608.9	14.53%
8	都営地下鉄三田線	芝公園	19,006	17,850	221.1	362.1	749.9	387.8	608.9	16.82%
9	東京メトロ千代田線	乃木坂	15,326	17,022	194.1	376.9	770.7	393.8	587.9	15.60%
10	東京メトロ南北線	麻布十番	15,917	18,736	207.9	372.2	747.1	374.9	582.8	15.66%
11	東京メトロ日比谷線	神谷町	15,822	18,952	208.6	378.6	731.3	352.7	561.3	14.83%
12	東京メトロ日比谷線	広尾	16,824	19,003	215.0	405.3	749.4	344.1	559.1	13.79%
13	東京メトロ日比谷線	六本木	15,565	17,610	199.1	383.8	742.1	358.3	557.4	14.52%
14	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	14,668	17,285	191.7	379.5	727.4	347.9	539.6	14.22%
15	JR山手線	渋谷	15,565	17,368	197.6	370.1	701.0	330.9	528.5	14.28%
16	東京メトロ有楽町線	麴町	14,311	18,972	199.7	334.9	652.3	317.4	517.1	15.44%
17	JR山手線	恵比寿	16,022	18,337	206.2	373.6	673.7	300.1	506.3	13.55%
18	東京メトロ有楽町線	永田町	15,216	17,987	199.2	429.4	735.4	306.0	505.2	11.77%
19	東京メトロ銀座線	外苑前	15,985	17,747	202.4	367.3	668.1	300.8	503.2	13.70%
20	小田急小田原線	代々木上原	13,515	15,843	176.1	409.2	735.8	326.6	502.7	12.28%
21	JR総武線	市ヶ谷	14,541	17,306	191.1	386.8	693.5	306.7	497.8	12.87%
22	東京メトロ銀座線	表参道	16,757	18,127	209.3	373.5	640.9	267.4	476.7	12.76%
23	都営地下鉄浅草線	高輪台	14,895	16,917	190.9	360.1	640.0	279.9	470.8	13.07%
24	都営地下鉄大江戸線	汐留	15,291	17,214	195.0	359.3	623.9	264.6	459.6	12.79%
25	小田急小田原線	代々木八幡	13,516	15,619	174.8	348.5	625.8	277.3	452.1	12.97%
26	東急東横線	中目黒	14,742	17,999	196.4	347.0	598.6	251.6	448.0	12.91%
27	東京メトロ銀座線	三越前	13,454	14,742	169.2	292.4	566.8	274.4	443.6	15.17%
28	東京メトロ東西線	九段下	14,112	14,921	174.2	316.2	584.1	267.9	442.1	13.98%
29	東京メトロ日比谷線	築地	12,302	14,124	158.6	288.2	563.4	275.2	433.8	15.05%
30	東京メトロ丸の内線	淡路町	13,502	15,299	172.8	304.7	562.3	257.6	430.4	14.13%

※運用益は賃料水準の経年低下を加味した10年間での収益額、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2012年～2014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