

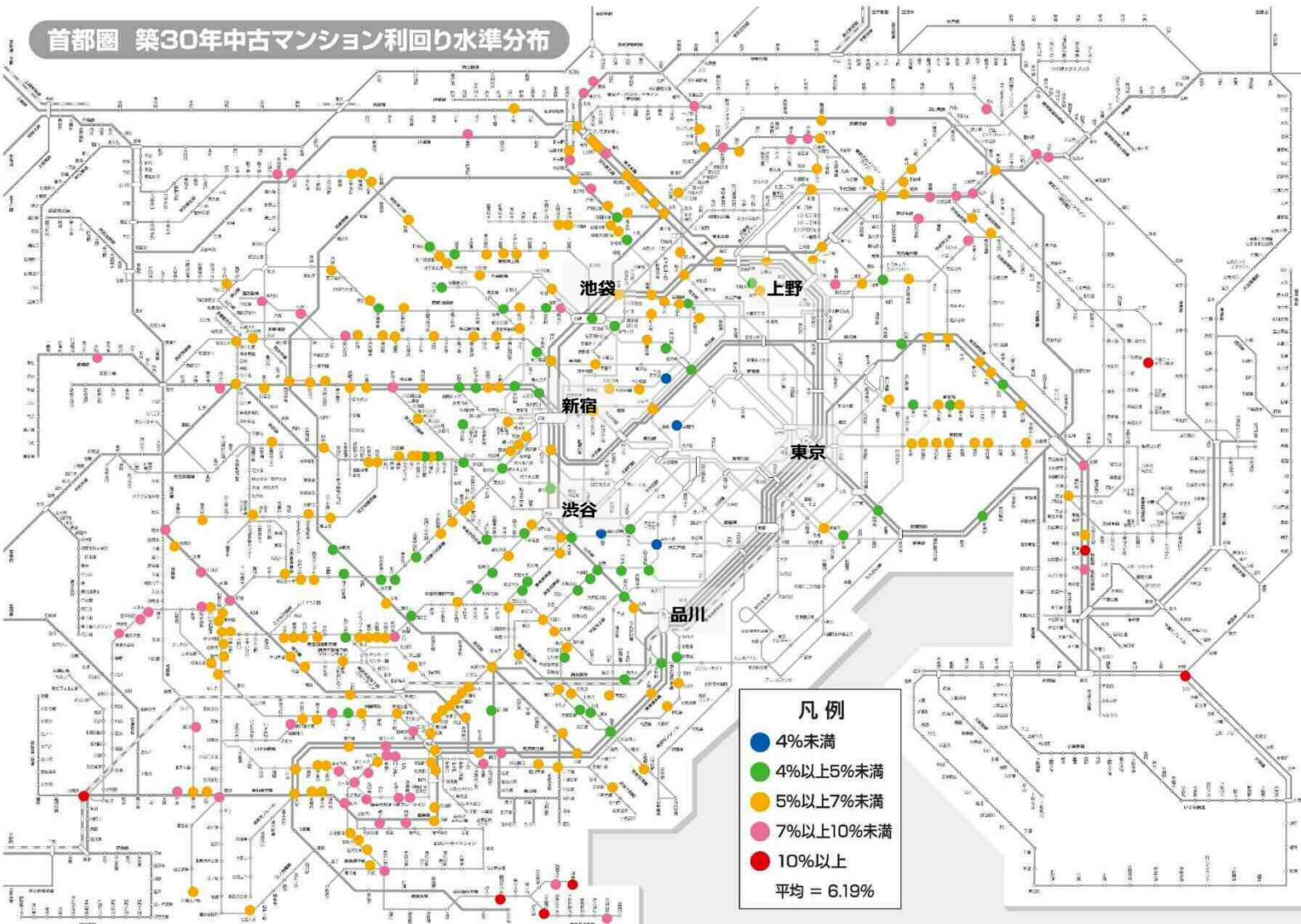
東京カンテイ “築年帯別に見る駅別利回り分布の分析” を発表

首都圏 低利回りを維持する＝価格の下がりにくい駅は JR 山手線の内側から西に広がっている
築年が経過しても利回りが上がらない駅＝賃料下落より価格下落が緩やかな駅として分析

●築30年でも利回り5%未満の低利回り＝価格下落リスクの小さい駅は城西方面に分布している

下図は直近3年に中古流通したマンションのうち築年が30年のもの(築年29年超31年未満)と同時期に発生した賃料事例のうち築年が30年のもの(築年29年超31年未満)によって算出した築30年中古マンション利回りの駅別(352駅)分布である。利回りが4%未満(青色のドット)の駅は僅か4駅である。これらは都営地下鉄大江戸線「牛込神楽坂」(3.69%)、東京メトロ南北線「麻布十番」(3.92%)、東京メトロ日比谷線「広尾」(3.73%)、東京メトロ半蔵門線「半蔵門」(3.81%)である。極めて限定的な都心の高級物件立地に限られている。また、利回り4%台の緑色のドットの駅は63駅と築年の浅いケースと比べて大きく駅数を減少させている。平均の利回りは築30年になると首都圏では6.19%まで上昇し、全体的には賃料の下落より価格の下落が大きい駅が増え、利回りが上昇する傾向となるが、低利回りを維持し、価格下落リスクの小さい緑色のドットの駅は東京23区から城西方面の周辺地域まで広がっている。

首都圏 築30年中古マンション利回り水準分布



発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2017年10月31日(火)

※本記事の無断転載を禁じます。

●首都圏の築30年の平均利回りは6.19%。5%未満の駅はかなりリスクが小さいとみられる

築年帯別の平均利回りは新築時から築30年までに4.44%→5.18%→5.81%→6.19%と上昇する。平均坪単価は新築時から築30年までに284.8万円→208.5万円→138.2万円→131.6万円(指数100.0→73.2→48.5→46.2)と低下するのに対し、平均坪賃料は月額10,536円→9,000円→6,690円→6,790円(100.0→85.4→63.5→64.4)とかなり緩やかに低下するため、利回り自体は上昇する。

首都圏のランキングで常に上位に入っている駅はJR山手線「目黒」、「恵比寿」、東急東横線「代官山」、東京メトロ南北線「麻布十番」である。このほかにも「広尾」や「半蔵門」、「六本木」が該当する。これらの駅に見られる共通点はブランド力や交通利便性は言うまでもないが、開発が間断なく続いていたり、オフィスが更に集中度合いを高めている「東京」「大手町」などへのダイレクトアクセスが可能な駅である。また、駅周辺のエリアが魅力的な街として老若男女を問わず引きつける力があることである。

圏域		新築マンション	築10年 中古マンション	築20年 中古マンション	築30年 中古マンション
首都圏	平均坪単価 (万円)	284.8	208.5	138.2	131.6
	新築時 = 100.0	100.0	73.2	48.5	46.2
	平均坪賃料 (円/月)	10,536	9,000	6,690	6,790
	新築時 = 100.0	100.0	85.4	63.5	64.4
	利回り	4.44%	5.18%	5.81%	6.19%
	新築時 = 100.0	100.0	116.7	130.9	139.5

新築マンション			
順位	沿線名	駅名	利回り
1	東京メトロ日比谷線	六本木	2.34%
2	JR山手線	浜松町	2.93%
3	JR中央線	四ツ谷	2.94%
4	東急東横線	日吉	2.94%
5	JR東海道本線	大磯	3.13%
6	東京メトロ千代田線	乃木坂	3.19%
7	JR山手線	目黒	3.21%
8	JR中央線	国分寺	3.25%
9	東京メトロ東西線	妙典	3.30%
10	東京メトロ南北線	麻布十番	3.33%
11	京王井の頭線	神泉	3.35%
12	東急目黒線	不動前	3.36%
13	JR山手線	品川	3.41%
14	東京メトロ千代田線	湯島	3.42%
15	東京メトロ有楽町線	麹町	3.43%
16	東京メトロ丸の内線	南阿佐ヶ谷	3.43%
17	東急東横線	大倉山	3.44%
18	東京メトロ副都心線	北参道	3.44%
19	京王線	八幡山	3.45%
20	都営新宿線	船堀	3.46%
21	相鉄本線	天王町	3.47%
22	小田急小田原線	経堂	3.48%
23	JR根岸線	山手	3.49%
24	東武東上線	下赤塚	3.50%
25	東急田園都市線	鷺沼	3.51%

築30年中古マンション			
順位	沿線名	駅名	利回り
1	都営大江戸線	牛込神楽坂	3.69%
2	東京メトロ日比谷線	広尾	3.73%
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	3.81%
4	東京メトロ南北線	麻布十番	3.92%
5	東急世田谷線	世田谷	4.16%
6	東急多摩川線	武蔵新田	4.20%
7	JR山手線	目黒	4.22%
8	東武東上線	成増	4.28%
9	都営三田線	白金台	4.32%
10	京王線	上北沢	4.33%
11	東京メトロ千代田線	千駄木	4.34%
12	小田急小田原線	成城学園前	4.34%
13	西武池袋線	大泉学園	4.34%
14	都営大江戸線	光が丘	4.40%
15	JR横須賀線	西大井	4.40%
16	東京メトロ副都心線	雑司が谷	4.40%
17	西武池袋線	東長崎	4.41%
18	JR総武線	両国	4.43%
19	JR中央線	阿佐ヶ谷	4.43%
20	JR山手線	原宿	4.48%
21	西武新宿線	下落合	4.50%
22	東急東横線	学芸大学	4.51%
23	JR山手線	恵比寿	4.52%
24	東急田園都市線	用賀	4.57%
25	JR京葉線	越中島	4.58%

利回りが同数値の場合は小数点以下3位の数値で順位を確定させた。