

東京カンテイ、竣工から10年が経過した分譲マンションの賃料維持率を発表

2017年の首都圏平均は93.6%、第1位の駅は「京成大和田」の117.1%

運用&売却によるお買い得駅トップは「表参道」、最大差益は坪368.2万円/年利回り9.24%

●各駅における賃料維持率は相場賃料の水準に関係なく首都圏平均に収斂する傾向

首都圏において、サンプル数が豊富で分譲マンションの賃料維持率が算出可能だった駅は338駅を数え、それらの平均値は93.6%となった。

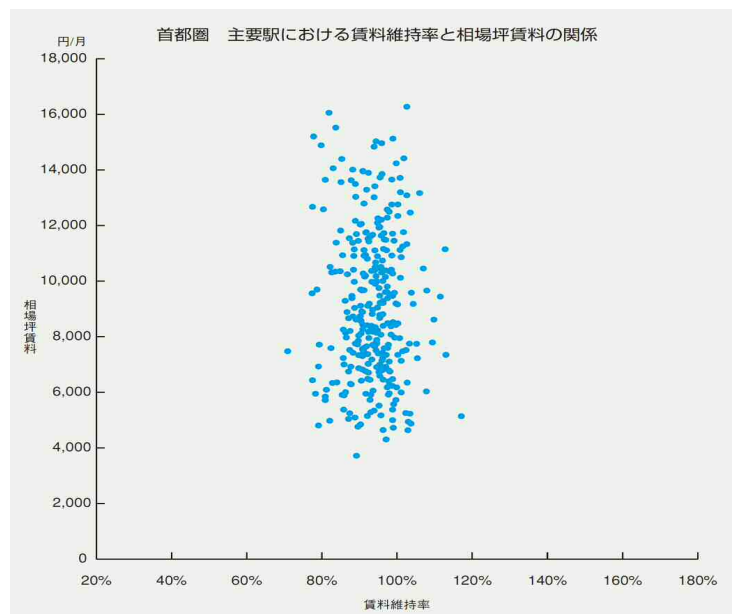
2017年に最も賃料維持率が高かった駅は、京成本線「京成大和田」の117.1%で、築10年の分譲マンション賃料が新築時に比べて2割ほど上昇していたことになる。当該駅と同じく郊外エリアに位置し、新築時の坪賃料が5,000円/月を下回っていた駅としては、「北小金」や「吹上」などもランクインしている。これらの周辺には概ね複数路線が利用可能な駅があるために、新築時の賃料水準が比較的low(中には当該駅の相場賃料をも下回る水準)に設定されていたのだが、築10年時点では当該駅や周辺の駅における相場との兼ね合いから、それまでよりも高い水準に賃料が改定されていた。ランキング上位には主要なオフィス街に至近で職住近接の居住ニーズに起因している駅が多く登場するほか、街の大規模再開発や新線・新駅の開業も相俟って一帯のポテンシャルが高まった武蔵小杉エリアからも3駅がランクインしている。

主要駅における賃料維持率と相場坪賃料(=最寄駅から徒歩10分以内、築10年~20年の物件からの募集賃料を基に算出)のグラフからは、相場坪賃料の水準に関係なく各駅での賃料維持率が首都圏平均と同程度の90%台前半に収斂している様子が確認でき、リセールバリューのような“正の相関関係”とは全く異なった様相を呈している。賃料維持率のレンジは70.9%~117.1%で50ポイント程度の差があるものの、6割以上の駅が「90%以上 100%未満」に収まっている。これらのことを考慮すると、新築マンションを購入し10年間賃貸に出して運用する際の収益シミュレーションにおいては、分譲マンション賃料の経年低下は毎年1ポイント程度、よりリスクを加味して安全側で計算するのであれば毎年2ポイントの低下を見込んでおけば概ね問題ないものと考えられる。

首都圏 駅別 築10年分譲マンションの賃料維持率ランキング

順位	沿線名	駅名	賃料維持率	平均坪賃料(円/月)		相場坪賃料(円/月)
				新築時	築10年時	
1	京成本線	京成大和田	117.1%	4,561	5,339	5,142
2	京急大師線	東門前	113.0%	6,680	7,547	7,349
3	JR山手線	神田	112.8%	10,560	11,911	11,146
4	東京メトロ東西線	東陽町	111.5%	7,168	7,993	9,441
5	都営地下鉄三田線	志村坂上	109.8%	7,838	8,609	8,614
6	小田急小田原線	相模大野	109.4%	7,003	7,658	7,793
7	東急東横線	新丸子	107.9%	8,690	9,373	9,661
8	京成千葉線	千葉中央	107.8%	6,030	6,498	6,032
9	JR京浜東北線	横浜	107.0%	11,068	11,846	10,453
10	東急東横線	中目黒	106.0%	13,036	13,815	13,166
11	小田急小田原線	向ヶ丘遊園	105.4%	6,149	6,479	7,226
12	JR東海道本線	藤沢	105.2%	7,203	7,581	7,744
13	都営地下鉄新宿線	菊川	104.3%	8,943	9,323	9,180
14	東急東横線	武蔵小杉	103.8%	9,391	9,744	9,582
15	JR常磐線	北小金	103.7%	4,768	4,945	4,871
16	都営地下鉄浅草線	泉岳寺	103.5%	12,481	12,922	12,464
17	JR成田線	成田	103.4%	4,455	4,606	5,231
18	JR横須賀線	新川崎	103.3%	7,868	8,129	7,750
19	東武伊勢崎線	春日部	103.0%	5,371	5,534	4,943
20	JR山手線	西日暮里	103.0%	9,010	9,282	-
21	JR高崎線	吹上	102.9%	3,810	3,922	4,637
22	京王線	東府中	102.7%	6,769	6,951	6,350
23	JR山手線	原宿	102.6%	16,522	16,953	16,271
24	JR総武線	水道橋	102.6%	12,026	12,336	13,086
25	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	102.6%	10,445	10,715	11,330
26	京急本線	横須賀中央	102.4%	8,260	8,456	7,521
27	京王相模原線	京王永山	102.3%	5,382	5,504	5,253
28	都営地下鉄浅草線	高輪台	101.8%	13,799	14,049	14,416
29	東急東横線	祐天寺	101.7%	10,389	10,570	11,760
30	東急目黒線	武蔵小山	101.5%	11,139	11,310	11,248

※相場坪賃料は、最寄駅から徒歩10分以内で築10年~20年の物件からの募集賃料を基に算出
 ※賃料維持率が同値の場合は、小数点第2位以下を参照し順位に反映している



●ランキング上位駅はいずれも高い賃料水準の都心部などに位置、良好な運用益や売却益が発生

2007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、2017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」駅は東京メトロ銀座線「表参道」で、その差益は坪368.2万円(70㎡換算で7,797万円)にも上る。年利回りも9.24%と、掲出したランキング上位30駅の平均値(7.57%)を大きく上回っており、投資対象として非常に良好な数値を示している。第2位には「神谷町」が坪356.9万円と僅差で並んでおり、第4位の「目黒」までの差益は坪300万円以上となっていた。上位にランクインした駅はいずれもJR山手線の内側やその周辺、湾岸エリアや横浜エリアに位置しており、特に「港区アドレス」の多さが際立っている。賃料自体が高水準であることから、10年間に渡る賃貸運用で良好な収益が得られるといった特徴を有している。さらに、当該エリアでは「賃料水準が高い＝リセールバリューも高い」という関連性がそのまま当てはまっており、新築分譲時価格に対して総じて2割程度の売却益が発生し、差益を一段と高める結果となった。また、差益に占める運用益と売却益の割合は概ね7:3で、運用益が寄与する部分の方が圧倒的に大きい。

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

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	東京メトロ銀座線	表参道	20,510	16,798	223.9	398.7	542.9	144.3	368.2	9.24%
2	東京メトロ日比谷線	神谷町	18,798	17,658	218.7	476.0	614.2	138.2	356.9	7.50%
3	JR山手線	原宿	16,522	16,953	200.9	418.5	529.8	111.3	312.2	7.46%
4	JR山手線	目黒	14,255	14,378	171.8	426.8	562.9	136.1	307.9	7.21%
5	都営地下鉄三田線	白金台	18,103	14,646	196.5	412.2	510.6	98.3	294.8	7.15%
6	東京メトロ東西線	九段下	14,990	14,322	175.9	408.6	527.3	118.7	294.6	7.21%
7	東京メトロ南北線	麻布十番	16,748	16,065	196.9	375.5	472.9	97.5	294.4	7.84%
8	東急東横線	代官山	17,312	14,485	190.8	457.4	558.6	101.2	292.0	6.38%
9	東京メトロ銀座線	青山一丁目	21,306	16,569	227.2	573.2	635.4	62.1	289.3	5.05%
10	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	17,364	13,864	187.4	436.9	535.5	98.5	285.9	6.54%
11	東京メトロ千代田線	赤坂	16,379	16,202	195.5	448.0	538.2	90.2	285.7	6.38%
12	JR山手線	恵比寿	15,516	14,642	180.9	365.7	467.8	102.0	282.9	7.73%
13	東京メトロ銀座線	虎ノ門	15,830	13,147	173.9	378.2	484.0	105.8	279.7	7.40%
14	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	12,705	12,735	152.6	226.7	336.1	109.4	262.0	11.56%
15	都営地下鉄三田線	白金高輪	16,847	14,859	190.2	400.8	466.5	65.7	255.9	6.38%
16	ゆりかもめ	お台場海浜公園	14,241	11,450	154.2	263.4	362.6	99.2	253.4	9.62%
17	東京メトロ日比谷線	広尾	18,185	15,516	202.2	463.5	507.3	43.8	246.0	5.31%
18	東京メトロ千代田線	乃木坂	15,395	13,095	170.9	359.4	429.7	70.3	241.2	6.71%
19	東京メトロ丸の内線	本郷三丁目	12,856	11,889	148.5	272.5	354.1	81.6	230.1	8.44%
20	JR総武線	市ヶ谷	15,105	13,729	173.0	455.4	511.8	56.4	229.4	5.04%
21	都営地下鉄新宿線	岩本町	11,357	10,885	133.4	212.6	306.2	93.6	227.0	10.68%
22	JR山手線	大崎	12,782	12,118	149.4	261.5	336.1	74.5	223.9	8.56%
23	東京メトロ有楽町線	豊洲	11,616	10,487	132.6	202.8	292.5	89.7	222.3	10.96%
24	都営地下鉄大江戸線	牛込神楽坂	13,790	12,252	156.3	274.1	339.1	65.0	221.3	8.07%
25	東京メトロ丸の内線	淡路町	11,613	11,700	139.9	306.4	382.3	75.9	215.8	7.04%
26	東急池上線	大崎広小路	12,126	11,956	144.5	274.3	344.7	70.3	214.8	7.83%
27	JR山手線	品川	11,809	10,515	133.9	217.6	298.6	80.9	214.8	9.87%
28	東京メトロ丸の内線	四谷三丁目	13,588	13,043	159.8	347.8	401.3	53.5	213.3	6.13%
29	東急東横線	中目黒	13,036	13,815	161.1	383.6	435.5	51.9	213.0	5.55%
30	都営地下鉄三田線	三田	13,978	12,715	160.2	343.6	393.6	49.9	210.1	6.11%

※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

●分譲マンションの賃料維持率について

同一物件から発生した新築相当(築3年未満)ならびに築10年前後(9年~11年)の募集賃料を基に、賃料水準が築後10年間でどれくらい変化したのかを表した数値。

$$\text{分譲マンションの賃料維持率(\%)} = \text{築10年前後での募集賃料} \div \text{新築相当の募集賃料} \times 100$$

なお、専有面積30㎡未満、事務所・店舗用のユニットは集計から除外している。また、駅毎で数値を算出するにあたっては一定以上のサンプル数を有する駅に限って掲出している。