

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「半蔵門」、最大差益は坪 1,452.0 万円/年利回り 30.06%

運用益・売却益・年利回りでもトップ 「六本木一丁目」の売却益も 1 千万円の大打越え

●ランキング上位 30 駅のうち港区アドレスが最多の 14 駅、次点は渋谷区の 6 駅で千代田区の 4 駅を上回る

2014 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、2024 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”駅は東京メトロ半蔵門線「半蔵門」となり、その差益は坪 1,452.0 万円(70 m²換算で 30,746 万円)にも及んでいる。差益の内訳は運用益が坪 302.5 万円、売却益が坪 1,149.5 万円で、対象 230 駅の中では運用益・売却益・年利回りのいずれもトップとなった。なお、年利回りで 30%を超えたのは「半蔵門」のみである。昨年と同じく、「六本木一丁目」や「新御茶ノ水」の差益も 1 千万円の大打を超えており、運用益・売却益ともに上振れたことで差益はそれぞれ前年を上回っている。程度の差こそあるが、昨今では中古マンションの価格高騰に加えて賃料水準も押し上がってきていることを受けて、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 18.58%と前年から 3.68 ポイントも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、そのうち「東池袋」を除く全てが 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 14 駅が最多で、次いで渋谷区(6 駅)や千代田区(4 駅)が続いている。また、多くのオフィスビル開発が進む中央区の日本橋界隈からも 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 2024

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	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	22,700	27,718	302.5	483.1	1,632.6	1,149.5	1,452.0	30.06%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	17,453	22,650	240.6	471.6	1,534.7	1,063.1	1,303.7	27.64%
3	東京メトロ千代田線	新御茶ノ水	15,195	20,229	212.5	424.8	1,370.0	945.2	1,157.7	27.25%
4	東京メトロ南北線	麻布十番	18,330	20,860	235.1	487.6	1,199.6	712.0	947.1	19.42%
5	東京メトロ有楽町線	東池袋	14,125	15,944	180.4	348.2	1,106.1	757.9	938.3	26.95%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	17,028	20,678	226.2	444.9	1,076.4	631.5	857.7	19.28%
7	東急東横線	代官山	20,964	22,315	259.7	445.1	1,036.8	591.7	851.4	19.13%
8	JR山手線	渋谷	15,968	18,975	209.7	410.4	1,051.9	641.5	851.2	20.74%
9	東京メトロ日比谷線	神谷町	16,361	20,117	218.9	406.7	1,035.2	628.5	847.4	20.84%
10	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	15,565	17,564	198.8	389.2	1,012.3	623.1	821.9	21.12%
11	JR総武線	飯田橋	14,860	17,586	194.7	403.0	1,023.3	620.3	815.0	20.22%
12	都営地下鉄三田線	白金台	16,460	22,311	232.6	475.0	1,031.3	556.3	788.9	16.61%
13	東京メトロ日比谷線	広尾	17,396	20,125	225.1	411.1	970.2	559.1	784.2	19.08%
14	JR総武線	市ヶ谷	15,359	19,167	207.2	428.4	962.5	534.1	741.3	17.30%
15	東京メトロ千代田線	乃木坂	15,326	17,576	197.4	376.9	874.2	497.3	694.7	18.43%
16	都営地下鉄三田線	白金高輪	14,973	17,008	191.9	340.7	761.2	420.5	612.4	17.97%
17	東京メトロ銀座線	外苑前	16,248	18,728	209.9	371.0	771.2	400.2	610.1	16.44%
18	JR山手線	原宿	14,756	17,159	191.5	384.2	795.7	411.5	603.0	15.69%
19	東京メトロ銀座線	三越前	13,404	14,682	168.5	287.8	722.2	434.4	602.9	20.95%
20	東京メトロ日比谷線	六本木	15,348	17,958	199.8	374.5	766.7	392.2	592.0	15.81%
21	都営地下鉄大江戸線	国立競技場	14,668	17,328	192.0	379.5	769.0	389.5	581.5	15.32%
22	東京メトロ銀座線	表参道	17,522	19,215	220.4	390.7	751.6	360.9	581.3	14.88%
23	小田急小田原線	代々木八幡	13,516	15,979	177.0	345.1	716.4	371.3	548.3	15.89%
24	都営地下鉄浅草線	高輪台	15,312	16,454	190.6	355.3	700.8	345.5	536.1	15.09%
25	JR山手線	恵比寿	16,518	18,210	208.4	422.3	741.7	319.4	527.8	12.50%
26	東京メトロ日比谷線	茅場町	12,541	15,060	165.6	301.3	646.1	344.8	510.4	16.94%
27	東急田園都市線	池尻大橋	12,960	15,794	172.5	338.4	666.8	328.4	500.9	14.80%
28	小田急小田原線	代々木上原	14,762	16,102	185.2	467.8	772.6	304.8	490.0	10.47%
29	JR山手線	田町	14,186	15,854	180.2	315.8	618.1	302.3	482.5	15.28%
30	都営地下鉄新宿線	浜町	11,558	13,397	149.7	313.9	644.6	330.7	480.4	15.30%

※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2013年～2015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