

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「神谷町」、最大差益は坪1,794.0万円/年利回り41.96%

第3位までの差益が坪1,500万円を上回る 運用益のトップは「半蔵門」の323.8万円

●ランキング上位30駅のうち港区アドレスが最多の11駅、次点は渋谷区の6駅で中央区も4駅を数える

2015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2025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”駅は東京メトロ日比谷線「神谷町」となり、その差益は坪1,794.0万円(70㎡換算で37,987万円)にも及んでいる。差益の内訳は運用益が坪245.7万円、売却益が坪1,548.3万円で、対象225駅の中では売却益と年利回りにおいてもトップとなった(運用益のトップは「半蔵門」)。なお、年利回りで40%を超えたのは「神谷町」のみである。昨年のトップ2だった「半蔵門」や「六本木一丁目」も引き続き登場しており、運用益・売却益ともに前年を上回ったが、「半蔵門」に関しては新築分譲時の価格が上振れた影響で年利回りが低下した。昨今では中古マンションの価格高騰に遅れる形で都心部の賃料水準も押し上がってきており、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22.76%と前年から4.18ポイントも上昇する結果となった。

上位30駅のうち25駅がJR山手線エリアに該当し、JR中央線よりも北側に位置している駅としては「新宿御苑前」「湯島」「四谷三丁目」が加わってきている。上位駅をアドレス別で見ると、港区の11駅が最多で、次いで渋谷区の6駅が続いている。また、中央区では銀座・湾岸エリアに位置する駅が新たに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 2025

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	東京メトロ日比谷線	神谷町	17,290	23,658	245.7	427.5	1,975.8	1,548.3	1,794.0	41.96%
2	東京メトロ南北線	六本木一丁目	20,549	28,096	291.9	467.4	1,821.8	1,354.4	1,646.3	35.22%
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	20,607	33,357	323.8	595.1	1,848.2	1,253.1	1,576.9	26.50%
4	東京メトロ南北線	麻布十番	20,176	25,318	273.0	564.3	1,687.5	1,123.2	1,396.2	24.74%
5	JR総武線	飯田橋	18,084	23,529	249.7	439.4	1,540.9	1,101.5	1,351.2	30.75%
6	JR総武線	市ヶ谷	16,189	20,767	221.7	457.4	1,459.6	1,002.2	1,223.9	26.76%
7	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	15,543	18,006	201.3	440.6	1,454.6	1,014.0	1,215.3	27.58%
8	都営地下鉄三田線	白金台	18,548	24,677	259.4	477.1	1,382.5	905.4	1,164.8	24.41%
9	東京メトロ千代田線	赤坂	18,814	24,159	257.8	398.7	1,280.9	882.2	1,140.0	28.59%
10	東京メトロ日比谷線	広尾	17,198	20,133	224.0	454.9	1,358.3	903.4	1,127.4	24.78%
11	東京メトロ銀座線	表参道	20,588	24,365	269.7	462.4	1,313.5	851.1	1,120.8	24.24%
12	東急東横線	代官山	22,647	26,139	292.7	613.8	1,360.7	746.9	1,039.6	16.94%
13	東京メトロ日比谷線	六本木	16,358	18,151	207.1	469.7	1,254.8	785.1	992.2	21.12%
14	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	14,289	17,448	190.4	320.4	1,039.4	719.0	909.4	28.38%
15	JR山手線	大崎	14,362	16,519	185.3	367.2	998.9	631.7	817.0	22.25%
16	東京メトロ有楽町線	東池袋	15,698	17,740	200.6	347.7	952.5	604.8	805.4	23.16%
17	都営地下鉄浅草線	高輪台	15,548	17,981	201.2	357.1	961.2	604.1	805.3	22.55%
18	東京メトロ銀座線	銀座	17,903	17,899	214.8	515.5	1,084.4	568.9	783.7	15.20%
19	JR山手線	恵比寿	16,562	19,709	217.6	452.1	959.0	506.9	724.5	16.03%
20	JR山手線	田町	14,132	15,768	179.4	320.1	863.1	543.0	722.4	22.57%
21	小田急小田原線	代々木上原	15,792	19,271	210.4	434.5	945.1	510.6	721.0	16.59%
22	東京メトロ有楽町線	月島	12,442	15,142	165.5	306.3	844.9	538.6	704.1	22.99%
23	東京メトロ千代田線	湯島	12,808	14,521	164.0	370.9	910.3	539.4	703.4	18.96%
24	東京メトロ副都心線	北参道	14,972	17,929	197.4	472.0	963.3	491.3	688.7	14.59%
25	JR山手線	渋谷	16,292	18,817	210.7	391.5	861.0	469.5	680.2	17.37%
26	JR山手線	代々木	14,962	17,723	196.1	460.0	918.0	458.0	654.1	14.22%
27	都営地下鉄大江戸線	勝どき	13,630	16,154	178.7	331.3	787.6	456.3	635.0	19.17%
28	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	14,168	15,442	177.7	382.5	837.1	454.6	632.3	16.53%
29	東京メトロ半蔵門線	水天宮前	11,893	14,339	157.4	280.5	746.4	465.9	623.3	22.22%
30	JR山手線	目黒	14,889	17,376	193.6	381.6	809.1	427.5	621.1	16.28%

※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2014年～2016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