

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「原宿」、最大差益は坪526.8万円/年利回り12.59%
運用益トップは「六本木」の坪285.2万円、年利回りでは「みなとみらい」が僅差で首位

●ランキング上位30駅のうち港区アドレスが10駅と最多、千代田区アドレスも8駅と遜色なし

2008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、2018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JR山手線「原宿」で、その差益は坪526.8万円(70㎡換算で11,155万円)にも達する。差益の内訳は運用益が坪219.6万円、売却益が坪307.2万円、対象となった291駅の中で売却益が最も高額となったことが大きく影響している。年利回りは12.59%で、掲出したランキング上位30駅の平均値(7.64%)と比較しても極めて高い水準を示している。次いで差益が大きかったのは「神谷町」の坪420.3万円、運用益・売却益ともに増加したことで差益は前年に比べて47万円ほど上回る結果となった。また、差益が坪300万円以上となった駅は昨年と同じく10駅を数える。なお、運用益が最も高かったのは「六本木」(掲出したランキング外)の坪285.2万円、年利回りのトップは「みなとみらい」の12.79%となっている。

上位30駅にランクインした駅のうち、「みなとみらい」を除く全ての駅がJR山手線の内側やその周辺エリアに位置している。従来通り“港区・千代田区アドレス”の多さが際立っている一方で、「八丁堀」や「人形町」といった東京駅周辺のオフィスエリアに短時間かつダイレクトにアクセスできる“職住近接”の駅も上位に登場してきている。

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2018

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	JR山手線	原宿	17,751	18,852	219.6	418.5	725.7	307.2	526.8	12.59%
2	東京メトロ日比谷線	神谷町	18,475	25,344	262.9	495.0	652.4	157.4	420.3	8.49%
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	18,655	17,720	218.2	436.9	595.7	158.8	377.0	8.63%
4	東京メトロ有楽町線	永田町	17,253	17,359	207.7	526.2	681.4	155.1	362.8	6.89%
5	東京メトロ南北線	麻布十番	17,870	17,778	213.9	396.5	531.6	135.1	349.0	8.80%
6	東急東横線	代官山	17,688	16,495	205.1	552.7	676.9	124.3	329.4	5.96%
7	JR総武線	市ヶ谷	16,357	15,526	191.3	456.0	592.3	136.3	327.6	7.18%
8	東京メトロ千代田線	赤坂	18,040	18,382	218.5	504.7	608.1	103.3	321.8	6.38%
9	東京メトロ東西線	九段下	16,105	15,356	188.8	408.6	537.4	128.8	317.6	7.77%
10	東京メトロ千代田線	明治神宮前	17,965	18,385	218.1	286.4	376.0	89.6	307.7	10.74%
11	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	13,650	13,832	164.9	226.7	351.8	125.1	290.0	12.79%
12	JR山手線	目黒	15,111	15,452	183.4	372.8	472.6	99.8	283.2	7.60%
13	東京メトロ銀座線	青山一丁目	19,881	14,776	207.9	577.9	650.5	72.6	280.5	4.85%
14	JR総武線	飯田橋	14,996	15,511	183.0	400.7	493.0	92.3	275.3	6.87%
15	東京メトロ丸ノ内線	淡路町	12,477	12,741	151.3	301.8	406.1	104.3	255.6	8.47%
16	JR山手線	大崎	13,407	13,506	161.5	272.0	364.8	92.8	254.3	9.35%
17	都営地下鉄三田線	白金高輪	18,101	16,003	204.6	405.6	451.8	46.2	250.8	6.18%
18	東京メトロ有楽町線	麴町	14,810	13,781	171.5	369.8	446.7	76.9	248.4	6.72%
19	JR山手線	浜松町	14,663	15,590	181.5	325.9	392.3	66.4	247.9	7.61%
20	東急東横線	中目黒	14,945	16,080	186.1	384.3	443.3	59.0	245.1	6.38%
21	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	14,599	13,967	171.4	347.8	419.9	72.2	243.6	7.01%
22	都営地下鉄三田線	春日	12,900	13,020	155.5	326.1	400.0	73.9	229.4	7.03%
23	JR山手線	田町	13,049	12,473	153.1	264.5	340.3	75.8	228.9	8.65%
24	都営地下鉄三田線	神保町	13,512	14,214	166.4	330.8	389.3	58.5	224.9	6.80%
25	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	13,687	12,908	159.6	310.8	374.7	63.9	223.5	7.19%
26	東京メトロ日比谷線	八丁堀	12,490	13,099	153.5	269.3	332.2	62.9	216.4	8.04%
27	東京メトロ銀座線	表参道	16,891	17,085	203.9	428.0	438.8	10.7	214.6	5.01%
28	JR山手線	品川	15,409	14,344	178.5	297.4	332.8	35.4	213.9	7.19%
29	東京メトロ日比谷線	人形町	12,133	12,576	148.3	261.9	325.1	63.1	211.4	8.07%
30	東京メトロ日比谷線	広尾	16,279	17,015	199.8	507.6	514.7	7.1	206.9	4.08%

※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2007年～2009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