

東京カンテイ、竣工から10年間での運用&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「溜池山王」、最大差益は坪406.9万円/年利回り9.73%
運用益トップは「六本木」の坪264.8万円、年利回りは「秋葉原」が12.99%で首位

●ランキング上位30駅のうち千代田区アドレスが7駅と最多、港区アドレスは5駅で前年から半減

2009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、2019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”駅は東京メトロ南北線「溜池山王」で、その差益は坪406.9万円(70㎡換算で8,616万円)となる。差益の内訳は運用益が坪214.4万円、売却益が坪192.5万円、対象となった238駅の中で売却益が最も高額であったことが大きく影響している。年利回りは9.73%で、掲出したランキング上位30駅の平均値(7.58%)と比較しても高い水準を示している。次いで差益が大きかったのは「麻布十番」の坪380.3万円、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30万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8駅を数え、昨年の10駅から僅かに減少した。なお、運用益が最も高かったのは「六本木」(ランク外)の坪264.8万円、年利回りのトップは「秋葉原」の12.99%となっている。

本ランキングの特徴は上位30駅のすべてがJR山手線の内側やその周辺エリアに位置しているということである。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2019

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	東京メトロ南北線	溜池山王	16,667	19,067	214.4	418.0	610.5	192.5	406.9	9.73%
2	東京メトロ南北線	麻布十番	17,895	18,842	220.4	481.1	641.0	159.9	380.3	7.90%
3	東京メトロ半蔵門線	半蔵門	18,655	16,836	212.9	428.4	580.6	152.2	365.1	8.52%
4	東京メトロ有楽町線	永田町	17,253	17,719	209.8	526.2	667.3	141.1	350.9	6.67%
5	東京メトロ日比谷線	神谷町	20,531	20,514	246.3	538.1	636.9	98.8	345.1	6.41%
6	東京メトロ千代田線	赤坂	18,150	19,261	224.5	509.2	627.8	118.6	343.1	6.74%
7	JR総武線	飯田橋	15,476	16,163	189.8	458.9	612.0	153.1	342.9	7.47%
8	都営地下鉄浅草線	高輪台	15,197	17,585	196.7	368.4	510.0	141.6	338.3	9.18%
9	JR山手線	秋葉原	12,042	12,422	146.8	229.3	380.4	151.1	297.9	12.99%
10	東京メトロ千代田線	明治神宮前	17,965	19,039	222.0	286.4	357.0	70.6	292.6	10.22%
11	JR総武線	市ヶ谷	14,663	15,737	182.4	425.7	523.1	97.4	279.8	6.57%
12	東急目黒線	不動前	12,973	13,772	160.5	277.6	392.0	114.4	274.9	9.90%
13	JR山手線	恵比寿	15,959	18,975	209.6	388.6	443.3	54.7	264.3	6.80%
14	東急東横線	中目黒	15,369	16,350	190.3	369.5	437.8	68.3	258.6	7.00%
15	JR山手線	大崎	13,386	14,385	166.6	317.7	407.0	89.3	255.9	8.06%
16	東京メトロ丸ノ内線	四谷三丁目	12,887	13,459	158.1	362.7	452.2	89.5	247.6	6.83%
17	東京メトロ日比谷線	広尾	16,565	17,107	202.0	523.9	565.7	41.8	243.8	4.65%
18	JR中央線	御茶ノ水	11,731	13,332	150.4	345.8	433.3	87.5	237.9	6.88%
19	東京メトロ丸ノ内線	本郷三丁目	13,443	14,098	165.2	346.7	418.2	71.5	236.7	6.83%
20	JR山手線	渋谷	17,013	20,234	223.5	519.9	529.8	9.9	233.4	4.49%
21	東京メトロ有楽町線	豊洲	12,634	12,107	148.4	254.7	337.7	83.0	231.4	9.09%
22	東京メトロ日比谷線	人形町	12,133	12,666	148.8	261.9	340.2	78.3	227.1	8.67%
23	都営地下鉄三田線	春日	12,900	13,014	155.5	349.6	420.6	71.0	226.5	6.48%
24	東京メトロ日比谷線	八丁堀	11,448	13,634	150.5	266.2	336.5	70.3	220.8	8.29%
25	東京メトロ千代田線	湯島	12,129	12,356	146.9	307.0	378.9	71.9	218.8	7.13%
26	東京メトロ丸ノ内線	新宿御苑前	14,042	14,517	171.4	449.8	495.0	45.2	216.6	4.82%
27	都営地下鉄三田線	神保町	13,512	14,217	166.4	331.3	381.5	50.2	216.6	6.54%
28	東京メトロ有楽町線	月島	11,610	12,428	144.2	276.4	345.2	68.8	213.0	7.71%
29	JR山手線	池袋	12,578	13,059	153.8	290.6	344.8	54.2	208.0	7.16%
30	都営地下鉄大江戸線	勝どき	12,049	12,028	144.5	271.7	333.0	61.3	205.8	7.58%

※運用益は賃料水準の経年低下を加味した10年間での収益額、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2008年～2010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

発行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2020年7月30日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。

※7月2日にリリースしたデータの一部に誤りがございました。本リリースシート表ならびにテキストが正しいものとなります。お詫びして訂正致します。