

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

近畿圏の第1位は「大阪」、最大差益は坪307.6万円/年利回り14.10%

運用益トップは「中之島」の坪146.8万円、売却益トップは「大阪」の坪162.2万円で突出

●ランキング上位駅の大半を大阪エリアが占める、大規模再開発で地価が上昇し売却益が増加

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”駅は前年に続き JR 環状線「大阪」であり、その差益は坪307.6万円(70㎡換算で6,513万円)となった。差益の内訳は運用益が坪145.4万円、売却益が162.2万円で、年利回りは14.10%と首都圏首位の「秋葉原」(12.99%)をも上回っている。また、「大阪」は売却益・年利回り共に近畿圏のトップとなっているため、極めて高い投資効率を示す結果となった。次いで差益が大きかったのは「京都市役所前」の坪209.9万円となっているが、運用益・売却益が共に減少したことが影響し、前年に比べて差益が5万円ほど下回っている。

上位30駅にランクインした駅はいずれも京阪神エリアに位置しており、大阪エリアで16駅、京都エリアで6駅、神戸エリアで8駅と、大阪エリアの駅数が突出している。対象物件が分譲された2008年頃は大阪市中心部の新築価格は割安に設定されていたが、その後大規模再開発を経て街の利便性や魅力が向上したことで地価が大きく上昇し、大きな売却益を生み出す駅も珍しくはなくなってきている。これに加え、大阪市中心部はオフィス街や商業エリアに近接する立地の特性によって賃料水準が高く設定することが可能で、安定した運用益が得られることから、運用&売却によるお買い得感が強い駅が多くなっている。

近畿圏 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	JR環状線	大阪	12,136	12,092	145.4	218.1	380.3	162.2	307.6	14.10%
2	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	10,943	11,005	131.7	263.2	341.4	78.2	209.9	7.97%
3	京都市営地下鉄東西線	三条京阪	9,970	10,296	121.6	221.8	305.1	83.3	204.9	9.24%
4	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	10,101	11,019	126.7	212.7	283.1	70.4	197.1	9.27%
5	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	9,606	9,712	115.9	236.6	306.5	69.9	185.8	7.85%
6	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	9,640	9,194	113.0	191.7	258.1	66.4	179.4	9.36%
7	京阪中之島線	中之島	14,025	10,435	146.8	230.1	260.9	30.8	177.6	7.72%
8	大阪メトロ御堂筋線	梅田	9,583	9,147	112.4	194.1	242.2	48.1	160.5	8.27%
9	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	12,756	10,637	140.4	210.6	229.3	18.7	159.1	7.55%
10	大阪メトロ御堂筋線	中津	10,516	9,343	119.2	209.3	247.1	37.8	157.0	7.50%
11	大阪メトロ堺筋線	北浜	9,804	10,539	122.1	240.8	267.4	26.6	148.7	6.18%
12	阪神本線	野田	9,855	9,863	118.3	194.4	224.4	30.0	148.3	7.63%
13	阪急神戸線	神戸三宮	10,226	9,366	117.6	222.5	252.6	30.1	147.7	6.64%
14	JR神戸線	元町	12,443	10,147	135.5	207.4	218.2	10.8	146.3	7.06%
15	阪急神戸線	西宮北口	8,790	8,719	105.1	189.9	230.6	40.7	145.8	7.68%
16	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	7,477	9,168	99.9	177.0	222.5	45.5	145.4	8.22%
17	JR京都線	京都	8,047	8,503	99.3	130.3	174.0	43.7	143.0	10.98%
18	阪神本線	御影	9,690	9,566	115.5	177.1	199.0	21.9	137.4	7.76%
19	京都市営地下鉄烏丸線	四条	8,835	8,667	105.0	243.3	273.1	29.8	134.8	5.54%
20	大阪メトロ御堂筋線	本町	8,793	8,255	102.3	212.7	244.5	31.8	134.1	6.31%
21	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	8,616	8,490	102.6	178.6	203.0	24.4	127.0	7.11%
22	京阪本線	清水五条	8,596	8,727	103.9	231.2	250.1	18.9	122.8	5.31%
23	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	8,062	8,792	101.1	191.9	212.8	20.9	122.0	6.36%
24	神戸市営地下鉄西神山手線	三宮	9,227	9,246	110.8	241.5	252.5	11.0	121.8	5.04%
25	JR環状線	西九条	6,724	6,745	80.8	154.3	195.0	40.7	121.5	7.87%
26	南海本線	難波	8,419	9,196	105.7	198.4	212.9	14.5	120.2	6.06%
27	北大阪急行南北線	千里中央	9,614	9,076	112.1	201.0	209.0	8.0	120.1	5.98%
28	JR神戸線	須磨海浜公園	8,930	7,870	100.8	165.9	176.3	10.4	111.2	6.70%
29	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	7,264	8,085	92.1	173.5	190.6	17.1	109.2	6.29%
30	阪急神戸線	春日野道	8,455	8,824	103.7	158.4	163.4	5.0	108.7	6.86%

※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。本リリースシートの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。