

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

近畿圏の第1位は「淀屋橋」、最大差益は坪414.9万円/年利回り18.41%

運用益・売却益・年利回りの全てでトップ、年利回りは「六本木一丁目」に次ぐ水準

●職住近接&JR大阪駅へのアクセス性が良好な大阪市中心部の駅、物件価格の高騰が差益を押し上げ

2012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、2022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”駅は大阪メトロ御堂筋線「淀屋橋」で、その差益は坪414.9万円(70㎡換算で8,785万円)となった。差益の内訳は運用益が坪142.7万円、売却益が坪272.2万円で、対象79駅の中ではともにトップであった。特に、売却益に関しては次点の「大阪」を約90万円も上回っており、差益を大きく押し上げる結果となった。年利回りにおいても18.41%と、掲出したランキング上位30駅の平均値(11.08%)を8ポイント以上も上回るほど突出しており、首都圏トップの「六本木一丁目」(21.26%)に次ぐ高い水準を示している。

上位30駅にランクインした駅は総じて大阪市・神戸市・京都市の中心部に位置しており、特に数が多い大阪エリアでは17駅→19駅とさらに増加している。該当駅の大半は同市中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)に位置しているが、それ以外では駅前再開発によって街のポテンシャルが向上した「阿倍野」も登場してきている。オフィス・商業エリアへの近さから賃料水準も相対的に高く安定した運用益も見込め、高額な新築タワー物件の開発を受けて中古マンションの相場上昇も押し上がってきており、売却益も年々高まりつつある。

近畿圏 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 2022

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	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	11,321	12,468	142.7	225.4	497.6	272.2	414.9	18.41%
2	JR大阪環状線	大阪	10,904	12,177	138.5	203.8	386.3	182.5	321.0	15.75%
3	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	11,685	11,246	137.6	261.6	421.8	160.2	297.8	11.38%
4	阪急京都線	京都河原町	10,250	10,846	126.6	198.1	362.2	164.1	290.7	14.67%
5	大阪メトロ御堂筋線	梅田	10,799	11,222	132.1	206.9	344.4	137.5	269.6	13.03%
6	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	10,515	10,985	129.0	210.9	345.8	134.9	263.9	12.51%
7	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	10,731	9,641	122.2	220.6	354.6	134.0	256.2	11.61%
8	京都市営地下鉄烏丸線	四条	11,065	11,159	133.3	215.0	311.6	96.6	229.9	10.69%
9	JR大阪環状線	天王寺	8,942	11,053	120.0	198.6	298.0	99.4	219.4	11.05%
10	京阪中之島線	中之島	9,139	9,697	113.0	166.9	271.6	104.7	217.7	13.04%
11	京都市営地下鉄東西線	二条城前	10,916	12,016	137.6	190.5	266.8	76.3	213.9	11.23%
12	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	10,022	10,555	123.5	185.5	266.2	80.7	204.2	11.01%
13	大阪メトロ谷町線	阿倍野	8,995	9,725	112.3	196.4	286.6	90.2	202.5	10.31%
14	JR大阪環状線	福島	8,264	9,333	105.6	160.7	254.4	93.7	199.3	12.40%
15	JR神戸線	三ノ宮	9,375	9,810	115.1	178.6	260.8	82.2	197.3	11.05%
16	JR東西線	新福島	9,120	9,891	114.1	180.8	262.2	81.4	195.5	10.81%
17	JR大阪環状線	森ノ宮	7,624	9,109	100.4	156.7	248.0	91.3	191.7	12.23%
18	JR京都線	高槻	8,475	8,520	102.0	172.4	257.7	85.3	187.3	10.86%
19	大阪メトロ谷町線	中崎町	8,558	9,556	108.7	197.2	273.2	76.0	184.7	9.37%
20	大阪メトロ千日前線	桜川	8,011	9,810	106.9	174.3	249.4	75.1	182.0	10.44%
21	大阪メトロ御堂筋線	なんば	6,962	9,416	98.3	165.8	247.2	81.4	179.7	10.84%
22	JR大阪環状線	玉造	8,666	9,318	107.9	165.7	234.1	68.4	176.3	10.64%
23	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	9,582	10,222	118.8	249.4	303.5	54.1	172.9	6.93%
24	京都市営地下鉄烏丸線	五条	8,458	8,341	100.8	208.2	277.0	68.8	169.6	8.15%
25	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	8,679	8,531	103.3	191.6	255.7	64.1	167.4	8.74%
26	大阪メトロ御堂筋線	心齋橋	8,803	9,383	109.1	186.3	244.5	58.2	167.3	8.98%
27	JR大和路線	JR難波	8,148	9,144	103.8	170.6	234.1	63.5	167.3	9.81%
28	大阪メトロ御堂筋線	本町	8,632	9,605	109.4	186.5	244.1	57.6	167.0	8.95%
29	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	8,964	9,166	108.8	208.0	263.8	55.8	164.6	7.91%
30	大阪メトロ千日前線	阿波座	8,254	8,521	100.7	168.5	230.7	62.2	162.9	9.67%

※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2011年～2013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