

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「大阪」、最大差益は坪333.3万円/年利回り17.00%

第4位までの差益が坪300万円超え、運用益トップは大阪市中心部に位置する「四ツ橋」

●大阪市中心部における収益力の優位性に変化なし、物件価格の高騰で売却益がさらに拡大する動きも

2013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、2023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大阪環状線「大阪」で、その差益は坪333.3万円(70㎡換算で7,057万円)となった。差益の内訳は運用益が坪135.8万円、売却益が坪197.5万円、対象96駅の中では売却益もトップとなった。一方、運用益では大阪市中心部に位置し賃料水準が比較的高い「淀屋橋」や「四ツ橋」でそれぞれ坪140万円を上回っている。また、年利回りに関しては「大阪」の17.00%がトップで、その水準は東京都心部に位置する駅と遜色ない。なお、掲出した上位30駅における年利回りの平均値は12.29%で、前年から1.21ポイント上昇した。ランキング上位30駅のうち「高槻」を除く全てが大阪市・神戸市・京都市に位置している。大阪エリアの駅数は19駅→16駅に減少したものの最大のポジションを維持しており、その内訳も同市中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)と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」という状況に変わりはない。大阪エリア以外の駅数を見てみると、京都エリアが9駅、神戸エリアが4駅とそれぞれ微増したが、駅数の多寡の関係性は例年通りとなっている。

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 2023

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大阪環状線	大阪	10,596	12,045	135.8	196.1	393.6	197.5	333.3	17.00%
2	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	11,321	12,606	143.6	225.4	411.1	185.7	329.3	14.61%
3	京都市営地下鉄烏丸線	四条	11,142	10,460	129.6	274.3	460.6	186.3	315.9	11.52%
4	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	11,685	11,110	136.8	255.9	429.4	173.5	310.3	12.13%
5	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	10,391	10,785	127.1	249.7	419.5	169.8	296.9	11.89%
6	JR大阪環状線	天王寺	8,942	11,679	123.7	197.0	369.4	172.4	296.1	15.03%
7	大阪メトロ四ツ橋線	四ツ橋	10,626	13,399	144.2	183.6	315.8	132.2	276.4	15.05%
8	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	10,515	10,986	129.0	210.9	353.8	142.9	271.9	12.89%
9	阪急京都線	烏丸	9,048	9,511	111.4	191.8	336.7	144.9	256.3	13.36%
10	大阪メトロ御堂筋線	梅田	9,302	10,021	115.9	179.9	314.6	134.7	250.6	13.93%
11	京阪中之島線	中之島	9,139	10,146	115.7	166.1	283.5	117.4	233.1	14.03%
12	阪急京都線	京都河原町	9,104	9,545	111.9	223.6	341.0	117.4	229.3	10.25%
13	大阪メトロ谷町線	阿倍野	9,231	9,806	114.2	189.1	302.8	113.7	227.9	12.05%
14	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	10,022	10,777	124.8	185.5	286.3	100.8	225.6	12.16%
15	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	10,380	10,692	126.4	277.5	370.3	92.8	219.2	7.90%
16	大阪メトロ堺筋線	北浜	8,918	9,582	111.0	191.9	299.5	107.6	218.6	11.39%
17	JR神戸線	三ノ宮	9,588	10,110	118.2	183.8	284.1	100.3	218.5	11.89%
18	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	9,745	11,023	124.6	222.8	313.9	91.1	215.7	9.68%
19	JR大和路線	JR難波	8,355	9,712	108.4	147.9	254.8	106.9	215.3	14.56%
20	京都市営地下鉄東西線	二条城前	10,021	12,056	132.5	194.1	276.1	82.0	214.5	11.05%
21	大阪メトロ堺筋線	南森町	8,896	9,972	113.2	183.5	282.4	98.9	212.1	11.56%
22	京阪本線	七条	8,692	9,132	106.9	196.3	300.9	104.6	211.5	10.77%
23	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	8,634	9,477	108.7	165.9	268.7	102.8	211.5	12.75%
24	JR京都線	高槻	8,941	9,332	109.6	178.3	280.1	101.8	211.4	11.86%
25	JR大阪環状線	森ノ宮	7,624	9,435	102.4	156.7	265.2	108.5	210.9	13.46%
26	神戸市営地下鉄西神山手線	三宮	9,869	10,184	120.3	206.9	293.6	86.7	207.0	10.00%
27	JR神戸線	住吉	9,555	9,291	113.1	236.6	330.4	93.8	206.9	8.74%
28	JR東西線	大阪天満宮	8,776	9,563	110.0	189.0	281.9	92.9	202.9	10.74%
29	阪急神戸線	中津	8,138	9,152	103.7	144.8	243.6	98.8	202.5	13.98%
30	JR大阪環状線	玉造	8,666	9,414	108.5	160.6	253.4	92.8	201.3	12.53%

※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2012年～2014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。