

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 446.3 万円/年利回り 20.74%

運用益 & 年利回りのトップは「西大橋」、差益の坪 300 万円超えは第 4 位→第 9 位まで拡大

●ランキング上位 30 駅のうち 19 駅は大阪市内に立地、京都市や神戸市の中心部に比べて優位な収益力

2014 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、2024 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”駅は昨年と同じく JR 大阪環状線「大阪」で、その差益は坪 446.3 万円(70 m²換算で 9,450 万円)となった。差益の内訳は運用益が坪 150.2 万円、売却益が坪 296.1 万円で、対象 103 駅の中では売却益もトップとなった。また、差益で第 2 位の「西大橋」は運用益と年利回りでトップとなっている。年利回りが 20%以上となったのは「大阪」と「西大橋」のみで、東京都心部に位置する駅と遜色ない収益性を示している。なお、掲出した上位 30 駅における年利回りの平均値は 14.27%で、前年から 1.98 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 16 駅→19 駅まで増加したが、その内訳自体は同市中心 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ると、京都エリアは 9 駅→6 駅に減少、神戸エリアは 4 駅と横ばいで、その差はやや縮まったものの駅数の多寡の関係性自体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 2024

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	11,754	13,272	150.2	215.2	511.3	296.1	446.3	20.74%
2	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	西大橋	12,445	14,642	162.5	184.4	450.3	265.9	428.4	23.23%
3	大阪メトロ御堂筋線	中津	10,371	11,240	129.7	231.7	518.8	287.1	416.8	17.99%
4	京都市営地下鉄烏丸線	四条	10,611	9,259	119.2	332.0	576.1	244.1	363.3	10.94%
5	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	11,641	12,574	145.3	264.5	475.9	211.4	356.7	13.49%
6	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	10,508	11,281	130.7	263.3	471.8	208.5	339.2	12.88%
7	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	10,626	13,695	145.9	183.6	366.5	182.9	328.8	17.91%
8	京阪本線	祇園四条	11,073	11,729	136.8	274.9	447.4	172.5	309.3	11.25%
9	大阪メトロ御堂筋線	梅田	9,674	10,886	123.4	191.8	375.1	183.3	306.7	15.99%
10	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	10,434	11,084	129.1	248.7	396.5	147.8	276.9	11.13%
11	JR大和路線	JR難波	8,459	10,490	113.7	157.6	314.9	157.3	271.0	17.20%
12	阪急神戸線	中津	8,026	9,207	103.4	151.4	318.1	166.7	270.1	17.84%
13	JR神戸線	三ノ宮	9,377	10,154	117.2	178.0	327.0	149.0	266.2	14.96%
14	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	9,912	11,127	126.2	200.8	336.3	135.5	261.7	13.03%
15	大阪メトロ堺筋線	北浜	8,896	9,828	112.3	194.7	342.2	147.5	259.8	13.34%
16	大阪メトロ堺筋線	南森町	9,187	9,712	113.4	190.1	335.9	145.8	259.2	13.63%
17	JR神戸線	神戸	10,077	10,958	126.2	191.1	323.4	132.3	258.5	13.53%
18	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	9,712	10,378	120.5	209.2	345.1	135.9	256.4	12.26%
19	JR京都線	高槻	8,940	9,428	110.2	184.6	329.3	144.7	254.9	13.81%
20	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	9,617	10,097	118.3	185.5	320.9	135.4	253.7	13.68%
21	JR大阪環状線	福島	9,610	10,632	121.5	178.7	306.3	127.6	249.1	13.94%
22	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	9,077	10,154	115.4	165.9	298.8	132.9	248.3	14.97%
23	阪急京都線	京都河原町	9,641	10,426	120.4	249.4	369.5	120.1	240.5	9.64%
24	大阪メトロ谷町線	中崎町	8,964	9,826	112.7	196.8	321.1	124.3	237.0	12.04%
25	大阪メトロ谷町線	阿倍野	9,231	10,281	117.1	189.1	308.0	118.9	236.0	12.48%
26	阪急京都線	烏丸	9,272	9,761	114.2	239.6	358.3	118.7	232.9	9.72%
27	京阪中之島線	中之島	8,458	8,966	104.5	138.3	266.6	128.3	232.8	16.83%
28	神戸市営地下鉄海岸線	ハーバーランド	7,181	10,025	103.2	167.9	294.4	126.5	229.7	13.68%
29	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	9,049	9,411	110.8	183.0	301.1	118.1	228.9	12.51%
30	JR大阪環状線	森ノ宮	8,783	9,357	108.8	169.4	289.0	119.6	228.4	13.48%

※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2013年～2015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