

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305.8万円/年利回り14.02%

運用益・売却益・年利回りの全てでトップ、売却益は次点の「蹴上」の約2倍にも及ぶ

●ランキング上位駅では安定した運用益、割安な新築価格だった大阪エリアでは大きな売却益を生み出す駅も
2008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、2018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環状線「大阪」で、その差益は坪305.8万円(70㎡換算で6,475万円)となった。差益の内訳は運用益が坪145.1万円、売却益が160.7万円、年利回りは14.02%と首都圏で上位の「みなとみらい」(12.79%)や「原宿」(12.59%)をも上回っている。また、「大阪」は運用益・売却益・年利回りの全てで近畿圏のトップとなっており、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214.4万円となっているが、売却益の減少に起因する形で前年に比べて28万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20駅、京都エリアで6駅、神戸エリアで4駅と、大阪エリアの駅数が突出している。オフィス・商業エリアに近接する大阪市中心部では高い賃料水準によって安定した運用益が得られるわけだが、新築分譲当時のマンション価格が割安に設定されていた影響もあって、大規模再開発を経て新たな居住エリアとしての認識や人気が高まりつつある昨今においてはその価値が見直され始めており、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。

近畿圏 過去10年間のマンション所有→運用&売却による「お買い得駅」ランキング2018

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	12,054	145.1	218.1	378.8	160.7	305.8	14.02%
2	京都市営地下鉄東西線	京都市役所前	11,318	10,786	132.6	228.7	310.5	81.8	214.4	9.37%
3	大阪メトロ御堂筋線	淀屋橋	12,304	10,841	138.9	189.9	258.8	68.9	207.8	10.94%
4	阪急京都線	烏丸	10,877	11,033	131.5	266.3	334.1	67.7	199.2	7.48%
5	大阪メトロ千日前線	桜川	11,669	10,018	130.1	178.9	240.6	61.8	191.9	10.73%
6	京都市営地下鉄東西線	蹴上	9,270	8,847	108.7	186.6	269.6	83.0	191.7	10.28%
7	大阪メトロ堺筋線	北浜	10,893	11,635	135.2	241.5	293.4	51.9	187.1	7.75%
8	JR環状線	天王寺	12,591	10,414	138.0	184.7	232.1	47.3	185.3	10.03%
9	JR神戸線	元町	11,474	9,221	124.2	201.1	251.7	50.6	174.8	8.69%
10	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	9,189	9,799	113.9	212.7	271.8	59.1	173.0	8.13%
11	大阪メトロ御堂筋線	本町	8,793	8,163	101.7	212.7	277.8	65.2	166.9	7.85%
12	大阪メトロ谷町線	谷町四丁目	9,697	9,056	112.5	209.3	260.9	51.6	164.1	7.84%
13	京都市営地下鉄烏丸線	四条	9,331	8,902	109.4	237.1	288.7	51.6	161.0	6.79%
14	阪急神戸線	神戸三宮	10,226	9,243	116.8	222.5	260.7	38.3	155.1	6.97%
15	南海本線	難波	10,114	9,576	118.1	191.0	223.6	32.6	150.7	7.89%
16	大阪メトロ御堂筋線	梅田	10,315	9,568	119.3	216.7	245.8	29.1	148.4	6.85%
17	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	9,160	8,882	108.3	224.4	262.9	38.5	146.8	6.54%
18	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	9,540	8,800	110.0	199.0	232.7	33.7	143.7	7.22%
19	大阪メトロ御堂筋線	中津	10,516	9,354	119.2	209.3	228.7	19.4	138.6	6.62%
20	阪神本線	野田	9,855	9,865	118.3	194.4	210.6	16.2	134.5	6.92%
21	JR環状線	野田	7,875	7,576	92.7	146.8	188.5	41.7	134.4	9.16%
22	北大阪急行南北線	千里中央	9,297	9,395	112.2	198.1	214.3	16.2	128.4	6.48%
23	大阪メトロ谷町線	都島	7,339	7,105	86.7	152.5	183.0	30.4	117.1	7.68%
24	JR神戸線	三ノ宮	9,369	8,720	108.5	246.5	250.9	4.4	112.9	4.58%
25	JR環状線	福島	8,910	8,602	105.1	204.8	210.3	5.6	110.7	5.41%
26	JR神戸線	芦屋	8,468	7,911	98.3	195.3	204.8	9.4	107.7	5.51%
27	阪急京都線	大宮	7,946	8,756	100.2	205.7	209.7	4.0	104.2	5.07%
28	大阪メトロ中央線	コスモスクエア	8,323	5,930	85.5	123.1	140.4	17.3	102.8	8.35%
29	大阪メトロ御堂筋線	江坂	7,874	7,618	93.0	155.8	164.2	8.4	101.4	6.51%
30	大阪メトロ堺筋線	堺筋本町	8,066	7,985	96.3	193.8	190.0	-3.7	92.6	4.78%

※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2007年～2009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
2019年7月22日(月)

※本記事の無断転載を禁じます。