

## 東京カンテイ、竣工から10年間の運用&amp;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「烏丸」、最大差益は坪319.7万円/年利回り14.00%

運用益トップは「中之島」の坪152.3万円、売却益トップは「烏丸」の坪192.0万円で突出

## ●ランキング上位駅の大半を大阪市が占めるが、トップ3は京都市・神戸市の駅

2010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、2020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”駅は阪急京都線「烏丸」であり、その差益は坪319.7万円(70㎡換算で6,770万円)となった。差益の内訳は運用益が坪127.7万円(7位)、売却益が192.0万円(1位)であり、調査対象79駅の中でも各々が高い水準となっている。年利回りは14.00%と首都圏首位の「明治神宮前」(11.28%)を大きく上回った。「烏丸」は売却益(坪192.0万円)が近畿圏のトップで、その水準も掲出した上位30駅の平均値(48.4万円)と比べ突出して高額であるため、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「烏丸御池」の坪228.6万円で、運用益・売却益ともに増加したことで、前年に比べて差益が40万円以上も上回った。

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、大阪市が16駅、京都市が5駅、神戸市が8駅となっている。従来通り大阪市の駅が突出して多い結果となったが、これは大阪市中心部の大規模再開発によって街の利便性が向上し、マンション価格が大きく上昇したことで売却益が増加したためである。また、上位30駅のエリアの内訳や差益の水準は前年とほぼ同様の傾向を示していることから、コロナ禍でインバウンドがほぼ無くなったことや、地価が下落したことなどは近畿圏のマンション市場に大きな影響を与えなかったことがわかる。

近畿圏 過去10年間に於けるマンション所有→運用&amp;売却による「お買い得駅」ランキング2020

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	阪急京都線	烏丸	10,244	11,037	127.7	228.4	420.4	192.0	319.7	14.00%
2	京都市営地下鉄烏丸線	烏丸御池	10,716	11,228	131.7	216.4	313.3	96.9	228.6	10.56%
3	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	12,756	10,801	141.3	217.8	303.5	85.7	227.0	10.42%
4	大阪メトロ御堂筋線	梅田	10,924	10,593	129.1	213.0	308.4	95.4	224.5	10.54%
5	阪急京都線	京都河原町	11,077	11,000	132.5	188.2	273.3	85.1	217.6	11.56%
6	大阪メトロ四つ橋線	肥後橋	9,983	11,166	126.9	173.9	238.3	64.4	191.3	11.00%
7	京阪中之島線	中之島	14,025	11,354	152.3	230.1	266.2	36.1	188.4	8.19%
8	JR東西線	新福島	8,440	9,405	107.1	188.1	251.4	63.3	170.4	9.06%
9	大阪メトロ堺筋線	北浜	10,635	11,174	130.9	245.7	284.7	39.0	169.9	6.91%
10	阪神本線	御影	9,690	9,640	116.0	217.8	261.4	43.6	159.6	7.33%
11	大阪メトロ千日前線	桜川	8,782	9,358	108.8	184.8	234.1	49.3	158.1	8.56%
12	南海本線	難波	9,146	9,681	113.0	196.1	239.2	43.1	156.1	7.96%
13	阪神本線	野田	9,305	10,160	116.8	203.5	242.4	38.9	155.7	7.65%
14	大阪メトロ御堂筋線	中津	9,363	9,138	111.0	209.3	249.6	40.3	151.3	7.23%
15	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	9,614	8,667	109.7	189.1	227.5	38.4	148.1	7.83%
16	大阪メトロ谷町線	谷町六丁目	7,477	9,148	99.8	189.4	236.1	46.7	146.5	7.73%
17	JR神戸線	神戸	8,739	8,579	103.9	192.3	232.9	40.6	144.5	7.51%
18	大阪メトロ千日前線	西長堀	8,199	9,516	106.3	187.5	224.9	37.4	143.7	7.66%
19	京阪本線	七条	8,185	8,559	100.5	173.6	212.6	39.0	139.5	8.04%
20	JR神戸線	元町	10,101	9,166	115.6	191.1	213.3	22.2	137.8	7.21%
21	JR京都線	京都	8,054	8,339	98.4	130.3	169.7	39.4	137.8	10.58%
22	JR神戸線	三ノ宮	9,017	8,893	107.5	212.0	242.1	30.1	137.6	6.49%
23	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	7,625	7,940	93.4	179.2	222.5	43.3	136.7	7.63%
24	北大阪急行南北線	千里中央	9,620	9,006	111.8	214.7	237.7	23.0	134.8	6.28%
25	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	8,616	8,280	101.4	178.6	209.1	30.5	131.9	7.39%
26	神戸市営地下鉄西神山手線	新神戸	8,469	8,363	101.0	182.6	212.6	30.0	131.0	7.17%
27	神戸新交通ポートアイランド線	貿易センター	9,931	9,968	119.4	237.5	243.6	6.1	125.5	5.28%
28	阪急神戸線	西宮北口	8,886	8,147	102.2	179.8	199.4	19.6	121.8	6.77%
29	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	8,042	9,301	104.1	219.2	234.6	15.4	119.5	5.45%
30	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	8,264	8,628	101.4	189.4	207.2	17.8	119.2	6.29%

※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2009年～2011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