

## 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「梅田」、最大差益は坪242.9万円/年利回り11.41%

「天王寺」「四条」「県庁前」も220万円台で続く 年利回りでは「天王寺」が僅差で首位

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

2011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、2021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「梅田」で、その差益は坪242.9万円(70㎡換算で5,143万円)となった。差益の内訳は運用益が坪134.3万円、売却益が坪108.6万円で、年利回りは11.41%と首都圏の上位駅に対しても遜色ない水準を示している。対象65駅における各項目でのトップを見ると、運用益では「県庁前」(坪135.3万円)、売却益では「梅田」(坪108.6万円)、年利回りでは天王寺(11.75%)と、それぞれ異なった駅が挙がってきている。なお、差益の第2位～第4位はいずれもトップの「梅田」と大差ない水準で続いている。

上位30駅にランクインした駅は総じて京阪神エリアに位置しており、特に大阪エリアでは17駅と突出している。該当する大阪エリアの駅はいずれも同市中心6区(福島区、西区、天王寺区、浪速区、北区、中央区)にあり、特に職住近接でターミナル駅のJR大阪駅へのアクセスも良好な北区(5駅)や中央区(4駅)からはやや多く登場している。オフィス・商業エリアへの近さから高い賃料収入が見込めることに加えて、最近ではタワー物件を中心とした新築マンションの価格高騰に伴う中古マンションの相場上昇も高収益の追い風となっているようだ。

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 2021

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	梅田	11,021	11,370	134.3	212.9	321.5	108.6	242.9	11.41%
2	JR大阪環状線	天王寺	9,298	11,791	126.5	194.6	296.8	102.2	228.7	11.75%
3	京都市営地下鉄烏丸線	四条	10,116	9,762	119.3	215.0	322.2	107.2	226.5	10.53%
4	神戸市営地下鉄西神山手線	県庁前	11,636	10,907	135.3	210.7	298.7	88.0	223.3	10.60%
5	大阪メトロ四つ橋線	四ツ橋	9,826	10,611	122.6	213.1	288.3	75.2	197.8	9.28%
6	JR東西線	新福島	8,444	9,114	105.3	180.8	271.7	90.9	196.2	10.85%
7	阪神本線	御影	9,690	9,865	117.3	217.8	292.9	75.1	192.4	8.83%
8	京阪中之島線	中之島	9,337	10,012	116.1	176.5	252.1	75.6	191.7	10.86%
9	大阪メトロ千日前線	桜川	7,937	9,493	104.6	175.2	258.8	83.6	188.2	10.74%
10	大阪メトロ谷町線	中崎町	8,558	9,659	109.3	177.4	248.2	70.8	180.1	10.15%
11	JR大阪環状線	玉造	8,666	8,799	104.8	168.9	233.7	64.8	169.6	10.04%
12	大阪メトロ堺筋線	南森町	9,268	10,880	120.9	212.2	258.3	46.1	167.0	7.87%
13	大阪メトロ御堂筋線	なんば	6,962	9,750	100.3	165.8	231.0	65.2	165.5	9.98%
14	大阪メトロ御堂筋線	心斎橋	8,540	9,255	106.8	176.1	234.7	58.6	165.4	9.39%
15	京都市営地下鉄東西線	三條京阪	9,986	8,246	109.4	207.2	261.8	54.6	164.0	7.92%
16	JR京都線	高槻	7,920	8,118	96.2	161.2	228.6	67.4	163.6	10.15%
17	南海本線	難波	9,146	9,603	112.5	168.1	215.4	47.3	159.8	9.51%
18	大阪メトロ千日前線	西長堀	8,199	9,895	108.6	204.2	246.5	42.3	150.9	7.39%
19	大阪メトロ谷町線	四天王寺前夕陽ヶ丘	8,128	8,694	100.9	193.4	242.4	49.0	149.9	7.75%
20	JR神戸線	神戸	8,456	8,651	102.6	161.4	208.7	47.3	149.9	9.29%
21	JR神戸線	元町	9,290	8,803	108.6	181.3	218.7	37.4	146.0	8.05%
22	京阪本線	七条	8,185	8,730	101.5	173.6	214.8	41.2	142.7	8.22%
23	大阪メトロ長堀鶴見緑地線	松屋町	8,381	8,773	102.9	187.4	226.0	38.6	141.5	7.55%
24	阪急神戸線	西宮北口	8,501	8,053	99.3	164.6	203.6	39.0	138.3	8.40%
25	大阪メトロ堺筋線	天神橋筋六丁目	8,616	8,365	101.9	178.6	214.4	35.8	137.7	7.71%
26	大阪メトロ堺筋線	長堀橋	8,298	9,084	104.3	201.2	232.8	31.6	135.9	6.75%
27	JR神戸線	三ノ宮	8,841	9,088	107.6	166.2	192.6	26.4	134.0	8.06%
28	大阪メトロ千日前線	阿波座	7,959	7,978	95.6	182.9	220.3	37.4	133.0	7.27%
29	阪急宝塚線	豊中	6,539	7,651	85.1	186.8	231.9	45.1	130.2	6.97%
30	阪急今津線	宝塚南口	7,385	7,269	87.9	152.7	193.6	40.9	128.8	8.43%

※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2010年～2012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障するものではない