

近畿圏 10年間の平均マンションPERと資産倍率からマンション駅別利回りを試算
お買い得駅第1位は2年連続「梅田」 最大利益4,067万円／年利換算11.0%
 上位30駅で10年間新築マンションを所有・運用すれば2,000万円以上の利益が発生※

◆ ランキング1位は2年連続で「梅田」 大阪市内に高利潤駅が集中し、京都市、神戸市にも点在

近畿圏で2000年～2009年の過去10年間のマンション所有→売却および運用によって「お買い得駅」となる高利潤駅は大阪市内に集中しており、次に京都市、神戸市と続く傾向は昨年から変わらない。ランキング上位30駅のうち21駅で資産倍率が1倍を超えており、これらの駅の物件では売却時にキャピタルゲインが発生する計算となる。また、運用益と合わせると最低でも2,000万円以上の利益が発生する計算となる。

近畿圏「お買い得駅」に共通する特徴は・・・

- ① 平均PERと中古マンション資産倍率がともに良好で差益を生み出すケース 【例】梅田、難波
- ② 資産倍率は1倍前後だが平均PERが良好なため差益を生み出すケース 【例】大阪、心斎橋



交通利便性が良いため賃料水準が高く、マンションの「資産価値」がほとんど目減りしない
 大阪市、京都市、神戸市中心部に立地

近畿圏 10年間の平均マンションPER&資産倍率による「お買い得駅」ランキング 上位30駅

順位	沿線名	駅名	新築分譲実績 ('00年～'09年)	中古流通実績	売却益 (A)	中古 マンション 資産倍率	賃貸実績 70㎡賃料 (円/月)	運用益 (万円)	10年間の 平均PER	差益 (=A+B) (万円)	年利回り (%)
			70㎡価格 (万円)	70㎡価格 (万円)	(万円)						
1	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	3,703	4,847	1,143	1.31	243,678	2,924	12.67	4,067	11.0
2	南海電鉄南海本線	難波	3,974	4,688	714	1.18	262,690	3,152	12.61	3,866	9.7
3	阪神電鉄本線	三宮	3,517	4,261	744	1.21	259,143	3,110	11.31	3,854	11.0
4	京阪電気鉄道京阪線	三条	3,251	4,298	1,047	1.32	221,404	2,657	12.24	3,704	11.4
5	京都市東西線	京都市役所前	3,820	4,854	1,033	1.27	222,085	2,665	14.34	3,698	9.7
6	京都市東西線	東山	4,270	5,434	1,164	1.27	198,362	2,380	17.94	3,544	8.3
7	京阪電気鉄道中之島線	なにわ橋	3,833	4,600	767	1.20	224,972	2,700	14.20	3,466	9.0
8	JR大和路線	JR難波	3,246	4,006	760	1.23	205,868	2,470	13.14	3,230	10.0
9	JR環状線	大阪	4,352	4,780	428	1.10	233,105	2,797	15.56	3,225	7.4
10	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	3,826	4,186	360	1.09	224,643	2,696	14.19	3,056	8.0
11	大阪市営地下鉄御堂筋線	淀屋橋	4,571	4,383	-188	0.96	267,836	3,214	14.22	3,026	6.6
12	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	3,771	4,195	424	1.11	216,010	2,592	14.55	3,016	8.0
13	京阪電気鉄道中之島線	渡辺橋	4,012	4,262	250	1.06	221,833	2,662	15.07	2,912	7.3
14	京都市烏丸線	烏丸御池	3,733	4,325	593	1.16	184,843	2,218	16.83	2,811	7.5
15	阪急電鉄神戸線	岡本	5,063	4,933	-130	0.97	244,203	2,930	17.28	2,801	5.5
16	京阪電気鉄道鴨東線	神宮丸太町	4,090	4,625	535	1.13	177,523	2,130	19.20	2,665	6.5
17	叡山電鉄本線	茶山	3,658	4,483	825	1.23	150,476	1,806	20.26	2,630	7.2
18	京都市烏丸線	四条	3,777	4,067	290	1.08	189,766	2,277	16.59	2,567	6.8
19	JR環状線	福島	4,022	4,216	195	1.05	194,733	2,337	17.21	2,531	6.3
20	JR神戸線	三ノ宮	3,645	3,602	-43	0.99	214,063	2,569	14.19	2,526	6.9
21	JR環状線	弁天町	2,988	3,602	613	1.21	155,975	1,872	15.96	2,485	8.3
22	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	3,416	3,250	-166	0.95	215,124	2,581	13.23	2,416	7.1
23	大阪市営地下鉄堺筋線	堺筋本町	3,903	3,740	-163	0.96	210,756	2,529	15.43	2,366	6.1
24	京阪電気鉄道京津線	浜大津	2,750	2,979	229	1.08	177,460	2,130	12.91	2,359	8.6
25	大阪市営地下鉄谷町線	東梅田	3,276	3,124	-153	0.95	209,267	2,511	13.05	2,358	7.2
26	JR神戸線	住吉	4,218	4,283	65	1.02	189,984	2,280	18.50	2,345	5.6
27	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	5,113	3,968	-1,145	0.78	287,548	3,451	14.82	2,305	4.5
28	阪急電鉄神戸線	中津	2,895	2,868	-26	0.99	193,516	2,322	12.46	2,296	7.9
29	阪急電鉄神戸線	三宮	4,293	4,106	-187	0.96	206,316	2,476	17.34	2,289	5.3
30	テクノポート線	コスモスクエア	2,536	2,611	75	1.03	184,337	2,212	11.46	2,287	9.0

※赤字は各項目での最高値(PERのみ最低値)を示している

売却益は10年間マンションを保有して得られる試算額、運用益は10年間賃貸物件として得られる試算額の最大値

※2000年～2009年に分譲されたマンションを対象に試算したもので、将来の収益を保証するものではありません。

発 行
リリース日

株式会社 東京カンテイ
2010年7月29日(木)

※本記事の無断転載を禁じます。