

住宅専門家が
JR「大阪」駅 3.8km^{※1} 圏

駅徒歩4分
の価値を解説

HOUSING EXPERT
REPORT

住宅評論家 井口克美氏



1 JR「大阪」駅3.8km^{※1} 圏×徒歩4分の立地ポテンシャル

2 JR「大阪」駅から3.8km圏内のマンション価格相場と駅近立地の価値

3 徒歩10分内に生活施設がそろって生活利便性



住宅評論家 井口克美氏

一般社団法人住まいる総合研究所 代表理事／全国各地で2,000物件以上の住宅を視察してきた実績を持ち、住宅購入セミナーや執筆活動、不動産会社向け社員研修などで活躍中

※1. ザ・ライオンズ西九条建設地からJR「大阪」駅までの直線距離を示したもので、実際の距離とは異なります。

●外観完成予想図は図面を基に描き起こしたもので、実際とは多少異なります。●周辺の道路・建物・電柱などは省略・簡略化しております。●絵図中の植栽は、ある程度成長した状態の予想図です。

また特定の季節や建物完成時の状態を想定して描かれたものではありません。葉や花の色合い、樹形などはイメージであり、実際のものとは多少異なります。また、植栽計画は変更されることがありますので、あらかじめご了承ください。

進化し続けるJR大阪駅から3.8km圏。都心近接立地の価値。



グラングリーン南館低層部完成予想図※2



都市型スパ インフィニティプール完成予想図※2



うめきたの森完成予想図(ノースパーク2027年開業予定)※2

近年の都心の開発は目覚ましく、特に都市再生緊急整備地域に指定された地域はダイナミックな開発が進み、新時代の都市機能を備えた魅力的な街へと進化している。JR大阪駅周辺もその一つである。2024年7月に、大阪市郵便局跡地の再開発ビル「KITTE大阪」(約3670m)や、JR大阪駅の新ビル「イノゲート大阪」(約3770m)が開業。そして9月には「グラングリーン大阪」(約3760m)が一部先行開業するなど、今話題のエリアとなっている。先進のオフィスビルや商業施設などに加えて、約45000㎡の大型都市公園「うめきた公園」(約3880m)は、特に注目度が高い。

ニューヨークタイムズが1月に発表した「2025年に行くべき52カ所」に大阪市が選ばれた理由の一つに、この都心駅前の大型都市公園があげられている。2025年4月から開催される大阪・関西万博を機に、さらに世界が注目する場所になるだろう。

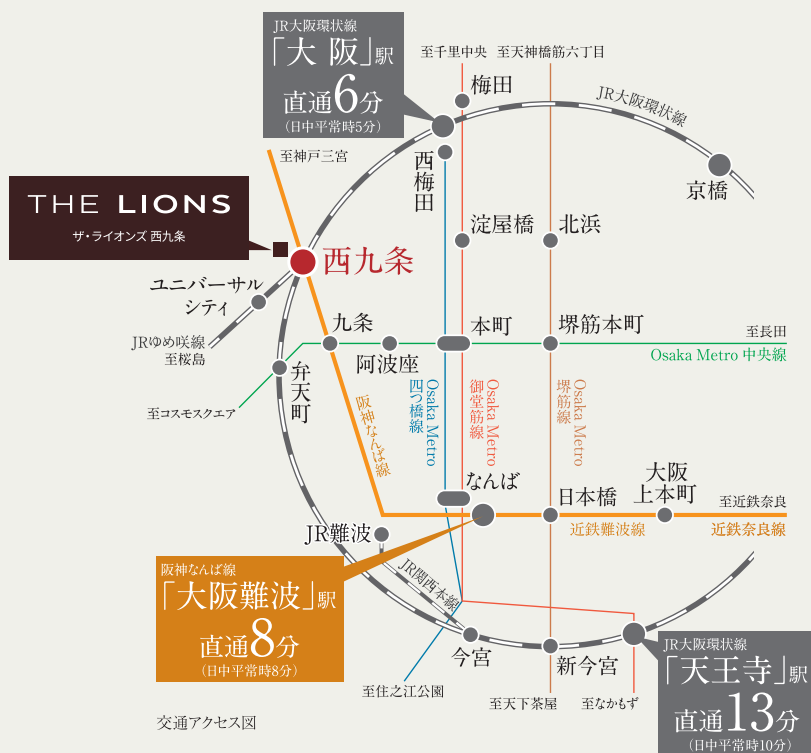
「ザ・ライオンズ西九条」が誕生するのは、このJR大阪駅から約3.8km圏の場所(※1)。進化する都市機能を日常的に利用することができる都心近接立地である。グラングリーン大阪(約3760m)の全体街びらき(2027年予定※3)や、なにわ筋線の開通(2031年予定※4)などを控え、大阪駅周辺がさらに発展することで、都心近接の立地ポジションはますます魅力的なものになっていくだろう。都心に寄り添う、大阪駅3.8km圏の絶対距離の価値は、時間が経過するほどその輝きを増してくるのだ。

都心へも最寄り駅へもアクセスに優れる

共働き世帯が増加し(※5)、時間効率のよい暮らしが求められる近年では、マンション選びにおいても「最寄り駅までの時間」や「通勤アクセスの良さ」を重視する傾向がより強くなっていると考えられる。

当マンションは、JR大阪環状線・JRゆめ咲線(桜島線)・阪神なんば線「西九条」駅まで徒歩4分。JR「大阪」駅まで6分、「天王寺」駅まで13分。また、阪神なんば線を利用すれば「大阪難波」駅へ8分とキタとミナミの主要駅に短時間で直結するので、とても便利で快適である。駅までの徒歩時間と併せて考えても、これほど都心アクセスに優れているマンションはそう多くはないだろう。

また、阪神なんば線「西九条」駅から「神戸三宮」駅へ38分、「近鉄奈良」駅に直通46分(※6)でアクセス可能なので、関西の各方面にアクセスが良いのもうれしい。USJや海遊館(※7)などへのアクセスにも恵まれているので、通勤・通学だけでなく、レジャーや観光などの場合でも利便性が高い。時間効率の良い暮らしを求める共働き世帯はもちろんのこと、シングルやシニアカップルなど、すべての世代にとって理想的な交通アクセスといえるだろう。都心3.8km圏&西九条駅徒歩4分の組み合わせは、とても価値が感じられるのだ。



※1. ザ・ライオンズ西九条建設地からJR「大阪」駅までの直線距離を示したもので、実際の距離とは異なります。※2. 提供：グラングリーン大阪開発事業者※3. グラングリーン大阪公式サイトプレスリリースより※4. JR西日本公式サイト「主要プロジェクト」紹介より※5. 厚生労働省 共働き等世帯数の年次推移より※6. 厚生労働省 共働き等世帯数の年次推移より※7. 「神戸三宮」駅へ直通38分(日中平常時34分) 阪神なんば線「西九条」駅から快速急行利用。「近鉄奈良」駅へ直通46分(日中平常時45分) 阪神なんば線「西九条」駅から紀州路快速利用※7. USJ / 「ユニバーサルシティ」駅からUSJまで徒歩5分(「西九条」駅から「ユニバーサルシティ」駅へ5分。物件からは約4260m)、海遊館 / Osaka Metro 中央線「大阪駅」駅より徒歩5分(JR「西九条」駅からJR「弁天町」駅にてOsaka Metro 中央線に乗り換え、13分。乗り換え・待ち時間含む。物件からは約6820m) ●電車の表示分は朝の通勤ラッシュ時(カッコ内は日中時)の所要時間で、時間帯により多少所要時間は異なります。●朝の通勤ラッシュ時は、目的地を8:30到着の設定で算出した所要時間となります。●日中は、目的地を13:00到着の設定で算出した所要時間となります。●ジョルダン「乗換案内」より(C)2025 Jorudan Co.,Ltd. (2025年4月調査)

都心立地のマンション価格相場

JR「大阪」駅 約3.8km圏
2LDK & 3LDKの分譲価格別供給割合

分譲価格	2LDK	3LDK
3500万円～	0.25%	—
4000万円～	1.86%	—
4500万円～	5.81%	—
5000万円～	9.28%	—
5500万円～	9.40%	3.67%
6000万円～	9.65%	5.90%
6500万円～	10.14%	5.74%
7000万円～	7.17%	9.41%
7500万円～	6.06%	11.64%
8000万円～	3.59%	5.10%
8500万円～	4.08%	6.70%
9000万円～	3.47%	4.30%
9500万円～	4.58%	6.22%
1億円以上	24.73%	41.30%

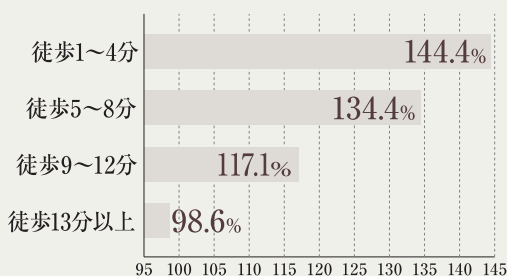
表1／新築分譲マンションの分譲価格帯別戸数割合(2024年12月時点:MRC調べ)(※8)

JR大阪駅から約3.8km圏内は、生活利便性が高いためマンション購入のニーズが高いが、一方、再開発が集中するエリアであり、土地の利用価値が高いため、マンション価格が高額になる傾向がある。

表1は、このエリア内で供給された新築分譲マンションの2LDKと3LDKの価格帯と戸数割合をまとめたものである。2LDK、3LDKともに1億円以上がボリュームゾーンで2LDKの約24%、3LDKの約41%が1億円以上となる。

また、2LDKは6000万円台が多く、6000万円以上の住戸が全体の約73%を占めている。3LDKであれば7000万円台が多く、7000万円以上の住戸が全体の約84%を占めている。これを見れば、JR大阪駅から約3.8km圏内のマンション価格の相場がお分かりいただけるだろう。

駅徒歩4分の価格騰落率

最寄り駅からの
所要時間別リセールバリュー

■物件竣工時期：2000年～2010年12月
■中古流通時期：2021年～2024年12月

表2／リセールバリュー(※9)

価値の参考指標に、分譲時と中古で流通している価格を比較した価格騰落率というものがある。数値が大きいほど価格維持率が高く、価値が落ちにくいと考えられるものだ。

表2の、最寄り駅からの徒歩分数別の価格騰落率のグラフを見ると、駅に近いほど数字が大きく、駅から遠くなるほど数字が小さくなっているのがわかるだろう。つまり、駅に近いほど価値が維持されやすいということになる。

駅徒歩4分の資産性

2023年関西圏新築分譲
マンション契約者動向調査
購入重視項目

- 1 価格
- 2 最寄り駅からの時間
- 3 住戸の広さ
- 4 間取りプラン
- 5 生活環境

表3／「2023年関西圏新築分譲マンション購入動向調査」購入重視項目(※10)

駅周辺は、交通利便性が高く生活施設が集積しているため、居住ニーズが多く住宅地としての評価が高い。表3の購入重視項目を見ると、第2位が「最寄り駅からの時間」で、駅近に住みたい人は多い。しかし、駅周辺は既存の建物が多く、新築マンションの場所を見つけるのが困難なため駅に近いほど価格維持率が高くなるのである。駅徒歩4分の立地を選ぶことは、交通利便性だけでなく、将来にわたり大事な資産を守ることもなるのだ。

徒歩10分内に生活施設がそろう生活利便性

2023年関西圏新築分譲マンション契約者動向調査
暮らし方のイメージ

- 1 日々の生活がしやすい
- 2 仕事や通勤に便利
- 3 子育て・教育がしやすい
- 4 各方面にアクセスが良い
- 5 買い物に便利である

表4／「2023年関西圏新築分譲マンション契約者動向調査」暮らし方のイメージ(※10)

表4は、「2023年関西圏新築分譲マンション契約者動向調査」における、住まい探しにあたって求めた暮らし方のイメージトップ5である。この5つがマンション購入により実現したい暮らしであり、優先度が高い重要項目となる。つまり、この条件を満たす条件があるほどユーザーが住みたいマンションということになる。人生100年時代を迎え、長期的な視点でマンション選びを考えると、駅近で徒歩圏に生活施設が充実していることは、とても大きな魅力であり、将来にわたり快適な暮らしが実現できる条件でもあるのだ。

「ザ・ライオンズ西九条」は、徒歩10分内に、駅、商業施設、医療施設、教育施設、公共施設、公園など、多種多様な生活施設が点在しているので、日常生活はとても便利で快適。また、街はほぼフラットで歩きやすく、歩道も整備されているので、幅広い世代が快適に暮らせる条件が整っている。世代を超えて快適に暮らせる住環境は、将来のライフスタイルの変化にも対応できるので、安心して暮らすことができ、多くの人に評価されるマンションである。

大阪都心の進化する都市機能を使いこなす



大阪都心部の再開発は目覚ましく、特に、大阪駅周辺・中之島・御堂筋線沿線エリアは、政令で「特定都市再生緊急整備地域」に指定されているため、世界都市を目指したダイナミックな街づくりが進んでいる。その結果、都心部には、先進のオフィスビルや大型商業施設だけでなく、ホテル、飲食、芸術、エンターテインメント、リラクゼーションなど、多種多様なニーズに応える施設が集積し続けている。都心部は、ますます、ヒト、モノ、カネ、情報が集まる場所になっていく。都心回帰と言われるように、都心近接エリアに住み替える人は、この進化する都市機能の利便性だけでなく、時代のトレンドを感じたり、刺激的な体験ができることを期待しているからであろう。「ザ・ライオンズ西九条」に住めば、都心部に直結する交通アクセスや、自転車を利用(※11)することで、大阪市内の街の都市機能を、思う存分楽しむことができる。これぞ、都心近接立地の大きなメリットである。大阪の街は、大阪・関西万博を機に、さらに世界が注目する都市へと発展していくと考えられている。西九条という立地で、都心部とは少し距離を保ちながら、常に変化し続ける都市機能を利用する暮らしが実現するだろう。また一方、駅前開発が進む「三ノ宮」やインバウンド需要で活気づく「奈良」などにアクセスしやすいのも大きな魅力。都心以外への交通アクセスが良いことは、生活バリエーションが豊かになり、ワークライフバランスが取れた生活につながることだろう。

※8.JR「大阪」駅から約3.8km圏内の新築分譲マンションの間取り・価格帯別戸数割合(販売期間：2023年12月～2024年11月)。既存物件の調査であり、本年以降の価格帯割合を予想するものではありません。※9.2000年～2010年に大阪市で竣工、2021年以降に中古流通した分譲マンションを対象に新築分譲価格からの価格維持率(リセールバリュー)を算出したものです。既存物件についての調査であり、当該物件の今後の価格変動を保証・予測するものではありません。株式会社マ・キューリ調べ(2025年1月時点)※10.2024年3月25日公表/リクルート調べ※11.大阪駅まで自転車約16分(約3.8km)自転車による所要時間については実測(端数切り上げ)によるものです。道路の混雑状況や信号待ちなどにより所要時間は多少異なります。●この記事広告はSUUMOwebに2025年2月1日に掲載された記事広告を本ホームページ用に一部編集、加工したものです。