

東京カンテイ、三大都市圏主要駅の“新築マンション 10 年平均価格ランキング”を発表

**中部圏で 10 年間の平均価格が最も高い駅は「いりなか」3,788 万円**

高額物件には“好立地に住む” & “資産価値の目減りが少ない”などのメリットも

●「名古屋市営地下鉄名城線内エリア」にある駅がランキング上位を占める

1998 年～2007 年に新築分譲されたマンションの平均価格（70 ㎡換算）が最も高い駅は「いりなか」で 3,788 万円であった。上位 5 駅は概ね 3,500 万円超と高い価格水準であり、名城線内の東側エリアに位置していることが共通点として挙げられる。ランキング上位 20 駅では「いりなか」「東山公園」など 17 駅で資産倍率が中部圏平均を上回り、「覚王山」など 12 駅でマンション PER が中部圏平均よりも良好であった。

上位の駅で分譲されるマンションは高額物件ばかりだが、“資産価値の目減りが少ない”、“賃貸で高収益を得る”ことも可能であり、結果的に「価格」に見合うだけの「価値」が十分あったと言える。

中部圏 新築分譲マンション 10 年平均価格ランキング 上位 20 駅(70 ㎡換算)

順位	沿線名	駅名	10年間の平均価格 (70㎡換算／万円)	中古資産倍率 (10年間の平均)	マンションPER (10年間の平均)
1	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	3,788	0.88	19.12
2	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	3,781	0.83	15.56
3	名古屋市営地下鉄東山線	東山公園	3,740	0.85	17.99
4	名古屋市営地下鉄名城線	総合リハビリセンター	3,644	0.81	19.75
5	名古屋市営地下鉄名城線	本山	3,498	0.89	15.31
6	名古屋市営地下鉄名城線	八事	3,493	0.84	17.08
7	名古屋市営地下鉄東山線	池下	3,468	0.98	15.35
8	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	3,456	0.91	16.37
9	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	3,376	0.86	18.78
10	名古屋市営地下鉄桜通線	丸の内	3,329	0.90	15.73
11	名古屋市営地下鉄桜通線	国際センター	3,283	0.83	16.89
12	名古屋市営地下鉄名城線	名古屋大学	3,267	0.89	16.55
13	名古屋市営地下鉄桜通線	瑞穂運動場西	3,224	0.78	20.62
14	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	3,176	0.96	16.14
15	名古屋市営地下鉄桜通線	高岳	3,138	0.78	14.49
16	名古屋市営地下鉄鶴舞線	荒畑	3,132	0.82	18.79
17	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	3,125	0.76	21.61
18	名古屋市営地下鉄鶴舞線	御器所	3,122	0.81	16.97
19	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	3,084	0.95	16.27
20	名古屋市営地下鉄桜通線	桜山	3,075	0.83	17.77
中部圏103駅平均			2,637	0.80	17.32

●資産倍率(マンション PBR)とは

分譲されたマンションの資産価値が新築分譲時の何倍になっているかを示す値である。

$$\text{マンション PBR} = \text{中古マンション価格} \div \text{新築マンション価格}$$

株式等で用いる PBR は「1 を下回る＝割安」だが、同じマンションを「新築物件」として買い直すことが不可能であるため、ここでは中古マンションの資産倍率に替えて算出し、「1 を上回ると価格上昇＝新築分譲時の価格が割安」ということになる。