

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

首都圏で 10 年間の平均価格が最も高い駅は「赤坂見付」10,934 万円

高額物件には“売却益を生み出す” & “高収益を得られる” メリットも

●千代田区、港区、渋谷区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 m²換算)が最も高い駅は「赤坂見付」で 10,934 万円であった。上位 20 駅はいずれも 7,000 万円超と首都圏平均の 4,183 万円を大きく上回り、千代田区、港区、渋谷区などいずれも都心の一等地に位置している駅である。「神谷町」「広尾」など 11 駅では資産倍率が 1 倍を上回り、「汐留」など 11 駅ではマンション PER が首都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、都心にマンションを所有すると“売却益を生み出す”、“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。

首都圏 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 m²換算)

順位	沿線名	駅名	10年間の平均価格 (70m ² 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	東京地下鉄銀座線	赤坂見付	10,934	0.72	28.69
2	東京地下鉄日比谷線	神谷町	9,331	1.03	18.91
3	東京地下鉄日比谷線	広尾	9,225	1.04	21.11
4	東京地下鉄千代田線	赤坂	8,742	0.89	20.15
5	東京地下鉄半蔵門線	半蔵門	8,567	1.28	20.83
6	東急東横線	代官山	8,550	1.15	18.05
7	東京地下鉄銀座線	青山一丁目	8,525	0.97	17.06
8	東京地下鉄日比谷線	六本木	8,493	0.93	19.75
9	都営地下鉄大江戸線	汐留	8,145	1.36	16.81
10	東京地下鉄銀座線	外苑前	7,927	1.14	17.52
11	都営地下鉄浅草線	泉岳寺	7,732	0.85	21.15
12	JR山手線	新橋	7,717	0.78	21.23
13	東京地下鉄千代田線	乃木坂	7,706	1.09	19.48
14	東京地下鉄東西線	九段下	7,681	0.98	20.22
15	JR山手線	原宿	7,661	0.99	17.93
16	東京地下鉄銀座線	虎ノ門	7,645	0.81	18.47
17	JR山手線	渋谷	7,577	1.06	18.31
18	東京地下鉄有楽町線	麹町	7,555	1.22	19.60
19	東京地下鉄千代田線	明治神宮前	7,317	1.07	18.44
20	都営地下鉄三田線	神保町	7,282	1.40	19.39
首都圏733駅平均			4,183	0.90	19.52

●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。