

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

近畿圏で 10 年間の平均価格が最も高い駅は「岡本」4,976 万円

高額物件には“資産価値が維持されやすい”メリットも

●芦屋市、大阪市、京都市にある駅がランキング上位を占める

1998 年～2007 年に分譲された新築マンションの平均価格(70 m²換算)が最も高い駅は「岡本」で 4,976 万円であった。上位 20 駅では概ね 4,000 万円超と高い価格水準であり、いずれも芦屋市、大阪市、京都市などの住宅地に位置している駅が多い。「淀屋橋」「三宮」など 9 駅では資産倍率が近畿圏平均を上回り、「北浜」など 8 駅ではマンション PER が近畿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、良好な住宅地でマンションを所有すると“資産価値が目減りが少ない”、“賃貸により高収益を得る”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。

近畿圏 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	阪急神戸線	岡本	4,976	0.77	23.69
2	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	4,613	0.69	18.07
3	大阪市営地下鉄御堂筋線	淀屋橋	4,387	0.90	14.29
4	阪急神戸線	三宮	4,331	0.99	19.66
5	JR環状線	大阪	4,295	0.67	22.55
6	南海高野線	帝塚山	4,265	0.82	18.80
7	ポートアイランド線	貿易センター	4,255	0.59	22.26
8	阪堺軌道上町線	北畠	4,205	0.67	23.66
9	京都市営地下鉄烏丸線	松ヶ崎	4,172	0.86	20.29
10	叡山電鉄本線	修学院	4,125	0.67	22.71
11	JR神戸線	住吉	4,108	0.82	20.50
12	阪急神戸線	芦屋川	4,023	0.85	20.38
13	京都市営地下鉄烏丸線	丸太町	4,006	0.85	17.13
14	京阪鴨東線	丸太町	3,995	0.99	18.96
15	JR神戸線	芦屋	3,988	0.84	20.50
16	京阪鴨東線	出町柳	3,937	1.06	21.67
17	大阪市営地下鉄堺筋線	堺筋本町	3,917	1.03	17.52
18	JR東西線	新福島	3,912	0.78	20.95
19	JR環状線	森ノ宮	3,904	0.78	21.48
20	JR環状線	福島	3,899	0.80	17.53
近畿圏300駅平均			3,138	0.82	19.83

●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相対的に割安」ということになる。