

東京カンテイ、「マンション PBR ランキング 2014」を発表

首都圏マンションPBRの第1位は「表参道」の1.33、2年連続でトップも0.08ポイント低下
最もマンションPBRが低い駅は「京成大和田」の0.53 郊外エリアの資産性は分譲時に比べて3割減

首都圏でマンション PBR が最も良好だった駅は、2年連続で東京メトロ銀座線「表参道」(1.33)となった。以下の JR 山手線「品川」や「田町」などはいずれも都心に位置し、事業集積や人口集積がともに高いエリアでマンションの利用価値も相応に高いことから、マンション PBR が良好な水準で保たれる典型的な駅としてほぼ毎年ランクインしている。上位 20 駅の新築価格は概ね 4,000 万円台～5,000 万円台と高く 7,000 万円を超えるケースも珍しくないが、高い人気や良好な立地優位性を背景に資産性という実力を兼ね備えた駅が多く並んでいる。

マンション PBR が最も低かった駅は京成本線「京成大和田」(0.53)で、「土気」や「吹上」など下位 20 駅の多くが周辺 3 県や東京都下の郊外エリアに位置している。新築価格は 2,000 万円台～3,000 万円台前半が中心で、価格重視の購入であればハードルは相応に低い。ただ、都心への交通利便性は劣っており、中古流通時の平均価格が大きく下落することから、資産性を重視したマンション購入にはかなり不向きなエリアであることは否めない。また、都心立地でも分譲時にポテンシャル以上に値付けされた駅では資産性が大きく低下している。

首都圏 マンションPBR上位20駅

順位	沿線名	駅名	マンション PBR	①新築価格 (万円)	②中古価格 (万円)
1	東京メトロ銀座線	表参道	1.33	8,357	11,156
2	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	1.30	4,803	6,259
3	JR山手線	品川	1.30	4,794	6,263
4	JR京浜東北線	東神奈川	1.27	3,503	4,475
5	ゆりかもめ	お台場海浜公園	1.26	5,310	6,705
6	JR山手線	田町	1.25	4,911	6,158
7	京急本線	立会川	1.22	4,341	5,337
8	京王井の頭線	三鷹台	1.21	4,673	5,694
9	JR京浜東北線	横浜	1.19	4,859	5,810
10	東京メトロ銀座線	虎ノ門	1.18	7,622	9,015
11	都営地下鉄大江戸線	勝どき	1.16	4,874	5,696
12	JR山手線	日暮里	1.16	4,698	5,485
13	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	1.15	5,803	6,721
14	都営地下鉄浅草線	高輪台	1.14	7,545	8,611
15	JR山手線	新宿	1.14	5,705	6,506
16	東武伊勢崎線	曳舟	1.14	3,682	4,222
17	JR総武線	市ヶ谷	1.13	7,998	9,110
18	東急東横線	白楽	1.13	4,651	5,271
19	JR総武線	水道橋	1.12	6,691	7,531
20	東京メトロ有楽町線	辰巳	1.12	4,045	4,545

首都圏 マンションPBR下位20駅

順位	沿線名	駅名	マンション PBR	①新築価格 (万円)	②中古価格 (万円)
1	京成本線	京成大和田	0.53	2,530	1,364
2	JR外房線	土気	0.61	2,148	1,323
3	JR高崎線	吹上	0.63	2,322	1,485
4	西武池袋線	飯能	0.64	2,975	1,904
5	つくばエクスプレス	柏たなか	0.65	2,875	1,872
6	京成本線	京成臼井	0.67	2,290	1,538
7	JR相模線	南橋本	0.67	2,964	2,012
8	東葉高速鉄道	八千代緑が丘	0.67	3,107	2,101
9	JR青梅線	河辺	0.67	3,144	2,119
10	小田急小田原線	百合ヶ丘	0.67	4,349	2,954
11	JR総武線	千駄ヶ谷	0.67	8,163	5,482
12	小田急小田原線	町田	0.68	3,716	2,547
13	JR高崎線	籠原	0.69	2,353	1,634
14	京成本線	志津	0.69	2,550	1,774
15	埼玉高速鉄道	新井宿	0.69	3,138	2,193
16	京成本線	勝田台	0.70	2,803	1,963
17	西武新宿線	狭山市	0.71	2,669	1,905
18	京急本線	北品川	0.71	6,487	4,662
19	JR高崎線	宮原	0.72	3,437	2,485
20	西武新宿線	東村山	0.72	3,884	2,828

※①新築価格は2004年～2013年に分譲されたマンションの平均価格(70㎡換算)

※②中古価格は①から発生した中古流通事例の平均価格(70㎡換算)

※マンションPBRとは一定期間内に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した値(=②÷①)

※マンションPBR同値の順位は新築価格の多寡による(高額が上位)