

東京カンテイ、三大都市圏“2012年マンションPBRランキング”を発表
首都圏マンションPBRの第1位は「外苑前」の1.46 首都圏平均0.93を0.53ポイント上回る
低資産倍率の駅は多くが郊外に立地 「赤坂見附」など都心でも0.70と3割減の水準に

2012年に首都圏でマンションPBRが最も高かったのは東京メトロ銀座線「外苑前」(1.46)で、ランキング上位に登場する東京メトロ有楽町線「銀座一丁目」(1.40)や東京メトロ銀座線「三越前」(1.35)などを含め、いずれも都心に位置し、事業集積性および人口集積性が高く、マンションの“利用価値”も相応に高いため、マンションPBRが良好な水準に保たれる典型である。上位駅はいずれもマンション適地として開発用地があれば分譲事業が継続的に行われるエリアばかりであり、単なる人気だけでなく資産性という実力も伴った“マンション適地”である。

一方、マンションPBRが最も低かったのは千葉都市モノレール2号線「作草部」(0.54)で、以下JR高崎線「吹上」(0.59)や京成本線「勝田台」(0.64)など郊外に位置する駅が多く、資産価値を重視するのであれば出口戦略が立てにくいエリアにある駅が並んでいる。東京メトロ銀座線「赤坂見附」(0.70)や京王井の頭線「西永福」のように、都心およびその周辺に位置しながらマンションPBRが低調な駅もいくつか存在しており、これらの駅は結果的にエリアのポテンシャル以上の価格でマンションが分譲されていたことになる。

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	外苑前	1.46	8,703	12,777
2	東京メトロ有楽町線	銀座一丁目	1.40	5,063	7,133
3	東京メトロ銀座線	三越前	1.35	4,393	5,938
4	JR山手線	品川	1.34	4,582	6,151
5	都営地下鉄大江戸線	赤羽橋	1.32	6,301	8,331
6	東京メトロ有楽町線	辰巳	1.32	3,523	4,685
7	横浜高速鉄道みなとみらい線	みなとみらい	1.31	4,824	6,346
8	東京メトロ銀座線	表参道	1.27	7,500	9,596
9	JR山手線	田町	1.27	4,838	6,187
10	ゆりかもめ	お台場海浜公園	1.26	5,431	6,879
11	都営地下鉄大江戸線	勝どき	1.24	4,548	5,671
12	JR京浜東北線	東神奈川	1.23	3,463	4,265
13	都営地下鉄三田線	白金高輪	1.22	6,754	8,296
14	JR山手線	秋葉原	1.22	5,506	6,772
15	都営地下鉄三田線	白金台	1.21	7,983	9,664
16	東京メトロ銀座線	虎ノ門	1.20	7,943	9,552
17	東京メトロ有楽町線	月島	1.20	5,050	6,110
18	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	1.20	4,662	5,615
19	東京メトロ東西線	神楽坂	1.19	5,413	6,489
20	東京メトロ有楽町線	東池袋	1.19	5,411	6,481

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	千葉都市モノレール2号線	作草部	0.54	2,437	1,316
2	JR高崎線	吹上	0.59	2,369	1,419
3	京成本線	勝田台	0.64	3,046	1,957
4	京成本線	京成大和田	0.65	2,541	1,664
5	西武池袋線	飯能	0.67	2,884	1,933
6	JR五日市線	東秋留	0.67	2,901	1,966
7	京成本線	京成佐倉	0.68	2,429	1,675
8	小田急小田原線	百合ヶ丘	0.68	4,182	2,872
9	京成本線	京成臼井	0.69	2,394	1,674
10	西武新宿線	新狭山	0.69	2,679	1,867
11	JR相模線	南橋本	0.69	2,963	2,049
12	京成本線	志津	0.70	2,504	1,754
13	JR青梅線	河辺	0.70	3,108	2,198
14	多摩都市モノレール	大塚・帝京大学	0.70	3,192	2,254
15	東京メトロ銀座線	赤坂見附	0.70	10,934	7,748
16	京王井の頭線	西永福	0.71	7,632	5,441
17	小田急小田原線	秦野	0.72	2,937	2,141
18	JR外房線	大網	0.73	2,090	1,543
19	JR高崎線	籠原	0.73	2,353	1,721
20	JR八高線	北八王子	0.73	2,979	2,194

※①新築価格は2002年～2011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)