

## 東京カンテイ “マンションPBRランキング2013” を発表

近畿圏 マンションPBRトップは「中之島」の1.33 中古価格が新築分譲当時の価格を33%上回る

最もマンションPBRが低い駅は「帝塚山」の0.65 高額新築物件が駅勢圏の資産性に影響

近畿圏でマンションPBRが最も良好だったのは京阪中之島線「中之島」(1.33)で、例年は京都市中心部の駅が上位を独占する傾向にあるが、今回は大阪市内の駅が半数以上の11駅登場している。以下、京都市中心部の駅、阪神間および神戸市中心部の駅がランキングに登場しており、これらの駅はいずれも市街地の利便性の高いエリアに位置し、事業集積性および人口集積性が高く、分譲マンションの利用価値も高いため、近畿圏でマンションPBRが良好な水準に保たれる好例である。

マンションPBRが最も低かったのは南海高野線「帝塚山」(0.65)で、一部の高額分譲事例が新築マンションの平均価格を押し上げたことで駅勢圏の資産性に影響を与えている。以下、郊外に位置する駅が多く登場し、この点も首都圏と同じく交通便利性との相関性が高い。これらの駅は価格を重視する購入者には適しているが、中古マンション価格と比較すると、資産性という観点からは、結果的に新築価格がやや高かったということになる。

同様に、京阪本線「樟葉」など市街地中心部や近郊に位置するマンション適地も、中古価格から判断すると、新築価格がやや高かったということがわかる。

近畿圏 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	京阪中之島線	中之島	1.33	4,049	5,396
2	京阪鴨東線	神宮丸太町	1.25	4,952	6,197
3	阪急神戸線	岡本	1.25	4,594	5,762
4	京都市営地下鉄東西線	東山	1.24	4,478	5,594
5	JR大和路線	JR難波	1.23	3,180	3,924
6	京阪中之島線	なにわ橋	1.22	3,850	4,724
7	京都市営地下鉄烏丸線	今出川	1.20	4,227	5,089
8	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	1.19	3,744	4,461
9	京阪本線	三條	1.18	3,520	4,171
10	阪神本線	三宮	1.18	3,517	4,155
11	JR環状線	大阪	1.17	4,395	5,146
12	南海本線	難波	1.17	3,932	4,609
13	JR環状線	福島	1.15	4,180	4,843
14	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	1.14	4,039	4,610
15	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	1.12	3,943	4,435
16	大阪市営地下鉄御堂筋線	心齋橋	1.12	3,800	4,267
17	JR京都線	京都	1.12	2,887	3,255
18	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	1.11	5,006	5,604
19	京阪鴨東線	出町柳	1.10	4,106	4,529
20	京都市営地下鉄東西線	六地蔵	1.10	2,839	3,123

近畿圏 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	南海高野線	帝塚山	0.65	5,773	3,764
2	JR大和路線	奈良	0.73	2,779	2,048
3	京阪本線	淀	0.73	3,404	2,509
4	JR神戸線	土山	0.74	2,305	1,712
5	近鉄大阪線	大和八木	0.74	2,509	1,880
6	京都市営地下鉄東西線	東野	0.74	2,589	1,922
7	JR神戸線	明石	0.74	2,814	2,093
8	JR福知山線	三田	0.75	2,568	1,944
9	泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	0.75	2,896	2,195
10	京阪本線	樟葉	0.75	3,061	2,298
11	大阪市営地下鉄堺筋線	長堀橋	0.75	3,966	2,994
12	大阪高速鉄道大阪モノレール線	南摂津	0.76	2,681	2,039
13	近鉄けいはんな線	荒本	0.76	2,760	2,124
14	京阪本線	萱島	0.76	2,796	2,147
15	南海高野線	白鷺	0.76	2,987	2,282
16	神戸市営地下鉄西神山手線	長田	0.77	3,069	2,380
17	JR神戸線	朝霧	0.77	3,140	2,425
18	京阪本線	土居	0.77	3,501	2,710
19	叡山電鉄本線	一乗寺	0.77	3,765	2,907
20	JR片町線	徳庵	0.78	2,544	2,000

※①新築価格は2003年～2012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)