

東京カンテイ、「マンション PBR ランキング 2016」を発表

首都圏マンションPBRの第1位は「六本木一丁目」の1.56、2位以下とは0.30ポイント超の差
最もマンションPBRが低い駅は「ユーカリが丘」の0.59 郊外エリアでは資産倍率に復調の兆し見られず

首都圏でマンションPBRが最も良好だった駅は、前年まで4年連続トップだった「表参道」に替わって東京メトロ南北線「六本木一丁目」(1.56)となっており、1億円超という高額な投資に見合うだけの資産性や収益性を示している。上位駅の立地を見ると、①JR 山手線の内側&沿線周辺エリア(特に JR 中央線以南)、②横浜市中心部、③東京湾岸エリアに区分できる。これらエリアは高い居住ニーズに加えて資産性という実力も兼ね備えていることから、実需によるマンション購入者のみならず富裕層や国内外の投資家からも大いに注目を集めている。

マンションPBRが最も低かった駅は京成線「ユーカリが丘」(0.59)で、僅差で続く「飯能」や「八千代緑が丘」などの多くは前年のランキングにも登場しており、昨今の価格上昇局面においてもこれら郊外エリアではその殆どでマンションPBRの水準を下げている。また、「上北沢」や「馬車道」など都心部や横浜市中心部へのアクセス性が良好な駅もいくつか見られる。これら駅の中古価格自体は隣接する駅とさほど変わらない水準なのだが、新築分譲時に価値以上の値付けをされたことで結果的に資産倍率を大きく下げてしまっている。

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	東京メトロ南北線	六本木一丁目	1.56	10,155	15,885
2	京急本線	立会川	1.24	4,378	5,465
3	東京メトロ銀座線	外苑前	1.23	8,269	10,236
4	都営地下鉄三田線	御成門	1.22	6,700	8,193
5	京王井の頭線	三鷹台	1.22	4,758	5,839
6	JR根岸線	石川町	1.22	4,704	5,752
7	JR中央線	四ツ谷	1.20	8,499	10,220
8	東京メトロ南北線	麻布十番	1.19	9,245	11,078
9	東京メトロ銀座線	虎ノ門	1.19	7,846	9,392
10	JR山手線	品川	1.19	4,786	5,726
11	東急田園都市線	池尻大橋	1.18	7,350	8,721
12	JR山手線	新橋	1.17	6,705	7,851
13	東京メトロ銀座線	三越前	1.15	7,316	8,445
14	都営地下鉄三田線	白金高輪	1.14	7,560	8,669
15	京王井の頭線	神泉	1.14	7,299	8,334
16	JR中央線	御茶ノ水	1.14	6,861	7,840
17	JR根岸線	桜木町	1.14	5,224	5,984
18	都営地下鉄大江戸線	西新宿五丁目	1.13	6,475	7,370
19	東京臨海高速鉄道りんかい線	東雲	1.13	4,764	5,412
20	JR総武線	市ヶ谷	1.12	8,834	9,916

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	京成線	ユーカリが丘	0.59	3,230	1,925
2	西武池袋線	飯能	0.63	3,001	1,914
3	東葉高速鉄道	八千代緑が丘	0.64	3,275	2,127
4	JR青梅線	福生	0.65	3,502	2,305
5	京王線	上北沢	0.65	6,070	3,948
6	JR相模線	南橋本	0.66	3,083	2,048
7	小田急小田原線	海老名	0.66	3,649	2,444
8	小田急小田原線	町田	0.66	3,917	2,594
9	JR青梅線	河辺	0.67	3,170	2,149
10	JR高崎線	籠原	0.68	2,353	1,601
11	JR根岸線	新杉田	0.68	3,710	2,542
12	横浜高速鉄道みなとみらい線	馬車道	0.68	5,582	3,830
13	JR高崎線	吹上	0.69	2,433	1,686
14	東葉高速鉄道	村上	0.70	2,741	1,925
15	JR東海道本線	戸塚	0.70	3,691	2,585
16	日暮里・舎人ライナー	舎人	0.70	3,752	2,658
17	東武伊勢崎線	北越谷	0.71	2,678	1,910
18	東葉高速鉄道	八千代中央	0.71	2,756	1,959
19	つくばエクスプレス	柏たなか	0.71	2,862	2,034
20	西武新宿線	航空公園	0.71	3,244	2,314

※①新築価格は2006年～2015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)