

東京カンテイ、「マンション PBR ランキング 2014」を発表

近畿圏マンションPBRの第1位は「東山」の1.29、圏域平均0.89を0.40ポイント上回る

最もマンションPBRが低い駅は「帝塚山」の0.63 郊外エリアは購入ハードル低い反面、資産目減りも大きく

近畿圏でマンション PBR が最も良好だった駅は、京都市営地下鉄東西線「東山」(1.29)となった。ランキング上位の立地傾向は、①大阪市中心部、②京都市中心部および③阪神間に位置する駅の3パターンに大別でき、この特徴も例年と大きな違いはない。新築価格の大半が3,000 万円台後半～5,000 万円台の高価格帯だが、マンションの利用価値も相応に高くなるので中古流通時の平均価格も高水準を維持している。高額な新築価格に見合うだけの資産性があり、収益性も期待できることから、柔軟な出口戦略が取りやすい地域となっている。

マンション PBR が最も低かった駅は、2 年連続で南海高野線「帝塚山」(0.63)となった。一部の高額分譲事例が新築価格を押し上げ、10 年平均で5,773 万円と近畿圏の中でも突出しているが、中古流通時の平均価格は3,689 万円で 2,000 万円超もの売却差損が発生していた計算になる。他の駅を見ると、「淀」や「名谷」など郊外エリアに多く位置しており、交通利便性の高い相関性が確認できる。新築価格は2,000 万円台～3,000 万円台と、首都圏での郊外立地マンションに比べても大差ない水準であり、価格重視型の購入者には適したエリアと言えよう。

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	京都市営地下鉄東西線	東山	1.29	4,736	6,121
2	京阪中之島線	中之島	1.28	4,049	5,199
3	JR環状線	大阪	1.23	4,385	5,394
4	京阪中之島線	なにわ橋	1.20	3,860	4,655
5	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	1.19	4,802	5,722
6	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	1.16	3,749	4,380
7	JR環状線	福島	1.15	4,181	4,827
8	阪急神戸線	岡本	1.13	4,594	5,221
9	大阪市営地下鉄御堂筋線	心斎橋	1.13	3,900	4,409
10	JR神戸線	須磨海浜公園	1.13	3,145	3,561
11	阪急京都線	烏丸	1.12	5,046	5,693
12	京阪鴨東線	出町柳	1.11	4,106	4,558
13	南海本線	難波	1.11	3,932	4,370
14	京都市営地下鉄東西線	六地蔵	1.11	2,839	3,153
15	阪急神戸線	芦屋川	1.09	4,036	4,409
16	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	1.08	4,015	4,365
17	近鉄難波線・奈良線	大阪上本町	1.08	3,965	4,307
18	京阪鴨東線	神宮丸太町	1.07	5,046	5,414
19	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	1.06	4,079	4,344
20	京阪本線	関目	1.06	3,296	3,515

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	0.63	5,773	3,689
2	京阪本線	淀	0.68	3,404	2,336
3	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	0.69	2,807	1,940
4	JR神戸線	明石	0.70	2,833	2,010
5	JR神戸線	土山	0.72	2,305	1,682
6	JR大和路線	奈良	0.72	3,047	2,194
7	京都市営地下鉄東西線	東野	0.73	2,589	1,892
8	南海高野線	白鷺	0.73	3,025	2,220
9	叡山電鉄本線	一乗寺	0.73	3,973	2,908
10	近鉄けいはんな線	荒本	0.74	2,909	2,178
11	JR阪和線	美草園	0.74	3,501	2,618
12	大阪高速鉄道大阪モノレール線	南摂津	0.75	2,681	2,012
13	京阪本線	土居	0.75	3,501	2,660
14	近鉄大阪線	大和八木	0.76	2,509	1,909
15	京阪本線	萱島	0.76	2,800	2,151
16	泉北高速鉄道線	泉ヶ丘	0.76	2,937	2,249
17	阪急今津線	仁川	0.76	3,711	2,855
18	山陽電気鉄道本線	飾磨	0.77	2,344	1,812
19	JR神戸線	加古川	0.77	2,553	1,989
20	JR阪和線	和泉府中	0.77	2,606	2,032

※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)