

東京カンテイ、「マンション PBR ランキング 2016」を発表

中部圏マンションPBRの第1位は「名古屋」の1.35、5年連続トップも2014年を境に低下傾向

最もマンションPBRが低い駅は「八事日赤」の0.64 人気の高いエリアもポテンシャル以上の値付けで低い資産倍率に

中部圏でマンション PBR が最も良好だった駅は JR 東海道本線「名古屋」(1.35)で、5年連続のトップとなった。ただ、中古価格は経年によってやや下げており、マンション PBR も 2014 年の 1.46 をピークに低下傾向を示している。ランキング上位に登場する駅の特徴は例年と変わらず、名古屋市営地下鉄名城線とその内側エリアに位置する駅を中心に、居住環境と交通利便性のバランスが良い駅が多く登場している。マンション PBR が 1 倍以上の駅は 8 駅と 2014 年の 5 駅から僅かに増えたが、上位 20 駅の全てで 1 倍以上となっている首都圏や近畿圏に比べると決して多くはない。

マンション PBR が最も低かった駅は名古屋市営地下鉄名城線「八事日赤」(0.64)であった。住宅地として人気の高いエリアではあるが、同沿線の「本山」や「八事」といった複数路線利用可能な駅と同程度の新築価格で分譲されたことで、中古流通した際には交通利便性の良し悪しによって大きく資産倍率を下げたものとみられる。他の駅を見ると、その多くが名古屋市の近郊～郊外エリアや中部圏の郊外エリアに位置しており、首都圏や近畿圏と同じように立地優位性と資産性との相関性を窺い知ることができる。

中部圏 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	JR東海道本線	名古屋	1.35	3,947	5,350
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	1.19	3,348	3,989
3	名古屋市営地下鉄名城線	上前津	1.13	3,722	4,234
4	名古屋市営地下鉄東山線	池下	1.12	4,246	4,766
5	名古屋市営地下鉄名城線	西高蔵	1.04	3,657	3,806
6	名古屋市営地下鉄東山線	覚王山	1.03	4,657	4,816
7	名古屋市営地下鉄鶴舞線	いりなか	1.01	4,514	4,560
8	名古屋市営地下鉄桜通線	中村区役所	1.01	2,895	2,931
9	JR中央本線	勝川	0.99	2,508	2,499
10	JR紀勢本線	津	0.99	2,385	2,376
11	名古屋市営地下鉄東山線	星ヶ丘	0.96	3,342	3,214
12	名古屋市営地下鉄名城線	自由ヶ丘	0.96	3,213	3,092
13	名古屋市営地下鉄名城線	ナゴヤドーム前矢田	0.96	2,875	2,775
14	名鉄名古屋本線	名鉄岐阜	0.96	2,407	2,317
15	名古屋市営地下鉄名城線	久屋大通	0.94	4,397	4,134
16	JR中央本線	千種	0.94	3,963	3,731
17	JR中央本線	大曾根	0.94	2,940	2,780
18	名鉄河和線	南加木屋	0.93	2,610	2,435
19	JR中央本線	多治見	0.93	2,117	1,973
20	名古屋市営地下鉄桜通線	車道	0.92	3,721	3,426

中部圏 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	名古屋市営地下鉄名城線	八事日赤	0.64	4,234	2,720
2	名古屋市営地下鉄鶴舞線	平針	0.69	3,133	2,184
3	JR東海道本線	大垣	0.74	2,547	1,897
4	名古屋市営地下鉄鶴舞線	原	0.74	3,337	2,477
5	名古屋市営地下鉄東山線	本郷	0.74	3,371	2,497
6	名古屋市営地下鉄東山線	伏見	0.74	5,140	3,814
7	名古屋市営地下鉄桜通線	徳重	0.75	3,005	2,254
8	JR武豊線	石浜	0.76	1,841	1,414
9	JR東海道本線	豊橋	0.76	2,700	2,058
10	名古屋市営地下鉄東山線	高畑	0.76	2,708	2,066
11	名鉄名古屋本線	前後	0.77	2,488	1,916
12	近鉄名古屋線	近鉄蟹江	0.77	2,585	2,004
13	名古屋市営地下鉄鶴舞線	植田	0.77	3,320	2,586
14	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	荒子川公園	0.78	2,763	2,178
15	JR東海道本線	大高	0.78	2,828	2,230
16	JR東海道本線	浜松	0.78	2,852	2,241
17	名古屋市営地下鉄東山線	新栄町	0.78	3,615	2,854
18	名古屋臨海高速鉄道あおなみ線	稲永	0.79	2,157	1,705
19	近鉄名古屋線	富吉	0.79	2,309	1,840
20	名鉄小牧線	小牧口	0.79	2,344	1,865

※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(高値が上位)