

**東京カンテイ、「マンション PBR ランキング 2016」を発表**  
**近畿圏マンションPBRの第1位は「元町」の1.44、圏域平均0.89を0.55ポイント上回る**  
**最もマンションPBRが低い駅は「名谷」の0.68 購入ハードル低いが資産価値は約900万円も下げ**

近畿圏でマンションPBRが最も良好だった駅は、JR神戸線「元町」(1.44)で、前年に比べて中古価格が900万円ほど上昇したことで資産倍率も0.20ポイント高まっている。ランキング上位の立地傾向を見ると、①大阪中心部や②京都市中心部は例年通りだが、今回は阪神間エリアに替わって③神戸市中心部に位置する駅が登場してきている。首都圏と同じく、主要都市の中心部に対して居住・購入の両ニーズが集中する傾向があり、これまで住宅地として高い人気を誇っていた阪神間エリアでは相対的にニーズが低減したことで資産価値の低下が生じたものと推察される。

マンションPBRが最も低かった駅は、神戸市営地下鉄西神山手線「名谷」(0.68)であった。神戸市中心部の以西に位置しているため、新築価格は近畿圏平均を下回る水準であるが、中古価格も相応に低下し、結果的に900万円ほど売却差損が生じていた計算になる。この他、下位ランキングには奈良エリアをはじめ、大阪府、兵庫県および京都府の郊外エリアに位置する駅が多く登場する。価格面で購入ハードルが低いエリアとなっているものの、その立地条件から高い資産倍率を期待することは難しいと言えよう。

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	JR神戸線	元町	1.44	4,166	6,031
2	阪急京都線	桂	1.43	3,640	5,214
3	阪急京都線	烏丸	1.24	5,105	6,350
4	大阪市営地下鉄堺筋線	北浜	1.24	4,676	5,813
5	JR環状線	大阪	1.24	4,385	5,471
6	大阪市営地下鉄御堂筋線	なんば	1.13	3,167	3,603
7	大阪市営地下鉄四つ橋線	四ツ橋	1.12	3,997	4,480
8	大阪市営地下鉄四つ橋線	肥後橋	1.10	4,415	4,883
9	神戸市営地下鉄海岸線	みなと元町	1.10	3,759	4,153
10	JR琵琶湖線	草津	1.10	2,853	3,163
11	京阪鴨東線	神宮丸太町	1.08	6,058	6,578
12	大阪市営地下鉄御堂筋線	梅田	1.08	4,369	4,747
13	JR東西線	新福島	1.08	4,040	4,393
14	JR環状線	大正	1.08	3,103	3,361
15	京都市営地下鉄東西線	六地蔵	1.07	2,839	3,046
16	JR神戸線	三ノ宮	1.06	4,118	4,388
17	大阪市営地下鉄千日前線	桜川	1.06	3,300	3,521
18	京阪中之島線	中之島	1.05	4,494	4,762
19	京都市営地下鉄東西線	太秦天神川	1.04	2,997	3,138
20	京都市営地下鉄烏丸線	五条	1.03	4,419	4,592

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	神戸市営地下鉄西神山手線	名谷	0.68	2,877	1,961
2	近鉄難波線・奈良線	新大宮	0.68	2,991	2,047
3	南海高野線	帝塚山	0.69	5,721	4,001
4	JR神戸線	舞子	0.70	3,141	2,228
5	JR神戸線	明石	0.70	3,182	2,234
6	JR神戸線	六甲道	0.71	4,021	2,889
7	近鉄難波線・奈良線	近鉄奈良	0.72	3,410	2,464
8	京阪本線	門真市	0.73	2,918	2,137
9	京都市営地下鉄東西線	東野	0.74	2,871	2,127
10	京都市営地下鉄東西線	醍醐	0.74	3,064	2,276
11	近鉄難波線・奈良線	菖蒲池	0.74	3,091	2,297
12	京阪本線	寝屋川市	0.74	3,111	2,311
13	近鉄難波線・奈良線	布施	0.74	3,278	2,453
14	泉北高速鉄道線	光明池	0.75	2,643	2,006
15	JR神戸線	朝霧	0.75	3,310	2,508
16	京阪本線	滝井	0.75	3,531	2,652
17	近鉄難波線・奈良線	生駒	0.75	3,887	2,953
18	JR東西線	大阪天満宮	0.75	4,545	3,441
19	山陽電気鉄道本線	飾磨	0.76	2,318	1,767
20	山陽電気鉄道本線	西新町	0.76	2,616	1,992

※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)