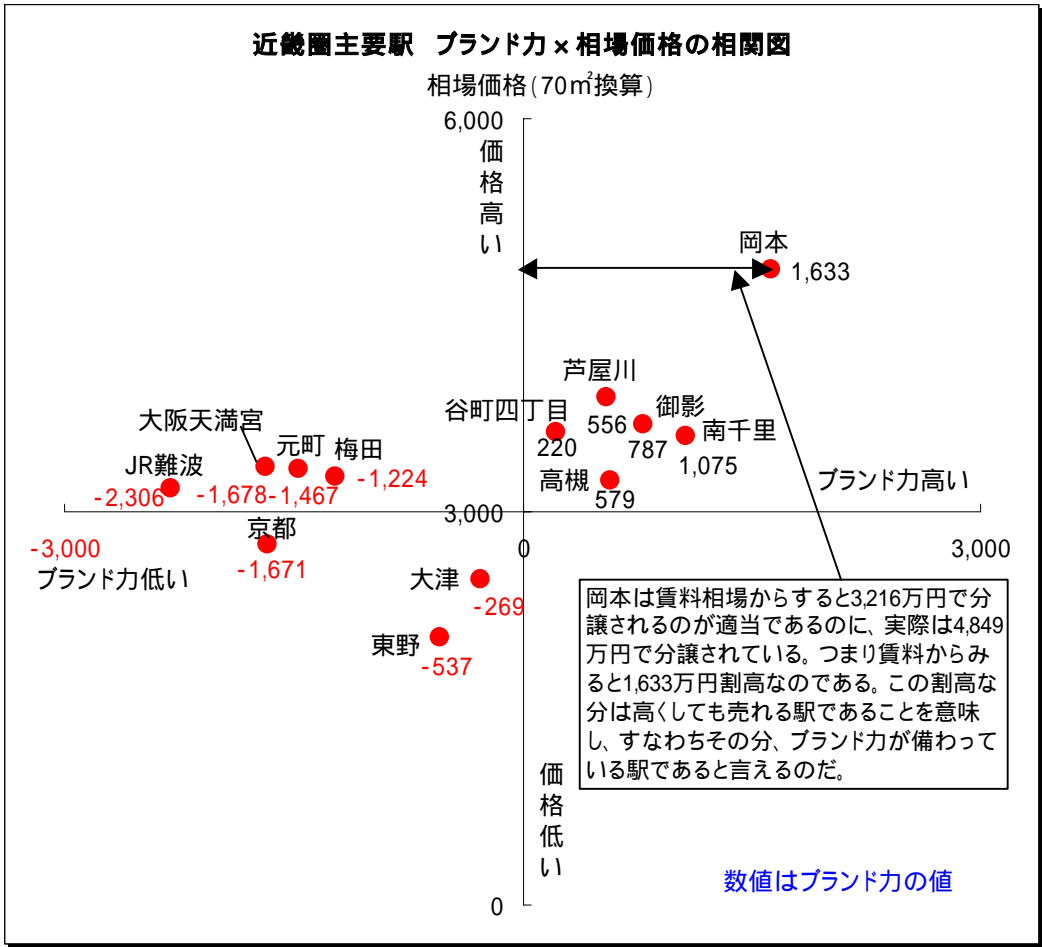


東京カンテイ 近畿圏主要駅のマンション・ブランド力を数値化  
**ブランド力のある駅、「岡本」、「南千里」、「御影」**  
 JR 難波はブランド力はないが相場賃料から見て 2,300 万円も“お得”な駅

東京カンテイは、首都圏の駅ごとの相場賃料(2001~2006年6月で集計)から、駅ごとの「賃料換算価格」(賃料からみて適正な水準にある価格)を求め、各駅の相場分譲価格(2001~2006年6月で集計)との比較を行い、駅ごとのブランド力を算出した。

**ブランド力 = 実際の相場価格 - 賃料換算価格**



近畿圏においてブランド力のある駅は、大阪市、神戸市の中心で、「岡本」、「南千里」、「御影」に代表される高額マンションが供給される駅である。住宅地としての歴史もあり、住環境も整っていることから、高い居住ニーズでブランド価格が維持されている駅である。反対に「JR 難波」、「大阪天満宮」、「京都」、「元町」などは、利便性が極めて良く元々は商業地であり居住ニーズもあるが、住宅地として環境が整っているわけではなく賃料の高さが分譲価格には直結していない駅である。

賃料相場が20万円の駅Aの“適正価格”は次の式で求められる。

首都圏平均PER × (駅Aの賃料相場 × 12) = 駅Aの“適正価格”

(例) 21.15 × (20万円 × 12) = 5,076万円 (×12は年間賃料)

賃料相場が20万円の駅は、平均PER21.15で換算すると5,076万円が「適正価格」であり、仮に駅Aの価格相場が7,000万円だとすると、1,924万円もの高い“ブランド力”が発生していることになる。ある駅のマンションPERが首都圏の平均PERと同じ場合、その駅の価格は賃料相場から見て“適正”分譲価格であると言える。

「JR難波」や「大阪天満宮」などは賃料相場から見て相場価格（分譲価格）が低いブランド力がない駅で、**収益性から見ると割安に購入可能な駅**である。

「JR難波」は賃料相場から見れば5,482万円の分譲価格が適当な駅だが、相場価格は3,176万円と2,306万円も“お得”な駅で、収益性のバランスから見れば、**将来値上がりの可能性**もある。

#### 近畿圏 賃料相場から見て割安な駅ベスト20

	沿線名	駅名	70㎡相場 価格	賃料換算 価格	価格差 (ブランド力)
1	JR大和路線	JR難波	3,176	5,482	-2,306
2	JR東西線	大阪天満宮	3,346	5,024	-1,678
3	JR神戸線	元町	3,324	4,791	-1,467
4	大阪市営長堀鶴見緑地線	松屋町	3,028	4,466	-1,438
5	阪急京都線	烏丸	3,028	4,379	-1,351
6	大阪市営御堂筋線	梅田	3,261	4,485	-1,224
7	大阪市営谷町線	中崎町	3,197	4,176	-979
8	近鉄奈良線	上本町	3,346	4,306	-960
9	大阪市営堺筋線	長堀橋	3,536	4,391	-854
10	大阪市営堺筋線	日本橋	3,007	3,839	-832
11	京都市営烏丸線	四条	3,473	4,257	-784
12	京都市営烏丸線	烏丸御池	3,346	4,094	-748
13	京都市営東西線	京都市役所前	3,494	4,222	-728
14	京都市営烏丸線	今出川	3,049	3,708	-658
15	大阪市営谷町線	谷町六丁目	3,197	3,854	-657
16	京都市営烏丸線	五条	3,176	3,829	-653
17	神戸市営西神・山手線	新神戸	3,155	3,790	-635
18	大阪市営長堀鶴見緑地線	西大橋	3,536	4,125	-589
19	神戸高速鉄道線	高速神戸	3,028	3,608	-580
20	大阪市営千日前線	西長堀	3,070	3,643	-572

単位: 万円

**阪急神戸線岡本には1,600万円ものブランド力が、阪急線沿線はブランド力が高い**

下記の駅は賃料相場と比べて相場価格が割高な駅で、価格にブランド力が備わった駅である。「岡本」や「南千里」は高級住宅地として純粋にブランド力が価格に乗った駅である。いずれも居住ニーズの高い駅であり、賃料が高額になっているが、そこにブランド力が加わって、さらに高額なマンションが供給されている。収益性に関わらず立地のステータスを重視する人が購入する駅である。実に20位中15駅が阪急線沿線である。

**近畿圏 賃料相場から見て割高 = ブランド力のある駅ベスト20**

	沿線名	駅名	70㎡相場 価格	賃料換算 価格	価格差 (ブランド力)
1	阪急神戸線	岡本	4,849	3,216	1,633
2	阪急箕面線	箕面	3,642	2,277	1,365
3	阪急千里線	南千里	3,579	2,504	1,074
4	阪急今津線	逆瀬川	3,219	2,293	926
5	山陽電鉄本線	大蔵谷	3,070	2,196	874
6	阪急宝塚線	雲雀丘花屋敷	3,388	2,525	863
7	阪急宝塚線	蛭池	3,388	2,552	836
8	阪急神戸線	御影	3,663	2,876	788
9	阪急京都線	桂	3,007	2,257	749
10	阪急箕面線	牧落	3,028	2,331	697
11	北大阪急行電鉄線	桃山台	3,642	2,984	658
12	阪急千里線	北千里	3,536	2,882	654
13	阪急京都線	高槻市	3,049	2,466	583
14	JR京都線	高槻	3,240	2,661	579
15	阪急神戸線	芦屋川	3,875	3,319	556
16	阪急京都線	茨木市	3,324	2,777	547
17	阪急甲陽線	甲陽園	3,155	2,614	541
18	阪急千里線	山田	3,028	2,510	518
19	近鉄奈良線	学園前	3,007	2,496	510
20	JR京都線	東淀川	3,028	2,523	505

単位:万円

発行 株式会社 東京カンテイ

リリース日 2006年7月27日(木)

発表場所 国土交通省記者会  
大阪建設記者クラブ  
名古屋商工会議所記者クラブ

本記事の無断転載を禁じます。