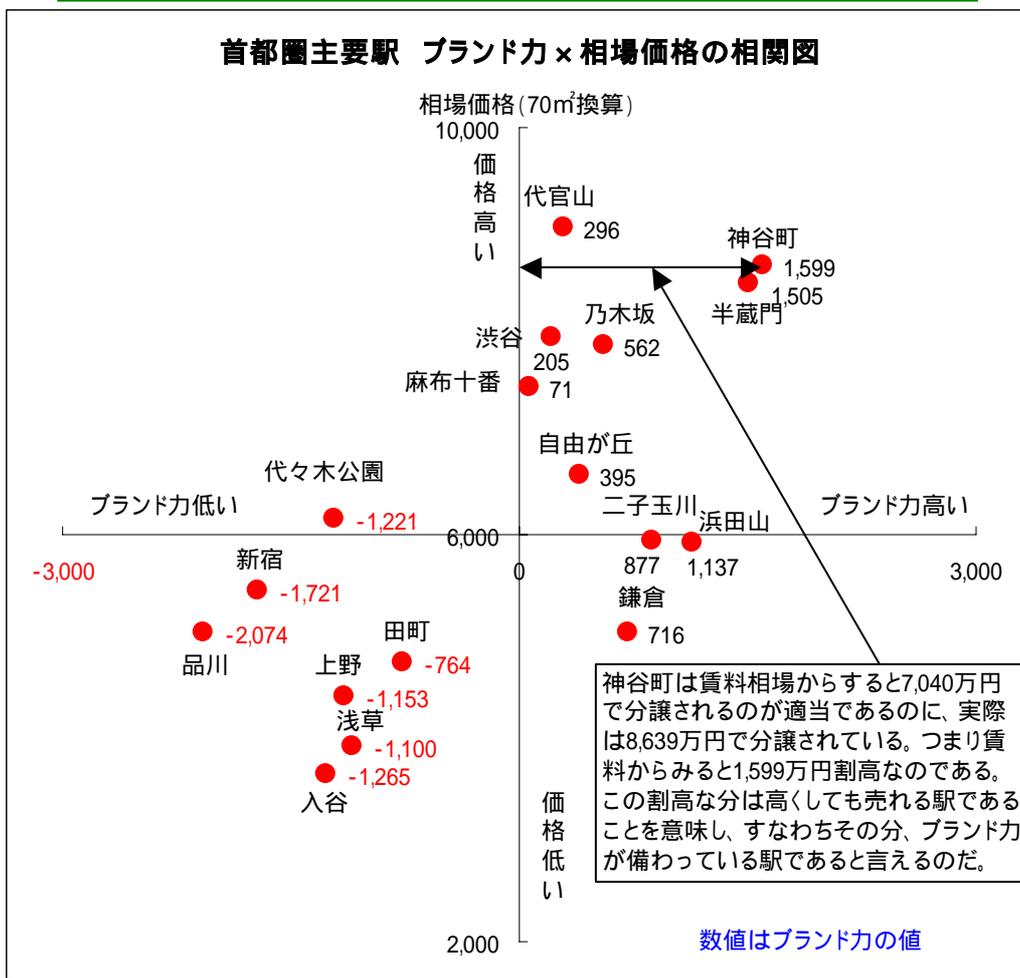


東京カンテイ 首都圏の分譲マンション・ブランド立地を駅別に数値化
ブランド力のある駅、「神谷町」、「半蔵門」、「浜田山」
 JR 品川はブランド力はないが相場賃料から見て 2,000 万円も“お得”な駅

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、各駅の実際の相場分譲価格（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



「神谷町」は集計対象としたすべての駅のなかで最も賃料換算価格と相場価格の価格差 (= ブランド力) があり、1,599 万円の差がある。また「半蔵門」もブランド力が 1,505 万円と圧倒的に高くなっている。「乃木坂」、「自由が丘」、「代官山」はいずれも居住ニーズの高い駅であり、商業性も際立って高いために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。

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。

$$\text{首都圏平均 PER} \times (\text{駅Aの賃料相場} \times 12) = \text{駅Aの“適正価格”}$$

$$(\text{例}) 21.15 \times (20 \text{ 万円} \times 12) = 5,076 \text{ 万円} \quad (\times 12 \text{ は年間賃料})$$

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。

「品川」や「月島」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。

「品川」は賃料相場から見れば7,114万円の分譲価格が適当な駅だが、相場価格は5,040万円と2,075万円も“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。

首都圏 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山手線	品川	5,040	7,114	-2,075
2	有楽町線	月島	5,061	7,112	-2,051
3	JR山手線	新宿	5,442	7,163	-1,721
4	浅草線	東日本橋	4,447	6,162	-1,715
5	有楽町線	新富町	4,786	6,422	-1,636
6	半蔵門線	水天宮前	4,595	6,190	-1,595
7	日比谷線	八丁堀	4,807	6,260	-1,453
8	有楽町線	辰巳	3,409	4,836	-1,427
9	都営大江戸線	勝どき	4,341	5,626	-1,285
10	日比谷線	入谷	3,642	4,907	-1,265
11	千代田線	代々木公園	6,162	7,383	-1,221
12	日比谷線	人形町	4,595	5,797	-1,202
13	JR総武快速線	馬喰町	5,357	6,553	-1,196
14	都営新宿線	浜町	4,616	5,801	-1,185
15	JR山手線	上野	4,404	5,557	-1,153
16	都営大江戸線	東新宿	5,336	6,483	-1,147
17	日比谷線	築地	5,061	6,184	-1,123
18	JR山手線	浜松町	5,738	6,852	-1,113
19	銀座線	浅草	3,917	5,017	-1,100
20	銀座線	表参道	7,475	8,571	-1,096

単位: 万円

日比谷線「神谷町」、半蔵門線「半蔵門」には1,500万円ものブランド力が

上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。「神谷町」や「半蔵門」は商業性ブランドが価格に反映した駅。「浜田山」や「上野毛」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。

首都圏 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	日比谷線	神谷町	8,639	7,040	1,599
2	半蔵門線	半蔵門	8,470	6,965	1,505
3	京浜急行本線	北品川	6,141	4,984	1,157
4	京王井の頭線	浜田山	5,929	4,792	1,137
5	東急大井町線	上野毛	5,929	4,849	1,080
6	西武新宿線	花小金井	3,727	2,705	1,022
7	小田急江ノ島線	片瀬江ノ島	4,595	3,609	986
8	京成本線	勝田台	3,049	2,074	975
9	東急田園都市線	青葉台	4,235	3,281	954
10	小田急小田原線	新百合ヶ丘	4,044	3,158	886
11	東急田園都市線	二子玉川	5,950	5,073	877
12	東急大井町線	尾山台	5,823	5,031	792
13	東急田園都市線	藤が丘	4,108	3,342	766
14	JR横浜線	十日市場	3,727	2,994	733
15	JR横須賀線	鎌倉	5,040	4,324	716
16	京王線	上北沢	5,633	4,924	708
17	京王線	桜上水	5,633	4,954	679
18	JR中央線	日野	3,452	2,790	661
19	東急田園都市線	用賀	5,802	5,171	631
20	西武池袋線	大泉学園	3,939	3,313	626

単位:万円

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。

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。