

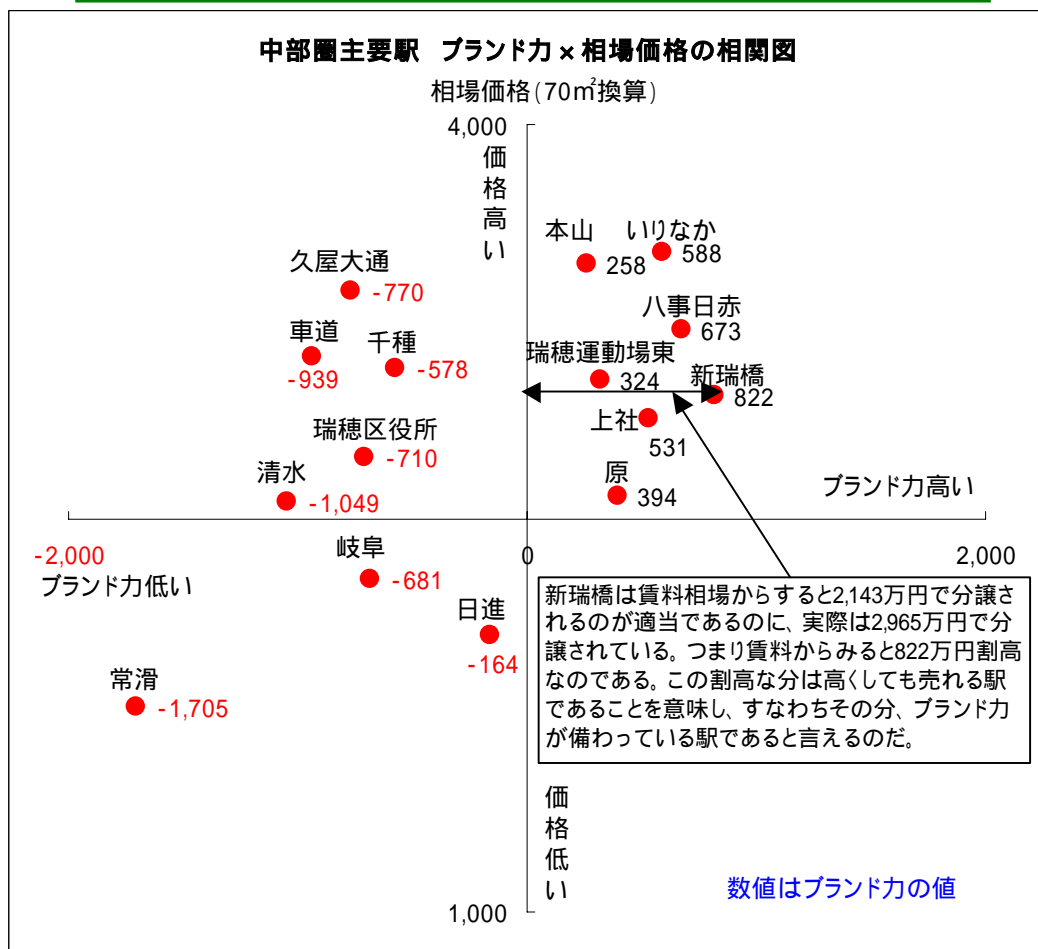
東京カンテイ 中部圏主要駅のマンション・ブランド力を数値化

ブランド力のある駅、「新瑞橋」、「八事日赤」、「いりなか」

車道はブランド力はないが相場賃料から見て 939 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。

$$\text{ブランド力} = \text{実際の相場価格} - \text{賃料換算価格}$$



「いりなか」、「八事日赤」、「本山」などは高級住宅地を持つ駅である。住環境の良さが相場価格に反映して高いものの賃料はそれほど高くないため、相場価格が割高になるブランド駅である。「常滑」は賃料換算価格と比べ相場価格の低さが際立っている。中部国際空港の最寄駅としての利便性が評価され賃料が上昇している。「久屋大通」、「千種」、「車道」という名古屋市の中心にある駅もブランド力が低くお買い得な駅が多い。賃料相場が高く、本来はもっと高額な分譲価格で供給できる駅である。

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 PER 21.15 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。

「清水」や「車道」、「丸の内」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 1,000 万円程度割安に購入可能な駅**である。

「車道」は賃料相場から見れば 4,052 万円の分譲価格が適当な駅だが、相場価格は 3,113 万円と 939 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。

「常滑」のブランド力の低さが目立つ。賃料換算価格は 3,484 万円であるが郊外の駅であるため相場価格は 1,779 万円と安い。他には「丸の内」、「久屋大通」、「千種」という名古屋市の中心にある駅が多くなっている。

中部圏 賃料相場から見て割安な駅ベスト 10

	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	名鉄常滑線	常滑	1,779	3,484	-1,705
2	名鉄瀬戸線	清水	2,562	3,611	-1,049
3	市営地下鉄桜通線	車道	3,113	4,052	-939
4	市営地下鉄桜通線	丸の内	3,303	4,218	-914
5	市営地下鉄名城線	久屋大通	3,367	4,137	-771
6	市営地下鉄桜通線	瑞穂区役所	2,732	3,442	-710
7	JR 中央本線	千種	3,070	3,648	-578
8	市営地下鉄名城線	神宮西	2,859	3,409	-551
9	市営地下鉄鶴舞線	浅間町	2,520	3,031	-511
10	市営地下鉄桜通線	吹上	2,732	3,215	-484

単位: 万円

名古屋市の東部にブランド力の備わった駅が集中

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。「新瑞橋」や「塩釜口」、「八事日赤」、「いりなか」は高級住宅地として純粋にブランド力が価格にのった駅である。各駅ともに名古屋市の東部に位置する駅である。

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。10 位中 10 駅が市営地下鉄内の沿線の駅である。

中部圏 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	市営地下鉄名城線	新瑞橋	2,965	2,143	821
2	市営地下鉄鶴舞線	塩釜口	2,901	2,099	802
3	市営地下鉄名城線	八事日赤	3,219	2,546	673
4	市営地下鉄名城線	名城公園	3,113	2,464	649
5	市営地下鉄鶴舞線	いりなか	3,515	2,927	588
6	市営地下鉄東山線	一社	3,007	2,439	568
7	市営地下鉄東山線	上社	2,880	2,349	531
8	市営地下鉄鶴舞線	川名	2,880	2,370	510
9	市営地下鉄東山線	池下	3,219	2,728	491
10	市営地下鉄東山線	伏見	3,282	2,804	478

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。