

データから見る東京 23 区の割安賃貸マンションのエリア

2018 年 4 月 13 日

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

投資調査第 1 部 主任研究員 菅田 修

E-mail: sugata@smtri.jp

- ▶ アプリなどのインターネットを通じた物件検索が一般化してきたことで、以前に比べると賃貸物件や相場についての情報は増加しているが、賃貸需要者にとっては、割安な物件であるかを判断する指標が乏しい。
- ▶ 東京 23 区全体で賃料モデルを構築し、理論賃料と募集賃料の乖離幅から、RR 比率を算出。RR 比率が 1.0 から離れている割合が高いエリアをミスマーケティングしやすいエリアとして抽出。
- ▶ その結果、古くから人気の高い住宅地を内包するエリア：目黒区・世田谷区・渋谷区(グループ①)と、東京駅などの都心部への交通利便性が高く近年人気が高まっているエリア：荒川区・足立区(グループ②)の 2 グループが、ミスマーケティングしやすいエリアとして選定された。

情報化社会においても割安な物件を探すのが難しい賃貸マンション市場

近年、良好な雇用環境に下支えされ、東京 23 区の賃貸マンションは需給バランスが改善し、賃料相場が緩やかに上昇している。ただし、一般的な賃貸需要者の所得環境は明確な改善へと結びついていないと見られ、賃料負担力は大きく変化していない。そうすると、生活コストに占める住宅賃料の割合が上昇する傾向にあり、需要者は出来るだけ割安な賃貸物件を探索するはずである。

アプリなどのインターネットを通じた物件検索が一般化してきたことで、以前に比べると賃貸物件や相場についての情報は増加している。しかし、賃貸需要者にとっては、引っ越しを伴う物件検索の機会は限られており、不動産は個別性が強くエリアの相場観を認識できても割安な物件であるかを判断する指標が乏しい状況下にある。

そこで、本レポートでは、どのようなエリアや物件が割安にミスマーケティングされやすいかを東京 23 区で分析を行い、狙い目なエリアや物件属性を明らかにする。

東京 23 区全体で賃料を被説明変数とするモデルを構築し、物件ごとの理論賃料を算出

割安な物件を探索するには、ミスマーケティングを定義する必要がある。本レポートにおけるミスマーケティングとは、LIFULL が保有する賃貸マンションのデータを活用して、東京 23 区全体で(募集)賃料を被説明変数として構築したモデルから算出される物件ごとの理論賃料と分析に用いた募集賃料の乖離幅が大きいことを指す。そのためには、理論賃料を算出する必要がある。そこで、下記のデータ区分に該当するデータを用いて分析を行い、(図表 1)のように説明力の高いモデルによって、各物件の理論賃料を算出した。

【分析に用いたデータ区分】

- ▶ 分析期間・対象エリア／2017 年・東京 23 区全体
- ▶ 物件種別／マンション(鉄骨造、RC 造、SRC 造)
- ▶ 部屋タイプ／単身者向け住戸(1R、1K、1DK)

(図表 1) 東京 23 区モデルに使用した主要変数の統計量

東京23区 変数名	被説明変数: ln(賃料)		
	係数	t値	有意水準
定数項	9.6735	903.77	***
ln(専有面積)	0.6377	2578.79	***
ln(徒歩距離)	-0.0245	-280.06	***
ln(築年数)	-0.0907	-1239.34	***
ln(主要駅までの時間)	-0.0069	-233.29	***
総階数	0.0118	739.2	***
R-squared	0.8663		
sample size	4,346,244		

※「*」は有意水準。***, **, *はそれぞれ1%, 5%, 10%を示す。

出所) LIFULL のデータを用いて三井住友トラスト基礎研究所作成

RR が 1.1 以上の比率が高い区を抽出することで割安な物件が多いエリアを選定

物件ごとに算出した理論賃料とそれぞれの募集賃料から、以下に定義する RR を算出する。RR が 1.0 から大きく乖離しているとミスマーケティングが生じていることを示す。

- $RR = \text{理論賃料} \div \text{募集賃料}$
- $RR > 1$ の物件は割安であると言え、 $RR < 1$ の物件は割高であると言える。

RR を算出した結果、多くの物件は 0.9 以上 1.1 未満のレンジに納まっている。しかし、区別でみると、このレンジ外の物件比率が高い行政区がいくつか存在している。本レポートでは、割安な物件を探索する条件を明らかにしたいので、(図表 2)の黄色セルのエリア(RR が 1.1 以上の比率が 23 区の中で上位 5 区)に注目する。

(図表 2) 東京 23 区の区別 RR 比率割合

行政区名	千代田区	中央区	港区	品川区	目黒区	大田区	世田谷区	新宿区
0.9%未満比率	10.3%	10.2%	13.6%	10.7%	14.4%	8.1%	15.7%	12.3%
1.1%以上比率	14.3%	15.0%	16.3%	14.9%	18.7%	12.0%	19.6%	17.0%
行政区名	渋谷区	中野区	杉並区	文京区	豊島区	北区	板橋区	練馬区
0.9%未満比率	15.6%	10.4%	10.5%	9.8%	8.7%	8.7%	9.0%	8.8%
1.1%以上比率	18.6%	16.4%	14.6%	13.2%	12.0%	16.2%	14.5%	14.1%
行政区名	台東区	墨田区	江東区	荒川区	足立区	葛飾区	江戸川区	
0.9%未満比率	11.2%	7.9%	11.9%	14.3%	14.4%	11.3%	9.7%	
1.1%以上比率	18.2%	13.7%	14.8%	18.9%	19.0%	16.4%	17.0%	

出所) LIFULL のデータを用いて三井住友トラスト基礎研究所作成

注) 0.9%未満の赤いセル、1.1%以上の黄色いセルは、比率の高さが 23 区の中で上位 5 区を示す。

古くから人気の高い城南エリアと近年評価が上がっている城東エリアの割安物件比率が高い

RRを算出した結果、理論賃料に比べて募集賃料が割安な物件が多いエリアとして、目黒区・世田谷区・渋谷区・荒川区・足立区が上位に上がった。これらは立地的な観点から、以下の2つに分類できる。

- グループ①:古くから人気の高い住宅地を内包するエリア:目黒区・世田谷区・渋谷区
- グループ②:東京駅などの都心部への交通利便性が高く近年人気が高まっているエリア:荒川区・足立区

グループ①は、住宅地として人気が高いことから、強気なプライシングがされていそうな印象をもたれがちである。もちろん、そういった割高物件の比率も高いが、物件によっては割安なものも多く、賃貸マンションを探す際には狙い目なエリアと言える。また、グループ②は、近年の住みたい街ランキングで上位にランクインすることも増えた北千住が所在することにも代表されるように、住宅地としての評価が高まってきているエリアと言える。こういったエリアも賃料が緩やかに上昇しているものの、割安な物件の割合が高く狙い目なエリアと言える。

ただし、これらのエリアは、割高物件の比率も高いことから、エリアだけでなく、他にも割安物件の条件を探す必要がある。後編／物件属性編では、グループ①および②において、どういった物件が割安となる傾向が強いかを検証する。

【お問い合わせ】 <https://www.smtri.jp/contact/form-investment/index.php>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。また、法務、税務、財務等に関する事項につきましては、それぞれ弁護士、税理士、会計士等にご相談・ご確認されますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。また、本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。当社は、本資料の論旨と一致しない他の資料を公表している、あるいは今後公表する場合があります。
3. この資料の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。