

東京 23 区、物件属性から見る割安賃貸マンション

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 副主任研究員 竹本遼太

E-mail: takemoto@smtri.jp

- ▶ 本レポートの前編／エリア分析では、東京 23 区の賃貸マンション市場で理論賃料に比べて募集賃料が割安な物件が多い地域として、目黒区・世田谷区・渋谷区(グループ①)と、荒川区・足立区(グループ②)があがった。この後編／物件属性分析では、2 グループにおいて賃料が割安な物件に共通してみられる特徴を深掘りした。
- ▶ 個別物件の賃料の割高・割安度合いを、物件の属性(立地、構造、築年数など)で説明する統計モデルを構築し、パラメータの推計をおこなったところ、グループ①の地域では駅から遠くて築古な物件、グループ②の場合は専有面積の広い物件の賃料が割安になりやすいことが示された。
- ▶ 本分析結果はあくまで限られた期間の賃料事例に基づいたものであり、また、結果は使用する統計モデルの構造によっても変わり得ることから、常にこのような傾向が出ているとは限らない点には留意を要するが、東京 23 区内で部屋探しをする際の参考情報の一つになれば幸いである。

賃料が割安な物件に共通してみられる特徴を深掘り

本レポートの前編／エリア分析では、RR (理論賃料÷募集賃料)が高い、すなわち理論賃料に比べて募集賃料が割安な物件が多い地域として、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グループが選定された。そこで、この後編／物件属性分析では、2グループにおいて賃料が割安な物件に共通してみられる特徴を深掘りすることとする。

賃料の割高・割安度合いを立地・構造・築年数などで説明する統計モデルを活用

各物件について、割高・割安度合いを示す RR を、その属性(立地、構造、築年数など)で説明する統計モデルを構築し、モデルの推計パラメータおよびその統計量をもとに、賃料の割高・割安度合いに与える影響の大きさを把握することを試みた。具体的には、被説明変数を RR、説明変数を理論賃料の推計に用いたものと同じ属性値とする線形回帰分析を行った。部屋タイプや物件種別に関する対象範囲等の条件も前編／エリア分析と同様である。

【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)

データ期間は2017年の1年間であり、サンプル数はグループ①で66万3,474物件、グループ②で17万1,915物件である。LIFULLが保有するこれらの膨大な募集賃料データを用いて、グループ①・グループ②の地域に立地する物件の賃料が割安になりがちな要因を分析によって洗い出した。

グループ①(目黒区・世田谷区・渋谷区)・・・駅遠・築古物件が割安な傾向

グループ①(目黒区・世田谷区・渋谷区)の地域に立地する各物件について回帰分析を行った結果が図表1である。説明変数(物件属性)が統計的に有意であるかどうかを示すt値を確認すると、ほとんどがRRに有意に影響している。

中でも、物件属性として分かりやすい「専有面積」「(最寄駅からの)徒歩距離」「築年数」の係数の符号(プラス/マイナス)を見ると、

- ✓ 専有面積が小さい(部屋が狭い)
- ✓ 徒歩距離が長い(駅から遠い)
- ✓ 築年数が大きい(築古)

ほどRRが大きい(賃料が割安)である傾向が読み取れる。

(図表1)グループ①におけるRR回帰分析の結果

	係数	t値
定数項	1.166	434.53 ***
礼敷ゼロダミー	-0.002	-3.91 ***
最上階ダミー	0.002	3.55 ***
バルコニー有ダミー	-0.006	-17.11 ***
1Rダミー		
1Kダミー	0.005	18.21 ***
1DKダミー	0.036	70.97 ***
鉄骨造ダミー		
RC造ダミー	-0.027	-61.66 ***
SRC造ダミー	-0.021	-32.53 ***
ln(専有面積)	-0.076	-128.99 ***
ln(徒歩距離)	0.003	14.61 ***
ln(築年数)	0.015	71.58 ***
ln(主要駅までの時間)	-0.001	-23.24 ***
総階数	0.000	8.24 ***
礼金月数	0.000	25.02 ***
敷金月数	0.000	-8.9 ***
所在階比率	-0.001	-1.61

注)「*」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

もちろん、部屋が狭い・駅から遠い・築古、といった条件は賃料水準そのものを押し下げる要素であるが、今回の分析結果が示唆していることは、単純に賃料が安いということではない。グループ①(目黒区・世田谷区・渋谷区)の地域内で賃貸マンションを探そうとしている読者にとって、『駅から遠くて築古』な物件は、単に駅近で築浅の物件より安いという以上に、理論賃料に比べて“割安”な賃料設定となっている可能性が高いということだ。

グループ②(荒川区・足立区)・・・面積の広い部屋が割安な傾向

次にグループ②(荒川区・足立区)の地域に立地する各物件について回帰分析を行った結果が表2である。

「専有面積」「(最寄駅からの)徒歩距離」「築年数」の係数の符号を見ると、グループ①と異なり、

✓ 専有面積が大きい(部屋が広い)

ほどRRが大きい(賃料が割安)傾向が出ている点が特徴的である。統計的に有意であるかどうかを示すt値も非常に大きい。

(図表2)グループ②におけるRR回帰分析の結果

	係数	t値
定数項	0.050	7.8 ***
礼敷ゼロダミー	-0.006	-11.69 ***
最上階ダミー	0.019	23.14 ***
バルコニー有ダミー	0.001	0.71
1Rダミー		
1Kダミー	-0.027	-41.08 ***
1DKダミー	-0.003	-2.97 ***
鉄骨造ダミー		
RC造ダミー	0.017	30.86 ***
SRC造ダミー	0.014	11.76 ***
ln(専有面積)	0.110	83.74 ***
ln(徒歩距離)	-0.002	-4.73 ***
ln(築年数)	0.003	9.93 ***
ln(主要駅までの時間)	0.201	142.55 ***
総階数	0.003	28.29 ***
礼金月数	0.000	-0.72
敷金月数	0.000	12.45 ***
所在階比率	-0.021	-16.43 ***

注)「*」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

ここで注意が必要なのは、「部屋が広い物件は狭い物件に比べて賃料が安い」ということではなく、賃料水準そのものは部屋が狭い物件よりも高いが、面積が大きくなることに対する賃料の上昇度合いが小さいという点だ。1ルーム(あるいは1K、1DK)でも比較的広い部屋を東京23区内で探しているという読者は、グループ②(荒川区・足立区)の地域に割安な物件が見つかるかもしれない。

東京23区内で割安な賃貸マンションを探すなら

以上の分析により、東京23区で割安な賃貸マンションは、目黒区・世田谷区・渋谷区(グループ①)、荒川区・足立区(グループ②)に比較的多い傾向にあり、中でも、グループ①の地域では駅から遠くて築古な物件、グループ②の場合は専有面積の広い物件の賃料が理論賃料に比べて割安になりやすいことが示された。

なお、本分析結果はあくまで2017年の1年間に募集された賃貸マンションの賃料事例に基づいたものであり、また、理論賃料の値は使用する統計モデルの構造によって変わり得ることから、常にこのような傾向が出ているとは限らない点には留意を要する。とはいうものの、東京23区内で部屋探しをする際の参考情報の一つになれば幸いである。

【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。