

東京都心部におけるマンション賃料に関する研究

A Study of Rental Prices for Apartments in the Tokyo Metropolitan Area

藤澤 美恵子*

Mieko FUJISAWA

要約

本研究は、東京都心部におけるマンション賃料の市場を明らかにすることを目的としている。そのために、賃料インデックスを応用してエリアの相違や面積タイプごとの差異・賃料の変動に関して調査分析を行い考察するものである。

具体的には、東京都心部を鉄道沿線等に考慮して小エリアに分類し、賃借人の属性を反映した面積タイプに分類し調査分析を行った。すなわち、東京都心部は17の小エリアに分類し、面積に関しては、シングル・コンパクト・ファミリータイプの3タイプに分類を行った。そして、これらの17エリアで面積3タイプごとの51の推定式を作成した。

推定結果から、各エリアの面積タイプごとの理論家賃を作成した。17エリアごとに特徴がある点を確認できた。また、同じエリアであっても、面積タイプごとにそれぞれ異なる傾向がある点も確認した。

理論家賃やその家賃の変動から、エリア間の人気度を把握することができた。特に、人気の高いエリアとして一般的に認識されている青山・原宿エリアは、どの面積タイプでも相対的に高い家賃を維持しており、2時点での観測でも不動であることが確認できた。また、賃料と地価の変動比較においては、地価の変動ほど家賃が大きく変動するものではないことが分かった。

キーワード：成約家賃データ、タイプ別賃料分析、重回帰分析

* 東京工業大学大学院社会理工学研究科特別研究員 (Tokyo Institute of Technology, Graduate School of Decision Science and Technology Research worker)
(株)住信基礎研究所客員研究員 (STB Research Institute Co., LTD. Guest researcher)

目次

- I はじめに
- II 分析データ
- III モデルの作成
- IV 品質調整済み家賃の比較
- V 変動に関する分析
 - 1 二時点での変動
 - 2 四半期ごとの変動
 - 3 地価との比較
- VI まとめ

I はじめに

賃貸住宅の家賃の水準は、住宅供給計画や消費者にとって重要な関心事であるが、成約家賃データは非公開であり実態が把握できない現状があった。山下（1）はこの様な状況を踏まえ、特にデフレが続く90年代の継続賃料の決定に関して「新規家賃が下落し続けるという契約当事者が直面したことの無い状況下においては、その動きを客観的に把握することは一層困難」と指摘する。

家賃は経済情勢や市場市況に影響されるもので、一定ではなく新規の契約時期により変動するものである。よって、新規の契約主体の為ばかりでなく継続契約主体のためにも新規成約家賃の価格情報の開示は無論のこと、客観的な指標となるインデックスの情報提供も求められるところである。客観的な指標が提示されれば、家主は空室による機会損失対策などの、賃貸経営を適切に運用する判断材料を得ることになる。消費者にとっても、自身のニーズに応じた賃貸住宅選択の判断材料となることが見込まれる。

本研究では、アットホーム(株)と(株)住信基礎研究所が共同で開発し公表している賃料インデックス「マンション賃料インデックス」を応用して、家賃の地域特性や住戸専有面積タイプ（以後「面積タイプ」とする）ごとのニーズの差を把握することを試みる。さらに、エリアごとの経年変化や一定期間のブランクを挟んで変化した変数を観察することにより、客観的に時系列に家賃を分析することを試みる。本研究の目的は、成約家賃データを使用して真の市場の動向を把握し、面積タイプごとの特徴やエリアの特性を明確にすることである。

家賃に関する先行研究には、所得と家賃負担率の関係に注目して大都市圏を比較した石坂・松本（2）がある。また、東京区部のデータを使用して市場家賃の構造について分析した研究に山島（3）、同様に家賃と地価と分譲住宅価格の関係を分析した大島・黒川（4）

がある。

石坂・松本の論文では住宅統計調査による集計データが使用されており、他の先行研究に関しては、家賃や住宅価格に関しては募集家賃データが使用されている。本研究では、実際の成約家賃データを使用することにその特徴があり、東京都心に限定してエリアを細分化した上で、住戸面積タイプごとに分類し分析を行った点において独自性を持つものである。

II 分析データ

分析に使用した「マンション賃料インデックス」は、不動産総合情報サービス業であるアットホーム㈱が収集した、市場で実際に成約までに至った成約家賃データを使用している。この「マンション賃料インデックス」並びにインデックス作成のためにアットホーム㈱が提供したデータを利用してマンションの賃料の分析を行う。

分析対象データは、アットホーム㈱の全ての成約家賃データから表1にあるデータ抽出基準に基づき抽出した。すなわち、分析対象の住戸の質を一定にするためにRC造とSRC造のマンションタイプに限定している。また、どの分析エリアにおいても安定的なサンプルサイズを確保するため、十分な取引量があることを前提に、抽出範囲に関しては東京都心としている。さらに、賃貸の性格上から駅から遠距離にあえて借りるとは考えにくい点から、最寄り駅徒歩15分圏で、かつ住戸専有面積18㎡から100㎡未満の物件を抽出条件としている。

分析対象期間は、1999年1月から2006年12月までの8年間で、サンプルサイズは462,386件となった。

このサンプルを鉄道線ごとに分類し、類似した傾向を示す数個の駅を1エリアと定義し、17のエリアに分類した。87の鉄道駅を具体的に記入し、17エリア名を記したものが、表2である。さらに、サンプルの住戸専有面積により、以下のように3面積タイプに分類した。

- ① シングル (18㎡以上 30㎡未満)
- ② コンパクト (30㎡以上 60㎡未満)
- ③ ファミリー (60㎡以上 100㎡未満)

これは、賃貸マンションを選択する消費者は契約ごとに世帯人数や世帯構成が異なり、その結果賃貸マンションに対するニーズも異なると予測したことによる。これらのニーズの差異を確認する為には、家賃データを同じモデルで分析するのではなく、3面積タイプに

分類し、それぞれで分析する必要があると判断したことによる。以上により、エリア別(17) × 3面積タイプの合計51の推定を行なう。

表1：データ抽出基準

| 項目 | 抽出基準 |
|------|-----------------|
| 建物構造 | RC造・SRC造 |
| 駅距離 | 駅徒歩15分 |
| 住宅面積 | 18㎡以上～100㎡未満 |
| 期間 | 1999年1月～2006年3月 |

III モデルの作成

モデルに関しては、分譲住宅の価格分析で多用されている半対数のヘドニックモデルを参考にして、以下の半対数の重回帰式を作成した。

$$\log P = \alpha + \sum \beta_i X_i + \sum \gamma_j Y_j + \sum \delta_k Z_k + \varepsilon$$

被説明変数として、家賃を㎡単価(p)として対数変換した。α、β、γはパラメーターを、εは誤差項を、Xは住宅属性の説明変数、Yは駅ダミーを、Zは四半期時点ダミーを示す。

このモデルを基準にエリア別に17モデルの作成を行った。例えば、エリアNOの1の四ツ谷・麴町エリアモデルでは、Yは麴町駅を基準駅にして、半蔵門駅・市ヶ谷駅・四ツ谷駅をそれぞれ駅ダミー変数として投入した。

表2：エリア分類

| NO | エリア名 | 駅名 |
|----|-----------|--|
| 1 | 四ツ谷・麴町 | 麴町 半蔵門 市ヶ谷 四ツ谷 |
| 2 | 日本橋・人形町 | 小伝馬町 茅場町 人形町 馬喰横山 日本橋 浜町 新日本橋 水天宮前 馬喰町 三越前 |
| 3 | 月島・勝どき | 月島 勝どき |
| 4 | 赤坂・六本木 | 神谷町 六本木 赤坂 乃木坂 六本木1丁目 |
| 5 | 広尾・麻布 | 広尾 麻布十番 |
| 6 | 三田・芝公園 | 大門 三田 御成門 芝公園 田町 赤羽橋 浜松町 |
| 7 | 白金・高輪 | 泉岳寺 高輪台 白金台 白金高輪 |
| 8 | 新宿 | 新宿 新宿御苑前 西武新宿 西新宿 東新宿 代々木 新宿三丁目 |
| 9 | 曙橋・若松河田 | 曙橋 四谷三丁目 若松河田 牛込柳町 |
| 10 | 飯田橋・神楽坂 | 江戸川橋 神楽坂 飯田橋 牛込神楽坂 |
| 11 | 青山・原宿 | 原宿 明治神宮前 表参道 外苑前 青山一丁目 |
| 12 | 渋谷・恵比寿 | 恵比寿 渋谷 神泉 代官山 |
| 13 | 代々木 | 初台 代々木公園 幡ヶ谷 参宮橋 代々木上原 代々木八幡 |
| 14 | 春日・白山 | 後楽園 千石 白山 春日 |
| 15 | 中目黒・自由が丘 | 中目黒 祐天寺 学芸大学 都立大学 自由が丘 |
| 16 | 池尻大橋・二子玉川 | 池尻大橋 三軒茶屋 駒澤大学 桜新町 二子玉川 用賀 |
| 17 | 東中野・西荻窪 | 東中野 中野 高円寺 阿佐ヶ谷 荻窪 西荻窪 |

推定の結果、シングルタイプとコンパクトタイプの推定式に関しては、どのエリアモデルにおいても比較的高い修正済み決定係数(シングルタイプ R²: 0.5970 ~ 0.8610、コンパクトタイプ R²: 0.6913 ~ 0.9005) が得られた。一方、ファミリータイプに関しては、相対的に高い修正済み決定係数(R²: 0.4024 ~ 0.9096) を得たが、一部のエリアで低い値も見られた。

推定の結果得られた係数を使用

してエリアごと面積タイプごとの 51 の理論家賃（品質調整済み家賃）を作成した。理論家賃作成にあたり使用した条件は、住戸面積に関しては、どのエリアにおいても面積タイプごとにシングルは 25 m²、コンパクトは 45 m²、ファミリーは 75 m²と定めた。住戸面積以外はそのエリア・面積タイプにおいても同一とした。すなわち、駅はエリアモデルの基準駅とし、駅からの距離は徒歩 6 分、所在階は 4 階、築年数 10 年とした。また、時点ダミーとして 2006 年第 1 四半期（1～3 月）を使用した。エリアごと面積タイプごとの理論家賃を図示したのが図 1 である。エリアごとに異なった傾向が読み取れる。同一の面積タイプであってもエリアにより異なった価格帯を示すことが分かる。

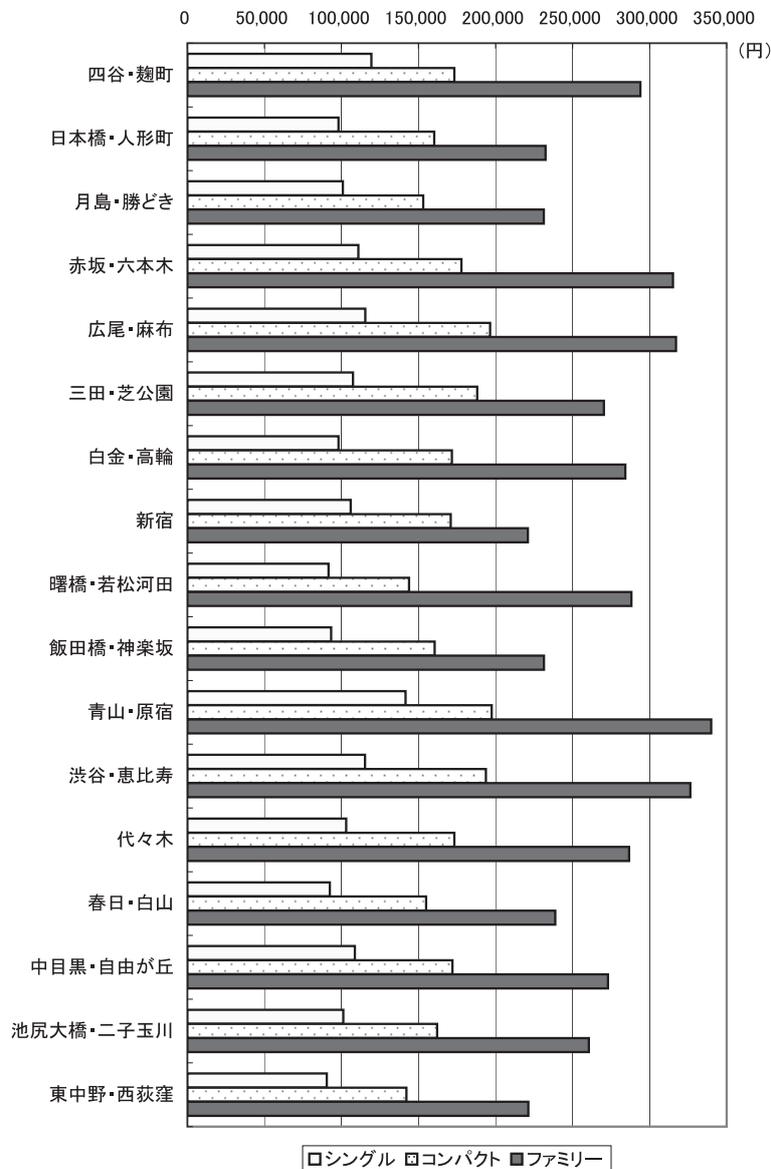


図 1：エリアごとの理論家賃（品質調整済み家賃）

IV 品質調整済み家賃の比較

ここでは、前節で得られたエリアごと面積タイプごとの理論家賃を使用し、より詳細に分析を行なう。

まず、面積タイプごとに算出した理論価格の㎡単位を比較すると、表3となる。最高理論家賃単価も最低理論家賃単価も

シングルタイプが最も高いことが分かる。これは狭い面積に水周り住設機器がファミリータイプ同様に必要

であることから、妥当な結果といえる。加えて、理論家賃単価の差に関しても、シングルタイプが大きいこ

とが分かる。おそらくエリアの魅力の高低が反映されている結果ではと推測される。家賃単価の差は、次に

ファミリータイプ、最後にコンパクトタイプと続いている。コンパクトタイプの差が小さいのは、データの

抽出方法によるものである。すなわち、住戸面積の上限値と下限値幅が、ファミリータイプが40㎡であるの

に対して、コンパクトタイプでは30㎡とやや狭く定められている。その結果、住戸の質に関しても他の

タイプと比べ比較的類似し、単価の差が小さいと考えられる。実際、㎡単位家賃の幅と㎡単位家賃の平均値

を図示した図2からも、コンパクトタイプの㎡単位家賃の幅が他のタイプより狭いことが分かる。

次に、エリアごとに算出した理論価格を使用して、エリアの地域特性に関する考察を行う。表4は、図1で示した17エリアに分類した面積

表3：㎡単位家賃比較

単位：円

| ㎡単位家賃 | シングル | コンパクト | ファミリー |
|-------|----------|----------|----------|
| 最高家賃 | 5,664.72 | 4,389.83 | 4,532.47 |
| 最低家賃 | 3,617.54 | 3,158.15 | 2,946.96 |
| 差 | 2,047.18 | 1,231.68 | 1,585.51 |

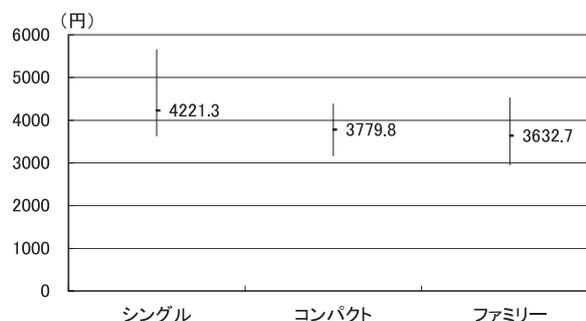


図2：面積タイプの㎡単位価格帯と平均

表4：理論家賃の順位

| NO | エリア | シングル | コンパクト | ファミリー |
|----|-----------|------|-------|-------|
| 1 | 四ッ谷・麴町 | 2(位) | 7(位) | 5(位) |
| 2 | 日本橋・人形町 | 13 | 13 | 13 |
| 3 | 月島・勝どき | 11 | 15 | 15 |
| 4 | 赤坂・六本木 | 5 | 5 | 4 |
| 5 | 広尾・麻布 | 3 | 2 | 3 |
| 6 | 三田・芝公園 | 7 | 4 | 10 |
| 7 | 白金・高輪 | 12 | 9 | 8 |
| 8 | 新宿 | 8 | 10 | 17 |
| 9 | 曙橋・若松河田 | 16 | 16 | 6 |
| 10 | 飯田橋・神楽坂 | 14 | 12 | 14 |
| 11 | 青山・原宿 | 1 | 1 | 1 |
| 12 | 渋谷・恵比寿 | 4 | 3 | 2 |
| 13 | 代々木 | 9 | 6 | 7 |
| 14 | 春日・白山 | 15 | 14 | 12 |
| 15 | 中目黒・自由が丘 | 6 | 8 | 9 |
| 16 | 池尻大橋・二子玉川 | 10 | 11 | 11 |
| 17 | 東中野・西荻窪 | 17 | 17 | 16 |

タイプごとの家賃の降順を示している。すなわち、同一面積タイプで理論家賃の一番高いエリアが1位であり、一番安いエリアを17位としている。

エリアの「四ツ谷・麴町」「赤坂・六本木」「広尾・麻布」「青山・原宿」「渋谷・恵比寿」に関しては、どのタイプも高い順位を示していることがわかる。一方で、「日本橋・人形町」「月島・勝どき」「飯田橋・神楽坂」「池尻大橋・二子玉川」「東中野・西荻窪」は、他のエリアと比較して家賃は高くないが、どの面積タイプの順位もほぼ同等であることが分かる。これらのエリアは、住宅地としての環境が整っており、どの家族構成にも適応していることが推測される。

また、「三田・芝公園」「新宿」は、小さな面積では比較的人気が高いが、ファミリータイプでは人気が高いことが分かる。特に、「新宿」は環境が敬遠されるのかファミリータイプでは、端的に順位が下がることが分かる。一方、逆の結果を示すのが、「白金・高輪」「曙橋・若松河田」「飯田橋・神楽坂」である。小さい面積よりも、ファミリータイプの人気が高いことが分かる。住環境ばかりでなく、教育環境などが整備されている結果と推測される。

表5：降順変動

| NO | エリア | シングル | | コンパクト | | ファミリー | |
|----|-----------|------|------|-------|------|-------|------|
| | | 2002 | 2006 | 2002 | 2006 | 2002 | 2006 |
| 1 | 四谷・麴町 | 8 | 2 | 4 | 7 | 8 | 5 |
| 2 | 日本橋・人形町 | 12 | 13 | 11 | 13 | 16 | 13 |
| 3 | 月島・勝どき | 11 | 11 | 13 | 15 | 14 | 15 |
| 4 | 赤坂・六本木 | 3 | 5 | 3 | 5 | 4 | 4 |
| 5 | 広尾・麻布 | 4 | 3 | 2 | 2 | 2 | 3 |
| 6 | 三田・芝公園 | 13 | 7 | 17 | 4 | 7 | 10 |
| 7 | 白金・高輪 | 10 | 12 | 7 | 9 | 5 | 8 |
| 8 | 新宿 | 5 | 8 | 8 | 10 | 11 | 17 |
| 9 | 曙橋・若松河田 | 15 | 16 | 15 | 16 | 15 | 6 |
| 10 | 飯田橋・神楽坂 | 14 | 14 | 12 | 12 | 13 | 14 |
| 11 | 青山・原宿 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 | 1 |
| 12 | 渋谷・恵比寿 | 2 | 4 | 5 | 3 | 3 | 2 |
| 13 | 代々木 | 9 | 9 | 10 | 6 | 6 | 7 |
| 14 | 春日・白山 | 17 | 15 | 16 | 14 | 10 | 12 |
| 15 | 中目黒・自由が丘 | 6 | 6 | 6 | 8 | 9 | 9 |
| 16 | 池尻大橋・二子玉川 | 7 | 10 | 9 | 11 | 12 | 11 |
| 17 | 東中野・西荻窪 | 16 | 17 | 14 | 17 | 17 | 16 |

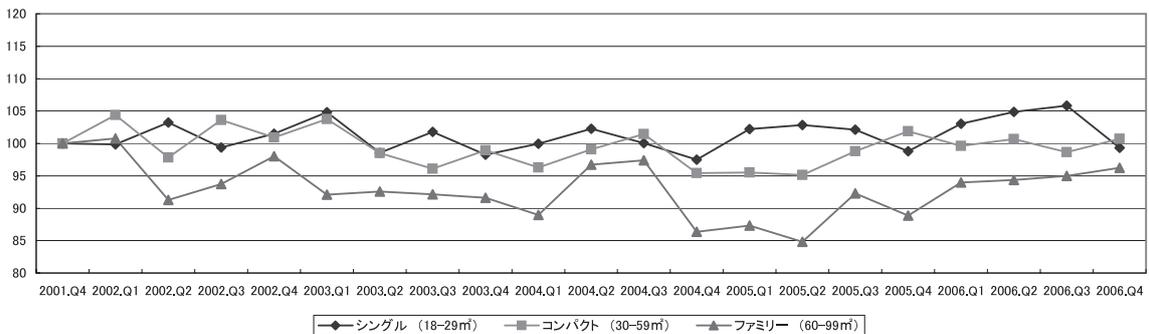


図3：白金高輪の面積タイプごと家賃変動

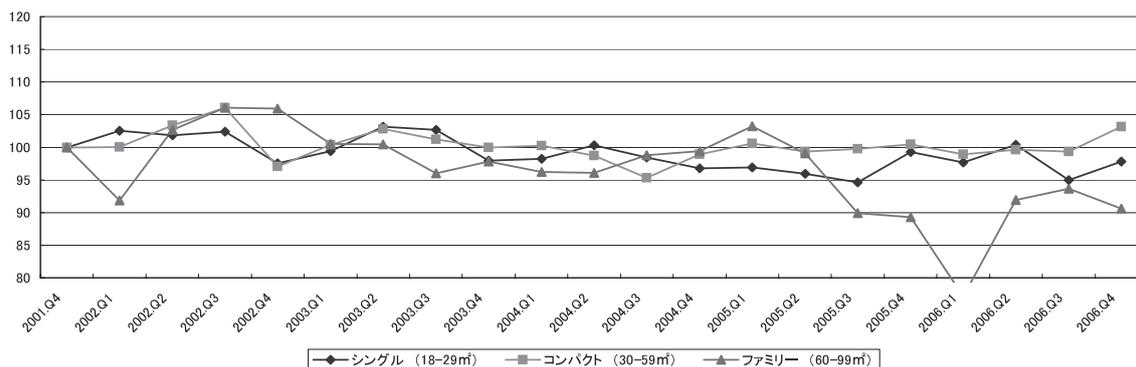


図4：新宿の面積タイプごと家賃変動

V 変動に関する分析

ここでは、各エリアの2002年から2006年にかけての理論家賃の変動を見る。特に、変動幅の大きなエリアに焦点をあて、変動の要因等を考察する。

1 二時点での変動

表5は、2002年第1四半期から2006年第1四半期にかけて面積タイプごとの降順の変動を見たものである。矢印（↑・↓）は、2段階以上順位が上印（↑）もしくは下印（↓）に変動したことを表現している。

「白金・高輪」「新宿」エリアにおいて、すべての面積タイプで下降していることが分かる。また「三田・芝公園」エリアにおいては、シングル・コンパクトタイプの人気が上がると一方で、ファミリータイプで人気下がっていることも分かる。さらに、「青山・原宿」エリアは全面積タイプで全く高い順位であり2時点でも不動であることが分かる。

2 四半期ごとの変動

二時点での大きな順位変動が観察された「白金・高輪」エリアの白金高輪駅の理論家賃の変動を、2001年第4四半期を100として図示したのが図3である。「新宿」エリアの新宿駅の変動率を同様に図示したのが図4である。

各面積タイプの変動が一定でない点を確認できる。特に、ファミリータイプの変動が他の面積タイプとは異なることが分かる。このファミリータイプの理論家賃のみ変動幅が大きいという傾向は、他のエリアでも観測された。またファミリータイプに関しては、図4「新宿駅」の2005年第4四半期のように短期的で極端な変動傾向が、他の駅で観測された。この原因については別途調査を必要とするが、原因の1つとしてサンプルサイズの問題が考えられる。ファミリータイプでは、比較的取引量の多い都心エリアを抽出しながら、駅別単位では十分なサンプルを確保できない問題がある。この点に関する何らかの改

善が必要である。

3 地価との比較

ここでは、推定式から得られる理論家賃の変動と地価の変動とを比較し、変動率の差異を確認する。

地価の変動率作成に関しては、開示されている公示地価ポイントの㎡単位地価を利用した。具体的な変動率作成方法は、まず今回分析の対象とした基準駅から徒歩15分(840m)以内に公示地価ポイントがあるか確認した。さらに、2002年から2006年までデータが入手できるポイントであることを確認した後、そのポイントの周辺地利用現況が「マンションが多い住宅地域」か「マンションが混在する住宅地域」であることを抽出の条件とした。

選択された公示地価ポイントの2002年の地価を基準(100)として、地価の変動率を算出した。一方、理論家賃は四半期の変動を年変動に換算して、2002年の理論家賃を基準(100)として、変動率を求めた。

特に特徴的な結果が得られた鉄道駅を図示したのが、図5～7である。「六本木」「麻布十番」「白金高輪」駅エリアの地価は大きく増加変動しているのに対して、理論家賃に関しては全く連動していないことが分かる。ここから、一般に投機的要因の少ない家賃は地価ほどには価格変動しないという点が確認できた。

一方、図8にあるように「勝どき」駅エリアでは、地価の変動と家賃との連動がやや見られる。また、この駅エリアでは面積タイプの年間の変動率の差異が少ないことも分かった。この様な勝どき駅の特徴は、都営新線(大江戸線)が開業して出来た新駅である点、駅開業以降不動産開発が進み新規住宅供給が継続している点によると考えられる。

また図9の「四ツ谷」、図10の「曙橋」駅エリアでは、タイプごとに異なる変動を示

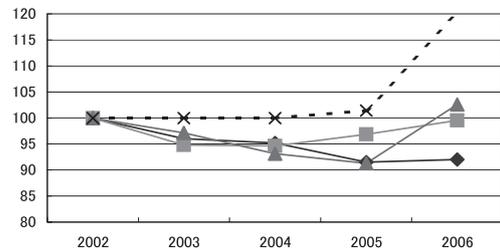


図5：地価変動と家賃変動（六本木）

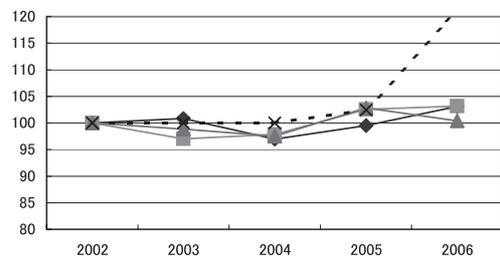


図6：地価変動と家賃変動（麻布十番）

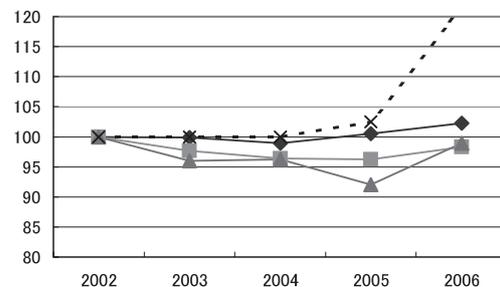


図7：地価変動と家賃変動（白金高輪）



している。このエリアのファミリータイプでは、地価に反比例して理論価格が低下している。シングル・コンパクトタイプに比較して、ファミリータイプは投資の対象となりにくいことから、実需を反映した結果と推測できるが、これに関する調査および分析が別途必要である。

VI まとめ

本研究では、従来使用されることのなかった成約家賃データを使用して分析を行った。その際、東京都心部を17のエリアに分断し、17のモデルを作成した。かつ面積タイプごとの推定式を作成することにより、詳細にエリアごとの特性や面積タイプごとの傾向を観察した。その結果、エリアや面積タイプごとの各々の違いを確認することができた。

また、理論家賃を使用して人気度の順位付けを比較した結果、面積タイプによりエリアの位置づけが異なる点を明らかにした。加えて、4年前に遡りその人気順位の変動に関しても把握した。「青山・原宿」は人気の高いエリアとして一般的に認識されているが、その人気度を実証することもできた。

次に、地価の変動率と理論家賃の変動率を比較して、これらがリンクしていない点、特にファミリーにおいて顕著に別の傾向を示す点を明らかにした。以上より、地価変動をもって家賃変動に代替できないことを明確にすることができた。

今回の分析の結果からファミリータイプの理論家賃は他のタイプと異なることが分かった。殊に、変動の幅が大きく、かつ短期的に上下する点があった。

我が国においては、良質のファミリータイプの供給量が少ない点が指摘されている。本研究では調査にいたらなかったが、変動率の大きいファミリータイプ賃貸マンションが家主から敬遠されている可能性は考えられる。同時に、分譲マンションの供給量と関連していることが予測されるが、需要の構造やファ

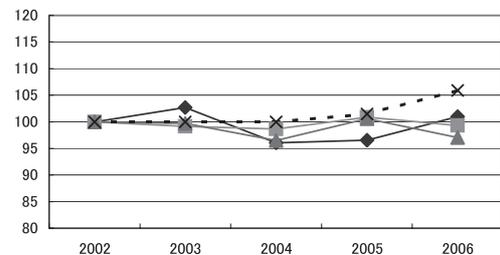


図8：地価変動と家賃変動（勝どき）

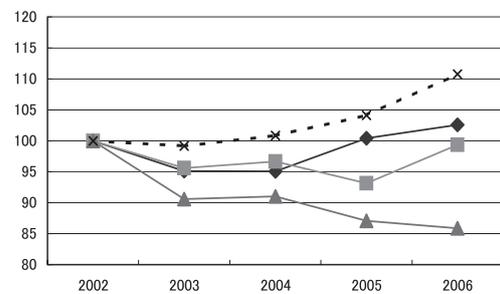


図9：地価変動と家賃変動（四ッ谷）

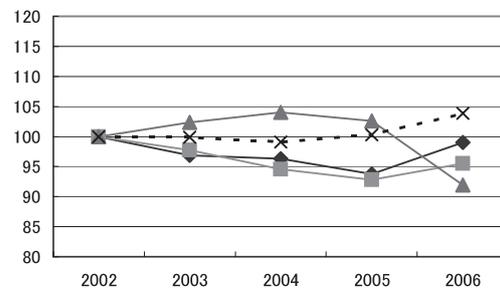


図10：地価変動と家賃変動（曙橋）



ミリータイプの賃貸状況に関して調査する必要がある。この様な問題点を踏まえた上で、再度調査・分析を行う必要があると考える。同時に、調査結果からファミリータイプの推定式の妥当性を検証する必要もあると考えるが、これらは全て今後の課題としたい。

謝辞

本研究に使用した貴重な成約家賃データに関しては、アットホーム(株) (<http://www.athome.co.jp/>) より提供いただきました。改めて感謝すると共に、これらのデータと分析結果がアットホーム(株)に帰属することを明記します。また、研究の機会を与えてくださいました(株)住信基礎研究所の馬場高志上席主任研究員に深く感謝するとともに、エリア分け面積タイプ別分析のアイデアは同研究所の中村誠副主任研究員のオリジナルであることを、ここに記します。

参考文献

- (1) 山下誠之「最近の住宅継続家賃の動きと鑑定評価実務における課題－賃貸住宅継続家賃実態調査の結果と分析」『不動産研究』日本不動産研究所 39 (3) 1997年7月 pp32-40
- (2) 石坂公一・松本光平「大都市圏における家賃および所得分布の統計分析－家賃負担率分布特性について」『日本建築学会計画系論文報告集』日本建築学会 351号 1985年5月 pp48-56
- (3) 山島哲夫「特定優良賃貸住宅契約家賃の特性と市場家賃の構造について－東京都区部における平成7年度特定優良賃貸住宅募集住戸による分析」『日本建築学会計画系論文集』日本建築学会 513号 1998年11月 pp245-250
- (4) 大島英幹・黒川洸「地価と家賃の地域比較分析」『都市計画』日本都市計画学会 47 (6) 1999年3月 pp57-62