

LIFULL HOME'S × SMTRI Report

<賃貸マンションと比較した賃貸アパートの実態分析> Vol.3

アパート・マンションの物件属性が賃料単価に与える影響の違い

2020年3月3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

投資調査第2部 研究員 高林 一樹

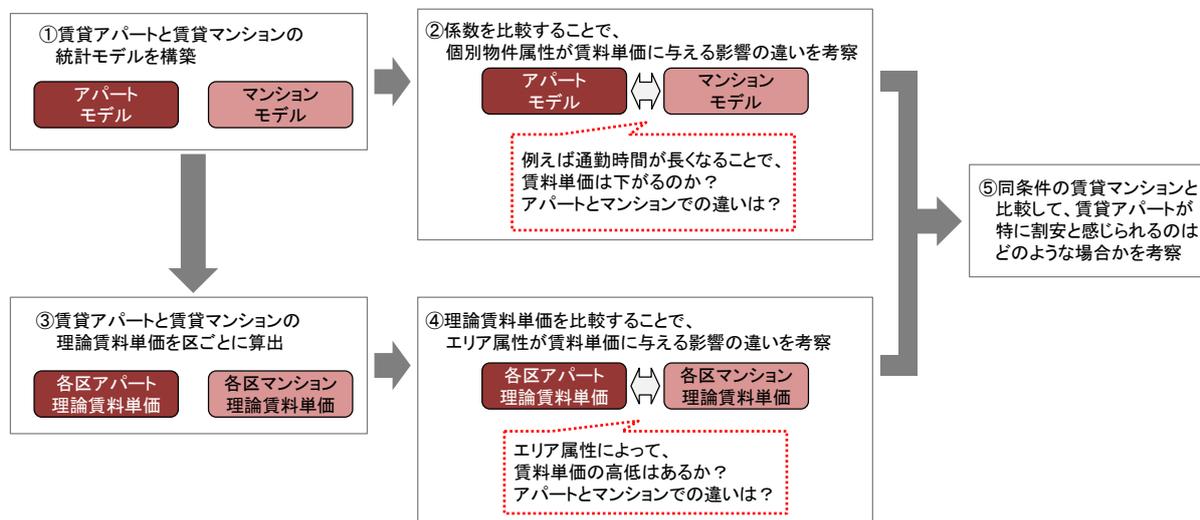
E-mail: takabayashi@smtri.jp

- 専有面積等の物件属性が、賃貸アパートと賃貸マンションの賃料単価に与える影響の違いを考察した。
- "専有面積が広くなる"ことによる賃料単価の下落は、賃貸アパートの方が大きい。一方"通勤時間が長くなる"、"築年数が古くなる"ことによる賃料単価の下落は、賃貸マンションの方が大きい、その差は小さい。
- エリアの観点では、都心部から周辺部に向かって賃料単価が低くなっていくのは賃貸アパート・賃貸マンションで同様だが、特にA.都心部立地の千代田区・渋谷区・港区・中央区、B.周辺部立地の江戸川区・葛飾区において、賃貸アパートと賃貸マンションの理論賃料単価の乖離度合が大きい。
- 以上から、①広い物件を探している場合には、賃貸アパートも探索候補に加えることで、割安感が特に強い物件を見つけることができ、また②都心部で家賃出費を少しでも抑えたい場合には千代田区・渋谷区・港区・中央区で、③周辺部で家賃出費をとにかく抑えたい場合には江戸川区・葛飾区で、それぞれ賃貸アパートを探すことが有効と考えられる。

賃貸アパートと賃貸マンション間で、物件属性が賃料単価に与える影響の違いを考察

賃貸アパートと賃貸マンションは、例えば通勤時間が長くなることで、賃料単価が下落するのだろうか。また、その下落度合いに違いはあるのだろうか。Vol.3にあたる本レポートでは、こうした疑問を検証すべく、[Vol.2](#)で分布状況を確認した東京23区の賃貸アパートと賃貸マンションのデータから統計モデルを構築した。この統計モデルの係数や、算出した理論賃料単価を比較することで、物件属性が賃料単価に与える影響の違いを分析する。またその結果から、同条件の賃貸マンションと比較して賃貸アパートが特に割安と感じられる場合について考察する(図表1)(図表2)。

(図表1)本レポートの分析フロー



(図表 2) 賃貸アパートと賃貸マンションの統計モデル

	アパート			マンション		
	係数	t値	有意水準	係数	t値	有意水準
定数項	9.935	74.92	***	9.697	572.80	***
ln(専有面積)	-0.540	-230.59	***	-0.373	-284.32	***
ln(通勤時間)	-0.097	-33.28	***	-0.114	-86.45	***
ln(築年数)	-0.039	-92.88	***	-0.055	-175.24	***
ln(総階数)	0.100	15.27	***	0.071	98.30	***
所在階比率	0.153	7.56	***	0.057	38.18	***
各種ダミー			yes			yes
R-squared	0.784			0.841		
sample size	70,558			209,260		

出所) LIFULL HOME 'S

注1) LIFULL HOME 'S 上で 2018 年 7 月から 2019 年 6 月までの期間に、掲載依頼主の判断により賃貸アパート(70,558 件)または賃貸マンション(209,260 件)として掲載された物件を分析対象とした。各種ダミーは、間取り、構造、時点、区、駅、設備について設定した。

注2) 通勤時間とは、当該物件から最寄りの主要ターミナル駅までの所要時間を指し、当該物件から最寄り駅までの所要時間と、最寄り駅から最寄りターミナル駅までの所要時間を合算して算出した。なお、ターミナル駅は、東京駅、大手町駅、新宿駅、渋谷駅、品川駅とした。

注3) *は有意水準。***、**、*はそれぞれ 1%、5%、10%を指す。

"専有面積が広がる"ことによる賃料単価下落効果は、賃貸アパートの方が大きい

専有面積の係数に着目すると、専有面積の増加はともに賃料単価を押し下げる要因となっている(図表 2)。専有面積が大きくなると、グロスの賃料も比例して増加するが、これに応じて単価は減少していくことを意味している。この「専有面積増加による賃料単価の押し下げ」は、賃貸アパートの方が大きい。

要因としては、Vol.2 で見たように、賃貸アパートはシングルタイプ(30 m²未満)が約 76%と狭い物件の割合が高く、かつ募集賃料(総額)が低価格帯の物件が多いため、借り手にとって「広くて募集賃料(総額)が相応に高い賃貸アパート」が一般的でないことが影響している可能性がある。

そのため、投資家目線では、一戸あたりの専有面積が広いファミリータイプ等の物件を建築する場合には、賃貸マンションを選択の方が賃料単価の下落を抑えることができ、賃貸アパートを選択する場合には設備面等での工夫や差別化がより重要になると考えられる。

"通勤時間が長くなる"ことによる賃料単価下落効果は、賃貸マンションの方が大きい、差は小さい

通勤時間の係数に着目すると、通勤時間の増加はともに賃料単価を押し下げる要因となっている(図表 2)。借り手は、物件から最寄り駅までの所要時間にとどまらず、最寄り駅から最寄りターミナル駅までの所要時間を合算した通勤時間を意識して、賃貸物件を評価していることを意味している。この「通勤時間増加による賃料単価の押し下げ」は、賃貸マンションの方がやや大きい、差はわずかである。

賃貸マンションは、土地が高度利用される都心部ほど供給可能性が高いと考えられ、また Vol.2 で見たように駅徒歩 5 分未満が約 44%と突出し、交通利便性が高い立地での供給が中心である。そのため、駅から遠い賃貸マンションは借り手から厳しい値付けがなされ、「通勤時間増加による賃料単価の押し下げ」効果が特に大きいかと思われた。しかし実際には、借り手は「通勤時間増加による賃料単価の押し下げ」効果を、賃貸アパート・賃貸マンション間でほとんど区別せず、同程度に評価していると解釈できる。

"築年数が古くなる"ことによる賃料単価下落効果は、賃貸マンションの方が大きい、差は小さい

築年数の係数に着目すると、築年数の経過はともに賃料単価を押し下げる要因となっている(図表 2)。そして、この「築年数経過による賃料単価の押し下げ」は、賃貸マンションの方がやや大きい、その差はわずかである。

弊社レポート『[経年劣化が住宅賃料に与える影響とその理由](#)』で示したとおり、賃貸マンションの経年による賃料下落率は概ね年 1%前後と考えられるが、賃貸アパートにおいても同水準の可能性もある。

エリアの観点では、A.都心部立地の千代田区・渋谷区・港区・中央区、B.周辺部立地の江戸川区・葛飾区において、賃貸アパートと賃貸マンションの理論賃料坪単価の乖離度合が大きい

続いて、エリアの観点から、「物件がどの区に所在するか」が賃料単価に与える影響を分析する。具体的には、行政区の違いのみを反映した区ごとの理論賃料坪単価を算出して比較を行う。なお、総階数および構造については、それぞれ2階・木造、5階・RC造とすることで、賃貸アパートと賃貸マンションの違いを表現している(図表3)。

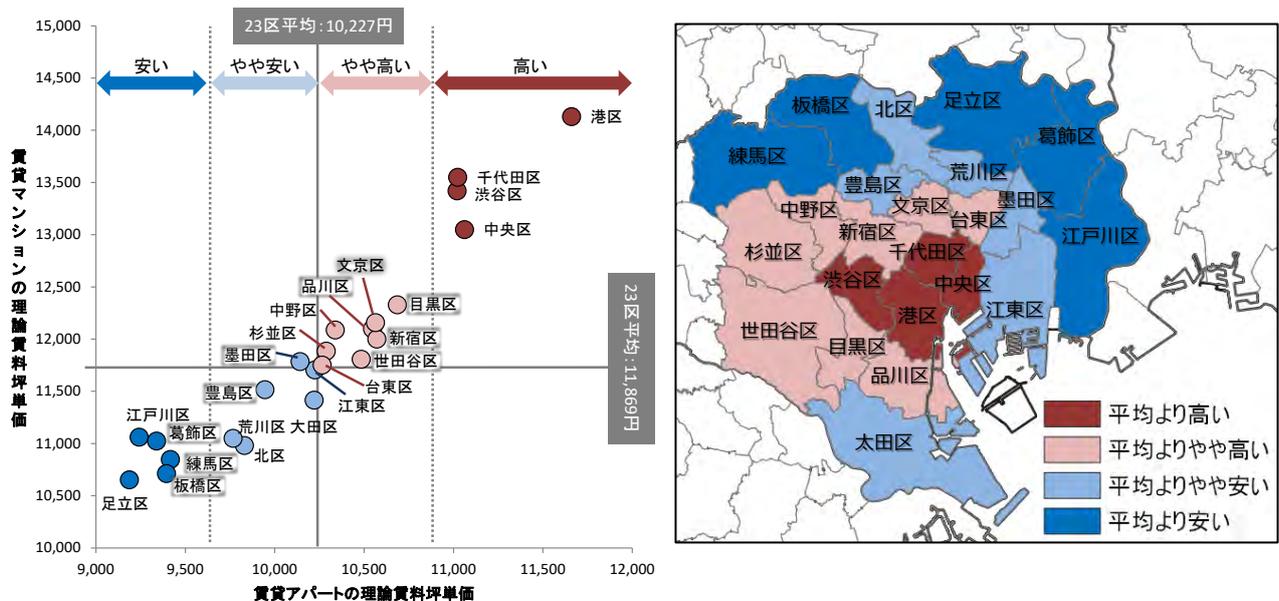
(図表3) 賃貸アパートと賃貸マンションの各統計モデルに外挿する物件属性

	アパート	マンション
専有面積	25㎡	
築年数	20年	
通勤時間	25分	
総階数	2階	5階
所在階比率	0.65	
間取り	1K	
構造	木造	RC造
区ダミー	区別のダミーを採用	
駅ダミー	同一駅で固定	
設備系ダミー	同条件で固定	
時点ダミー	同時点で固定	

出所) LIFULL HOME 'S、三井住友トラスト基礎研究所
 注) 駅ダミー、設備系ダミー、時点ダミーについては、アパート・マンション間でも同条件となっている。

統計モデルによって算出された各区の理論賃料坪単価を、賃貸アパートは横軸に、賃貸マンションは縦軸に示した(図表4)。理論賃料坪単価は全ての区で賃貸マンションの方が高く、都心部から周辺部に向かって賃料単価が低くなっていくのは賃貸アパート・賃貸マンションで同様である。

(図表4) 賃貸アパートと賃貸マンションの理論賃料坪単価

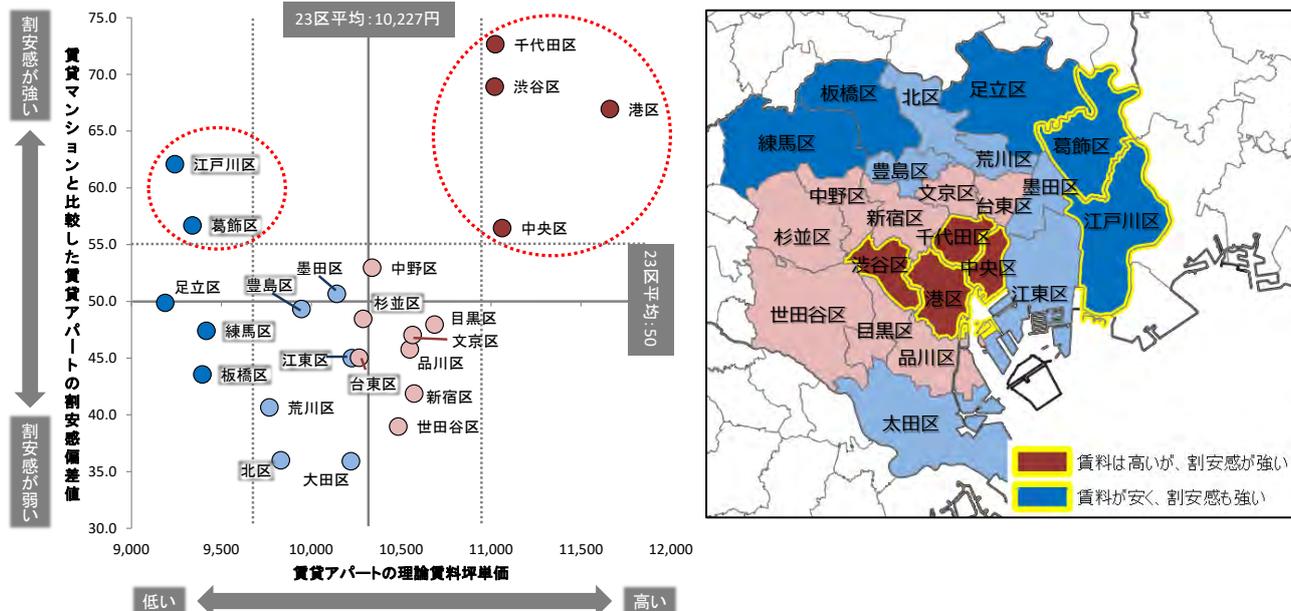


出所) LIFULL HOME 'S 算出の理論賃料㎡単価をもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成

ただし、同区内における両者の理論賃料坪単価の乖離度合については、異なった傾向がうかがえる。図表5では縦軸を、この乖離度合をもとに算出した賃貸アパート割安感偏差値に変更し、横軸の賃貸アパートの理論賃料坪単価との関係性を区ごとに示した。

すると、都心部の千代田区・渋谷区・港区・中央区は他の区と比較して理論賃料坪単価の水準は高いが、賃貸アパートの割安感が強くなっており、また周辺部の江戸川区・葛飾区は理論賃料坪単価の水準が低く、かつ賃貸アパートの割安感が強くなっている。

(図表5) 賃貸アパートの理論賃料坪単価と、賃貸アパートの割安感偏差値



出所) LIFULL HOME 'S 算出の理論賃料㎡単価をもとに、三井住友トラスト基礎研究所作成
 注) 賃貸アパート割安感偏差値は、各区の理論賃料坪単価倍率(賃貸マンション理論賃料坪単価が、賃貸アパート理論賃料坪単価の何倍か)をもとに、下記式により算出した

$$\text{各区の賃貸アパート割安感偏差値} = \frac{10 \times (\text{各区の理論賃料坪単価倍率} - \text{理論賃料坪単価倍率の平均値})}{\text{理論賃料坪単価倍率の標準偏差}} + 50$$

賃貸アパートが特に割安と感じられるのは、①広い物件を探している場合、②都心部で家賃出費を少しでも抑えて居住したい時に、千代田区・渋谷区・港区・中央区で賃貸アパートを探す場合、③周辺部で家賃出費をとにかく抑えて居住したい時に、江戸川区・葛飾区で賃貸アパートを探す場合

Vol.2 で確認したとおり、賃貸アパートの賃料単価は賃貸マンションと比較して低価格帯が中心であり、同条件の賃貸マンションとの対比において、賃貸アパートは割安に感じられることが一般的と思われる。その中でも、賃貸アパートが特に割安と感じられるのは、本レポートの結果を踏まえると次の3つの場合だろう。

1つ目は、「広い物件を探している場合」である。専有面積増加による賃料単価の押し下げ効果は賃貸アパートの方が大きく、専有面積が広がるほど両者の賃料単価の乖離は大きくなると捉えられる。そのため、専有面積が広めの賃貸物件を探しているファミリー層や DINKS 層にとっては、賃貸マンションだけでなく賃貸アパートも探索候補に加えることで、割安感が特に強い物件を見つけることができると考えられる。

2つ目は、「都心部で家賃出費を少しでも抑えて居住したい時に、千代田区・渋谷区・港区・中央区で賃貸アパートを探す場合」である。これらの区では、賃料水準が高いことには変わりなく、物件数が限られるという可能性はあるものの、賃貸アパートを探索することで割安感が特に強い物件を見つけることができ、家賃出費を極力抑えることができる可能性がある。

3つ目は、「周辺部で家賃出費をとにかく抑えて居住したい時に、江戸川区・葛飾区で賃貸アパートを探す場合」である。これらの区では、賃料水準が低く、また賃貸アパートと賃貸マンションの理論賃料単価の乖離度合が大きい。そのため、賃貸アパートを探索することで家賃出費を大きく抑えることができる可能性がある。

【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。