

住宅賃料に対する築年数の影響度はエリアによる差異が限定的

2017年11月

株式会社三井住友トラスト基礎研究所

<https://www.smtri.jp/market/mansion/>

■東京23区を2つのエリアに分割して築年数が賃料に与える影響度を分析

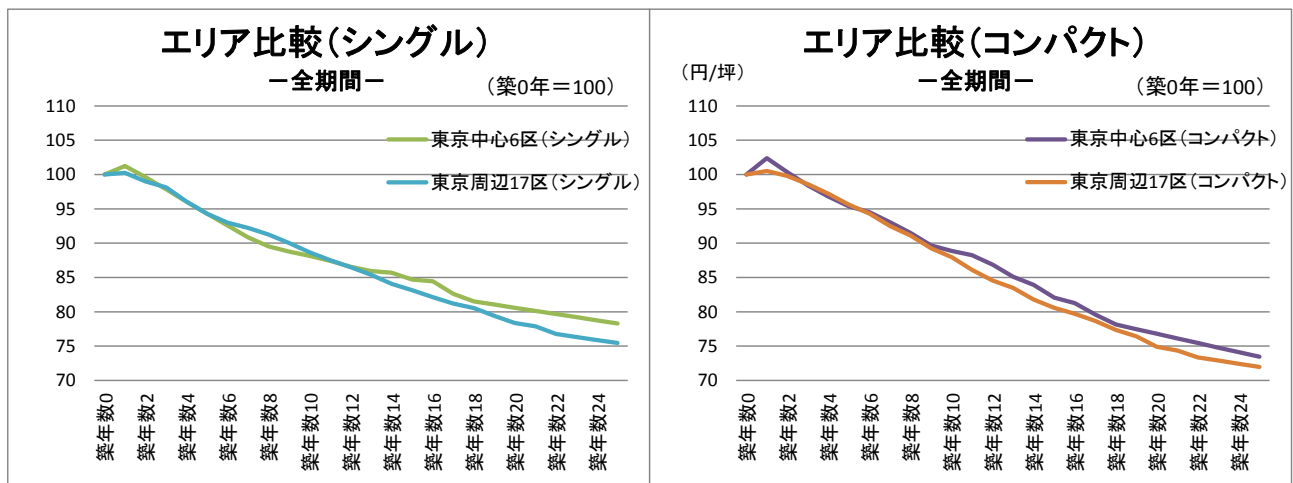
賃貸マンションは、新規供給がコンスタントに行われることなどが影響し、築年数が経過するにつれて賃料に下落圧力がかかる。しかし、その傾向を定量的に捉えることは容易ではない。そこで、東京23区の賃貸マンション成約事例データを用いて、タイプやエリア、成約時期によって、築年数の経過が賃貸マンションの賃料にどのような影響を与えているかを「マンション賃料インデックス」の算出方法として採用しているヘドニックアプローチを応用して定量的に分析した。

- ▶タイプ区分:シングル(18㎡以上30㎡未満)、コンパクト(30㎡以上60㎡未満)
- ▶エリア区分:東京中心区:(港、渋谷、千代田、中央、新宿、目黒区)、東京周辺区:(東京中心区以外の23区)
- ▶成約時期区分:2001~2016年を年次ごとに区分

■エリアによって需要層の厚みが異なることから築年数が賃料に与える影響度は異なると想定されるが、定量的な分析では、その差異は限定的という結果に

東京周辺17区より東京中心6区の方が、需要層に厚みがあることから、築年数の経過による賃料への影響度が小さくなると想定していた。分析の結果、シングル、コンパクトの両タイプにおいて、東京周辺17区よりも東京中心6区の方が築年数の経過による賃料への影響度が小さくなる傾向が示された。ただし、その差はあまり大きくなく、エリアによる差異は限定的と言える。

図表. エリアによる築年数が賃料に与える影響度の比較



出所)アットホーム株式会社の成約事例データを用いて三井住友トラスト基礎研究所作成

■データ提供

アットホーム株式会社

<https://www.athome.co.jp/contents/chintai/report/>

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。

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、今後の見直し、予測、推計等は将来を保障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。また、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。