

長野市・松本市の成約賃貸事例 の動向に関する調査結果

評価研究委員会

I. はじめに

本調査の目的は賃貸事例を分析することにより、当該分析の結果を指標化し、賃貸市場に係る情報提供機能の強化及び不動産鑑定評価における収益還元法の市場賃料の査定根拠の裏付けとしての有効活用を図ることを目的としている。

なお、賃貸人が賃貸料の決定する要因は以下

- ①建物の構造(マンションかアパートか)
- ②当該建物の築年(新築年月日～成約日までの期間)
- ③契約面積に応じた賃料設定の変化
- ④最寄駅の性格と最寄駅までの距離

の4要因に集約されるものと思料されるが、当調査においては収集できるデータ内容の不足等により④の分析は割愛し、上記要因のうち①～③までの要因に着目し分析を行うものである。

したがって当該分析は最寄駅の性格・駅距離を考慮しない所謂片手落ちの分析となるが、ご容赦願いたい。

II. 調査の内容

本調査は、2019年8月1日～2020年7月31日までに長野市・松本市で成約した賃貸事例を収集の上、当該収集事例をエリア別(長野市・松本市)及び構造別(アパート・マンション)に区分けした後、①建築時点から成約時点までの築年に応じた実際実質賃料の推移、②契約面積に応じた実際実質賃料の推移を単純回帰分析し調査するものである。

また併せて、実質賃料(Y)を目的変数、契約面積(X¹)、築年(X²)、構造[アパート・マンション](X³)を説明変数とし、簡単にではあるが重回帰分析にて賃料変動モデルを作成するほか、長野市・松本市の月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合をヒストグラムにて図示の上、賃貸市場での敷金・礼金の設定状況調査を行う。

III. 今回調査に用いたデータ数及び実施時期

実施時期 : 2020年8月

収集事例数 : 206件数 (長野市 133件数)
(松本市 73件数)

IV. 今回調査に用いたデータ数及び実施時期

1. 実際実質賃料の査定方法について

収集・採用した賃貸事例の実際実質賃料の査定については成約された実際支払賃料に敷金運用益及び礼金運用益及び償却額を加算し試算している。なお管理費については実質的に賃料に相当する部分はないこととし、管理費が記載されていなかった事例については、別途管理費が掛かっているものと判断する。また当該試算した運用利回りは『1%』、償却期間は『2年』で設定を行っている。

2. 築年数の判断について

収集した賃貸事例の築年の判断については賃貸物件の建築年月日から成約時点までの期間をもって判断した。

3. 外れ値の除外方法について

重回帰分析を行うにあたり、収集・採用した賃貸事例のうち、外れ値判定する境界値については残差の標準化データが±2以上で判断を行った上で、データの選別を行っている。

V. 分析結果

[I] 長 野 市 に つ い て

1. 賃料の総括

[月額実質賃料と築年による経過年数との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、築年に対する賃料相関関係は『2. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、新築時、マンション賃料の方がアパート賃料より11%程度高く設定され、築年を経る毎の賃料下落率(傾き)もマンションの方が低いと予測された。ただしマンションの場合、相関係数は11%に留まり、近似曲線に相関は認められなかった。一方でアパートの相関係数は39%となり、近似曲線に緩やかな相関が認められる。

[月額実質賃料と契約面積との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、契約面積に対する賃料相関関係は『3. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、契約面積が大きくなれば、マンション賃料・アパート賃料ともに下落する関係であることがわかり、その傾向(傾き)はアパート賃料のほうがより強いことを示している。なお当該試算された近似曲線の相関係数はともに25%~35%の枠に入っており、マンション・アパート双方において近似曲線は緩やかな相関があると判断される。

[重回帰分析の結果について]

重回帰分析モデルに代替される数値を入れ査定した結果、『4. タイプ別築年別 月額実質賃料例』の通りとなった。概ね予測通りの参考数値が求められたものと思料される。また補正相関係数も62%を示し、概ね意味を有する重回帰モデルといえる。

[マンション・アパートにおける敷金・礼金の月額支払賃料割合について]

『5. ヒストグラム』によれば、敷金については最頻値が1.5ヵ月~2.5ヵ月となり、月額支払賃料割合は大凡『2ヵ月』が大半であることが示された。一方で礼金についてはヒストグラムの形状は『高原型』となり、市内のエリア・賃貸借の力関係、特殊事情等の要因によって千差万別な礼金設定がなされていることが示された。

2. 月額実質賃料と築年による経過年数との相関性(アパート・マンション別)

① 近似曲線と相関性について

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を築年数(年)として表わした一次関数の関係式・相関係数は以下の通りである。

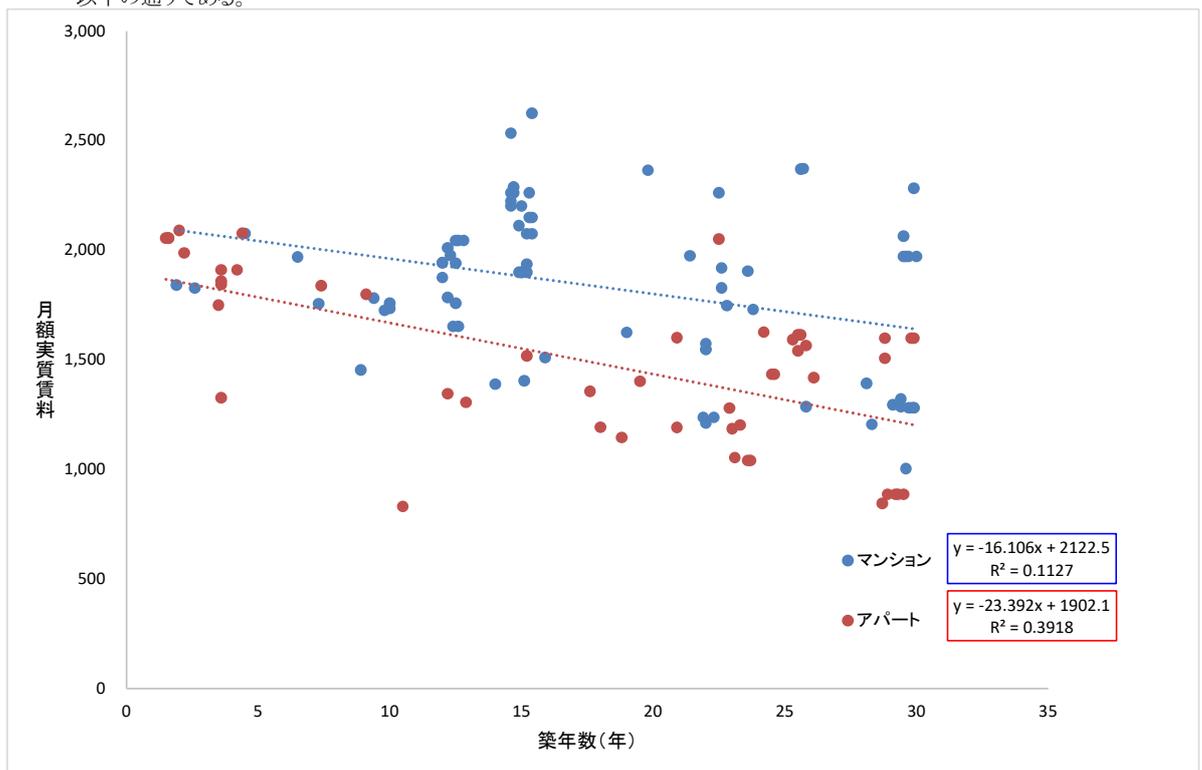
| | 近似曲線 (有効数字上三桁として) | 相関係数 | 相関性 |
|-------|----------------------|------|----------------------|
| マンション | $Y = -16.1X + 2,123$ | 11% | 左記の相関係数より相関は認められない |
| アパート | $Y = -23.4X + 1,902$ | 39% | 左記の相関係数より若干の相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X』は、築年数(年)

② 散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を築年数(年)として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



3. 月額実質賃料と契約面積との相関性(アパート・マンション別)

① 近似曲線と相関性について

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を契約面積(㎡)として表わした一次関数の関係式・相関係数は以下の通りである。

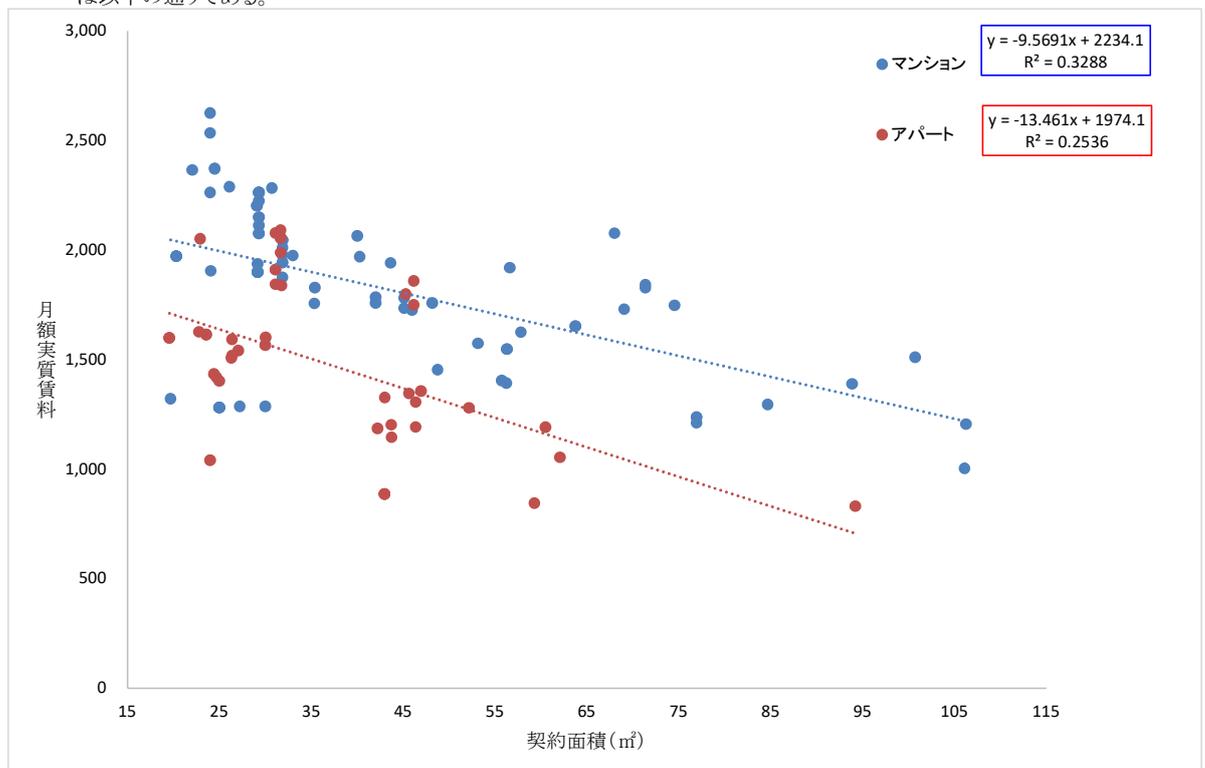
| | 近似曲線 (有効数字上三桁として) | 相関係数 | 相関性 |
|-------|----------------------|------|----------------------|
| マンション | $Y = -9.6X + 2,234$ | 33% | 左記の相関係数より若干の相関が認められる |
| アパート | $Y = -13.5X + 1,974$ | 25% | 左記の相関係数より若干の相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X』は、契約面積(㎡)

② 散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を契約面積(㎡)として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



4. 重回帰分析

①重回帰分析の結果

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造(アパート・マンション)』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

長野市 概要

| 回帰統計 | |
|--------|------------|
| 重相関 R | 0.79592025 |
| 重決定 R2 | 0.63348904 |
| 補正 R2 | 0.62462184 |
| 標準誤差 | 246.403513 |
| 観測数 | 128 |

分散分析表

| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
|----|-----|------------|------------|-----------|------------|
| 回帰 | 3 | 13012705.8 | 4337568.59 | 71.441829 | 6.7221E-27 |
| 残差 | 124 | 7528621.72 | 60714.6913 | | |
| 合計 | 127 | 20541327.5 | | | |

| | 係数 | 標準誤差 | t | P-値 | 下限 95% | 上限 95% | 下限 95.0% | 上限 95.0% |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 切片 | 2707.54326 | 75.7017506 | 35.7659266 | 3.506E-67 | 2557.70829 | 2857.37822 | 2557.70829 | 2857.37822 |
| 契約面積 | -11.234321 | 1.15104493 | -9.7601061 | 4.8273E-17 | -13.512561 | -8.9560803 | -13.512561 | -8.9560803 |
| 築年数 | -22.097545 | 2.56539188 | -8.6137113 | 2.7189E-14 | -27.175174 | -17.019916 | -27.175174 | -17.019916 |
| マンション有無 | -421.48821 | 45.3914422 | -9.2856315 | 6.7458E-16 | -511.33058 | -331.64583 | -511.33058 | -331.64583 |

②回帰モデルと相関性について

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『マンション』・『構造(アパート・マンション)』とした回帰モデルは、下記の数式の通りとなった。

| 回帰モデル | 補正相関係数 | 相関性 |
|---|--------|-------------------|
| $Y = -11.23X_1 - 22.1X_2 - 421.49X_3 + 2,708$ | 62% | 左記の相関係数より相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X₁』は、契約面積(㎡)

説明変数『X₂』は、築年(年)

説明変数『X₃』は、マンションかアパート(マンションの場合 数値0、アパートの場合 数値1)

③タイプ別築年別 月額実質賃料 例

下記建物の賃貸を想定した場合、重回帰分析のモデルを当てはめれば、下記の賃料が試算される。

| 実質賃料 | タイプ | 想定契約面積 | 築後経過年数 | | |
|------|--------|--------|------------|------------|-----------|
| | | | 0年(新築時) | 15年 | 30年 |
| | | | マンション | 单身者用 | 25㎡ |
| | ファミリー用 | 60㎡ | 122,100円/月 | 102,200円/月 | 82,300円/月 |
| アパート | 单身者用 | 25㎡ | 50,100円/月 | 41,900円/月 | 33,600円/月 |
| | ファミリー用 | 60㎡ | 96,800円/月 | 76,900円/月 | 57,000円/月 |

5. 月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合

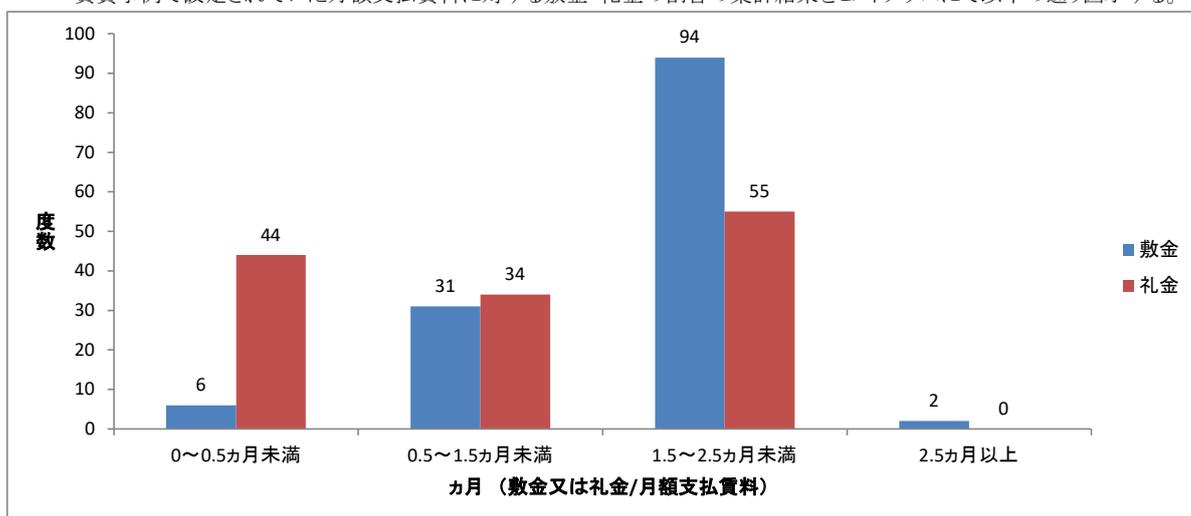
①傾向

賃貸事例で設定された月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合を集計した結果、以下の通りとなった。

| | 最頻値 | 平均値 | 分析結果 |
|----|-------------|-------|---|
| 敷金 | 1.5～2.5か月未満 | 2.2か月 | 最頻値は『1.5か月～2.5か月』となり、平均値でも『2.2か月』となった。大凡敷金授受額は月額支払賃料の2か月が大半であるものと思料される。 |
| 礼金 | 1.5～2.5か月未満 | 1.6か月 | 最頻値は『1.5か月～2.5か月』となったが、平均値は『1.6か月』となった。ヒストグラムの形状は『高原型』となり、礼金授受額についてはかなりばらつきがみられる結果となった。 |

②ヒストグラム

賃貸事例で設定されていた月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合の集計結果をヒストグラムにて以下の通り図示する。



[Ⅱ] 松本市について

1. 賃料の総括

[月額実質賃料と築年による経過年数との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、築年に対する賃料相関関係は『2. 散布図及び近似曲線』となった。当該近似曲線によれば、新築時、マンション賃料の方がアパート賃料より4.5%程度しか高く設定されず、築年を経る毎の賃料下落率(傾き)もアパート・マンション双方ほぼ変わらないとの予測がなされた。なお当該試算された近似曲線の相関係数はともに50%超の枠に入っており、マンション・アパート双方において近似曲線は相関があると判断される。

[月額実質賃料と契約面積との相関性について]

マンション・アパートに区分けの上、散布図の作成及び単純回帰分析を行った結果、契約面積に対する賃料相関関係は『3. 散布図及び近似曲線』となったが、当該試算されたマンションの近似曲線の相関係数は2%に留まり、賃料と契約面積の相関は認められなかった。一方、アパートの近似曲線の相関係数は36%となり、近似曲線に相関があると判断され、契約面積が大きくなれば、アパート賃料は下落する関係であることが示された。

[重回帰分析の結果について]

重回帰分析モデルに代替される数値を入れ査定した結果、『4. タイプ別築年別 月額実質賃料例』の通りとなった。概ね予測通りの参考数値が求められたものと思料される。また補正相関係数も68%で概ね意味を有する重回帰モデルといえる。

[マンション・アパートにおける敷金・礼金の月額支払賃料割合について]

『5. ヒストグラム』によれば、敷金については最頻値が1.5ヵ月～2.5ヵ月となり、月額支払賃料割合は大凡『2ヵ月』が大半であることが示された。一方で礼金についてはヒストグラムの形状は『高原型』となり、市内のエリア・賃貸借の力関係、特殊事情等の要因によって千差万別な礼金設定がなされていることが示された。なお、敷金・礼金共に、月額支払賃料割合が2ヵ月超の契約は当該調査では存在しなかった。

2. 月額実質賃料と築年による経過年数との相関性(アパート・マンション別)

① 近似曲線と相関性について

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を築年数(年)として表わした一次関数の関係式は以下の通りである。

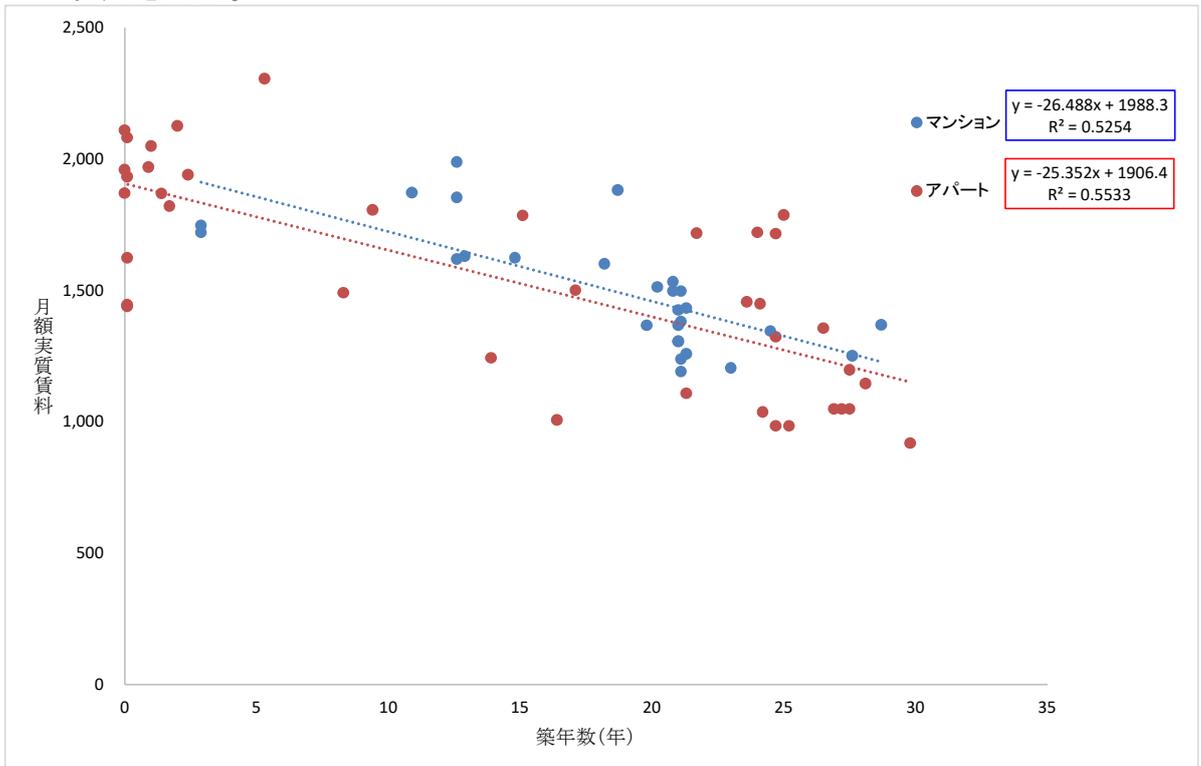
| | 近似曲線 (有効数字上三桁として) | 相関係数 | 相関性 |
|-------|----------------------|------|-------------------|
| マンション | $Y = -26.5X + 1,988$ | 53% | 左記の相関係数より相関が認められる |
| アパート | $Y = -25.4X + 1,906$ | 55% | 左記の相関係数より相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X』は、築年数(年)

② 散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を築年数(年)として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



3. 月額実質賃料と契約面積との相関性(アパート・マンション別)

① 近似曲線と相関性について

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を契約面積(㎡)として表わした一次関数の関係式は以下の通りである。

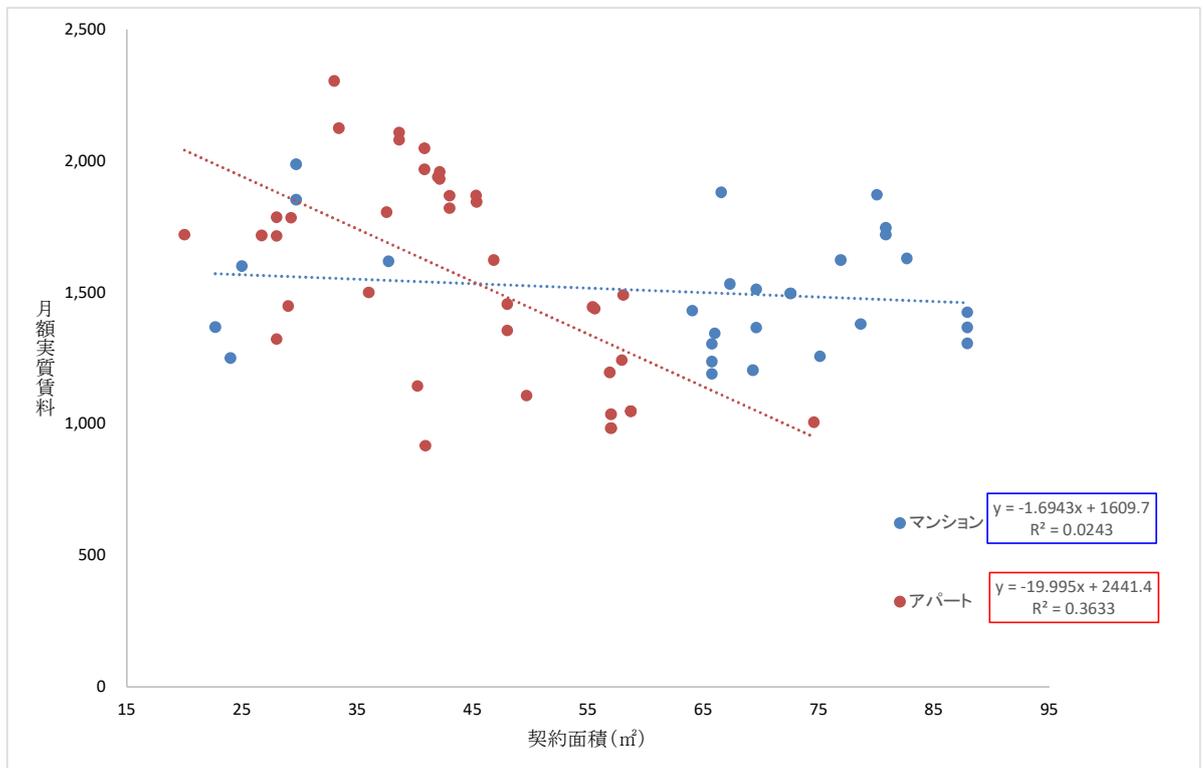
| | 近似曲線 (有効数字上三桁として) | 相関係数 | 相関性 |
|-------|----------------------|------|----------------------|
| マンション | $Y = -1.69X + 1,610$ | 2% | 左記の相関係数より相関は認められない |
| アパート | $Y = -20X + 2,441$ | 36% | 左記の相関係数より若干の相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X』は、契約面積(㎡)

② 散布図と近似曲線

目的変数『Y』を想定される月額実質賃料(㎡単価)とし、説明変数『X』を契約面積(㎡)として表わした散布図・近似曲線は以下の通りである。



4. 重回帰分析

①重回帰分析の結果

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造(アパート・マンション)』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

松本市 概要

| 回帰統計 | |
|--------|------------|
| 重相関 R | 0.83624365 |
| 重決定 R2 | 0.69930345 |
| 補正 R2 | 0.68542515 |
| 標準誤差 | 186.271561 |
| 観測数 | 69 |

分散分析表

| | 自由度 | 変動 | 分散 | 観測された分散比 | 有意 F |
|----|-----|------------|------------|------------|------------|
| 回帰 | 3 | 5244978.19 | 1748326.06 | 50.3882555 | 5.9927E-17 |
| 残差 | 65 | 2255311.14 | 34697.0945 | | |
| 合計 | 68 | 7500289.33 | | | |

| | 係数 | 標準誤差 | t | P-値 | 下限 95% | 上限 95% | 下限 95.0% | 上限 95.0% |
|---------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 切片 | 2487.67362 | 106.84995 | 23.2819354 | 3.0378E-33 | 2274.27954 | 2701.06771 | 2274.27954 | 2701.06771 |
| 契約面積 | -7.8660524 | 1.38146837 | -5.6939794 | 3.2283E-07 | -10.625035 | -5.1070696 | -10.625035 | -5.1070696 |
| 築年数 | -26.110941 | 2.35121599 | -11.105292 | 1.1678E-16 | -30.806643 | -21.415238 | -30.806643 | -21.415238 |
| マンション有無 | -219.14812 | 54.3141072 | -4.0348287 | 0.00014632 | -327.62088 | -110.67536 | -327.62088 | -110.67536 |

②回帰モデルと相関性について

目的変数『Y』に『月額実質賃料』を、説明変数に『契約面積』・『築年数』・『構造(アパート・マンション)』として、重回帰分析を行った結果、下記の通りとなった。

| 回帰モデル | 補正 相関係数 | 相関性 |
|--|------------|-------------------|
| $Y = -7.87X^{\sim} - 26.11X^{\sim\sim} - 219.15X^{\sim\sim\sim} + 2,488$ | 69% | 左記の相関係数より相関が認められる |

※1 目的変数『Y』は、想定される月額実質賃料(㎡単価)

※2 説明変数『X[~]』は、契約面積(㎡)

説明変数『X^{~~}』は、築年(年)

説明変数『X^{~~~}』は、マンションかアパート(マンションの場合 数値0、アパートの場合 数値1)

③タイプ別築年別 月額実質賃料 例

下記建物の賃貸を想定した場合、重回帰分析のモデルを当てはめれば、下記の賃料が試算される。

| | タイプ | 想定 契約面積 | 築後経過年数 | | | |
|---------------------|-------|------------|---------|------------|-----------|-----------|
| | | | 0年(新築時) | 15年 | 30年 | |
| 月額 実質 賃料 円 | マンション | 単身者用 | 25㎡ | 57,300円/月 | 47,500円/月 | 37,700円/月 |
| | | ファミリー用 | 60㎡ | 120,900円/月 | 97,400円/月 | 74,000円/月 |
| | アパート | 単身者用 | 25㎡ | 51,800円/月 | 42,000円/月 | 32,200円/月 |
| | | ファミリー用 | 60㎡ | 107,800円/月 | 84,300円/月 | 60,800円/月 |

5. 月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合

①傾向

賃貸事例で設定された月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合を集計した結果、以下の通りとなった。

| | 最頻値 | 平均値 | 分析結果 |
|----|-------------|-------|---|
| 敷金 | 1.5～2.5ヵ月未満 | 2.1ヵ月 | 最頻値は『1.5ヵ月～2.5ヵ月』となり、平均値でも『2.1ヵ月』となった。したがって大凡敷金授受額は月額支払賃料の2ヵ月が大半であるものと思われる。 |
| 礼金 | 0.5～1.5ヵ月未満 | 1.5ヵ月 | 最頻値は『0.5ヵ月～1.5ヵ月』、平均値は『1.5ヵ月』となった。但しヒストグラムの形状は『高原型』となり、礼金授受額についてはばらつきがみられる結果となった。 |

②ヒストグラム

賃貸事例で設定されていた月額支払賃料に対する敷金・礼金の割合の集計結果をヒストグラムにて以下の通り図示する。

