

成瀬についての話題を提供する「きめたハウジング NEWS Paper」。今回は成瀬エリアの「賃料」について取り上げます。

## 「賃料」を数式化するのは可能か？

### ●賃料を数式化することはできるのでしょうか？

8月上旬に賃貸住宅新聞主催の「賃貸住宅フェア」が東京ビッグサイトで行われました。そのフェアに足を運び、ある企業の講演会を聞きました。その企業では都心の物件の賃料査定をパソコンで行うとのことでしたので、成瀬エリアの賃料を数式ができないか調べてみました。結論から言えば、不可能とまでは言えないが精度の高いものは無理というのが実感です。不動産鑑定上では、不動産の価格（賃料）が決まる要因には、一般的要因、地域要因、個別的要因の3つがあります。一般的要因とは、日本全体の経済情勢に関するものなど、地域要因とはそのエリアの特性（用途地域など）に関するものなど、個別的要因とはその物件の日当たりやミクロ的な周辺環境によるものなどです。全ての要因を数値化することは不可能ですが、一番大きな要因としては、広さ・駅距離・築年数が挙げられますので、今回はこの3つの要素に絞ってその要素と賃料との関係を検証してまいります。

### ●賃料と広さ（専有面積）との関係

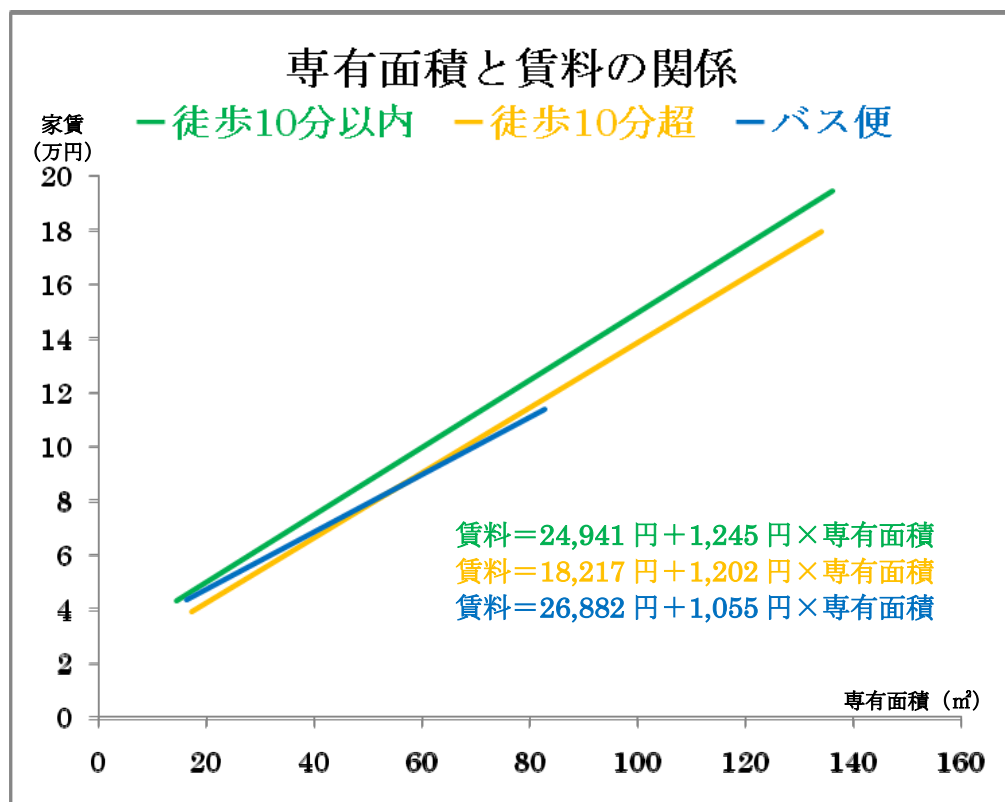
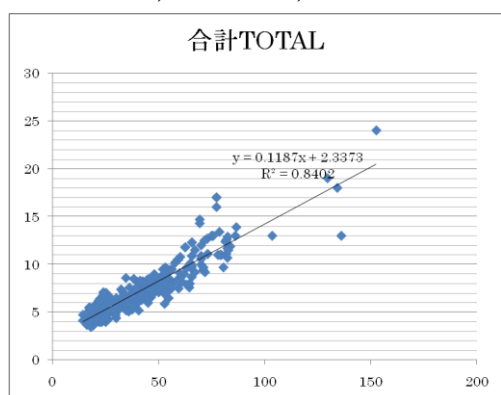
今回のデータは8月18日現在に空室として「成瀬」駅最寄り登録されている344件を基にしております。空室として登録されているものであるので、家賃が高いため空室であるものも含まれている貸す側の設定賃料であり、実際にお客様が選択する際の成約賃料とは異なります。

この全344件の家賃（共益費含む）と広さとの関係を、駅からの距離や築年数も関係なく散布図として落とし込み、近似曲線を数式化すると、

賃料 = 23,373 円 + 1,187 円 × 面積  
となります（下図参照）。

（ちなみに成約賃料でみると

賃料 = 28,038 円 + 1,076 円 × 面積）

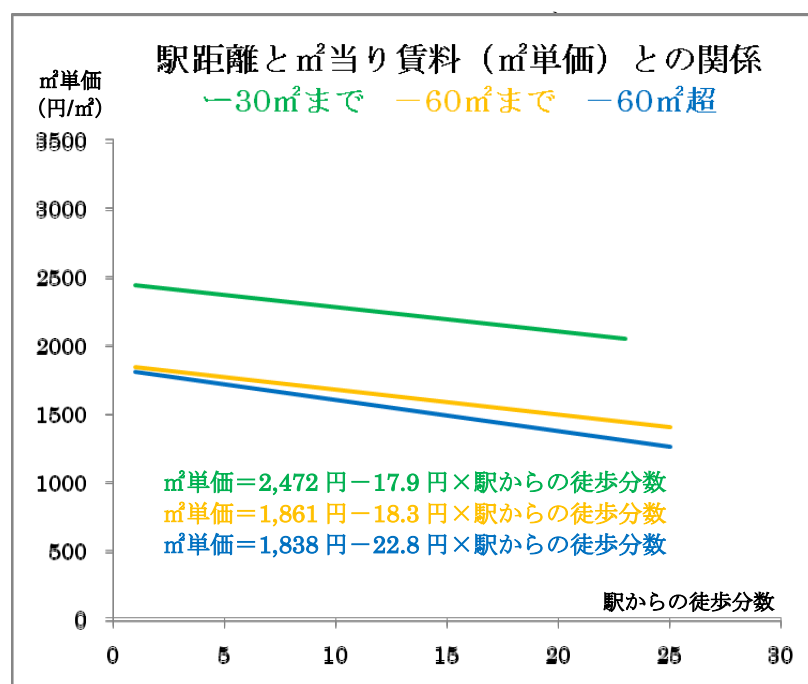


つまり、40㎡の物件は成瀬エリアでは、この数式に当てはめると70,853円となります。前述したように賃料には地域要因や個別的要因が影響しますので、この数値はあくまで数式上のものとなります。

同様のことを駅からの距離（徒歩10分まで、徒歩10分超、バス便）でセグメントしてグラフ化すると上図のようになります。

このグラフから読み取れることは、当然と言えば当然ですが、駅に近い物件の方が同じ㎡数でも賃料が高いこと、また㎡数が狭い場合には意外とバス便の方が賃料を高く設定している場合があることです。これは、成瀬エリアの場合には昭和薬科大学がありその近辺の家賃が高めに設定されていることがあるためと思われます。

### ●駅距離と㎡当り賃料（㎡単価）との関係



次に駅からの距離と賃料との関係を同様に散布図から近似曲線へとグラフ化してみます（下左図）。ここでは比較しやすいように駅距離と㎡単価（＝賃料 ÷ ㎡数）との関係とします（バス便は徒歩分数化することが難しいためデータから省いています）。また、専有面積の広さによって単価は大きく変わる（狭い方が㎡単価は高く、広い方が㎡単価は低くなる傾向があります）ため同様に比較しやすく「30㎡まで」、「60㎡まで」、「60㎡超」とセグメントしています。

このグラフから読み取ることができるのは、駅から離れるほど㎡当り単価が低くなることはもちろんですが、㎡数が少ない方が㎡当り単価は下がりにくく、大きい方が㎡当り単価が下がりにくいということがわかります。目安としては、30㎡ならば駅からの徒歩分数が1分増えると30㎡ × 17.9 円/㎡ = 537 円、60㎡ならば60㎡ × 18.3/㎡ =

1,098 円、賃料が下がる計算となります。

### ●築年数と㎡当り賃料（㎡単価）との関係

さらに築年数と㎡単価の関係を見てまいります。こちらは今までと少し違う傾向が見てとれます（下右図参照）。

30㎡までの狭い間取りの方が築年数を経る毎に㎡単価は下がりやすく、一番㎡単価が下がりにくいものは30㎡超60㎡までのタイプという傾向がでています。60㎡までよりも60㎡超の方が㎡単価は下がりやすいというのは、恐らく建物の構造、つまり木造・鉄骨造・鉄筋コンクリート造によっても築年数による㎡単価の下がり具合は変わるはずであり、60㎡超の場合は木造貸家が多いためではないかと思われます。

具体的には、30㎡の場合1年経過する毎に30㎡ × 38.5 円/㎡ = 1,155 円、60㎡ならば60㎡ × 13.8 円/㎡ = 828 円下がることとなります。

### ●賃料は時価である

今まで見てきたように賃料はいろいろな要素に影響を受けて変動しますが、結局はどんな賃料設定であれその賃料でお客様にご契約、お住まいいただければ絵にかいた餅となってしまいます。

特に昨今の経済情勢の中では、お客様は予算を低く考える傾向にあります。駅距離・広さ・築年数は自分の力では変化させることができない要素。賃料を高く貸したいと思うならば、お客様が高くても借りたいと思う部屋を作り出す必要があります。

