

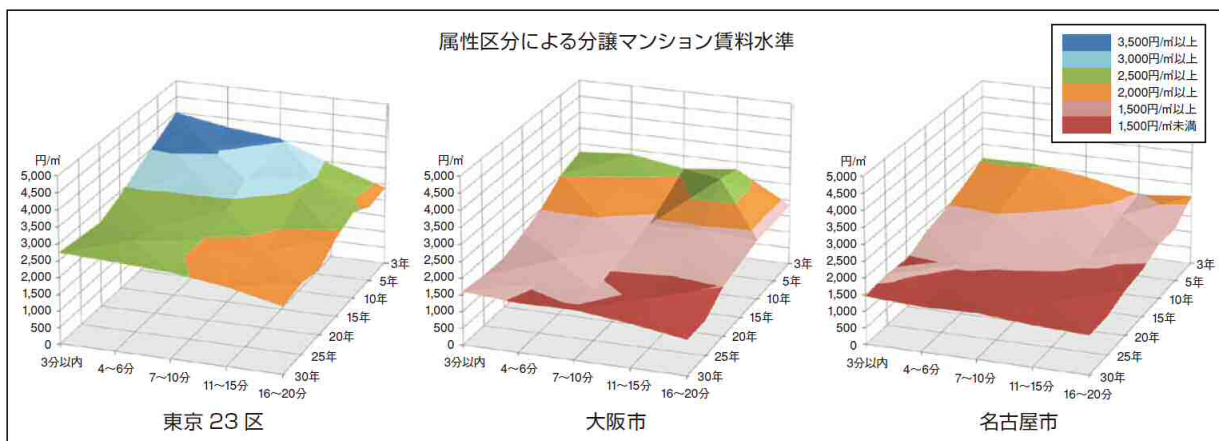
東京カンテイ「築年数」×「所要時間」の違いが分譲マンションの賃料水準に及ぼす影響を調査

「最寄駅からの所要時間」よりも「築年数」の方が賃料下落に大きく影響

築20年では築浅に対して賃料水準が30~40%低下するも、それ以降では下げ止まる傾向に

分譲マンションの賃料事例を「築年数」および「最寄駅からの所要時間」で分けし、それぞれの属性区分で賃料を集計したものを一覧に示す。各属性の違いによる賃料水準の変化を直観的に捉えられるよう、以下のように区分ごとの賃料水準を高さや色分けで視覚化した。

東京23区では、“築3年&徒歩3分以内”を頂点に、築年数が古くなったり所要時間が長くなるに連れて賃料水準が低下する傾向が明確に示されている。一方、大阪市や名古屋市では「3年」で所要時間による賃料の違いがあまり生じていないために、賃料水準の頂点が明確になっていない。また、属性による賃料水準の低下(傾き)も緩やかであるために、賃料水準のレンジを表した色の幅も幾分か広がっている様子が見て取れる。



築年数	最寄駅からの所要時間(徒歩のみ)				
	3分以内	4~6分	7~10分	11~15分	16~20分
3年	4,002	3,722	3,554	2,910	2,394
5年	3,633	3,558	3,217	2,997	2,311
10年	3,291	3,341	3,270	2,931	2,653
15年	2,885	2,848	2,848	2,519	2,418
20年	2,578	2,607	2,481	2,303	1,993
25年	2,658	2,771	2,476	2,274	2,141
30年	2,736	2,667	2,578	2,360	2,006

築年数	最寄駅からの所要時間(徒歩のみ)				
	3分以内	4~6分	7~10分	11~15分	16~20分
3年	2,749	2,858	2,596	2,776	1,838
5年	2,530	2,382	2,206	2,976	1,807
10年	2,042	2,053	1,877	1,917	1,817
15年	1,746	1,759	1,691	1,677	1,656
20年	1,511	1,686	1,491	1,458	1,504
25年	1,518	1,512	1,511	1,490	1,057
30年	1,597	1,474	1,496	1,313	1,064

築年数	最寄駅からの所要時間(徒歩のみ)				
	3分以内	4~6分	7~10分	11~15分	16~20分
3年	2,544	2,564	2,349	1,985	2,125
5年	2,203	2,235	2,082	1,848	1,643
10年	1,960	1,998	1,849	1,688	1,682
15年	1,775	1,747	1,692	1,557	1,442
20年	1,458	1,529	1,484	1,420	1,371
25年	1,545	1,407	1,408	1,389	1,169
30年	1,440	1,353	1,386	1,250	1,175

次頁では、「築年数」および「最寄駅からの所要時間」による賃料水準の変化について、賃料減価率を用いることでそれぞれの変化が賃料水準に与える影響を比べてみたが、築年数が古くなるに連れて最大で30~40%程度減価していたのに対して、所要時間が長くなっても最大で15~20%程度の減価となっており、「築年数」の違いによる影響がより強く出ていることが確認できた。この傾向はいずれの主要都市でも見られることから、共通した特徴であると言える。

集計対象 : 分譲マンション 事務所・店舗用ユニットは集計から除外
 専有面積 40㎡以上 100㎡未満
 最寄駅からの所要時間 徒歩 20分以内

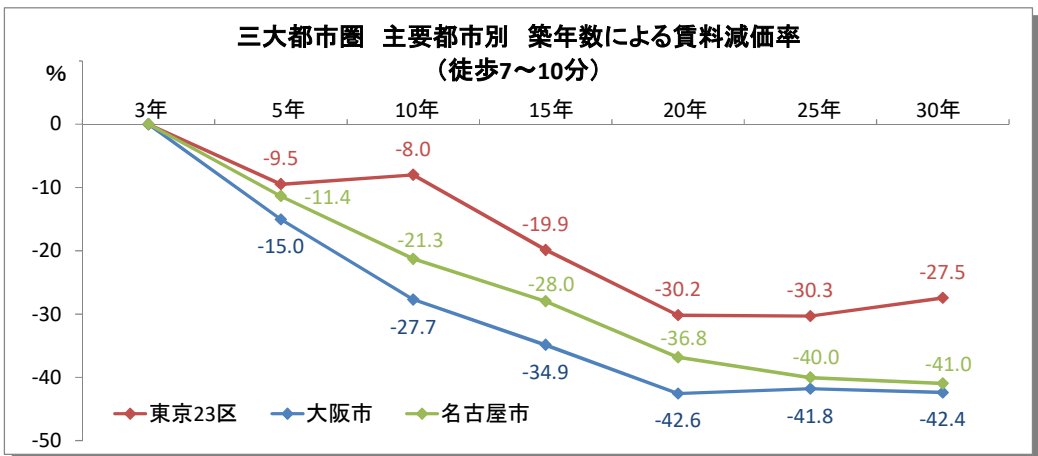
集計期間 : 2009年~2013年(5年間)

属性区分 : 「最寄駅からの所要時間」の区分 表記通り
 「築年数」の区分 「3年」築3年以内の事例
 「5年」~「30年」当該築年を含む前後1年の事例

【属性区分の違いが賃料水準に及ぼす影響】

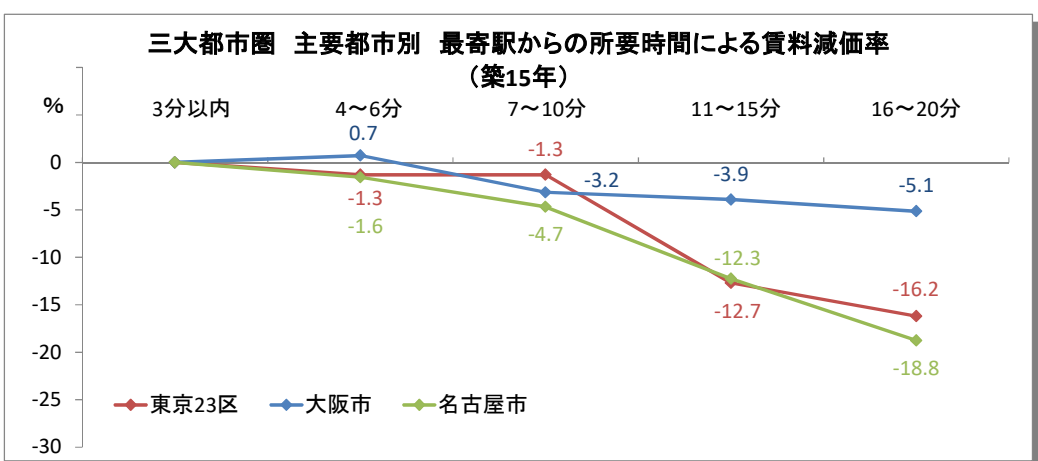
上記一覧から「徒歩7～10分」および「築15年」での賃料データを抜粋し、「築年数」や「最寄駅からの所要時間」によって賃料水準がどのように変化するのかについて以下のようにグラフで示した。

「3年」の賃料を100%として、「築年数」による賃料水準の変化を減価率で見ると、東京23区では「10年」で10%、「15年」で20%、「20年」で30%程度と、築年数が増



すごとに減価率も大きくなるが、それ以降では概ね30%に留まっている。一方、大阪市や名古屋市では減価の度合いが大きく、「20年」では東京23区に比べて5～10ポイントも拡大している。ただ、「25年」や「30年」でも減価率は40%前後であり、大阪市や名古屋市でも程度の差はあるものの、同じ賃料水準の下げ止まりを確認することができる。これは、築年数が古くなるに連れて当該住戸がリフォームされた上で貸し出されるケースが増えていることも要因の一つではあるが、基本的に一定の築年数が経過した物件の賃料水準は大底圏を形成しているものと考えられ、「25年」や「30年」といったかなり築年数が古い物件であっても一定水準以上の収益性が担保されていることを示唆している。

同じく、「最寄駅からの所要時間」による賃料水準についても「3分以内」の賃料を100%としてその変化を見ると、東京23区や名古屋市の変化は特徴的であり、「7～10



分までの賃料はほぼ減価していないのに対して、「11～15分」では10ポイント以上の差が生じており、さらに「16～20分」では減価率が16.2%に達している。このような差が生じた背景には、10分以内の物件に対するニーズの高さが関係しているものと推察される。なお、大阪市では「11～15分」以降でも減価率に大した違いが生じていないが、これは対象物件とその事例数が他の属性区分に比べて極端に少なくなり、賃料水準が高い事例のバイアスが当該属性の賃料データに強く影響したためである。