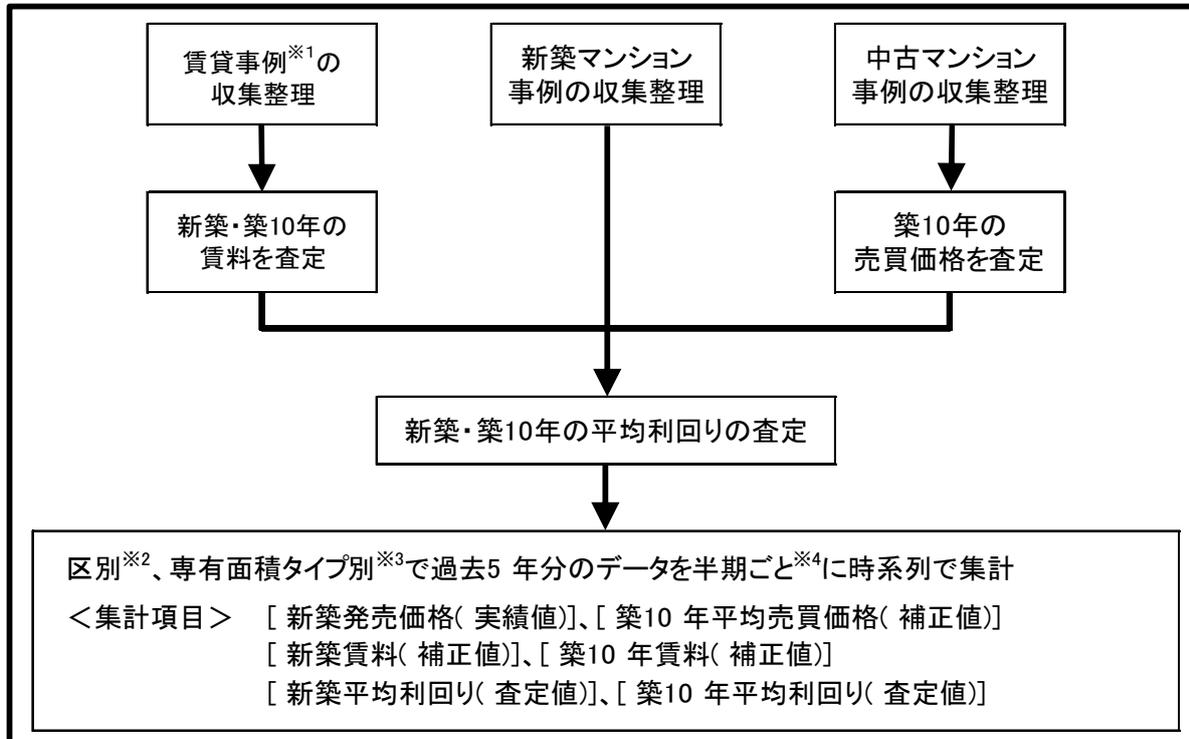


調査の概要

[調査方法及び手順]

本調査は、東京 23 区内の [賃貸マンション事例]、[新築マンション事例]、[中古マンション事例] をもとに、統計的手法を用いて築年数についての補正を行ったデータについて、エリア別、面積別、期間別に集計したものである。なお、調査の手順は下図のとおりである。



調査作業フロー

※1 賃料に管理費・共益費は含まない。

※2 東京 23 区全体、都心 5 区（港区、千代田区、中央区、新宿区、渋谷区）、城西 2 区（中野区、杉並区）、城南 4 区（品川区、目黒区、大田区、世田谷区）、城北 6 区（文京区、台東区、豊島区、北区、板橋区、練馬区）、城东 6 区（墨田区、江東区、荒川区、足立区、葛飾区、江戸川区）、各区の 29 区分でデータを集計

※3 専有面積別で、[40㎡未満（単身者タイプ）]、[40㎡以上 80㎡未満（ファミリータイプ）]、[80㎡以上（大型タイプ）]の 3 タイプに分類しデータを集計

※4 賃貸事例及び中古マンション事例については成約日、新築マンション事例については発売時を基準として過去 5 年分のデータを半期ごと（上期 1～6 月・下期 7～12 月）で集計を行っている。

[データの概要]

マンション賃貸事例及び中古マンション事例では 1㎡当たりの成約単価のデータ、新築マンション事例では 1㎡当たりの発売単価のデータを採用している。

なお、賃貸マンション事例については、賃料形成要因を説明変数として賃料モデルを構築して、当該事例が新築であるとした場合と築 10 年であるとした場合のそれぞれの賃料に補正している。中古マンション事例についても同様に、当該事例が築 10 年であるとした場合の価格に補正している。

※各事例データは、アットホーム(株)、(株)ケン・コーポレーションより提供

[集計項目]

賃料	賃貸事例の1㎡当たり月額賃料の平均値
平均徒歩時間	最寄り駅から事例物件までの徒歩時間の平均値
平均築年数	各事例の築年数の平均値 築年数は、成約日(中古マンション・賃貸マンション)時点で把握
新築発売価格(実績値)	新築マンション事例の1㎡当たり発売価格の平均値
築10年売買価格(補正值)	築10年に補正した1㎡当たり売買価格の平均値
新築賃料(補正值)	新築に補正した1㎡当たり月額賃料の平均値
築10年賃料(補正值)	築10年に補正した1㎡当たり月額賃料の平均値
新築平均利回り(査定値)	新築賃料(1㎡当たり単価)の平均値を新築発売価格(1㎡当たり単価)の平均値で除して算出した数値
築10年平均利回り(査定値)	築10年賃料(1㎡当たり単価)の平均値を築10年売買価格(1㎡当たり単価)の平均値で除して算出した数値

[築年補正と平均利回りの査定方法]

以下の手順で、賃料・売買価格の築年補正および平均利回りの査定を行った。

- ① 各区分・専有面積別に物件のデータをグループ化
- ② グループごとに重回帰分析を行って賃料モデル又は価格モデルを構築し、築年数1年当たりの賃料又は売買価格の平均変動額(築年補正值)を求める。
- ③ 各物件が築10年及び新築とした場合の賃料・売買価格(㎡単価)を求める。

$$\begin{aligned}
 \text{[築10年売買価格]} &= \text{[事例売買価格]} + (10 - \text{築年}) \times \text{[売買価格築年補正值]} \\
 \text{[築10年賃料]} &= \text{[事例賃料]} + (10 - \text{築年}) \times \text{[賃料築年補正值]} \\
 \text{[新築賃料]} &= \text{[事例賃料]} - (\text{築年} \times \text{[賃料築年補正值]})
 \end{aligned}$$

※新築発売価格については、新築マンション事例の平均値を採用しているため、築年補正による査定は行っていない。

※[築10年売買価格]、[築10年賃料]、[新築賃料]、[事例売買価格]、[事例賃料]は、すべて1㎡当たり単価

- ④ 各物件が築10年及び新築とした場合の平均利回りを求める。

$$\begin{aligned}
 \text{[新築利回り]} &= \text{[新築賃料年額]} / \text{[新築発売価格]} \\
 \text{[築10年平均利回り]} &= \text{[築10年賃料年額]} / \text{[築10年売買価格]}
 \end{aligned}$$

※[新築賃料年額]、[新築発売価格]、[築10年賃料年額]、[築10年売買価格]は、すべて1㎡当たり単価

- 本資料のすべての著作権は一般財団法人日本不動産研究所、アットホーム株式会社、株式会社ケン・コーポレーションに属しており、複製・改変・翻訳等の利用を禁じます。
- 本資料は作成時点で、上記3社が信ずるに足ると判断した情報に基づき作成していますが、その正確性、完全性に対する責任を負うものではなく、今後の見通し、予測等は将来を保証するものではありません。また、本資料の内容は予告なく変更される場合があります、本資料の内容に起因するいかなる損害や損失についても上記3社は責任を負いません。
- 本資料の全部または一部を引用・転載等して利用する場合は、事前に一般財団法人日本不動産研究所の許諾を必要とします。

■ ご購入についてのお問い合わせは

アットホーム株式会社

電話番号 0570-01-1967

(ナビダイヤルをご利用になれない場合は050-5538-0935)

■ 内容についてのお問い合わせは

一般財団法人 日本不動産研究所

電話番号 03-3503-5335