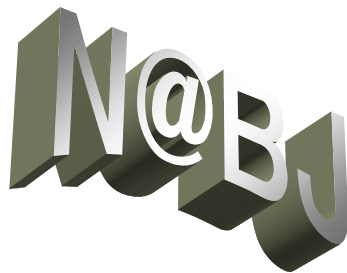


名古屋賃貸 不動産市況

PO/㎡:円(プライシングオフ)による2009年度版住居系不動産投資分析

調査ポイント 2009年1月



川津商事株式会社

名古屋市西区栄生1丁目35-20

052-571-5461

<http://www.kawatu.co.jp/nagoya/>

購入利用約款

2009 年度版名古屋賃貸不動産市況（住居偏）

購入利用者（以下甲）は川津商事株式会社（以下乙）から 2006 年度版名古屋賃貸不動産市況（住居偏）を購入し、以下の条項に従って利用する。

第 1 条（申し込み）

購入利用にあたり甲は乙の指定する申し込み書に必要な事項を記入して購入利用する。
申込書に記載した事項に虚偽があった場合甲は乙に対して違約規定に従って対処する。

第 2 条（複製禁止）

2009 年度版名古屋賃貸不動産市況（住宅偏）のいかなる箇所も複製コピー・転用する事を禁止する。ただし乙が許諾した場合にはこの限りではありません。複製が他所で確認された場合甲は乙に対してその理由を説明すること。

第 3 条（利用の限定、転売の禁止）

申込書に限定された利用者のみが使用するとし、譲渡、貸与いかなる形式をとろうとも他の者に使用させる事を禁止する。

第 4 条（違約規定）

甲が本約款に違反した場合は、乙は甲に対して 2009 年度版名古屋賃貸不動産市況（住居偏）の使用禁止の措置をとる事ができます。

更にその場合購入金額の同等の違約金を甲は乙にはらうものとする。

第 2 条の違約複製コピーがなされた場合その部数により別途損害違約金を乙は甲に請求できるものとする。

第 5 条（利用における効果）

甲が 2009 年度版名古屋賃貸不動産市況（住居偏）を使い、市況判断・投資行為の決定を行う上で、その結果甲に生じる成果は、甲が独自に判断した結果であり、その結果生じた事柄に対して乙はいかなる責任も負わない。

第 6 条（信義誠実の原則、合意管轄）

甲と乙は本約款に定めが無い事項及び本約款に定める条項の解釈に疑義又は紛争が生じた時は、審議誠実の原則の下に協議を行うものとする。

なお本約款に関する紛争が生じたときは、名古屋地方裁判所を第一審の専属管轄裁判所とする事に合意する。

I はじめに

2009年の地価公示では名古屋の商業地の下落率が、全国の商業地の下落率のトップ10のほとんどを占めた。2005ごろの上昇率の上位を独占し続けた状況の逆が生じている。これだけを見て取るとバブルと断言できるかもしれないが、実際2005年ごろ上昇し続けたのは名古屋駅前周辺であり、今回大きく下落し続けたのは栄周辺である。

当市況報告は住宅編であるが、名古屋の住宅市場のマーケットメーカーは商業地に建設され続けてきた賃貸マンションであることには間違いはない。その意味において商業地のこの上昇と下落のトレンドは賃貸住宅市場の市況とも何らかの影響しあう状況にあったと考える。

今回の地価下落トレンドを、2003年ごろ底を脱した地価が2006年に向かって上昇しつづけ、データ上の2007年にピークをつけた地価バブルの終焉という前提で考えると、2006年2007年に過剰に作られた賃貸マンションの償却がどのくらい期間を要するかが関心の的となる。通常バブルはファンダメンタルズを超過した成長と調整である。市場のメカニズムでは調整は成長と同じ期間を要する。これにたいして政策的な財政支出による景気対策は一時的に景気を浮上させるが、実体経済の償却による回復が実現していないと、景気の底割れが生じる。これが1990年代のバブル破綻でわれわれが学習したものである。

さて名古屋都心部で過剰に供給された賃貸マンションの多くは、東京・大阪資本によるファンドマネーによるものであった。これらの中には入居率が5割程度しかなく、事実上それ以上なす術がなんら取られないでそのまま放置されているものもある。いわゆる引きこもり状態の物件である。これらが賃料の下げがなされず、そのまま高い空室率のまま放置されている状況では、これらの物件が既存の賃貸マンションの需給関係にこれ以上の大きな影響を与えることは無いと考える。しかしこれらの物件が価格を下げるなどの何らかの手が打たれ、既存の物件との間で実効性ある競合関係になってくると、既存の賃貸マンション市場に大きな影響をもたらすと考えられる。ただしこのような状況は、これらの引きこもり状態にある物件が、現況のSPCなどの投資ビークルから破綻して新たな投資ビークルに移転し更にそれが何回か繰り返され、レントールが既存の物件と競合できる状況まで下がる必要がある。このような状況こそが、過剰供給の償却であり、次の景気トレンドへの景気回復を意味することになると考える。

2009年3月1日

川津商事株式会社

代表取締役 川津昌作

II 市況分析の見方

指標ツール

市況を分析する指標ツールとしてプライシングオフア（PO）モデルを使用する。名古屋で賃貸マンションの現実に入居募集されている物件の中から約2000件以上のサンプルを抽出して、その募集価格から市場での単位（㎡）あたりの募集実質賃料（PO/㎡：円）を算出し、それを各当該物件の専有面積で割った㎡あたりの募集賃料価格を算出して、分析指標ツールとしている。

$$PO/㎡：円 = \frac{\text{募集実質賃料（月額）：単位円}}{\text{専有面積：単位㎡}}$$

例) 募集実質賃料が月額50,000円で25㎡のワンルームマンションであれば
PO/㎡：円は 50,000円 ÷ 25㎡ = 2,000 PO/㎡：円になる

データ・分析の特性

賃料データはインターネット、賃貸住宅専門誌等で公開募集されている調査時点の物件から無作為に抽出したサンプルを基にしている。あくまでサンプリング調査でありすべての物件を網羅したものではない。サンプリングの仕方には当然ある程度のバイアスが存在するものとする。またこの指標は現在の投資マンションが稼動している収益性とは異なる。むしろ現時点の募集により決定されるプライシングである為、現時点の稼動収益性より今後将来の収益動向を志向する指標である。例えば現在の空きが長期にわたり、かつ今後も入居が難しい状況下にある募集価格は、現在の入居契約価格より当然下げてプライシングされる。反対に入居率の高い物件においては値上げをしたプライシングがなされる。市場の賃料には募集賃料、契約賃料、実稼動賃料がある。募集賃料は「将来（look forward）」を志向した市場価格水準である。これに対して契約賃料は「過去」の市場価格である。実稼動賃料は「現在」の稼動収益価格である。ルックフォワードな投資戦略においてはPO/㎡：円（プライシングオフア）指標が非常に重要になると考える。

分析は、専有面積の規模クラス、築年数クラス、エリア別（区別）、立地（駅からの徒歩圏）、グレードの属性カテゴリーにおいて、PO/㎡：円が、どの様な動向を示すかを引き出す事を目的としている。賃貸マンションにはそれぞれ間取りが決まっている。しかし1R、1K、あるいは2LDK、2DKとあってもリビングの大きさ、各部屋の大きさはなんら基準がない。当分析ではこれらの間取りを採用せず、㎡数（10㎡毎）によりクラス分けを行いその特性の回帰分析を行う。

新たな投資の家賃設定だけでなく、現在投資家が運用されている収益物件の家賃設定が、市場の中でどの様なポジションにあるのか？あるいは新たに投資しようとしている案件がどの様な収益ポジションなのか？マーケティング戦略上どの様なポジショニングをとり、どの様な再投資戦略をしなくてはならないか等の判断する事を可能とする。他社のアンケート調査によるトレンド把握とは違いデータ解析に基づく科学的なトレンドの説明が可能となる。

使用データの記述統計量

表1 使用データの記述等計量

記述統計量					
	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
PO/m ² :円	2231	1,007	3,354	1,912.3	458.9
実質賃料	2231	22,770	313,893	69,971.5	30,311.8
高額物件	2231	0	1		
m ² 数	2231	13	183	39.1	18.7
徒歩時間	2231	1	15	7.3	3.5
建物階数	2231	1	22	6.0	3.6
物件階数	2231	1	19	3.4	2.4
グレード	2231	1	10	4.3	2.6
オートロック	2231	0	1		
築年数	2231	0	49	13.7	9.8
名古屋駅からの所要時間	2231	0	45	12.5	7.5
月額賃料	2231	22,000	298,000	68,405.5	29,475.2
共益費	2231	0	20,000	4,236.2	2,735.4
礼金	2231	0	1,000,000	54,926.2	80,308.2
礼金あり	2231	0	1		
敷金/保証金	2231	0	952,000	141,105.3	104,396.7
築年	2231	1,960	2,009	1,995.3	9.8
回転	2231	30	60	41.2	12.3

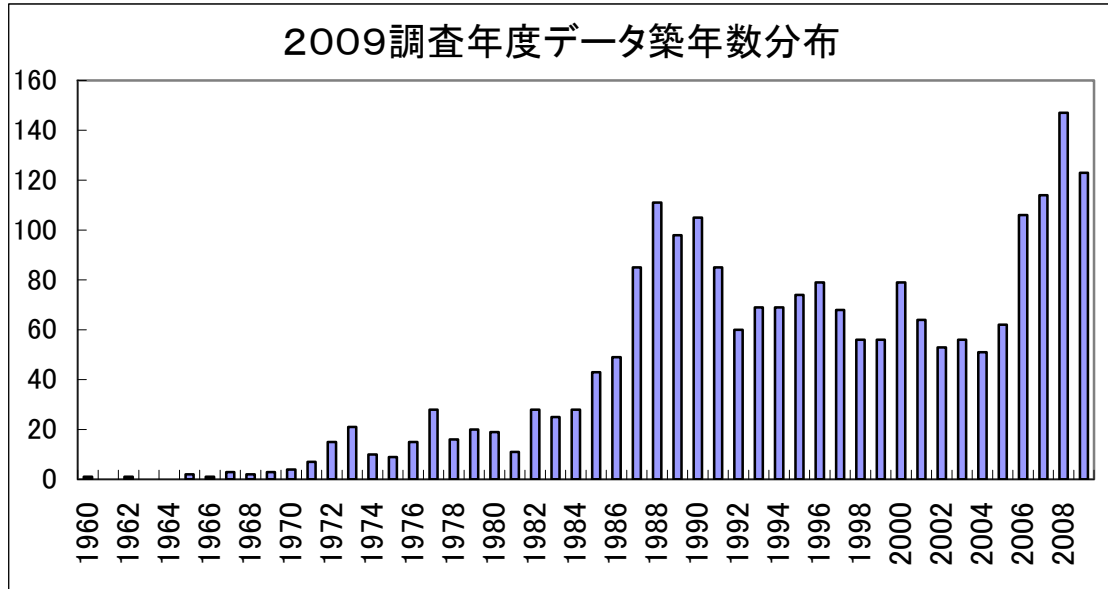
本年度調査における留意点

当調査は回帰分析により、様々な属性から名古屋市の推定マンション賃料を得る事を最終目的としている。将来の賃料が推定できれば、市場のダイナミズムの把握、キャップレート等の投資指標を推測する事も可能となる。そのために、調査においては現時点において市場にオファーされているアップトゥデートなサンプルを採用している。昨年使ったサンプルであっても、調査時点で空き状態でなく市場に募集価格がオファーされていないものは採用していない。したがって本調査においては、例年サンプル数総数を約2000件前後で行っているが、同じ定点観測を行っているものではない。このような考え方に基づき調査ポイントに現実に市場に公開募集されたサンプルを対象としている。地価の調査と違い、同じポイントを数年かけてその変動を見るのではなく、調査時点における、各戸別要素、エリア、規模、年代、立地等の指標をもっともシンボリックに表現できるサンプルを追加的に採用している。過去の調査における名古屋全体のサンプルの総平均PO/m²:円が、2002年度総平均PO/m²:円が1825円、2003年度総平均PO/m²:円が1864円、2004年度総平均PO/m²:円は1748円、2005年度総平均PO/m²:円1918円、2006年度の総平均PO/m²:円が1970円、2007年の総平均PO/m²:円が1935円、2008年が1927円、そして2009年が1912円であった。単純に総平均PO/m²:円の絶対的な比較ができるものではないが、市場の全体を表す指標としては意味を持つものとする。それぞれの細かくセグメンテーションした分析の中で判断される事が必要となる。また本物件のサンプルはすべて民間賃貸住宅であり、政策的にプライシングされている各種公団、都市機構の物件は含まれていない。

Ⅲ 分析

1. データ分布

図表 1-1



図表 1-1 は今回の調査で使用したサンプルを横軸に築年、縦軸に調査に使用してサンプル数をとったものである。前回のバブル経済が 1980 年代後半から始まり、この時作られた物件が以降の現在市場にオファーされている物件を構成しているわけだ。そして 2007 年度以降に建築された物件に市場へのオファーが急増していることが観察できる。1987 年以降の状況と同じ状況になることが予想できる。

大量供給は、様々な変化をダイナミックに市場にもたらすと考える。例えば新しいマネジメント技術の開発、ファイナンス技術の開発なども起きる可能性がある。その意味で新しい均衡に向かって市場がダイナミックに動き始める起点と考えるべきである。

この現況では過剰な実物資産投資の償却がどのくらい期間を要するかという点が問題となる。

図表 1-4 では過去直近調査 7 年間の推移を示している。2009 年の新築物件の価格が、直近 5 年（2005-2009）の平均より下がっている事が観察できる。20 m²台の賃貸マンションでは直近 5 年の平均より微減という状況にある。しかし 2004 年以前の 5 年の水準までは下がっていない。しかしファミリータイプになるとその下げ幅は大きく、04 年以前の水準に肉薄しつつある。50 m²台の賃貸マンションは明らかに 04 水準より下がっている。

図表 1-2

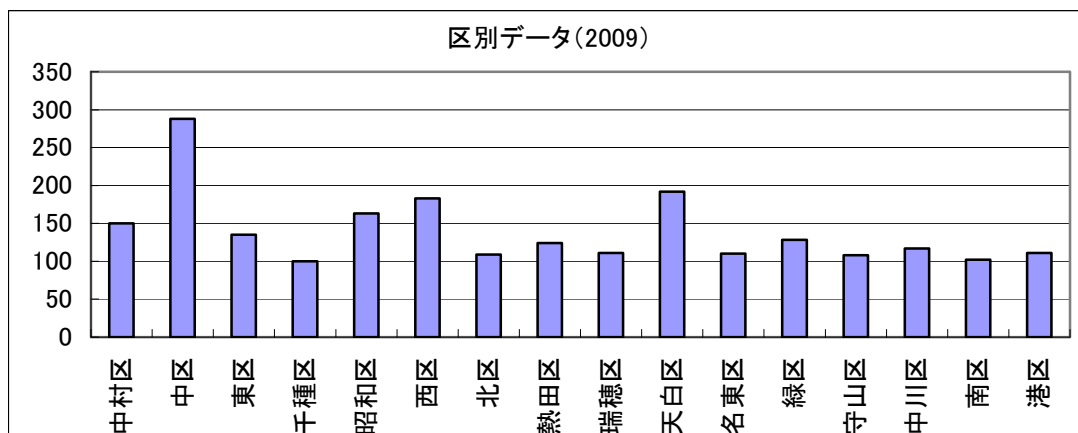
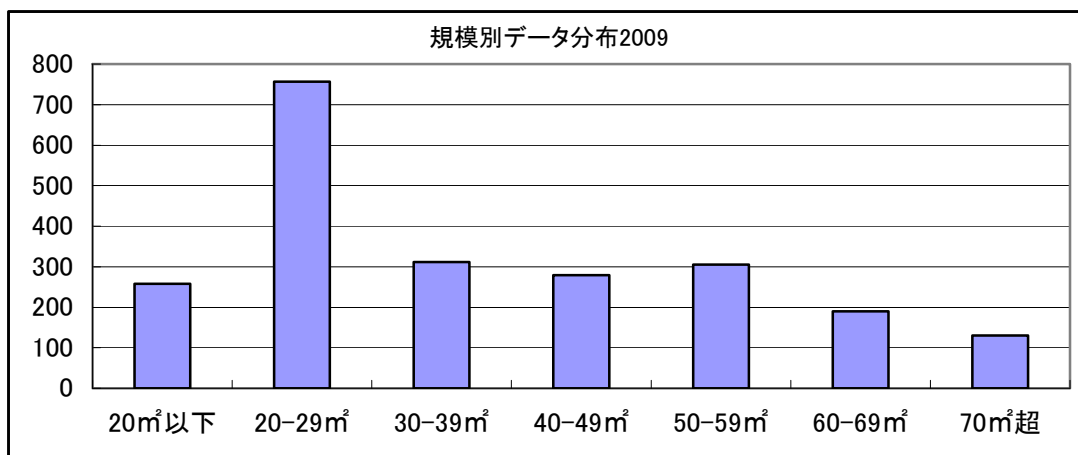
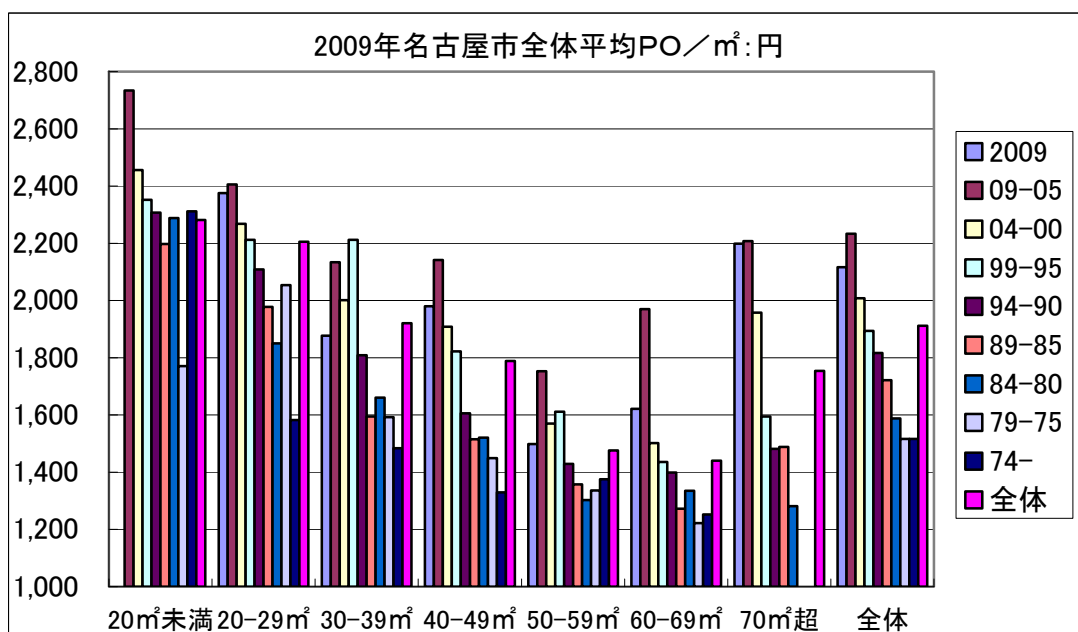


表 1-3

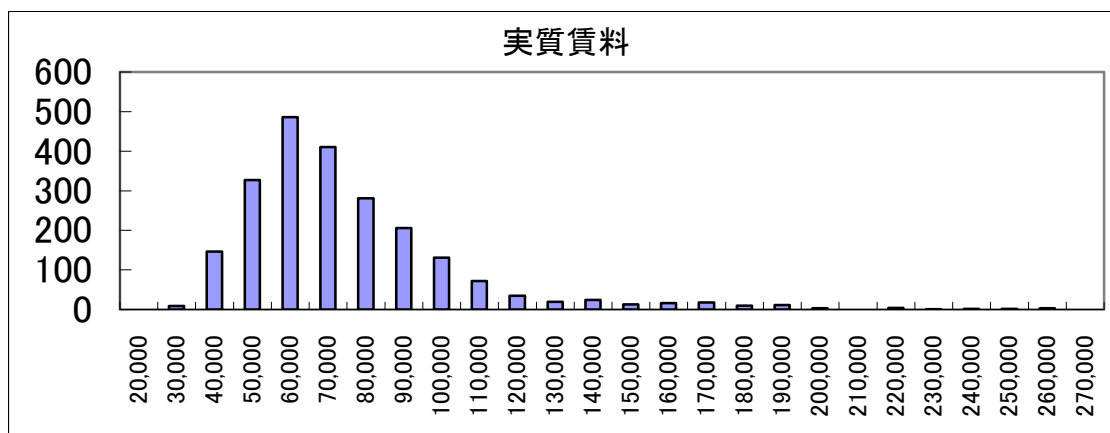


図表 1-4

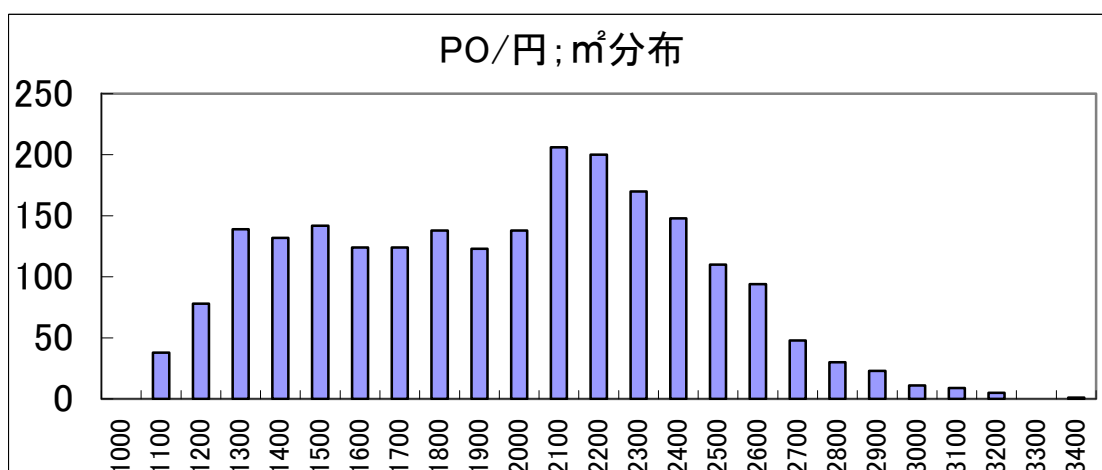


2. 実質賃料

図表 2-1



図表 2-2



注) 月額実質賃料算出モデル

実質賃料は名目賃料に対して、礼金、敷金償却、預かり保証金の金利分（想定金利2%）を考慮した金額である。具体的には礼金・償却金は、物件の平均的な回転月数で按分した金額を名目賃料に加算し、さらに預かり保証金の金利相当分を加算している。

マンションタイプ 平均的回転月数目安

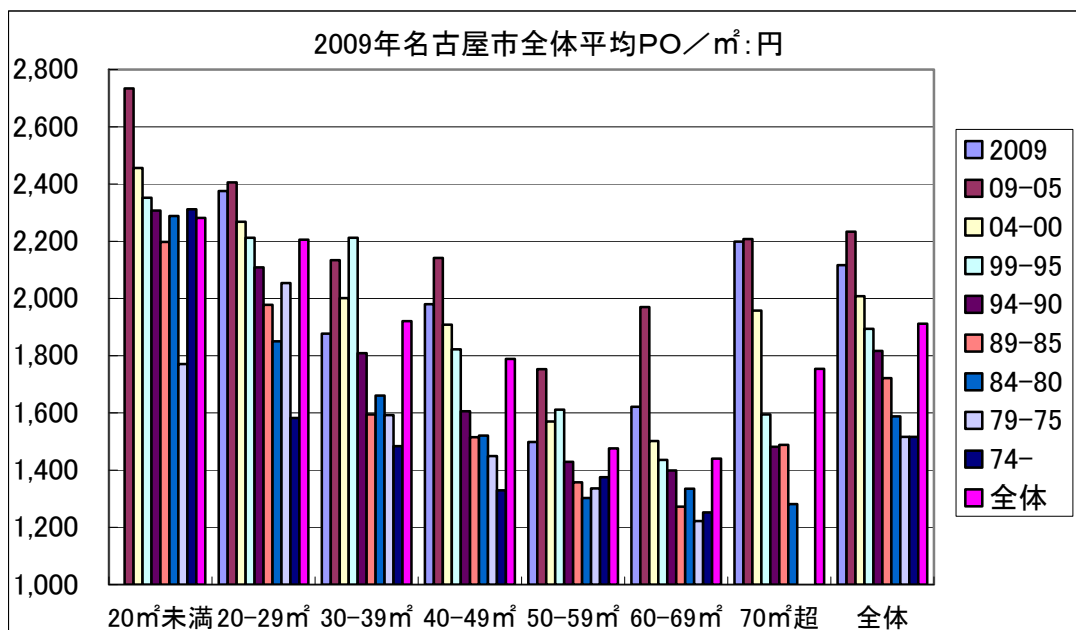
1 R	30ヶ月	1 DK	35ヶ月
1 LDK	40ヶ月	2 DK	45ヶ月
2 LDK	50ヶ月以上	3 DK	60ヶ月
3 LDK	60ヶ月以上		

例) 1LDK 賃料50,000円/月 敷金 5ヶ月 償却5割

$$\begin{aligned} \text{月額実質賃料} &= 50000 \text{円} + 50000 \times 2.5 \text{ヶ月} \div 40 \text{ヶ月} + 50000 \text{円} \times 2.5 \text{ヶ月} \times 2\% \div 12 \text{月} \\ &= 53333 \text{円} \end{aligned}$$

3. 専有面積規模・築年グループ別 PO/m² : 円による分析

図表 3-1



図表 3-2

	2009	09-05	04-00	99-95	94-90	89-85	84-80	79-75	74-	全体
20㎡未満		2,734	2,456	2,352	2,307	2,198	2,288	1,771	2,311	2,281
20-29㎡	2,376	2,406	2,268	2,212	2,108	1,978	1,850	2,053	1,582	2,206
30-39㎡	1,877	2,134	2,001	2,212	1,809	1,595	1,660	1,592	1,484	1,921
40-49㎡	1,979	2,142	1,909	1,823	1,605	1,515	1,521	1,449	1,330	1,789
50-59㎡	1,498	1,753	1,570	1,612	1,429	1,358	1,303	1,336	1,375	1,476
60-69㎡	1,621	1,970	1,502	1,436	1,398	1,273	1,336	1,222	1,253	1,441
70㎡超	2,199	2,208	1,957	1,594	1,482	1,488	1,282			1,754
全体	2,117	2,233	2,008	1,894	1,817	1,722	1,587	1,516	1,516	1,912

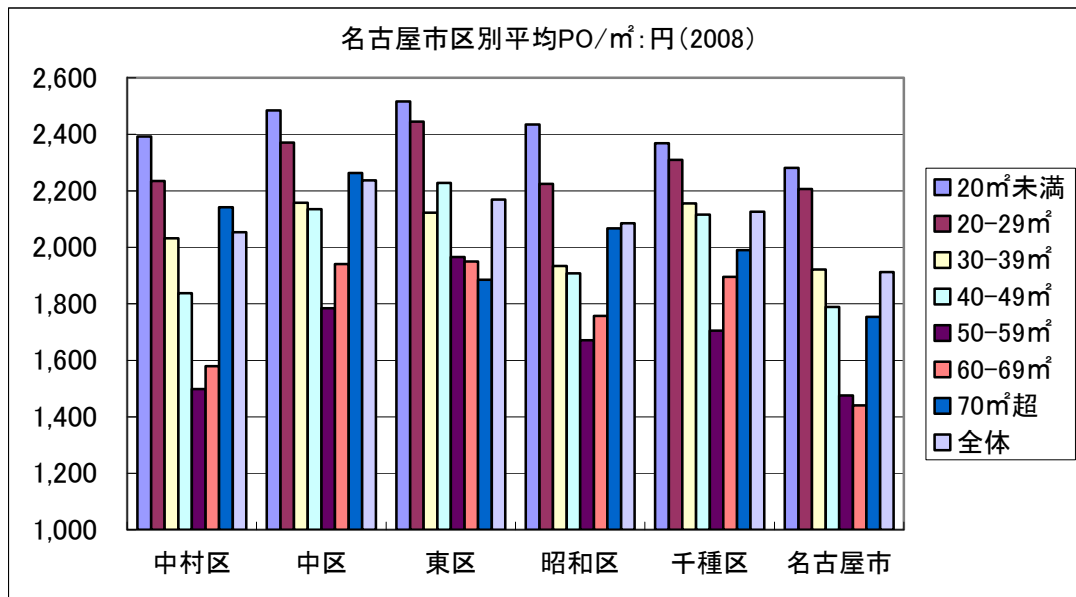
PO/m² : 円の本質は、単位面積あたりの市場価値の収益性を意味する。図表 3-1、図表 3-2 では、2009 年調査時点の規模グループ別に各築年グループごとの平均 PO / m² : 円を表している。昨年登場していた 20 m²以下の物件が市場のオフアーされていない。この規模の新築が少なく、このタイプの投資のビジネスモデルが成長していなかったとも考えられる。

2009 年度 30 m²台の PO/m² : 円が低下している。上昇トレンドから下降トレンドに変わって（バブルがターンアラウンドして）30 m²台が作られなくなりつつある。30 m²台のマンションがワンルームのバブルのベンチマークと見る事が出来る。名古屋の市場のマーケットメーカーは現在のところ 20 m²台のいわゆる 25 平米未満の物件であり、30 m²台の物件は景気に左右される物件ということになる。

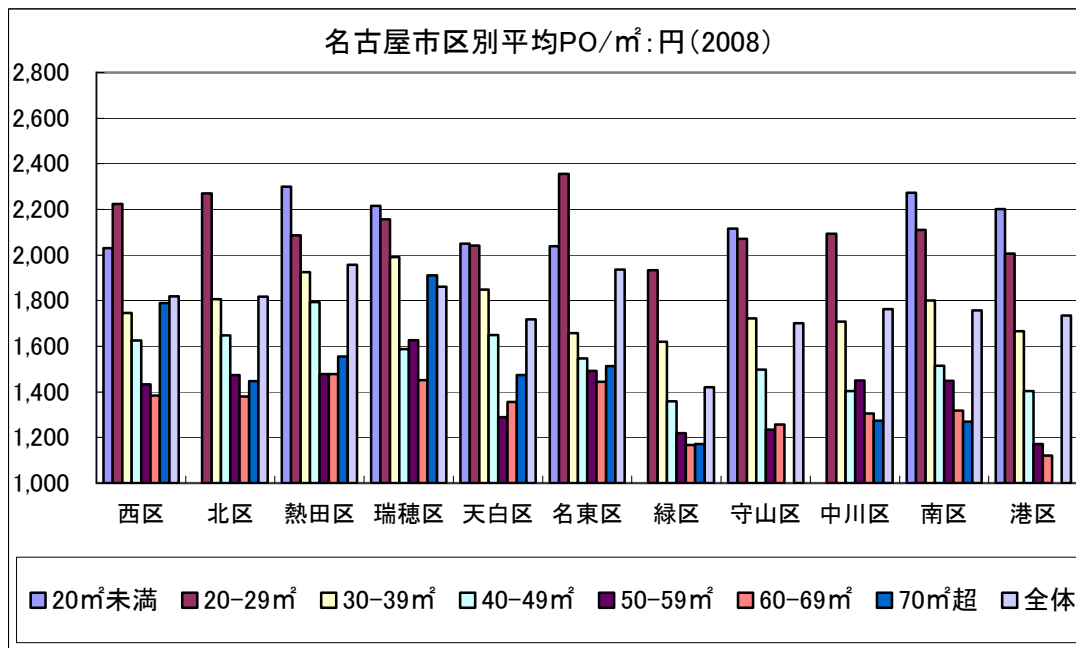
「全体」平均の動向を見ると、5 年ずつの時系列できれいな経年劣下が見られる。全体の平均の PO/m² : 円の 1912 は概ね築 1999 年-1995 年の水準を意味している。また 40 m²台がこの全体の平均の水準と同等の収益性を示している。

4. エリア別PO/m²: 円の分析

図表 4-1



図表 4-2



図表 4-3 PO/m² : 円

	中村区	中区	東区	昭和区	千種区	名古屋市
20㎡未満	2,392	2,485	2,516	2,435	2,368	2,281
20-29㎡	2,234	2,370	2,445	2,225	2,310	2,206
30-39㎡	2,032	2,158	2,122	1,934	2,155	1,921
40-49㎡	1,837	2,135	2,227	1,907	2,116	1,789
50-59㎡	1,497	1,784	1,966	1,671	1,705	1,476
60-69㎡	1,580	1,940	1,949	1,757	1,895	1,441
70㎡超	2,142	2,263	1,885	2,067	1,990	1,754
全体	2,054	2,237	2,169	2,085	2,126	1,912

図表 4-4 PO/m² : 円

	西区	北区	熱田区	瑞穂区	天白区	名東区	緑区	守山区	中川区	南区	港区
20㎡未満	2,030		2,299	2,216	2,050	2,039		2,116		2,273	2,202
20-29㎡	2,224	2,270	2,087	2,156	2,041	2,356	1,933	2,072	2,094	2,111	2,007
30-39㎡	1,745	1,806	1,926	1,990	1,848	1,657	1,619	1,722	1,708	1,801	1,666
40-49㎡	1,625	1,647	1,794	1,587	1,650	1,547	1,359	1,498	1,403	1,515	1,404
50-59㎡	1,433	1,473	1,478	1,627	1,289	1,492	1,219	1,235	1,449	1,449	1,171
60-69㎡	1,385	1,379	1,478	1,451	1,356	1,445	1,167	1,256	1,306	1,319	1,121
70㎡超	1,790	1,448	1,555	1,911	1,473	1,513	1,171		1,274	1,269	
全体	1,818	1,817	1,957	1,861	1,718	1,936	1,420	1,701	1,762	1,757	1,734

図表 4-1、図表 4-3 と図表 4-2、図表 4-4 は都心ビック 5 区（中区、東区、昭和区、千種区、中村区）とそれ以外の区エリアで分けてある。空白はサンプルが少ないために NA となったところである。ただし全体平均では採用している。

図表 4-3 から、総平均 PO/m² : 円の水準において、名古屋のビック 5 では全体平均で PO/m² : 円が 2000 円以上となった。中でも中区、東区、千種区が高い。例年に比べて都心部での高さが非常に明確になっている。中村区は名古屋駅前エリアを持つが、その一方で庄内川沿岸エリアとの格差があり、その平均は 5 区の中でも最も低い。昨年区別平均で最も高かったのが千種区で、東区、中区の順位であったが、今年では中区が最高を記録している。

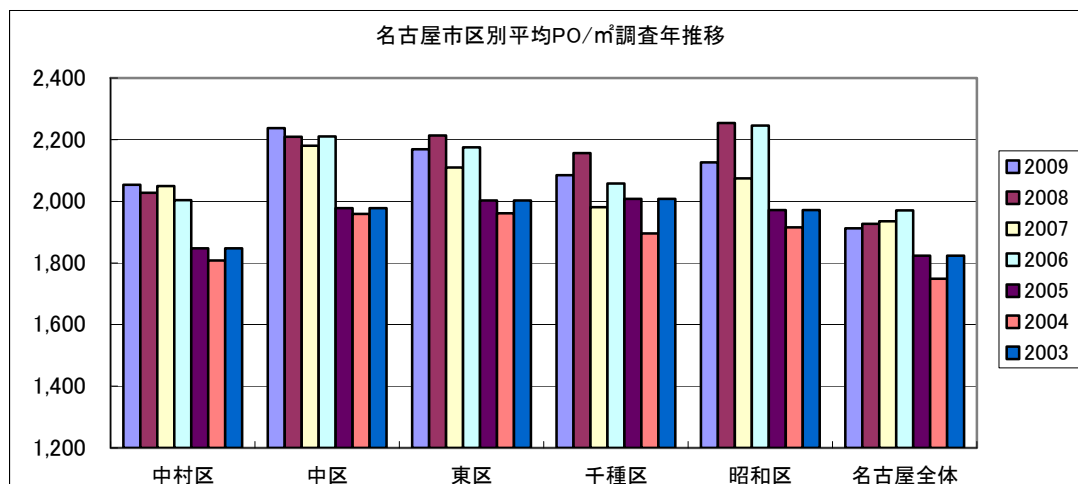
各規模レンジ別では、20 ㎡以下が東区の 2,516、20 ㎡台が東区の 2,445、30 ㎡台が中区の 2,158、40 ㎡台が東区の 2,227、50 ㎡台が東区の 1,966、60 ㎡台が東区の 1,949、70 ㎡超が中区の 2,263 となっている。

図表 4-4 から、各規模のレンジで港区、緑区において低い価格を示している。例年熱田区が全体平均で 2000 円を超過し、ビック 5 に肉薄するのであるが、今年では熱田区も 2000 円以下となっている。周辺区で 20 ㎡台のワンルームのもっとも PO/m² : 円の高い区が名東区となっている。名東区は昨年よりも高くなっている。

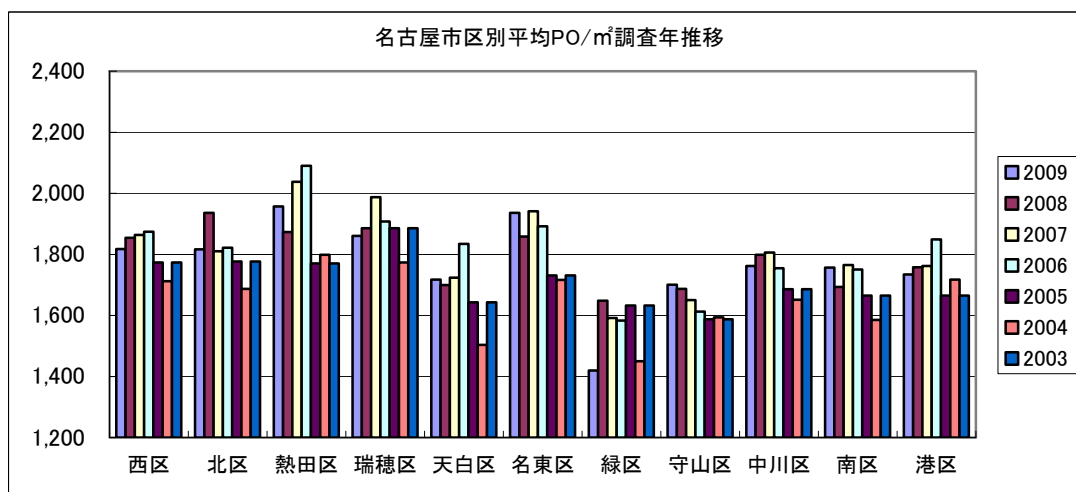
図表 4-3、4-4 から見ると、名古屋市は概ねビック 5 の都心 5 区、40 ㎡-60 ㎡のファミリータイプが 1400 円以上を示す西区、熱田区、瑞穂区、名東区、天白区の一部、北区の一部のエリアと、1400 円以下を示す皿のその周辺の緑区、守山区、中川区、南区、港区に分けられる。

図表 4-5、図表 4-6 で調査年別の推移を見てみると、名古屋市都心部では 2008 年が明らかに高くなっているが、周辺部においてはむしろ下がっている区のほうが顕著である。都心部では 2006 年以降のくくりで高くなっているが、周辺部ではむしろ 2007 年に比べて 2008 年下がっていることが観察できる。

図表 4-5



図表 4-6

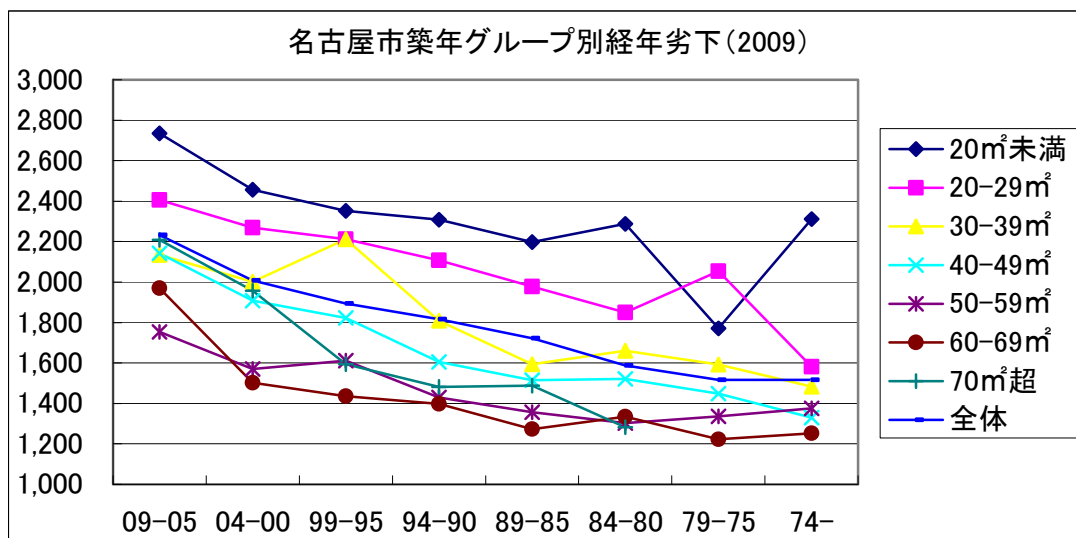


5. 経年劣化の分析

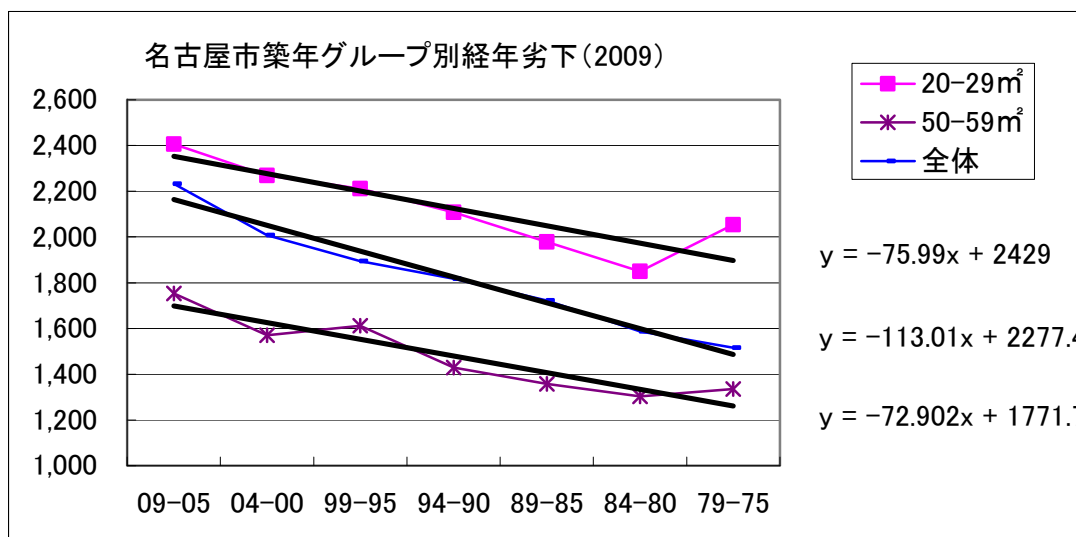
図表 5-1 は 5 年毎の築年別に名古屋市全体の PO/m² : 円の総平均をプロットした図表である。5 年毎の平均がどの様に減衰しているかを観察する。

図表 5-2 より、20 m² 台のワンルームでは 10 年で約 200 円の PO/m² : 円の減価が見られる。25 m² に換算すると 25 m² × 200 円 = 5000 円に相当する。ファミリータイプのほうがこの経年劣下率が低い。

図表 5-1



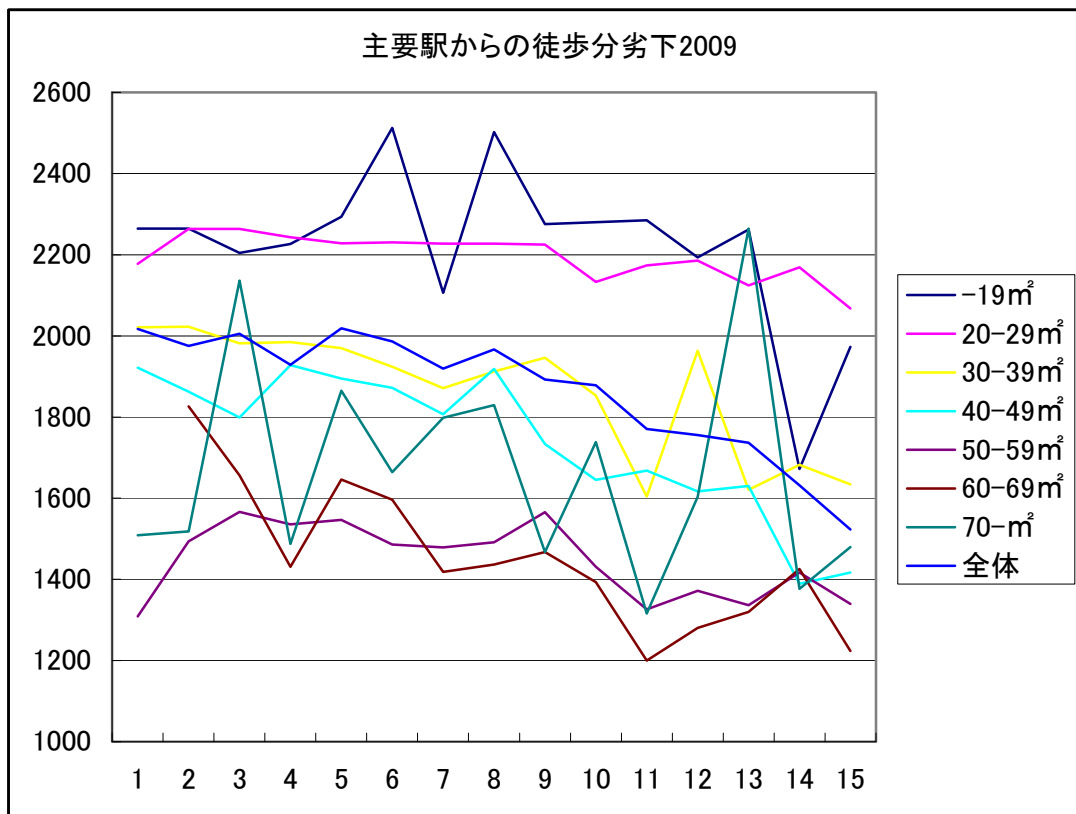
図表 5-2



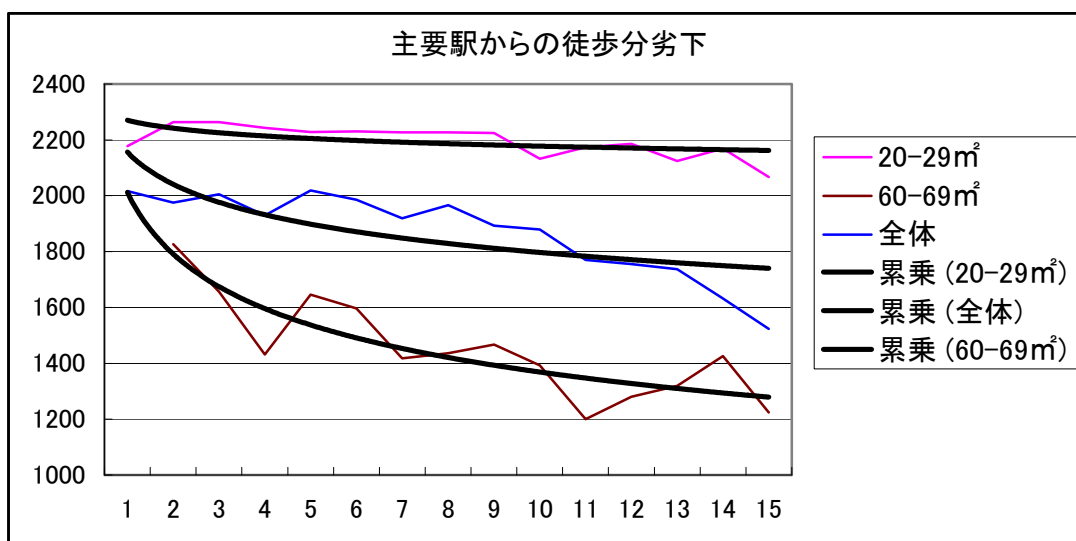
6. 主要駅からの距離（価値分数）劣化

地下鉄、鉄道の主要駅からの徒歩分数による距離劣化を分析してみる。以下の図表 6-1,6-2 は全データの徒歩分数別の平均 PO/m²：円をプロットしたものである。

表 6-1



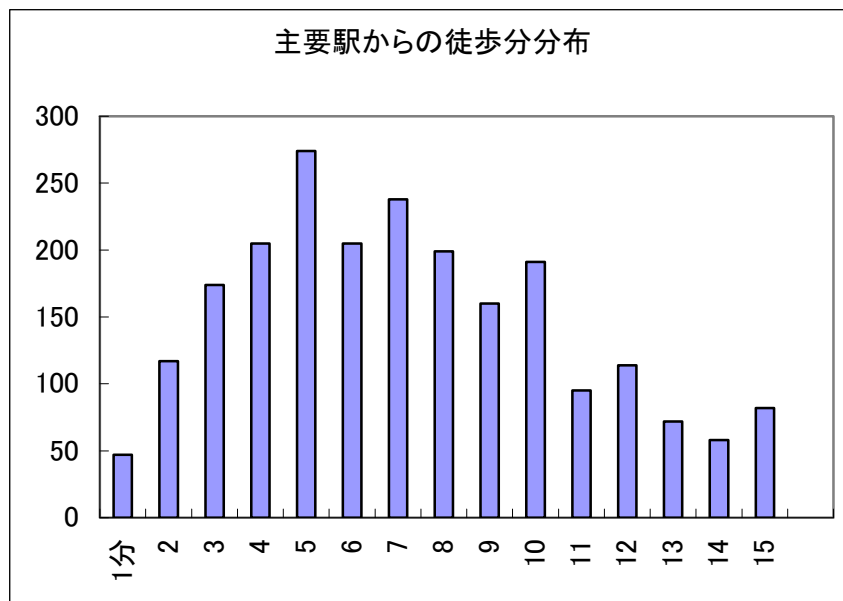
図表 6-2



名古屋市内は概ね主要駅（地下鉄、私鉄、基幹バス駅）間が 30 分以内である。15 分は

最大でその中間を意味する。図表 6-2 では 20 m²台、60 m²台、全体の主要駅からの徒歩分劣下を抽出してある。昨年と比べて 20 m²台の劣下係数が不鮮明になっている。ワンルームマンションが、名古屋市内では徒歩分数による劣下に大きな影響を受けていないことが観察できる。ファミリーマンションタイプの 60 m²台を対比してプロットしてある。全体はすべてのタイプの平均である。主要駅から 5 分以内において明確な徒歩の劣下が見られるが 5 分以上になるとほぼ漸減的な劣下となる。

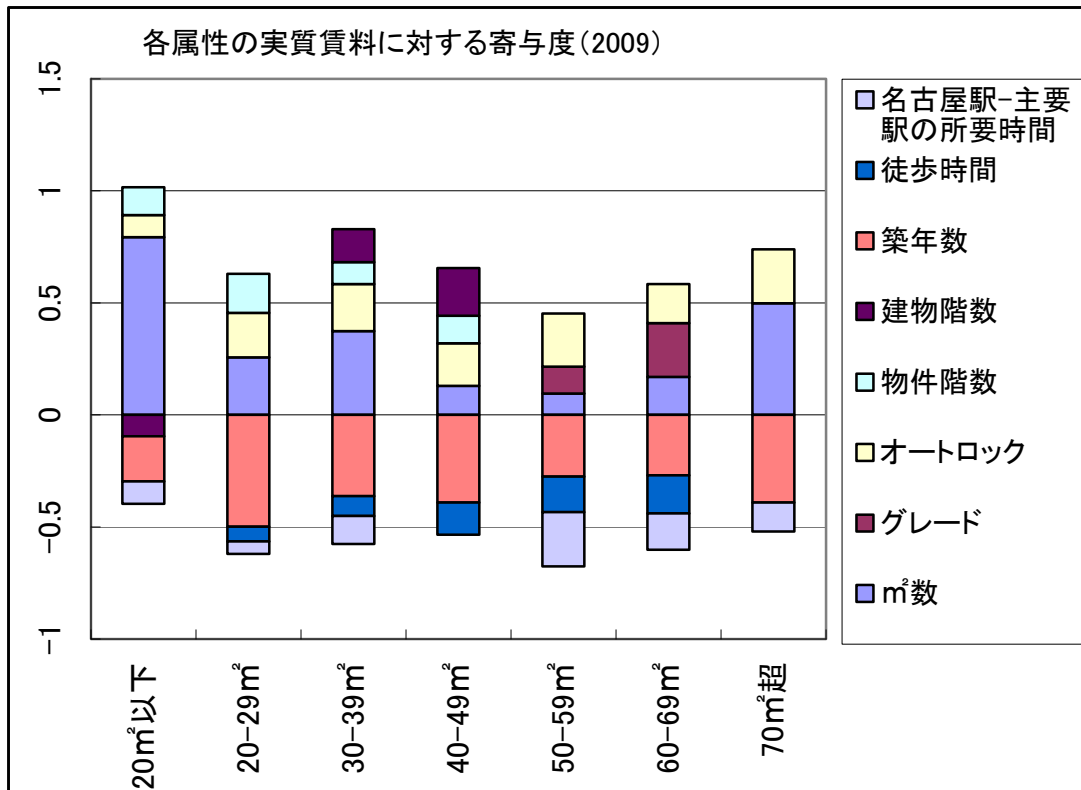
図表 6-3 データの分布状況



図表 6-3 はすべてのサンプルの徒歩分数距離による分布状況を表してある。分布状況から見ても 5 分以下においては徒歩分数による増、7 分以下による低減が観測できる。

7. 賃料のプライシングにおける属性の寄与度

図表 7-1



名古屋市場の賃料がどのような属性によって、どの程度影響を受けているかという分析を行う。図表 7-1 は、各規模別グループで築年数、物件建屋の階数、物件の階数、主要駅からの徒歩分数、オートロックの有無、名古屋駅から最寄の駅までの所要時間についての寄与度を出したものである。

寄与率は通常の回帰係数 B を標準化した係数である。築年数、徒歩時間、名古屋駅からの所要時間は賃料に対してマイナスに寄与するため 0 より下に有る。反対に㎡数、階数、グレード、オートロックの有無はプラスに働くため 0 以上をしめす。寄与の度合いが棒グラフの大きさで表される。クラスによっては寄与率が出ていない属性がある。この属性は統計学上有意水準を満たさないため排除してある。

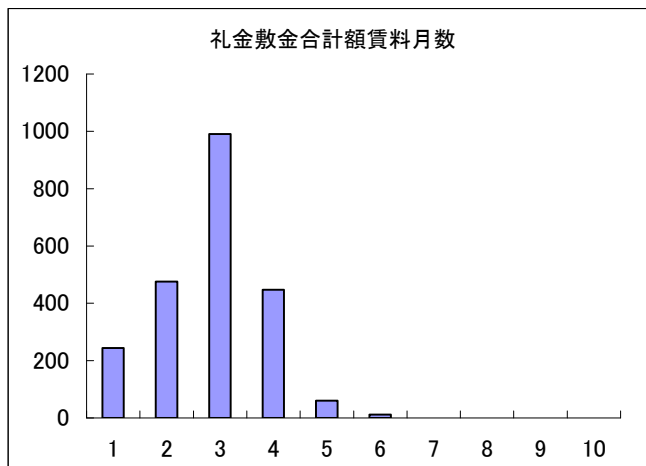
20 ㎡以下の物件で建物の階数がマイナスに影響している。最近の 20 ㎡に満たない物件は 2 階程度の小規模物件に限られ、階数が高い物件は 10 年以上の経過物件が多く市場にオファーされている物件はむしろ賃料が経年劣下物件となっているためマイナスの係数が示されている。

20 ㎡のワンルームマンションの価格は、いろんな属性の中で築年数（マイナス）が最も大きく価格設定に寄与していることがわかる。またグレードが 20 ㎡台には現れていない。名古屋ではワンルーム市場においてグレードが有意ある差となっていないことがわかる。徒歩時間の影響が比較的小さい特徴を持っている。築年数はワンルームマンションで大きな影響を持つがファミリータイプになるに従ってその影響度は小さくなる。

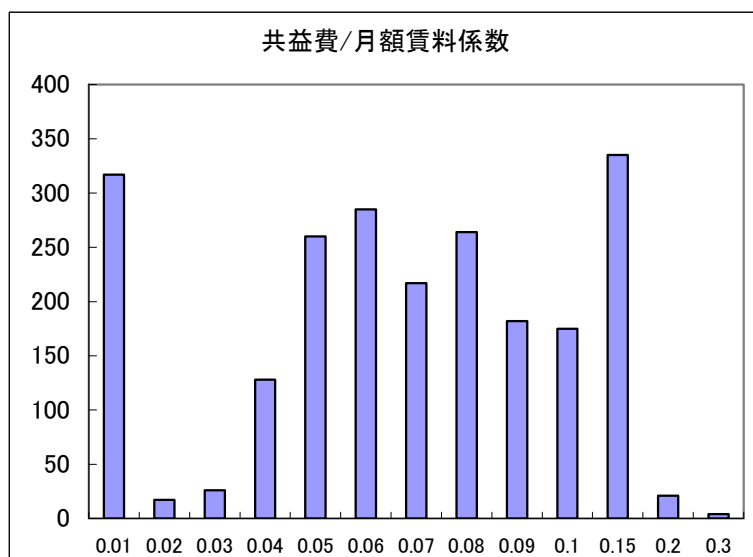
8. 礼金、敷金、共益費、初月金額の状況（月数換算分布）

礼金+敷金では3か月分が最も多い。共益費は0.1ヶ月以下がほとんどである。

図表 8-1



図表 8-2



9. 賃料査定モデル（参考）

名古屋の実質賃料を5つの属性 1. m²数、2. 築年数、3. 主要駅からの徒歩距離、4. 建物の階建数、5. グレード、その他区ダミー、オートロックダミー、都心（名古屋駅、栄からの交通機関を利用した近隣主要駅までの時間、時間物件の階数から推定する

図表 9-1 記述統計

記述統計量					
	度数	最小値	最大値	平均値	標準偏差
中村	2231	0	1		
中	2231	0	1		
東	2231	0	1		
千種	2231	0	1		
昭和	2231	0	1		
西	2231	0	1		
北	2231	0	1		
熱田	2231	0	1		
瑞穂	2231	0	1		
天白	2231	0	1		
名東	2231	0	1		
緑	2231	0	1		
守山	2231	0	1		
中川	2231	0	1		
南	2231	0	1		
港	2231	0	1		
PO/m ² :円	2231	1,007	3,354	1,912	459
実質賃料	2231	22,770	313,893	69,972	30,312
高額物件	2231	0	1	0.0	0.2
m ² 数	2231	13	183	39.1	18.7
徒歩時間	2231	1	15	7.3	3.5
建物階数	2231	1	22	6.0	3.6
物件階数	2231	1	19	3.4	2.4
グレード	2231	1	10	4.3	2.6
オートロック	2231	0	1		
築年数	2231	0	49	13.7	9.8
名古屋駅から最寄り駅までの所要時間	2231	0	45	12.5	7.5
月額賃料	2231	22,000	298,000	68,405	29,475
共益費	2231	0	20,000	4,236	2,735
礼金	2231	0	1,000,000	54,926	80,308
礼金あり	2231	0	1		
敷金/保証金	2231	0	952,000	141,105	104,397
築年	2231	1960	2009	1995.3	9.8
回転	2231	30	60	41.2	12.3

各区ダミー変数。

オートロック：有り無しダミー

礼金：有り無しダミー

グレード各物件を弊社で 1-10 で査定した変数。

高額物件：実質賃料 130000 円以上のダミー変数。

$$\text{モデル式 1 } Y = aX_1 + bX_2 + cX_3 + dX_4 + eX_5 + fX_6 + \dots + F + \varepsilon$$

Y = 非説明変数：実質賃料

X1 = 説明変数 1：㎡数

a：説明変数 1 の係数

X2 = 説明変数 2：築年数

b：説明変数 2 の係数

X3 = 説明変数 3：主要駅からの徒歩分数

c：説明変数 3 の係数

(最小 1 最大 15 分)

X4 = 説明変数 4：建物の階建数

d：説明変数 4 の係数

X5 = 説明変数 5：グレード (低：1 - 高：9)

e：説明変数 5 の係数

X6 = 区ダミー (0,1)

・
・
・

・
・
・

F：定数項 ε ：誤差項

区のダミー変数は全 16 区に対して (1,0) にしてある。この 16 区を都心部のビック 5 (中区、中村区、東区、千種区、昭和区) と周辺区 9 区 (西区、北区、熱田区、天白区、守山区、中川区、緑区、南区、港区)、2 区 (瑞穂区、名東区) の 3 グループに分けて解析してある。

図表 9-2

	非標準化係数		標準化係数	t	有意確率
	B	標準誤差	ベータ		
(定数)	28168.1	913.2		30.8	3.6E-174
㎡数	1071.1	13.4	0.7	80.0	0
高額物件	46754.7	1171.1	0.3	39.9	3.7E-263
オートロック	5270.2	567.0	0.1	9.3	3.4E-20
築年数	-509.4	26.8	-0.2	-19.0	1.64E-74
物件階数	787.6	97.6	0.1	8.1	1.11E-15
昭和	10136.5	826.1	0.1	12.3	1.56E-33
徒歩時間	-426.6	61.3	0.0	-7.0	4.38E-12
千種	9276.9	1029.2	0.1	9.0	4.18E-19
中	7076.2	695.1	0.1	10.2	7.99E-24
東	9073.5	931.7	0.1	9.7	5.65E-22
中村	3811.1	859.3	0.0	4.4	9.66E-06
従属変数	実質賃料				
	R	R2 乗	整済み R2	推定値の標準誤差	
	94.6%	89.5%	89.4%	9858.432	

図表 9-3

	標準化係数		標準化係数	t	有意確率
	B	標準誤差	ベータ		
(定数)	36964.9	916.9		40.3	5.6E-267
m ² 数	1084.3	13.0	0.7	83.7	0
高額物件	45502.6	1129.2	0.3	40.3	8.1E-267
オートロック	3764.2	554.5	0.1	6.8	1.45E-11
築年数	-590.1	26.2	-0.2	-22.5	3.8E-101
物件階数	795.3	90.9	0.1	8.7	4.21E-18
緑	-14547.8	936.3	-0.1	-15.5	9.36E-52
港	-13547.3	959.2	-0.1	-14.1	1.95E-43
中川	-10480.7	935.4	-0.1	-11.2	2.22E-28
守山	-11276.6	984.4	-0.1	-11.5	1.48E-29
徒歩時間	-426.6	60.1	0.0	-7.1	1.65E-12
天白	-7440.9	767.0	-0.1	-9.7	8.03E-22
西	-5871.6	767.8	-0.1	-7.6	3.05E-14
北	-7059.5	964.3	-0.1	-7.3	3.42E-13
南	-6430.4	1000.7	0.0	-6.4	1.6E-10
熱田	-5414.1	907.5	0.0	-6.0	2.83E-09
従属変数	実質賃料				
	R	R2 乗	調整済み R2	推定値の標準誤差	
	95.0%	90.3%	90.3%	9460.632	

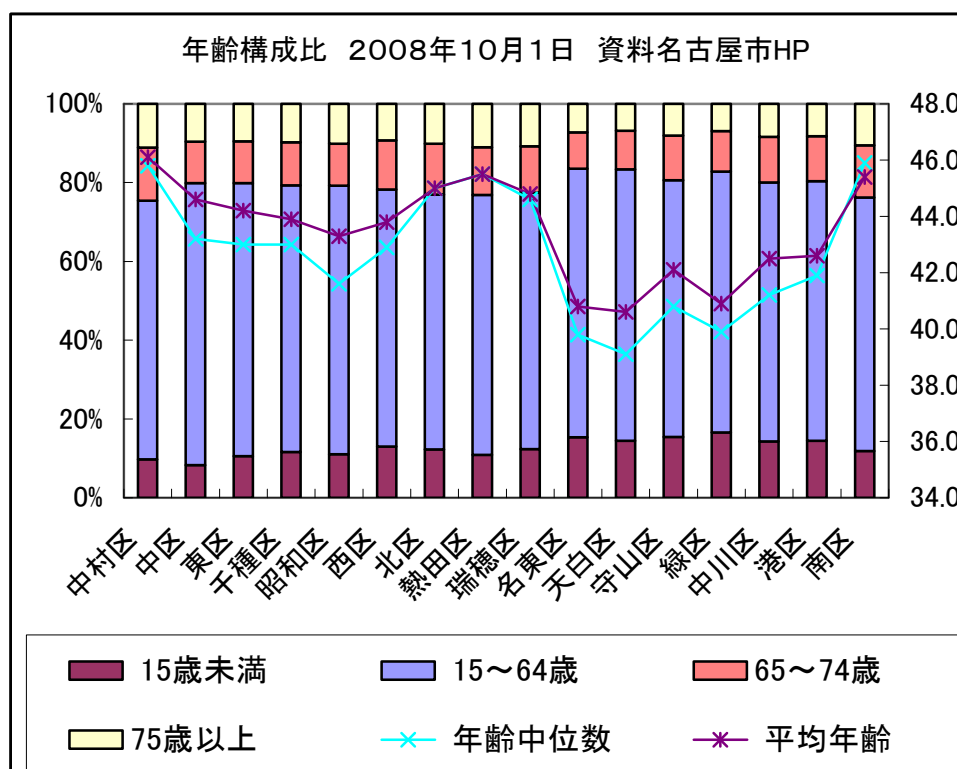
図表 9-4

	非標準化係数	標準誤差	標準化係数	t	有意確率
	B		ベータ		
(定数)	29720.39	988.3493		30.07073	5.9E-167
m ² 数	1044.913	14.072	0.644065	74.25481	0
高額物件	48698.01	1231.841	0.346404	39.5327	2.9E-259
オートロック	6000.107	629.6598	0.09772	9.529126	3.99E-21
築年数	-519.836	28.73495	-0.16796	-18.0907	2.39E-68
物件階数	832.5977	120.0121	0.065889	6.937618	5.21E-12
徒歩時間	-489.008	65.47383	-0.05716	-7.46875	1.16E-13
瑞穂	4801.479	1034.031	0.03445	4.643457	3.63E-06
名東	3824.089	1042.113	0.02732	3.669554	0.000249
建物階数	327.5948	90.14274	0.03879	3.634178	0.000285
従属変数	実質賃料				
	R	R2 乗	調整済み R2	推定値の標準誤差	
	0.939274047	0.882235736	0.881758528	10423.09175	

名古屋市基礎データ

区別	面積 (Km ²)	世帯数	総数	男	女	性比 (女)	1世帯当たり	人口密度 (人/Km ²)	対前年人口増	対前年人口増減率
名古屋市	326.5	999717	2247752	1117043	1130709	98.8	2.25	6885	11191	0.5
千種区	18.2	77877	157456	77356	80100	96.6	2.02	8632	988	0.63
東区	7.7	36717	71909	34775	37134	93.6	1.96	9327	1627	2.31
北区	17.6	73862	165776	80825	84951	95.1	2.24	9441	-312	-0.19
西区	17.9	64097	143964	71697	72267	99.2	2.25	8043	380	0.26
中村区	16.3	66334	134603	67522	67081	100.7	2.03	8248	-388	-0.29
中区	9.4	45014	74139	36383	37756	96.4	1.65	7921	1636	2.26
昭和区	10.9	52546	105416	52678	52738	99.9	2.01	9645	310	0.29
瑞穂区	11.2	47722	105475	51326	54149	94.8	2.21	9392	-38	-0.04
熱田区	8.2	29380	63954	31721	32233	98.4	2.18	7838	19	0.03
中川区	32.0	90792	220276	109670	110606	99.2	2.43	6881	1661	0.76
港区	45.7	61168	152006	76497	75509	101.3	2.49	3328	195	0.13
南区	18.5	61748	142379	72664	69715	104.2	2.31	7709	-363	-0.25
守山区	34.0	65180	165140	82025	83115	98.7	2.53	4858	1768	1.08
緑区	37.8	85670	225796	112174	113622	98.7	2.64	5967	2755	1.24
名東区	19.4	70528	159606	78348	81258	96.4	2.26	8210	904	0.57
天白区	21.6	71082	159857	81382	78475	103.7	2.25	7394	49	0.03

資料:名古屋市HP 平成20年10月1日



補足1 弊社のPO/m²:円の造語について

プライシングオフア（PO）とは市場に価格付けをオファーする事を意味する。文献によっては「市場への登録(リスト)価格」を使うケースも見られるが、単なるリスト価格とは概念が異なる。弊社がPOを使用する由来は、アメリカの不動産学の権威である **Kerry D.Vandell** 氏のIPO（イニシャルパブリックオフア）の考え方に基づいて使用している。氏の論文の中で、REITの新規上場つまりIPOにおいて、上場の本質は“public”のPにあるのではなく、市場の様々なファンダメンタルズを反映したP“プライシング”がされるところに公的性があると明言されている。この考え方から弊社においてもPO（市場へのプライシングオフア）を使用している。

補足2 使用ソフト

マイクロソフトワード、マイクロソフトエクセル、SPSS

補足3 賃料査定モデル

すべての変数からSPSSのステップワイズ法により有意ある変数だけを抽出。