特定優良賃貸住宅契約家賃の特性と市場家賃の構造について

—東京都区部における平成7年度特定優良賃貸住宅募集住戸による分析—

A STUDY ON CHARACTERISTICS OF MARKET RENT OF PRIVATE RENTAL HOUSING

Through analyses of "Toku-Yu-Chin" rent in Tokyo ward

山島 哲夫*

Tetsuo YAMASHIMA

"Toku-Yu-Chin" housing(Special Rented Housing for Regional Needs) rent is set based on market housing rent. I attempt to explain the characteristics of market rent through analyses of "Toku-Yu-Chin" rent. This study analyzes the relation between rent per square meter and housing size, stories, distance from the nearest station and other factors of "Toku-Yu-Chin" houses let in Tokyo ward in fiscal year 1995.

This paper found that rent per square meter was in inverse proportion to housing size, distance from the nearest station and was in proportion to house stories. This paper also concluded that because there exists an upper limit to tenants' payable rent level, it puts limit to rent setting.

key words: market rent, rent per square meter, housing size, stories of house, upper limit to rent

市場家賃、家賃単価、住戸規模、階数、家賃額の上限

1. 本研究の背景と目的

賃貸住宅の家賃形成に関しては、借地借家法の賃貸住宅に対する供給制限効果の有無に関連して、規模と家賃単価との関係について議論が重ねられている¹⁾。これらの議論では「持家に匹敵する規模を有する賃貸住宅の家賃単価」について、「規模が増大するにつれて家賃単価が減少する」という主張と「家賃単価が増大する」という相反する主張がなされている。こうした見解の相違が生ずる理由としては、規模の大きな賃貸住宅の比較の対象を、戸建て住宅まで含んだ平均的な持家の規模と考えるか、現に存在している賃貸住宅の平均的な規模と考えるか、という規模の捉え方の相違に加えて、規模の大きな賃貸住宅の性格を高級賃貸住宅として通常の賃貸住宅市場とは別の市場と考えるか否か、という賃貸住宅の性格に関する意見の相違がある。また、立地場所、固定費用の取り扱いに関しても議論が整理されているとはいえない。

また、これらの議論では、いずれも住宅統計調査あるいは民間の賃貸住宅情報誌(リクルート社の「ふおれんと」など)のデータを用いて賃貸住宅家賃の分析が行われているが、住宅統計調査及び住宅情報誌のデータは、多様な構造、設備水準、建築時期等のものが混在して掲載されており、一戸一戸について詳細な内容を把握する術がないため、家賃単価という明確な数値として捉えられるデータに関しても相反する解釈が可能になっている面があ

ると考えられる。

そこで本研究では、従来使用されてきたデータではなく、ほぼ同水準かつ同一建築時期の大量の住戸に関して詳細なデータを把握できる特定優良賃貸住宅(以下「特優賃」)の契約家賃に着目して、市場において家賃単価がいかなる要因で決定されているか解明することを試みた²⁾。

研究の方法は、首都圏(1都3県)で平成7年度に募集された特優賃について募集パンフレットを収集し、パンフレットに記載されている一戸一戸の住戸についての契約家賃の額、住宅の立地場所(最寄り駅、徒歩時間等)、住戸・住棟の構造・階数・間取り・性能・設備等に関する詳細なデータを把握するとともに、立地場所を考慮し東京都区部のデータを中心に分析した。

特優賃は、制度上入居対象階層や住戸規模が限定されている、家賃限度額がある、補助金が交付されるなど一般の民間賃貸住宅と異なる特徴を有していることから、特優賃のデータを使用して市場家賃の構造を分析することの有効性について懸念もあるが、次に述べるように契約家賃は市場家賃を反映する仕組みとなっており、また、ほぼ同水準かつ同一時期のデータを使用できる等家賃と面積規模、立地場所等との関係を抜き出して分析する上で極めて有効なデータであると考えられる。

* 住宅・都市整備公団住宅都市総合研究所

Housing & Urban Research Institute of HUD

2. 特優賃の家賃の仕組み

特優賃の家賃には賃貸住宅経営者が受け取る「契約家賃」と実際に入居者が支払う「支払家賃」（入居者の収入に応じて減額された家賃額）の2種類の家賃がある。このうち、契約家賃は、制度上原価又は市場家賃から決められるものであり、市場家賃の実態を分析する上で重要な意味がある。一方、入居者の支払家賃は入居者の収入に応じて補助される家賃補助額を控除した後の金額（契約家賃と支払い家賃との差額は補助金が給付される）であり、当初の支払家賃は契約家賃とは無関係に設定される³⁾。

特定優良賃貸住宅の供給の促進に関する法律（以下「特優賃法」）では、供給計画の認定の基準として、契約家賃の額すなわち「賃貸住宅の家賃の額が近傍同種の住宅の家賃の額と均衡を失しないよう定められるものであること」（法第3条5号）と規定し、供給者が供給計画の認定を受ける際には「近傍同種の住宅の家賃の額を記載した書類」（特優賃法施行規則第2条第5号）の添付が義務づけられている。「近傍同種の住宅の家賃」とは、いわゆる市場家賃であり、これと「均衡を失しない」とは、実際に徴収される家賃（契約家賃）が市場家賃を上回らないことである⁴⁾。

市場家賃の算定方法については、特優賃法の施行通達等で近傍同種の住宅の把握の仕方、鑑定評価の方法等が詳しく規定されている。このことは、補助金に入る賃貸住宅で市場家賃を超える家賃が徴収されないよう担保するため、市場家賃を強く意識して制度が構成されていることを裏書きするものである。

一方、賃貸住宅供給者にとっては、契約家賃の額が賃貸住宅経営に伴う収入となり、しかも当初の支払い家賃が市場家賃とは無関係に入居者の所得で決定され契約家賃額の高さが当初の入居者確保の支障とならないことから、市場家賃の額が高く認定されるほど有利となる（少なくとも、市場家賃から乖離した契約家賃額を設定しようとするのではない）。以上から、特優賃の契約家賃は市場家賃に極めて近い水準で（次に述べる原価家賃を上回らない範囲で）設定されることができると考えることができる。

契約家賃は、制度上原価をもとにして算定される限度額に制限される。

限度額家賃は、償却費相当額、維持管理費、損害保険料、土地の利回り額、地代相当額、公租公課、貸倒れ・空家損失引当金の合計額により構成されている。

このうち、償却費相当額は、

$$(\text{住宅建設費用} \times) \times \text{修正率} \times \text{利率 (35年、9\%)}$$

$$* = (\text{住宅部分の建設費} - \text{地方公共団体の補助})$$

である。公庫融資等を受けている場合は、算式中の利率は公庫融資部分について、公庫の利率が採用される。

土地の利回りの額は、[土地（又は借地権）の価額] × 5/1,200⁵⁾とされ、借地の場合の地代相当額は、「地代の月割額」又は

「借地契約に係る土地の価額 × 6/1,200」のどちらか低いほう、とされている。また、維持管理費に関しては、当初の建築費ではなく推定再建築費をもとに算定することに特徴がある。

この前提をもとに家賃を計算すると、4.5階建ての中層片廊下タイプで20～32万円、14～19階の高層で30～44万円程度となる（表－1）。

この額は実際の契約家賃の額とはかけ離れており、原価をもと

にした限度額家賃が契約家賃を決める場合の限度として機能していないことが分かる（土地費について5%の利回りを確保することは通常の賃貸住宅経営ではありえないので、土地費の利回りを東京都で採用している1.75%に引き下げても、なお家賃は高額になってしまう）。そのため、契約家賃は原価をもとにした限度額家賃に制約されているのではなく、市場家賃の水準が契約家賃を決定しているのである。特優賃の契約家賃は市場家賃をもとに算定されていることから、契約家賃の分析を通じて市場家賃の構造を把握することに、意味があるといえる。

（表－1）限度額家賃の額

	容 積	200%	200%	150%	150%
		200%	200%	150%	150%
中 層	地価：万円/㎡	40	40	20	20
	土地利回り	5%	1.75%	5%	1.75%
	家賃額（公庫 限度額融資）	268.9 千円	213.6 千円	216.3 千円	197.0 千円
	家賃額（公庫 融資なし）	325.3 千円	270.0 千円	290.2 千円	253.3 千円
高 層	容 積	300%	300%	200%	200%
	地価：万円/㎡	60	60	30	30
	土地利回り	5%	1.75%	5%	1.75%
	家賃額（公庫 限度額融資）	378.6 千円	319.4 千円	350.4 千円	306.0 千円
	家賃額（公庫 融資なし）	443.8 千円	384.6 千円	415.6 千円	371.2 千円

表－1の前提条件は以下の通り

中層；4.5階・片廊下、専有面積75㎡、工事費単価250千円/㎡

高層；14～19階、専有面積75㎡、工事費単価350千円/㎡

建設費補助金額は、[共同施設等整備にかかる費用（＝標準工事費×0.3）]×1/3、住宅金融公庫融資の利率は3.1%

3 首都圏における特優賃の供給状況

表－2は、平成7年度の首都圏における募集住戸の概要を示したものである。合計で7,918戸の特優賃が供給されている⁶⁾。

東京都の供給戸数が多く、次いで神奈川県で多く供給されている。特に東京都の割合が大きく、全体の58.2%を占めており、また都区部の比率が高いことが注目される。

（表－2）

	東京都※	神奈川	千葉県	埼玉県	合計
戸 数	4,611 (3,286)	1,581	943	783	7,918
棟 数	135 (90)	64	18	22	239
平均契約 家賃(円)	145,534 (152,095)	135,962	127,535	116,134	138,583
家賃単価 (円/㎡)	2,116.0 (2,229.9)	2,128.6	1,940.1	1,759.1	2,062.4
平均専有 面積(㎡)	69.28 (68.48)	63.52	65.71	66.08	67.37

※（ ）内は、東京都都区部の数字で、戸数は内数

都区部の地域別供給戸数の内訳は次の通り

1 千代田・中央・港（681）、2 品川・大田（141）、3 渋谷・目黒・世田谷（198）、4 新宿・中野・杉並（282）、5 豊島・板橋・練馬（840）、6 台東・文京・北（57）、7 足立・荒川・葛飾（430）、8 江東・墨田・江戸川（646）

4 契約家賃単価と面積、時間距離、階数等との関連

特優賃家賃の特性を明らかにするために、特優賃契約家賃の㎡当たり家賃単価に着目し、定量的な分析を試みる。

分析する項目は、家賃単価と専有面積規模、立地場所・駅からの時間距離、階数・中高層の別、設備水準等であり、供給戸数の多い東京都区部のデータを使用して、家賃単価とそれぞれの項目の関係を探ることとする。

(1) 面積規模と家賃単価

賃貸住宅家賃は、規模が増大すると単価が下がるという事実が指摘されている⁷⁾。これに対して、規模の大きな(80㎡以上の持家に匹敵する規模を有する)賃貸住宅にあっては、規模が大きいほど家賃単価が上がるという指摘⁸⁾や小規模のものの単価が高くなるのは固定費の影響である、あるいは立地場所を考慮していないためである、という議論が行われてきた。これらの議論では、データを示して展開されているものもあるが、住宅統計調査と賃貸住宅情報誌によるものであり、前述の通り規模と家賃単価を比較する上で制約があった。

ここでの分析は、立地場所の違いによる影響を避けるため、千代田区、中央区及び港区という都心地区(セクター1⁹⁾)内の物件に絞って、規模と家賃単価の関係を調べた¹⁰⁾(図-1)。この地区¹¹⁾を対象としたのは、住戸規模が50㎡から110㎡まで幅広く分布していることによる(なお、他の地区では同一規模又は2,3種類の規模のものが集中して供給されている等同一地区で規模別の分析をすることが困難であった)。

図-1の回帰直線に示されているように、専有面積が増加すると、家賃単価は減少する傾向にある。10㎡の増加で215円/㎡家賃単価が下がっている。この回帰直線の決定係数(R^2)は約0.6であり(相関係数 $= -0.77$)、専有面積と家賃単価に負の関係があることは明らかである。個々のデータの散布状況を見ると2つのグループに分かれているように見える。そこで、これをさらに

詳細に調べるために、中層と高層に分けて分析する。都心3区に存在する住棟の階数は、5階、8階、13階、16階、25階と33階の6種類あるので、このうち中層(5階)と高層(13階、16階)について、家賃単価と専有面積の関係を図示すると、図-2のようになる。

中層と高層では、家賃単価が異なっており、同一規模のものであれば、150円/㎡から300円/㎡程度の違いがある。高層のほうが家賃単価自体高く、面積の増大に伴い単価の減少の度合い(傾き)が大きい。

中層については、10㎡ごとに150円/㎡単価が減少し、高層では10㎡ごとに175円/㎡単価が減少していることが分かる。図中に示したとおり、この回帰直線の決定係数は、高層が0.866、中層が0.821となっており、図-1と比べて係数の値が大きく上昇しており、十分有意な数字といえる。中層と高層に分割することにより、決定係数が上昇することから、中層と高層とでは家賃水準及び家賃単価の減少額が異なっていると考えられる。

回帰式から中層、高層のそれぞれの面積と契約家賃の関係を式で表すと、次の2次方程式となる。

$$\text{(中層) [家賃(円)]} = -15.043 \times [\text{専有面積(㎡)}] - 114.07)^2 + 195738$$

$$\text{(高層) [家賃(円)]} = -17.454 \times [\text{専有面積(㎡)}] - 110.33)^2 + 212463$$

中層では19万5700円、高層では21万2500円が最大額となり、中層高層のどちらの場合も、契約家賃は規模が大きくなるに伴い、家賃額の上昇率が急速に減少していくことが分かる。特に、実際のデータのある110㎡前後のところで最大値(放物線の頂点)になっていることから、規模が大きくなると契約家賃額は殆ど上昇しなくなる(総額の家賃は頭打ちになる)ことが読みとれる。

図-3は中層と高層を含むセクター1(都心3区)全体(全く同一の属性を有する住戸は重複して数えない)の専有面積と家賃額の分布を示したものである。ばらつきはあるものの、実際の家賃額も面積が増大するとともに、増加額が減少していること、家賃額が24万円前後で頭打ちになっていることが確認できる。

以上から、次のことが分かる。

- ① 家賃単価は面積が増大するにつれ、下がっていくこと。
- ② 家賃単価水準は中層と高層で異なっており、建築費の高い高層のほうが高いこと。
- ③ 家賃単価の減少額は、家賃単価水準の高い高層のほうが中層

より大きいこと。

- ④ 家賃総額（契約家賃）は、専有面積が増大すると、単位面積当たりの増加額が大きく減少し、収束する傾向にあること。

(2) 最寄り駅からの所要時間と家賃単価

賃貸住宅では、駅からのアクセスが極めて重要な要素となる。平成7年度に供給された特優賃（時間が把握できる7892戸）のうち、7223戸に徒歩時間が記載されており、その平均徒歩時間は9分である。5分以内の戸数は2210戸、10分以内では4696戸、15分以内まで加えると6504戸となっている。図-4は、東京都23区内の全戸数を各時間距離ごと（1分単位）に区分けした上で、各時間距離ごとに平均の家賃単価を求めてグラフに落としたものである¹²⁾。

東京都区内のデータを用いており、都心区から周辺区まで含まれているため、対象エリアが図-1、図-2の都心エリアに限定したものとは比べて広く、立地場所による影響があると考えられる。そのため、徒歩6分のところに家賃単価のピークが来ているなど、必ずしも強い相関が認められるわけではないが、平均の家賃単価と所要時間の決定係数（ R^2 ）が0.403となっており、時間距離が増大するに伴い平均家賃単価が減少していく傾向は認められる。

（図-4では、3次曲線による近似式を追加してある。3次曲線による近似では、駅から少し離れたところで一旦家賃単価が上がり、それから最寄り駅から離れるに従い単価が下がっていく状況が近似されている。）

(3) 家賃単価の重回帰分析

(1)と(2)の分析から、家賃単価は、専有面積と最寄り駅からの所要時間に左右されていること及び建物階数の影響が大き

いことが確認できた。そこで、今度は、家賃単価に影響を与えていると考えられる他の要因を含めて、家賃単価を決める重回帰分析を行う。取り上げるデータは、東京都区部のもので、同一（同一住棟内で家賃、規模、階数、間取り、設備水準等が同一のもの）住戸は1戸としている。データ数は2116である。

重回帰分析として取り上げる要因は、①専有面積、②最寄り駅からの所要時間、③バルコニー面積、④建物階数（当該住戸の属する建物の階数）、⑤住戸階率（当該住戸の所在階が建物自体の階数に占める比率。20階建ての建物の10階に所在する住戸の住戸階率は0.5、10階建ての建物の10階に所在する住戸の住戸階率は1.0となる）、⑥付加設備（「BS端子」「システムキッチン」「レンジフードファン」「浴室リモコン」「浴室呼び出しボタン」「追焚機能」「浴室換気乾燥機」「浴室手すり」「トイレ手すり」

「アルコーブ」「スロープ」の11項目のうち、当該住戸に設けられている項目数）の6項目である。

募集パンフレットで確認できるという技術的な理由を別にして、これらの項目を採用した理由は、

- ③バルコニー面積は、専有面積以外の自己使用面積であること
- ④建物階数は、建築費に関係する項目であること
- ⑤住戸階率は、当該住戸が住棟の中で占める位置を示す項目であること（通常、住棟の中で階数が上になるほど家賃が高くなるといわれている、なお住戸の存在している階自体を変数にすると、建物階数と相関が強くなりすぎ、変数として適当でない）
- ⑥付加設備については、住戸の付加価値を高めている項目であること（取り上げる範囲については、他にも考えられるが、ここではパンフレットに記載されている住戸性能等のうち、付加価値を高めていると考えられるものを採用した¹³⁾。また、それぞれ、付加価値には重みがあるはずであるが、重回帰分析に便利のように、項目数の合計のみを取り上げた）

による。（なお、家賃単価に影響を与える要因として都心からの距離を取り上げることが通常であるが、ここでの分析は都区部内に対象を絞っており、ターミナル駅から時間距離等の指標を使うことが困難であるため、最寄り駅からの所要時間のみを取り上げている。）

重回帰式により家賃単価P（円/㎡）を上記6因子で表現すると、

$$P = 2937.8 + 19.6F - 15.4S + 211H - 9.64T + 11.4Q + 3.87B$$

となる。

ここで、それぞれの変数及び相関係数は、表-3、表-4の通りである。表-4の変数間の相関係数は、いずれも0.5以下であり、変数として取り上げる上で問題はないと思われる。また、表-3のt値がいずれも2を越えており、有意水準5%でこれらの変数が有意であることが分かる。

(表-3) 各変数の値

	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 値
F: 建物階数	19.6207	0.5150	26.9912
S: 専有面積 (㎡)	-15.4415	-0.4162	21.4314
H: 住戸階率	211.4276	0.1471	8.6358
T: 所要時間 (分)	-9.6391	-0.1182	6.7555
Q: 設備 (項目数)	11.3951	0.0712	3.7966
B: バルコニー (㎡)	3.8740	0.0651	3.1981

(表-4) 各変数の相関変数

	F	S	H	T	Q	B	P
F	1.000						
S	0.240	1.000					
H	△0.052	△0.002	1.000				
T	△0.188	△0.081	0.002	1.000			
Q	0.364	0.251	0.009	△0.288	1.000		
B	0.369	0.485	0.147	△0.094	0.222	1.000	
P	0.480	△0.234	0.131	△0.208	0.204	0.102	1.000

F:建物階数、S:専有面積、H:住戸階率、T:所要時間

Q:付加設備、B:バルコニー面積、P:家賃単価

標準偏回帰係数を見ると、家賃単価に対して、建物階数と専有面積が極めて強い影響を与えていること、それに続いて住戸階率

と最寄り駅からの所要時間が影響しており、付加設備（項目数）とバルコニー面積の影響は小さいことが読みとれる。

建物階数は、建築費に関連している項目であり（階数に応じて予算上の㎡単価が高くなっている¹⁴⁾）、建築費が高いほど家賃単価も高くなる傾向が認められる。建物自体の階数（≒建築費用）が家賃単価に最も強く影響しているのである（図－2でも高層と中層が異なる回帰直線上にあった）。建物階数と同様に家賃単価に強く影響しているのは、専有面積である。図－2では、専有面積が増大するにつれて家賃単価が直線的に減少していたが、都区部全体を対象とした重回帰分析においても、家賃単価に強い影響があることが確認できる。

住戸階率については、家賃単価と正の相関があり、同一棟の中でも階数が高くなるほど家賃単価が高くなる傾向が認められる。家賃単価は住戸の存在している階自体の高さに影響されている面も考えられるが、住戸階率との相関も認められる。所要時間については、都区部全体を対象としたことから、前節の分析でも強い相関が得られなかったが、重回帰分析においても負の相関ははっきりと認められるものの、家賃単価に対する影響度は建物階数や専有面積に比べて相関は弱くなっている¹⁵⁾。

特優賃は、制度上供給対象階層が限定されているため、住宅の水準にあまり大きな開きがなく、住戸の設備水準等で大きな開きがでないことが予想されるが、重回帰分析の結果もそのことを示しているものと思われる¹⁶⁾。バルコニー面積は、住戸のタイプにより様々な面積のものが想定されることから、家賃単価と強い相関は期待できないが、重回帰分析の結果からは、緩やかな正の相関が認められる。

以上の結果をまとめると、家賃単価は、

1. 建物の階数（≒建築費）と強い正の相関を有している
2. 専有面積と強い負の相関を有している
3. 住戸階率と正の相関があるが、建物自体の階数と比較すると相関の程度は低い
4. 所要時間と負の相関がある
5. 付加設備の項目数及びバルコニー面積とは弱い正の相関があることが認められる。

（4）民間家賃単価と比較した特優賃家賃単価

次に、各セクター別¹⁷⁾の特優賃家賃単価と民間家賃単価を比較するという方法で、民間賃貸住宅と比較した特優賃の性格を検討してみる。民間賃貸住宅の家賃単価については、アットホームのデータ¹⁸⁾を用い、各セクター別に調べた平成7年度の50～70㎡（供給戸数もあり、また、特優賃の面積に比較的近いものとしてこの範囲のデータを用いた）の民間借家に関する平均家賃単価を採用した。特優賃は首都圏において平成7年度の募集住戸のある43セクターのうち、同一セクターで概ね100戸（98戸）以上募集戸数が存在しているセクターを取り上げ、合計で25セクターの家賃単価の相互比較をした¹⁹⁾。

図－5は、特優賃と民間賃貸住宅の家賃単価をセクター別に分布をプロットしたものである。散布図の状況から読みとれる特徴は、民間家賃単価が1500円から2000円のセクターでは特優賃の家賃単価も1500円から2000円に分布しており、また、2000

円から2500円のセクターについても同様の傾向が見られることである。また、民間家賃単価が3000円を超えるセクターについては、特優賃家賃単価は民間家賃単価と乖離していることも読みとれる。しかしながら、1500円から2500円の範囲内では特優賃の家賃単価は民間の家賃単価と大きな差がなく、契約家賃額は民間の市場家賃を反映していることが確認できる。

図－5の回帰直線は、傾きが0.35（決定係数（ R^2 ）は0.665）であり、セクター別の特優賃の家賃単価は、民間賃貸住宅の家賃単価の増加に比べ、増加率が緩やかであることが分かる。民間賃貸住宅家賃単価が高い地区（3000円／㎡以上）では、特優賃家賃単価の水準が民間家賃単価の水準と乖離している。これらは、セクター1（千代田、中央、港：3950円／㎡）、セクター3（渋谷、世田谷：3320円／㎡）、セクター4（新宿、杉並、中野：3150円／㎡）の3地区であり（他に大きく乖離しているセクターとしてセクター2²⁰⁾の大田、品川：2850円／㎡がある）、いずれも東京都区内の地価水準の高い地区である。乖離が生じた理由としては、特優賃の平均規模は70㎡前後で、かつ、70㎡以上のものも数多く含んでおり、ここで比較の対象とした民間賃貸住宅（50～70㎡）より面積が広く、家賃総額を押さえるために家賃単価が抑えられている（平均的な家賃単価が低くなる傾向がある）ことが考えられる。また、都心物件には、立地特性を生かすため郊外の物件より設備水準や管理水準が高いものが含まれているが、特優賃の場合は住戸の設備水準に大きな差異がないことなどが影響しているものと思われる。

5 まとめ

以上の分析から得られた知見をまとめると、以下の通りとなる。

1. 特優賃の契約家賃は、市場家賃を前提に定められており、契約家賃の特性を探ることにより、実際の市場家賃の構造にかなり近い家賃構造を把握することが可能である。
2. 特優賃の家賃単価（従って、市場家賃）は、建物の階数（建築単価）が増大すると増加し（強い正の相関）、専有面積が増加するにつれて減少する（強い負の相関）。
3. 住戸の存在している階の当該住棟の階数に占める比率（住戸階率）と最寄り駅からの所要時間についても、家賃単価を決める要因となっている。住戸の存在している住棟の中で相対的に高い階に存在しているほど家賃単価が高くなる傾向があり、また、所要時間が長くなるほど家賃単価が低くなる傾向がある。
4. 家賃単価が専有面積の増大に伴って減少することから、専有面積が大きくなると、家賃総額の増加額は大きく減少し、頭打ちの傾向があらわれる。

専有面積と家賃単価との関係について、再度整理すると、

- 専有面積と家賃単価には強い負の相関があり、特に中層と高層に分けた場合非常に強い相関関係があることが明らかにされた。立地場所を狭い範囲に限定（都心地区）し、立地場所による影響をコントロールした上で、こうした傾向を確認できたことが注目される。
- 家賃総額は収束する傾向にあり、家賃単価の高い高層住宅については、中層より専有面積の増大に伴う家賃単価の減少率が大きいことが明らかにされた。

家賃総額が収束する傾向を有する原因を考察してみる。家賃総額については、住宅の原価（建設費と土地費）がそのまま反映するのではなく、市場における需要との関連で決定される。従って、家賃総額は賃貸住宅入居者の家賃負担能力に左右され、家賃総額が収束する傾向にあるのは、家賃負担能力が規模の増大に伴う家賃増加に対応できないためと考えられる。その理由として、我が国の場合持家志向が強かったため²¹⁾、持家取得に向けた貯蓄の必要性が高く²²⁾、持家取得に至るまでの借家居住中の家賃支出額を押さえる傾向が現れていたと解釈することができる。また、家賃支出額は持家取得費用（ローンの支払額）と比較されることが多く、いずれ持家を取得するという前提からは、ローン支払額に匹敵する額の家賃（この家賃額自体は個人個人異なっているが）を支払い続ける可能性は高くなかったものと考えられる。我が国の賃貸住宅市場に関し、規模の大きな賃貸住宅の供給が十分でないことが課題となっているが、その理由は、むしろ需要側が規模に見合った家賃負担をできないからであると考えられるべきであろう。その結果、規模の大きな賃貸住宅は家賃単価が低くなり、経営採算性が悪く、十分に供給が行われなかったと解釈すべきであると考えられる。

特低賃の契約家賃の特性を明らかにすることにより、市場家賃の構造について分析してきたが、最寄り駅からの徒歩時間及び住戸の設備水準と家賃単価の関係については、十分な分析ができなかった。データの制約上やむを得ない面もあるが、この点については更に検討を加え、賃貸住宅市場における家賃単価の決定要因の解明を進めていく必要がある。しかしながら、同一時期のほぼ同一の水準にある特低賃データを使用することにより、市場家賃の構造の一端を明らかにできたものと考えている。

近傍の賃貸住宅の家賃の額を上回らることのないよう定められること。なお、近傍に比較するのに適切な賃貸住宅が存在しない場合には、不動産鑑定等適切な方法により家賃の額が定められること。」（平成5年7月30日建設省住宅局長通達）としている。

- 5) 東京都では、家賃算定上の土地の利回りを1.75/1200としている。
- 6) 契約家賃、単価、専有面積は、それぞれについて全戸数の平均を求め、平均専有面積×家賃単価=平均契約家賃とはなっていない。
- 7) 森本信明「家賃単価と広さ・立地問題」都市住宅学11号他
- 8) 八田遼夫・赤井伸郎「借地借家法と家賃」都市住宅学11号、「借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのか」都市住宅学12号
- 9) 住宅・都市整備公団では、地区の性格により首都圏を63のセクターに分けている。東京都、神奈川県、埼玉県はそれぞれ15セクター、千葉県は12セクターが設定されている。セクターは東京都心からの距離が考慮され、東京都西部（奥多摩）、神奈川県西部（津久井町、山北町、湯河原町など）、埼玉県北西部（秩父市、本庄市など）、千葉県東部及び南部（佐原市、船橋市、八日市場市など）については設定されていない。以下の分析は、このセクター分けを利用して行うこととする。
- 10) 千代田、中央、港の3区には、同一（同じ住棟の同一階、同一面積、同一間取り、同一家賃）住戸の重複を除いて（それらが何戸あっても1戸と数えらる）、5階建て50戸、8階建て12戸、13階建て74戸、16階建て54戸、25階建て95戸及び33階建て326戸の住戸がある。
- 11) 平成7年度に特低賃が供給されたセクターは、東京が15、神奈川が12、千葉が5、埼玉が11で合計43セクターとなっている。セクター別の戸数としては、847戸（セクター5、板橋、豊島、練馬区）、681戸（セクター1、千代田、中央、港区）から、24戸（セクター46、戸田市）、11戸（セクター8、多摩市）まで分布している。
- 12) 所要時間18分以上の団地は各時間に2団地以下しかないので、所要時間17分以内の分布を取った。
- 13) 住戸性能については、これ以外にもキッチンの形式、風呂のタイプ、感知器の設置、CATV、オートロック、防音サッシ、防災センター、バルコニー形式等多様な項目が把握可能であるが、防災センター等一部の住宅にしか関係しない項目や形式の違いが付加価値につながるか判断しにくいものあるいは設置率が極めて低いものもあるため、ここではこの11項目を採用した。
- 14) 特低賃の標準工賃は、階級別に単価が設定されており、平家、2階、3階、4.5階、6～8階、9～11階、12.13階、14～19階、20階以上に区分され、階級が高くなるに従って単価が高くなるようになっている。
- 15) 一般に賃貸住宅の家賃は、最寄り駅からの「歩行時間1分についていくらか」という言い方がよくあるくらい家賃に強く影響すると考えられている。同一駅の周辺に同一条件の物件が多数存在する、という条件に適合するデータを収集することは困難であるが、この点についてはさらに詳細な分析が必要と考えられる。
- 16) 住戸性能を把握する方法として付加設備の項目数を採用したことは、住戸性能を適切に表していない可能性があり、選択する項目を含めてさらに分析が必要と考えられる。
- 17) 注9) 参照
- 18) 本データは、不動産業者間の情報流通を専門業としているアットホーム隣の賃貸住宅情報ネットワーク上のデータから、民間の賃貸住宅のうち築5年以内、最寄り駅から徒歩15分以内かつRC造等の共同住宅を抜き出して、公団で採用しているセクター別に家賃単価を調査したものである。
- 19) 戸数の少ないセクターを取り上げると、取り上げた団地の特性が強くなり過ぎることから概ね100戸以上とした。また、対応するアットホーム隣のデータが得られるセクターを取り上げた。ここで取り上げた25セクターについてセクター番号とセクター名（代表的な市区名等をセクター名としている）を列挙する。1千代田、2品川、3渋谷、4新宿、5豊島、7足立、8江東、10武蔵野、13八王子、15田無、21川崎、22港北、23横浜西、25戸塚、26練馬、31横浜緑、32麻生、33相模原、47浦和、48大宮、49上尾、53越谷、65市川、66船橋、68千代田
- 20) セクター2の供給戸数は141戸であり、特低賃の家賃単価が低いのは、個別物件の影響がでたものと考えられる。
- 21) 住宅需要実態調査(1993)の結果によれば、改善計画を有する借家居住世帯のうち66.1%は、持家取得を計画しており、東京圏に限っても61.1%が持家取得による改善を計画している。
- 22) (財)アーバンハウジングの調査(『東京圏マンション入居者動向調査』)によれば、マンション一次購入者の購入額中の手持ち資金（預貯金）の割合は、21.0%（94年）、20.5%（95年）となっており、購入資金の2割強となっている。

(1998年1月23日原稿受理、1998年5月2日採用決定)

¹⁾ 賃貸住宅の規模が増大するにつれて、家賃単価は減少する傾向にあり、借家法の供給制限効果は強くない、という立場からは、森本信明「大都市圏における民間賃貸住宅の市と家賃問題」『都市住宅学4号』(1993)、同「家賃単価と広さ・立地問題」『都市住宅学11号』(1995)、同「借地借家法による供給制限効果は実証されたのか」『都市住宅学14号』(1996)、同「首都圏における大型中高層民間賃貸住宅の実態」『住宅問題研究』(1997/10)など。逆に、規模の大きな賃貸住宅の家賃単価は増大する傾向にあり、借家法の供給制限効果は大きい、という立場からは、八田遼夫・赤井伸郎「借地借家法と家賃」『都市住宅学11号』(1995)、同「借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのか」『都市住宅学12号』(1995)、同「借地借家法は、賃貸住宅供給を抑制していないのかー固定費を考慮したケース」『住宅問題研究』(1996/2)など。

²⁾ 本稿では、借地借家法の供給制限効果の有無については直接論じない。

³⁾ 入居者の支払い家賃は、入居者の所得に応じた家賃額に規模係数、立地係数を掛けて求められる。なお、毎年5%づつ家賃額が増大する仕組みとなっており、支払い家賃額が契約家賃額に一致した段階以降は、支払い家賃額=契約家賃額となるが、当初の支払い家賃額は契約家賃額とは無関係に、入居者の所得を基準に定められる。

⁴⁾ 特低賃法の施行に伴う運用通達では、「賃貸住宅の家賃の額については、近傍で供給されている複数の賃貸住宅について家賃の額並びに立地、規模、構造、設備及び築後年数を申請書に添付させ、それらの諸要素を勘案の上、