

不動産市場異聞-60
家賃は案外下がっていない

大東建託賃貸未来研究所・AIDX ラボ所長・麗澤大学客員教授 宗健

30年前のバブル期までは、インフレもあり家賃は年々上がっていくものだったが、近年では家賃は年々下がっていくものだ、というのが世の中の共通のイメージになっているようだ。

しかし必ずしもそうではなく、例えば小売物価統計調査(動向編)の民営家賃は、全国平均で2000年を100とすると20年は99.9ではほぼ変動がない。アットホームのマンション賃料インデックスも、首都圏では09年から数年間は数%の下落が見られたが、その後、東京23区では大きく上昇している。地方都市でも同様の傾向であり、長期的な家賃の下落という傾向は見られない。

それでも家賃が下がり続けているというイメージがあるのは、1990年代のバブル崩壊や08年のリーマンショック時に家賃が実際に下落したことや、家賃が実際に下落している地域もあることが、印象として残っているのかもしれない。

◎AIは今の新築を基準に計算

近年は、家賃をビッグデータとしてAIによって解析することも広く行われている。私もそうした家賃や中古マンション価格の推計モデルを用いた論文をいくつか発表しているが、統計モデルでは、築年が古くなると家賃やマンション価格が下落していく傾向が出る。

これを築年効果と言ったりするが、ここで注意が必要なのは、築年1年当たり家賃が1%低いといった傾向は、あくまで「現時点の新築物件に比べて」ということだ。

こうした統計処理のことを変数統制する、という言い方をするが、例えば宅配ボックスの有無によって家賃が3000円違う、という場合は、現時点の新築物件を基準としているわけではない。築年が多少古くても新しくても、宅配ボックスという設備に対する価値を評価している。こうした設備とは違って、築年効果は建物全体の建築当初の品質や、劣化等を総合的に判断している。そのため、建築費の上昇等によって新築家賃が上昇する一方、既存物件の家賃が横ばいの場合、築年が古くなると家賃は新築に対して安くなっている、という結果になる。

◎新築時家賃からの変化は一様ではない

家賃の変動は地域差が大きく、個別物件でも状況が違う。また、個別物件を継続的に観察した過去からのパネルデータの蓄積が十分でないため、新築時家賃からの変動についてはあまり研究されてこなかった。

そこで今回、サブリース物件の家賃データを基に分析してみると興味深い結果が得られた。例えば、1990年に建築された物件の家賃の推移を見ると、98年にかけて家賃は10%程度上昇し、その後緩やかに下落に転じ、16年以降は再び上昇している。あくまで平均としてであり、地域や物件によって傾向は異なるが、1990年築の物件の家賃は、新築時の家賃を維持しているものもある、ということになる。

また、新築物件の家賃は、地価や建築費の上昇によって長期的には上昇している。そのため 1990 年築の物件の家賃が建築当時から家賃が変わっていないとすれば、現時点の新築物件と比べて家賃が安くなるのは当たり前で、それを統計的に処理すると築年が 1 年古くなるごとに家賃が下落しているように見える、というわけである。他方、都市部でも空き家が増えているのではないか、という指摘もあるが、空き家率が過大に推計されている可能性があることは、本連載でも何度も指摘したとおりであり、実際に統計分析を行っても空き家率が家賃に与える影響は非常に小さいことが分かっている。

もっとも、人口だけでなく世帯数も減少している地域が多くなっている現状を考えれば、今後も家賃が維持できるとは限らない。ただし、一方で物価が上昇する気配もあり、インフレになれば家賃も当然上昇していく。未来はリスクばかりではないのだ。

(2022 年 1 月 25 日掲載)

■プロフィール

そうたけし・87 年九州工業大学卒後リクルート入社。リクルートフォレントインシュア代表取締役社長、リクルート住まい研究所長を経て現職。博士(社会工学)筑波大学・IT ストラテジスト