

# 不動産調査報告書

調査時点 2008年2月15日

依頼者	****	殿
-----	------	---

発行番号	Re000555
発行年月日	2008年2月18日
業者の住所	福岡市博多区博多駅 東2丁目5番28号
業者名称	(株)日本システム評価 研究所
調査員	不動産鑑定士 山田

## 家賃査定額(基準階3階)

月額賃料単価(円)	1,628
月額支払賃料(円)	44,000

## マーケット調査

賃料マーケット調査	資料1-1、1-2、1-3
-----------	---------------

## 調査物件収益価格(DCF法)

収益価格/DCF法(円)	46,752,000
--------------	------------

## 利回り・リスク分析

利回り・リスク分析	資料2-1、2-2、2-3
-----------	---------------

## 賃料査定

### 1、回帰式による家賃

説明変数名	偏回帰係数	対象物件DATA	備考
駅距離(分)	-277.6127	3分	駅距離が1分遠くなる毎に277.6円マイナス
賃貸面積	782.5196	28㎡	1㎡増え毎に782.6円上昇
基準階		3階	
築年	-587.9091	17年	築年1年増える毎に588円マイナス
構造	-3320.4103	RC	木造、軽量鉄骨で3320円マイナス
定数項	31017.5409	-	-

月額家賃(回帰式シミュレーション結果)単位:円	43,889
-------------------------	--------

### 2、比準賃料

事例符号	事例の実際 実賃料(円/㎡)	事情補正	時点修正	標準化補正	建物格差修正	地域要因比較	基準階格差修正
1	1,650	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$
2	1,700	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{105}$	$\frac{100}{100}$
3	1,480	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{100}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{95}$	$\frac{100}{100}$

試算実賃料(円/㎡)	対象不動産 基準階の月額賃料	基準階月額 支払い賃料(円)
1,650	実賃料 1,636 (円/㎡)	45,584
1,619	支払賃料	
1,640	1,628 (円/㎡)	

敷金・保証金	3ヶ月
運用利回り	2%

### 3、基準階査定賃料

月額賃料単価(円/㎡)	1,571
月額(賃料単価×賃貸面積)単位:円	44,000

# 重回帰分析

件数 79

変数名	合計	平均	標準偏差:n-1	標準偏差:n
距離(分)	571	7.227848101	4.3322	4.3047
賃貸面積	1830.712	23.17356962	3.2744	3.2536
成約階	232	2.936708861	1.9104	1.8983
建築時点	1344	17.01265823	7.8569	7.8070
構造	19	0.240506329	0.4301	0.4274
賃料(共益費等含む)	3009500	38094.93671	8713.7807	8658.4545

## [相関行列]

	距離(分)	賃貸面積	成約階	建築時点	構造	賃料(共益費等含む)
距離(分)	1	-0.0816	-0.2074	0.1381	0.0803	-0.2755
賃貸面積	-0.0816	1	0.0323	-0.4352	-0.3544	0.5983
成約階	-0.2074	0.0323	1	-0.2476	-0.4337	0.3712
建築時点	0.1381	-0.4352	-0.2476	1	0.4202	-0.7784
構造	0.0803	-0.3544	-0.4337	0.4202	1	-0.5586
賃料(共益費等含む)	-0.2755	0.5983	0.3712	-0.7784	-0.5586	1

## [重回帰式] 目的変数 賃料(共益費等含む)

説明変数名	偏回帰係数	標準偏回帰係数	F値	P値	判定	T値
距離(分)	-277.6127	-0.1380	5.6255	0.0203	[*]	-2.3718
賃貸面積	782.5196	0.2940	20.2016	0.0000	[**]	4.4946
成約階	596.1238	0.1307	4.0147	0.0488	[*]	2.0037
建築時点	-587.9091	-0.5301	62.5493	0.0000	[**]	-7.9088
構造	-3320.4103	-0.1639	5.5176	0.0215	[*]	-2.3490
定数項	31017.5409					6.0649

説明変数名	標準誤差	偏相関	単相関	符号チェック
距離(分)	117.0469	-0.2675	-0.2755	
賃貸面積	174.1013	0.4656	0.5983	
成約階	297.5157	0.2283	0.3712	
建築時点	74.3360	-0.6793	-0.7784	
構造	1413.5719	-0.2651	-0.5586	
定数項	5114.2459			

## [精度]

決定係数	R <sup>2</sup> =	0.7666
自由度修正済み決定係数	R <sup>2</sup> ' =	0.7507
重相関係数	R =	0.8756
自由度修正済み重相関係数	R' =	0.8664
ダーヴィンワトソン比	DW =	2.0042
赤池の情報量規準	AIC =	1555.7088
残差の標準偏差	Ve <sup>1/2</sup> =	4351.1991

## [分散分析表]

変動	偏差平方和	自由度	不偏分散	分散比	P値	判定
全体変動	5922537975	78				
回帰による変動	4540433826	5	908086765.1711	47.9633	0.0000	[**]
回帰からの残差変動	1382104149	73	18932933.5456			

## マーケット調査

### 調査物件属性

位置	** 駅南東方560m、
築年	20年
種別・構造	賃貸マンション、RC
階数	4
タイプ	単身者向け1R
基準階	3F
賃貸面積(m <sup>2</sup> )	27.00
前面道路	6m
用途地域	1住居
基準容積率	200
建蔽率	60

### 調査条件

調査対象エリア	** 駅勢圏(徒歩20分以内のエリア)
調査対象築年	築15-25年
種別・構造	W,LS=1、S,RC,SRC=0
タイプ	単身者向け1R
規模	賃貸面積30m <sup>2</sup> 未満

## 1、エリアの地域特性

対象不動産が位置する\*\*を含め、\*\*などを包含するエリアは、\*\*駅から徒歩圏内の既成住宅地域、混在商業地域において従来からのアパート、賃貸マンションなど収益用物件に加え、新たに1棟もの収益物件の建設、販売が急増している。土地区画整理事業で、街区、街路の整備が進み、慢性的渋滞が緩和された。

大学、専門学校の学生を主な需要対象として収益物件が存在してきたが、近年、学生数が減少しており、需要面での懸念材料となっている。

さらに当該エリアでは、ワンルームタイプが主体で新規供給が急増したため供給過剰気味になっており、家賃の高低、立地、設備などで入居者の厳しい選択に耐えられる競争力が求められている。

## 2、家賃水準調査

ワンルームタイプの家賃設定で需要の中心ゾーンは、3~4万台。募集賃料データから見ても対象不動産と築年が近い築15年から25年の範囲では、3万円台の半ば付近が多い。新築でも5万を超えると設備スペック、立地で優位性がないと入居者獲得に苦戦している。現にこの家賃帯の新築供給賃貸マンションで空室が増えている。家賃は周辺の類似物件募集賃料の推移(資料1-3)からみて03年~07年で概ね7%、05年~07年で3%で1年で1%強の下落となっている。(資料1-1、-2、-3参照)

\*\* 駅勢圏30m<sup>2</sup>未満、築15~25年賃料事例DATA統計値  
単位円

平均	34,734
標準偏差	869.603
中央値	35,000
最頻値	30,000
最小	22,000
最大	46,000

## 資料1 - 1

### \*\* 駅勢圏の賃貸住宅賃料傾向値 (30㎡未満)

#### 家賃:全DATA

平均	38,095
標準誤差	980.3769
中央値 (メジアン)	37,000
最頻値 (モード)	28,000
標準偏差	8713.781
分散	75929974
尖度	-0.96512
歪度	0.339451
範囲	34000
最小	22,000
最大	56,000
合計	3009500
標本数	79

#### 家賃:築15-25年

平均	34,734
標準誤差	869.6032
中央値 (メジアン)	35,000
最頻値 (モード)	30,000
標準偏差	5961.699
分散	35541859
尖度	-0.87835
歪度	-0.01364
範囲	24000
最小	22,000
最大	46,000
合計	1632500
標本数	47

#### 賃料単価:全DATA

平均	1,644
標準誤差	32.90941
中央値 (メジアン)	1,587
最頻値 (モード)	1400
標準偏差	293
分散	85559.32
尖度	-0.89306
歪度	0.161587
範囲	1247.964
最小	1,010
最大	2,258
合計	129884.8
標本数	79

#### 賃料単価:築15-25年

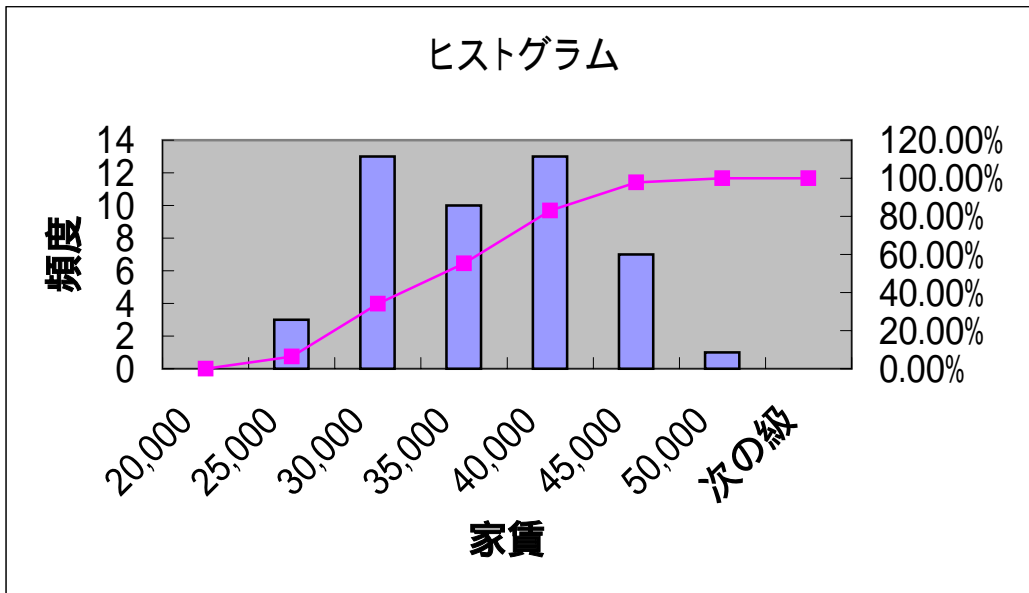
平均	1,558
標準誤差	37.10705
中央値 (メジアン)	1,556
最頻値 (モード)	1,560
標準偏差	254.3931
分散	64715.86
尖度	-0.56735
歪度	0.064476
範囲	1095.162
最小	1,010
最大	2,105
合計	73216.07
標本数	47

# 資料1 - 2

## 家賃度数分布

### 家賃(30㎡未満、築15 - 25年)

データ区間	頻度	累積%
20,000	0	0.00%
25,000	3	6.38%
30,000	13	34.04%
35,000	10	55.32%
40,000	13	82.98%
45,000	7	97.87%
50,000	1	100.00%
次の級	0	100.00%



資料1 - 3

周辺物件の募集賃料推移

事例	所在	項目	2003年	2004年	2005年	2006年	2007年
×コーポ	****	共益費込賃料	1,750	1,680		1,650	1,650
		対前回変動率		0.96		0.98	1.00
ABマンション	****	共益費込賃料		1,520	1,520		1,478
		対前回変動率			1.00		0.97
マンション	****	共益費込賃料	1,687		1,600		1,550
		対前回変動率			0.95		0.97
×マンション	****	共益費込賃料				1,480	1,445
		対前回変動率					0.98
×コーポ	****	共益費込賃料		1,589	1,567		1,530
		対前回変動率			0.99		0.98

事例	所在	変動率TOATAL	
		2003-2007年	2005-2007年
×コーポ	****	0.94	-
ABマンション	****	-	0.97
マンション	****	0.92	0.97
×マンション	****	-	-
×コーポ	****	-	0.98