



おきぎん 経済研究所

NEWS RELEASE

“地域のことは地域で考えよう”

〒 900-0013 那覇市牧志1丁目3番45号 - 3階 電話 (098) 869-8711

2023年 8月 30日

各 位

株式会社 おきぎん経済研究所

那覇市新都心における 単身世帯向け賃貸物件の賃料分析

※ お気づきの点、不明な点などがございましたら、ご遠慮なく下記までご連絡ください。

問い合わせ先 電話：098-869-8711 FAX 098-869-2200 担当 比嘉、小嶺

現場主義とお客さまからの信頼

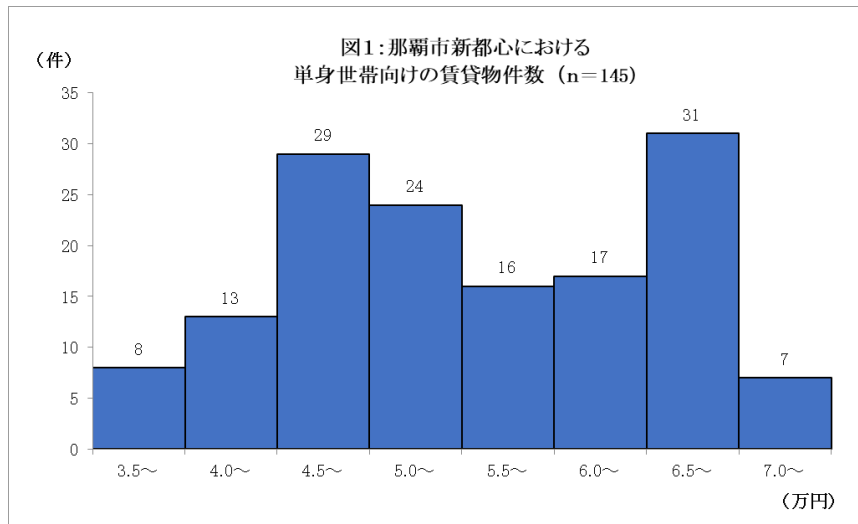
1. 分析概要

近年、人手不足や資材価格高騰などによる建築費用の上昇を背景に、賃貸物件の賃料設定は上昇の傾向がみられます。当社が2023年6月にリリースした「おきぎん賃料動向ネットワーク調査（2022年）」では、5年前に比べて新築・中古問わず全ての部屋タイプで賃料水準が上昇していることが明らかとなりました。

本レポートでは、本県の賃貸物件の賃料がどのような要因で決定しているか、物件設備に着目し、那覇市新都心（天久・おもろまち・銘苅）の単身世帯向け（30㎡以下）の賃貸物件145件を対象に、商品価格の推定に広く用いられるヘドニックアプローチを用いて分析を行いました。

※ヘドニックアプローチとは、ある商品価格をその商品のさまざまな属性の価値に関する集合体とみなし、回帰分析を利用してそれぞれの属性価値を推定する手法となっています。

図1は那覇市新都心の単身世帯向け（30㎡以下）の賃貸物件の賃料をヒストグラムで表した図です。平均 5.5 万円、中央値 5.4 万円、最頻値 6.6 万円となっています。新都心地区は生活環境の良さ（商業施設、治安の良さ、人気学区）や交通利便性が高いことから県内で最も高い水準の地域となっています。



（参考）那覇市全地区の単身世帯向け（30㎡以下）の賃貸物件の平均賃料は 4.6 万円、中央値 4.5 万円、最頻値 4.5 万円でした。那覇市全体と新都心を比較すると、平均約 0.9 万円新都心地域が高くなっています。

沖縄県の賃貸物件の需要供給は、単身世帯では供給 > 需要、家族世帯の物件は供給 < 需要に

なっています（参考：おきぎん賃料ネットワーク調査）。今回は、供給量の多い単身世帯の物件に焦点を当て分析しました。

2.分析結果

項目としては、【賃料】のほか【バス・トイレ別】【宅配ボックス】【所在階】【インターネット対応】【浴槽】【システムキッチン】等、53項目の属性変数の中から選定しモデル式を推定しました。

相関等の関係から、53項目の変数のうち、【築年数（経年）】、【専有面積（㎡）】、【所在階】、【バス・トイレ別ダミー】、【洗髪洗面化粧台ダミー】、【宅配ボックスダミー】の6つの変数を選定し算出した結果、表1のとおりとなりました。すべての説明変数で、有意水準1%未満で推定され、修正済み決定係数が0.861と比較的説明力の高いモデルが推定されました。

<モデル推定式>

$$RHR(\text{賃料}) = 27,232 + (-295BY) + (845FS) + (531KAI) + (3,698BT) + (4,858SD) + (4,082BOX)$$

表1:推定結果

変数	偏回帰係数	標準偏回帰係数	t 値	VIF
築年数(経年) BY	-295 ***	-0.2659	-5.6900	2.2712
専有面積(㎡) FS	845 ***	0.3028	6.4419	2.2966
所在階 KAI	531 ***	0.0924	2.8587	1.0858
バス・トイレ別ダミー BT	3,698 ***	0.1347	3.6821	1.3915
洗髪洗面化粧台ダミー SD	4,858 ***	0.2419	4.7406	2.7075
宅配ボックスダミー BOX	4,082 ***	0.2027	5.0717	1.6604
定数項	27,232		8.6583	
修正済み決定係数	0.861			

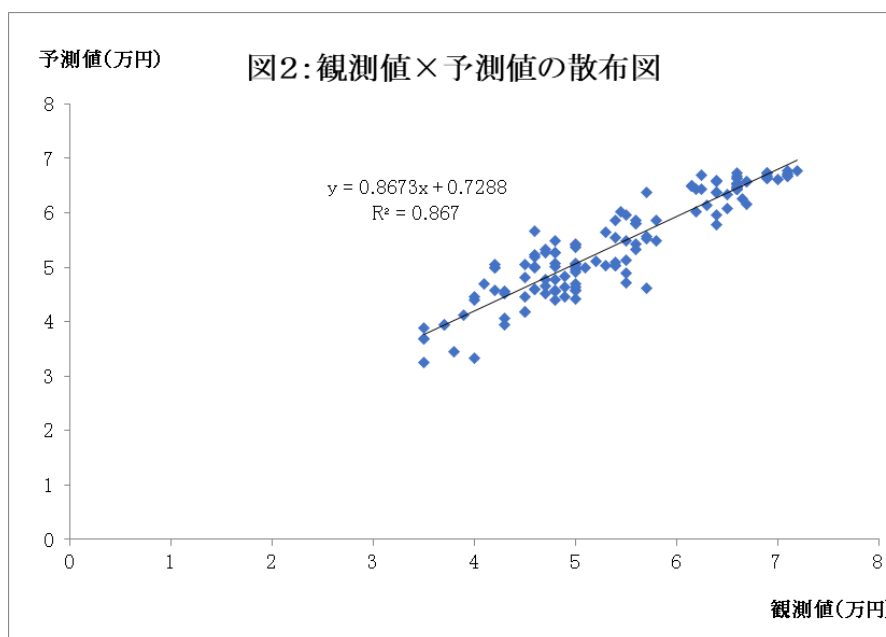
***:P<0.01

各偏回帰係数は、金額として分かりやすいよう整数で示しています。

築年数が1年経過すると295円安くなり、専有面積が1㎡広くなると845円、所在階が1階上がると531円、バス・トイレ別物件だと3,698円、洗髪洗面化粧台があると4,858円、宅配ボックスがあると4,082円高くなるといったモデル式になりました。

例えば、築年数5年、専有面積25㎡、所在階3階の物件で上記の設備が全て備わっている物件だとすると、 $27,232 + (-295 \times 5 (\text{年})) + (845 \times 25 (\text{㎡})) + (531 \times 3 (\text{階})) + (3,698) + (4,858) + (4,082)$ という式となり、家賃61,113円となります。

原データから上記の変数と同じ賃貸物件を抽出すると同様の金額になりますのでおおむね乖離はないと推察されます。また、実際の家賃（観測値）とモデル式から算出した予測値の散布図が図2となります。決定係数 0.867 と相関が高いことからモデル式は有意であると推察されます。



3. 考察

那覇市新都心地区の単身世帯向け（30㎡以下）の賃貸物件では、洗髪洗面化粧台の有無が賃料に大きく影響していることが推察される結果となりました。洗髪、洗面、化粧ができ収納スペースも一体化されているため重要視されていることや、設備そのものの値段が高価であることも要因の一つだと考えられます。次いで【宅配ボックス】も賃料に大きく影響していると考えられ、ECサイトの普及やコロナ禍により買い物をネットショッピングで済ませる方が増えてきており受取時の非接触型という観点から需要が高まっていることが考えられます。

※今回は、相関や多重共線性の関係から6つの変数を用いて分析を行いました。【オートロックの有無】や【インターネット対応の有無】といった変数も加味する必要があります。また、外部環境（都心への距離、商業施設への距離、病院の数等）や、内部構造属性（駐車場の有無、最寄り駅からの距離等）も変数に組み込むモデルもありますが、今回は、地域を限定し内部設備属性だけを用いて分析を行いました。（サンプル数が145件と十分ではないことに留意する必要があります。）

【参考】

回帰分析

ある結果（目的変数）を説明する際に、関連する複数の要因（説明変数）のうち、どの変数がどの程度、結果を左右しているのかを関数の形で数値化し両者の関係を表し、それを元にして将来の予測を行う統計手法。

<https://www.intage.co.jp/glossary/402/>

決定係数

回帰分析において、目的変数の観測値に対する目的変数の予測値の説明力を表す指標。

0 から 1 までの値をとり、1 に近いほど分析が有効である。

<https://bellcurve.jp/statistics/glossary/2141.html>

定数項

「 y 切片」とも呼ばれ、説明変数が変わっても固定されたままの値。

<https://www.intage.co.jp/glossary/402/>

偏回帰係数

回帰分析において得られる回帰方程式の各説明変数の係数。

<https://bellcurve.jp/statistics/glossary/1005.html>

標準偏回帰係数

標準偏回帰係数は、説明変数および目的変数をそれぞれ標準化した値から算出される偏回帰係数。

<https://bellcurve.jp/statistics/course/9702.html>

t 値

それぞれの説明変数が目的変数にどれほど影響しているのか、影響の大きさを表している。

VIF

独立変数間の多重共線性を検出するための指標の 1 つ。独立変数間の相関係数行列の逆行列の対角要素であり、値が大きい場合はその変数を分析から除いた方がよいと考えられる。10 を基準とすることが多い。

<https://bellcurve.jp/statistics/glossary/2141.html>