

# 富裕層および団地の集積が家賃に与える影響

## The Influence of the Accumulation of Wealthy People and Public housing estates Clusters on Rent

宗健\*・新井優太\*\*

Takeshi SO\*, Yuta ARAI\*\*

In Japan, income disparity is expanding, and the population is continuing to age. Therefore, it is an important policy challenge to secure housing for low-income elderly people whose population is likely to increase in the future. We analyzed the influence of the accumulation of wealthy residents and public housing estates clusters on rent as foundational information when considering the supply and arrangement of housing for low-income people. Analysis results indicate that there are many cases in which the accumulation of wealthy residents has an upward influence on rents, while the accumulation of public housing estates clusters has a downward influence on rents.

**Key word** : Wealthy residents, Public housing estates, Rents  
富裕層、団地、家賃

### 1. 研究の背景および目的

近年、日本でも所得格差の拡大が指摘され、今後増加すると考えられる高齢者を含む低所得者の住居確保は大きな政策課題となることが想定されている。

しかし、公営住宅への投資は抑制されており今後の住宅確保には民間賃貸住宅の活用が重要になってくる。その際、家賃補助か現物支給かの選択肢はあるものの、社会保障として公費投入は避けられない。そのコスト負担を考えれば、どのような地域で低所得者向けの民間賃貸住宅を確保していくのかは重要な観点である。

このような背景から、低所得者向け住宅の供給や配置を検討するための基礎情報として富裕層および団地の集積が家賃に与える影響を分析することが本研究の目的である。

富裕層および団地の集積<sup>注2)</sup>に着目したのは、高齢者を含む低所得向けの住宅をコストも含めて配置を検討した場合、地域住民の所得が大きく異なれば、必要とされる施設や行政サービスも自ずと違ってくることを想定されるためである。

富裕層および団地の集積が家賃に与える影響を明らかにすれば、今後の都市計画に対する示唆、街づくりや行政政策に一定のインプリケーションを提供でき、住

民の厚生向上や行政の効率化等に寄与すると考えられる。

### 2. 先行研究のレビュー

住民の所得を基準とした研究では、牧田ら(2007)が高額納税者リストを元にした分布を、豊田(1999)が都心からの距離による社会階層の分布を示している。佐藤ら(2007)は3大都市圏の圏域内の格差について首都圏内の格差の大きさを指摘しクラスターを示している。

低所得者向けの民間賃貸住宅の活用については、「居住安定住宅」という概念と制度を宗(2017)が提案している。

住民属性と地価や家賃の関係については、上杉ら(2013)が低所得者の多い地域の地価影響を分析しており、川原(2010)は公営住宅の存在が地価を押し下げること、沓澤(2014)は、私立中学進学者のデータを用いて教育水準の評価の上昇は地価を押し上げる効果があることを示している。

しかし、これらの先行研究は富裕層や団地の集積による家賃への影響を示していない。本稿では富裕層および団地の集積が家賃に与える影響を提示し、同時に集積の空間的分布についても考察を加える。

\* 株式会社リクルート住まいカンパニー住まい研究所所長<sup>注1)</sup> 博士(社会工学)

\*\*株式会社リクルート住まいカンパニー住まい研究員 博士(理学)

\* Recruit Sumai Company Ltd. Housing Institute Manager Ph.D.

\*\* Recruit Sumai Company Ltd. Housing Institute Manager Ph.D.

### 3. 研究の方法

本稿では、3種類のデータを用いて富裕層および団地の集積が家賃に与える影響を分析する。

富裕層についてはエクスペリアンジャパン株式会社が提供しているMosaic Japan 2010(以下「Mosaic」という)のデータを用いる。Mosaicには、全国の町丁目別の所得を0-9の10段階で区分した指標が含まれている。

10段階の区分は、町丁目単位に世帯平均所得を10%刻みで分類したものであり、最上位区分は9(以下「所得区分9」という)再下位区分は0である。所得区分9は概ね800万円を超える水準とされている。所得区分のためのデータは、平成22年国勢調査・年収階級別世帯数推計データ2010・独自のネットリサーチデータとされている。

団地の集積については、ゼンリン建物ポイントデータ2013と不動産情報サイトSUUMOのデータを組み合わせる<sup>注3)</sup>(以下「ゼンリン・SUUMOデータという」)。

団地の定義は、ゼンリン建物ポイントデータで「団地、UR都市機構や都営、県営の建物など」とされているものを対象としている。

全国の町丁目単位の住所のうち団地が存在するのはわずか5.6%に過ぎず団地が存在する町丁目のうち団地戸数比率が30%以上の町丁目団地総戸数の67.1%を占めることから、団地の集積を30%以上と定義した。

家賃データは、不動産情報サイトSUUMOに2017年3月21日に掲載されていたデータ(以下「SUUMOデータ」という)を単独で用いる。物件データについては、以下のようなデータのクレンジングを行っている。面積、家賃について、平均と標準偏差を算出し、平均に標準偏差の2倍を加えた値を超えるものを削除している。そのうえで面積10㎡未満、家賃2万円未満、階建て58階以上、築後年46年以上のデータを削除し、交通は鉄道・地下鉄のみ(徒歩20分以内)としている。

分析対象エリアは、今後高齢者や低所得者が増大していくと考えられる都市部として東京23区・横浜市・川崎市・大阪市・名古屋市・福岡市を対象とした。

分析は、家賃(賃料に管理費や共益費を加えた月額)の対数を目的変数として、駅からの徒歩分数・面積・築後年・構造・区ダミー・所得区分9エリアである富裕層集積ダミー・団地集積ダミー等を説明変数にした重回帰分析を行うことで、家賃への影響を評価する。推定する家賃モデルは以下の通りである<sup>注4)</sup>。

$$\ln y_{it1} = \beta_0 + \beta_1 \cdot TS_{it1} + \beta_2 \cdot S_{it1} + \beta_3 \cdot Age_{it1} + \sum_{j=1}^3 \beta_{4j} \cdot Str_{jit1} + \beta_5 \cdot M_{it1} + \beta_6 \cdot 1F_{it1} + \beta_7 \cdot TW_{it1} + \beta_8 \cdot I9_{it2} + \beta_9 \cdot D30_{it2} + \sum_{m=1}^{24} \beta_{10m} \cdot W_{mit2} + \varepsilon_{it} \dots (1)$$

(1)式において、 $\ln y_{it1}$ は $t1$ 時点(2017年3月21日)の $i$ 物件の家賃の対数、 $TS_{it1}$ は最寄駅までの徒歩分数、 $S_{it1}$ は面積、 $Age_{it1}$ は築後年、 $Str_{jit1}$ は構造ダミー( $j=1\sim 3$ )、 $M_{it1}$ は管理形態常駐ダミー、 $1F_{it1}$ は1階住戸ダミー、 $TW_{it1}$ はタワーマンションダミー、 $W_{mit2}$ は区ダミー( $m=1\sim n$ : $n$ はエリアによって異なる)を表している。 $I9_{it2}$ は $t2$ 時点(2010年)の富裕層(所得区分9)集積ダミー、 $D30_{it2}$ は団地集積(該当町丁目の団地戸数比率30%以上)ダミーを表している。 $\beta_0$ は定数項、 $\varepsilon_{it1}$ は誤差項である<sup>注5)</sup>。

### 4. 分析結果

#### (1) 富裕層および団地の集積の空間的分布

富裕層(図では「所得区分9」と表示)の集積および団地の集積(団地戸数が30%以上を占める地域。図では「団地30」と表示)について、**図1**に1都3県の東京23区・横浜市・川崎市を含む中心部、**図2**に大阪市を含む大阪府及び兵庫県、**図3**に名古屋市周辺、**図4**に福岡市周辺の状況を示す。

分布をみると、首都圏では、東京23区の都心部から西部・南部、川崎市北西部、横浜市中心部に富裕層の集積が見られる。さいたま市周辺、千葉ニュータウン周辺や鎌倉市周辺にも集積がみられる。団地は比較的郊外に立地している。名古屋市周辺は、都心部から東部にかけて富裕層の集積がみられ、団地は比較的郊外に立地している。

大阪府・兵庫県は、首都圏・名古屋市周辺とは大きく傾向が異なり、大阪市内には富裕層の集積はあまりみられず、北摂や阪神間に富裕層が集積している。団地は郊外にもあるが大阪市内にも広く分布している。

福岡市周辺では富裕層の集積はごく一部の地域に限られ、団地も比較的均等に分布している。

#### (2) 家賃の記述統計量

**表1**は、分析対象地域毎の家賃の記述統計量である。家賃には地域毎に差があり、富裕層が集積している地域の家賃が高く、団地が集積している地域では安い。

ただし、川崎市だけは富裕層集積地域のほうが全体平均よりも安い、横浜市と福岡市では団地集積地域のほうが全体平均よりも高い、といった特徴がある。

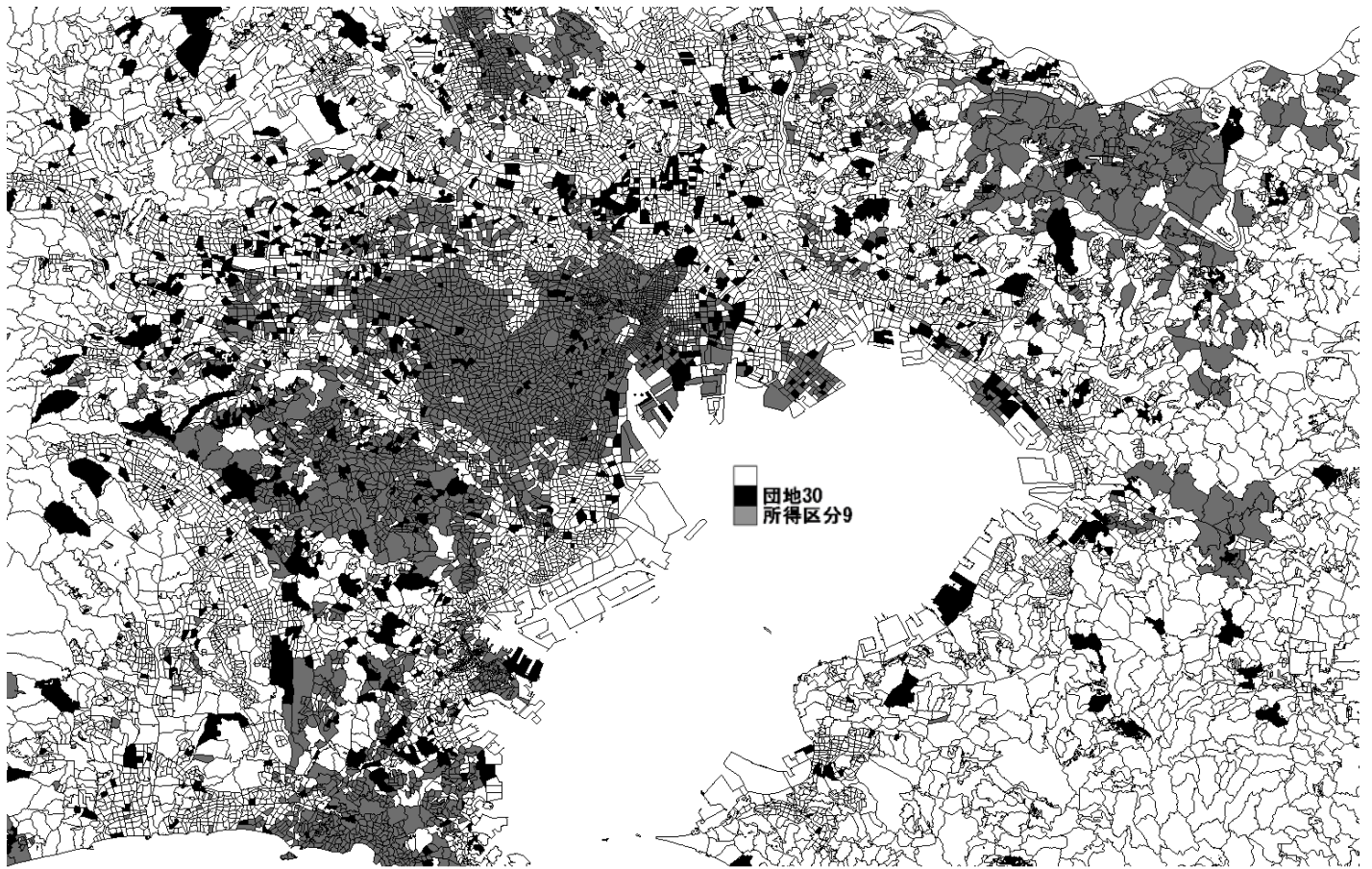


図1：東京23区・横浜市・川崎市を含む首都圏の富裕層と団地の分布



図2：大阪府・兵庫県の富裕層と団地の分布

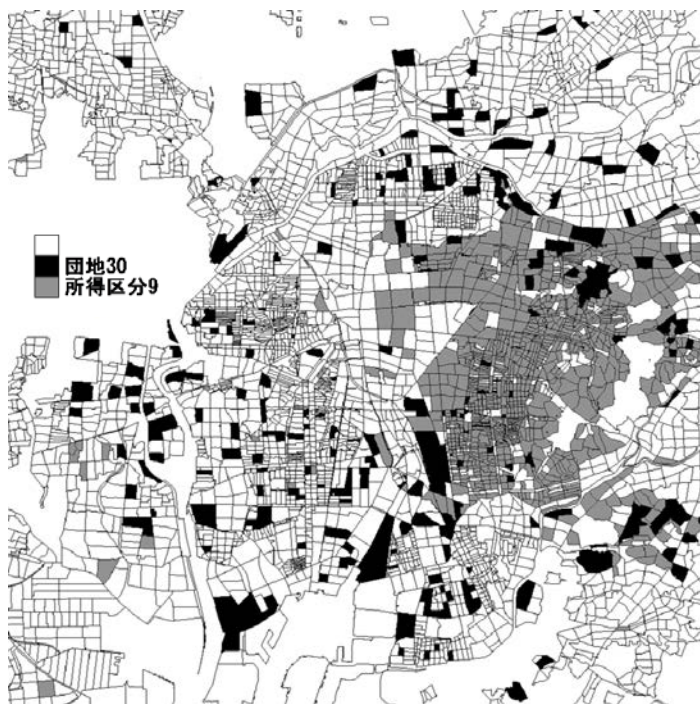


図3：名古屋市周辺の富裕層と団地の分布

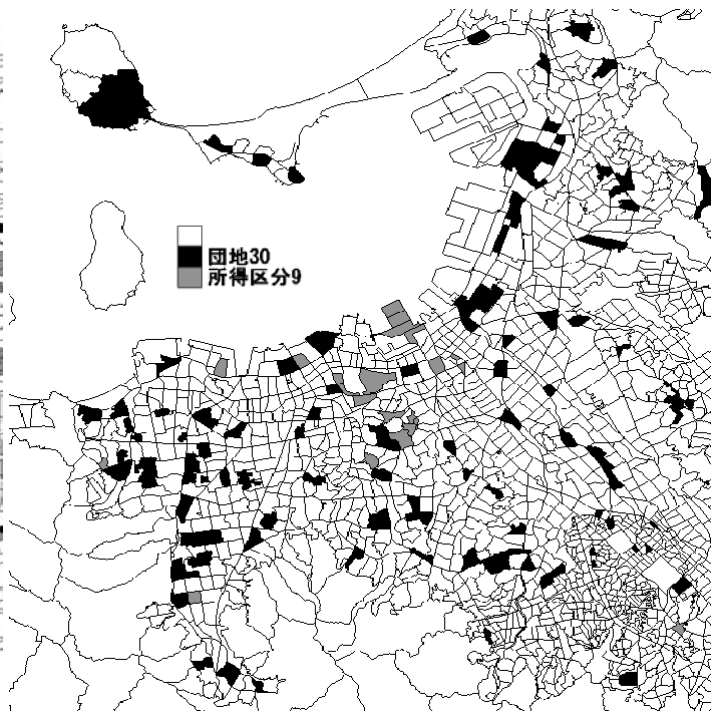


図4：福岡市周辺の富裕層と団地の分布

表1：家賃の記述統計量

		東京23区	横浜市	川崎市	大阪市	名古屋市	福岡市	
全エリア	サンプル数	240,229	60,724	35,560	176,794	158,422	54,957	
	家賃(円)	平均	97,048	75,559	78,473	70,970	65,043	56,204
		標準偏差	34,708	22,183	22,422	20,028	18,520	16,694
		最小	25,000	23,000	24,000	20,000	20,000	20,000
		最大	231,000	136,000	136,100	138,000	122,000	107,000
富裕層エリア	サンプル数	115,831	22,559	13,049	3,588	40,186	147	
	家賃(円)	平均	106,853	80,877	78,161	76,713	68,425	65,645
		標準偏差	38,431	22,481	23,376	19,806	20,900	18,802
		最小	25,000	25,000	24,000	21,000	20,300	25,000
		最大	231,000	136,000	136,000	138,000	122,000	106,050
全エリアとの差	サンプル数(比率)	48.2%	37.2%	36.7%	2.0%	25.4%	0.3%	
	家賃(円)	平均	9,805	5,319	-311	5,742	3,381	9,441
		標準偏差	3,723	298	954	-222	2,380	2,108
		最小	0	2,000	0	1,000	300	5,000
		最大	0	0	-100	0	0	-950
団地集積エリア	サンプル数	9,069	2,721	859	10,789	5,904	1,727	
	家賃(円)	平均	91,781	76,578	69,325	65,652	61,437	57,549
		標準偏差	34,230	22,044	22,040	18,597	16,989	15,536
		最小	28,000	30,000	25,000	20,000	21,500	20,000
		最大	231,000	134,900	136,100	133,000	122,000	105,000
全エリアとの差	サンプル数(比率)	3.8%	4.5%	2.4%	6.1%	3.7%	3.1%	
	家賃(円)	平均	-5,267	1,019	-9,148	-5,319	-3,606	1,346
		標準偏差	-478	-139	-381	-1,431	-1,531	-1,158
		最小	3,000	7,000	1,000	0	1,500	0
		最大	0	-1,100	0	-5,000	0	-2,000
富裕層エリアとの差	サンプル数(比率)	7.8%	12.1%	6.6%	300.7%	14.7%	1174.8%	
	家賃(円)	平均	-15,072	-4,300	-8,836	-11,061	-6,987	-8,096
		標準偏差	-4,201	-437	-1,336	-1,209	-3,911	-3,266
		最小	3,000	5,000	1,000	-1,000	1,200	-5,000
		最大	0	-1,100	100	-5,000	0	-1,050

表 2：家賃推計結果

目的変数:家賃の対数	東京23区		横浜市		川崎市		大阪市		名古屋市		福岡市	
サンプル数	240,229		60,724		35,560		176,794		158,422		54,957	
うち富裕層集積エリア	115,831	48.2%	22,559	37.2%	13,049	36.7%	3,588	2.0%	40,186	25.4%	147	0.3%
うち団地集積エリア	9,069	3.8%	2,721	4.5%	859	2.4%	10,789	6.1%	5,904	3.7%	1,727	3.1%
修正済み決定係数	0.8698		0.8417		0.8511		0.8314		0.8049		0.8185	
駅徒歩分	-0.7%	0.00 ***	-1.0%	0.00 ***	-0.9%	0.00 ***	-0.5%	0.00 ***	-0.5%	0.00 ***	-0.3%	0.00 ***
面積	1.9%	0.00 ***	1.7%	0.00 ***	1.8%	0.00 ***	1.9%	0.00 ***	1.5%	0.00 ***	1.7%	0.00 ***
築後年	-0.8%	0.00 ***	-1.0%	0.00 ***	-1.0%	0.00 ***	-1.1%	0.00 ***	-1.2%	0.00 ***	-1.4%	0.00 ***
構造RCダミー	10.3%	0.00 ***	8.4%	0.00 ***	6.3%	0.00 ***	6.9%	0.00 ***	6.9%	0.00 ***	11.5%	0.00 ***
構造SRCダミー	10.6%	0.00 ***	9.7%	0.00 ***	9.5%	0.00 ***	7.3%	0.00 ***	10.3%	0.00 ***	15.4%	0.00 ***
構造鉄骨ダミー	5.2%	0.01 ***	3.0%	0.02	5.8%	0.05	0.8%	0.02	2.1%	0.06	-7.7%	0.05 *
管理常駐ダミー	2.0%	0.00 ***	3.4%	0.01 ***	4.1%	0.01 ***	0.4%	0.00	8.0%	0.00 ***	0.7%	0.01
1階住戸ダミー	-4.1%	0.00 ***	-3.3%	0.00 ***	-3.7%	0.00 ***	-4.4%	0.00 ***	-3.6%	0.00 ***	-5.3%	0.00 ***
タワーマンションダミー	12.0%	0.00 ***	22.9%	0.03 ***	11.3%	0.07 ***	4.9%	0.00 ***	17.9%	0.01 ***	-3.0%	0.01 ***
富裕層エリアダミー	1.1%	0.00 ***	0.6%	0.00 ***	-2.5%	0.00 ***	0.1%	0.00	0.7%	0.00 ***	-3.8%	0.01 ***
団地集積ダミー	-1.8%	0.00 ***	-2.5%	0.00 ***	-0.8%	0.00 *	-3.2%	0.00 ***	-1.2%	0.00 ***	-3.6%	0.00 ***
区ダミー	有意		有意		全区有意		全区有意		全区有意		全区有意	
区ダミーの最大と最小の差	51.0%		24.6%		24.3%		29.0%		24.3%		20.4%	

駅徒歩分・面積・築後年は係数を100倍して1単位あたりの変化率(%)表示としている  
各ダミーの変化率(%)は推定された係数の値をcoefとすると、 $100[\exp(\text{coef})-1]$ により計算された値である  
変化率の右列の数値は標準誤差である

\*\*\*は1%水準で、\*\*は5%水準で、\*は10%水準で有意であることを示す  
区ダミーは、東京23区は台東区・中野区・北区が、横浜市は港北区が10%水準でも有意ではない

### (3) 富裕層と団地の集積が家賃に与える影響

表 2 は、管理費等を含む家賃の対数を目的変数に、駅徒歩分・面積・築後年・構造・管理形態等に加え富裕層エリアダミー(所得区分 9)・団地集積ダミー(団地 30)と区ダミーを説明変数として用いた地域別の家賃推計結果である。

各地域とも団地集積ダミーは有意にマイナスの効果がある。大阪市・福岡市ではマイナス効果は-3%を超え、東京 23 区-1.8%、名古屋市-1.2%、川崎市は-0.8%となっている。富裕層エリアダミーについては、東京 23 区・横浜市・名古屋市では有意にプラスの効果があり、川崎市・福岡市では有意にマイナスの効果がある。大阪市はプラスだが有意ではない。

また各都市の区ダミーの最大と最小の差では、東京 23 区が 51.0%と非常に大きく、その他都市では 20.4% (福岡市) から 29.0% (大阪市) 程度となっている。

## 5. 考察

公営住宅を中心とした団地の集積が、家賃にマイナスの影響を与えるのは、公営住宅の低所得者比率が高いことを考えれば、先行研究と整合的である。

富裕層の集積が、家賃にプラスの影響を与える場合とマイナスの影響を与える場合に分かれることの理由は明確ではない。福岡市については富裕層エリアダミーのサンプル数比率が 0.3%と極めて少なく、マイナスの影

響が富裕層エリアダミーによるものとは断言できないことに注意が必要であるが、東京都・横浜市・名古屋市では十分なサンプル数があるため富裕層エリアダミーはプラスに働くと考えられる。

解釈が難しいのは、川崎市の富裕層エリアダミーの-2.5%だが、大阪市と川崎市の富裕層エリアの分布を見ると、川崎駅や梅田駅といった中心部では富裕層エリアがほとんど分布していない。東京 23 区・横浜市・名古屋市では逆に中心駅周辺に富裕層エリアが分布していることから、交通利便性が良いにも関わらず富裕層の集積が見られないことが影響している可能性がある。

富裕層と団地の集積状況は都市によって異なり、その状況が家賃にも影響を及ぼすことから、今後の都市計画や行政サービスはこうした都市構造の違いを考慮して検討する必要がある。

例えば、近年大きな社会問題となっている待機児童問題にしても、富裕層が集積している地域ではコスト(保育料)が高くてもゼロ歳児保育のニーズが高いと考えられ、値上げした保育料による収入増を再投資することができる可能性がある。団地が集積している地域ではコスト(保育料)の安さが優先される傾向があることが考えられ、保育料が値上がりすれば保育ニーズが減少するといったことも考えられる。

また、街づくりの観点でも、所得を含む住民の属性を大きく変えるには、住民の流出と流入といった社会移動

が必要であり、団地が集積している地域では団地の再開発によって比較的容易に実現できる可能性があるが、富裕層が集積している地域では、開発余地が小さいことも多い。そして一般的に考えれば、富裕層が集積している地域では住民の大規模な移動による街づくりはあまり志向されない。

さらに現実的には、団地の集積が家賃に対して負の影響があり、富裕層の集積が正の影響を与えることが多いことを考えれば、安い家賃を活かす、または高い家賃を前提にして現状を追認するような街づくりを志向する必要もあるだろう。

富裕層の大規模な集積は三大都市圏にしか見られず、福岡市ですら大規模な集積が見られないことから、地方都市では富裕層の大規模な集積が見られない可能性が高い。このため、保育園の新規設置でも反対運動が起きるように、低所得者向けの住宅供給には周辺住民からの反対があるかもしれない、それは富裕層集積地域でより大きいかもしれない。こうした仮設も、今後の都市計画や街づくりを考えるうえで、重要な示唆となる可能性がある。

## 6. 結論および今後の課題

本研究の結果から、団地の集積は家賃にマイナスの影響があり、富裕層の集積は多くの地域でプラスの影響が見られることがわかった。

また、都市によって富裕層および団地の空間的集積状況が異なることが観察されたことから、住民の所得分布による都市構造の類型化ができる可能性があり、それが家賃や不動産価格等にどのような影響を与えているかを明らかにすることは今後の課題である。

このほか、生活保護受給率や高齢化率といった住民属性を加えて都市構造の類型化を行うことや、多様な住民属性の家賃や不動産価格への影響を明らかにすることも今後の課題である。

## 参考文献

- 1) 上杉昌也・浅見泰司(2013)：社会的混合の観点からみた居住者属性による近隣効果に関するヘドニック分析：東京都区部における所得階層分布に着目して、都市計画論文集 48(3), 663-668, 2013
- 2) 川原拓(2010)：公営住宅が住宅地の価格形成に与える影響、政策研究大学院大学政策研究科 平成 21 年度まちづくりプログラム論文集, 2010
- 3) 沓澤隆司(2014)：東京都区部の教育水準と地価、都市住宅学

87号 2014 AUTUMN p.80-85.

- 4) 小坂知義・中西賢也・赤星健太郎・石井儀光・岸井隆幸(2012)：メッシュ統計を用いた都市構造の簡易な分析方法に関する研究、都市計画論文集 47 巻 (2012) 3 号 p. 841-846
- 5) 佐藤遼・片山健介・大西隆(2007)：大都市圏内所得格差の拡大に関する実証的研究、都市計画. 別冊, 都市計画論文集 = City planning review. Special issue, Papers on city planning 42(3), 859-864, 2007
- 6) 宗健(2017)：低所得者の居住安定に関する制度検討、筑波大学システム情報工学研究科社会学専攻博士論文
- 7) 豊田哲也(1999)：社会階層分極化と都市構造の変容 -東京特別区の事例-, 日本地理学会発表要旨集 = Proceedings of the General Meeting of the Association of Japanese Geographers 55, 24-25, 1999-03
- 8) 平山洋介(2009)：住宅政策のどこが問題か、光文社
- 9) 牧田卓也・森本信明・前田享宏(2007)：首都圏と近畿圏における高額所得者の居住地分布(住宅地選択, 建築経済・住宅問題), 学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2007, 1455-1456, 2007-07-31

## 補注

- 注1) 執筆時の所属。現在の所属は大東建託株式会社賃貸未来研究所所長。
- 注2) 今回分析に用いるデータからは、所得階層が最も低い区分となる地域も特定できるが、それを町丁目単位で特定することは倫理的に配慮が必要であると考え、代理変数として残余化が指摘されている団地の集積状況を分析に用いることとした。団地の残余化については、平山(2009)を参照。
- 注3) ゼンリン建物ポイントデータには全国の全ての建物が登録されているが建物毎の総戸数データには一部不完全なものがあり、SUUMO の賃貸募集データに含まれる総戸数を上書きして使用している。
- 注4) 目的変数のみ対数のいわゆる片対数関数としたのは、築後年・面積・駅徒歩分は実数を用いたほうが、解釈が容易であると考えたためである。
- 注5) 富裕層や団地の集積が家賃に影響を与えるのと同時に、家賃が富裕層や団地の集積に影響を及ぼすという内生性が考えられるが、本研究では富裕層や団地の集積は 2010 年時点のデータを、家賃データは 2017 年時点のデータを用いているため内生性は回避できていると判断している。