

● 交通シェアリングサービスの利便性が家賃を高める？——米国の民間調査結果

米国の民間不動産コンサルタント会社 RCLCO 社が行った調査研究によると、カーシェア、自転車シェア、配車サービスなどの交通シェアリングサービスの利便性が高い地域では、家賃が高い傾向にあるという。

この調査は、RCLCO 社が TransitScreen 社と共同で行ったもので、全米 40,000 団地、900 万軒分の家賃データと、TransitScreen 社の MobilityScore を組み合わせることで、家賃と交通の利便性との関係を見たものである。調査結果によると、カーシェア (Zipcar, Enterprise, car2go など) は 0.08\$/SF、自転車シェア (ドック型、ドックレス型の両方を含む) は 0.09 \$/SF、配車サービス (タクシーや Uber、Lyft など) は 0.10 \$/SF の家賃上昇をもたらすという。

MobilityScore は、公共交通機関までの徒歩時間や本数、所要時間などのほか、ライドシェアサービスまでの徒歩時間と待ち時間を評点化することで交通の利便性を評価している。全米平均で見たとき、MobilityScore が 10% 上昇すると家賃が 0.12 \$/SF 上昇するという。

もっとも、以上の調査結果は、再開発により街路が整備されたなど、別の家賃上昇をもたらす代理変数によって MobilityScore が高められていることに起因する可能性も考え得る。結果の妥当性はともかく、IoT の普及により、公共交通機関以外にも様々な交通シェアリングサービスが提供されている現代においては、新しい形態のサービスの提供状況を含む様々なビッグデータを用いた不動産の評価が課題となるのではないか。

MobilityScore 項目	全米平均で 10%スコアが 上昇すると…	MobilityScore が説明で きる変動
交通機関	0.08\$/SF の家賃上昇	家賃の偏差の 18.8%
カーシェア	0.08\$/SF の家賃上昇	家賃の偏差の 15.5%
自転車シェア	0.09 \$/SF の家賃上昇	家賃の偏差の 20.1%
配車サービス	0.10 \$/SF の家賃上昇	家賃の偏差の 15.6%

(参考) [The Impact of Mobility on Apartment Rents – RCLCO, APRIL 26, 2018](#)