

会社名: 株式会社タス
 所在地: 東京都中央区八丁堀2-25-9
 トヨタ八丁堀ビル7F
 03-6222-1023(代表) 03-6222-1024(FAX)
<http://www.tas-japan.com/>

1. 賃貸住宅指標概況

	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
TVI(ポイント)	12.38	12.10	15.72	12.78	15.51	13.52
募集期間(ヶ月)	3.16	3.17	3.10	3.42	3.53	3.71
更新確率(%)	43.32	42.93	45.17	42.57	43.63	45.53
中途解約確率(%)	40.16	40.60	38.04	40.80	41.67	40.21

※これらの指標は、アットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて分析されています。

■東京都

- ・東京23区の募集戸数が多いため、東京都全域の動きは、東京23区にほぼ連動しています。
- ・TVIは東京都全域、東京23区は引き続き微減傾向、東京市部は高い水準で横ばい傾向となっています。マンション系(S造、RC造、SRC造)、アパート系(木造・軽量鉄骨造)別の長期TVI推移では、東京23区のマンション系が微減傾向、アパート系は横ばい傾向となっています。東京市部については、マンション系が微増、アパート系は引き続き横ばいで推移しています。なお、統計に使用した全データに占めるアパート系の割合であるアパート率は、東京都全域:22.20%、東京23区:17.26%、東京市部:40.90%です。
- ・募集期間は23区、市部とも横ばいとなっていますが、長期的なトレンドは微減傾向です。
- ・東京23区は中途解約確率が微増、更新確率が微減となりました。一方、東京市部は中途解約確率が減少、更新確率が増加しています。東京23区のテナントの入れ替わりは活性化傾向、東京市部は引き続き安定する傾向にあります。

■神奈川県

- ・神奈川県のTVIは2010年4月より横ばい傾向です。マンション系、アパート系別の長期TVI推移は、アパート系が微減傾向となりました。マンション系は引き続き横ばいとなっています。神奈川県は、アパート系、マンション系とも1都3県で最もTVIが低いですが、アパート率が44.14%と高く、全体のTVIを引き上げています。
- ・募集期間は横ばいとなりましたが、長期的なトレンドは微減傾向にあります。
- ・中途解約確率が減少、更新確率が増加しており、テナントの入れ替わりは安定化傾向にあります。

■埼玉県

- ・埼玉県のTVIは高い水準で微増傾向です。マンション系、アパート系別の長期TVI推移で、マンション系は微増、アパート系は微減となっています。アパート系TVIが1都3県で最も高く、マンション系TVIも2番目の高さとなっています。なお埼玉県のアパート率は43.50%です。
- ・募集期間は微増となりました。過去1年の埼玉県の募集期間は3.5ヶ月～3.6ヶ月で推移しています。
- ・中途解約確率が微増、更新確率が微減となり、テナントの入れ替わりが若干活性化しました。

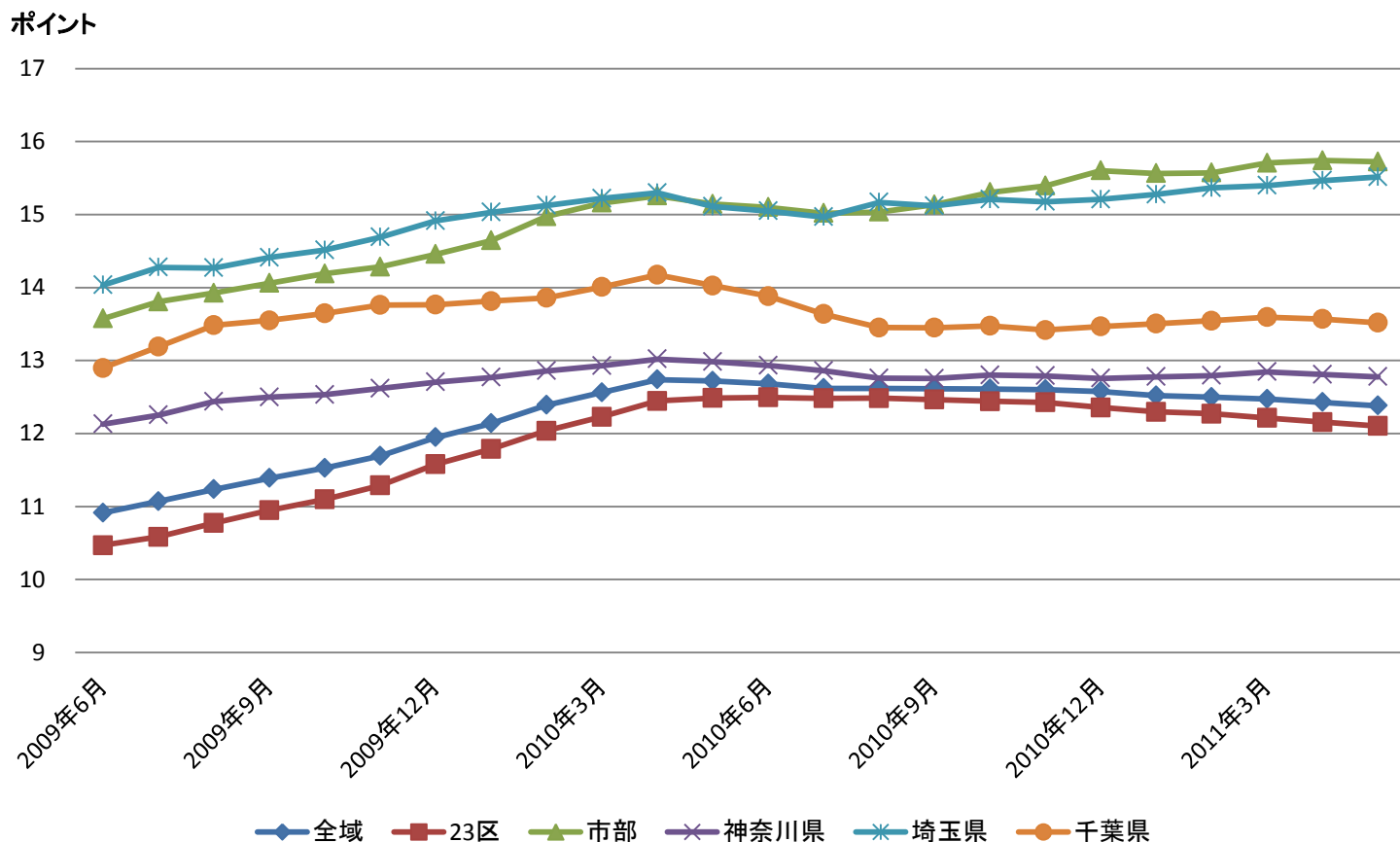
■千葉県

- ・千葉県のTVIは横ばい傾向です。マンション系、アパート系別の長期TVI推移では、マンション系・アパート系ともに横ばいです。アパート系のTVIが高く、埼玉県とほぼ同じ値となっています。逆にマンション系のTVIは低い値で安定しています。千葉県もアパート率が45.97%と高いため全体のTVIも高くなっています。
- ・募集期間は再び横ばいとなりました。
- ・前期から、中途解約確率が減少、更新確率が増加しており、テナントの入れ替わりは安定化傾向にあります。

※より詳細な情報として、広域市場レポート(東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県のマクロレポート)、地域市場レポート(東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市のマクロレポート)およびインデックスレポート(1都3県の各都県、東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の統計指標)、周辺市場レポート(賃料査定サービス)をTAS-MAP(<http://www.tas-japan.com/>)から提供しております。

※7月6日より東京市部、神奈川県、埼玉県、千葉県のレポートを2011年3月版に更新しました。

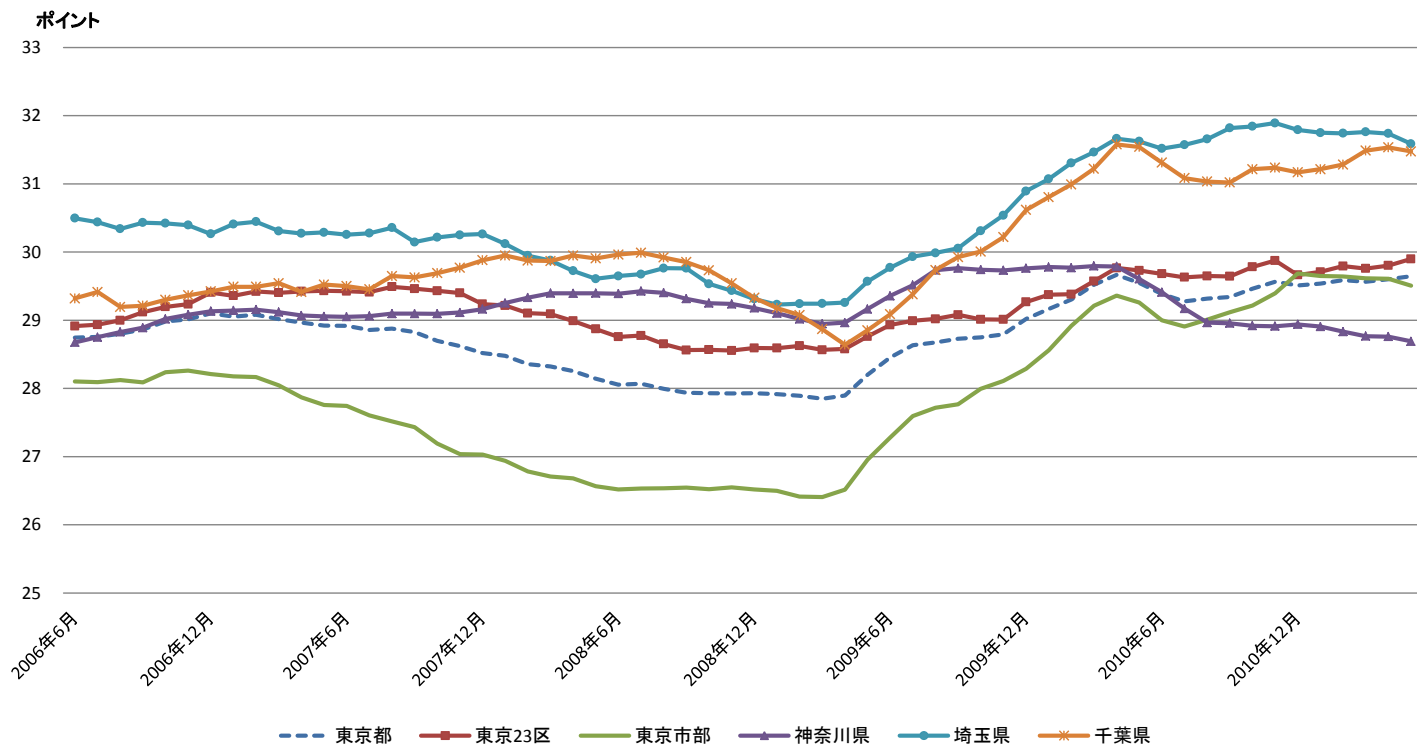
図一1 TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2009年6月	10.91	10.47	13.57	12.13	14.03	12.90
2009年7月	11.07	10.58	13.81	12.25	14.28	13.19
2009年8月	11.23	10.77	13.93	12.44	14.27	13.48
2009年9月	11.39	10.95	14.06	12.50	14.41	13.55
2009年10月	11.53	11.10	14.19	12.53	14.51	13.65
2009年11月	11.69	11.29	14.28	12.62	14.69	13.76
2009年12月	11.95	11.58	14.45	12.70	14.91	13.77
2010年1月	12.14	11.79	14.64	12.77	15.03	13.81
2010年2月	12.39	12.04	14.97	12.86	15.12	13.86
2010年3月	12.56	12.23	15.16	12.93	15.22	14.01
2010年4月	12.74	12.45	15.26	13.02	15.30	14.17
2010年5月	12.72	12.49	15.14	12.98	15.11	14.03
2010年6月	12.68	12.49	15.10	12.93	15.05	13.88
2010年7月	12.62	12.48	15.02	12.86	14.97	13.64
2010年8月	12.62	12.48	15.03	12.76	15.17	13.45
2010年9月	12.61	12.47	15.13	12.75	15.12	13.45
2010年10月	12.61	12.44	15.30	12.80	15.21	13.48
2010年11月	12.60	12.43	15.39	12.79	15.18	13.42
2010年12月	12.58	12.36	15.60	12.75	15.21	13.47
2011年1月	12.52	12.30	15.56	12.78	15.27	13.51
2011年2月	12.50	12.27	15.57	12.79	15.37	13.55
2011年3月	12.47	12.21	15.71	12.84	15.40	13.60
2011年4月	12.43	12.16	15.74	12.81	15.47	13.57
2011年5月	12.38	12.10	15.72	12.78	15.51	13.52

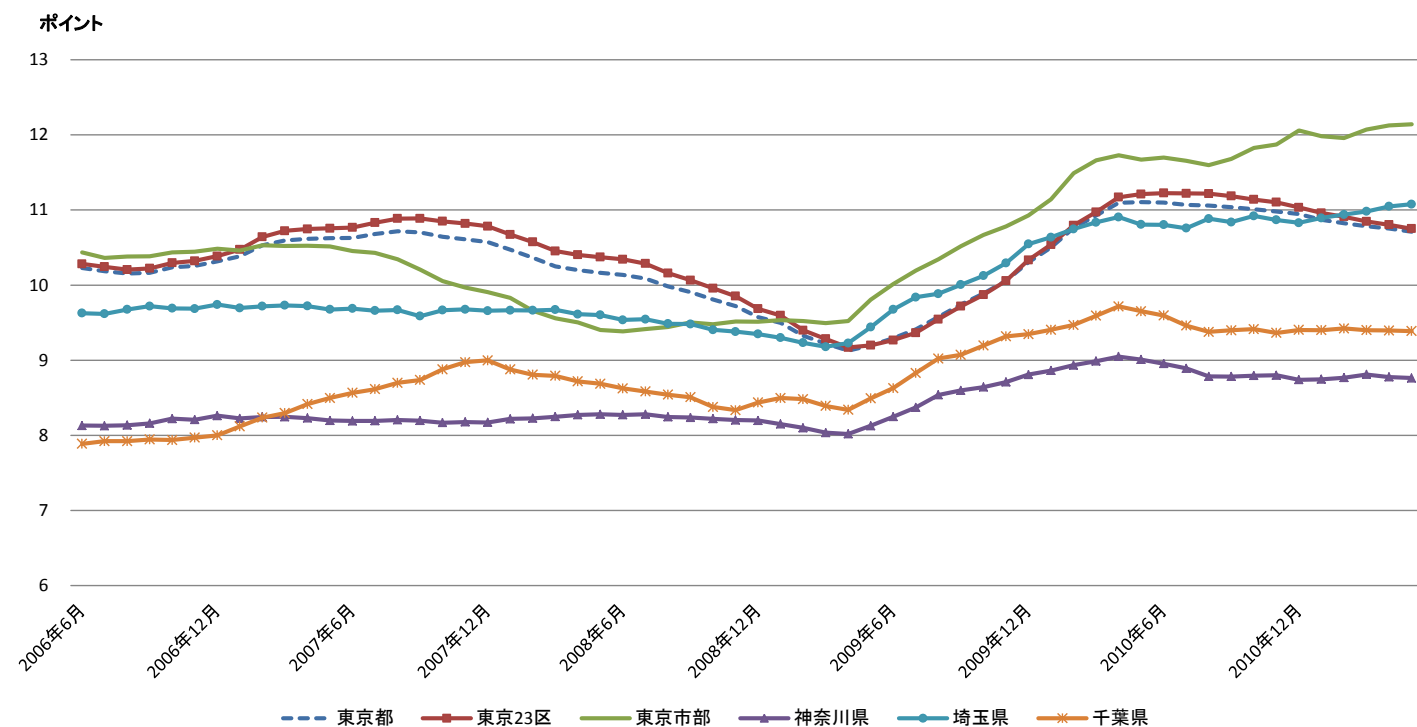
※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

図一2 1都3県アパート(木造、軽量鉄骨)TVI



※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

図一3 1都3県マンション(S造、RC造、SRC造)TVI



※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

2. 震災後の賃貸住宅市場の変化(浦安市)

(1)はじめに

東日本大震災から4か月が経過し、不動産市場もようやく落ち着きを取り戻しつつあります。首都圏においても、液状化により電力・ガス・上下水道等のライフラインに大きな被害を受けた地域がありました。これらの地域のライフラインの復旧は終了しているものの、報道やインターネットで大きく取り上げられた後遺症は長期間にわたって残るものと考えられます。日本不動産鑑定協会は2011年6月に発表した「東日本大震災の被災地における平成23年都道府県地価調査実施のための運用指針」で、阪神大震災における震災後遺症は収束までに2年程度必要であったが、東日本大震災の被災地では5年を要すると仮定しています。

CBRE等のレポートによれば、震災当初懸念された企業の東京からの機能移転は数パーセントにとどまっています。また政府が7月20日に関西電力管内でも10%以上の節電を要請したことから、電力問題に起因した関西方面への機能移転の必然性も消滅しました。企業の関西への機能移転が本格化すれば、それに伴う人口移動による住宅不動産市場への影響も考えられましたが、これについては影響はほとんどなかったものと推定されます。総務省統計局の「東日本大震災の人口移動への影響」によると、増加幅の減少はあるものの、震災後(4月～6月)も東京圏への流入超過傾向は継続しています。一方で、東京圏から大阪圏、福岡圏への人口の移動が増加しており、福島原発の影響などから個人レベルでの移動は増加している可能性があります。

三友システムアプレイザルが「東日本大震災被災地レポート」で報告をしているように、被害の激しかった地域では、不動産価格の大幅な下落が予想されます。当面は、売り手と買い手の価格差が大きいことが予想されるため、両者の折り合いがつかず価格帯に下降し取引が成立し始めるには相応の時間を要すると考えられます。このため、被災地の市場変化がデータに反映されにくい状態も当面の間続くと思われる。本レポートでは、分譲よりも市場の応答が早い賃貸データに不動産市場変化の兆しが現れているという仮定のもとで分析を行いました。

(2)液状化被災地域の人口・世帯数の動き

さて、首都圏において本震災による影響が最も懸念されるのは、千葉県において液状化の被害が著しかった地域(浦安市、千葉市美浜区、習志野市)です。特に屈指の高級住宅街であった浦安市の市場がどのように変化していくのかが注目されています。

次ページに液状化の激しかった地域と周辺の市の人口の推移(図-4)と世帯数の推移(図-5)を示します。これらの図から、市の85%にのぼる地域に被害を受けた浦安市が周辺の市と異なる動きをしていることが読み取れます。周辺の市では震災前のトレンドを維持していますが、浦安市においては、震災後の2011年4月以降、人口・世帯数とも大きく減少しています。特に世帯数については県全体、周辺の市では増加しているにもかかわらず、浦安市のみが大きく減少していることが読み取れます。浦安市の人口動態を見ると、浦安市の人口増減は県外からの流入出によるものが大きく(図-6)、3月～4月にかけて大きく流入超過となる傾向にありましたが、震災後は県外への流出数が例年よりも多くなっており人口の減少につながっています。県内の移動(図-7)についても同様に、震災後の流出が増加しています。その他、千葉市美浜区についても人口は微減、世帯数は横ばいとなっており、液状化の影響を垣間見ることができます。内陸部が多く、液状化被害地域の割合が小さい習志野市では影響が限定的であったことが伺えます。

アットホーム株式会社の賃貸住宅賃料データに基づく募集数の推移(図-8)からも、震災後の浦安市の賃貸住宅市場の悪化傾向を読み取ることができます。図は比較がしやすいよう2010年1月を100として指数化したものです。震災前は被災地とその周辺の市、および県の募集数の動きはほぼ同様でしたが、震災後、人口の流出が顕著な浦安市で募集が増加していることがわかります。

(3) 浦安市の賃貸住宅市場の構造的な問題

浦安市の賃貸住宅市場が震災により悪化したように見えますが、実は浦安市の市況には震災前から構造的な問題が存在していました。図-9に浦安市の住宅着工数と世帯数増減推移を示します。着工数との比較ですので供給にはタイムラグが存在しますが、この図から浦安市では世帯数の増加以上に新規住宅が供給されてきたことを読み取ることができます。特に2009年から世帯数の増加幅が縮小し、2010年には減少に転じています。これに対する住宅着工数の調整は進んでいません。厳密には滅失された住宅数、住民票未登録の居住者の増減を考慮する必要がありますが、2002年～2010年間で5,500戸超の供給過剰となっています。

アットホーム株式会社の賃貸住宅賃料データを用いてタスが分析した浦安市の空室率TVI推移(図-10)、募集期間推移(図-11)からも、2009年の世帯数増加幅縮小および2010年の世帯数減少に歩調を合わせるように市場が悪化していた様子を読み取ることができます。これらの指標は、震災前に若干回復の兆しが見えましたが、震災後再び悪化傾向となっています。震災の影響による人口・世帯数の減少傾向はしばらく継続する可能性があります。これは浦安市が抱えていた構造的な問題を増幅しており、さらなる市況の悪化が懸念されます。

浦安市の市況が回復するためには、震災後遺症の払しょくだけでなく、余剰ストックの削減も重要な課題となると考えられます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-4 液状化地域とその周辺の市の人口推移

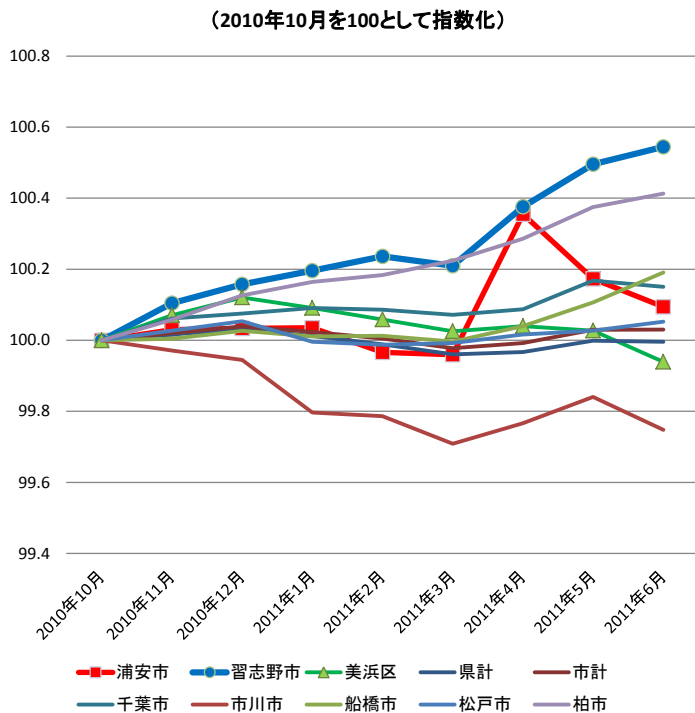
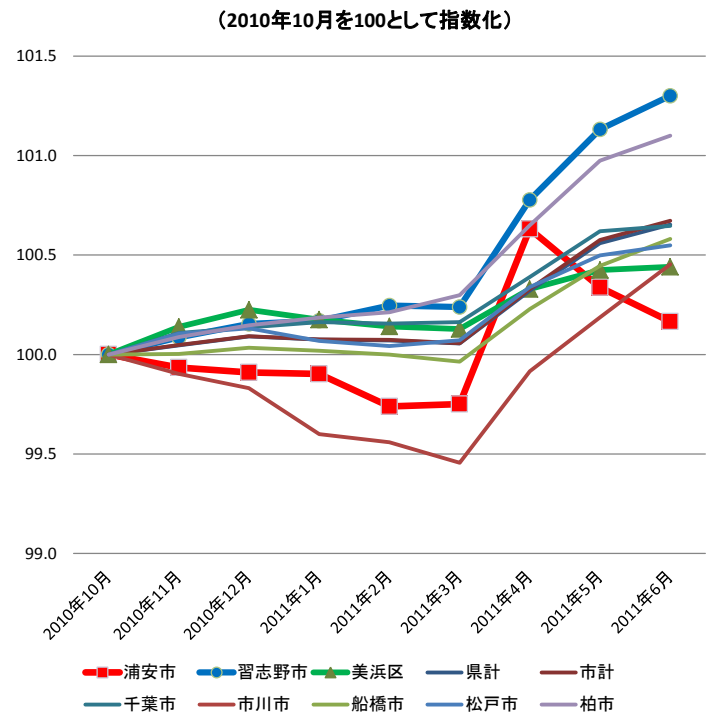
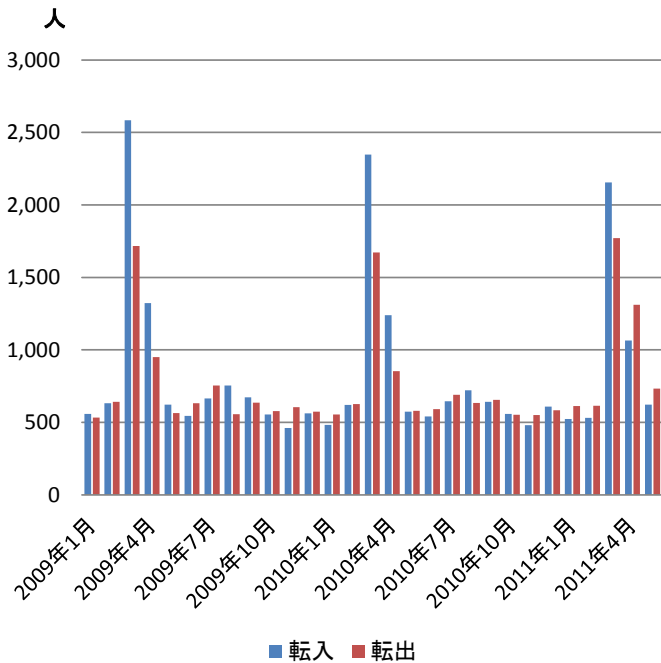


図-5 液状化地域とその周辺の市の世帯数推移

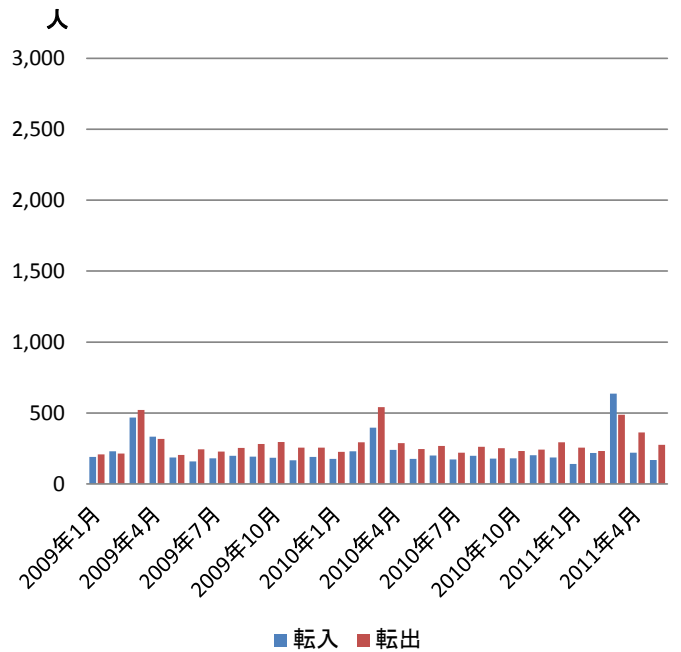


図一六 浦安市 人の移動(他県)



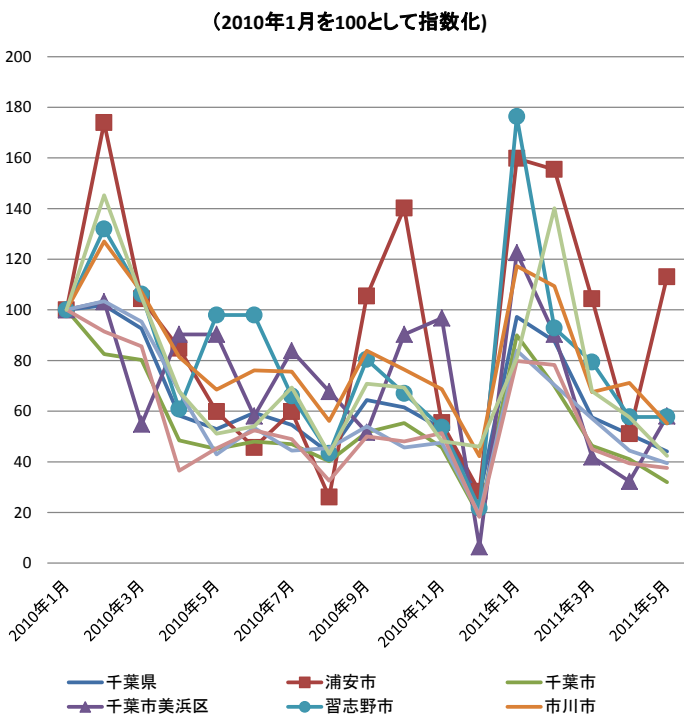
※千葉県毎月常住人口調査月報からタスが作成

図一七 浦安市 人の移動(県内)



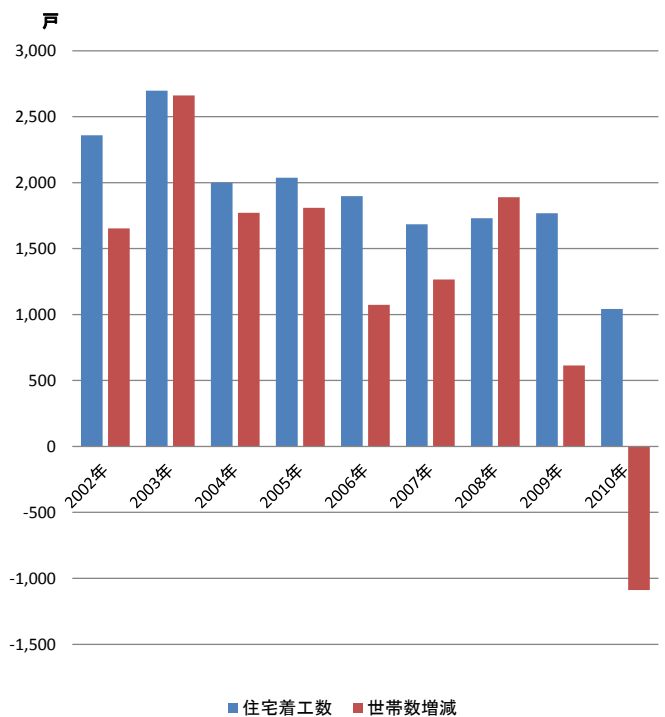
※千葉県毎月常住人口調査月報からタスが作成

図一八 新規募集数の推移



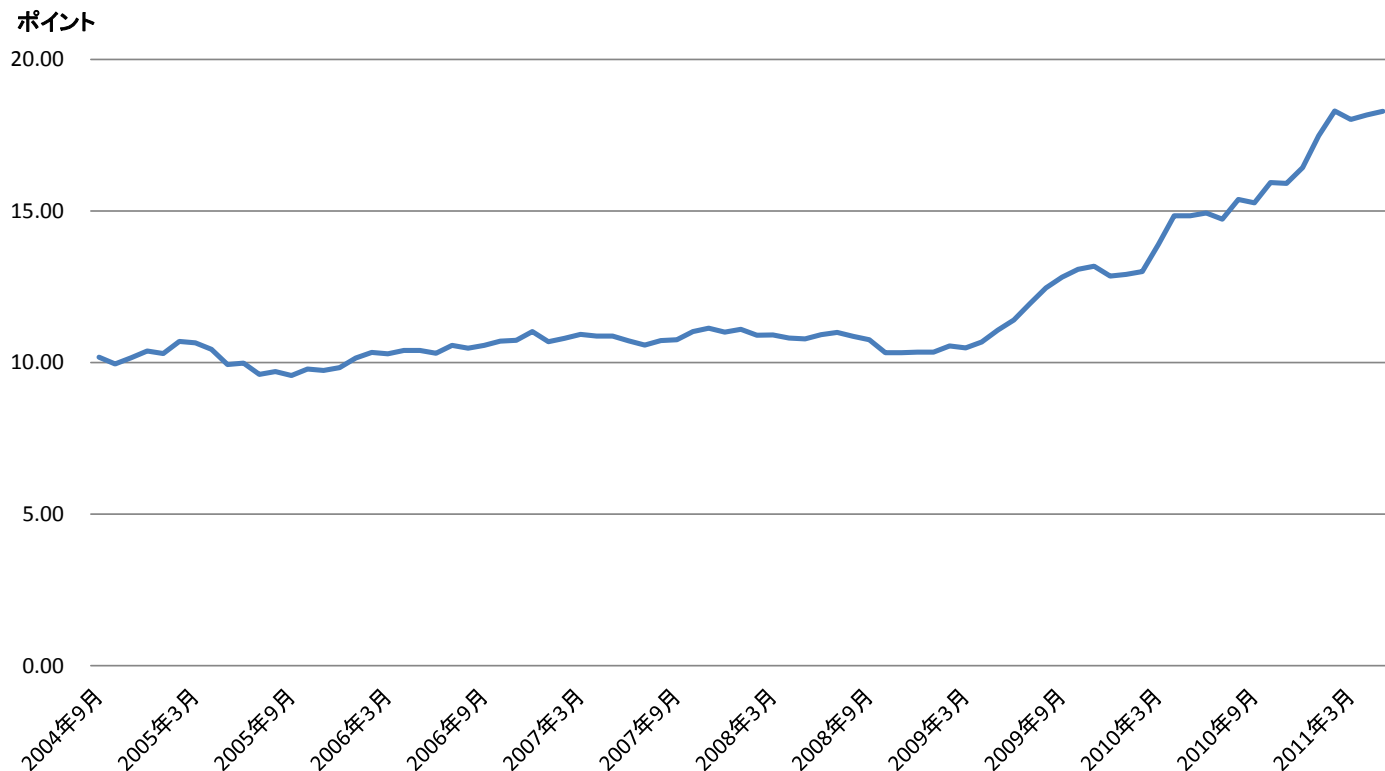
※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが作成

図一九 浦安市住宅着工数と世帯数増減の推移



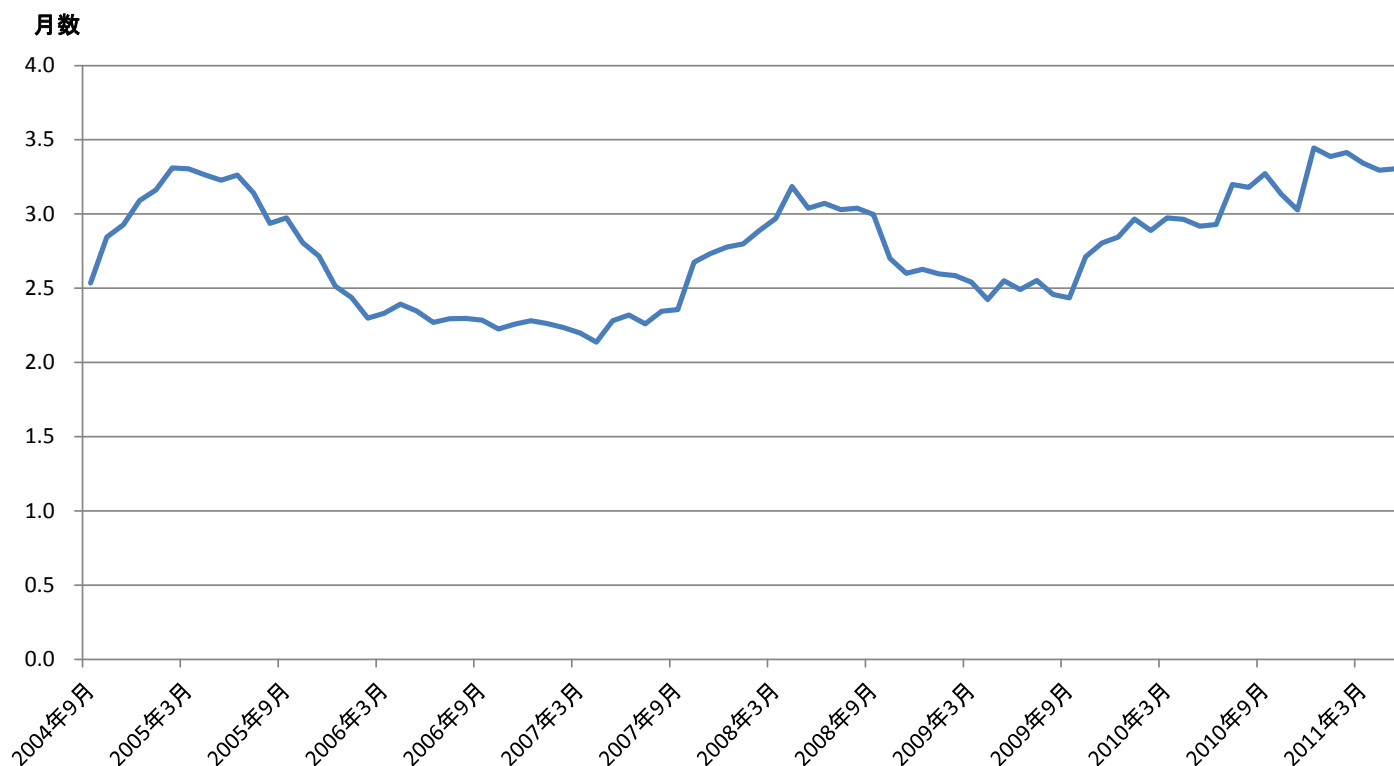
※千葉県毎月常住人口調査年報・月報、建築着工統計からタスが作成

図一10 浦安市の空室率TVI推移



※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

図一11 浦安市の募集期間推移



※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

用語説明

TVI(TAS Vacancy Index:タス空室インデックス)

タスが開発した賃貸住宅の空室の指標です。

TVIはアットホーム株式会社の賃貸住宅募集データを空室のサンプリング、募集建物の総戸数をストックのサンプリングとして下式で算出を行います。

なお、募集建物の総戸数は、①募集建物を階層別に分類、②国勢調査、住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者に乗じることにより算出しています。

$$\begin{aligned} \text{TVI} &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \sum \text{募集戸数} \div \sum \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

募集期間(Downtime)

成約した物件の平均募集期間を示します。アットホーム株式会社の賃貸住宅の賃料データを用いて、下記の計算式で求められます。

$$\text{募集期間} = \text{Average}(\text{成約日} - \text{募集開始日})$$

更新確率・中途解約確率

更新確率は契約期間が2年として入居したテナントが契約更新を行う確率、中途解約確率は契約期間が2年として契約満了前にテナントが退去する確率を示します。アットホーム株式会社の賃貸住宅の賃料データを用いて算出しています。

成約した部屋が再び市場に現れる(募集が開始される)までの月数をカウントし、7～48ヶ月目を総数とし、7～22ヶ月目までに市場に現れた件数を中途解約した件数、27～48ヶ月目に現れた件数を契約更新をした件数としてそれぞれの確率を計算しています。

注1: データ上7ヶ月未満で募集されているデータも存在していますが、入力ミスの可能性も否定できないため、算出から省いています。

注2: 49ヶ月以上で募集されているデータは全体の10%未満であること、また注1で省いた部分に含まれる可能性のある正規データ(6ヶ月以内に中途解約したデータ)とのバランスを考慮して、算出から省いています。

※各指標の詳細は、http://www.tas-japan.com/pdf/market/marketreport_yogo.pdf もご参照ください。

※株式会社タスではこれらの指標を使用した、賃貸住宅市場賃料査定サービス、賃貸住宅市場レポートサービスを提供しています。

詳細はTAS-MAPホームページ(http://www.tas-japan.com/menu/menu_market.html)をご覧ください。