

震災後の賃貸住宅市場の変化(高層マンション)と 2011年6月期1都3県賃貸住宅指標

2011年8月26 日発行

TAS

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			
空室率TVI(ポイント)	12.34	12.05	15.75	12.76	15.51	13.46
募集期間(ヶ月)	3.15	3.17	3.07	3.40	3.54	3.65
更新確率(%)	43.76	43.24	46.32	42.66	44.14	45.50
中途解約確率(%)	39.78	40.33	37.00	40.90	41.40	39.91
賃料指数 2004年1Q=100	97.22	98.35	97.39	99.09	98.43	100.04

※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。
- ・空室率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)別の空室率TVI長期推移では、東京23区のマンション系が微減傾向、アパート系は微増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:22.16%、東京23区:17.24%、東京市部:40.91%です。
- ・募集期間は東京23区が横ばい、東京市部は微減となっていますが、長期的なトレンドは微減傾向です。
- ・東京23区、東京市部とも中途解約確率が微減、更新確率が微増となりました。
- ・賃料指数は、東京23区は前期から横ばい、東京市部は減少となっています。

■神奈川県

- ・神奈川県の空室率TVIは2010年4月より横ばい傾向です。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移は、アパート系が微減傾向となってきました。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県で最も空室率TVIが低いですが、アパート率が44.17%と高く、全体の空室率TVIを引き上げています。
- ・募集期間は微減となりました。
- ・更新確率、中途解約確率とも微増となりました。
- ・賃料指数は、引き続き微減傾向ですが、大きな賃料の動きはありません。

■埼玉県

- ・埼玉県の空室率TVIは高い水準で横ばい傾向です。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移で、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、マンション系とも空室率TVIが1都3県の中で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43.88%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。
- ・更新確率が微増、中途解約確率が微減となりました。
- ・賃料指数は、ここ数期増減を繰り返しています。長期トレンドでは微減傾向です。

■千葉県

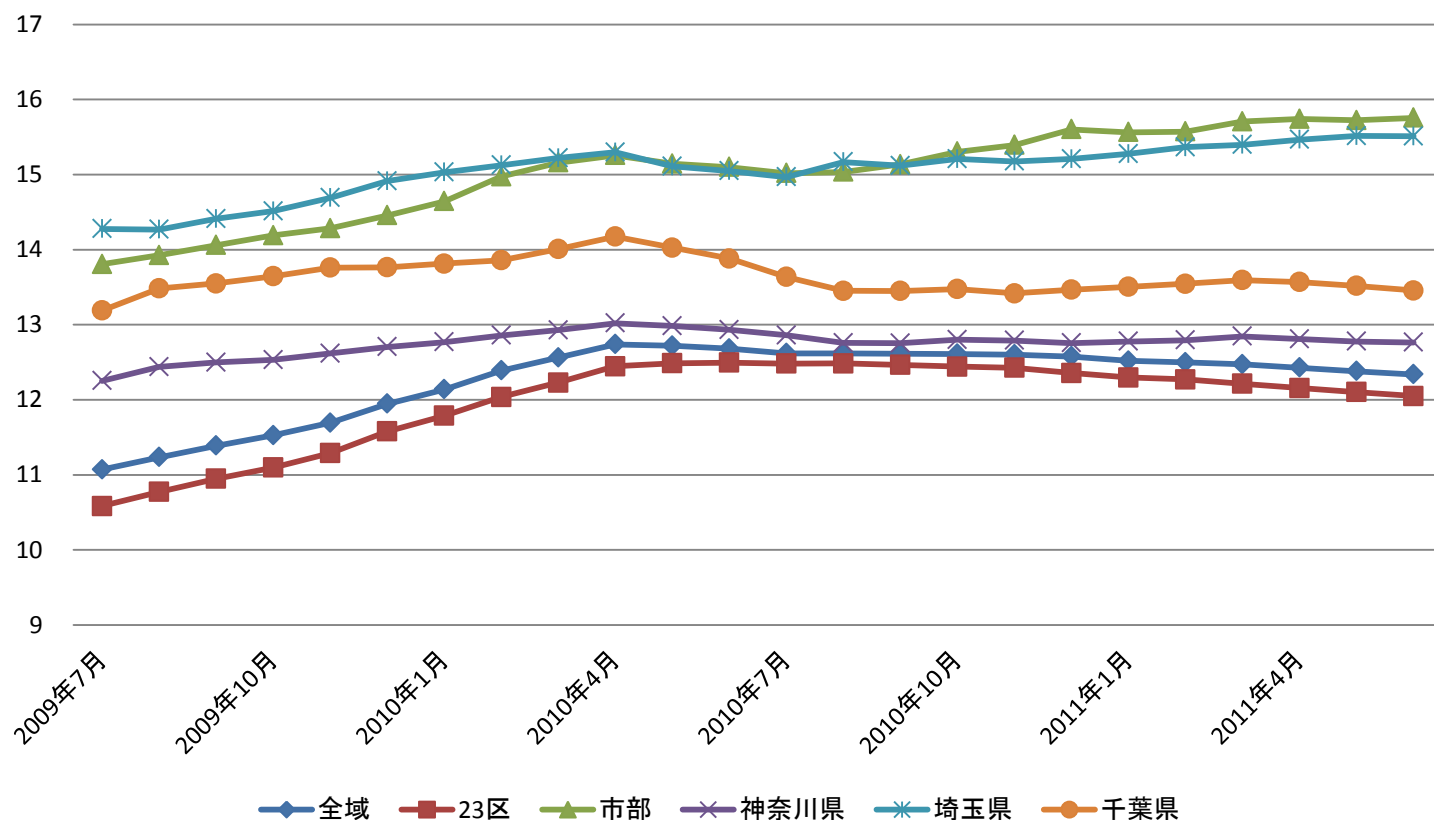
- ・千葉県の空室率TVIは横ばい傾向です。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移では、マンション系が微減傾向、アパート系は微増傾向となっています。アパート系の空室率TVIが埼玉県を抜き1都3県で最も高くなりました。千葉県もアパート率が45.95%と高いため全体の空室率TVIも高くなっています。
- ・募集期間は微減となりました。
- ・更新確率、中途解約確率とも微減となりました。
- ・賃料指数は、横ばい状態となっています。

※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。

※9月8日より東京23区のレポートを2011年6月版に更新します。

図ー1 TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)

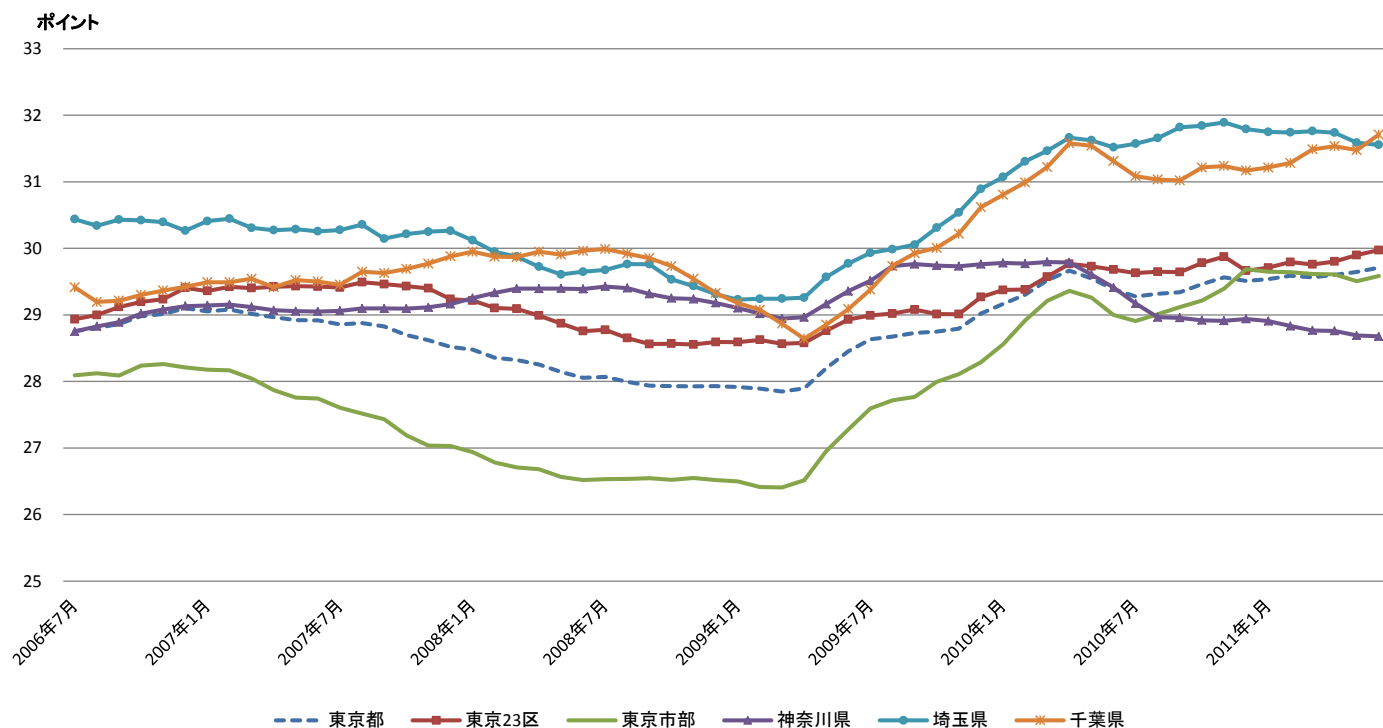
ポイント



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
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
2011年6月	12.34	12.05	15.75	12.76	15.51	13.46

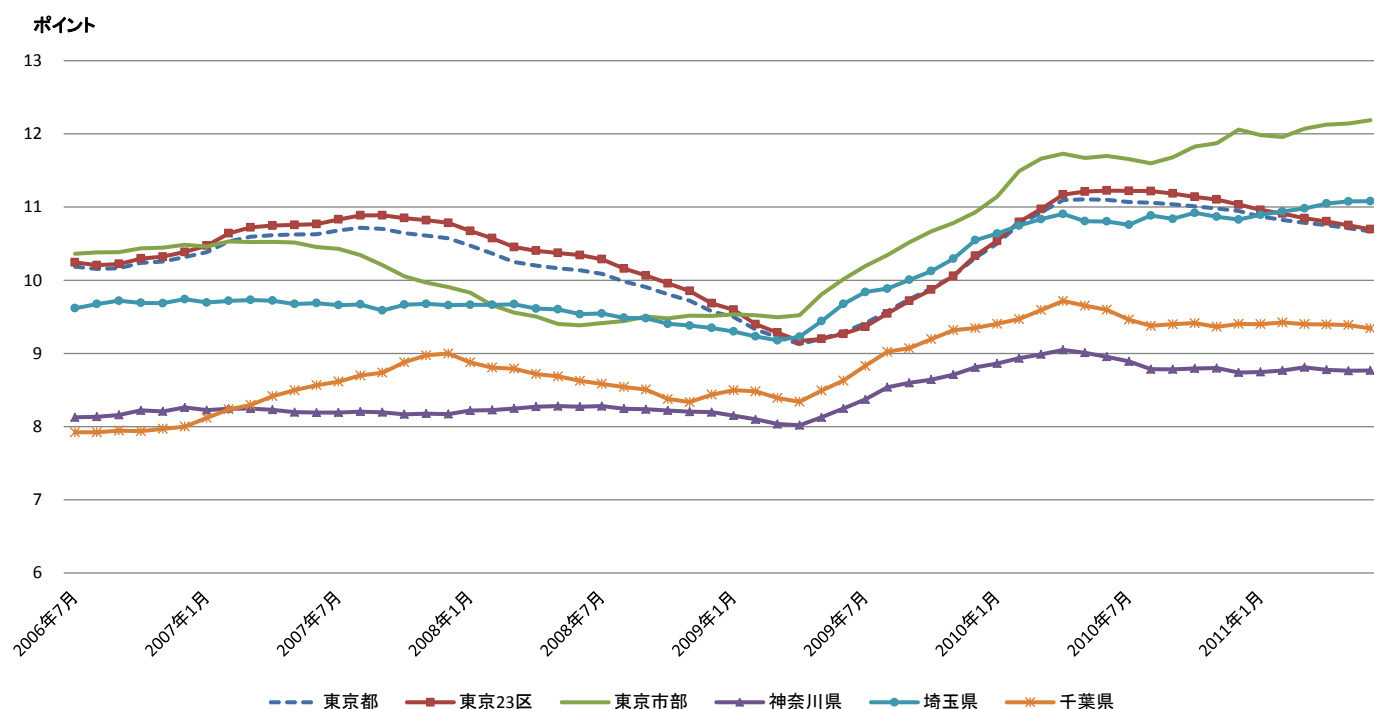
※アットホーム株式会社の賃貸住宅データからタスが分析

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

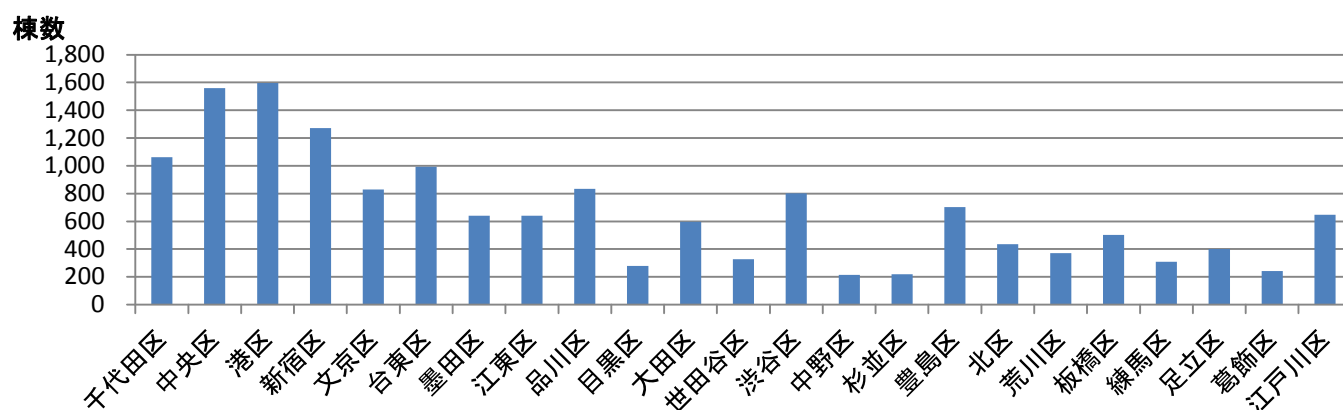
2. 震災後の賃貸住宅市場の変化(高層マンション)

(1)はじめに

東日本大震災における揺れの大きさ、ライフライン停止に伴う生活への不安等より、これまで人気の高かった高層マンションへの需要の変化が指摘されています。特にエレベータ停止懸念は、福島第一原子力発電所事故に端を発する電力供給能力低下により、長期的に影響を受ける懸念があります。また津波や液状化現象の被害状況が多くのメディアで報道されたこともあり、湾岸の埋め立て地から内陸部への人口移動が始まる可能性も指摘されています。

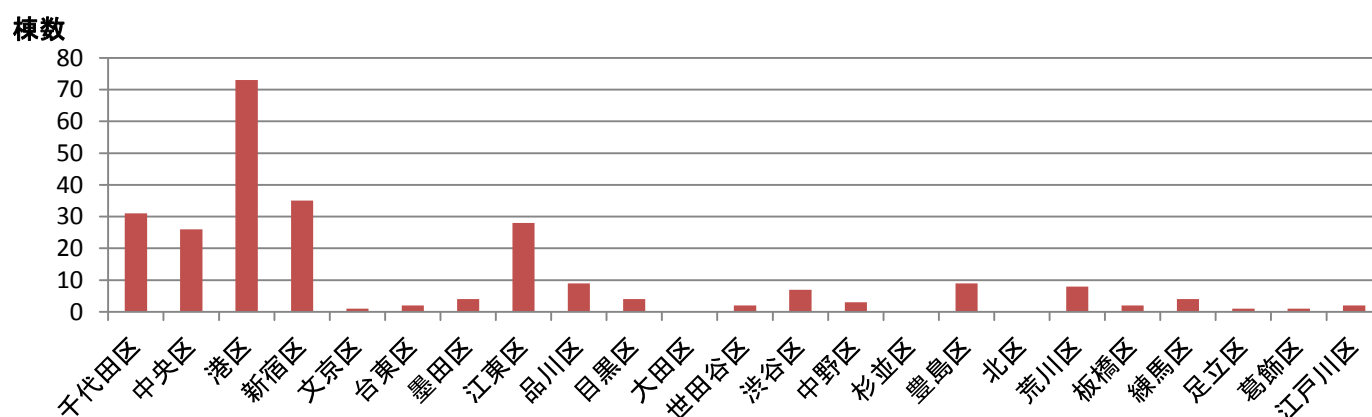
平成21年東京都統計年鑑によると、湾岸に接する6区(中央区、港区、江東区、品川区、大田区、江戸川区)には東京23区内の10階建て以上の建物の38%、30階建て以上の建物の55%が集中しており(図-4、図-5参照)、上記の問題の影響を大きく受ける可能性があります。本レポートでは、分譲よりも市場の応答が早い賃貸データに不動産市場変化の兆しが現れているという仮定のもとで、これらの問題についての分析を試みました。

図-4 東京23区10階建て以上建物分布



※平成21年東京都統計年鑑よりタスが作成

図-5 東京23区30階建て以上建物分布



※平成21年東京都統計年鑑よりタスが作成

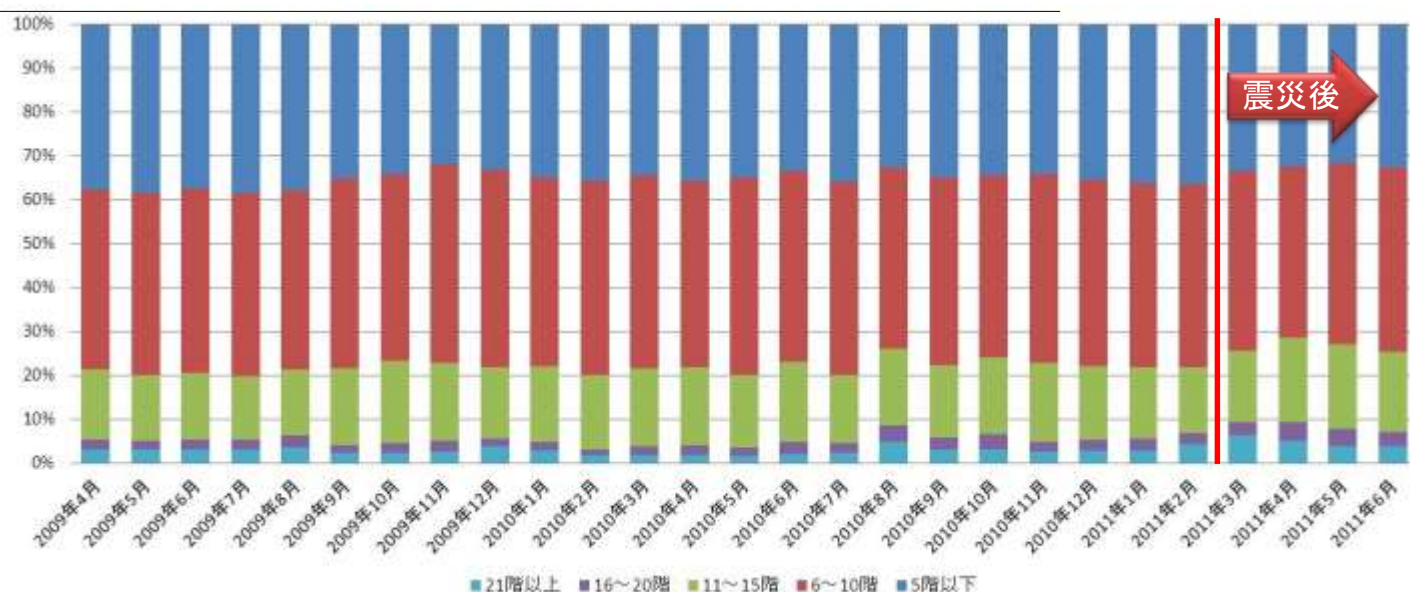
(2) 震災後の高層賃貸マンション募集数の変化

図-6に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、東京23区10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移を示します。

この図から、震災の発生した3月を起点として11階以上に所在する住戸の募集割合が増加していることが読み取れます。2009年4月～2011年2月までの平均に対して、2011年3月～6月の平均を比較すると、11階～15階が1.5%増、16階～20階が1.3%増、21階以上が2.0%増となっています。湾岸部に接した区(中央区、港区、江東区、品川区、大田区、江戸川区)のみを抽出すると、この傾向はさらに顕著となります(図-7参照)。

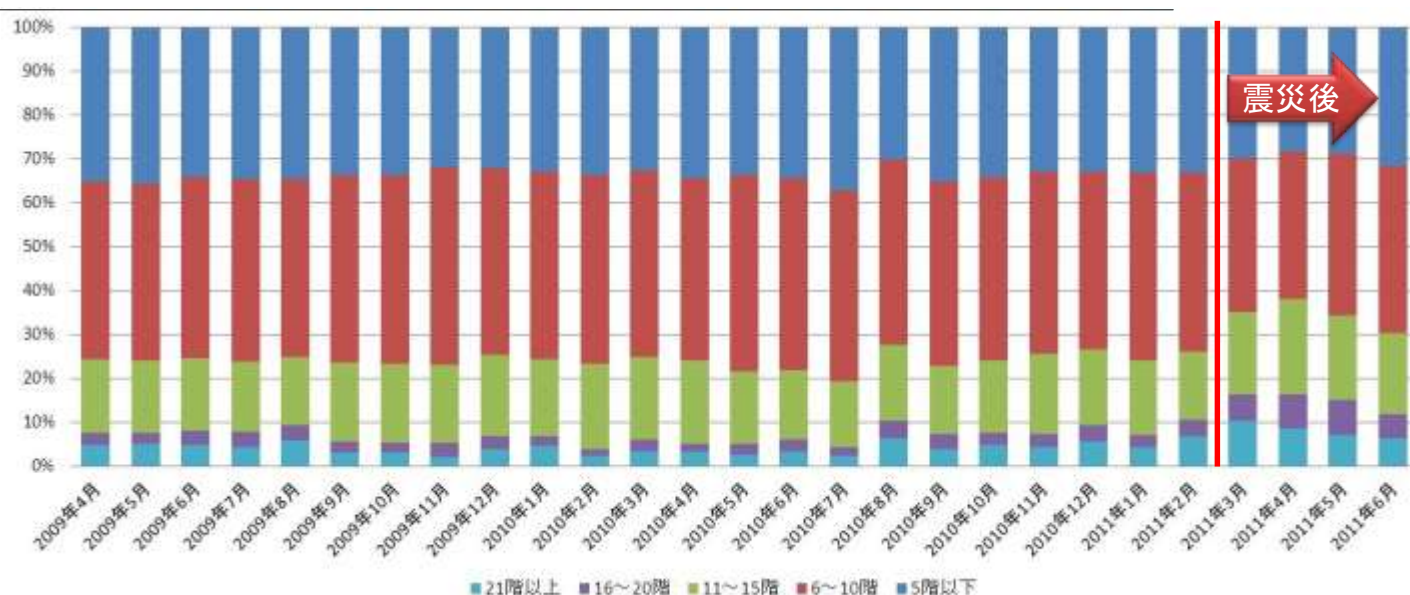
2009年4月～2011年2月までの平均に対して、2011年3月～6月の平均を比較すると、11階～15階が3.6%増、16階～20階が4.6%増、21階以上が4.9%増となっています。これは震災後に高層マンションの高層階から退去するトレンドが表れたことを示しています。

図-6 東京23区10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

図-7 東京23区湾岸部の区の10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



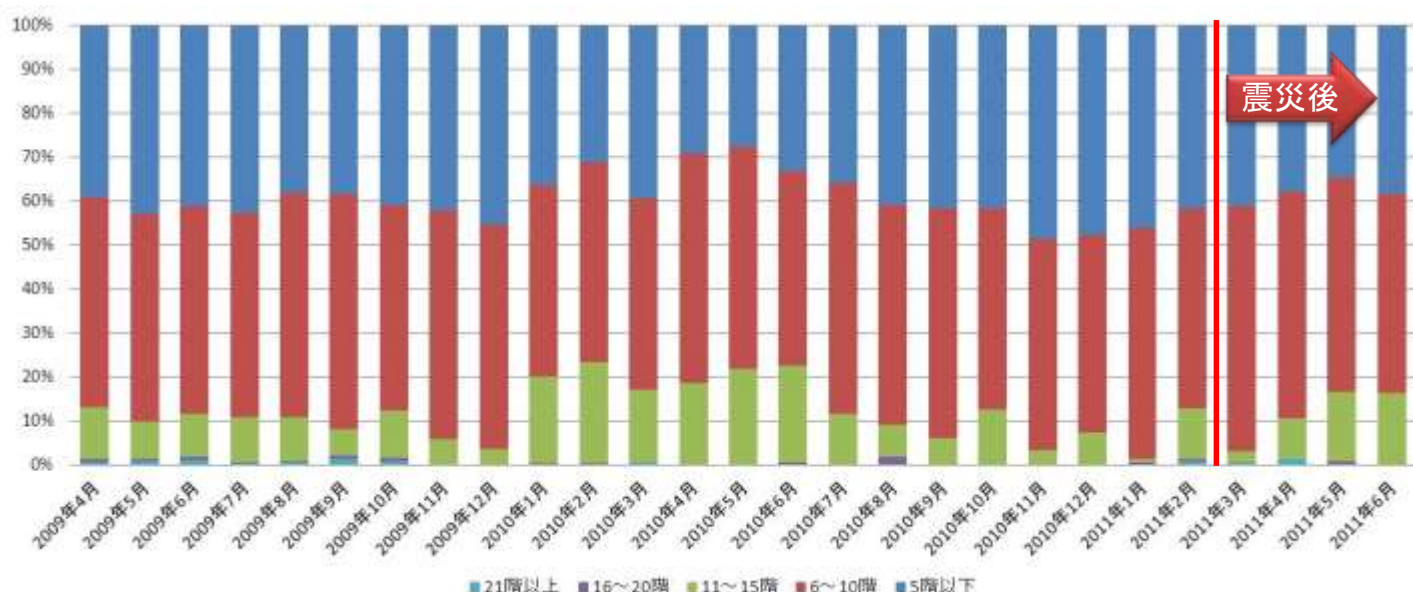
※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

次に、図－8から図－11に東京市部、神奈川県、埼玉県、千葉県、の10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移を示します。東京市部においては2011年5月を起点として11階以上の募集割合が増加しているようにも見えますが、2010年1月～2010年6月にも募集割合の増加した時期があり、震災の影響と判断するための根拠には乏しいと思われます。また、周辺3県においては、震災後も募集割合に目立った変化はありません。

以上から、現時点では、高層マンションの高層階を敬遠するトレンドは、東京23区の湾岸部に集中して表れていることが推定できます。また、このトレンドは震災直後の4月～5月に顕著に表れていますが、6月には若干落ち着きを取り戻しています。これが一時的なものなのか、継続的に持続していくかの判断は、今後の分析に委ねることとなりますが、仮に今後も継続した場合、湾岸部高層マンションの分譲市場にも影響が表れてくる可能性があります。

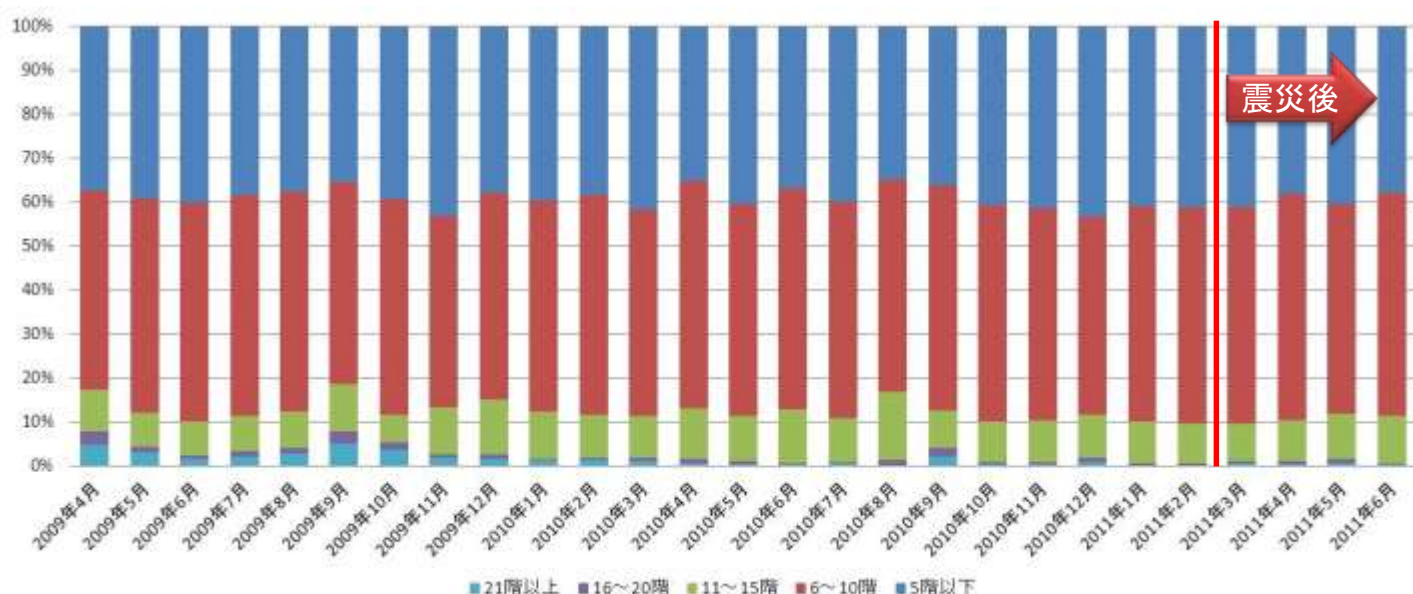
(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図－8 東京市部10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



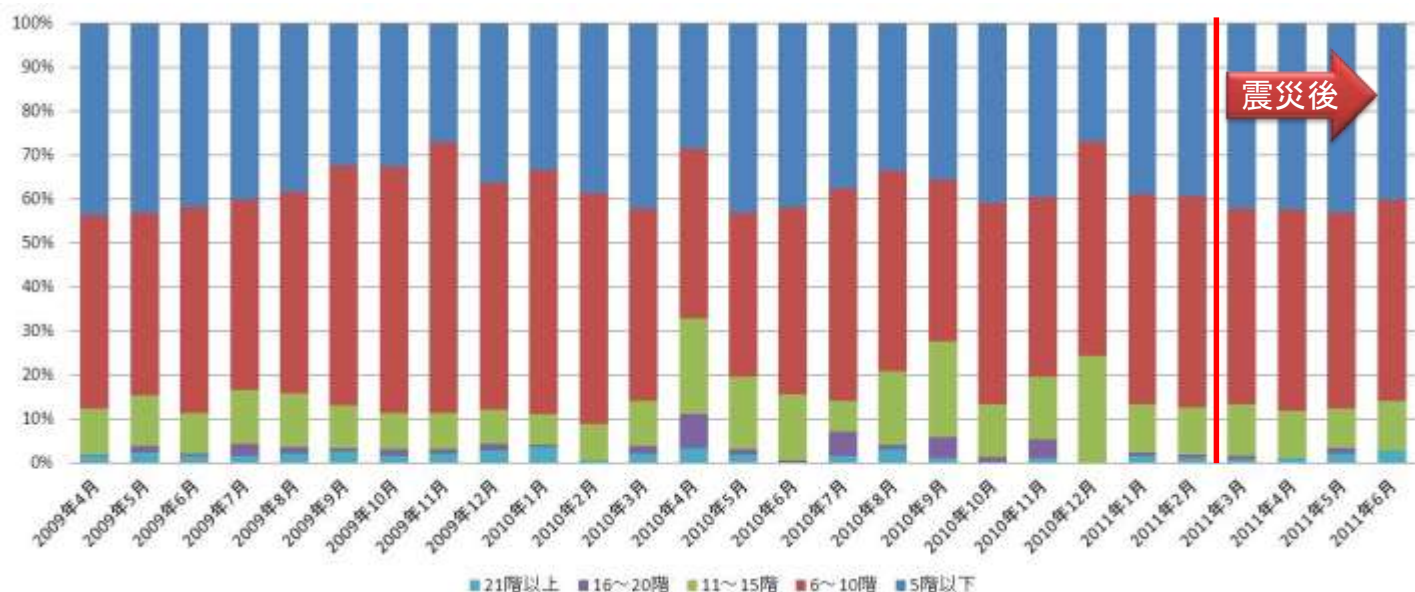
※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

図－9 神奈川県10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



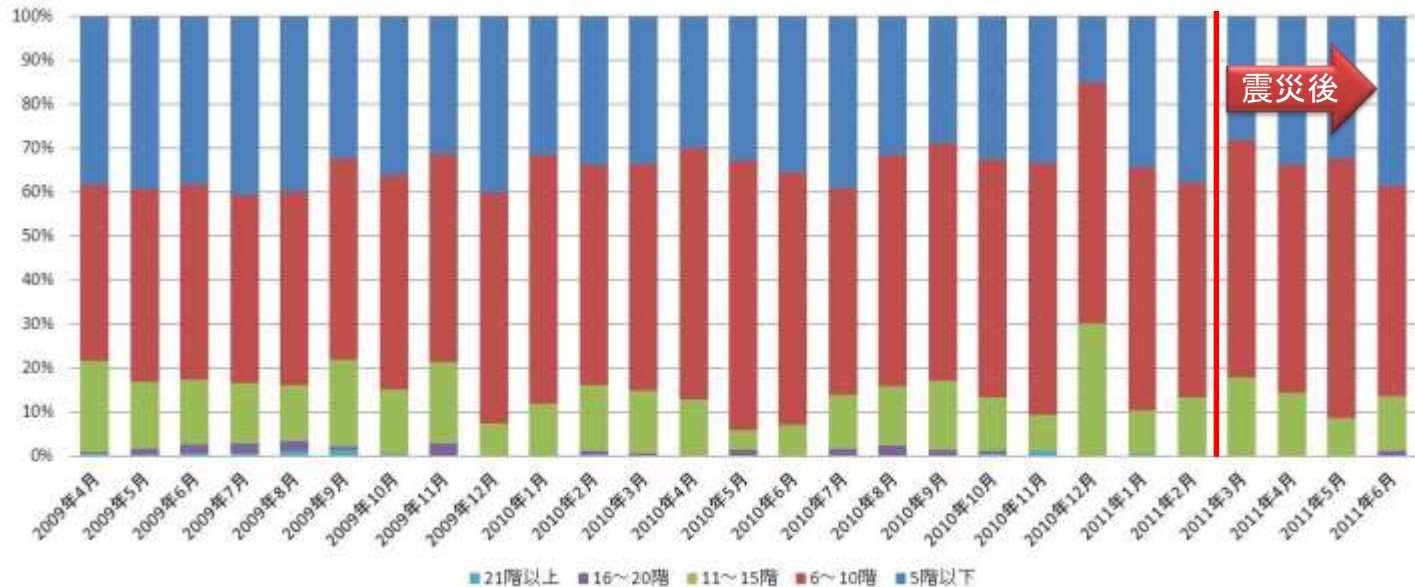
※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

図一10 埼玉県10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

図一11 千葉県10階建て以上賃貸住宅の所在階毎募集戸数割合推移



※アットホーム株式会社賃貸住宅データからタスが作成

用語説明

TVI(TAS Vacancy Index: タス空室インデックス)

TVIはタスが開発した賃貸住宅の空室率の指標です。

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募集建物数を階層別に分類、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、③両者を乗じ、総和をとることにより算出しています。

サンプル数が十分にある場合、TVIは空室率の近似値となります。

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

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。