

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)	12.32	12.03	15.71	12.80	15.53	13.42
募集期間(ヶ月)	3.16	3.17	3.07	3.41	3.54	3.71
更新確率(%)	43.11	42.60	45.65	42.16	43.39	45.39
中途解約確率(%)	40.26	40.85	37.34	41.21	42.16	40.13

※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。

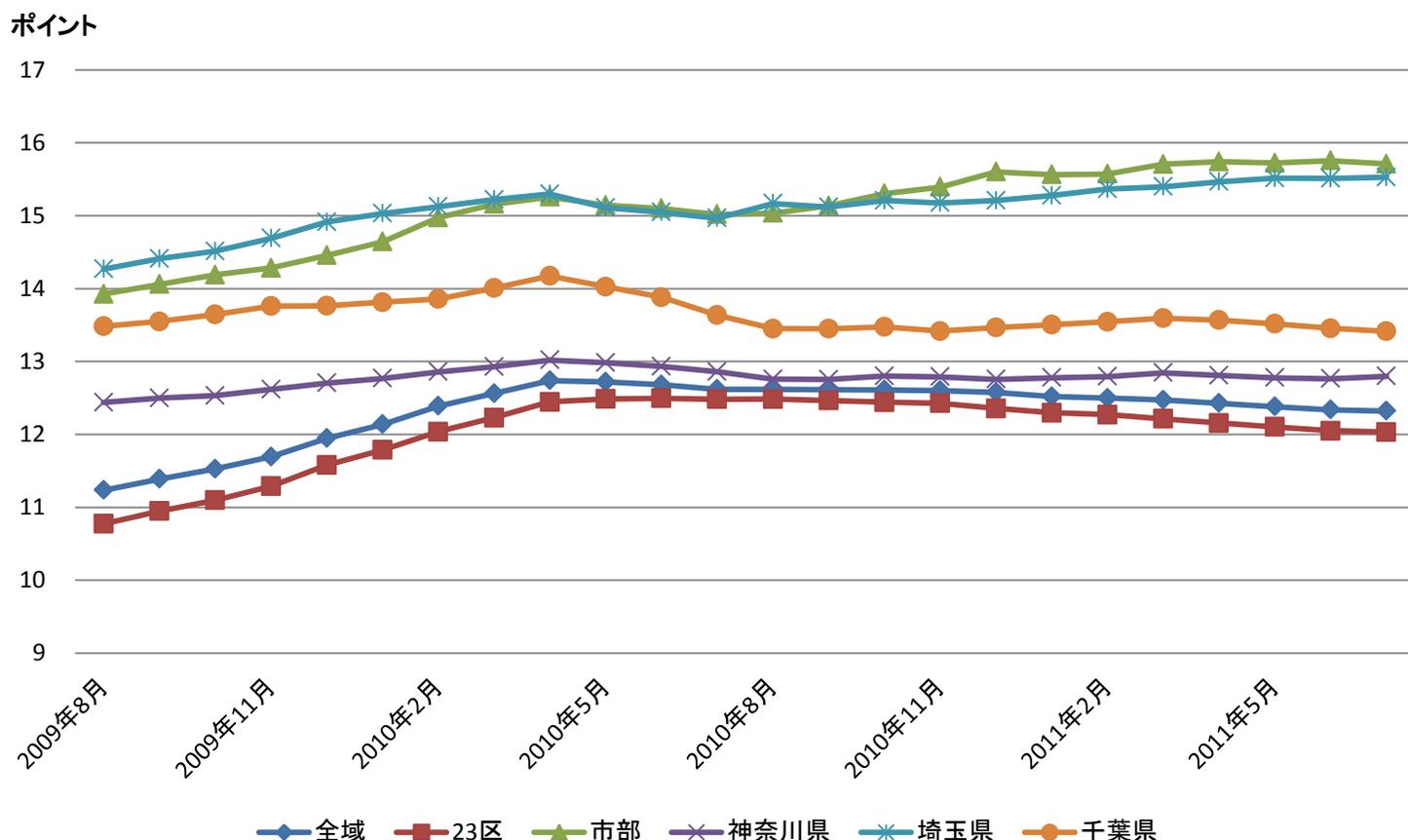
- 東京都**
 - ・東京23区の募集戸数が多いため、東京都全域の動きは、東京23区にほぼ連動しています。
 - ・空室率TVIは東京都全域、東京23区は引き続き微減傾向、東京市部は高い水準で横ばい傾向となっています。マンション系(S造、RC造、SRC造)、アパート系(木造・軽量鉄骨造)別の空室率TVI長期推移では、東京23区のマンション系が微減傾向、アパート系は微増傾向となっています。東京市部については、マンション系が微増、アパート系は引き続き横ばいで推移しています。なお、統計に使用した全データに占めるアパート系(木造、軽量鉄骨造)の割合であるアパート率は、東京都全域:22.14%、東京23区:17.23%、東京市部:40.89%です。
 - ・募集期間は23区、市部とも横ばいとなりました。
 - ・東京23区、東京市部とも更新確率が減少、中途解約確率が増加していますが、長期的には東京23区は更新確率、中途解約確率共に横ばい傾向、東京市部は、更新確率が減少傾向、中途解約確率が増加傾向にあります。
- 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長期推移でも、マンション系、アパート系ともに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県で最も数値が低いです、アパート率が44.18%と高く、全体の数値を引き上げています。
 - ・募集期間は3.4ヶ月近辺で横ばい傾向です。
 - ・神奈川県においても更新確率が減少、中途解約確率が増加となりました。
- 埼玉県**
 - ・埼玉県の空室率TVIは高い水準で微増傾向です。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移では、マンション系は微増、アパート系は微減となっています。アパート系の微減傾向が鮮明になってきましたがマンション系の増加傾向に歯止めがかかっておらず、全体として微増傾向となっています。なお埼玉県のアパート率は43.87%です。
 - ・募集期間は3.5ヶ月近辺で横ばい傾向です。
 - ・埼玉県においても更新確率が減少、中途解約確率が増加となりました。
- 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、アパート系の増加が継続しています。一方でマンション系は微減傾向であり、全体として横ばい傾向となっています。千葉県もアパート率が45.93%と高いため全体の数値も高くなっています。
 - ・募集期間は3.7ヶ月近辺という高い水準で横ばい傾向となっています。
 - ・千葉県では更新確率、中途解約確率共に横ばいで推移しています。

※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。

※東京フォーラムで2011年10月19日(水)～20日(木)に開催されるFIT2011 金融国際情報技術展の株式会社タスブースにて上記レポートの詳細をご覧いただけます。また10月20日(木)13:10から賃貸住宅物件の収益還元評価に関するセミナーを開催いたします。詳細およびセミナーの申し込みは、FIT2011のWebページをご覧ください。 <http://www.nikken.co.jp/fit2011/>

※2011年9月8日に東京都のレポートを2011年6月末に更新しました。また、10月6日より神奈川県、埼玉県、千葉県のレポートが2011年6月版に更新されます。

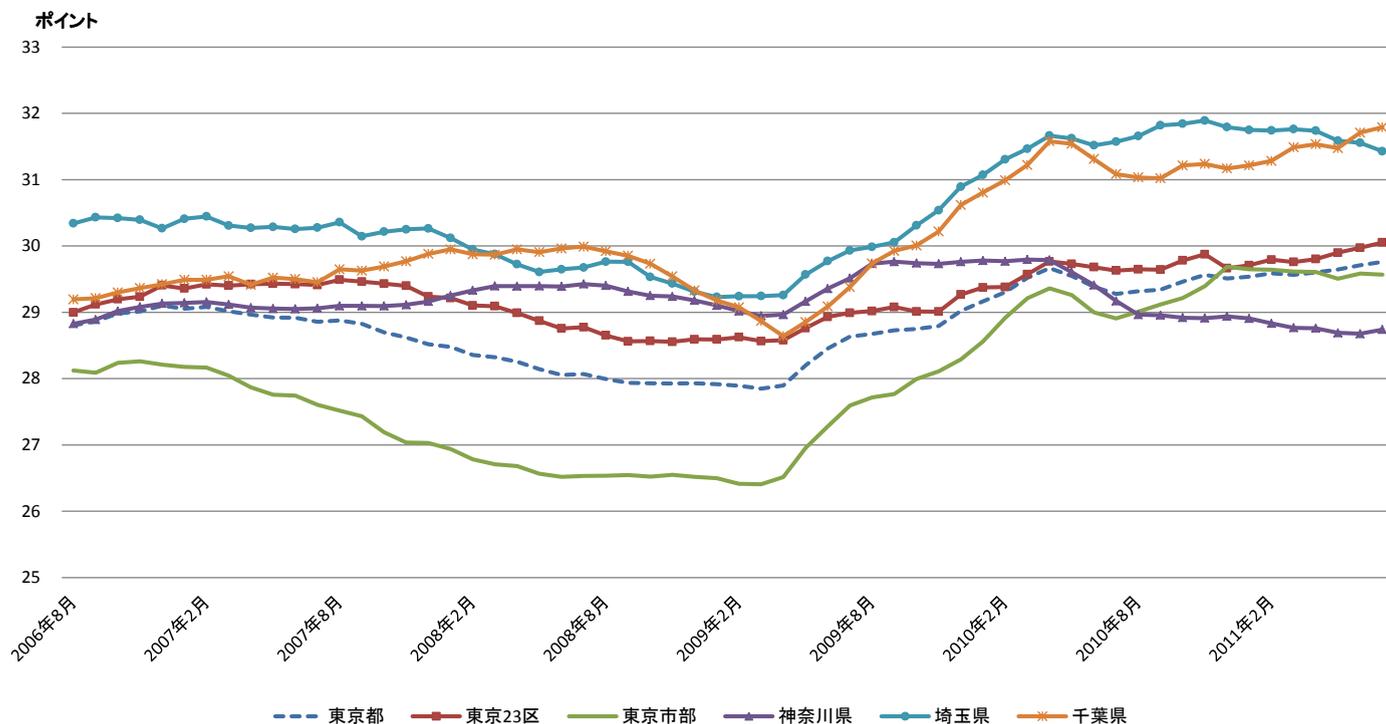
図一1 空室率TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)



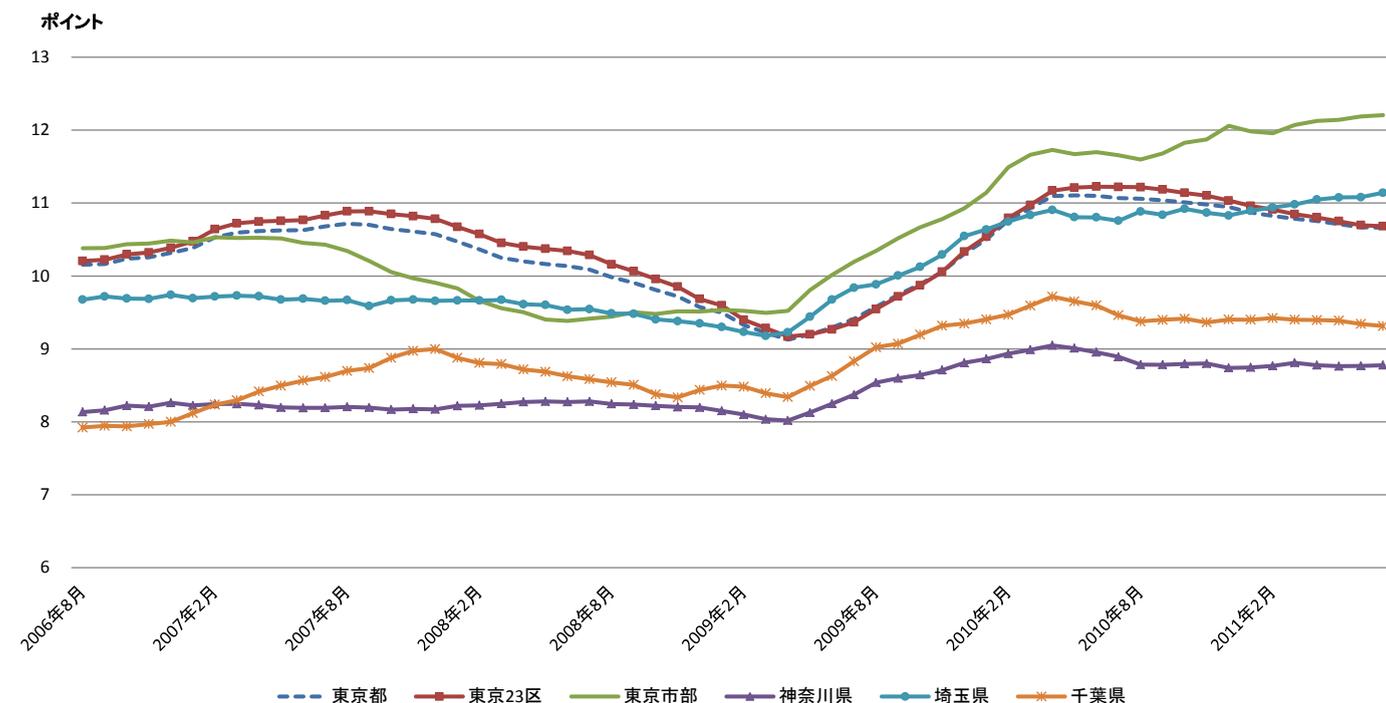
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2009年8月	11.23	10.77	13.93	12.44	14.27	13.48
2009年9月	11.39	10.95	14.06	12.50	14.41	13.55
2009年10月	11.53	11.10	14.19	12.53	14.51	13.65
2009年11月	11.69	11.29	14.28	12.62	14.69	13.76
2009年12月	11.95	11.58	14.45	12.70	14.91	13.77
2010年1月	12.14	11.79	14.64	12.77	15.03	13.81
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
2011年7月	12.32	12.03	15.71	12.80	15.53	13.42

※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。

図一2 1都3県アパート系(木造、軽量鉄骨)空室率TVI



図一3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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。

2. 2011年第2四半期賃貸住宅市況図 23区は回復の勢いが減速

以下の図-4はタスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2011年第2四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは現在の市況を表しており、市況が「良い(赤)」、「やや良い(オレンジ)」、「やや悪い(黄緑)」、「悪い(青)」となっています。また、矢印は前期からのトレンドを示しており、上向きの赤矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、下向きの青矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

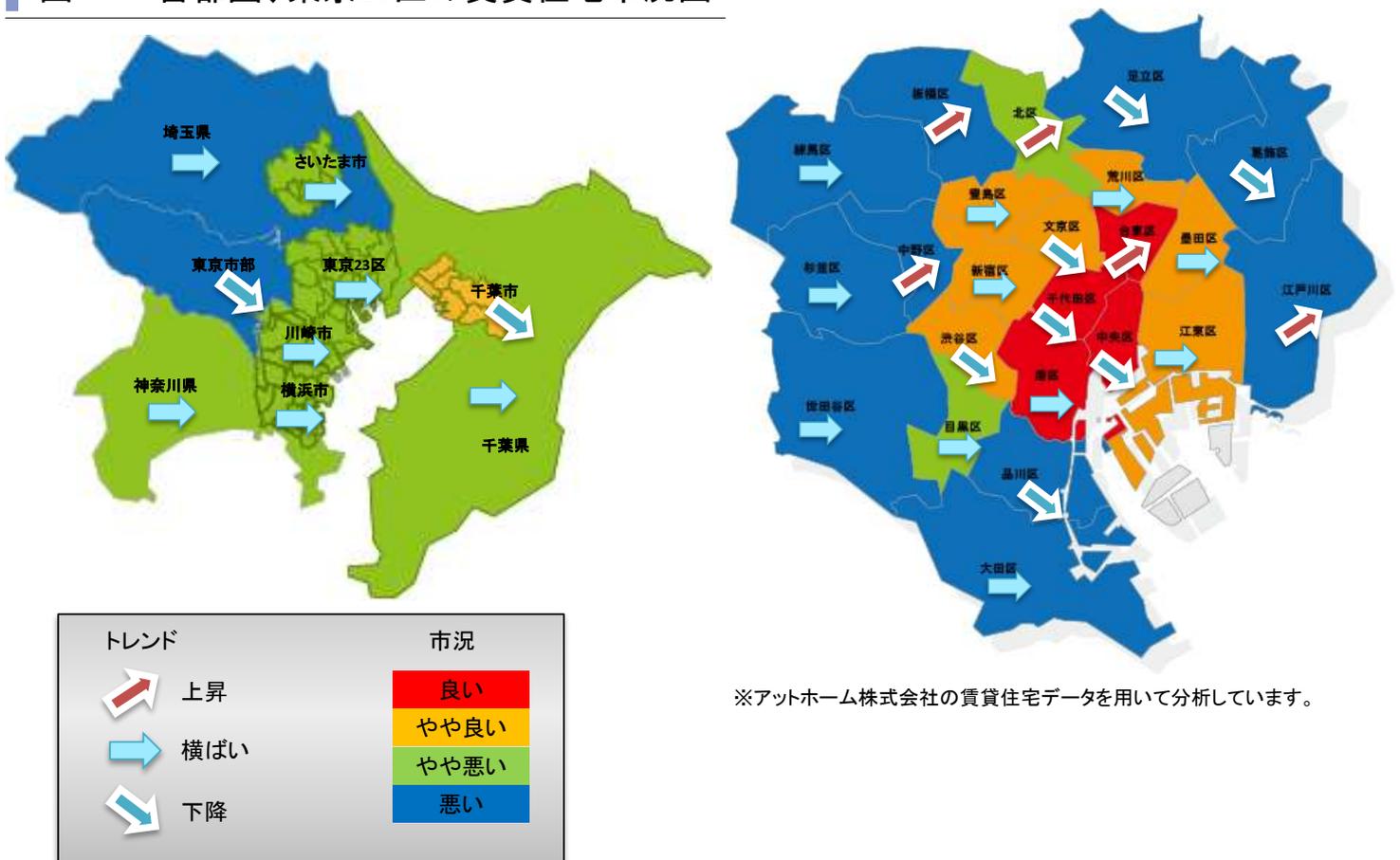
2011年第2四半期の1都3県の賃貸住宅市況は、前期に比較して大きな変化は見られませんでした。トレンドについては、神奈川県、埼玉県、千葉県が下降から横ばいとなりました。需給ギャップ分析から、賃料の値ごろ感が出てきた東京23区への人口流出が続いていると予測される埼玉県、東京市部においては、市況が悪い状態が続いています。特に市部では悪化に歯止めがかかっていない状況です。

東京23区では、市況の良い地域が中心部に集積しており、その外側、山手線周辺の区に市況がやや良い地域が位置しています。全体的に第1四半期の勢いが失われ、トレンドが横ばいや下降に転じている区が多くなっています。また、品川区では市況が「やや悪い」から「悪い」に悪化しました。

※前期の賃貸住宅市況図は2011年6月26日発行のニュースリリース「賃貸住宅市況 23区は回復の兆し、市部、3県は引き続き悪化～2011年4月期1都3県賃貸住宅指標～」をご参照ください。

※首都圏の需給ギャップ分析は、「2010年12月期1都3県賃貸住宅指標～1都3県2011年の空室率の見通し～」(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol12_residential20110225.pdf)、および月刊プロパティマネジメント2011年5月号「首都圏の被災者受け入れ余力は約62万戸」をご参照ください。

図-4 首都圏、東京23区の賃貸住宅市況図



(参考) 賃貸住宅市況の算出方法について

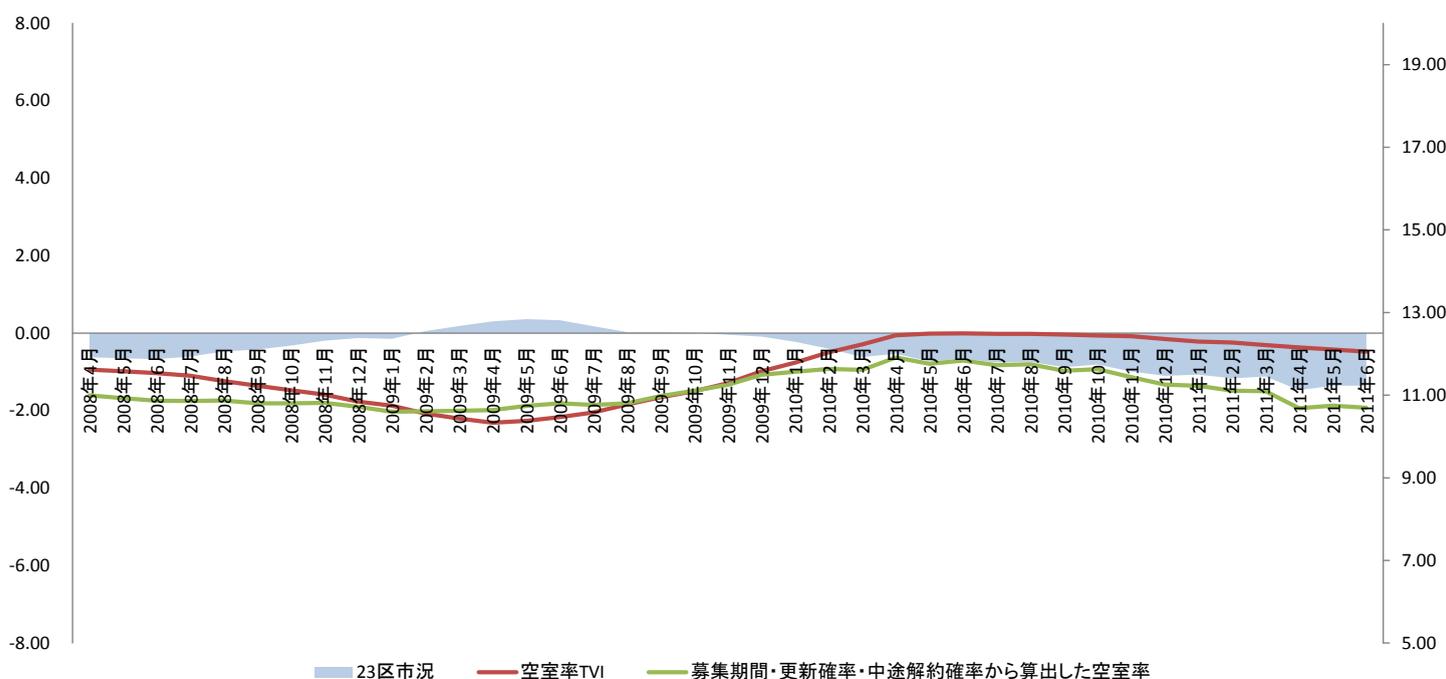
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する、②空室が存在する期間の割合に基づいて算出、という2つの方法が存在します。前者の方法にあたる算出方法が空室率TVI(タス空室インデックス)となります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図-5 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)。

すべての情報が入手できる場合、理論上両者の算出結果は同じ値となります。従って、両者の差異は利用しているデータ量の違いに基づくものと考えられます。空室率TVIはアットホーム賃貸住宅賃料データの全データ(募集と成約)を用いて算出していますが、募集期間および更新確率・中途解約確率は成約データのみを使用して算出しています。成約データは成約の確認が取れなかった物件については入力されません。両者の違いは、この入力されていない成約データに起因していると考えられます。

募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率がTVIを下回っている場合は、募集期間の長い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が悪い」ことを示します。同様に統計指標から算出した空室率がTVIを上回っている場合は、募集期間の短い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が良い」ことを示します。

賃貸住宅市況図では、両者の差異が+3以上を「市況が良い」、0~+3を「市況がやや良い」、▲3~0を「市況がやや悪い」、▲3以下を「市況が悪い」としています。また市況のトレンドを、前期との差異から求めています。以下の東京23区の場合、空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率の差異が約▲1ですので「市況がやや悪い」としています。また前期との差異はほとんど変化ありませんので、トレンドは「横ばい」としています。

図-5 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率



※アットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて分析しています。

用語説明

空室率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。

空室率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、両者を乗じることにより算出しています。

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

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。