

首都圏版

2011年10月

October 2011

1. 2011年8月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 東京23区賃貸住宅投資市場の回復余力

1. 2011年8月期 1都3県賃貸住宅指標

	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)	12.29	12.05	15.75	12.82	15.51	13.38
募集期間(ヶ月)	3.16	3.17	3.11	3.47	3.51	3.74
更新確率(%)	43.06	42.63	45.26	41.62	42.78	45.66
中途解約確率(%)	40.13	40.63	37.59	41.70	42.19	40.00

※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は東京23区、東京市部ともに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横ばい傾向、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:22.11%、東京23区:17.20%、東京市部:40.91%です。
- ・募集期間は23区は横ばい、市部は微増となりました。
- ・東京23区は更新確率、中途解約確率共に横ばいとなりました。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となってきました。

■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が、アパート率が44.21%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傾向、中途解約確率が増加傾向となりました。

■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43.93%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傾向、中途解約確率が増加傾向にあります。

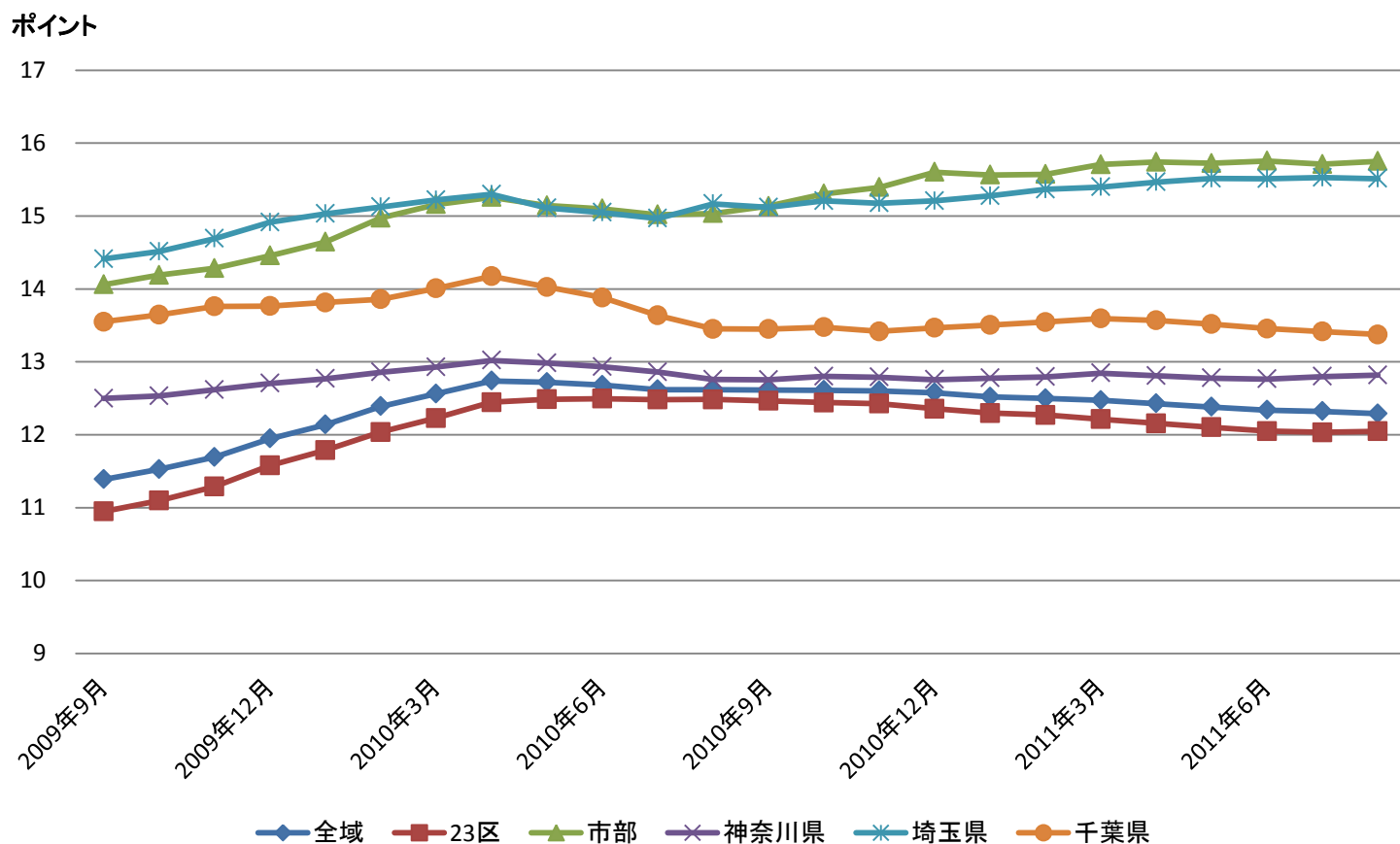
■千葉県

- ・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、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45.91%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、再び増加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、千葉市の賃貸住宅統計指標)、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。

※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月版に更新されました。

図-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
2011年8月	12.29	12.05	15.75	12.82	15.51	13.38

※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-2 1都3県アパート系(木造、軽量鉄骨)空室率TVI

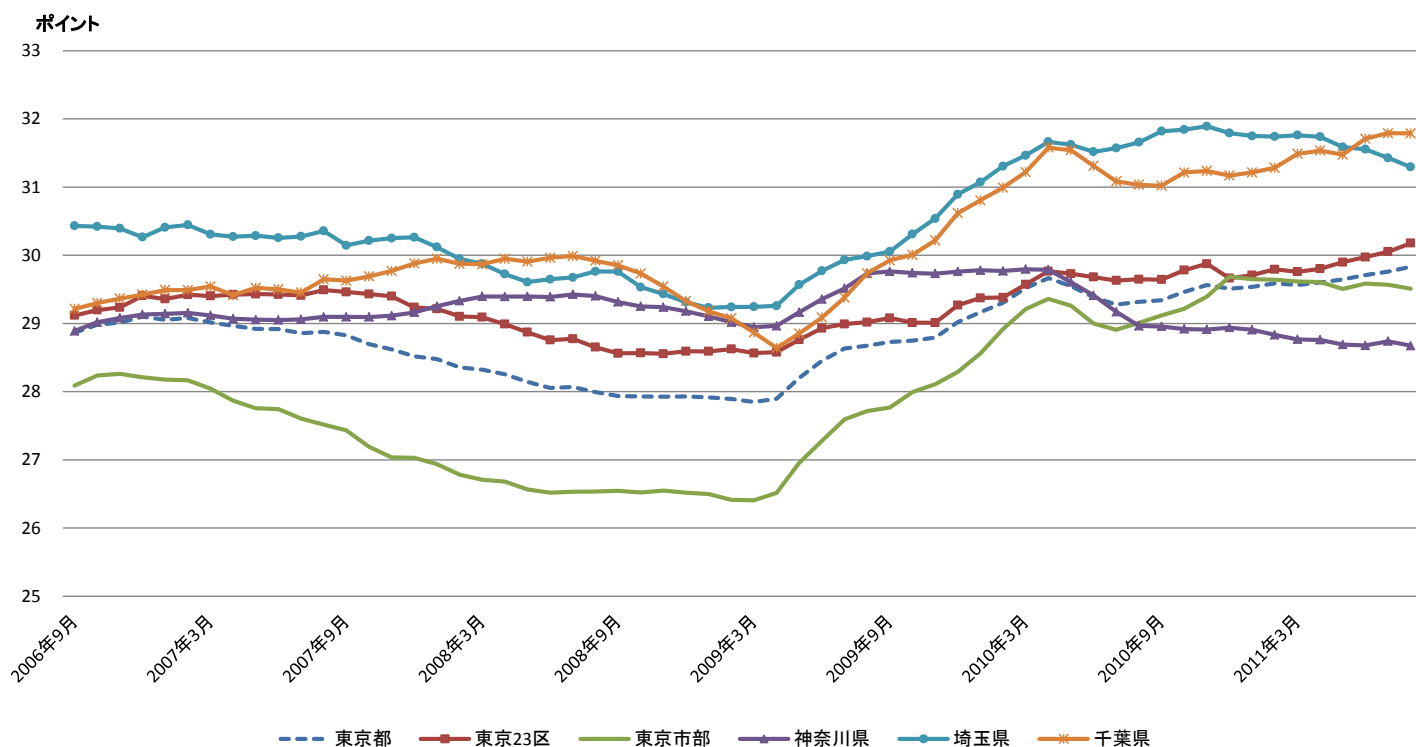
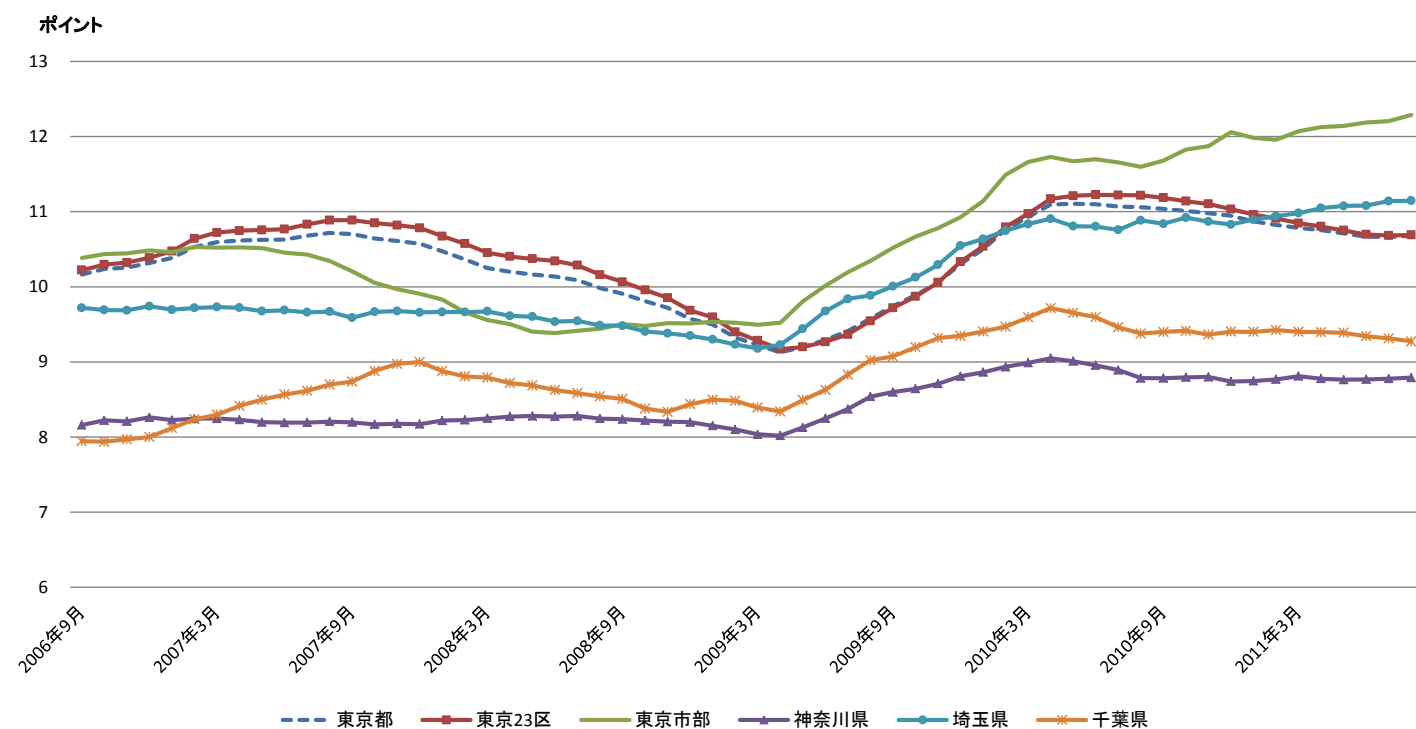


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 東京23区賃貸住宅投資市場の回復余力

(1) 東日本大震災による影響が限定的だった東京23区賃貸住宅市場

賃貸住宅の収益の変動に最も大きな影響を与える空室率の推移は、需要(世帯数の増減)と供給(新規供給量－減失数)のギャップ(以下、需給ギャップ)の推移に相関しています。つまり、供給量が世帯数の増加を上回ると空室が増加し空室率が悪化する、供給量が世帯数の増加を下回ると空室のストックを消費し空室率が改善するという明快な関係が存在しています。

震災直後は、福島第一原子力発電所の事故や電力供給問題から、企業の移転・機能分散とそれに伴う首都圏からの大量の人口流出の可能性が指摘されていました。しかしながら、移転・機能分散は一時的なものに留まっており、それに伴う大量の人口流出もまた発生していません。総務省の「東日本大震災の人口移動への影響(住民基本台帳人口移動報告(平成23年3～8月期)の結果から)」によると、僅かながら首都圏から関西、九州・沖縄方面への人口流出傾向が見られます(図－4参照)が、民間借家世帯当たり人数の減少傾向による世帯数増加もあるため、現在のところ需要面に与える影響はほとんど見られません。

一方、「東京都 住宅着工統計」によると、東京23区における民間借家の着工数は増加傾向にあります(図－5参照)が、サブプライム問題以前に比較して低い水準で推移しており、供給面においても調整局面が続いていることが読み取れます。

東京23区の賃貸住宅市場は、東日本大震災からの影響をほとんど受けておらず、震災前のトレンドが継続されています。このため、東京23区の空室率TVIは、2月のニュースリリース(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol12_residential20110225.pdf)の需給ギャップ分析で予測したとおり、回復が継続しています。

しかしながら、首都圏各地でホットスポットが確認されるなど、福島第一原子力発電所問題は終息までに多大な時間を要すると見込まれています。現在の首都圏からの人口の流出は個人レベルの動きが中心と思われそうですが、今後賃貸住宅市場に影響を与える可能性も否定できません。

また、現在わが国では住宅投資の好不調は着工数で測られるため、着工数の増加が歓迎される向きがあります。しかしながら、着工数はあくまで建設投資についての側面でしかありません。着工数の増加、つまり供給量の増加は、需給ギャップを拡大させて空室率の増加を招くため、賃貸住宅投資の面ではマイナスに働きます。住宅投資の継続的な回復には、両者のバランスを考慮することが重要なのです。

本稿では、世帯数(需要)と着工数(新規供給量に関連)がどの程度変化すると、東京23区の賃貸住宅市場の回復傾向が打ち消されるのか、最新のデータに基づく需給ギャップ分析を行い東京23区の当面の空室率TVIの推移予測を行うとともに、その余力について検証を行いました。

(2) 2012年12月までの需給ギャップ分析

需給ギャップは以下の式で推定します。

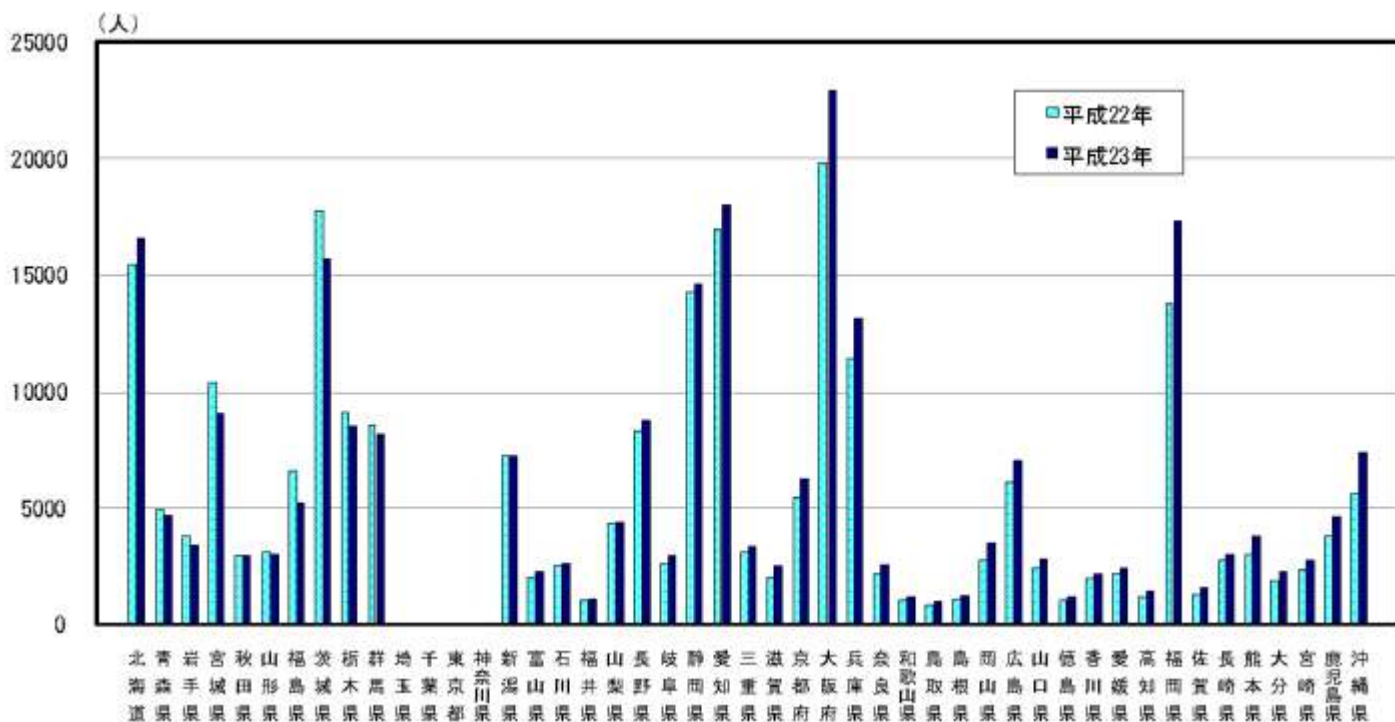
$$\begin{aligned} \text{需給ギャップ} &= \text{需要} - \text{供給} \\ &= \text{世帯数増減} - (\text{新築賃貸住宅供給量} - \text{減失数}) \end{aligned}$$

なお、世帯数増減は東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、新築賃貸住宅供給量は東京都「住宅着工統計」、減失数は総務省「住宅土地統計調査」と需給ギャップ分析からタスが推定しています。

(推定方法の詳細は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 1都3県の賃貸住宅需給分析から推定」を参照ください。)

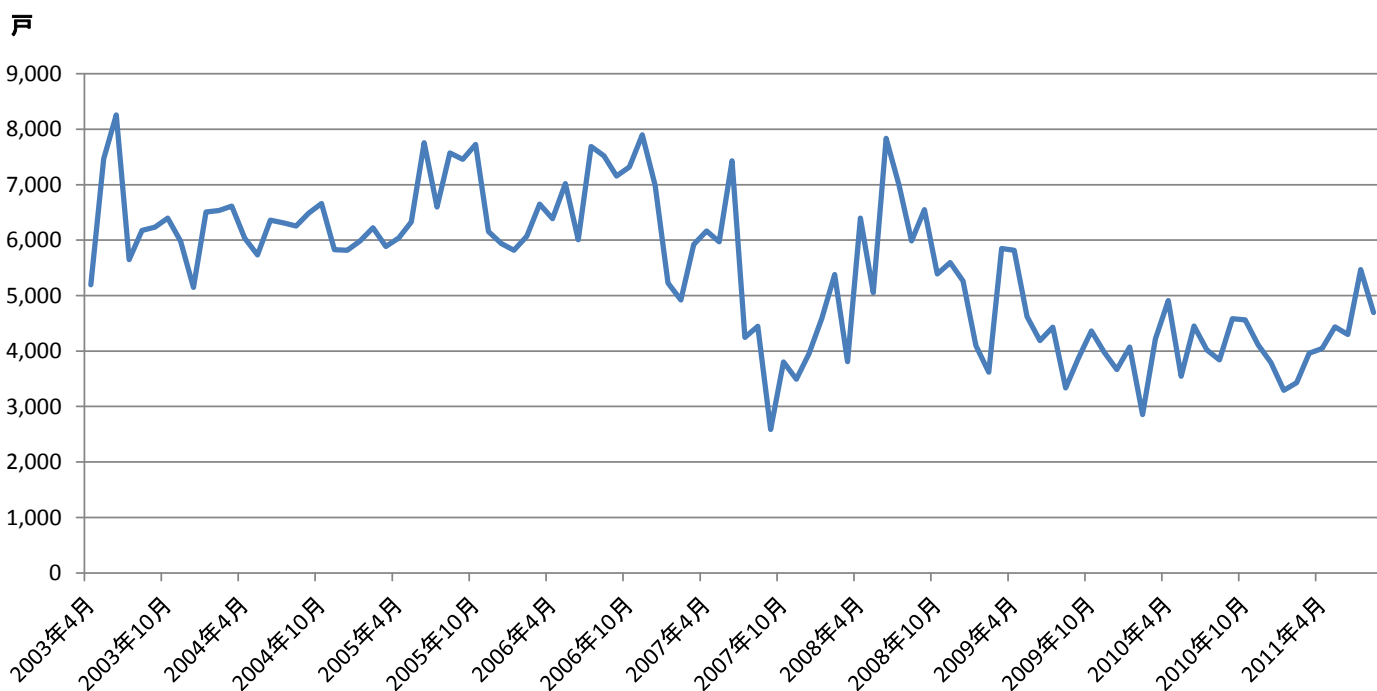
図－6に2011年8月までのデータを使用、これ以降は過去12か月の平均値を用いて推定した2012年12月までの需給ギャップ分析結果を示します。現在の需給環境が継続した場合、需給ギャップの調整は継続し、東京23区の空室率の改善が継続することが予測できます。

図-4 東京圏からの転出者数(平成22年3~8月期, 平成23年3~8月期)



※「東日本大震災の人口移動への影響 (住民基本台帳人口移動報告(平成23年3~8月期)の結果から)」(総務省統計局)から転載

図-5 東京都民間借家着工数の推移



※東京都 住宅着工統計よりTASが作成。

(3) 東京23区賃貸住宅投資市場の回復余力

世帯数(需要)と着工数(新規供給量に関連)の変化が、需給ギャップの推移に及ぼす影響を分析することにより、東京23区の賃貸住宅投資市場の回復余力を推定します。

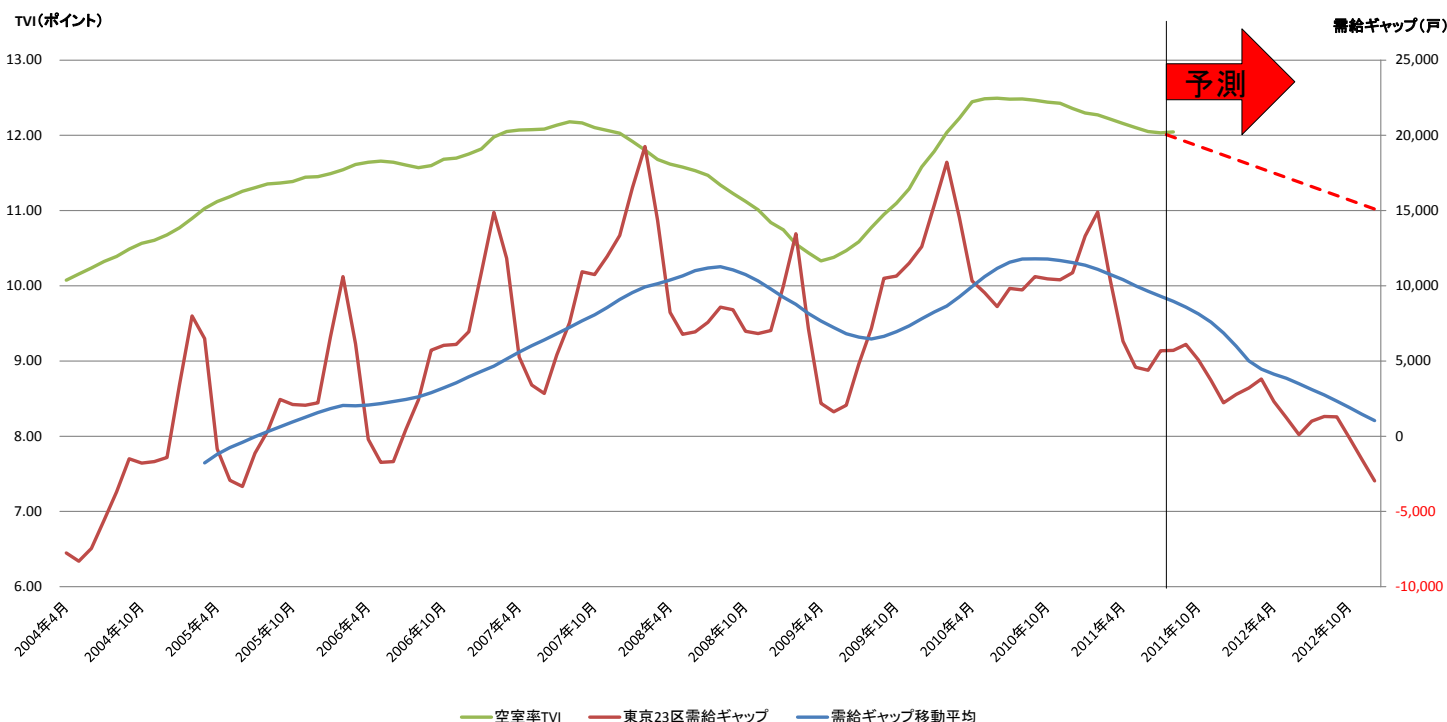
図一七に着工数は現状の値を用い、世帯数の増加幅を調整した需給ギャップ分析を示します。世帯数の増加が現在の80%まで減少した場合に、2012年4月頃から需給ギャップが横ばいとなることを確認できます。この場合、空室率TVIも下げ止まることが推定できます。同様に、世帯数は現状の値を用い、着工数を調整した場合は、着工数が現在の130%まで増加した場合に需給ギャップが横ばいとなります。

図一八に世帯数の増加幅が変化した場合、需給ギャップが横ばいとなる着工数の増加幅を示します。

世帯数の増加幅は、新たな災害が発生する等の要因がない限り、急激に変化する可能性は低いと思われます。一方で、着工数については、今後景気の回復によって大幅に増加する可能性があります。今回の分析により、首都圏で最も余力があると思われる東京23区でも、30%程度の着工数増加で賃貸住宅投資市場の回復基調が失われることが判明しました。本分析では滅失数の調整は行っていませんが、月当たりの滅失数が減った場合には、着工数増に対する余力はさらに低くなります。

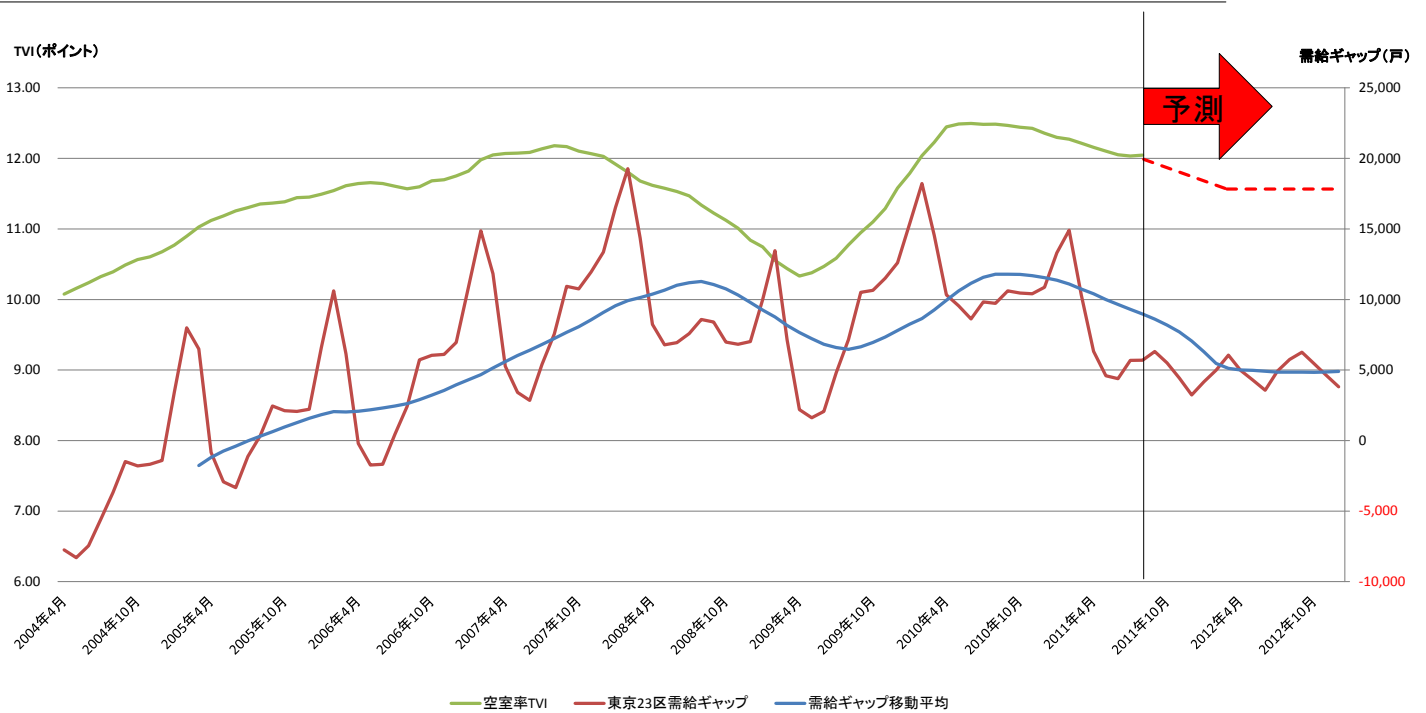
賃貸住宅投資市場の安定には、世帯数の増加幅とバランスのとれた供給の維持が不可欠となります。
(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図一六 2011年12月までの需給ギャップ分析(現状の市場が継続の場合)



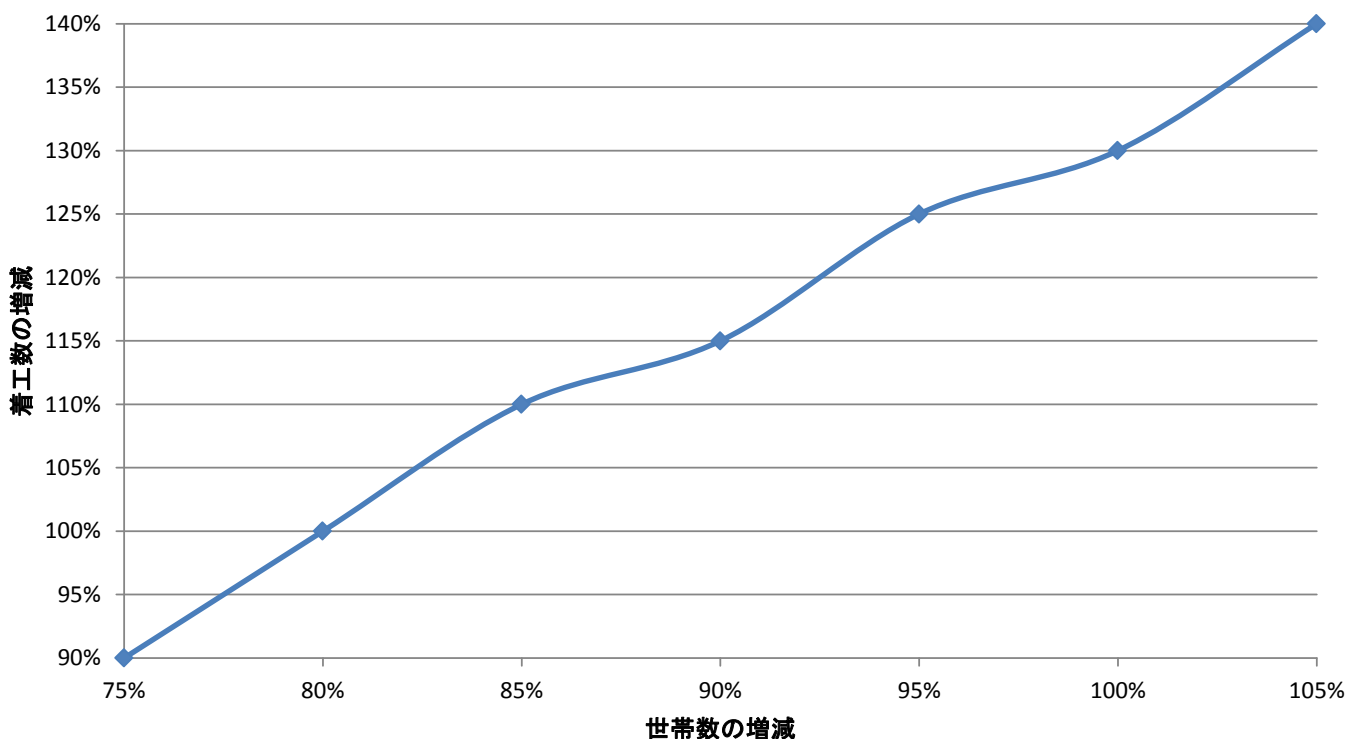
※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、東京都「住宅着工統計」、総務省「住宅土地統計調査」からタスが分析

図-7 世帯数の伸びが現状の80%となった場合の需給ギャップ



※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、東京都「住宅着工統計」、総務省「住宅土地統計調査」からタスが分析

図-8 需給ギャップが横ばいとなる世帯数と着工数の増加幅



※需給ギャップ分析からタスが作成

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。

お問合せ

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/>

Residential Market Report

賃貸住宅市場レポートに含まれる賃料に関する統計情報および各種統計指標は、アットホーム株式会社から提供された賃料データに基づき、株式会社タスおよび筑波大学堤研究室で分析しております。

また、賃料以外の情報は、レポート作成時点において入手可能な、公的機関公表に基づき、株式会社タスが分析を行っております。

レポート作成は株式会社タスが行っておりますが、当社はその正確性及び完全性に関して責任を負うものではありません。

賃貸住宅市場レポートの内容は、予告なく変更される場合があります。

賃貸住宅市場レポートは情報の提供を目的としております。不動産の投資判断、担保評価、運用等へのご利用、判断はお客様ご自身で行っていただくようお願いいたします。

レポート作成



株式会社タス

データ協力



アットホーム株式会社

分析協力

筑波大学

不動産・空間計量研究室