

首都圏版

2011年11月

November 2011

1. 2011年9月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 2012年首都圏賃貸住宅市場の見通し

1. 2011年9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)	12.25	12.02	15.62	12.81	15.66	13.40
募集期間(ヶ月)	3.15	3.16	3.11	3.45	3.48	3.72
更新確率(%)	42.75	42.33	45.09	41.75	42.85	47.15
中途解約確率(%)	40.22	40.69	37.72	41.62	41.86	37.83
賃料指数 2004年1Q=100	97.35	97.74	97.07	98.79	98.53	100.63

※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、マンション系が微減、アパート系は微増となりました。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:17.22%、東京市部:40.89%です。
- ・募集期間は23区、市部共に横ばいで推移しています。
- ・東京23区、市部共に更新確率が微減傾向、中途解約確率が微増傾向となっています。
- ・賃料指数は東京都全域・東京23区・東京市部共に第2四半期から微減傾向となっています。

■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長期推移では、マンション系が横ばい、アパート系が微減となっています。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44.23%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。
- ・更新確率は微減、中途解約確率は微増となっています。
- ・賃料指数は微減傾向となっています。

■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。埼玉県のアパート率は43.90%です。
- ・募集期間は3.5ヶ月近辺で微減傾向となってきました。
- ・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、今回は微増となりましたが、長期トレンドでは微減傾向にあります。

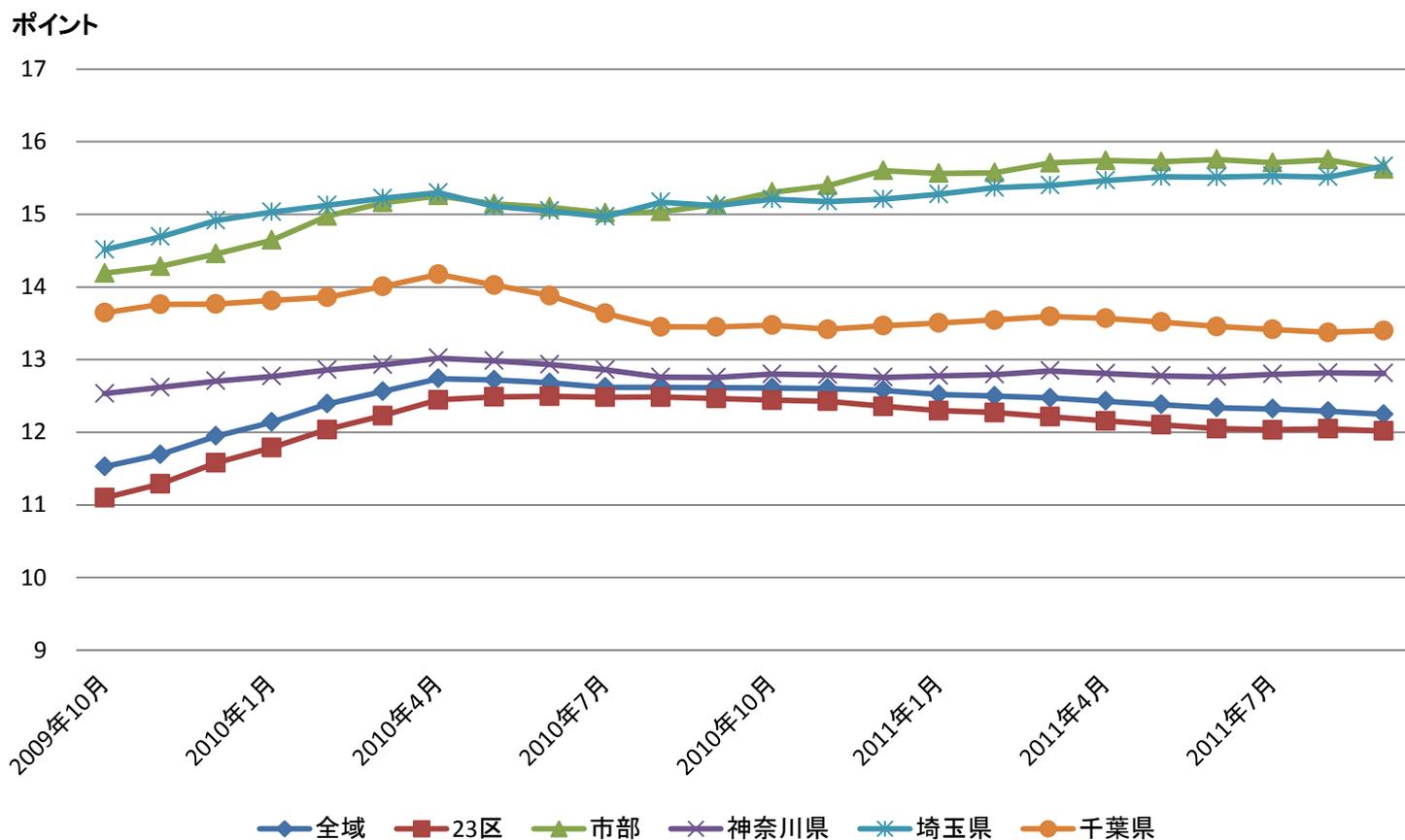
■千葉県

- ・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長期推移でも、マンション系、アパート系共に横ばいとなっています。アパート率が45.89%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。
- ・更新確率が増加、中途解約確率が減少しました。
- ・賃料指数は微増傾向にあります。

※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。

※12月8日より首都圏のレポートが2011年9月版に更新されます。

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
2011年9月	12.25	12.02	15.62	12.81	15.66	13.40

※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

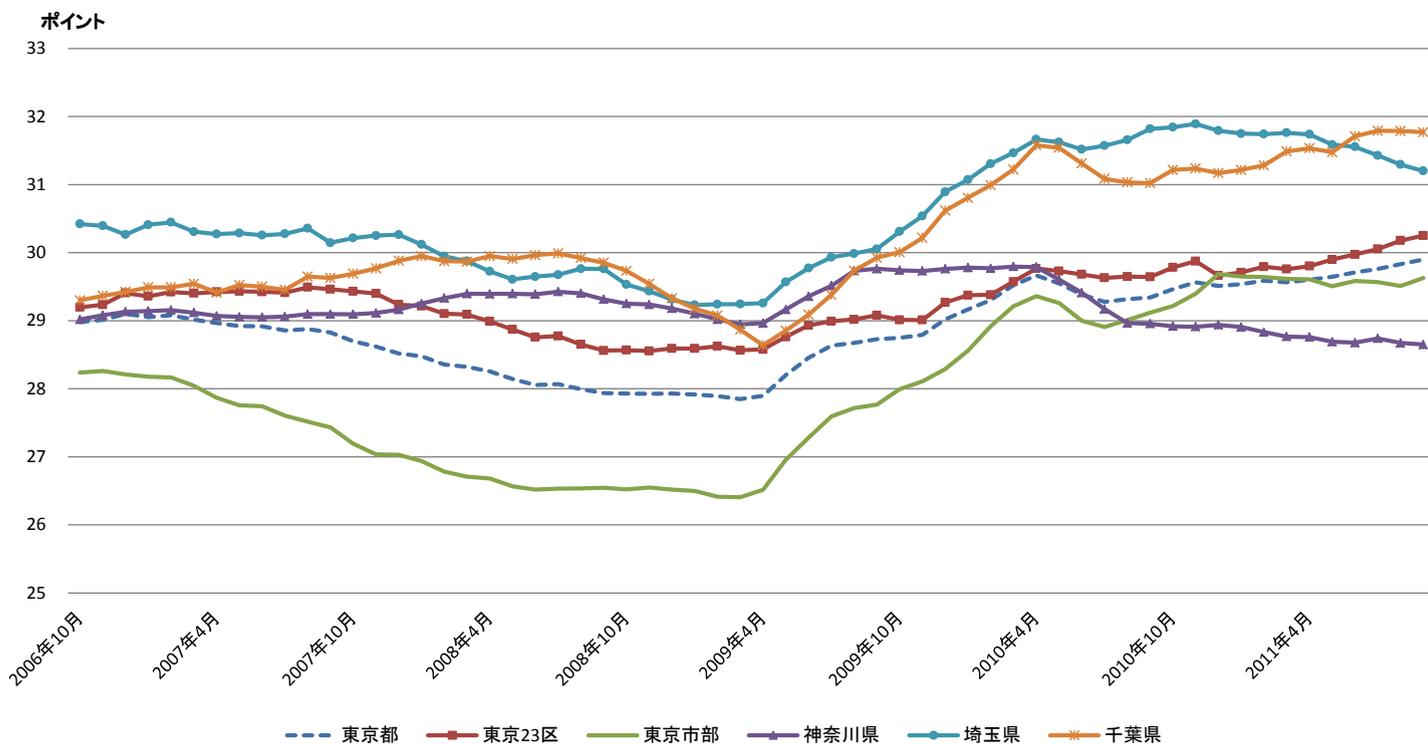
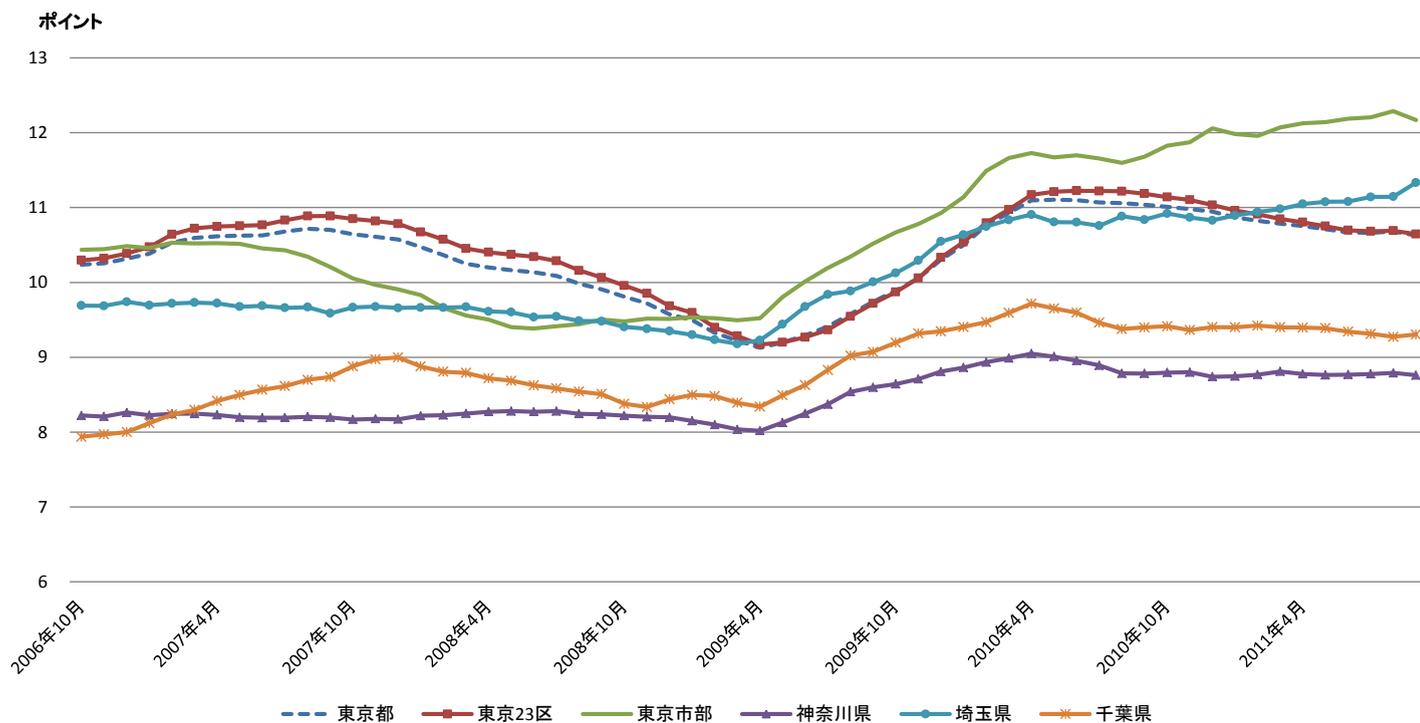


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 2012年首都圏賃貸住宅市場の見通し

最新データに基づく需給ギャップ分析から、首都圏賃貸住宅の2012年の空室率TVI推移予測を行います。東日本大震災の復興対策、福島第一原子力発電所問題とそれに伴う電力問題、円高と製造業の動向等、需要と供給に影響を与えると考えられる要因が多くありますが、本分析においては現状のトレンドが継続すると仮定して分析を行います。なお、需給ギャップ分析の概要および需要及び供給のトレンドが変動した場合の影響については2011年10月のレポートをご参照ください。(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol22_residential20111028.pdf)

図-4～図-8に東京23区、東京市部、神奈川県、埼玉県、千葉県の新給ギャップと空室率TVIの推移を示します。2011年10月以降の空室率TVIの予測値を点線で示しています。なお、東京23区の賃料水準により東京23区と東京市部、埼玉県の間の人口移動が発生するというマクロ的な動きが存在します。すなわち東京23区の賃料水準が高くなると東京23区から東京市部・埼玉県へ、賃料水準が低くなると逆の動きが発生します。これらのマクロ的な動きについては2011年2月のレポートをご参照ください。(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol12_residential20110225.pdf) 2011年9月末時点において、東京23区の賃料は低い水準で推移していますので、現在は東京市部、埼玉県から人口が流出、つまり空室率TVIには悪化方向の圧力がかかっています。

以上を踏まえた、2012年の空室率TVIの見通しを以下に示します。

東京23区 : 需給ギャップの調整が進んでいることから、2012年も引き続き空室率TVIの改善傾向が継続するものと思われます。

区毎に状況は異なっており、下表の通り、空室率TVIの改善が予測される区は5区、やや改善が予測される区が4区ある反面、やや悪化が予測される区が8区、悪化が予測される区も2区となっています。

改善	文京区、台東区、品川区、世田谷区、中野区
やや改善	中央区、港区、渋谷区、豊島区
横ばい	千代田区、江東区、荒川区、江戸川区
やや悪化	新宿区、目黒区、大田区、杉並区、板橋区、練馬区、足立区、葛飾区
悪化	墨田区、北区

東京市部 : 需給ギャップの調整は急速に進みますが、人口流出による空室率TVIへの押上げ圧力が強いので、2012年は空室率TVIが高い水準で横ばい傾向となると思われます。

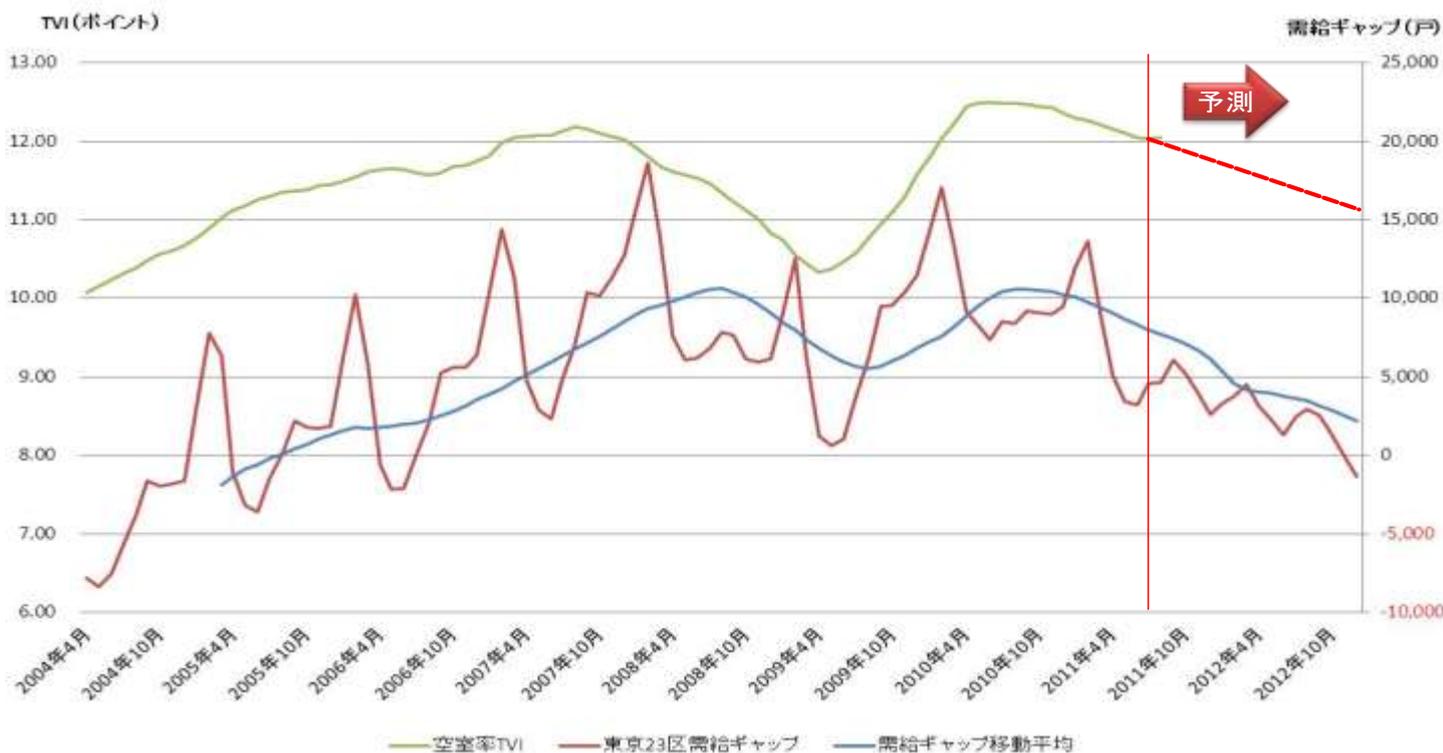
神奈川県 : 2012年は需給ギャップのバランスがとれた状態から、若干解消傾向に調整が進むため、空室率TVIは微減傾向で推移すると思われます。
横浜市の空室率TVIは需給ギャップの調整が進み改善傾向、川崎市は調整が進まず横ばいで推移すると思われます。

埼玉県 : 需給ギャップのゆるやかな調整が始まりますが、人口流出による空室率TVIへの押上げ圧力があるため、2012年は空室率TVIが高い水準で横ばい傾向となると思われます。
さいたま市も需給ギャップのゆるやかな調整が進みますが、空室率TVIの押上げ圧力を考慮すると横ばいからやや悪化で推移すると思われます。

千葉県 : 需給ギャップはバランスのとれた状態から2012年後半にかけてゆるやかな調整が進みますので、空室率TVIは、2012年前半が横ばい、後半は微減傾向となると思われます。
千葉市は需給ギャップの調整が進むため、空室率TVIはやや改善すると思われます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-4 東京23区の2012年空室率TVI予測



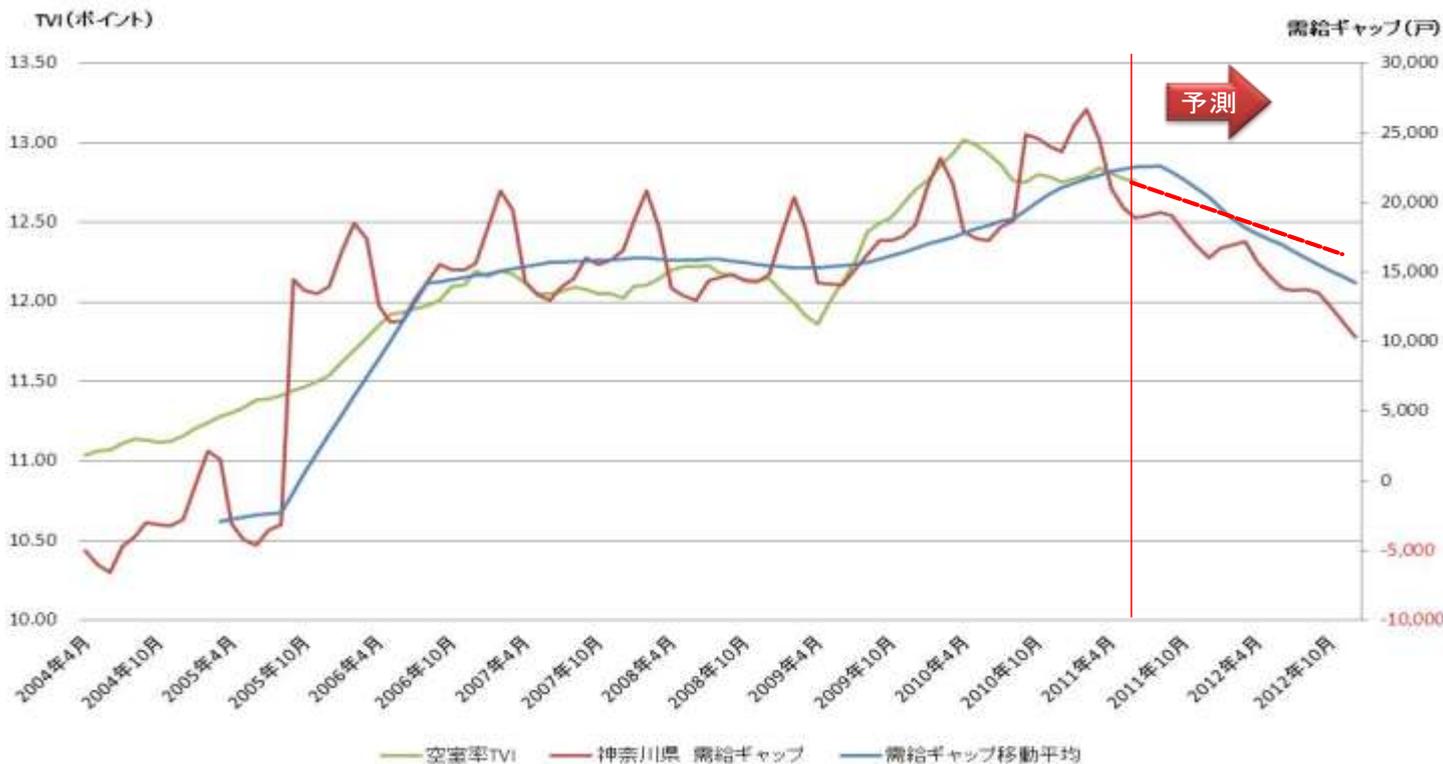
※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、東京都「住宅着工統計」、総務省「住宅土地統計調査」からタスが分析

図-5 東京市部の2012年空室率TVI予測



※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-6 神奈川県2012年空室率TVI予測



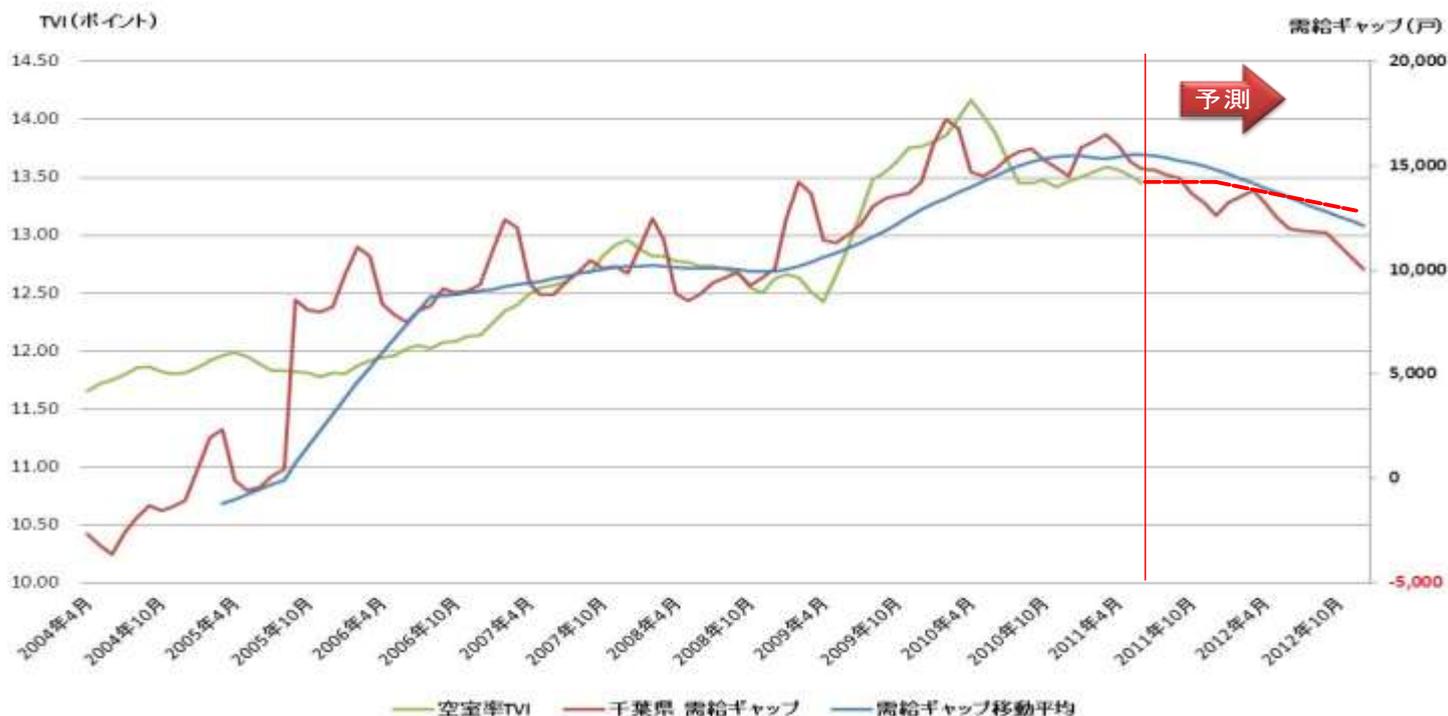
※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、東京都「住民基本台帳による世帯と人口」、東京都「住宅着工統計」、総務省「住宅土地統計調査」からタスが分析

図-7 埼玉県2012年空室率TVI予測



※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 千葉県2012年空室率TVI予測



※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

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