

# 首都圏版

2011年12月

December 2011

1. 2011年10月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 2011年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図
3. 震災後の賃貸住宅市場の変化  
(高層マンションその2)

## 1. 2011年10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)	12.21	11.99	15.51	12.77	15.62	13.37
募集期間(ヶ月)	3.09	3.10	3.03	3.46	3.47	3.69
更新確率(%)	42.93	42.42	45.77	41.86	43.21	46.42
中途解約確率(%)	40.10	40.53	37.73	41.61	40.84	38.47

※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、東京市部ともに微減となっています。  
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。東京市部についても、マンション系が微減、アパート系が微増となりました。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:22.06%、東京23区:17.18%、東京市部:40.93%です。
- ・募集期間は23区、市部共に微減となりました。
- ・東京23区は更新確率、中途解約確率共に横ばい、東京市部は更新確率が微増、中途解約確率が横ばいとなっています。

## ■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、マンション系が微減、アパート系が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44.31%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。
- ・更新確率は微増、中途解約確率は横ばいとなりました。

## ■埼玉県

- ・埼玉県の空室率TVIは高い水準で横ばいとなりました。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。埼玉県のアパート率は44.02%です。
- ・募集期間は3.5ヶ月近辺で微減傾向です。
- ・更新確率が微増、中途解約確率が微減となりました。

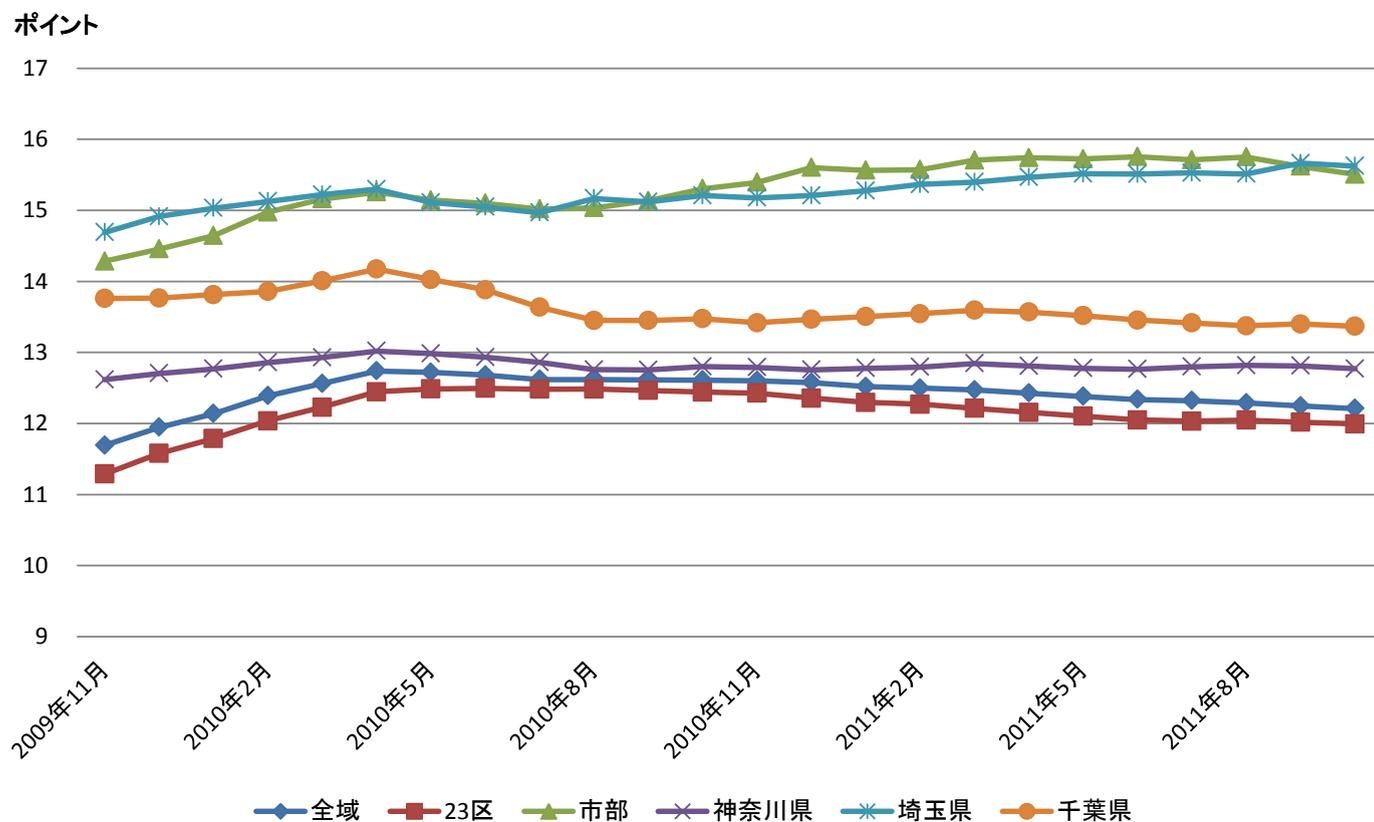
## ■千葉県

- ・千葉県の空室率TVIは微減となりました。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、アパート系が減少となっています。アパート率が45.87%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微減傾向となっています。
- ・更新確率が微減、中途解約確率が微増しました。

※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
2011年10月	12.21	11.99	15.51	12.77	15.62	13.37

※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

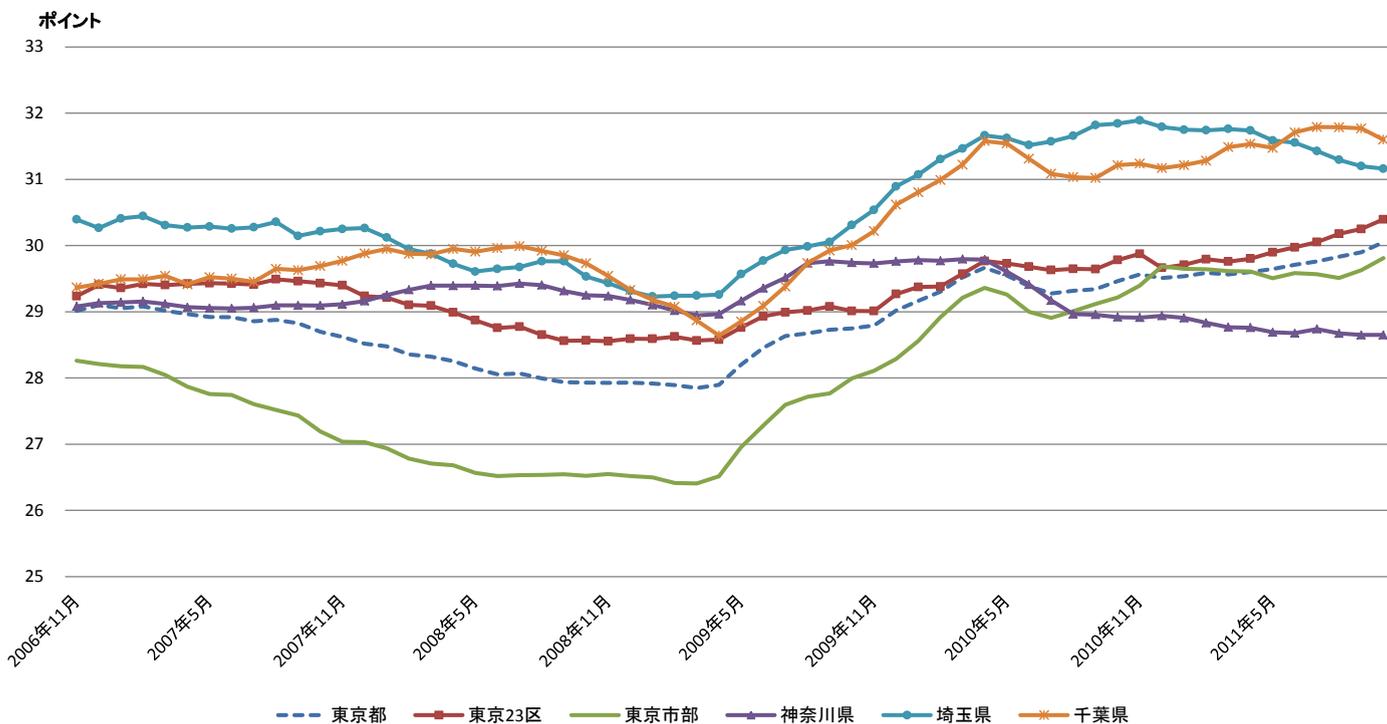
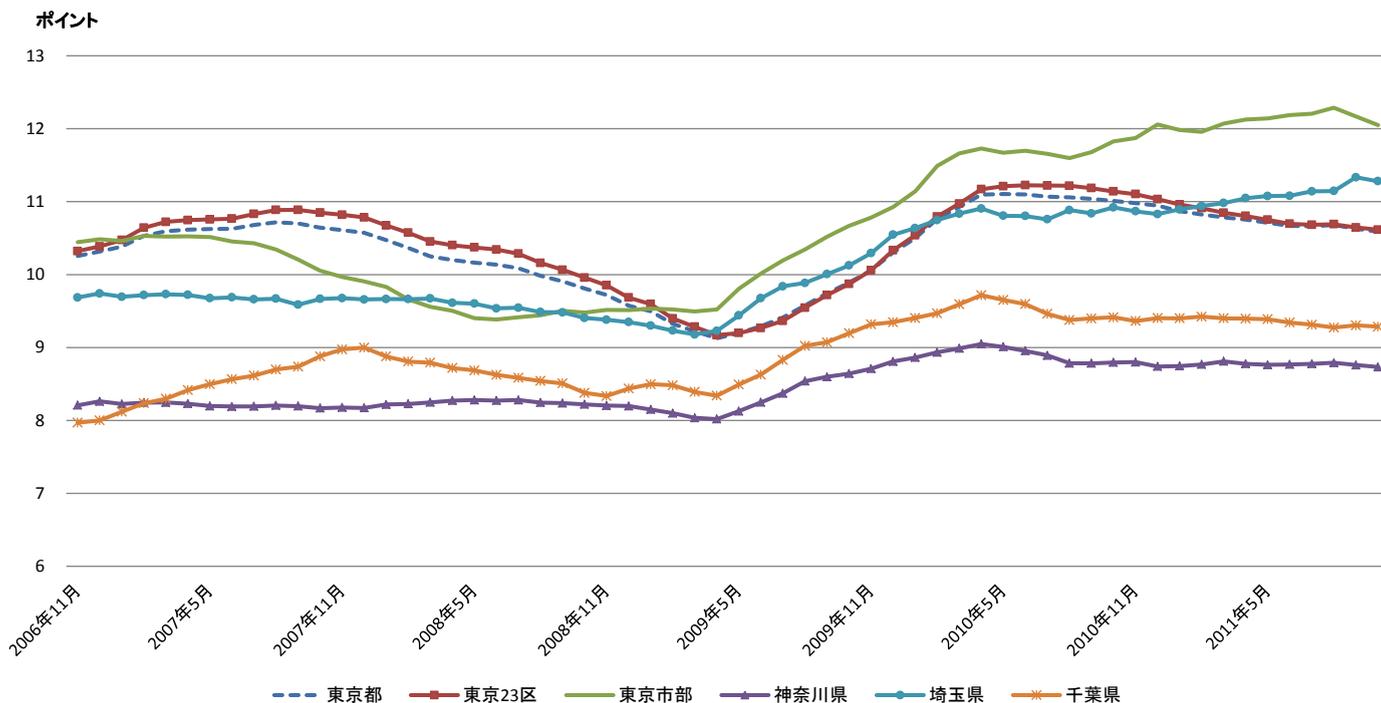


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 2011年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図

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3四半期の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3四半期の1都3県の賃貸住宅市況は、前期に比較して横浜市が「やや悪い」→「やや良い」、と好転しましたが、千葉市が「やや良い」→「やや悪い」に悪化しています。引き続き、東京市部、埼玉県では市況の悪い状態が続いています。

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。また品川区が「悪い」→「やや悪い」に好転しました。

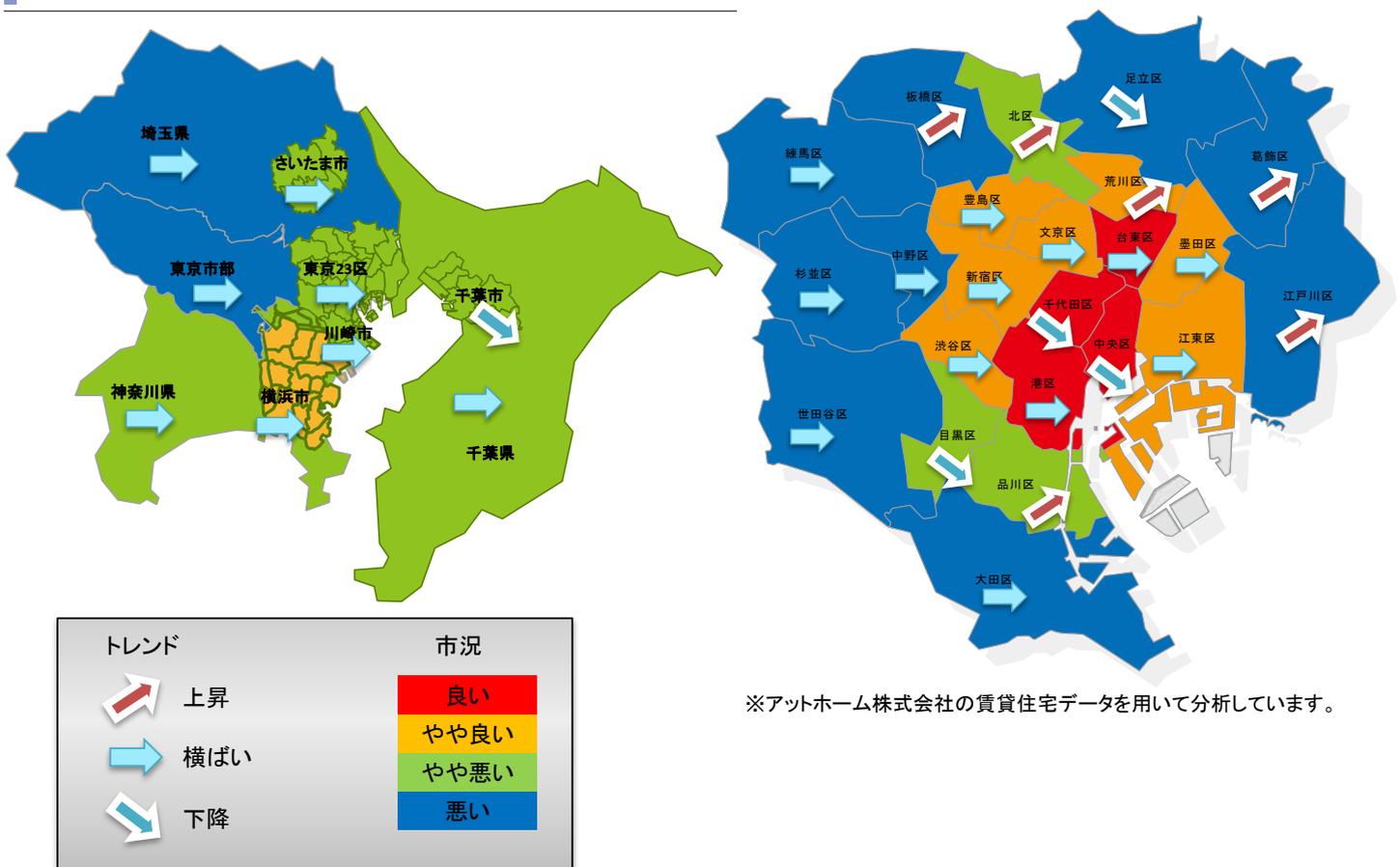
トレンドについては、東京市部が横ばいとなったほか、東京23区においても下落傾向の区が減り、横ばいや上昇の区が増加しており、震災の影響が落ち着いてきた様子が見られます。

2011年11月号で報告しました通り、首都圏の賃貸住宅の空室率は2012年に向けて改善傾向にあります。現在のところ賃料改善に結びついていない状況です。震災後の経済回復の勢いが鈍ってきていること、減少傾向とはいえ首都圏には60万戸超の空室ストックが存在すること、引き続き福島第一原子力発電所に由来する放射線問題の不安が存在していること等が要因と思われます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

※前期の賃貸住宅市況図は2011年9月30日発行のニュースリリース「1都3県賃貸住宅市況図と2011年7月期賃貸住宅指標」をご参照ください。(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol21\_residential20110930.pdf)

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

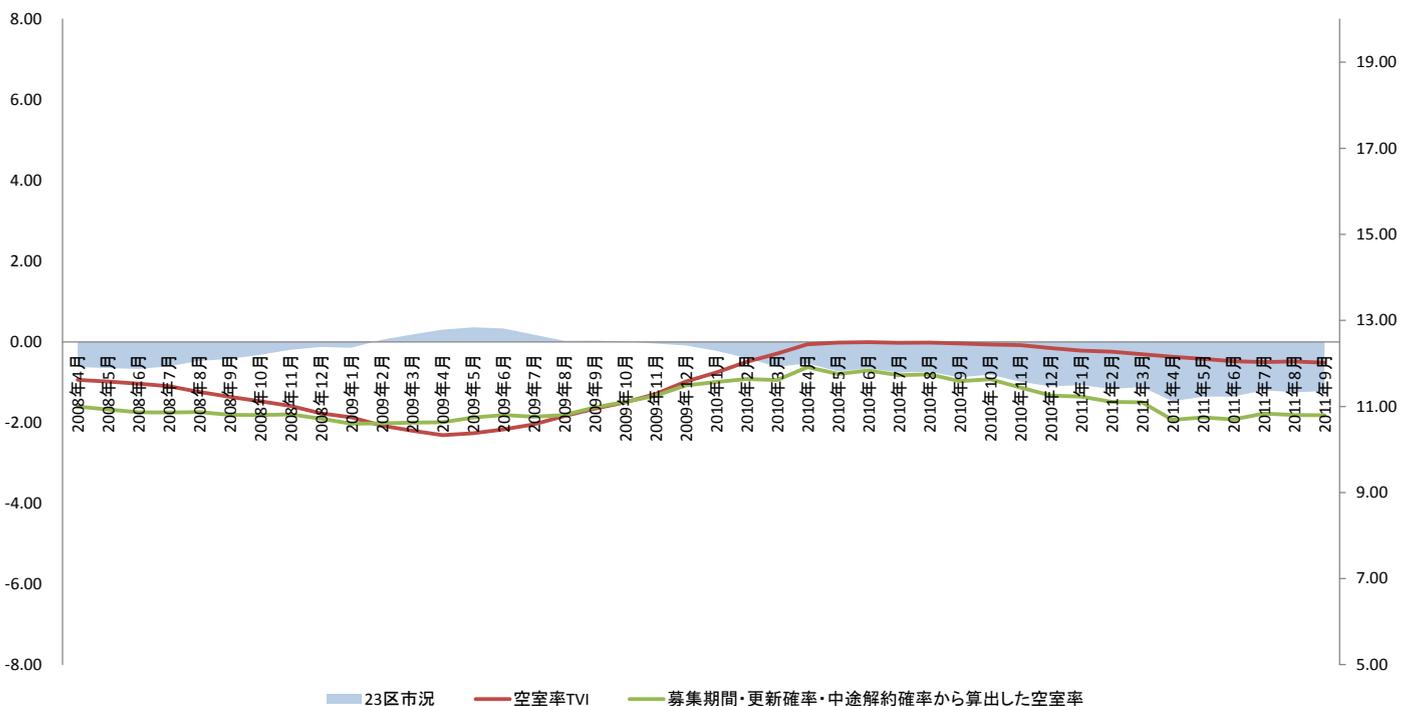
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する、②空室が存在する期間の割合に基づいて算出、という2つの方法が存在します。前者の方法にあたる算出方法が空室率TVI(タス空室インデックス)となります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています。食いだいのある部分も観測できます。(図-5 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)。

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。

### 3. 震災後の賃貸住宅市場の変化(高層マンションその2)

震災後、湾岸部のタワーマンションの動向が注目されているなか、野村不動産が2011年12月10日から「プラウドタワー東雲チャンネルコート(総戸数600戸)」の販売を開始しました。また2012年1月下旬から、三菱地所レジデンスが「ザ・パークハウス晴海 Towers クロレジデンス(総戸数約1,800戸)」の第一期883戸の販売を開始します。東雲チャンネルコートは、第一期分譲分の250戸を即日完売しており、湾岸部のタワーマンションに対する消費者の不安は、一見治まってきているようにも思われます。

株式会社タスは、2011年8月のレポートで、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、高層マンション市場の変化を分析しました。その結果、東京23区の湾岸部の区(中央区、港区、江東区、品川区、大田区、江戸川区)において、震災後に高層マンションの高層階を敬遠するトレンドが現れたことを報告しました。(詳細はこちらをご覧ください、[http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol20\\_residential20110826.pdf](http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol20_residential20110826.pdf))

震災から9か月が経過していますが、その後東京23区湾岸部の高層マンション市場にトレンドの変化はあったのでしょうか。本レポートから2回にわたって最新のデータに基づく追跡調査結果を報告します。

図-6にアットホーム株式会社の賃貸住宅データから分析した、東京23区湾岸部の区の10階建て以上賃貸住宅の所在階別募集戸数割合推移を示します。東日本大震災の発生した2011年3月に、16階以上に所在する賃貸住宅の募集割合が急上昇しました。高層階の割合は6月にかけて徐々に減少しましたが、その後9月末まで震災前よりも高層階の割合が高い状態で推移しています。震災前2年間と震災後2011年3月～9月までの平均募集割合を比較すると、震災後に現れた湾岸部の高層階を敬遠するトレンドが未だ継続していることがわかります。

	1～5階	6～10階	11～15階	16～20階	21階～
震災前2年平均	32.8%	42.3%	17.6%	3.0%	4.2%
2011年3月以降平均	29.7%	38.0%	18.6%	5.7%	7.9%
差異	-3.1%	-4.3%	1.0%	2.7%	3.7%

図-7に、東京23区湾岸部の区の10階建て以上賃貸住宅の築年別募集割合を示します。2008年以降に新築の供給が減少しているため、全体的に物件の築年が古くなる傾向にあります。この傾向を踏まえて、新築の供給割合が大きく異なる震災前2年間と震災後2011年3月～9月までの平均募集割合を比較すると、震災後に築5年以下の新しい物件を好み、築20年以上の古い物件を敬遠するトレンドが現れたことがわかります。なお、東京23区において築6～10年の賃貸住宅の更新確率が2010年8月から減少傾向になっています。従って、築6～10年の募集数が増えたのは、当初計画していた住み替えのタイミングと震災の影響の相乗効果によるものであると考えられます。

	築5年以下	築6～10年	築11～15年	築16～20年	築21年以上
震災前2年平均	45.4%	14.8%	8.5%	12.6%	18.7%
2011年3月以降平均	34.8%	18.7%	8.3%	13.1%	25.1%
差異	-10.7%	4.0%	-0.2%	0.5%	6.4%

以上から、東京23区の湾岸部の区では、築古物件の高層階が特に敬遠されており、そのトレンドは震災後半年を経過しても継続していることが類推できます。このトレンドが分譲マンションの売買にすぐ影響するかどうかは、今後の状況を見守る必要があります。しかしながら、消費者のマインドとしては考慮する必要があると思われます。

来月号では、湾岸部各区を個別に分析します。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-6 東京23区湾岸部の区の10階建て以上賃貸住宅の所在階別募集戸数割合推移

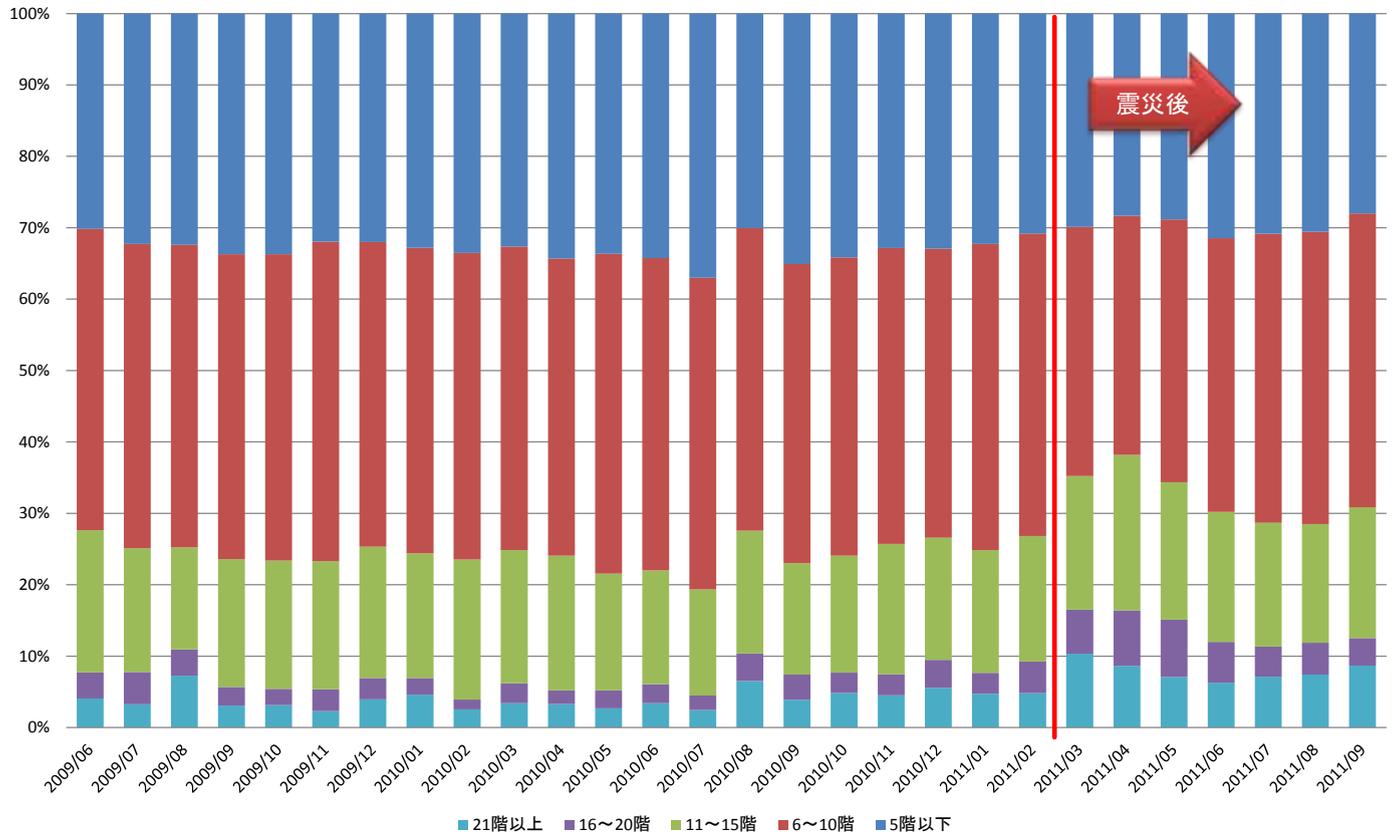
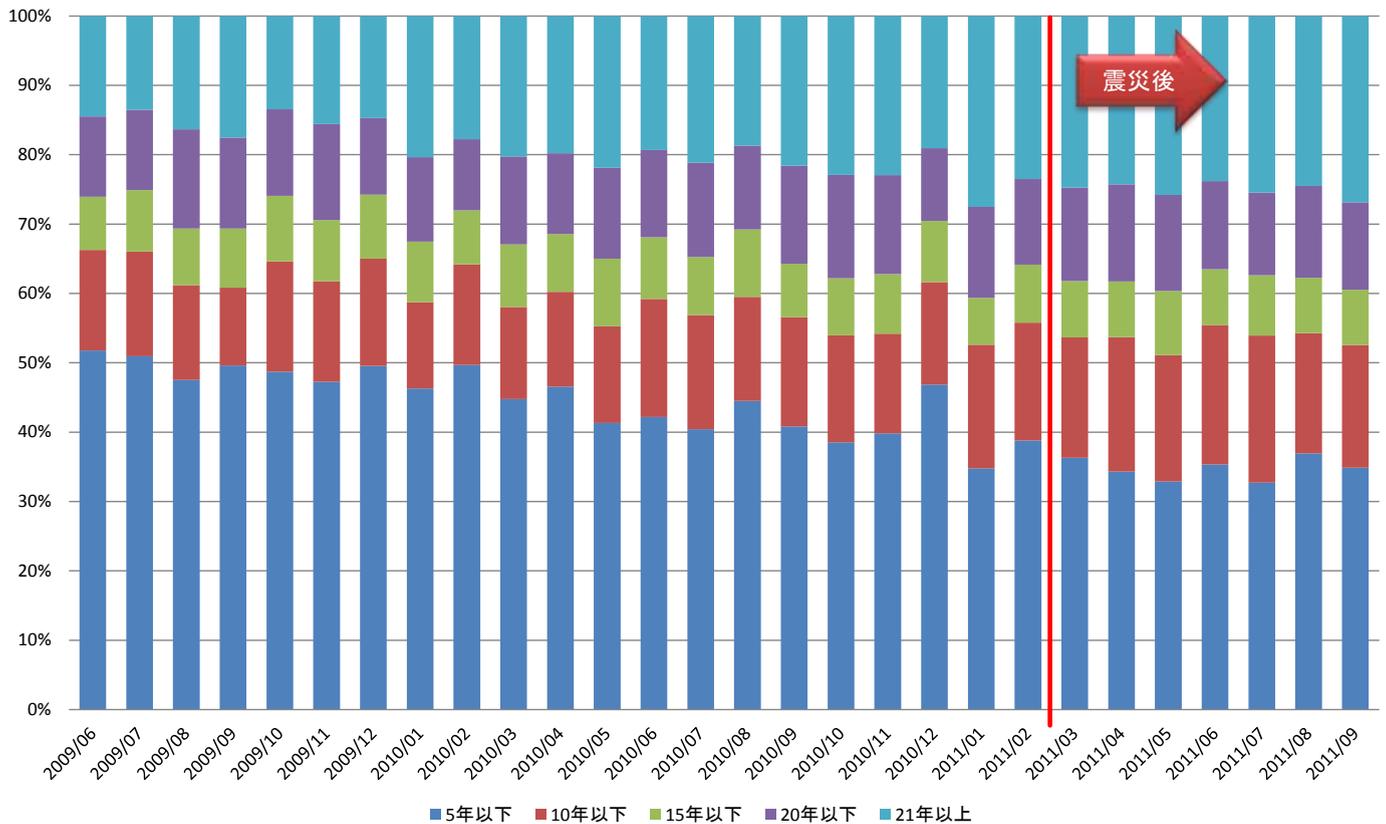


図-7 東京23区湾岸部の区の10階建て以上賃貸住宅の築年別募集戸数割合推移



※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](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](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