

首都圏版

2012年1月

January 2012

1. 2011年11月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 震災後の賃貸住宅市場の変化
(高層マンションその3)

1. 2011年11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)	12.19	11.98	15.42	12.77	15.66	13.28
募集期間(ヶ月)	3.11	3.13	3.02	3.45	3.45	3.63
更新確率(%)	42.77	42.18	46.13	42.00	43.22	45.72
中途解約確率(%)	39.86	40.23	37.86	41.86	40.86	39.21

※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区は横ばい、東京市部が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、アパート系は増加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:22.05%、東京23区:17.17%、東京市部:40.94%です。
- ・募集期間は23区が微増、市部が微減となりました。
- ・東京23区は更新確率、中途解約確率共に微減、東京市部は更新確率、中途解約確率共に微増となっています。

■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44.35%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、中途解約確率は微増となりました。

■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、アパート系共に微増となっています。埼玉県のアパート率は44.06%です。
- ・募集期間は引き続き微減傾向です。
- ・更新確率、中途解約確率共に横ばいとなっています。

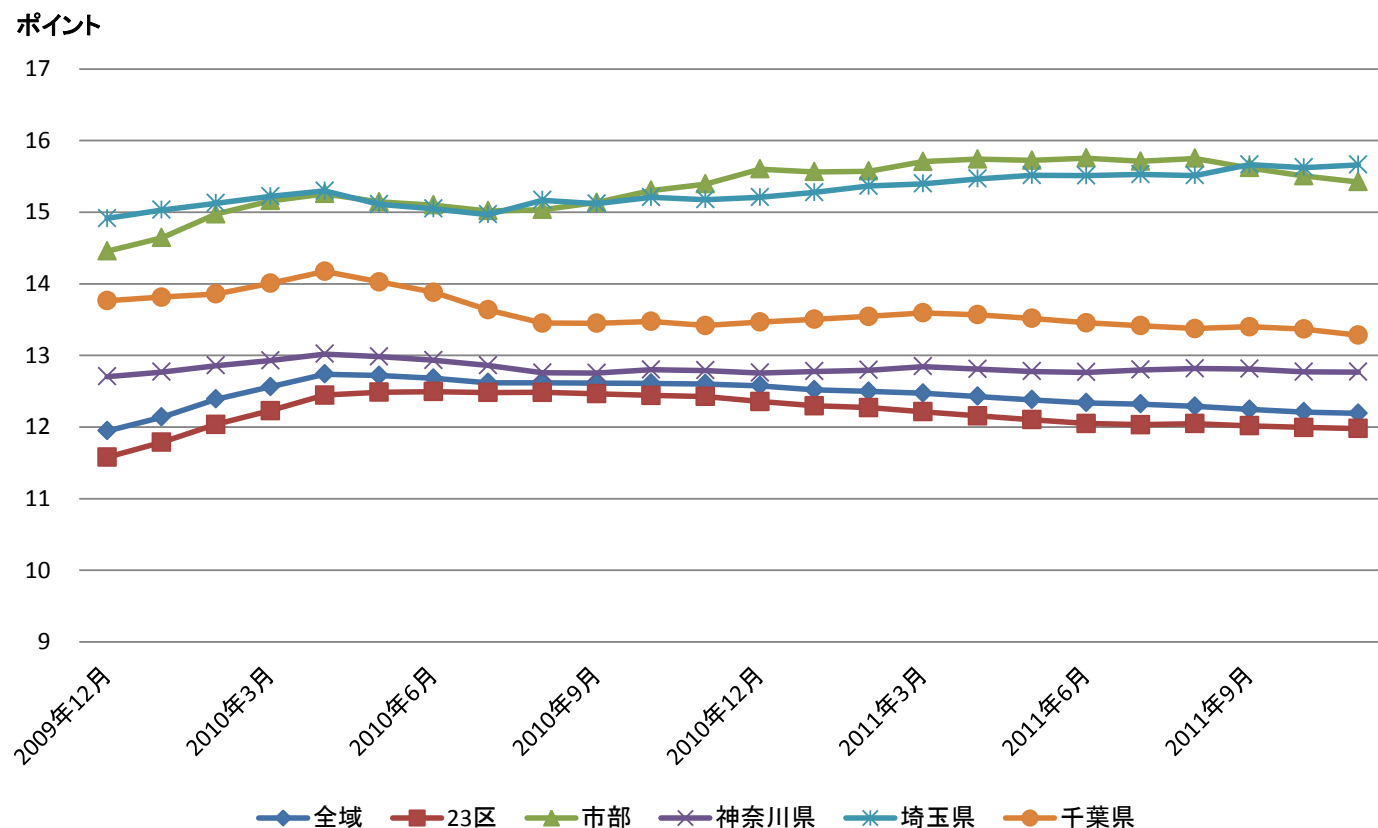
■千葉県

- ・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、アパート系共に微減となっています。アパート率が45.84%と高いため全体の数値も高くなっています。
- ・募集期間は引き続き微減傾向ですが3.6ヶ月近辺という高い水準となっています。
- ・更新確率が減少、中途解約確率が増加しました。

※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。

※2011年9月末版を提供中です。

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
2011年11月	12.19	11.98	15.42	12.77	15.66	13.28

※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

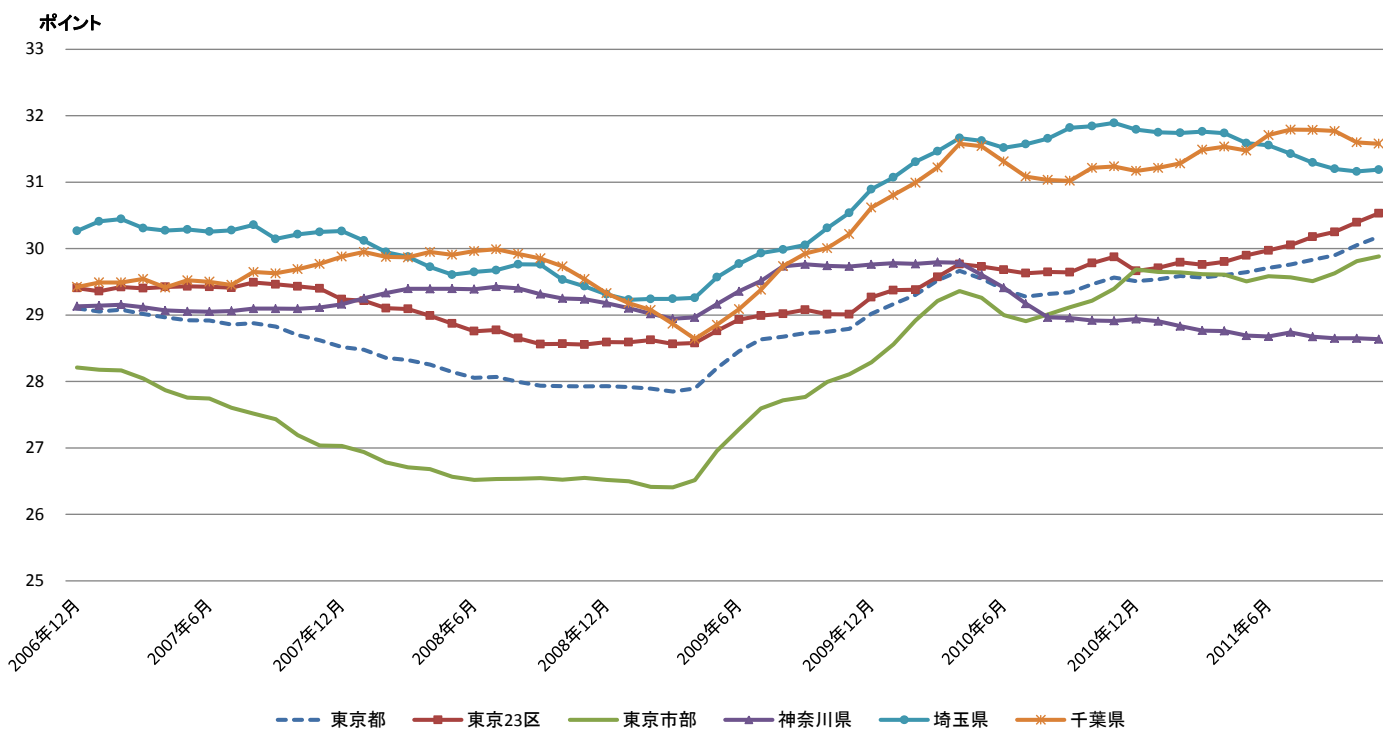
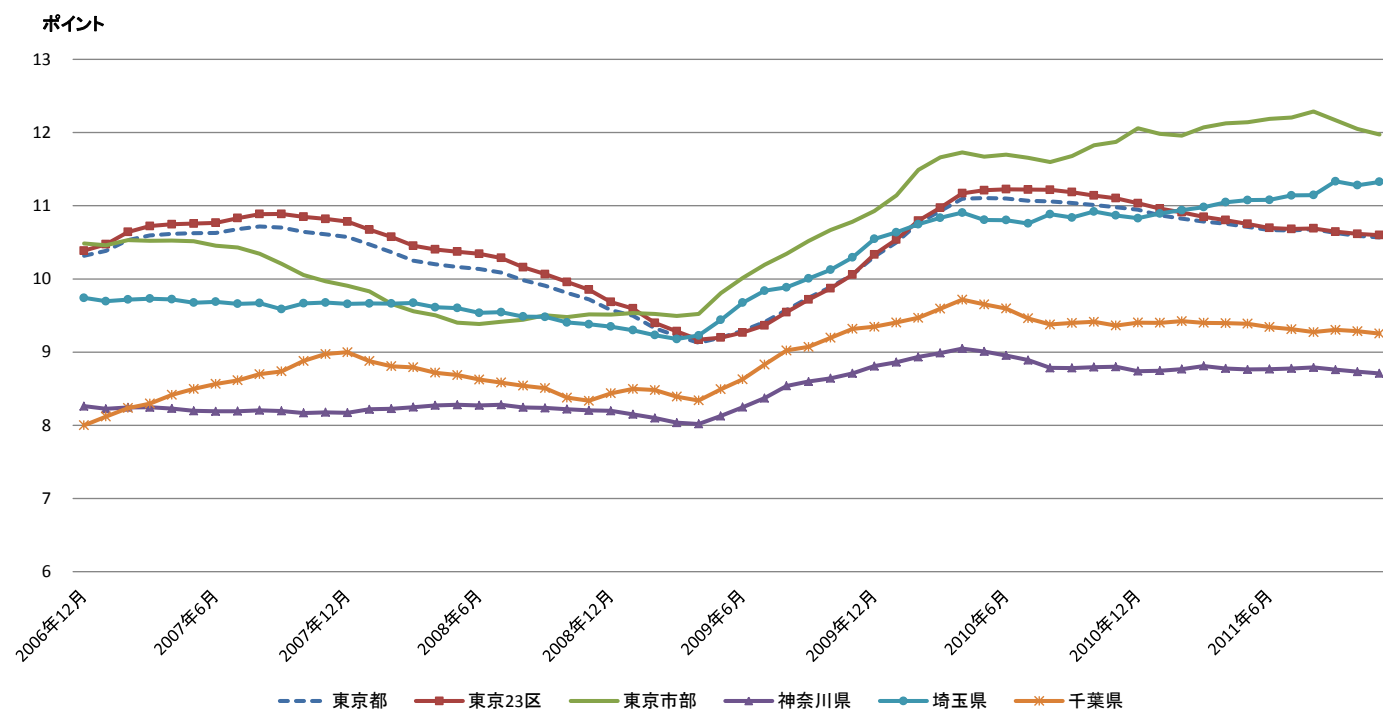


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 震災後の賃貸住宅市場の変化(高層マンションその3)

株式会社タスは、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、震災後の高層マンション市場の変化を分析しています。前回のレポートでは、9月末時点において、高層階の募集割合が震災前よりも高い状態で推移しており、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を報告しました。11月末までの最新データをもとに分析をしたところ、10月以降、高層階の募集割合は減少傾向にあり、震災前の状態に戻りつつあります。(図-4)

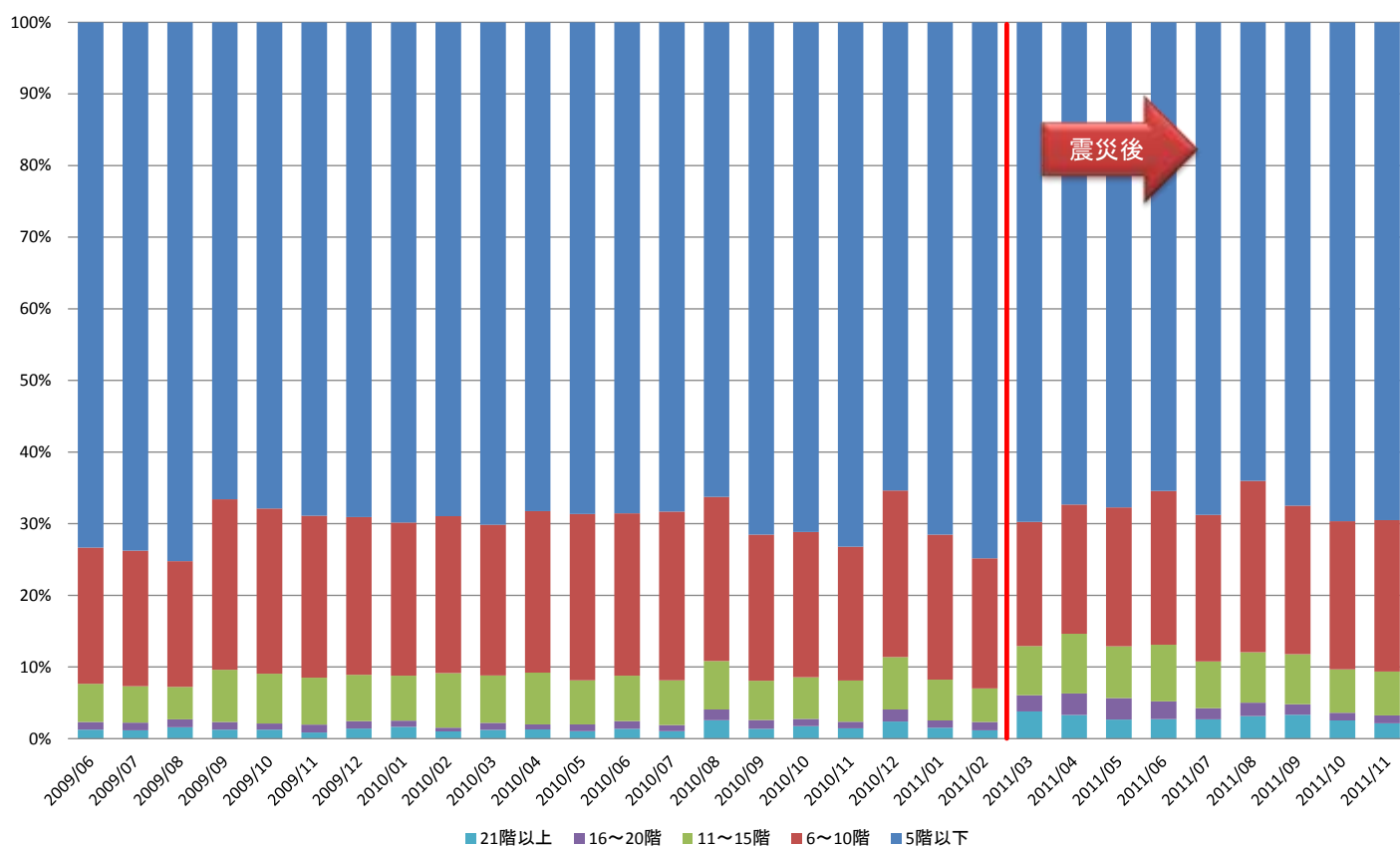
図-5～図-9に、湾岸部の区の10階建て以上の高層賃貸マンションの築年別募集割合を階層別に分析したグラフを示します。これらのグラフから、所在階が15階までのマンションにおいては、震災前2年間に比較して、震災後に築古の物件を敬遠するトレンドが現れており、11月末時点においても、このトレンドが継続していることを読み取ることができます。

一方で、16階以上のマンションにおいては、震災後も特に大きな変化が現れていません。これは、16階以上の高層賃貸マンションは築浅のものが多く、募集の70%～80%が築5年以下の物件であることに起因しています。

これらから、震災後に観察された16階以上の高層階の募集割合の増加は、新規に供給された物件に対する「借り控え」が主な理由であったということが推察できます。今後の状況を注意深く見守る必要がありますが、10月以降に高層階の募集割合が減少傾向にあるのは、築浅高層マンションの耐震性に対する消費者の不安感が薄れつつある可能性を示しています。

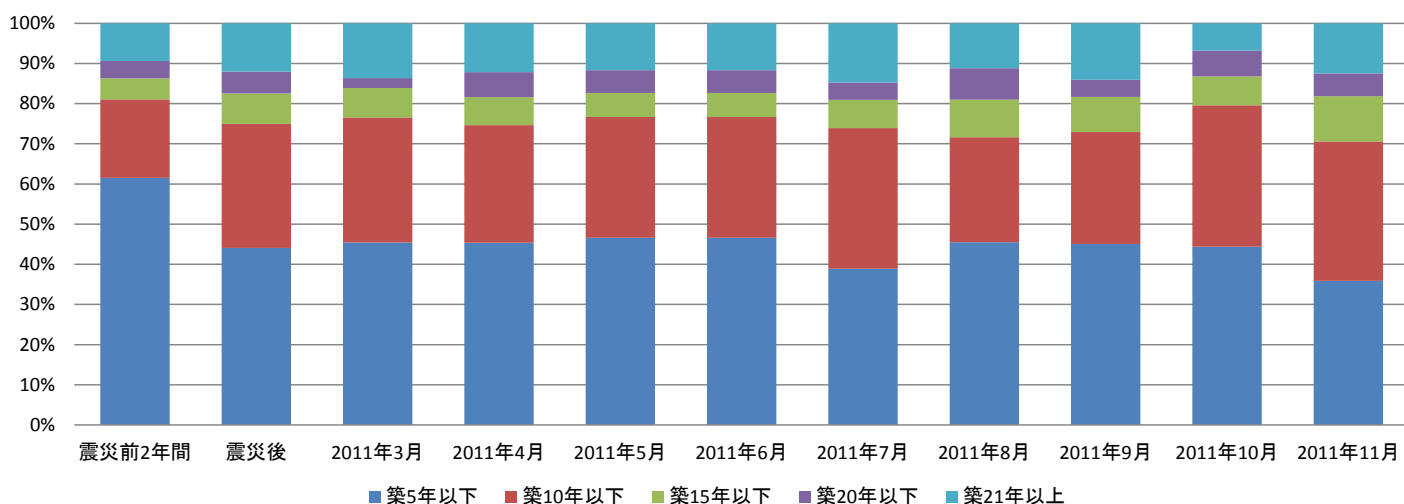
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-4 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

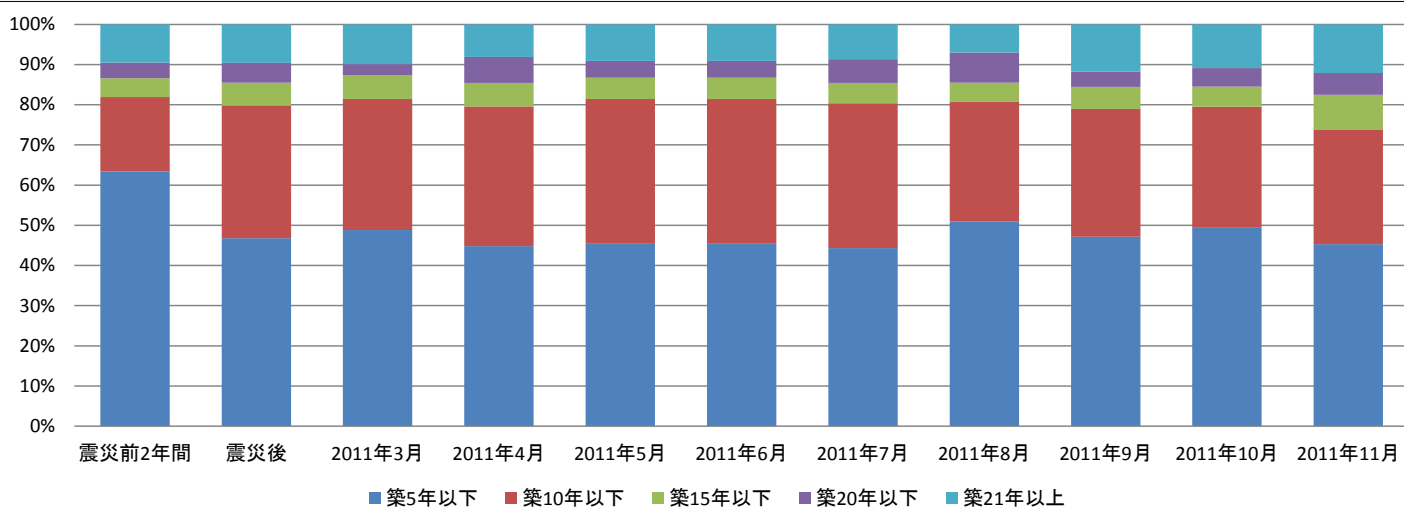


※アットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて分析しています。

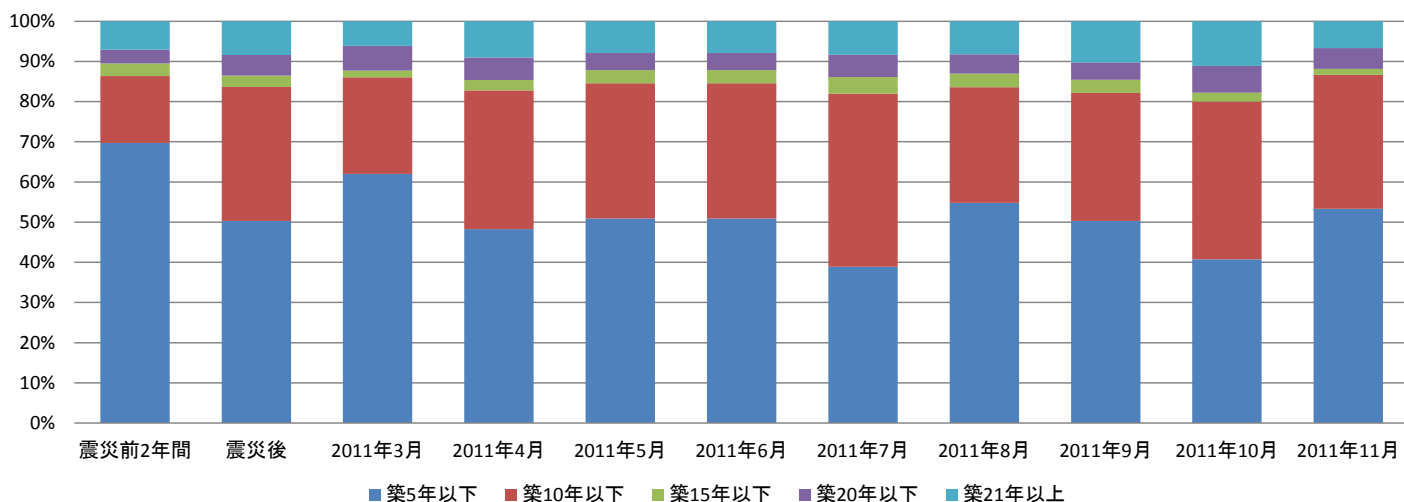
図一五 湾岸部10階建以上築年別募集割合推移(所在階5階以下)



図一六 湾岸部10階建以上築年別募集割合推移(所在階6階～10階)

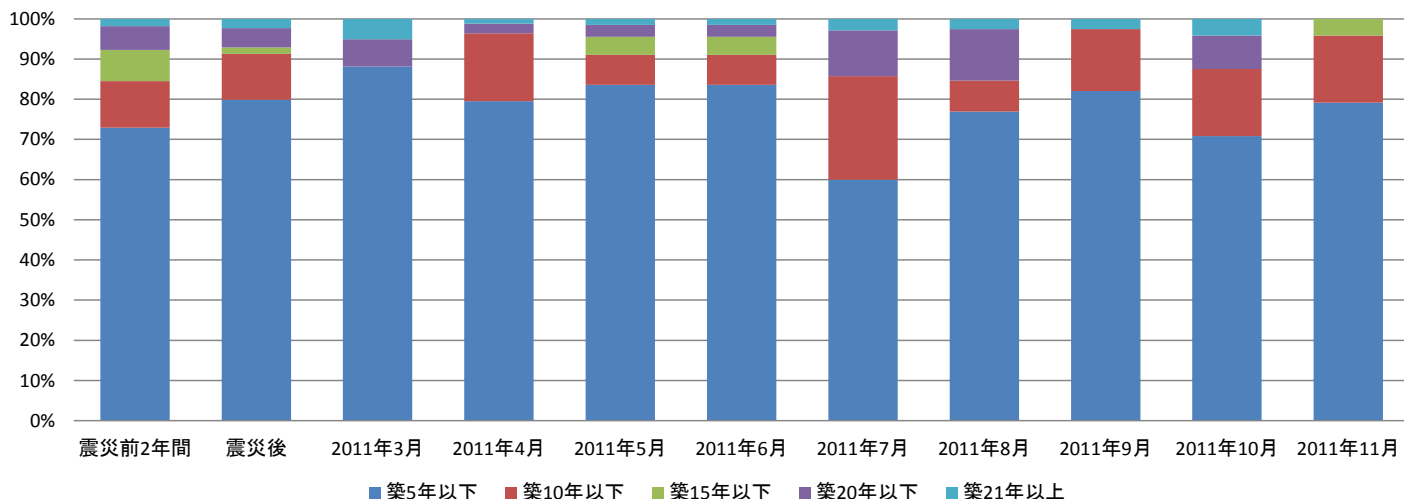


図一七 湾岸部10階建以上築年別募集割合推移(所在階11階～15階)

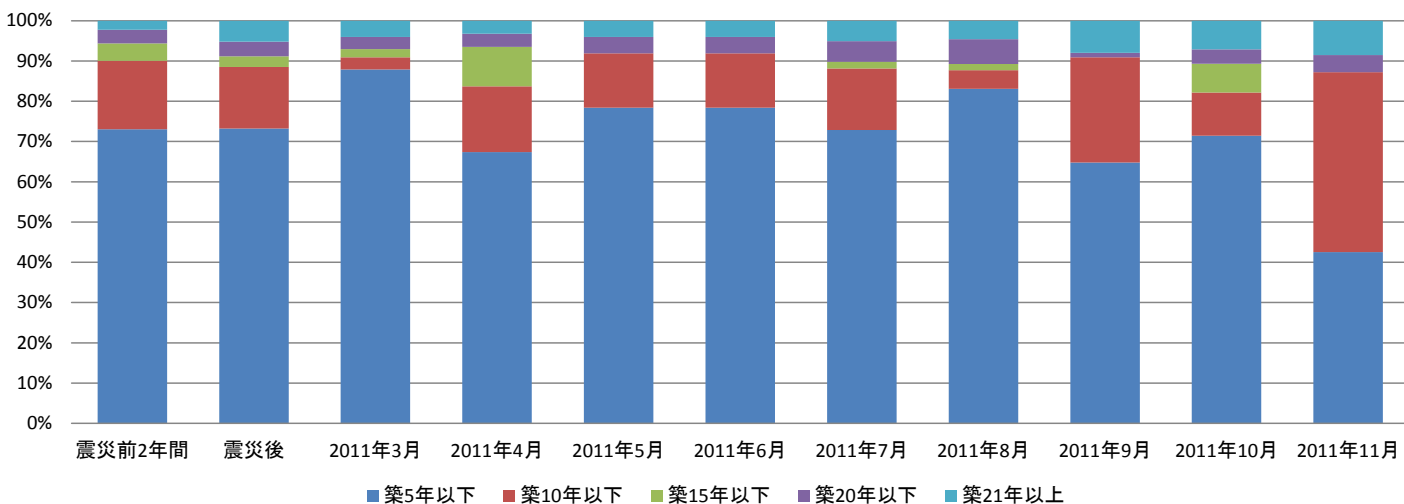


※アットホーム株式会社の賃貸住宅データを用いて分析しています。

図一八 湾岸部10階建以上築年別募集割合推移(所在階16階～20階)



図一九 湾岸部10階建以上築年別募集割合推移(所在階21階以上)



※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。

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