

# 首都圏版

2012年2月

February 2012

1. 2011年12月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 年齢別人口分布から見た東京23区の住宅市場の変化

## 1. 2011年12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)	12.12	11.95	15.21	12.72	15.68	13.13
募集期間(ヶ月)	3.08	3.11	2.99	3.44	3.41	3.62
更新確率(%)	42.62	42.14	45.39	42.72	43.70	45.37
中途解約確率(%)	40.28	40.51	39.02	41.46	41.07	38.44
賃料指数 2004年1Q=100	96.79	97.13	96.67	98.41	98.75	100.85

※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。東京市部は、マンション系が減少、アパート系が横ばいとなりました。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:40.98%です。
- ・募集期間は東京23区、東京市部共に微減となり、特に東京市部では52ヶ月ぶりに3か月を下回りました。
- ・東京23区、東京市部共に更新確率が微減、中途解約確率が微増となりました。
- ・賃料指数は、東京23区、東京市部共に微減傾向が続いていますが、これは戸数の多い1K、1Rの賃料が下落していることに起因します。

## ■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、アパート系が微減傾向、マンション系が横ばい傾向となっています。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44.38%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、中途解約確率は微減となりました。
- ・賃料指数は微減傾向が続いていますが、これは戸数の多い1K、1Rの賃料が下落していることに起因します。

## ■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、マンション系が横ばい、アパート系が微増となっています。埼玉県のアパート率は44.12%です。
- ・募集期間は引き続き微減傾向です。
- ・更新確率、中途解約確率共に微増となっています。
- ・賃料指数は横ばい傾向です。

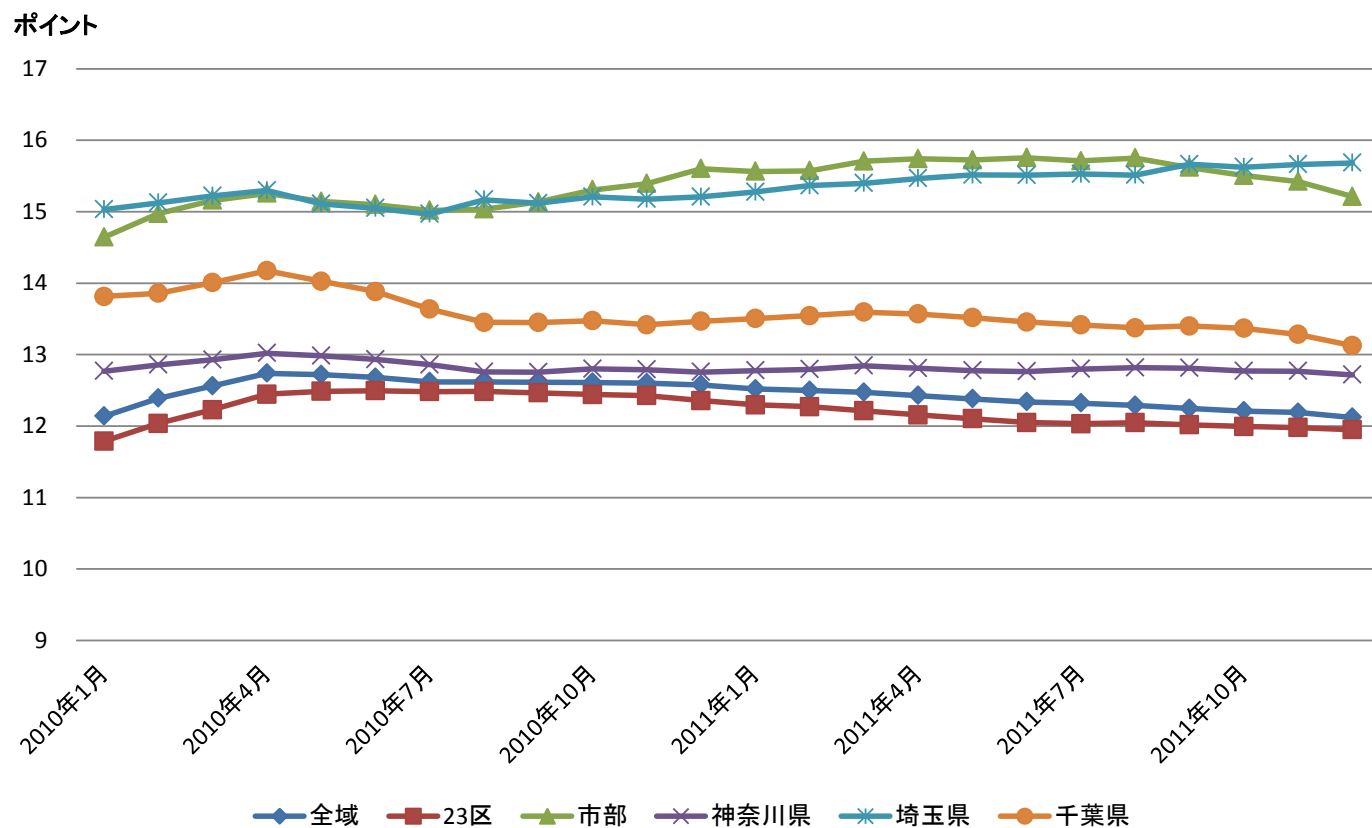
## ■千葉県

- ・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長期推移でも、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45.86%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、中途解約確率共に微減となっています。
- ・賃料指数は微増となっています。震災の影響で2011年の新規供給量が少なく需給ギャップの調整が進んでいることが原因と考えられます。

※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。

※2012年3月8日に2011年12月末版をリリースいたします。

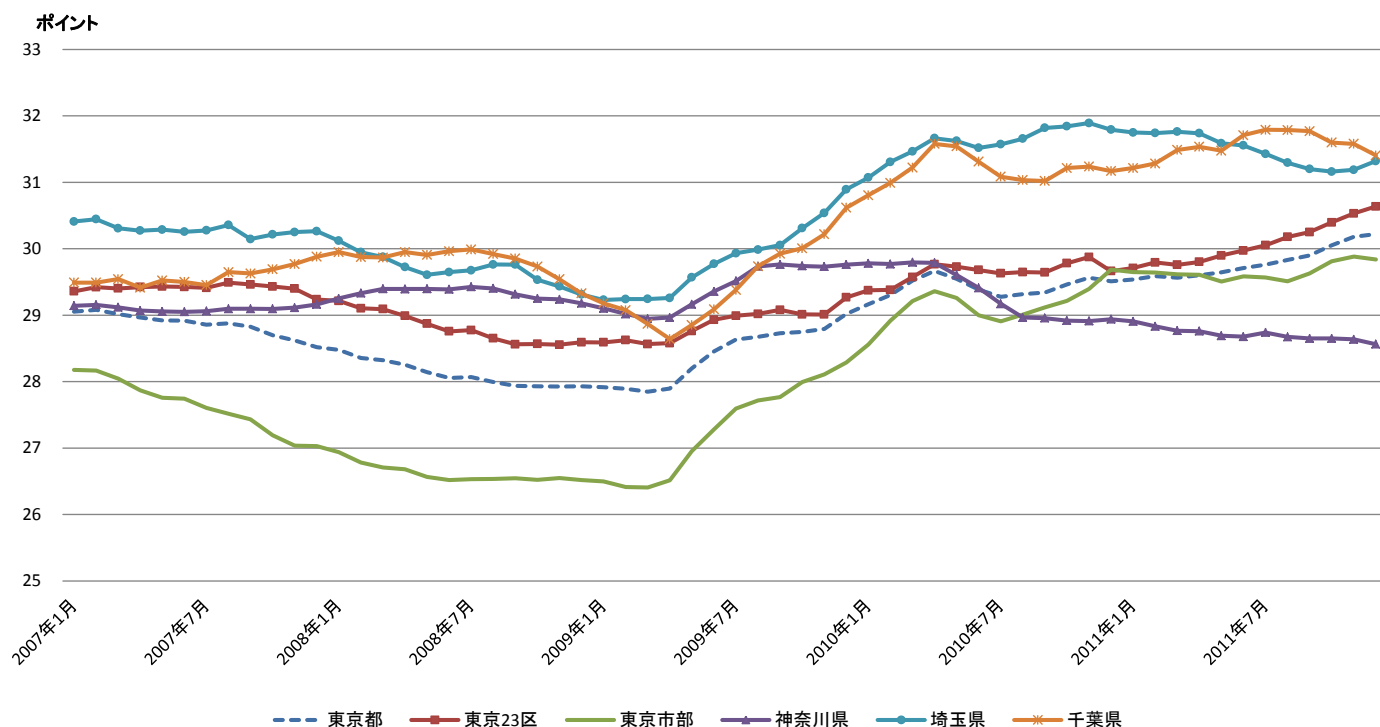
図-1 空室率TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)



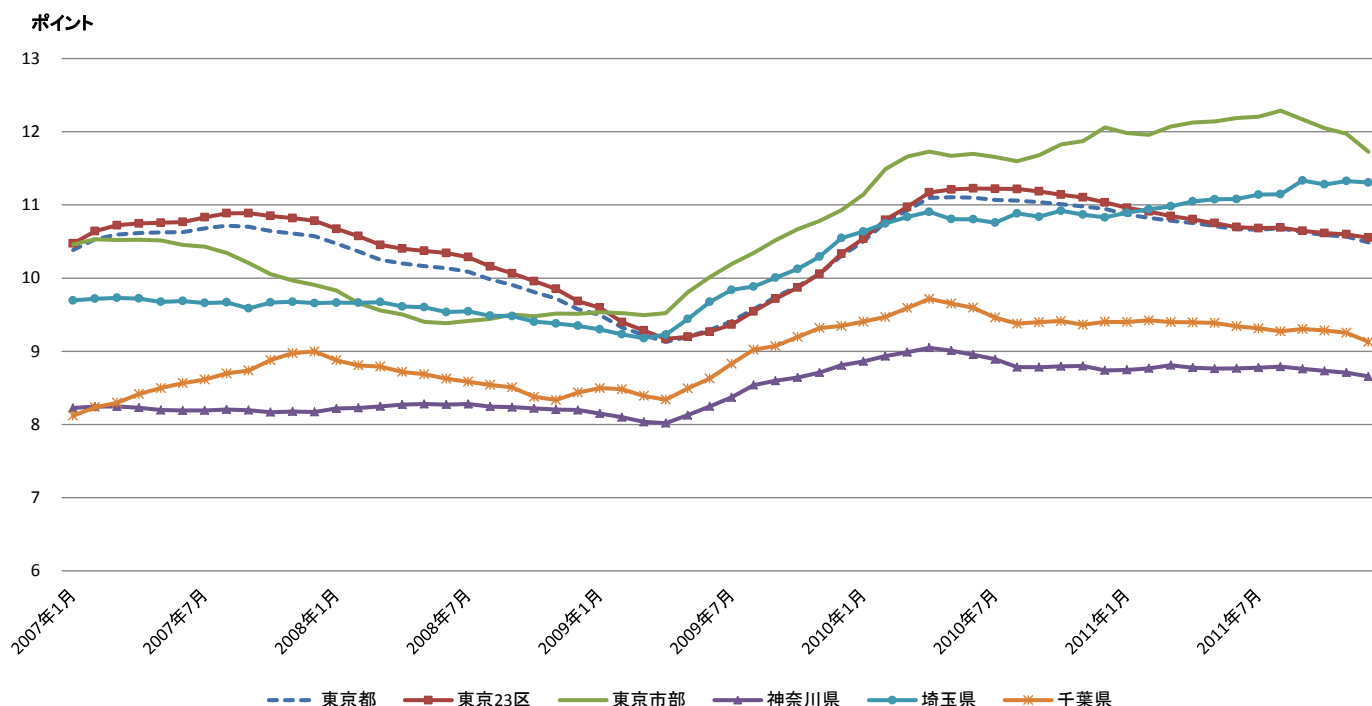
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2010年1月	12.14	11.79	14.64	12.77	15.03	13.81
2010年2月	12.39	12.04	14.97	12.86	15.12	13.86
2010年3月	12.56	12.23	15.16	12.93	15.22	14.01
2010年4月	12.74	12.45	15.26	13.02	15.30	14.17
2010年5月	12.72	12.49	15.14	12.98	15.11	14.03
2010年6月	12.68	12.49	15.10	12.93	15.05	13.88
2010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
2011年12月	12.12	11.95	15.21	12.72	15.68	13.13

※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。

図ー2 1都3県アパート系(木造、軽量鉄骨)空室率TVI



図ー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。

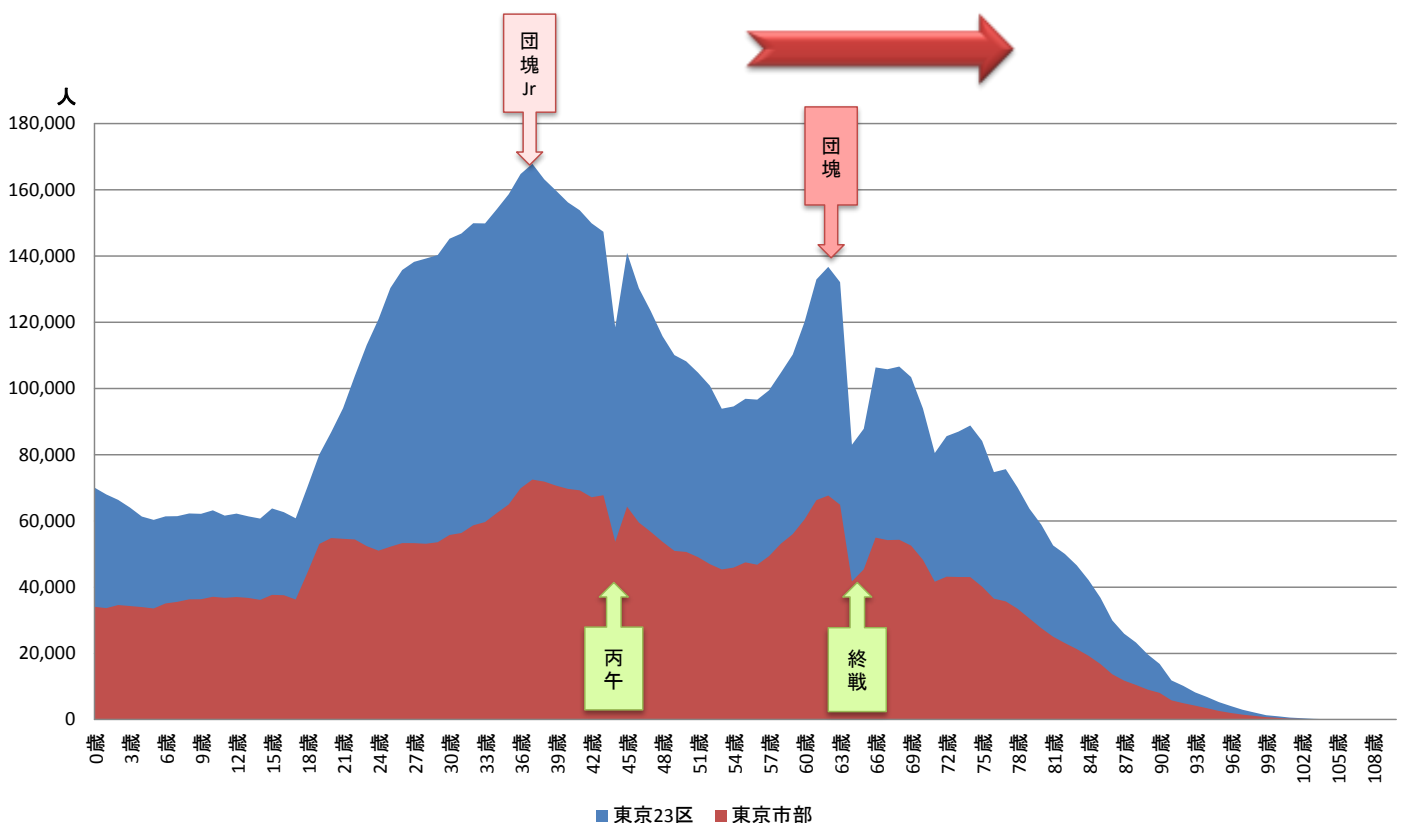
## 2. 年齢別人口分布から見た東京23区の住宅市場の変化

首都圏においても少子高齢化は着実に進んでいます。今回は国勢調査に基づき、東京23区の高齢化の状況およびそれが今後の市場にどのような変化をもたらす可能性があるかを考察します。

平成22年国勢調査から作成した平成22年時点の東京23区および東京市部の年齢別人口分布を図-4に示します。これが「デフレの正体」で有名になった、いわゆる人口の波と呼ばれるものです。60歳～63歳にかけての山が団塊の世代(第1次ベビーブーム)、37歳を頂点とした山が団塊ジュニア世代(第2次ベビーブーム)となります。団塊の世代の直前にある谷は第二次世界大戦の影響、44歳にある谷は丙午にあたります。この分布は矢印の方向にスライドしていきますので、この調査から2年後の平成24年は、まさに団塊の世代が高齢者の仲間入りをしようとしているところです。東京23区の特徴として、団塊ジュニア世代の山が団塊の世代よりも著しく高いということを挙げるすることができます。これは、若い世代の流入が活発であるということの他に、団塊の世代が自宅を購入しようとしていた時期はバブル前後であったため、住宅の取得しやすい東京市部や周辺3県に団塊の世代が流出したことが理由として考えられます。1都3県の5歳毎の人口分布(図-5)からも周辺3県、特に埼玉県と千葉県に団塊の世代が多く居住しており、今後一気に高齢化が進む可能性を示しています。東京23区は首都圏の中でも比較的緩やかに高齢化が進行すると考えられます。

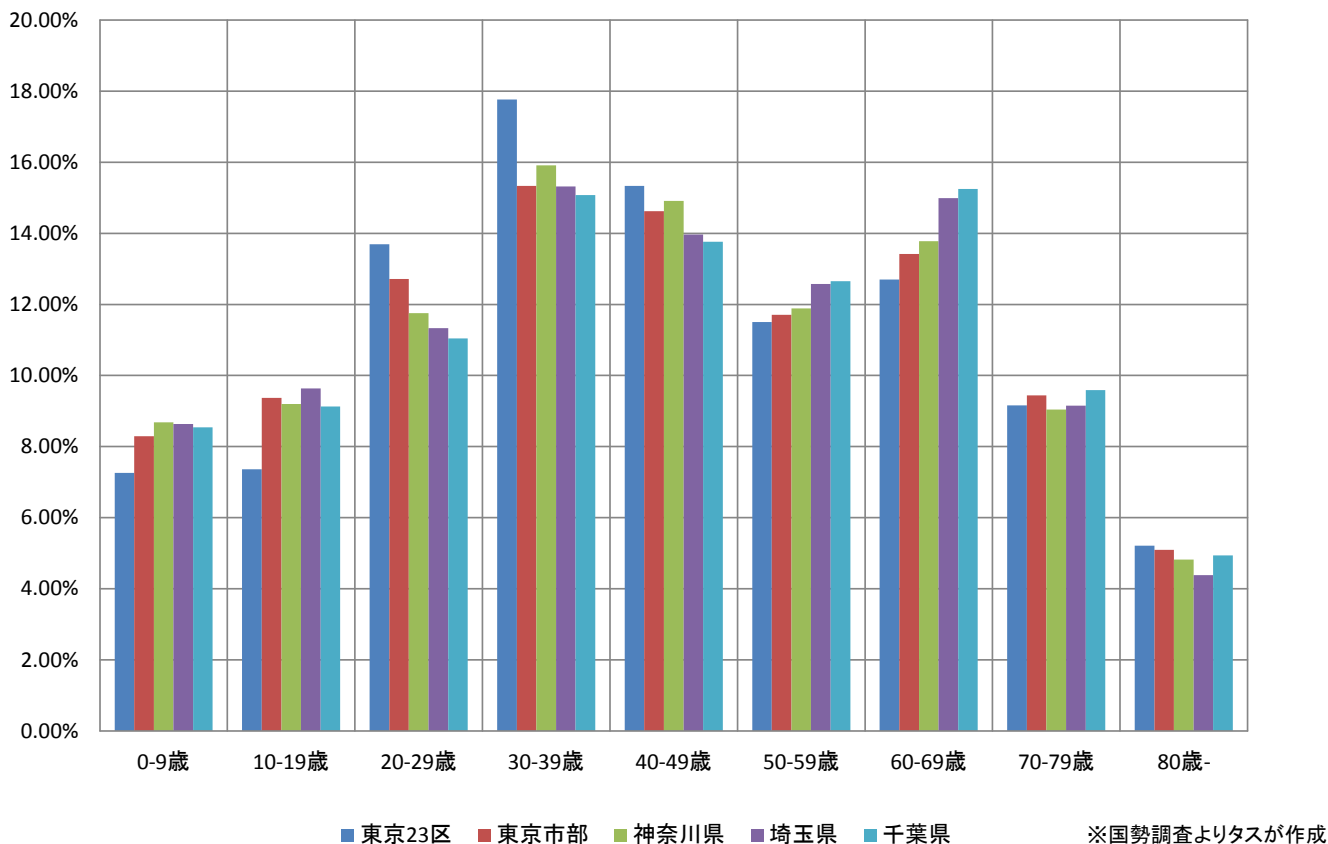
次に東京23区全世帯の年齢別分布の推移(1990年～2010年)を図-6に示します。右側が年齢分布の割合、左が年齢別の世帯数を示しています。65歳以上の高齢者の割合、世帯数とも1990年から一貫して増加傾向にあります。一方で2000年以降35歳～50歳の世代人口の増加も著しく、団塊ジュニアを中心とした世帯が多く流入していることが読み取れます。

図-4 東京都 平成22年時点の年齢別人口分布

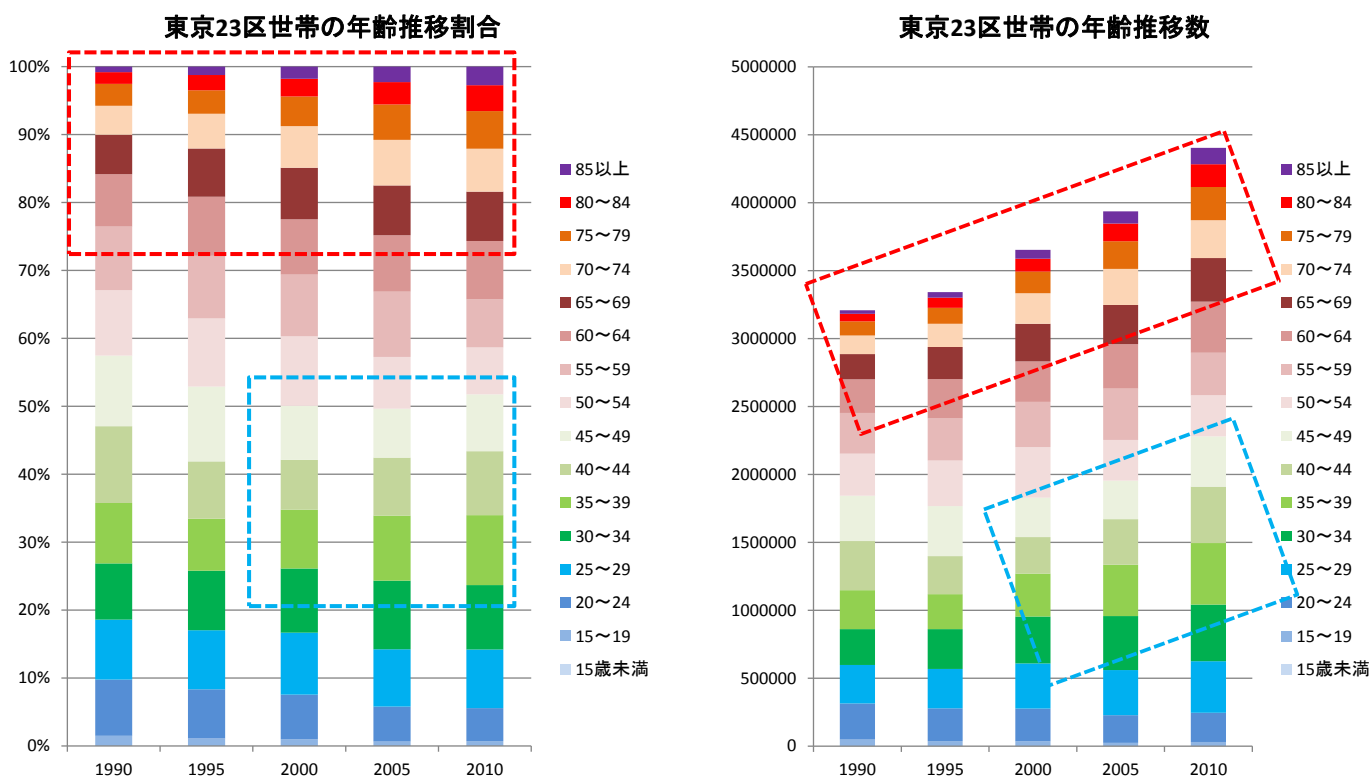


※国勢調査よりTASが作成

図一5 平成22年時点 1都3県年齢別人口分布



図一6 東京23区 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 全世帯



※本発表内容の転載にあたりましては、「分析: 株式会社タス、データ提供: アットホーム(株)」という表記をお使い頂きますよう、お願い申し上げます。



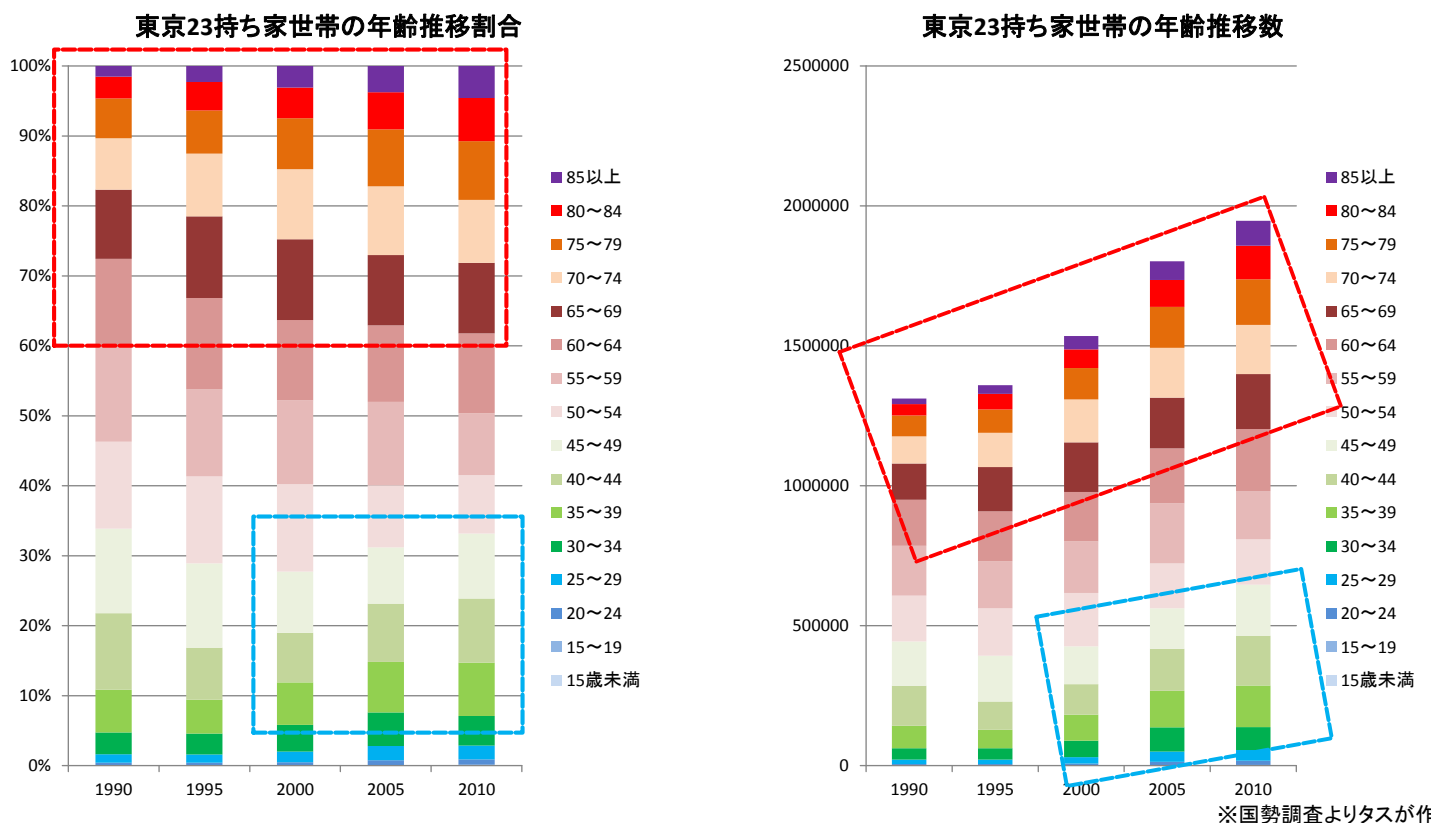
東京23区の持ち家世帯のみのグラフを図一七に示します。こちらでも世帯主の高年齢化が進むとともに、2000年以降30歳～50歳の世帯が増加しています。この時期に団塊ジュニア世代が旺盛に持ち家を取得しており、これが2002年2月から73ヶ月継続した「いざなぎ景気」を後押ししていたものと思われます。日本では第3次ベビーブームは起こらなかったため、今後景気を後押しするような購買層の大きな波は期待できません。

図一八に東京23区の単独世帯のみのグラフを示します。こちらでも同様に高齢化が進んでいるとともに、30歳～50歳の世帯が増加していることがわかります。特に高齢者の単独世帯の増加幅が大きくなっており、平成22年の国勢調査の時点で、65歳以上の単独世帯は約46万世帯にのぼっています。東京23区の持ち家は相続される可能性が高いため、全てが空家になるわけではありませんが、日本人の平均寿命(男性79.64歳、女性86.39歳)を考慮すると、今後20年以内に最大で46万戸の空き家が供給される可能性があることを示しています。また、このグラフから30歳～50歳の単独世帯も増加していることがわかります。これらの多くは未婚者であると考えられますので、晩婚化、少子化にも拍車がかかっていることが読み取れます。

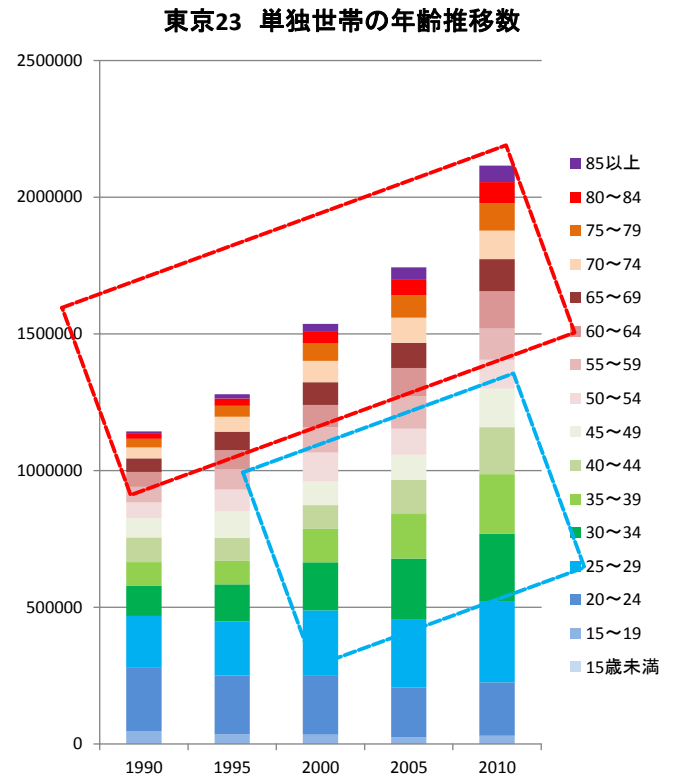
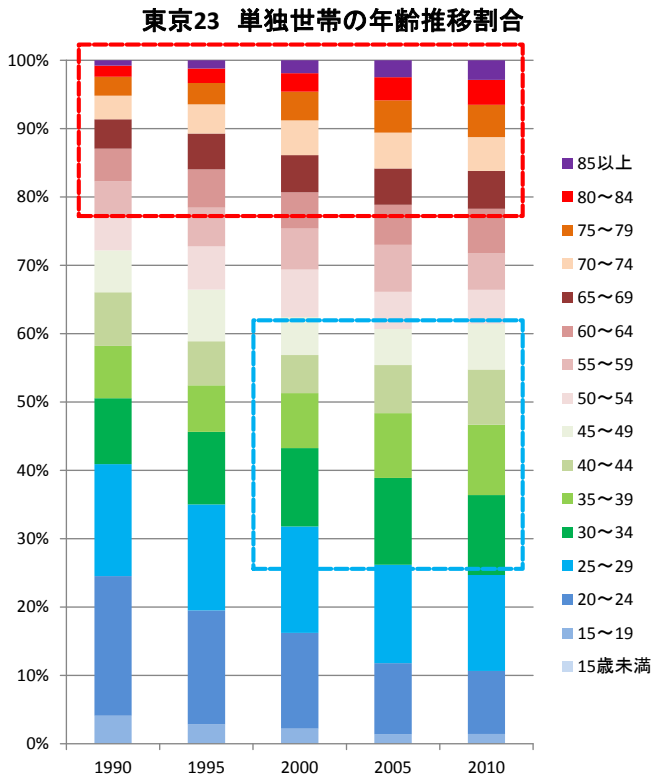
さらに、民間借家の単独世帯のみを抜き出したグラフを図一九に示します。持ち家ほど増加幅は大きくありませんが、民間借家においても65歳以上の高齢者が増加しているのがわかります。65歳以上の世帯は約15万戸ですので、こちらでも平均寿命から推定すると最大で5年以内に約3万戸、10年以内に約7万戸、15年以内に約12万戸、20年以内に約15万戸の空室が賃貸住宅市場に供給されます。さらにその5年後には約7万戸の団塊の世代が続いています。賃貸住宅の空室率は需給ギャップに相関が高いため、高齢化の進展による空室の大量供給は、空室率の上昇要因となります。

このように今後20年間で、東京23区の住宅市場には大量の空き家が供給されることとなります。一方で2020年以降は東京23区においても世帯数が減少することが予測されています。滅失される戸数が現状から変化しないと仮定すると、新規供給数を削減してストック活用に舵を切らない限り、空家率が大幅に上昇することが懸念されます。  
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図一七 東京23区 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 持ち家世帯のみ

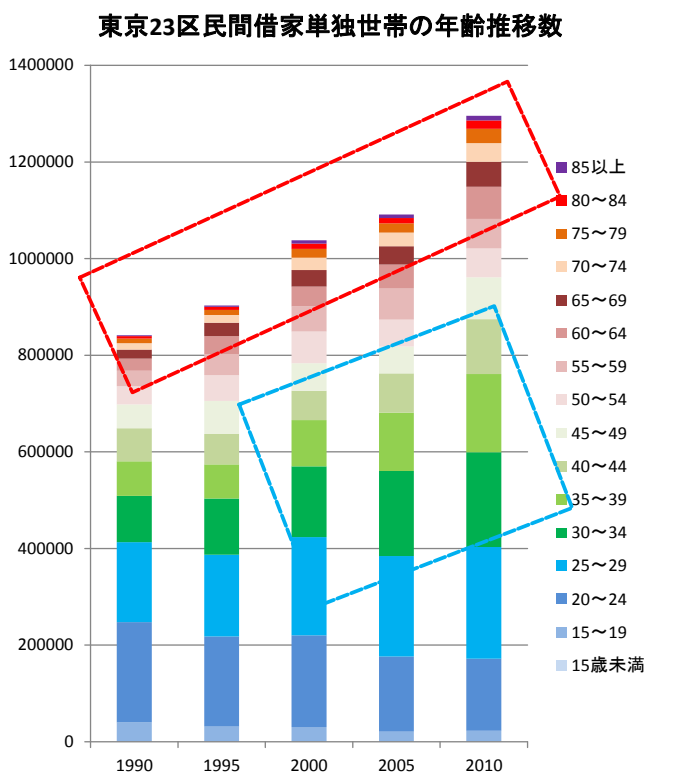
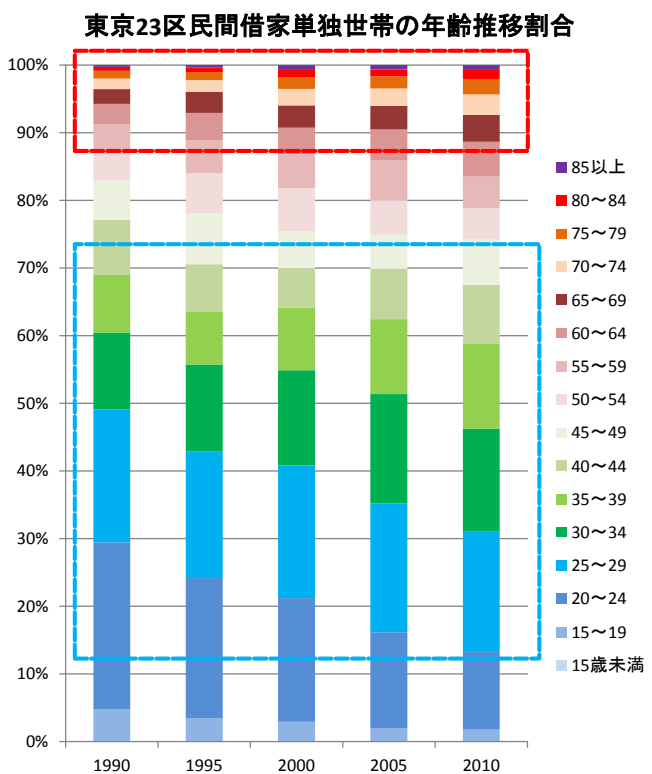


図一八 東京23区 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 単独世帯のみ



※国勢調査よりタスが作成

図一九 東京23区 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 単独世帯、民間借家のみ



※国勢調査よりタスが作成

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析:株式会社タス、データ提供:アットホーム(株)」という表記をお使い頂きますよう、お願い申し上げます。



## 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](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