

首都圏版

2012年3月

March 2012

1. 2012年1月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 2011年第4四半期 1都3県賃貸住宅市況図
3. 首都圏の人口移動の状況

1. 2012年1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)	12.11	11.94	15.17	12.66	15.74	13.08
募集期間(ヶ月)	3.09	3.11	2.98	3.45	3.42	3.29
更新確率(%)	42.85	42.46	45.19	42.48	44.37	45.58
中途解約確率(%)	39.74	39.94	38.61	41.82	40.02	38.20

※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、マンション系は東京23区が微減、東京市部が減少傾向で推移しています。アパート系は東京23区、東京市部共に増加傾向となっています。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:22.07%、東京23区:17.19%、東京市部:40.99%です。
- ・募集期間は東京23区が横ばい、東京市部が微減となりました。
- ・東京23区は更新確率が微増、中途解約確率が微減となりました。東京市部は更新確率、中途解約確率共に微減となりました。

■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が、アパート率が44.42%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りました。

■埼玉県

- ・埼玉県の空室率TVIは微増傾向となっています。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移では、マンション系が微増、アパート系が横ばいとなっています。埼玉県のアパート率は44.14%です。
- ・募集期間は3.4ヶ月近辺で横ばい傾向です。
- ・更新確率が増加、中途解約確率が減少しました。

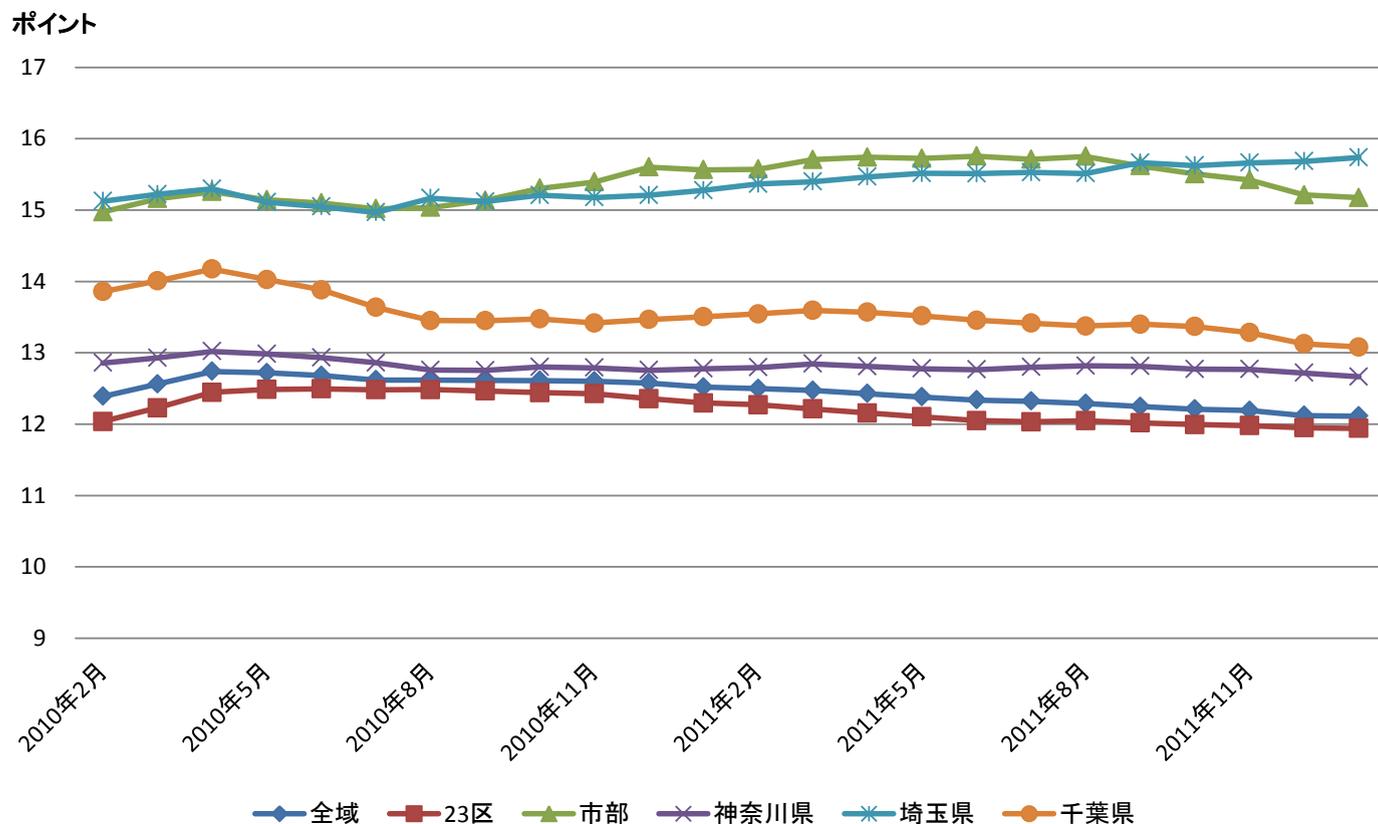
■千葉県

- ・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45.85%と高いため全体の数値も高くなっています。
- ・募集期間は大幅に減少しました。
- ・更新確率は微増、中途解約確率は微減となっています。

※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。

※2012年3月8日に2011年12月末版をリリースしました。

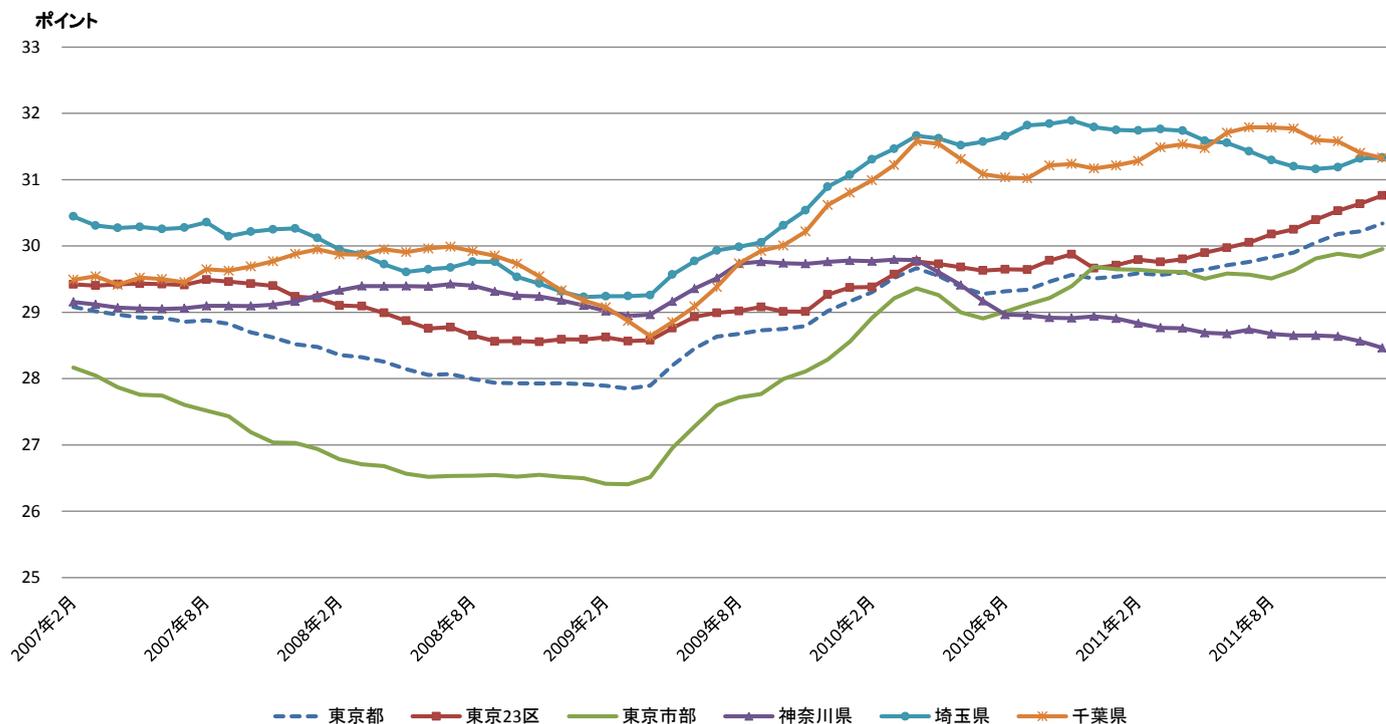
図-1 空室率TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)



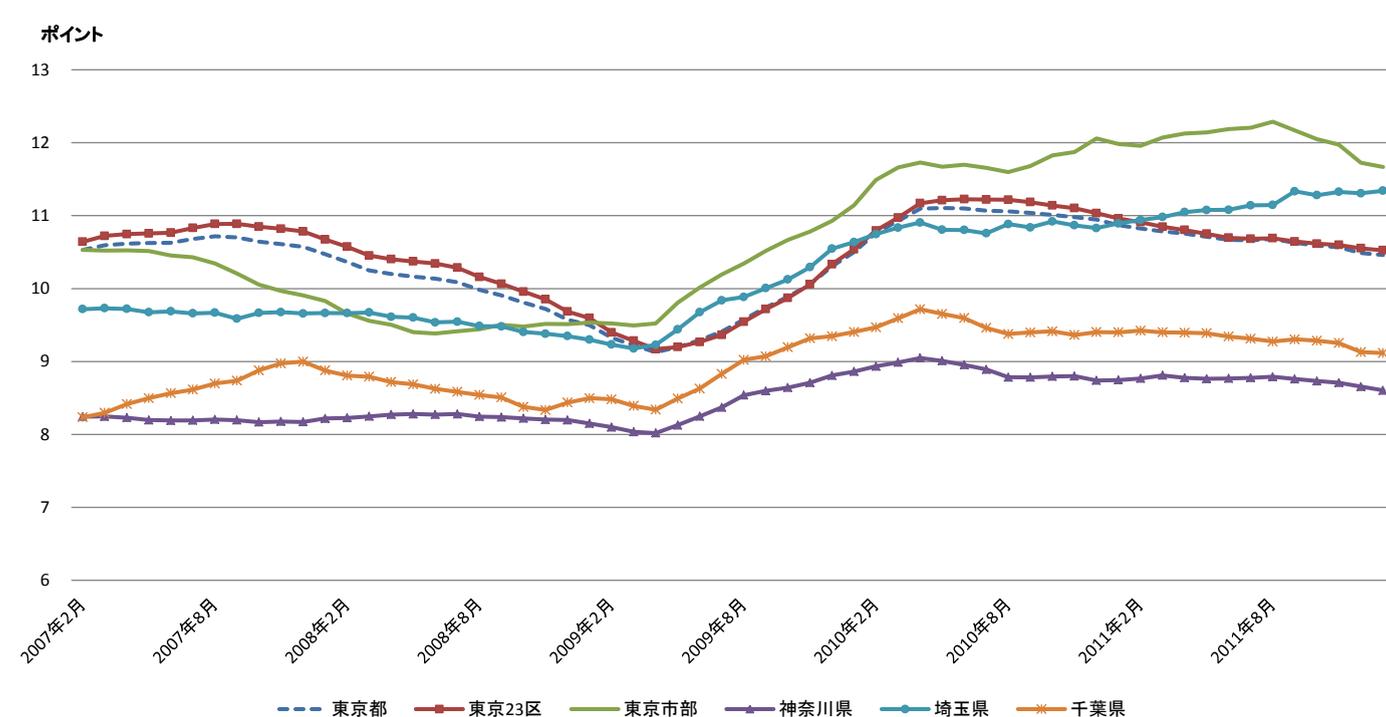
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2010年2月	12.39	12.04	14.97	12.86	15.12	13.86
2010年3月	12.56	12.23	15.16	12.93	15.22	14.01
2010年4月	12.74	12.45	15.26	13.02	15.30	14.17
2010年5月	12.72	12.49	15.14	12.98	15.11	14.03
2010年6月	12.68	12.49	15.10	12.93	15.05	13.88
2010年7月	12.62	12.48	15.02	12.86	14.97	13.64
2010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
2012年1月	12.11	11.94	15.17	12.66	15.74	13.08

※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. 2011年第4四半期 1都3県賃貸住宅市況図

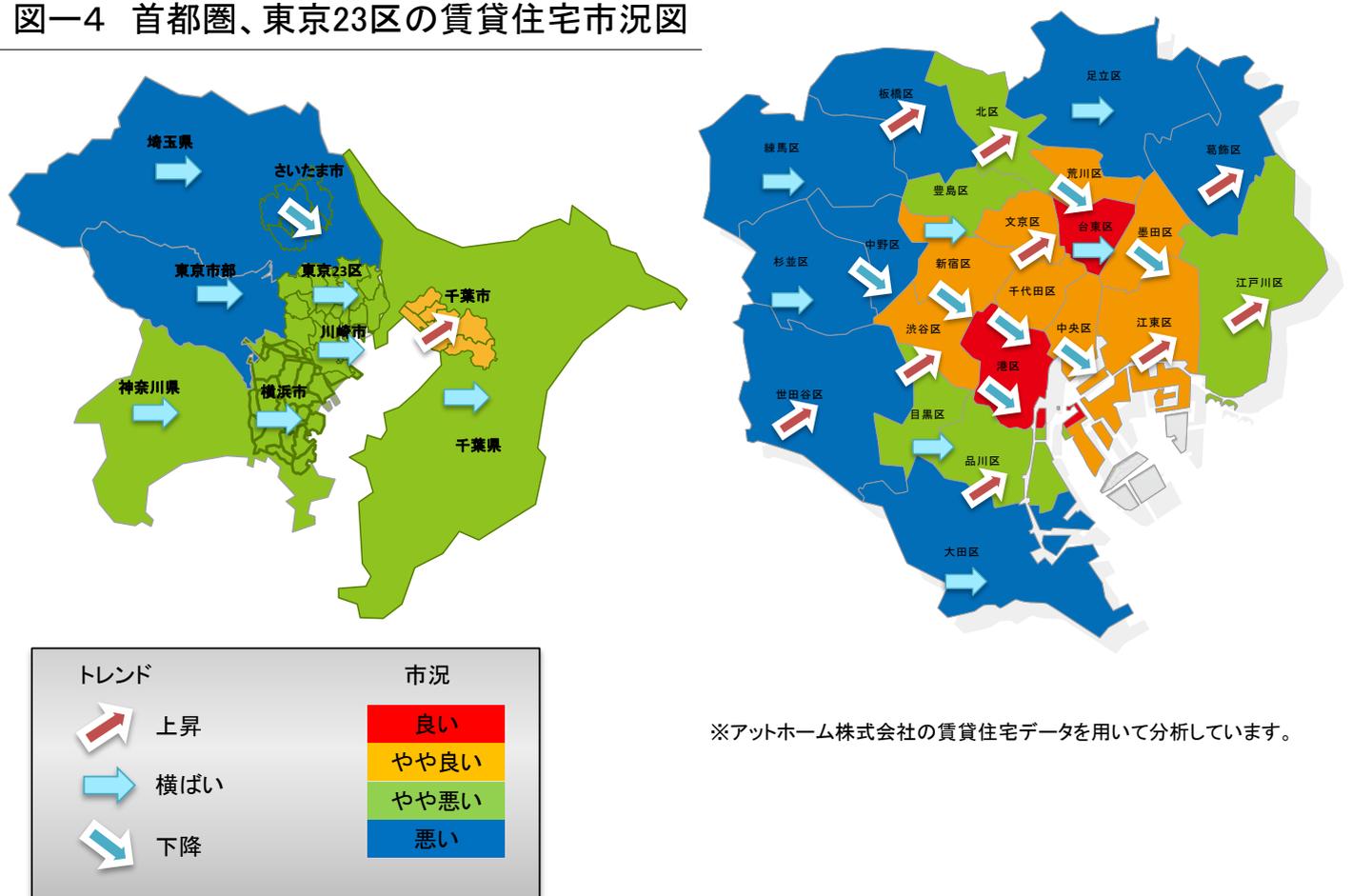
以下の図-4はTASが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2011年第4四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは現在の市況を表しており、市況が「良い(赤)」、「やや良い(オレンジ)」、「やや悪い(黄緑)」、「悪い(青)」となっています。また、矢印は前期からのトレンドを示しており、上向きの赤矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、下向きの青矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

2011年第4四半期の1都3県の賃貸住宅市況は、前期に比較して江戸川区と千葉市が「やや悪い」→「やや良い」と好転しましたが、千代田区と中央区が「良い」→「やや良い」に、豊島区と横浜市が「やや良い」→「やや悪い」に、さいたま市が「やや悪い」→「悪い」となりました。東京23区の山手線内の区に市況が「良い」、「やや良い」地域が集中しています。また引き続き、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、中心部において下降トレンドの区が増加しています。一方で市況の悪い周辺部では上昇トレンドとなった区が増加しました。東京市部、周辺3県はおおむね横ばいで推移しています。

※前期の賃貸住宅市況図は2011年12月26日発行のニュースリリース「2011年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図、震災後の賃貸住宅市場の変化(高層マンションその2)および1都3県2011年10月期賃貸住宅指標」をご参照ください。(http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol24_residential20111226.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

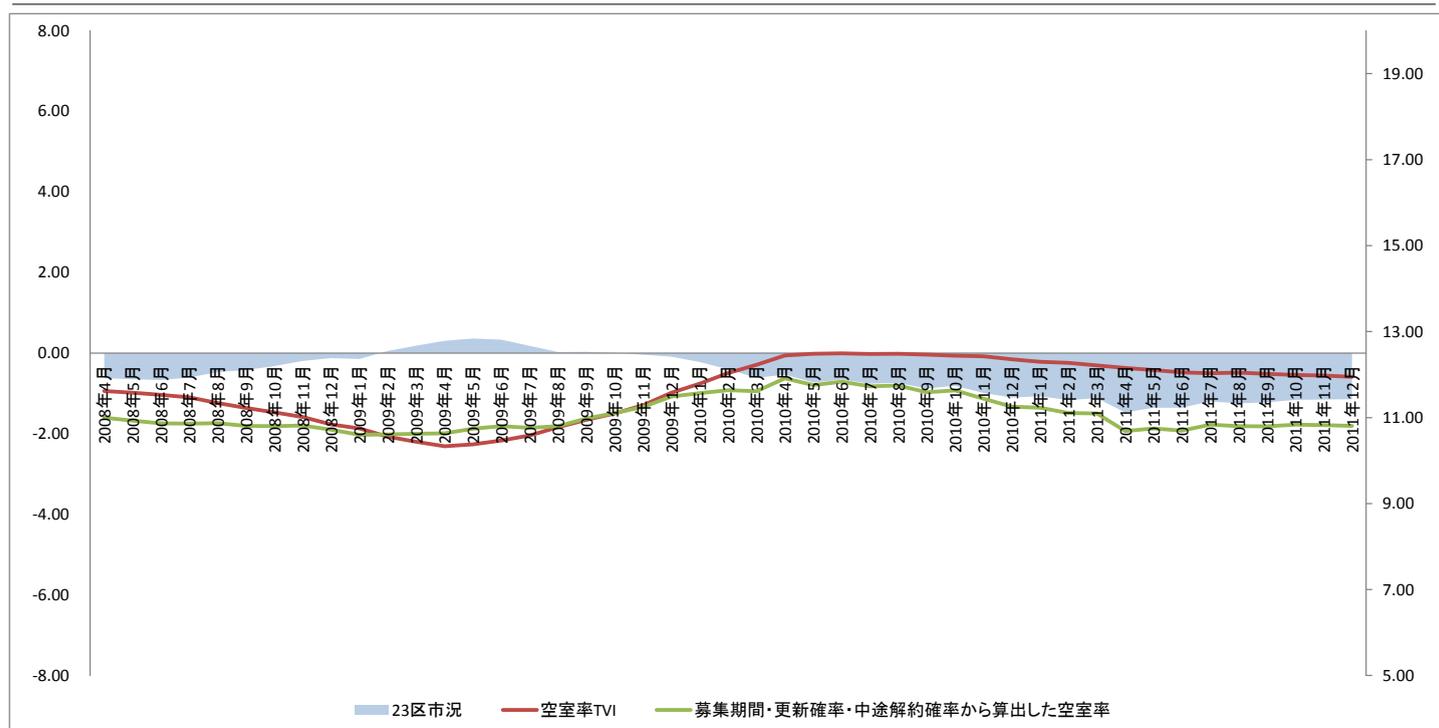
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する、②空室が存在する期間の割合に基づいて算出、という2つの方法が存在します。前者の方法にあたる算出方法が空室率TVI(タス空室インデックス)となります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。(図-5 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)。

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. 首都圏の人口移動の状況

2011年12月末時点の、対前年同月比の人口増減を図-6に示します。色が青いところほど減少率が高く、緑のところはほぼ前年並み、赤くなるほど増加率が高くなっています。東京23区では周辺部の区、および中央線沿線の区で人口が減少傾向にあります。また東京市部、および周辺3県においても、国道16号線の外側の地域で人口が減少傾向にあることがわかります。周辺部では東京寄りの地域に、23区では周辺から中央へと人口が移動する傾向にあります。バブル期までとは逆に中心部への収縮現象が始まっており、この動きは長期的に継続するものと思われる。

各都県および東京23区の人口移動累計(図-7)から、首都圏では3月に大量の人口流入があることがわかります。その後東京都、東京23区、埼玉県では年間を通して人口が微増する傾向にありますが、神奈川県については4月以降に微減する傾向があります。千葉県は震災前は4月以降横ばい傾向でしたが、震災後は減少が著しいことがわかります。

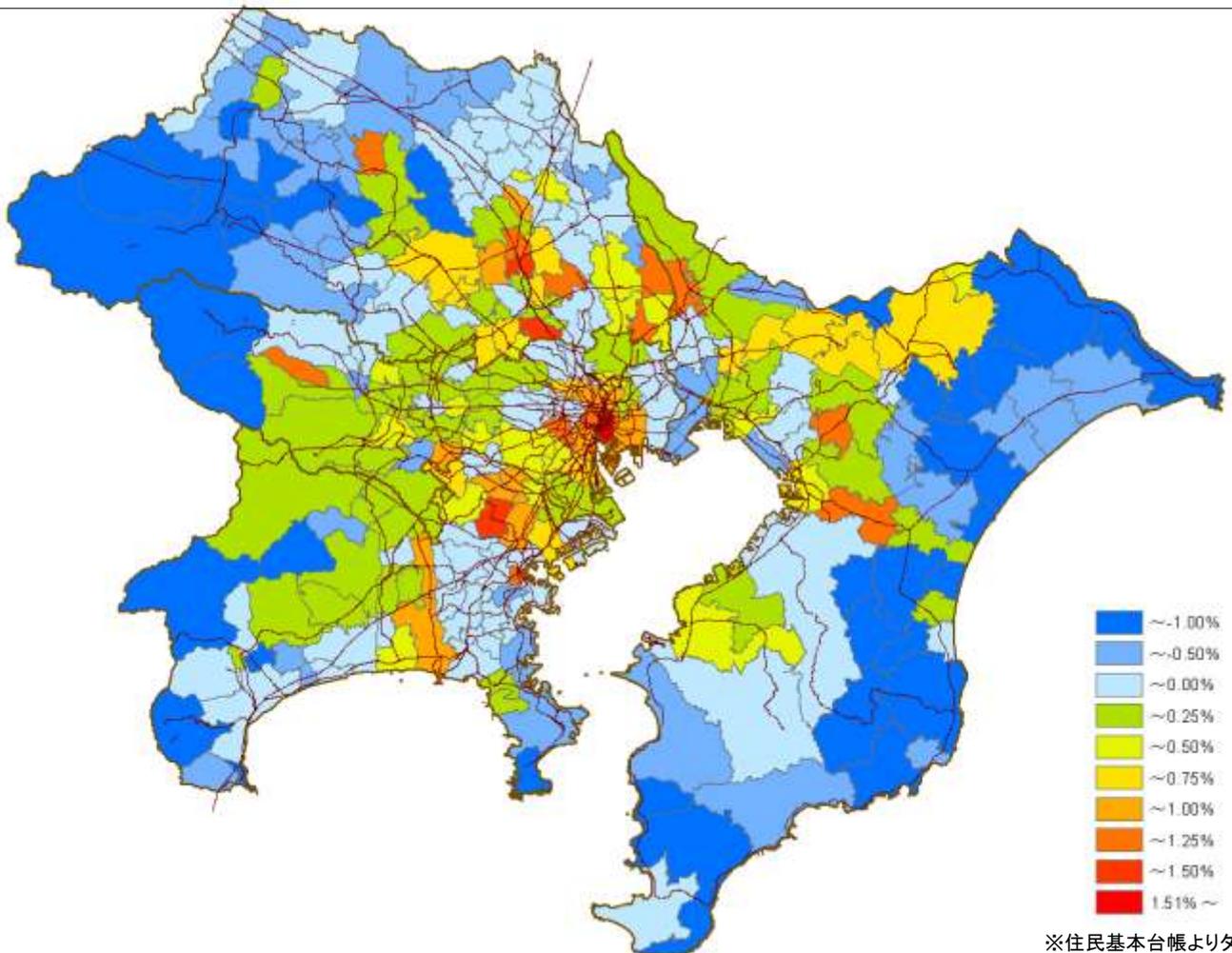
神奈川県では東急線沿線、小田急線沿線に人口が集積する傾向があり、政令指定都市内でも人口増減に偏りが出てきています。首都圏政令指定都市の人口移動累計(図-8)から、横浜市、川崎市共に、3月の人口が大量に流入した後、4月以降に流出する傾向にあることがわかります。

埼玉県の北部については一部の地域を除き継続的に人口が減少しています。反対に東京への時間距離が近い地域は人口が増加している地域が多くなっており、県内で二極化しています。さいたま市は3月の大量流入以降も流入が継続する傾向にあります。

千葉県については、千葉市以東、房総半島では継続して人口が減少しているという構造的な問題が存在します。また、千葉市については震災以降も人口の流出がほとんどありませんが、液状化の被害の激しかった浦安市、千葉市美浜区、市川市、我孫子市、福島第一原子力発電所の事故に由来するホットスポットが多く発見されている東葛地域に属する松戸市では、東京までの時間距離が短いにも係らず人口が流出傾向にあります。高齢化の面でも千葉県は首都圏で最も進行が速い地域です。つまり、千葉県は現在、構造的な問題+震災の液状化の影響+放射能の影響という三重苦の状態であり、今後の動向に注目する必要があります。

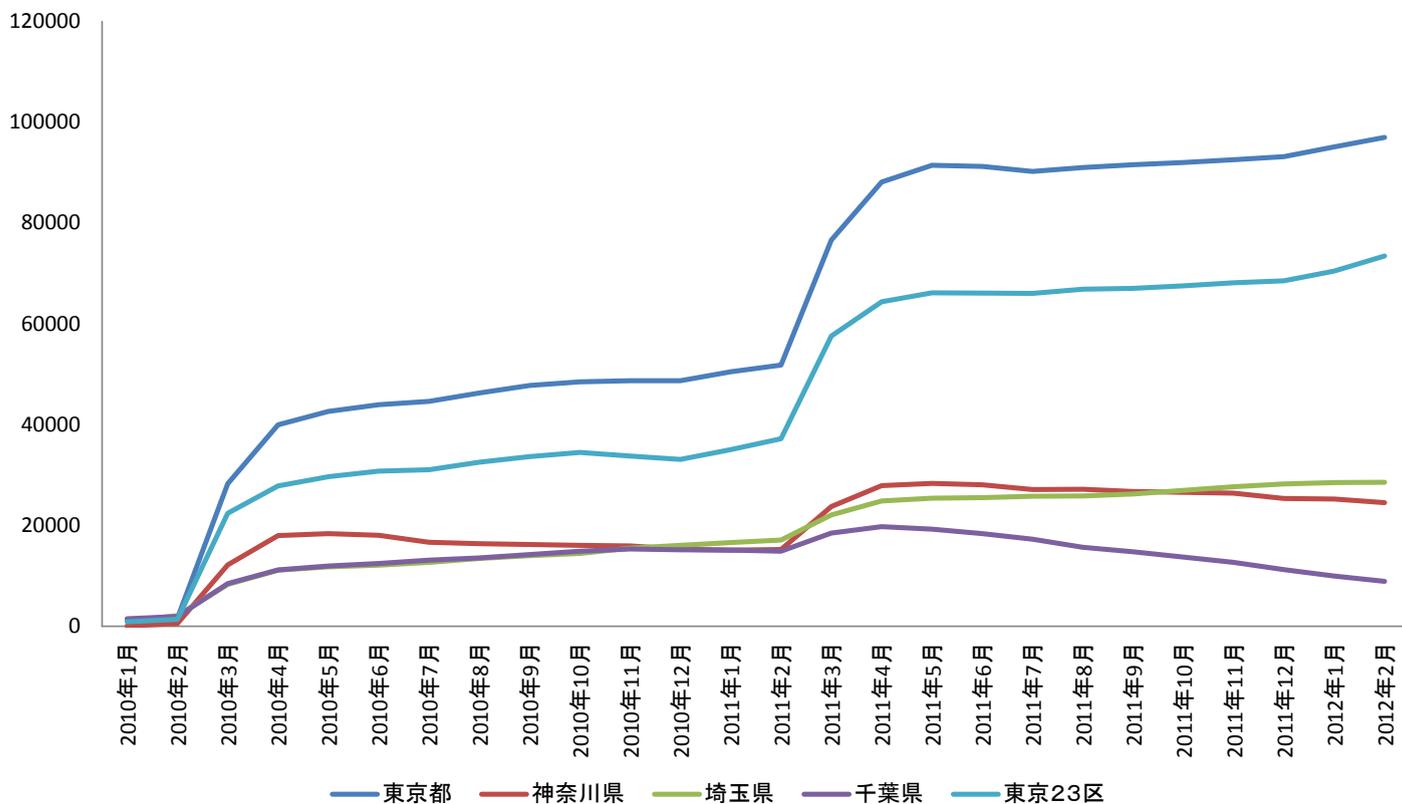
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-6 首都圏全体の人口増減(2011年12月末時点対前年比)

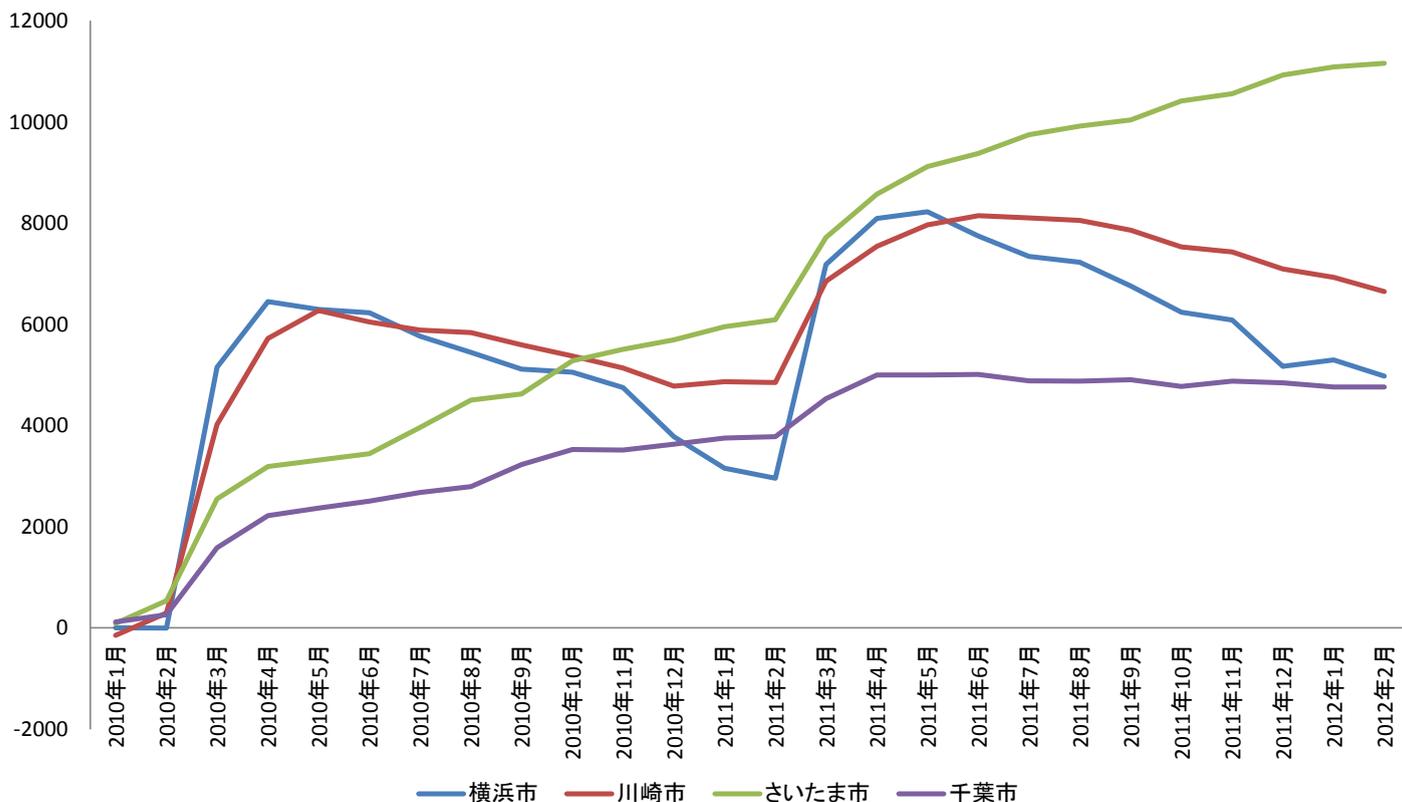


※住民基本台帳よりタスが作成

図一七 1都3県および東京23区の人口移動累計推移



図一八 首都圏政令指定都市の人口移動累計推移



※総務省人口移動の概況よりTAS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。