

首都圏版

2012年4月

April 2012

1. 2012年2月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 23区中央東側に移った東京23区の新規供給トレンド

1. 2012年2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)	12.02	11.84	15.13	12.62	15.77	12.99
募集期間(ヶ月)	3.10	3.11	3.01	3.47	3.44	3.31
更新確率(%)	43.08	42.65	45.42	42.42	43.60	45.19
中途解約確率(%)	39.57	39.69	38.83	41.97	40.44	38.19

※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、東京市部共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、マンション系は東京23区、東京市部共に微減傾向で推移しています。アパート系は東京23区、東京市部共に微増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：22.09%、東京23区：17.21%、東京市部：41.01%です。
- ・募集期間は東京23区が横ばい、東京市部が微増となりました。
- ・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増となりました。

■神奈川県

- ・神奈川県の空室率TVIは2010年4月より横ばいから微減傾向です。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、マンション系共に微減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44.45%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1都3県で唯一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長期推移でも、マンション系、アパート系共に微増傾向となっています。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。
- ・更新確率が減少、中途解約確率が増加しました。

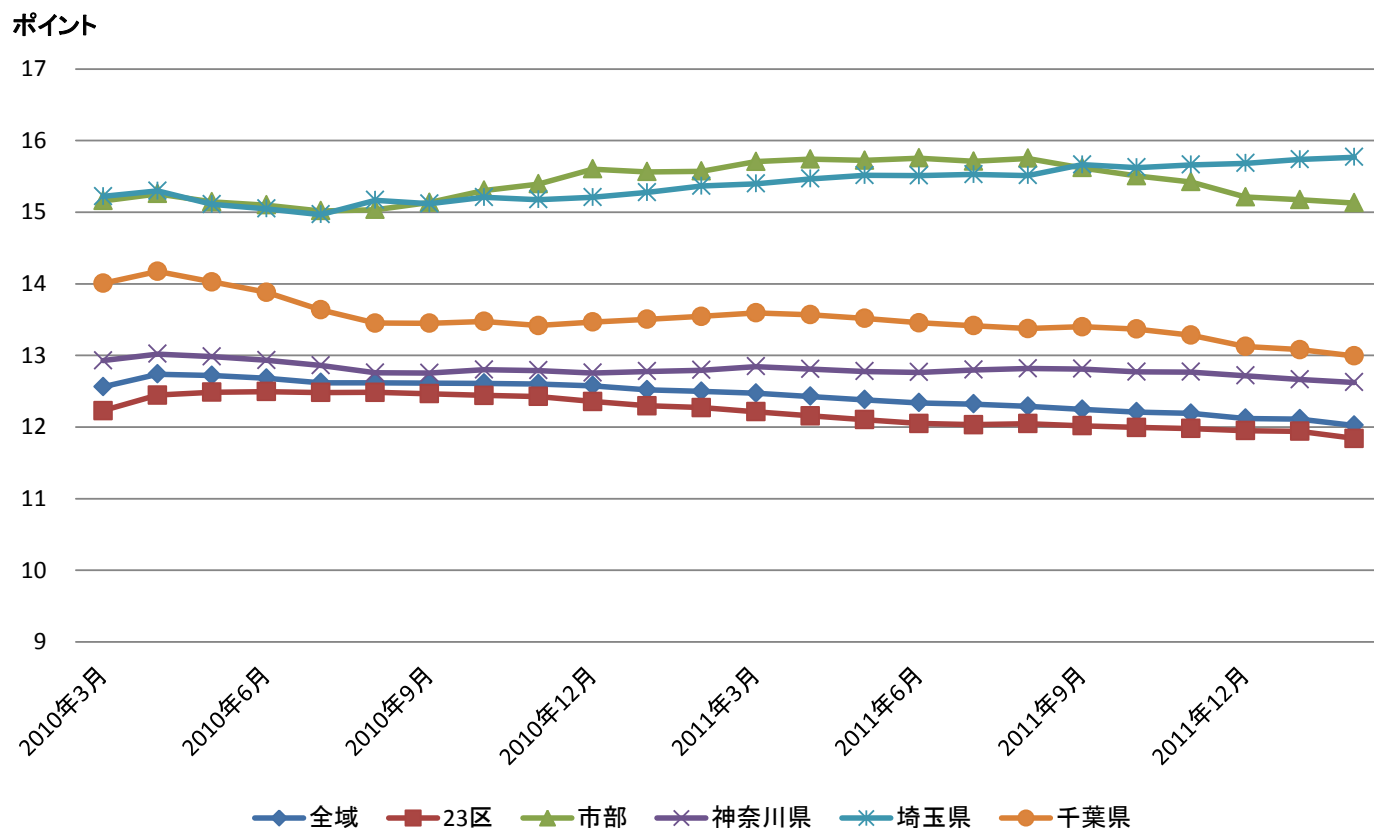
■千葉県

- ・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、マンション系が微減、アパート系が横ばいとなっています。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。
- ・募集期間は横ばいとなりました。
- ・更新確率、中途解約確率共に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。

※現在2011年12月末版をご提供しています。

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
2012年2月	12.02	11.84	15.13	12.62	15.77	12.99

※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

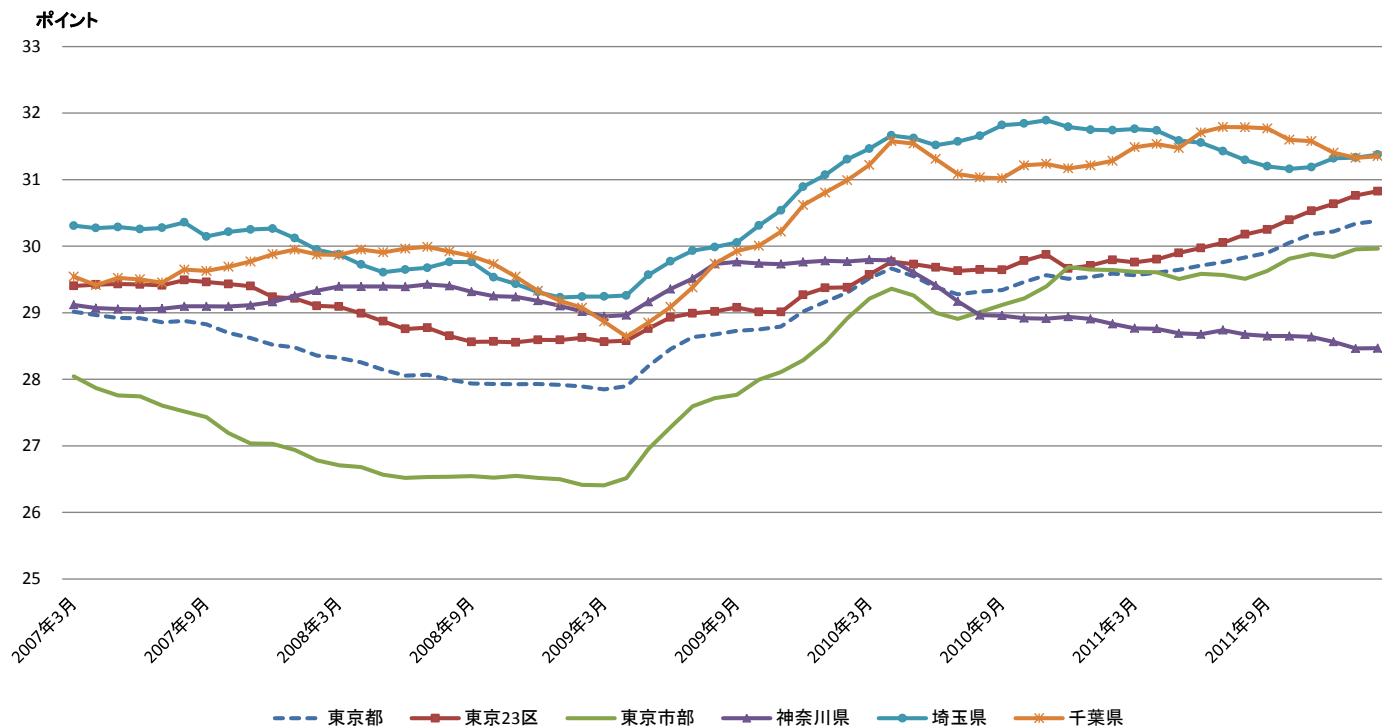
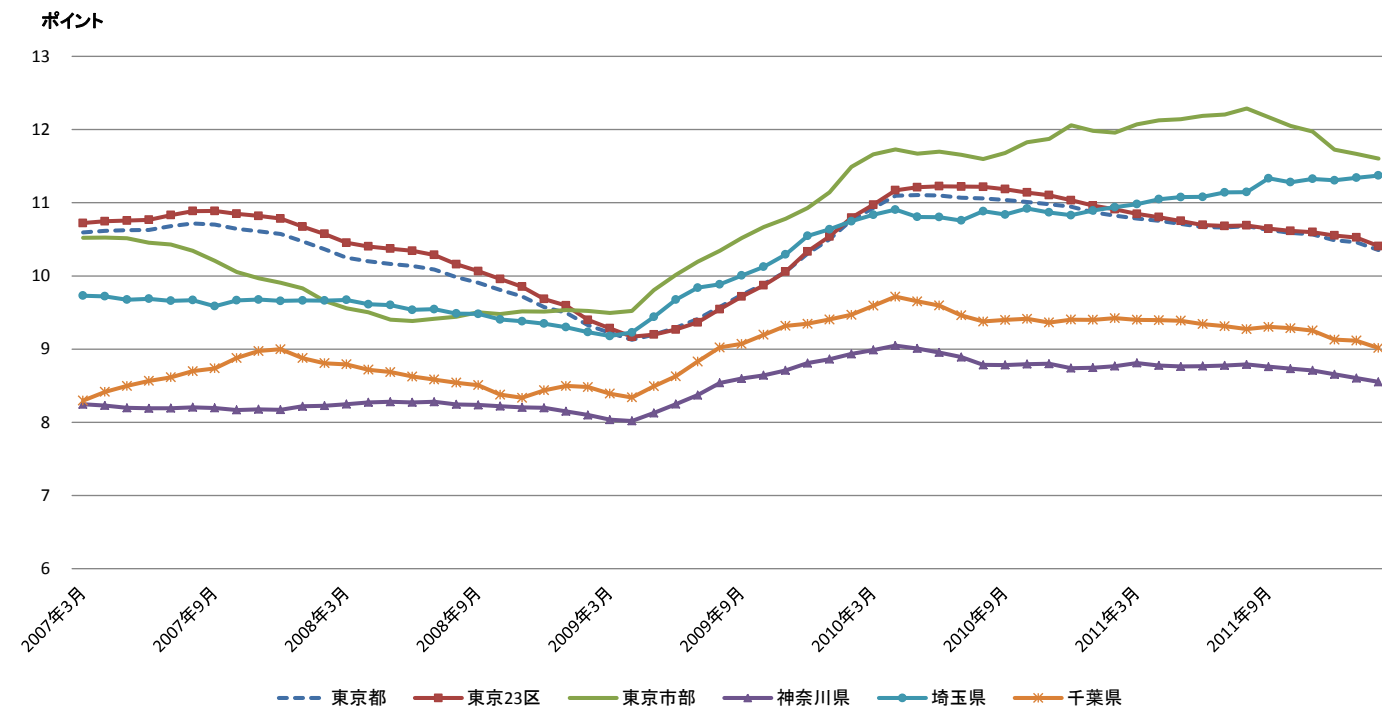


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 23区中央東側に移った東京23区の新規供給トレンド

図-4および図-5にアットホーム株式会社の賃貸住宅募集データの各区の平均築年数の推移を示します。平均築年数が8年以下は赤で新規供給が活発に行われていることを示しています。以降3年刻みで平均築年数が古くなるほど青く塗りつぶされています。

2004年は不動産の証券化が進み、海外からの投資マネーが流入を始めていました。この年はまだ新規供給がそれほど活発ではなく、千代田区と中央区に投資が集中していた様子が伺えます。また千代田区以西の湾岸沿いにおいても比較的新規物件の供給が行われていたことがわかります。

2005年になると、山手線の内側で新規供給が活性化しはじめます。2006年には港区、品川区、文京区、台東区、墨田区等東京駅に時間距離の近い地域での新築供給が盛んになります。

2007年は最も新築の供給量が多かった年です。この年はサブプライム問題が表面化し、着工量が減少しました。しかし、新築物件の供給は、着工から6～12ヶ月程度のタイムラグを持ちますので、その影響は2008年から現れてきます。ほとんどの区で平均築年が若返っており、賃貸住宅不動産投資ブームが23区全域に拡大したことが伺えます。この時期に供給量が多かったのは1K、1Rといった単身世帯向けの物件、および1LDKです。家族世帯の多い葛飾区や足立区等の外周部の区では、これらの間取りの新規供給が少なく、結果として平均築年数が古くなっています。

2008年になるとサブプライム問題以降に抑制された着工量減少の影響が現れてきます。外周部の区から平均築年数が古くなっており、市場が縮小し始めたことが読み取れます。新規供給が少なかった葛飾区、足立区はもとより、西側に所在する周辺部の区からも新規供給が減ってきているのが読み取れます。

また、この年はリーマンショックが発生しており、不動産投資市場も急速に縮小し始めました。

2009年には新規供給がより縮小し、全体的に平均築年数が古くなっていますが、千代田区、中央区、港区の中央3区、中央部東側の台東区、墨田区の新規供給は継続しています。

2010年には、他の区で新築供給量が減少する中、江東区の供給量が上昇していることが伺えます。

2011年は市場の縮小および東日本大震災の影響もあり、新規供給が抑えられていますが、中央3区及び江東区では引き続き新規供給が活発でした。

図-4 東京23区 平均築年推移(2004年～2005年)

2004年

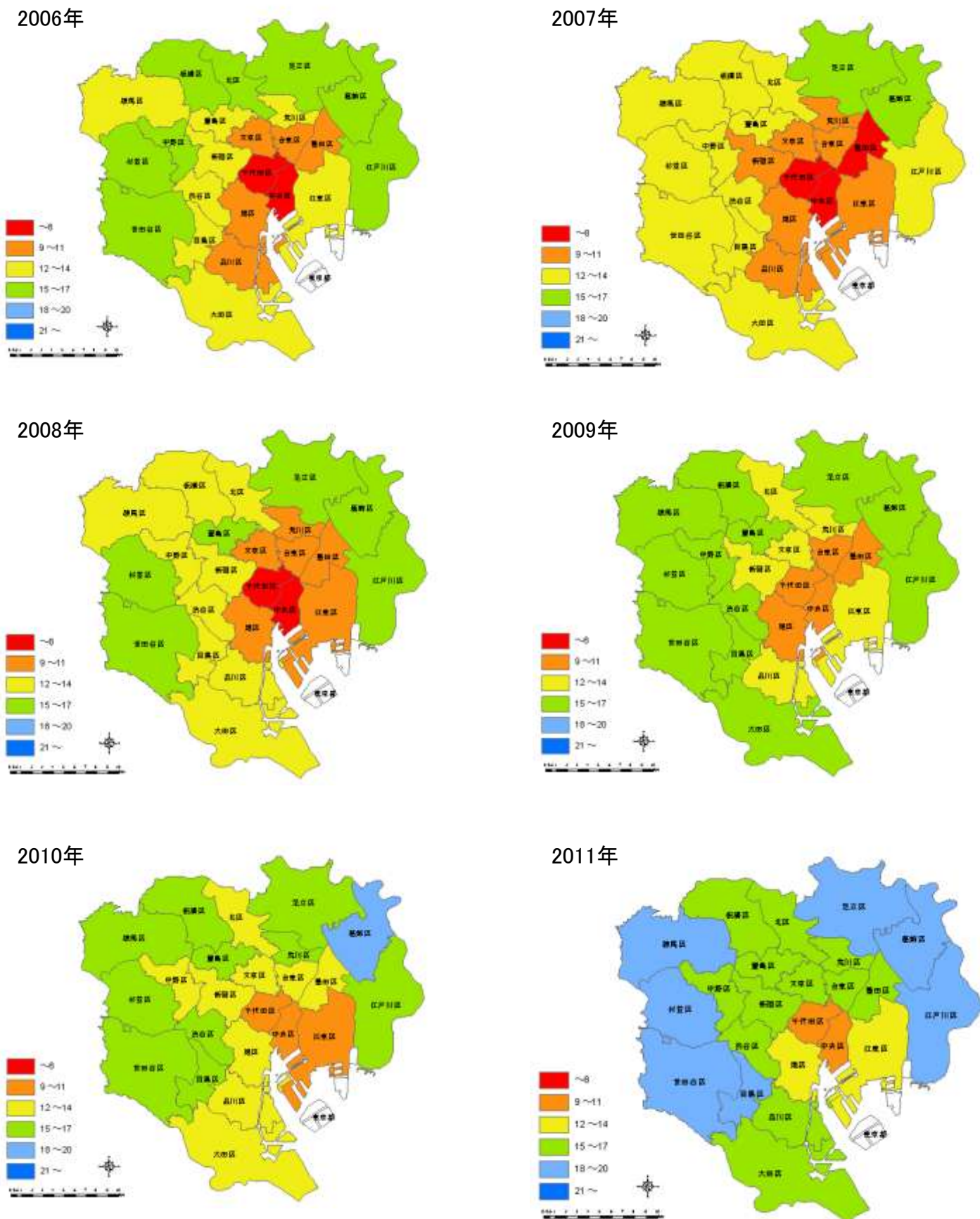


2005年



※アットホーム株式会社賃貸住宅データよりタスが作成

図一5 東京23区 平均築年推移(2006年～2011年)



※アットホーム株式会社賃貸住宅データよりTAS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TAS、データ提供: アットホーム株式会社」という表記をお使い頂きますよう、お願い申し上げます。

次にもっとも新規供給量の多い1Kの平均築年数の推移からトレンドを確認します。

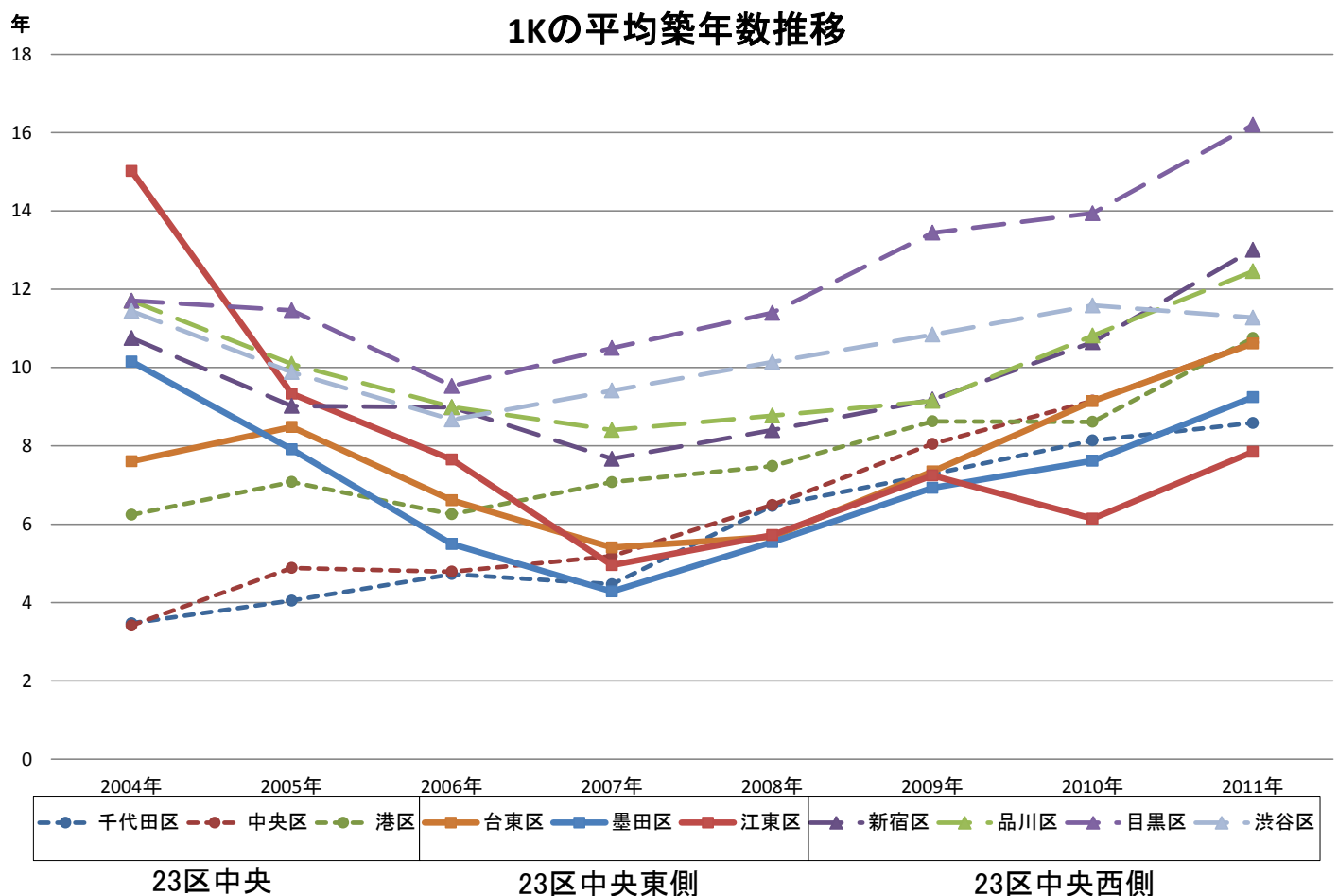
図-6は東京23区 1Kの平均築年数の推移を東京23区中央部の区(千代田区、中央区、港区:点線●マーカー)、23区中央東側の区(台東区、墨田区、江東区:実線■マーカー)、23区中央西側の区(新宿区、品川区、目黒区、渋谷区:破線▲マーカー)で示したものです。

23区中央部の3区は一貫して平均築年数が新しく、継続して新規供給が行われています。中央東側の3区では不動産投資ブームが活況を帯びてきた2005年から急速に平均築年数が新しくなっており、新規供給が活性化の様子が伺えます。これらの区では、不動産投資ブームが終了した2008年以降も中央3区と同等もしくはそれらを上回る速度で新規供給が継続しています。一方で中央西側の4区についても、不動産投資ブームで新規供給が増加しましたが、中央東側の区ほどは活発化していません。2011年現在、渋谷区の平均築年数が比較的新しくなったのを除き、中央東側よりも平均築年数が古いところで推移しています。

以上、不動産投資ブーム前後の状況から、賃貸住宅の新規供給は23区の中央東側にトレンドを移していることがわかります。中央東側の区は東京駅までの時間距離が短く、通勤・通学の利便性が高いこと、2012年5月22日に開業する東京スカイツリー周辺の再開発、豊洲・東雲地区の再開発等、生活利便性の向上も期待できることから、引き続き好調を維持することが期待されます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-6 東京23区 1K平均築年推移(23区中央部、23区中央東側、23区中央西側)



※アットホーム株式会社賃貸住宅データよりタスが作成

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。