

首都圏版

2012年11月

November 2012

1. 2012年9月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 年齢別人口分布から見た千葉県の住宅市場の変化

1. 2012年9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)	11.89	11.66	15.03	12.50	15.62	12.84
募集期間(ヶ月)	3.10	3.08	3.25	3.47	3.37	3.23
更新確率(%)	43.78	43.50	45.13	44.46	46.41	46.81
中途解約確率(%)	37.11	37.30	36.43	39.06	36.48	39.02
賃料指数 2004年1Q=100	97.56	97.79	96.82	98.30	98.52	100.29

※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区が横ばい、東京市部が微増となっています。
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、東京市部共に横ばい傾向となっています。
データに占めるアパート系の割合であるアパート率は、東京都全域:22.03%、東京23区:17.21%、東京市部:40.98%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区は更新確率が増加、中途解約確率が減少となりました。東京市部は更新確率が微減、中途解約確率が微増となりました。
- ・賃料指数は、東京都全域、東京23区、東京市部とも微減となりました。

■神奈川県

- ・神奈川県の空室率TVIは横ばいとなりました。マンション系は微減傾向ですが、アパート系は横ばい傾向です。
アパート率が44.68%と高く、全体の数値を引き上げています。
- ・募集期間は3.5ヶ月近辺で横ばい傾向です。
- ・更新確率は横ばい、中途解約確率は微減となりました。
- ・賃料指数は微減傾向です。

■埼玉県

- ・埼玉県の空室率TVIは3か月連続で微減となりました。マンション系の空室率TVIが微減傾向となってきました。アパート系は微増傾向です。埼玉県のアパート率は44.39%です。
- ・募集期間は3.4ヶ月近辺で微減傾向です。
- ・更新確率が微増、中途解約確率が減少しました。
- ・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。マンション系は横ばい傾向、アパート系は微減傾向で推移しています。アパート率が45.83%と高いため全体の数値も高くなっています。
- ・募集期間は3.2ヶ月近辺で横ばい傾向です。
- ・更新確率が微増、中途解約確率が増加となっています。
- ・賃料指数は微増傾向です。

※賃貸住宅市場サービスでは、より詳細な情報として以下のレポート・サービスを提供いたします。

(1) 広域市場レポート

- ・1都3県の都県レベルのマクロレポート、空室率TVI、賃料指数、募集期間、更新確率・中途解約確率のレポート

(2) 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、賃貸住宅指標レポート

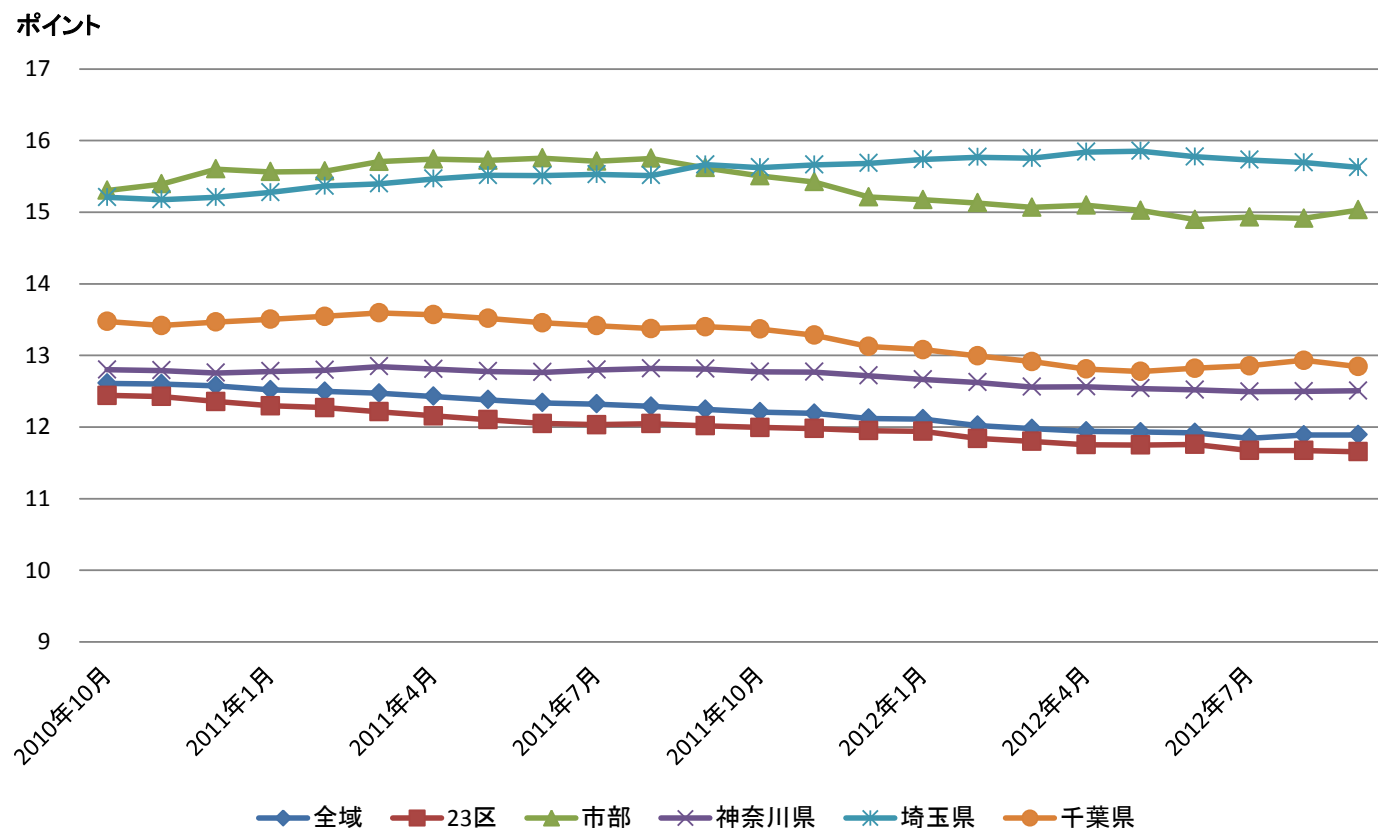
(3) 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート(賃料査定サービス)

- ・場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺(半径400m)市場レポートを自動生成

詳細はTAS-MAP(<http://www.tas-japan.com/>)ホームページをご覧ください。

※12月6日に2012年9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
2012年3月	11.98	11.80	15.07	12.56	15.75	12.92
2012年4月	11.94	11.75	15.10	12.56	15.84	12.81
2012年5月	11.93	11.75	15.02	12.54	15.85	12.78
2012年6月	11.92	11.76	14.90	12.52	15.77	12.82
2012年7月	11.84	11.67	14.93	12.49	15.73	12.85
2012年8月	11.89	11.67	14.91	12.50	15.69	12.93
2012年9月	11.89	11.66	15.03	12.50	15.62	12.84

※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

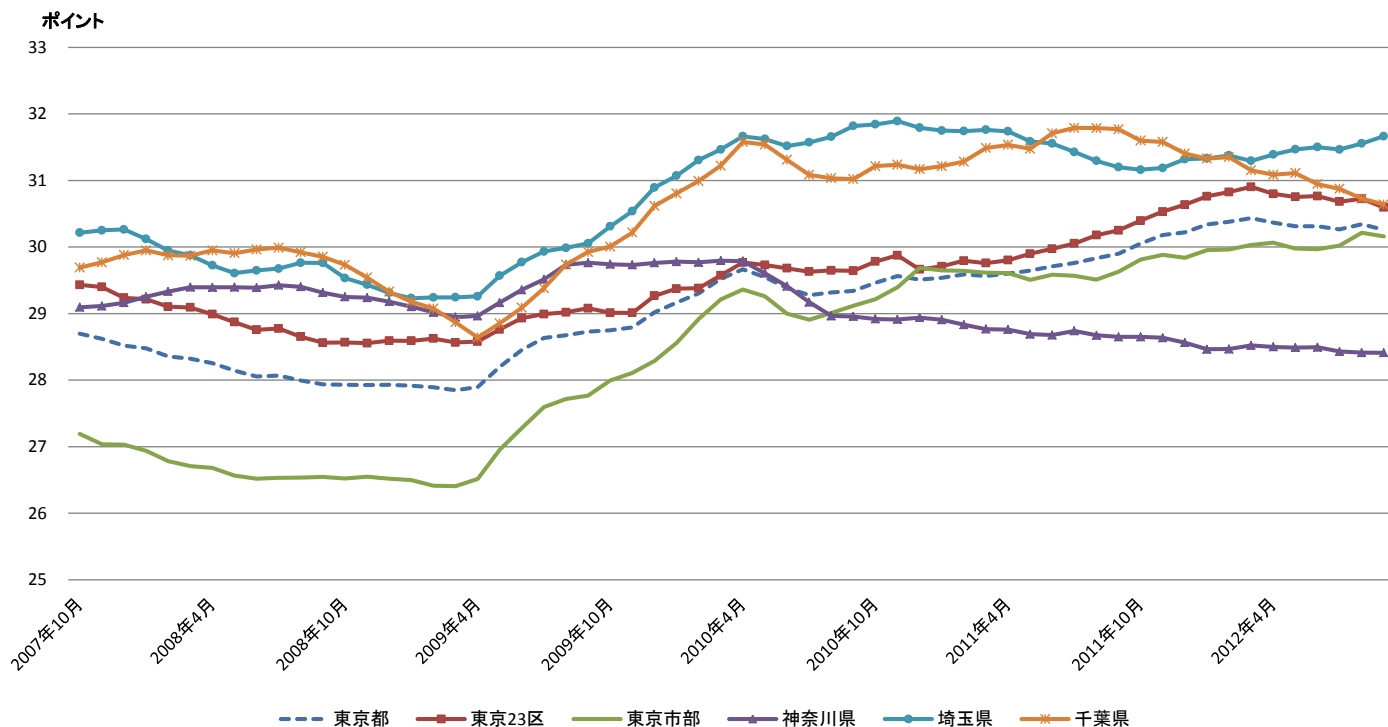
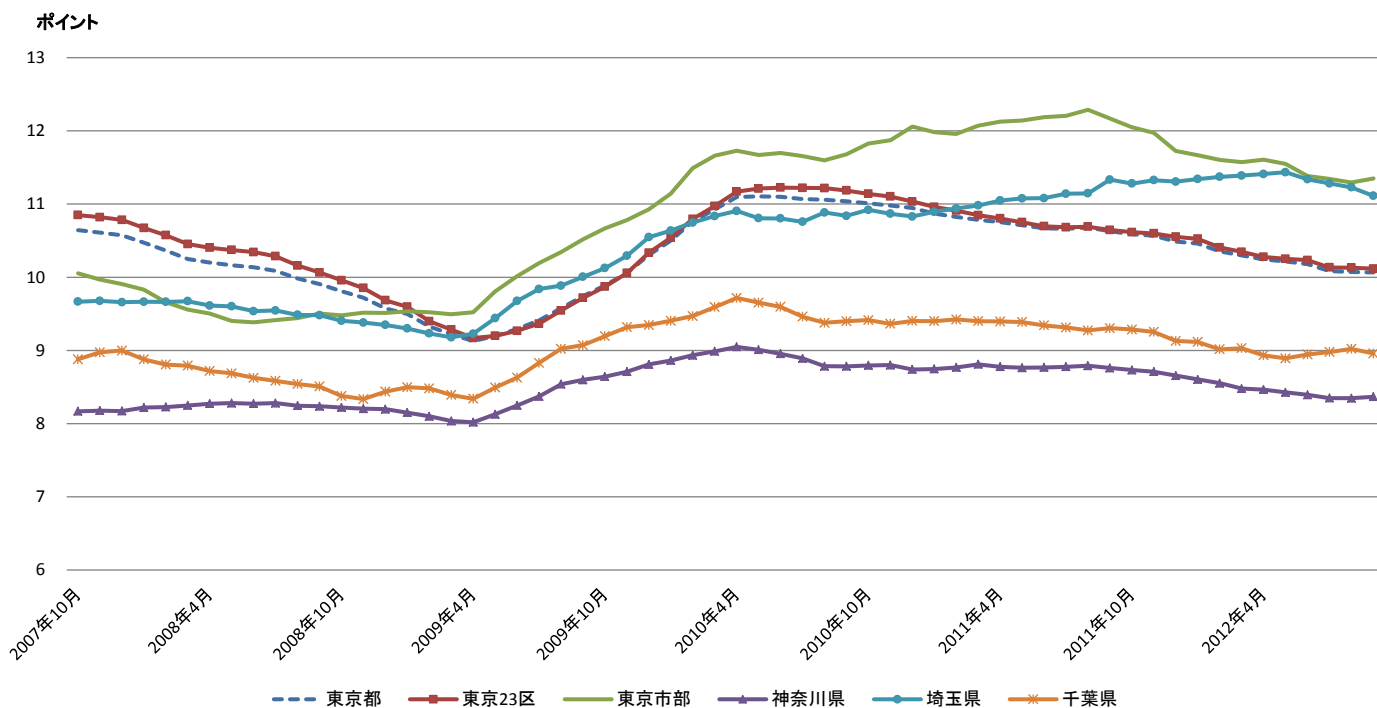


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 年齢別人口分布から見た千葉県の住宅市場の変化

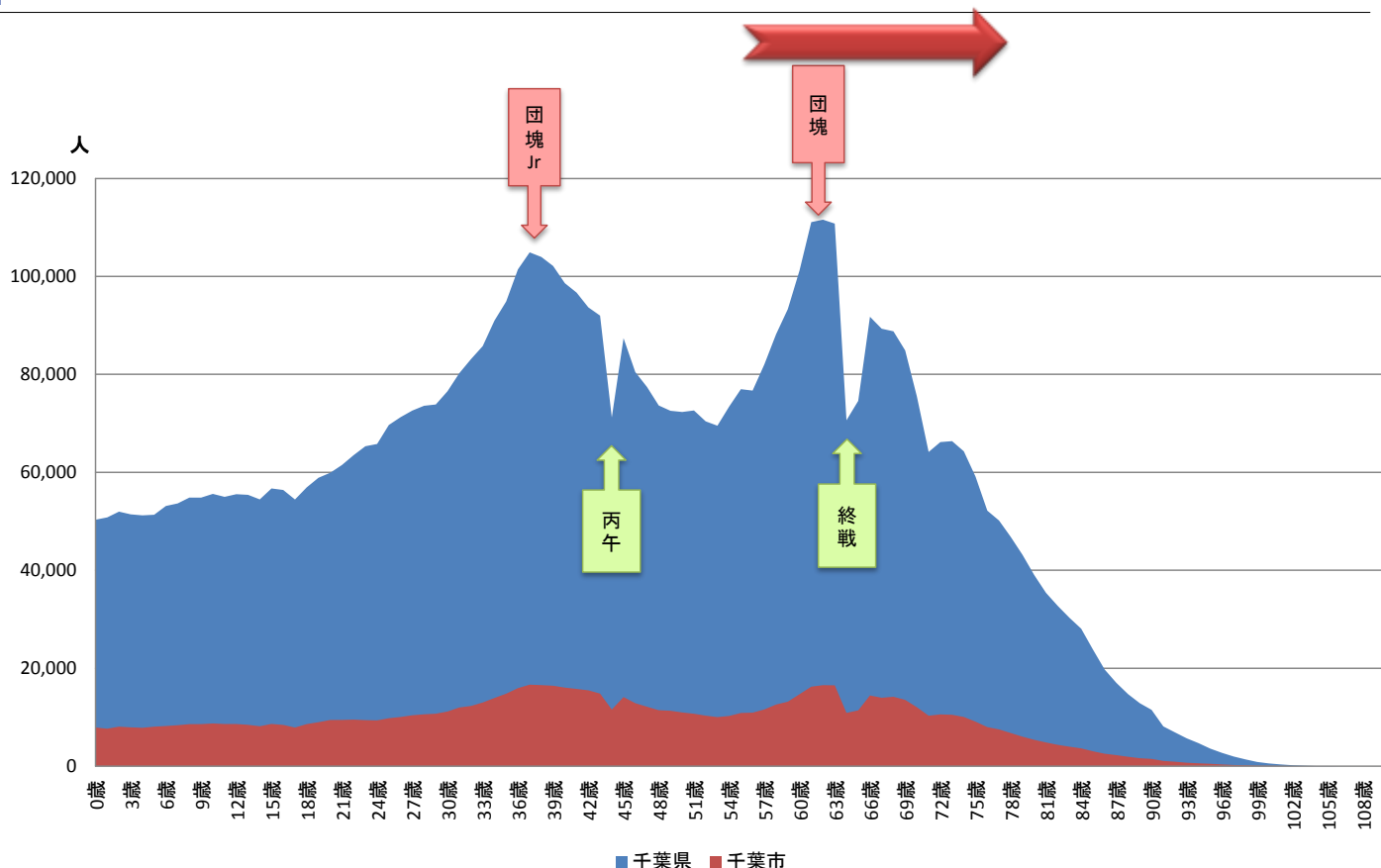
今回は国勢調査に基づき、千葉県の高齢化の状況およびそれが今後の市場にどのような変化をもたらす可能性があるかを考察します。

平成22年国勢調査から作成した平成22年時点の千葉県および千葉市の年齢別人口分布を図-4に示します。千葉県には、埼玉県と同様に、団塊の世代の山が団塊Jr世代の山よりも高くなっています。高度成長期に住宅購入期を迎えた焼け跡世代、バブル期に住宅購入期を迎えた団塊の世代の多くが、東京23区や神奈川県に比較して価格の安かった千葉県でマイホームを取得していたことがわかります。人口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年において、千葉県では11万人を超える団塊の世代が高齢者の仲間入りをしようとしていることとなります。一方で、18歳～20歳の人口増加は小さく、東京都や神奈川県に比較して大学進学等による流入は少ないことがわかります。

千葉県全世帯の年齢別分布の推移(1990年～2010年)を図-5に示します。左側が年齢別の世帯の割合、右側が年齢別の世帯数を示しています。65歳以上の高齢者世帯の割合、世帯数とも1990年から一貫して増加傾向にあります。65歳以上の世帯が30%、団塊の世代を加えると40%を占めており、高齢化が進行していることがわかります。一方で2000年以降、30歳～44歳の世代人口も若干増加しており、団塊ジュニアを中心とした世帯が流入していることを読み取ることができます。

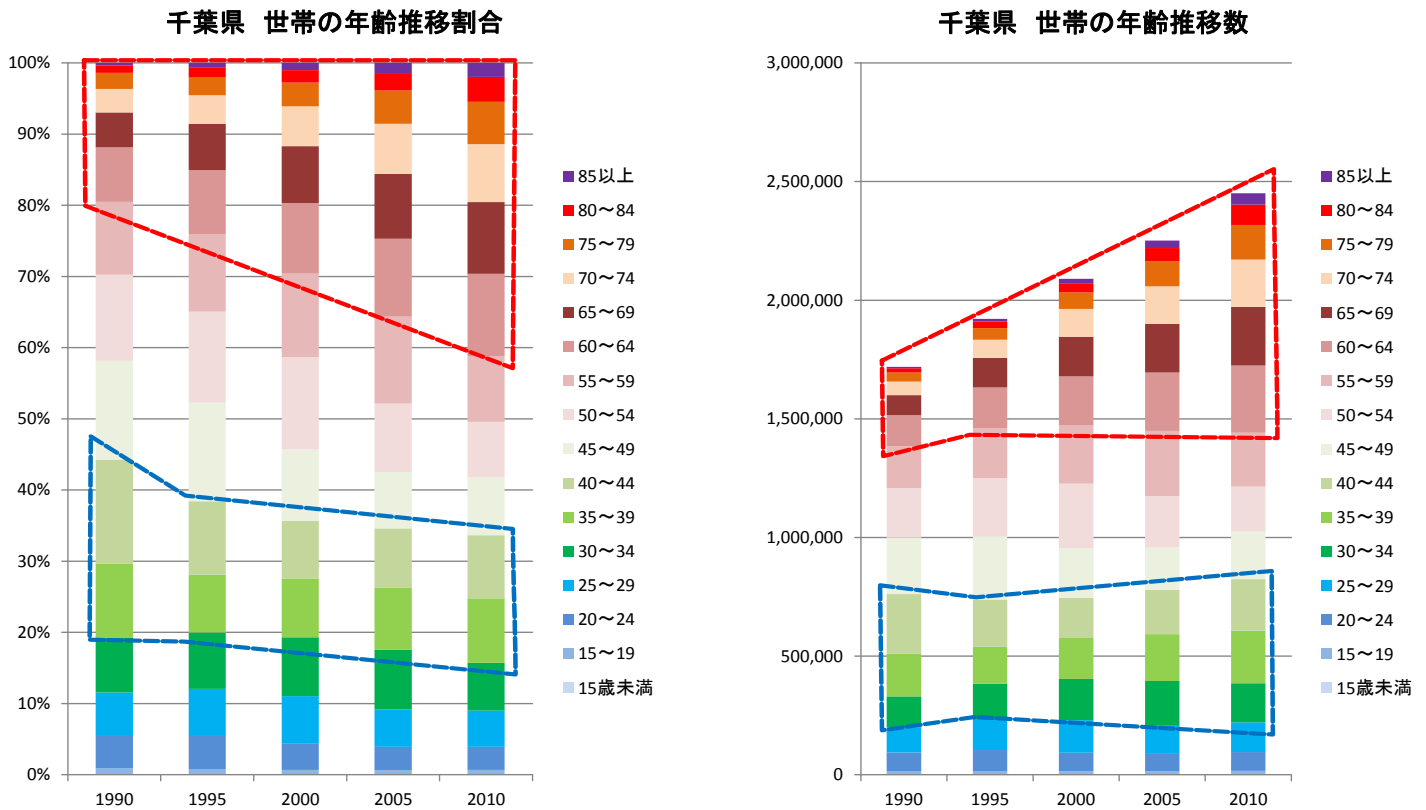
千葉県の持ち家世帯のみのグラフを図-6に示します。焼け跡世代、団塊の世代の高齢化の進行とともに急速に持ち家世帯の世帯主の高齢化が進んでおり、団塊の世代以上が世帯主である世帯が過半数を占めています。一方で、2000年以降35歳～49歳の世帯も若干増加しており、団塊Jr世代が持ち家を取得していたことがわかります。結果として、高齢化が進んでいるにもかかわらず、この世代の人口に占める割合は、2000年以降ほぼ横ばいとなっています。

図-4 千葉県 平成22年時点の年齢別人口分布



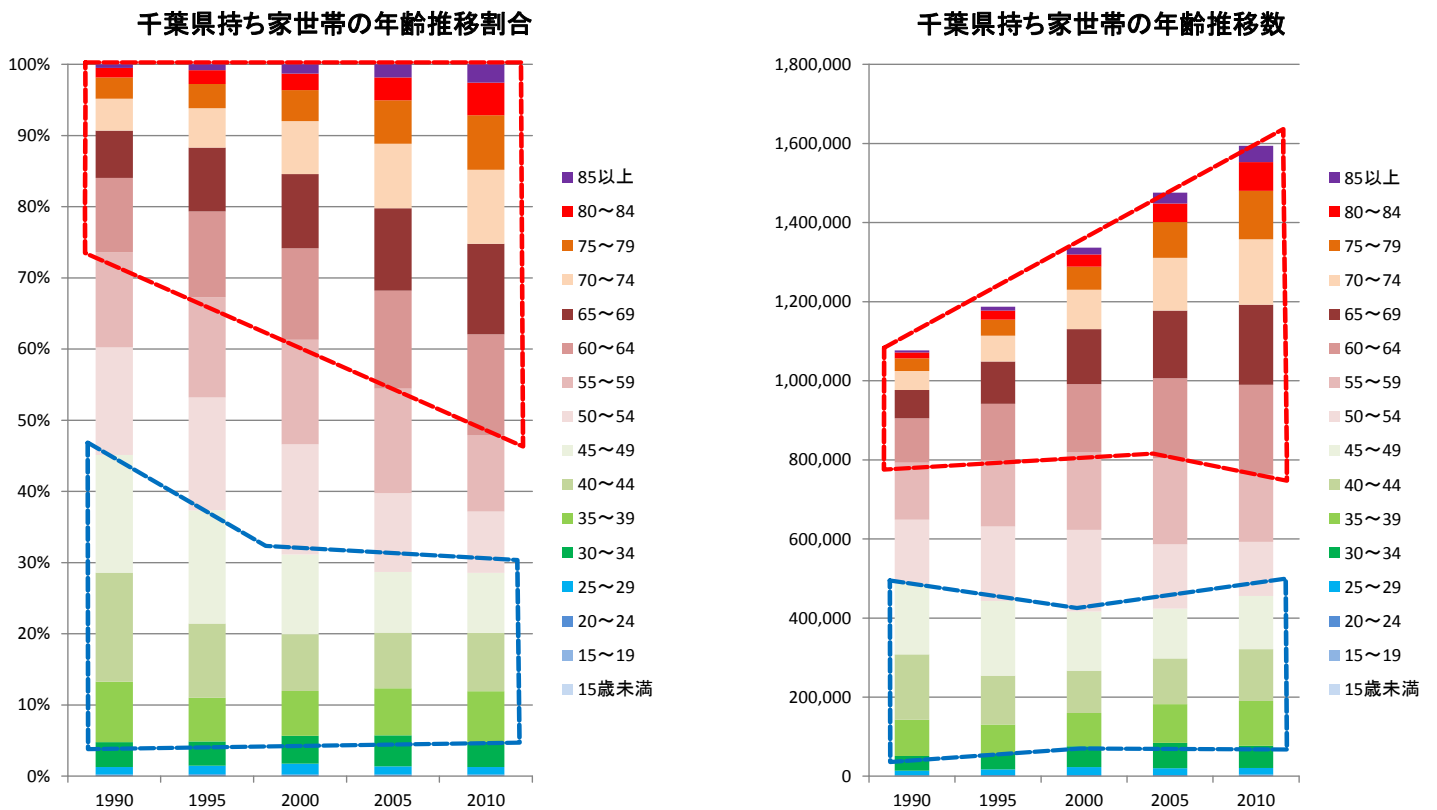
※国勢調査よりTASが作成

図一5 千葉県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 全世帯



※国勢調査よりタスが作成

図一6 千葉県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 持ち家世帯のみ



※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。

図-7に千葉県の単独世帯のみのグラフを示します。団塊の世代以上の世帯が急増しています。2010年時点で、65歳以上の高齢者世帯は約19万世帯に上っています。また、そのすぐ後にボリュームのある団塊の世代、約6万世帯が続いています。これは、日本人の平均寿命を考慮すると、今後20年以内に最大で19万戸、25年以内に最大で25万戸の空家が供給される可能性があることを示しています。一方で、25歳～44歳の単独世帯も急増しており、晩婚化、未婚化が進行していることが読み取れます。

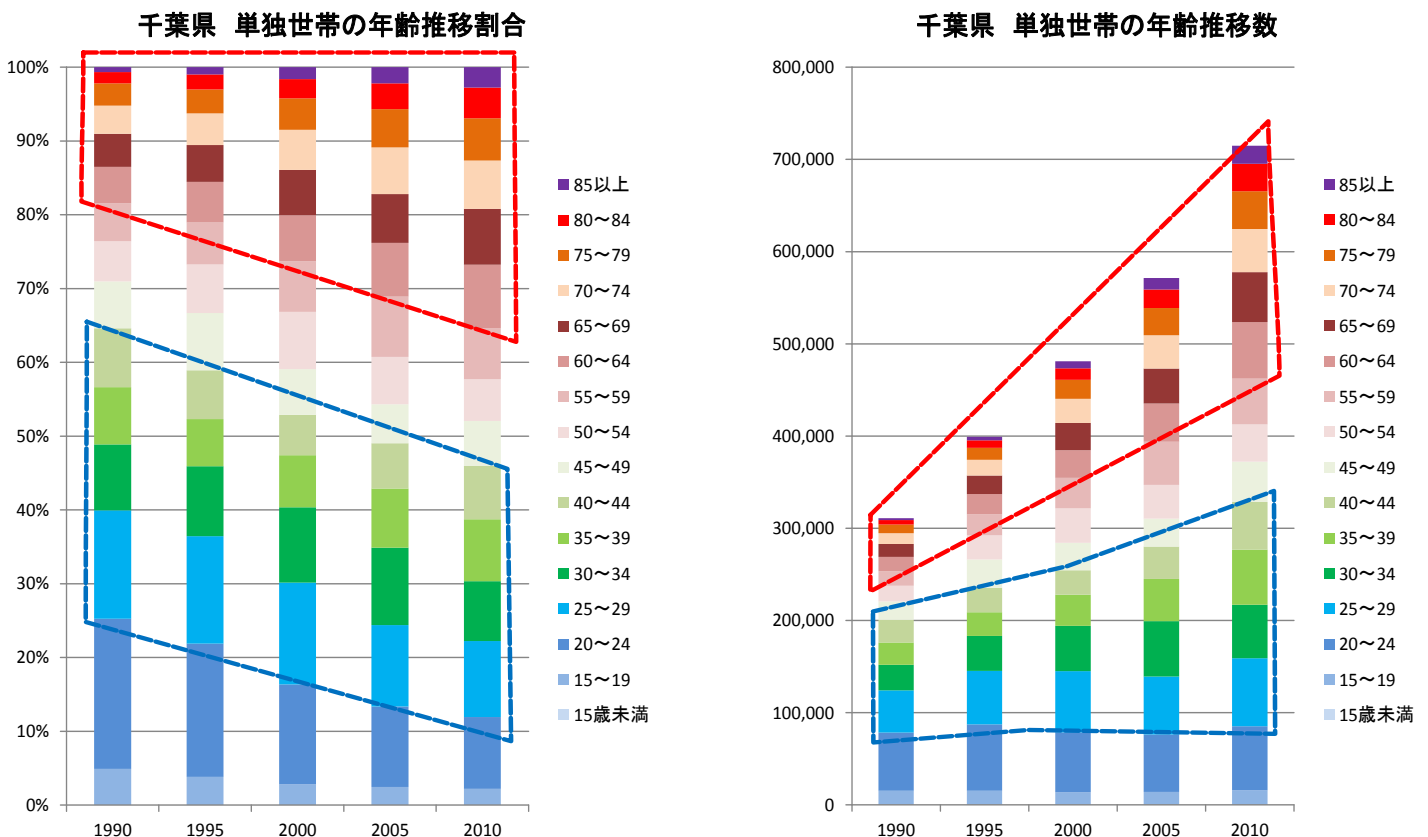
さらに、民間借家の単独世帯のみを抜き出したグラフを図-8に示します。30～44歳の団塊Jr世代の単独世帯が増加しており、ここでも晩婚化・未婚化が進んでいることが読み取れます。持ち家ほど増加幅は大きくありませんが、民間借家においても65歳以上の世帯は約4万戸、また団塊の世代約2万戸がすぐ後に続いていますので、今後25年以内に6万戸の空室が発生する可能性があります。賃貸住宅の空室率は需給ギャップに相関が高いため、高齢化の進展による空室の大量供給は、空室率の上昇要因となります。更に供給されるのはほとんど単身者向けの賃貸住宅であることにも留意が必要です。

図-9に、人口問題研究所の予測データから作成した首都圏の世帯数推移を示します。なお、2005年を100として指数化しています。首都圏においては、2020年まで世帯数が増加する見込みです。2020年以降、東京都と神奈川県では横ばい、埼玉県と千葉県では世帯数が減少傾向となることが予測されています。千葉県では既に人口の減少が始まっていますが、単身化による世帯増加が人口減少による世帯減少を上回っているため、世帯数の増加は継続しています。(賃貸住宅市場レポート 首都圏版 2012年7月参照、http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol31_residential20120726.html) 世帯数の増加幅は、今後2020年に向けて徐々に減少していくと思われます。

首都圏では、需給両面から空室ストックの増加が懸念されますので、今後の単身者向け賃貸住宅の新規供給動向には留意が必要となります。

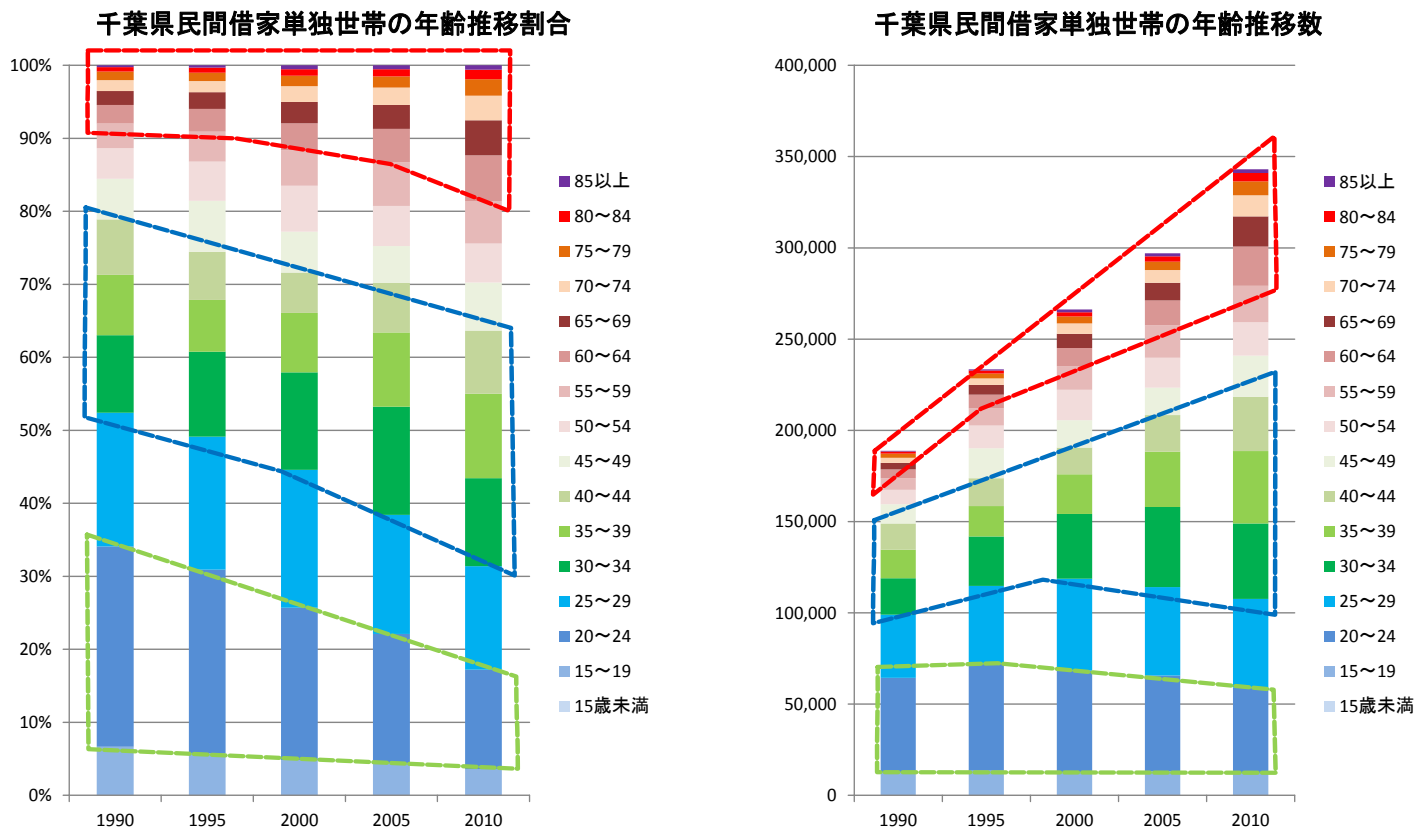
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-7 千葉県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 単独世帯のみ

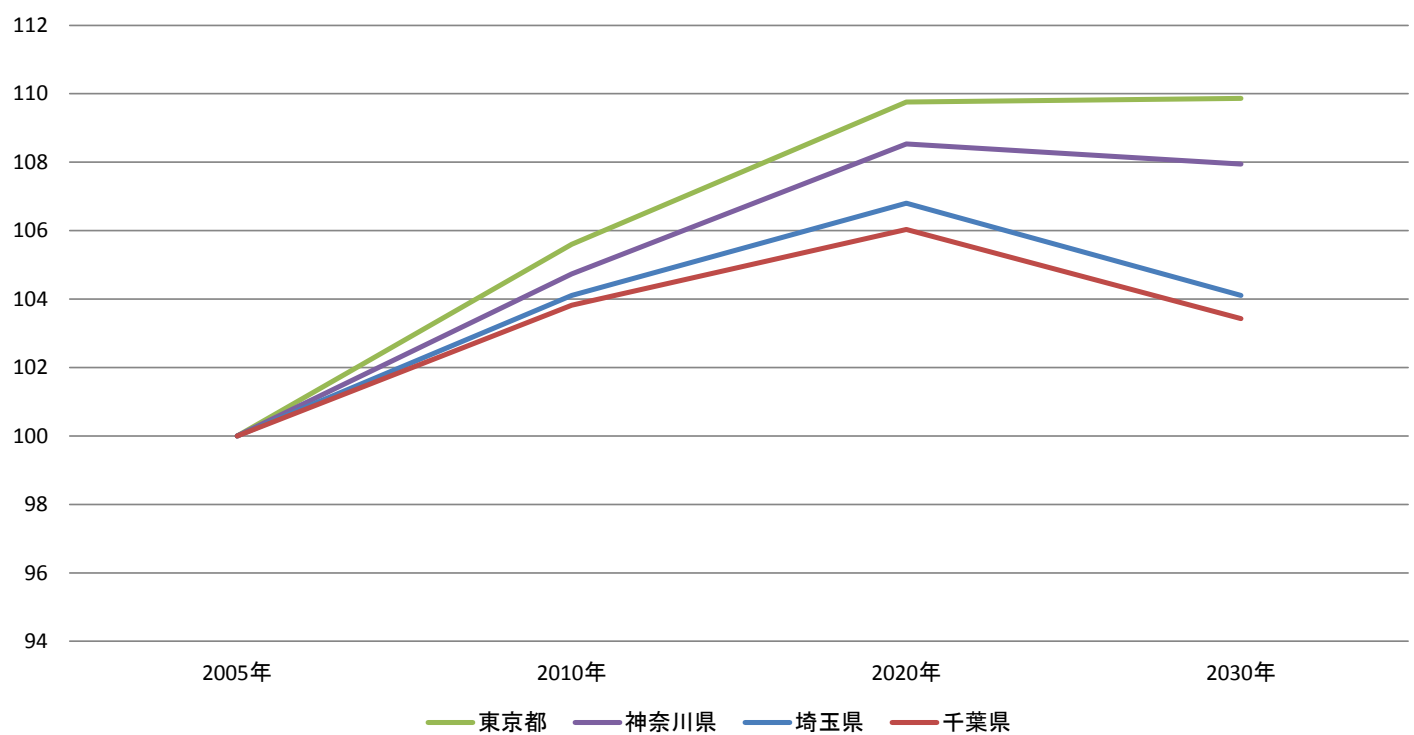


※国勢調査よりタスが作成

図一8 千葉県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 単独世帯、民間借家のみ



図一9 首都圏の世帯数推移予測



※人口問題研究所の予測データからタスが作成

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。