

# 関西圏版

2012年5月

May 2012

1. 2012年3月期 2府1県賃貸住宅指標
2. 関西圏賃貸住宅の需給ギャップと空室率TVI推移予測

## 1. 2012年3月期 2府1県賃貸住宅指標

	大阪府	京都府	兵庫県
空室率TVI(ポイント)	8.18	14.22	12.16
募集期間(ヶ月)	4.62	5.76	5.08
更新確率(%)	55.97	32.59	49.73
中途解約確率(%)	34.88	63.93	40.54
賃料指数 2009年1Q=100	97.98	100.24	101.00

※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。

## ■大阪府

- ・空室率TVIは2011年9月より微減傾向となっています。  
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、マンション系は微減傾向、アパート系が横ばい傾向で推移しています。アパート系、マンション系共に2府1県の中では最も低い値となっています。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16.47%です。
- ・募集期間は4.6ヶ月近辺で微増傾向です。
- ・更新確率が微減、中途解約確率が微増となりました。
- ・賃料指数は微増傾向となっています。

## ■京都府

- ・京都府の空室率TVIは2011年7月より微減傾向です。マンション系、アパート系別の空室率TVI長期推移では、マンション系が減少傾向、アパート系が横ばい傾向で推移しています。2府1県の中ではマンション系の空室率TVIが最も高い値ですが、急速に改善しています。アパート率は16.57%です。
- ・募集期間は増加傾向となっています。
- ・更新確率、中途解約確率共に微増となりました。
- ・賃料指数は微増となっています。

## ■兵庫県

- ・兵庫県の空室率TVIは2011年7月から横ばい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、マンション系が微減傾向、アパート系が横ばい傾向となっています。兵庫県のアパート率は30.88%で、2府1県の中ではアパートの比率が高くなっています。
- ・募集期間は増加傾向となっています。
- ・更新確率、中途解約確率共に微増となりました。
- ・賃料指数は微減傾向となっています。

※2012年6月20日に、TAS-MAP(<http://www.tas-japan.com/>)賃貸住宅市場サービスを関西圏に拡大します。  
また、首都圏版は6月7日に2012年3月末版をリリースいたします。

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

- ・大阪府、京都府、兵庫県のマクロレポート
- ・2府1県の府県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

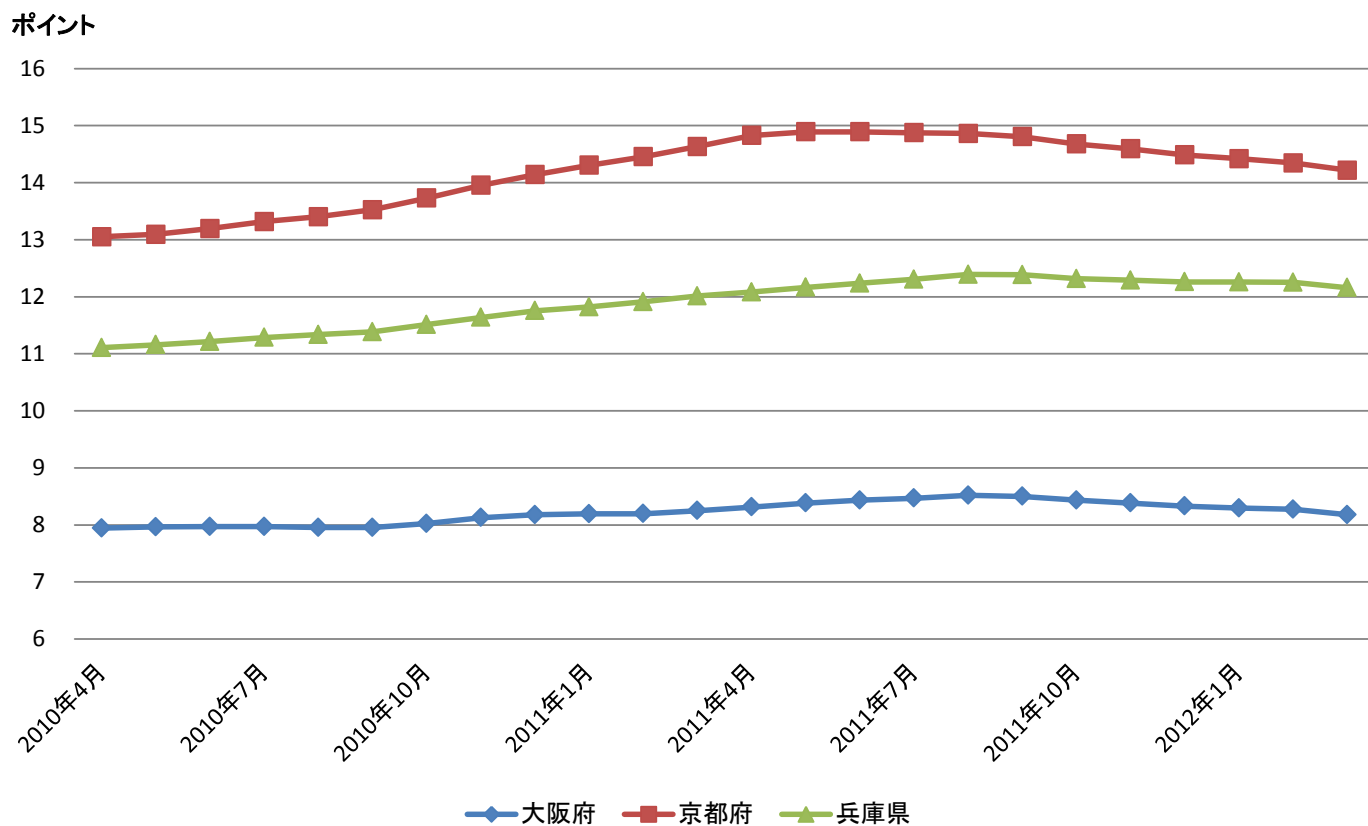
## (2) 地域市場レポート

- ・大阪市、堺市、京都市、神戸市のマクロレポート
- ・大阪市、堺市、京都市、神戸市の賃貸住宅指標レポート

## (3) 2府1県の賃貸住宅周辺市場レポート(賃料査定サービス、一部対象範囲外あり)

- ・場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

図-1 空室率TVI(タス空室インデックス)(過去2年推移)



年月	大阪府	京都府	兵庫県
2010年4月	7.94	13.05	11.11
2010年5月	7.96	13.09	11.16
2010年6月	7.97	13.19	11.21
2010年7月	7.97	13.32	11.29
2010年8月	7.95	13.40	11.34
2010年9月	7.95	13.53	11.38
2010年10月	8.02	13.73	11.51
2010年11月	8.13	13.95	11.64
2010年12月	8.18	14.14	11.76
2011年1月	8.19	14.30	11.82
2011年2月	8.20	14.45	11.91
2011年3月	8.25	14.63	12.01
2011年4月	8.31	14.83	12.08
2011年5月	8.38	14.89	12.16
2011年6月	8.43	14.89	12.24
2011年7月	8.47	14.88	12.31
2011年8月	8.52	14.86	12.39
2011年9月	8.50	14.81	12.38
2011年10月	8.43	14.68	12.32
2011年11月	8.38	14.59	12.29
2011年12月	8.33	14.49	12.26
2012年1月	8.29	14.42	12.26
2012年2月	8.27	14.34	12.25
2012年3月	8.18	14.22	12.16

※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 2府1県アパート系(木造、軽量鉄骨)空室率TVI

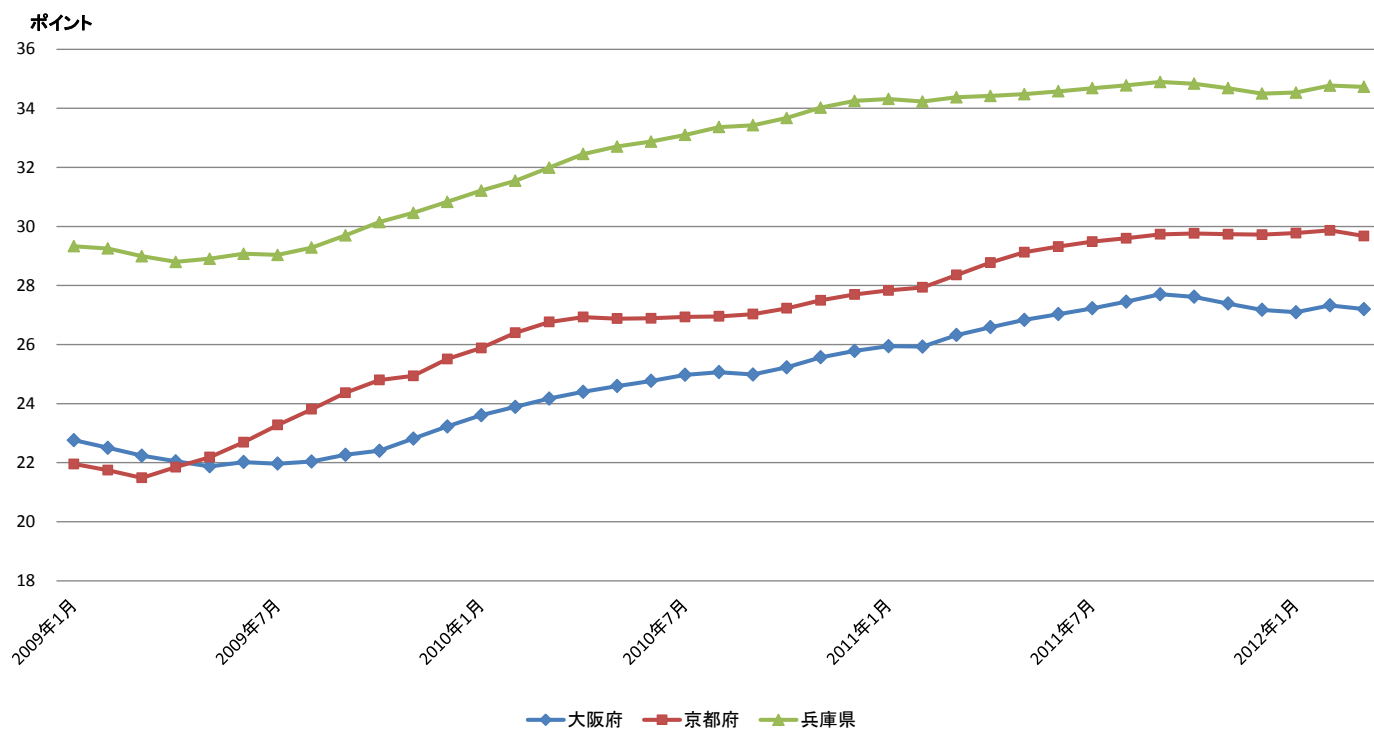
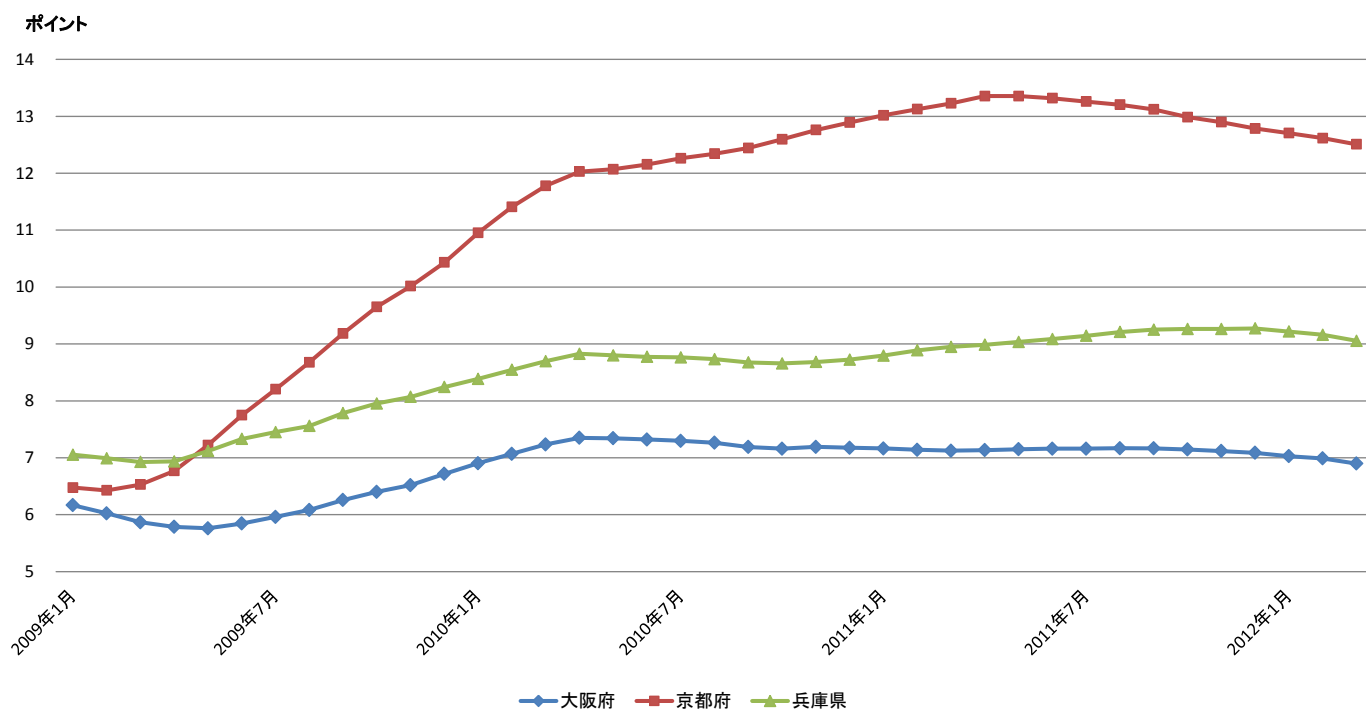


図-3 2府1県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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. 関西圏賃貸住宅の需給ギャップと空室率TVI推移予測

最新データに基づく需給ギャップ分析から、関西圏賃貸住宅の2012年の空室率TVIの推移予測を行います。なお、滋賀県、奈良県、和歌山県については、現時点では空室率TVIの算出を行っていないため、参考として需給ギャップの推移予測のみ算出しました。

### (1) 関西圏の人口と世帯数(需要)の推移

図-4に2府4県の住民基本台帳から作成した、2006年10月～2012年3月までの人口と世帯数の推移を示します。2010年10月に大きく値が変化しているのは国勢調査の結果に基づき調整が行われたことによります。

関西圏においては滋賀県と大阪府を除き人口が減少傾向にあります。滋賀県と大阪府についても2012年に入ってから微減傾向となっています。一方で、2006年10月～2012年3月までの間に、滋賀県(2.74人/世帯→2.59人/世帯)、京都府(2.42人/世帯→2.32人/世帯)、大阪府(2.38人/世帯→2.28人/世帯)、兵庫県(2.57人/世帯→2.44人/世帯)、奈良県(2.59人/世帯→2.43人/世帯)、和歌山県(2.65人/世帯→2.50人/世帯)と、各府県共に世帯の少人数化が進行しています。結果として、賃貸住宅の需要となる世帯数については増加傾向にあります。

### (2) 関西圏の民間借家着工数(供給)の推移

図-5に2府4県の住宅着工統計から作成した2006年10月～2012年までの民間借家着工数の推移を示します。なお、季節変動を除くために、12か月の移動平均をとっています。サブプライム問題が表面化した2007年までは、滋賀県、京都府、大阪府、兵庫県において着工数が増加傾向にありました。その後着工数は調整局面に入っており、2012年3月現在、ピーク時のほぼ半分となっています。大阪府においては2011年から着工数が微増傾向となっていますが、他の府県では横ばいで推移しています。

### (3) 需給ギャップ分析

需給ギャップは以下の式で推定します。

$$\begin{aligned} \text{需給ギャップ} &= \text{需要} - \text{供給} \\ &= \text{世帯数増減} - (\text{新築賃貸住宅供給量} - \text{減失数}) \end{aligned}$$

なお、減失数は総務省「住宅土地統計調査」と需給ギャップ分析からタスが推定しています。

(推定方法の詳細は「賃貸住宅市場レポート 首都圏版 2011年2月～2010年12月期1都3県賃貸住宅指標と1都3県2011年の空室率の見通し～」[http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol12\\_residential20110225.pdf](http://www.tas-japan.com/pdf/news/residential/Vol12_residential20110225.pdf) を参照ください。)

図-6に大阪府、図-7に京都府、図-8に兵庫県の需給ギャップと空室率TVIの2012年推移予測を示します。

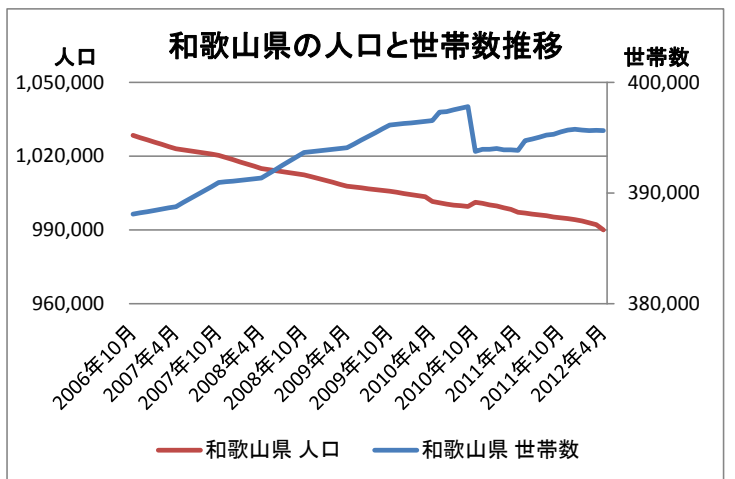
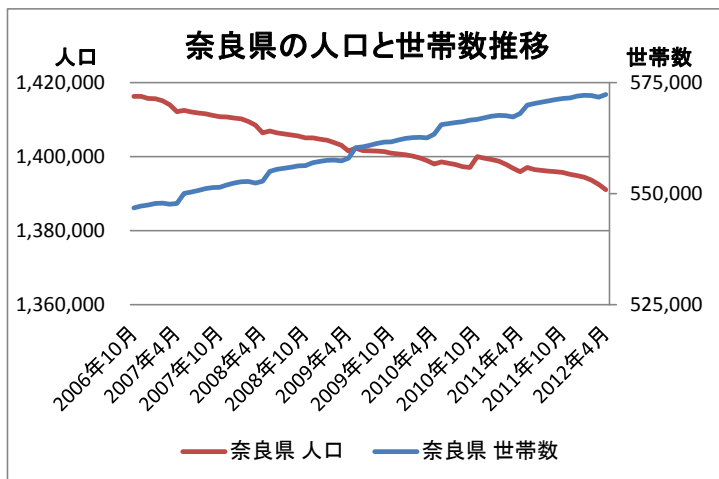
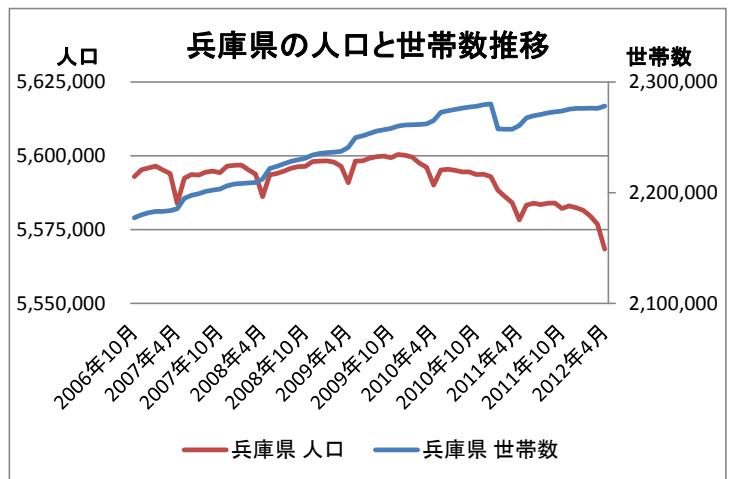
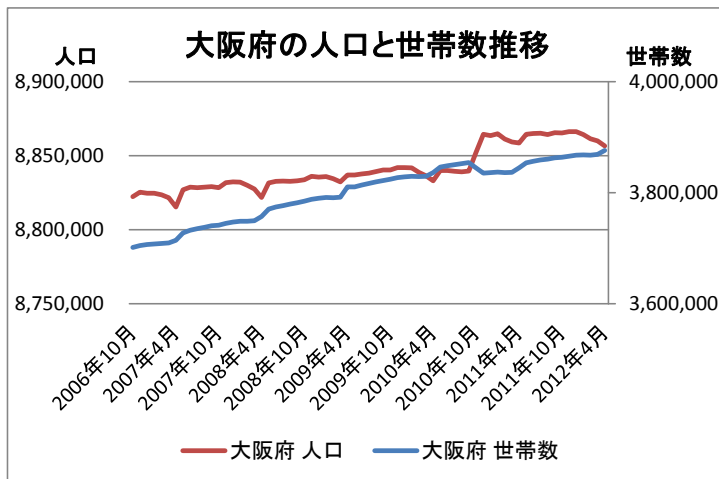
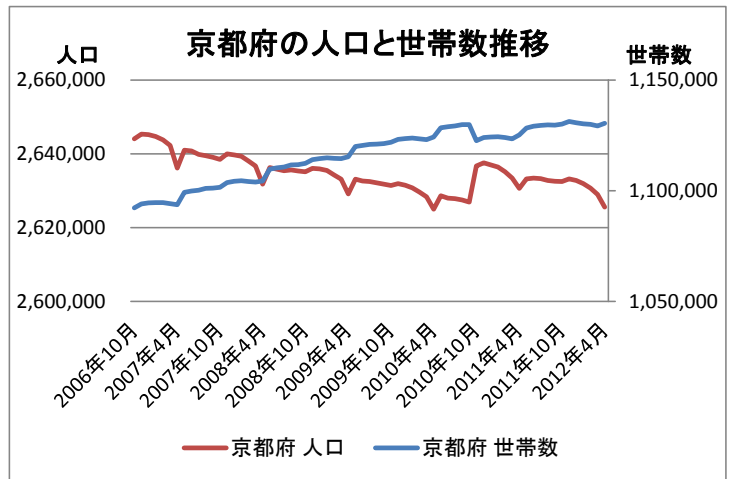
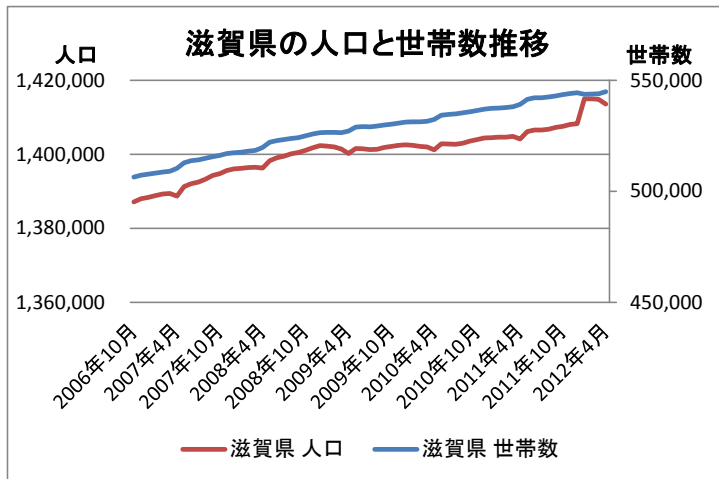
**大阪府:** 大阪府は2011年10月に需給ギャップがピークを迎え、その後調整局面となっていました。これに伴い空室率TVIも減少傾向にあります。需給ギャップは今後横ばいからやや微増傾向となることが予測されます。従って空室率TVIも2012年後半には微増に転じるものと予測されます。

**京都府:** 京都府の需給ギャップは2011年9月から横ばい傾向でしたが、2012年4月から微増となる見込みです。これに伴い空室率TVIも微増傾向になることが予測されます。

**兵庫県:** 兵庫県は国勢調査による調整の影響で大きく動いていますが、2011年までは需給ギャップが増加傾向にありました。2012年は横ばいで推移する見込みです。これに伴い空室率TVIも横ばいから微増で推移すると予測されます。

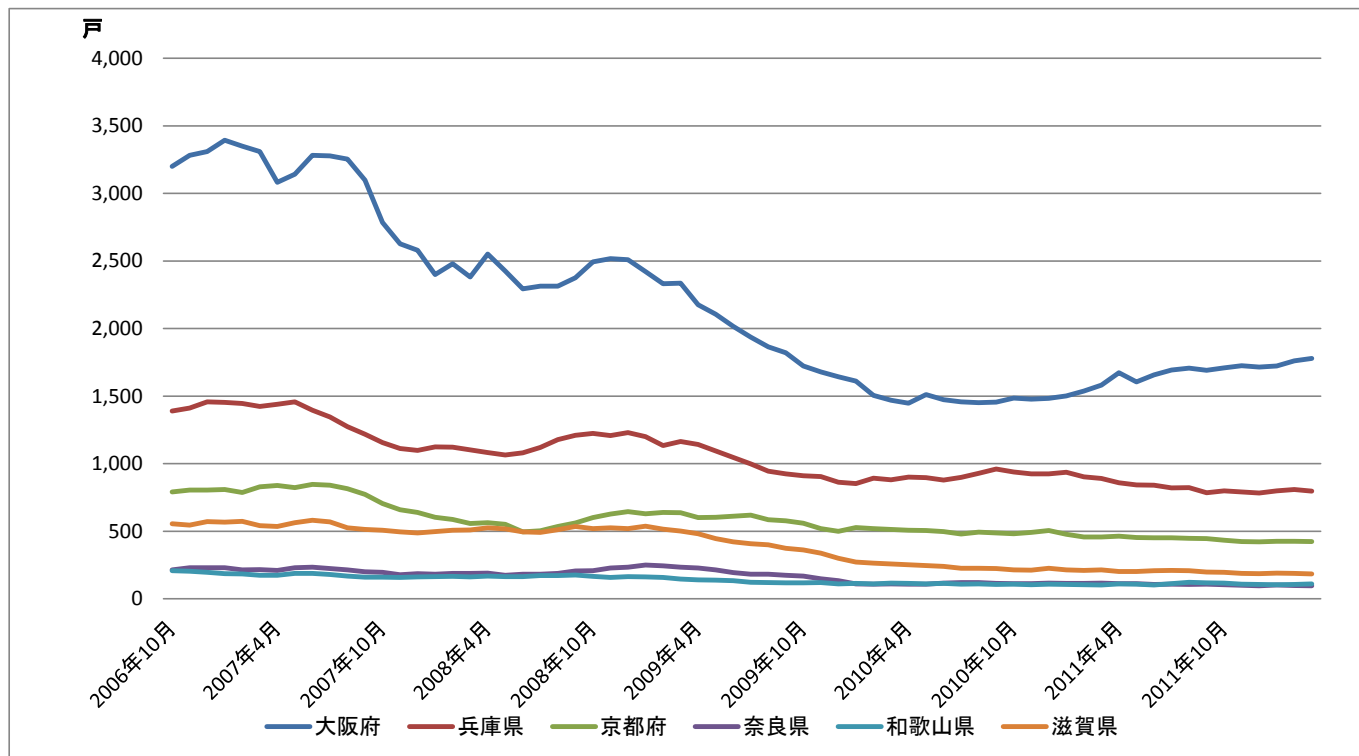
(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図一4 関西圏 2府4県の人口と世帯数の推移



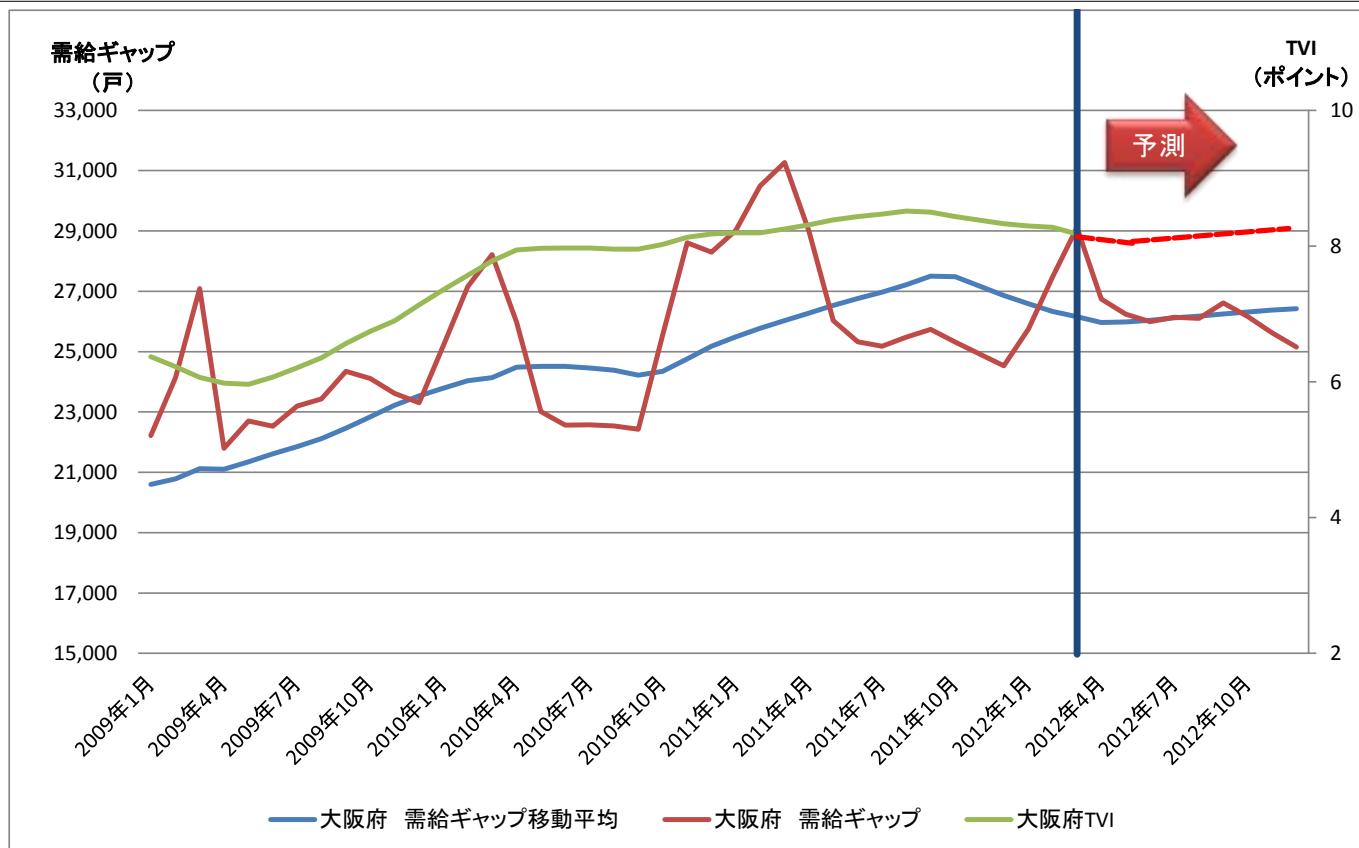
※住民基本台帳よりタスが作成

図一五 関西圏の着工数推移(民間借家 12か月移動平均)



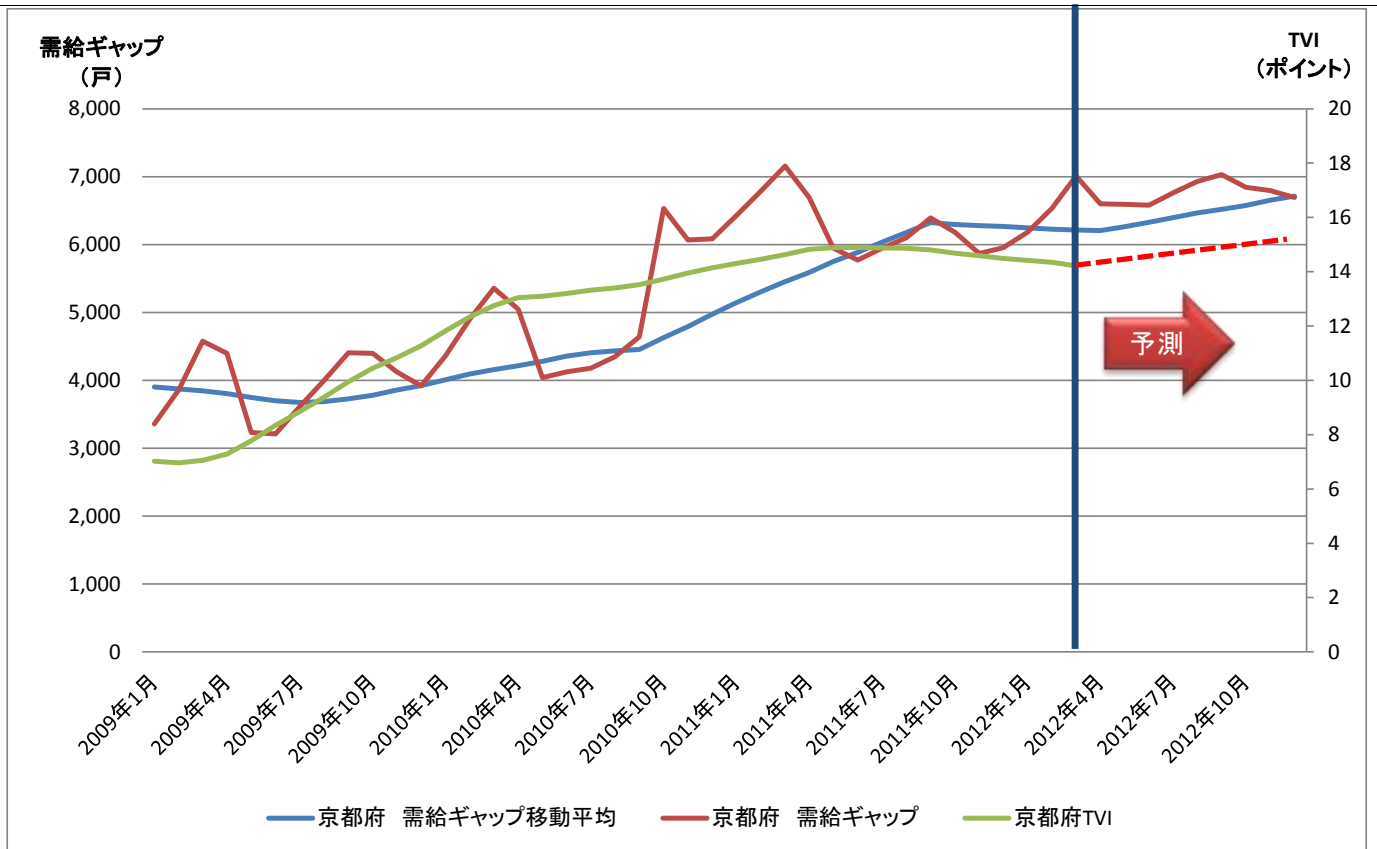
※国土交通省 住宅着工統計よりタスが作成

図一六 大阪府の需給ギャップと2012年空室率TVIの推移予測



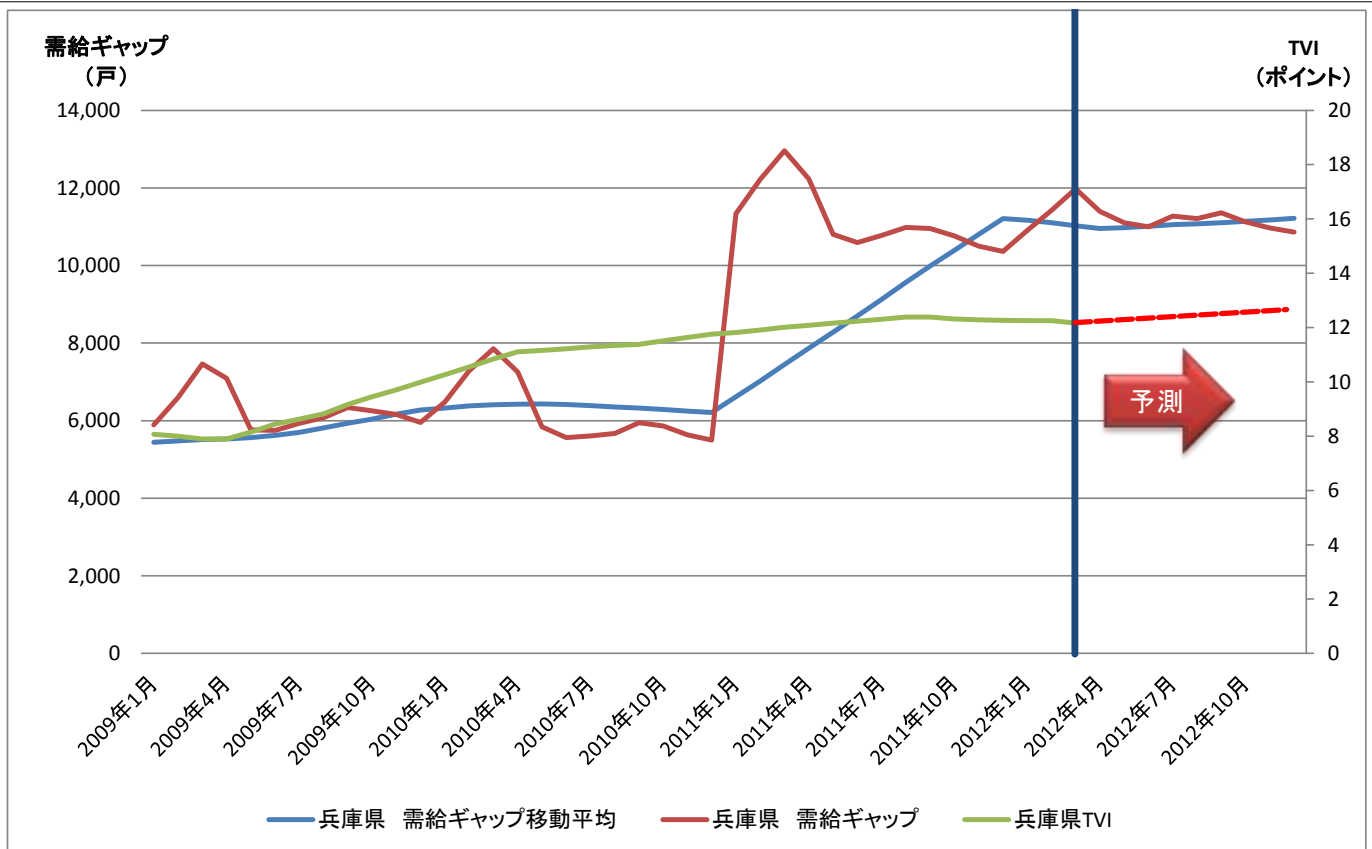
※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、住民基本台帳国土交通省 住宅着工統計よりタスが作成

図一七 京都府の需給ギャップと2012年空室率TVIの推移予測



※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、住民基本台帳国土交通省 住宅着工統計よりタスが作成

図一八 兵庫県の需給ギャップと2012年空室率TVIの推移予測



※アットホーム株式会社賃貸住宅データ、住民基本台帳国土交通省 住宅着工統計よりタスが作成



## 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](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。