

首都圏版

2012年5月

May 2012

1. 2012年3月期 1都3県賃貸住宅指標
2. 年齢別人口分布から見た神奈川県住宅市場の変化

1. 2012年3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)	11.98	11.80	15.07	12.56	15.75	12.92
募集期間(ヶ月)	3.11	3.13	3.00	3.47	3.45	3.28
更新確率(%)	42.89	42.64	44.34	42.98	43.79	46.01
中途解約確率(%)	39.41	39.52	38.84	41.55	39.64	38.45
賃料指数 2004年1Q=100	97.31	97.45	97.00	98.37	98.86	99.96

※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：22.10%、東京23区：17.22%、東京市部：41.01%です。
- ・募集期間は東京23区が微増、東京市部が微減となりました。
- ・東京23区は更新確率、中途解約確率共に微減となりました。東京市部は更新確率が減少、中途解約確率が横ばいとなりました。
- ・賃料指数は東京23区、東京市部共に微増となりました。

■神奈川県

- ・神奈川県の空室率TVIは微減傾向です。マンション系、アパート系共に長期的には微減傾向ですが、アパート系は今期微増となっています。アパート率が44.48%と高く、全体の数値を引き上げています。
- ・募集期間は3.4ヶ月近辺で微増傾向です。
- ・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となりました。

■埼玉県

- ・埼玉県の空室率TVIは2010年7月以来初めて微減となりました。しかしマンション系は引き続き微増傾向となっています。アパート系は横ばいから微減となりました。埼玉県のアパート率は44.15%です。
- ・募集期間は3.4ヶ月近辺で横ばい傾向です。
- ・更新確率が微増、中途解約確率が減少しました。
- ・賃料指数は微増となりました。

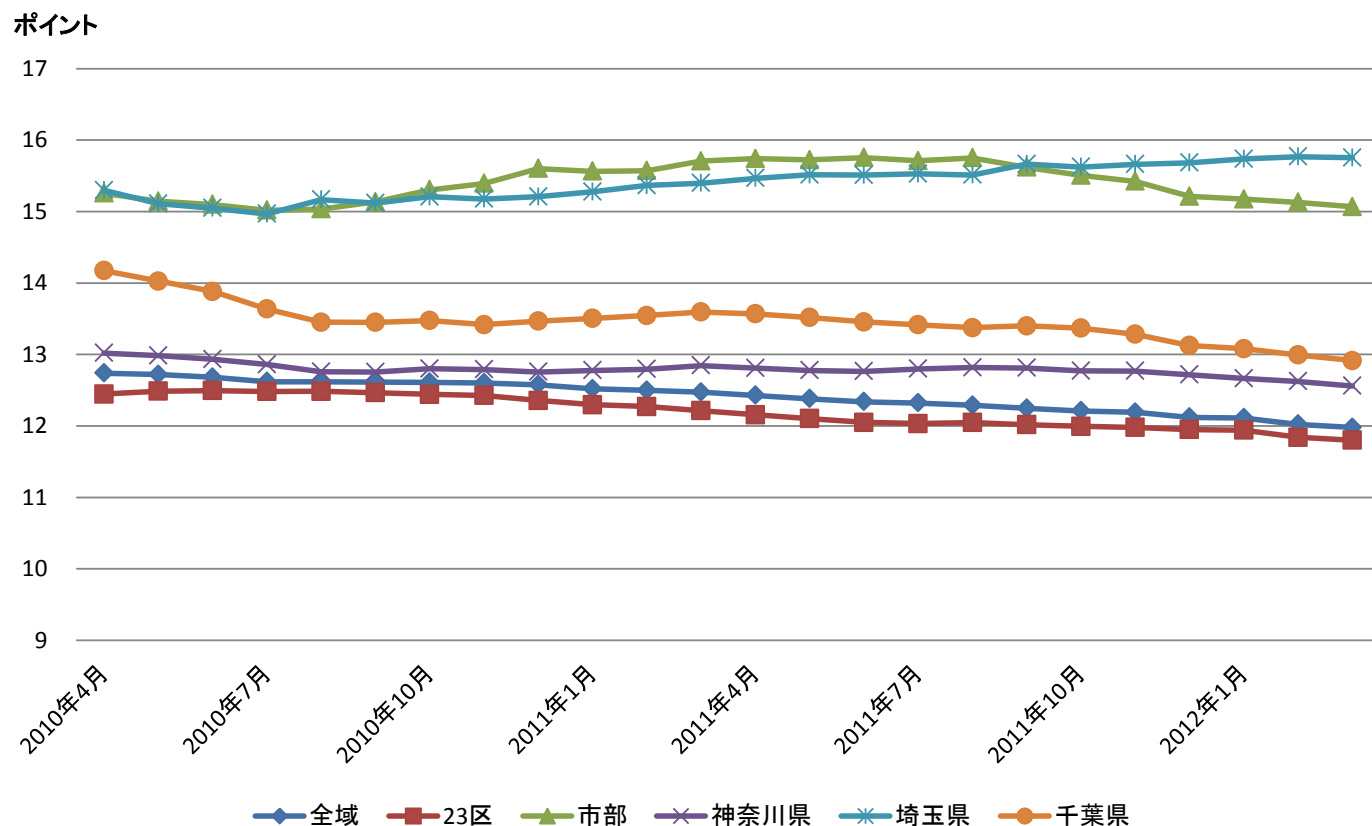
■千葉県

- ・千葉県の空室率TVIは微減となりました。マンション系、アパート系共に長期的に微減傾向で推移しています。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。
- ・募集期間は微減となりました。
- ・更新確率、中途解約確率共に微増となっています。
- ・賃料指数は微減となりました。

※6月20日より関西版(大阪府、京都府、兵庫県)をリリースします。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。

※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。

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
2012年3月	11.98	11.80	15.07	12.56	15.75	12.92

※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

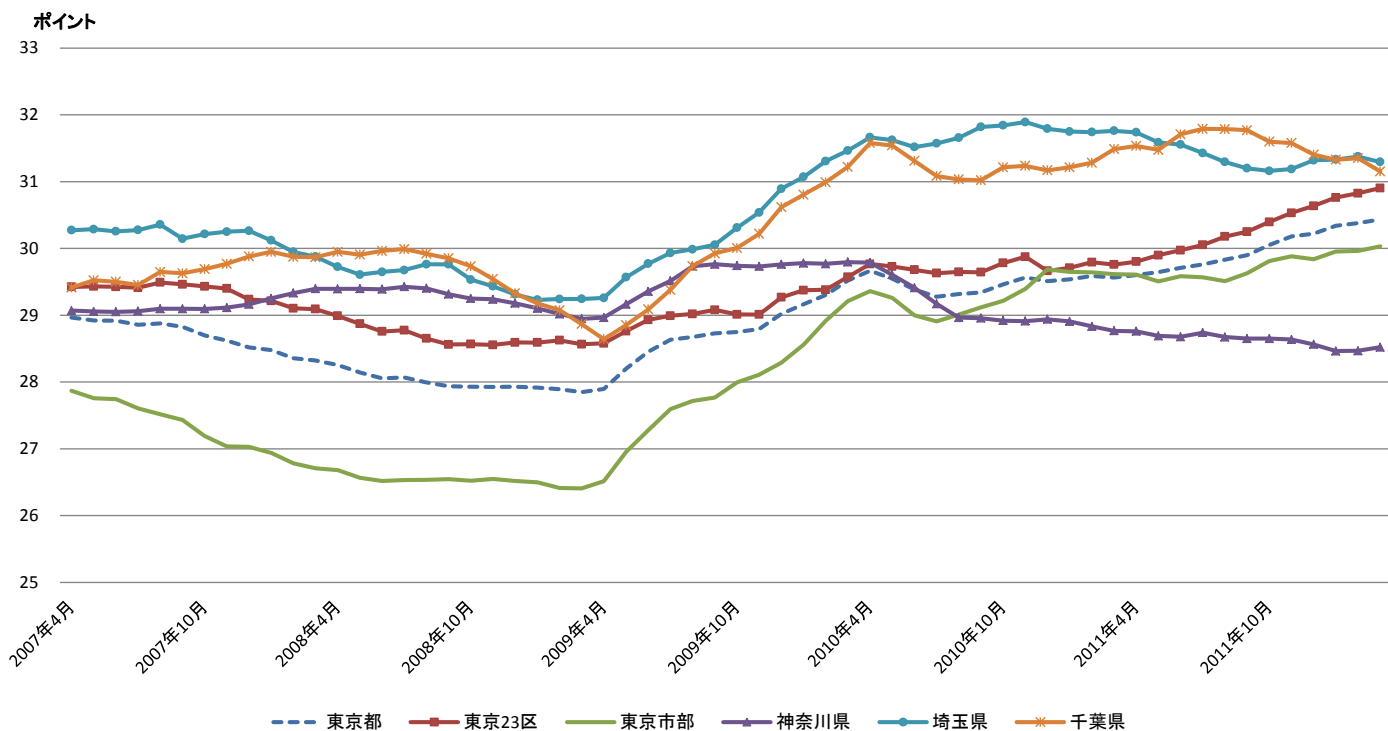
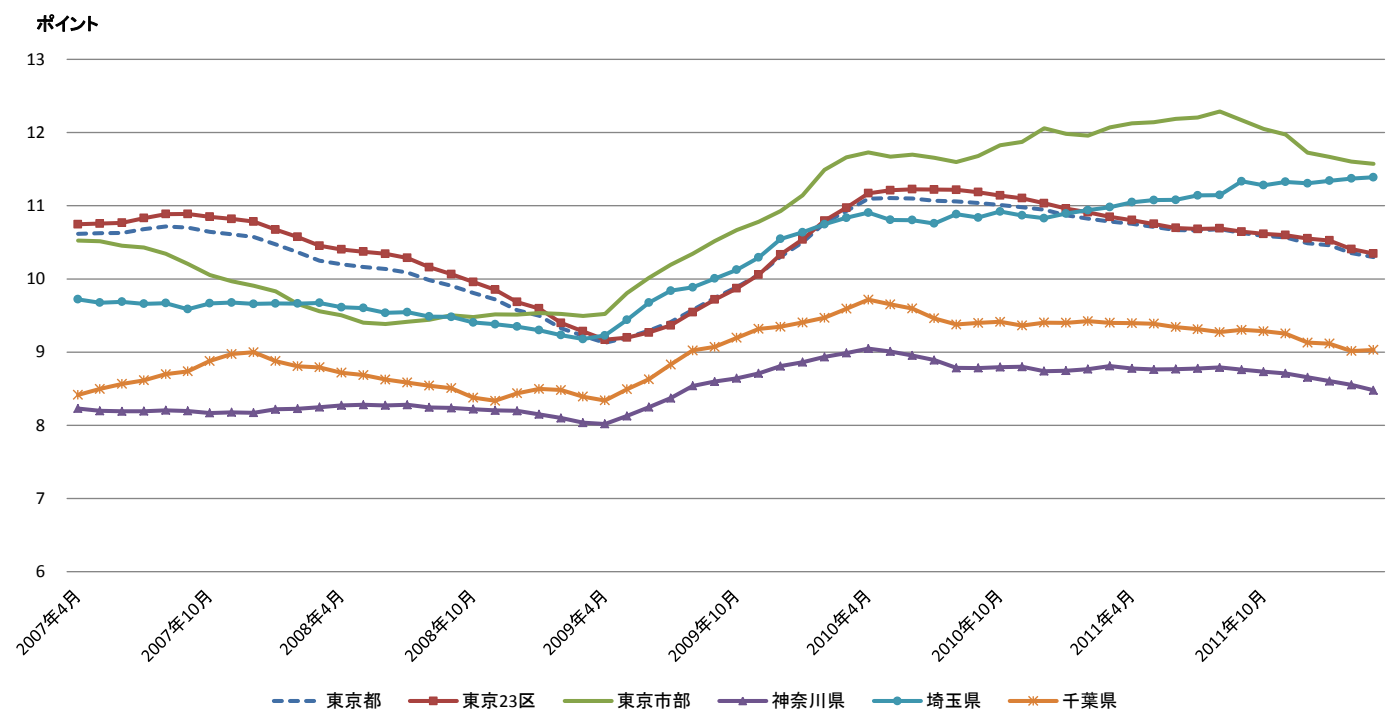


図-3 1都3県マンション系(S造、RC造、SRC造)空室率TVI



※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神奈川県内の住宅市場の変化

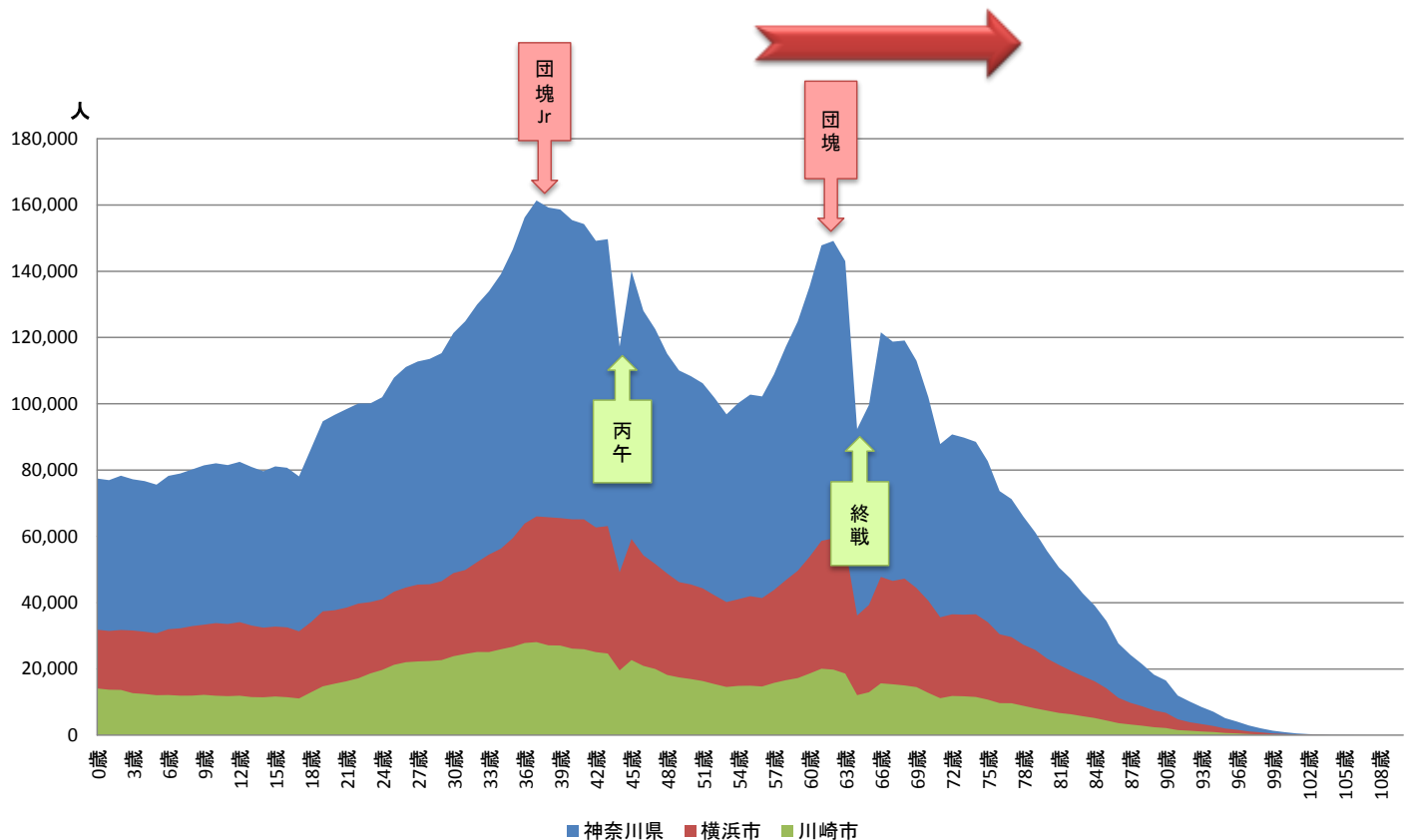
今回は国勢調査に基づき、神奈川県の高齢化の状況およびそれが今後の市場にどのような変化をもたらす可能性があるかを考察します。

平成22年国勢調査から作成した平成22年時点の神奈川県および川崎市、横浜市の年齢別人口分布を図-4に示します。東京23区の人口分布(2012年12月版参照)と同様に、神奈川県においても団塊の世代よりも団塊Jr世代の山が高いですが、高さの差は東京23区に比較して小さくなっています。団塊の世代と団塊Jr世代の山の高さの差は、東京23区に近づくほど広がる傾向にあります。バブル期に住宅購入期を迎えたバブル世代の多くが、東京23区から時間距離の離れた地域に居住しているためであると考えられます。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、神奈川県では約14万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、19歳の人口増加が大きくなっており、大学進学等による流入が多いのも神奈川県の特徴です。

神奈川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。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～44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を読み取ることができます。

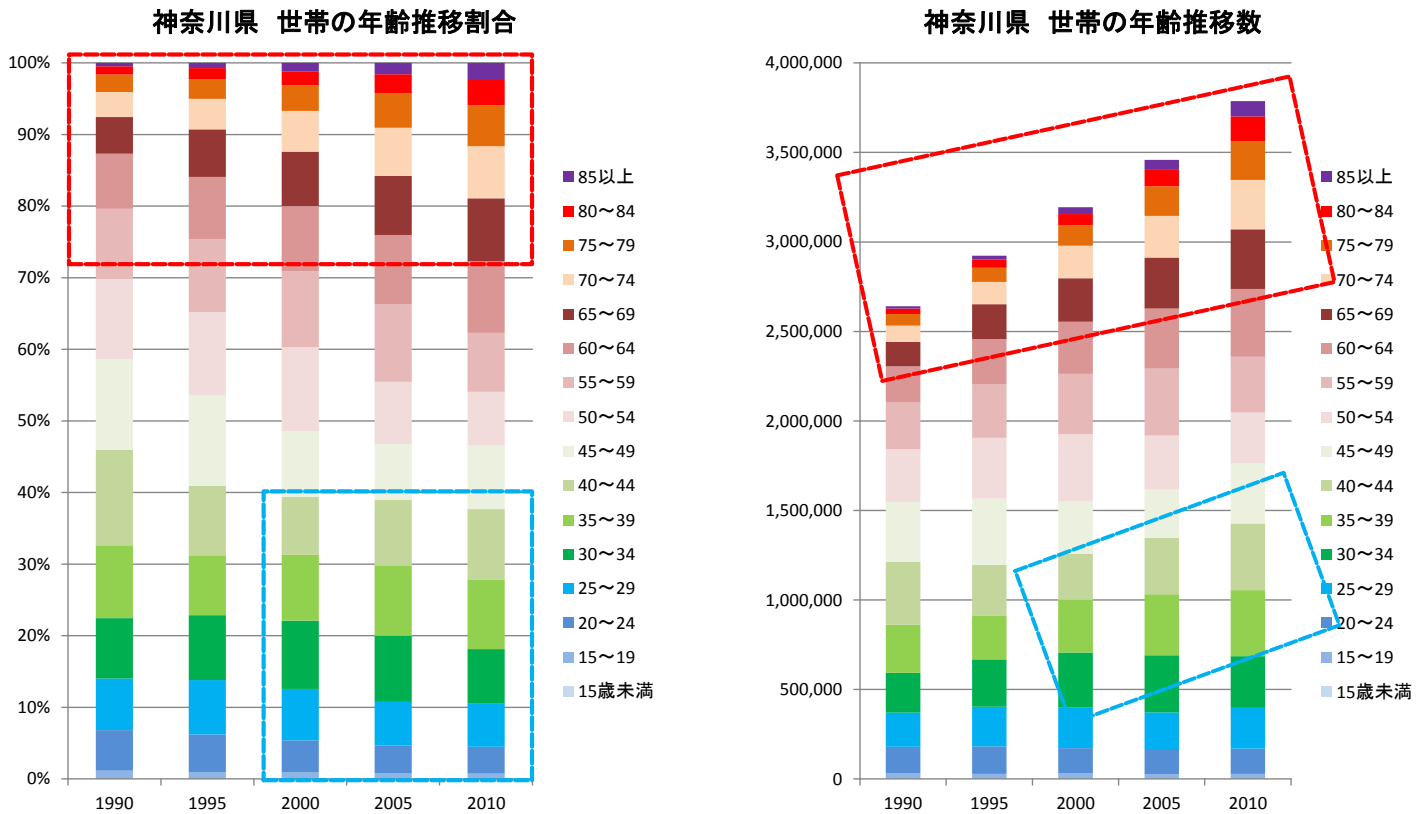
神奈川県のみ持ち家世帯のみのグラフを図-6に示します。東京23区に比較して高齢化の進行が速くなっています。一方で、2000年以降35歳～44歳の世帯も急増しており、団塊Jr世代が旺盛に持ち家を取っていたことがわかります。結果として、高齢化が進んでいるにもかかわらず、この世代の人口に占める割合は横ばいとなっています。

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 神奈川県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 全世界帯



図一6 神奈川県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 持ち家世帯のみ

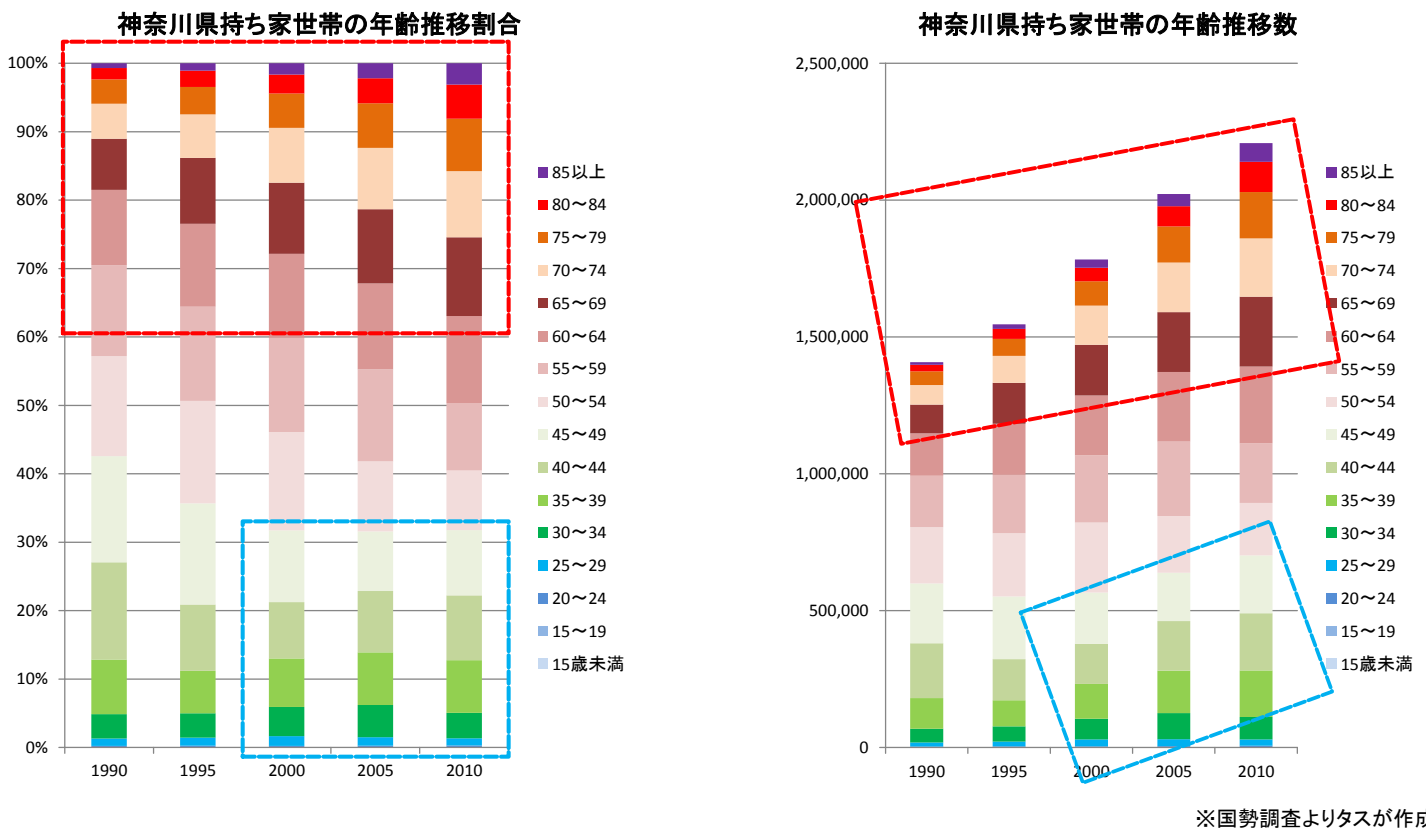


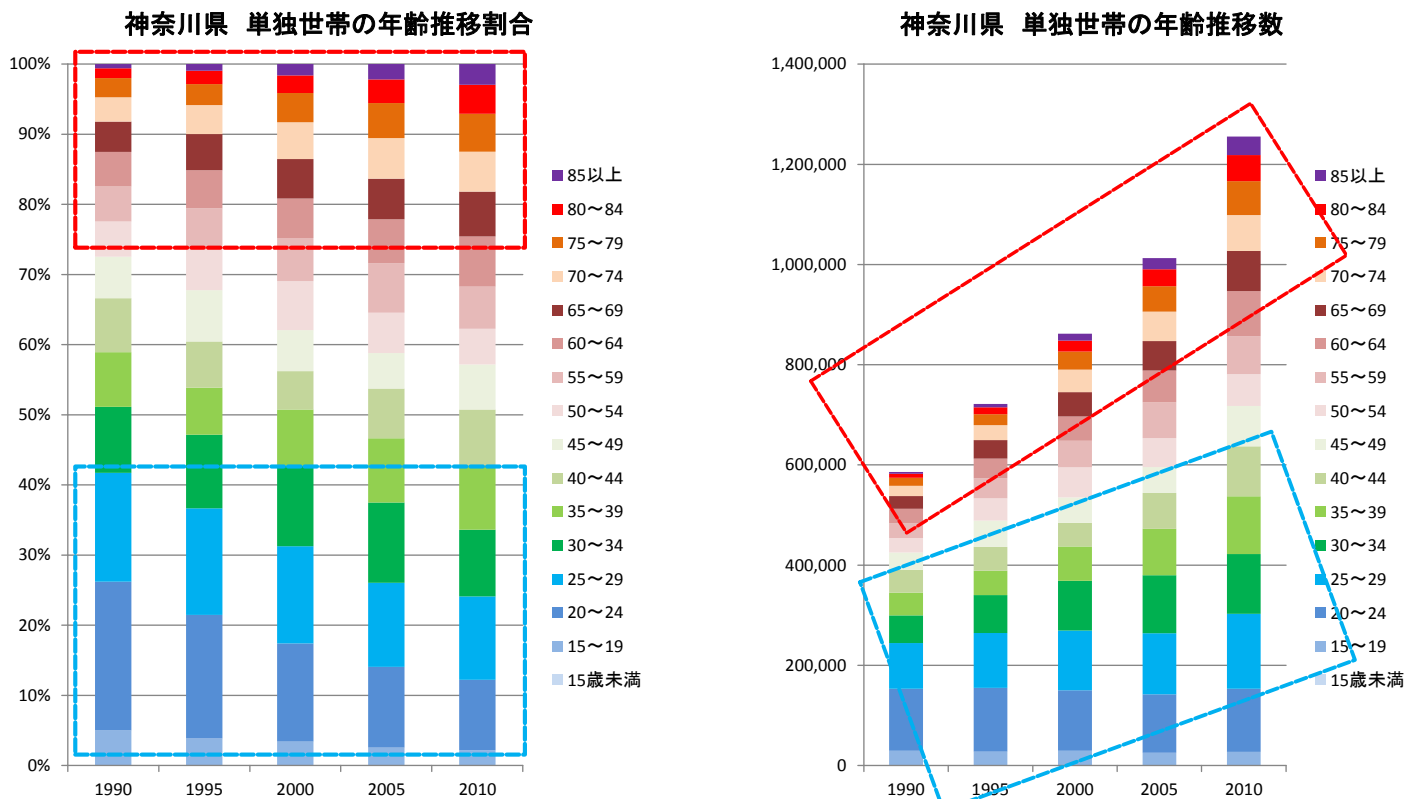
図-7に神奈川県単独世帯のみのグラフを示します。高齢者が急増しているため、若年層の比率が大きく減少していますが、実数としては20代～30代の世帯も増加しています。2010年時点で、65歳以上の単独世帯は約31万世帯に上っています。また、そのすぐ後にボリュームの大きい団塊の世代の約9万世帯が続いています。日本人の平均寿命は男性79.64歳、女性86.39歳です。従って神奈川県においては、今後20年以内に最大で31万戸、25年以内に最大で40万戸の空家が供給される可能性があることを示しています。また、東京23区と同様に30歳～50歳の単独世帯も増加しており、晩婚化、未婚化が進行していることが読み取れます。

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。35～44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8万世帯あり、平均寿命から推定すると5年以内に約1.5万戸、10年以内に約3万戸、15年以内に約5万戸、20年以内に約8万戸の空室が発生する可能性があることを示しています。また団塊の世代約4万戸がすぐ後に続いているので、25年以内には12万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。

神奈川県においても、今後住宅市場に大量の空家・空室が供給されることが予想されます。世帯の少人数化が進行しているため、世帯数の増加は当面継続しますが、60歳以上の人口に占める割合の高い地域(横須賀・三浦地域、西湘地域、足柄上地域、図-9参照)においては、今後の需要と供給のバランスに注意する必要があります。

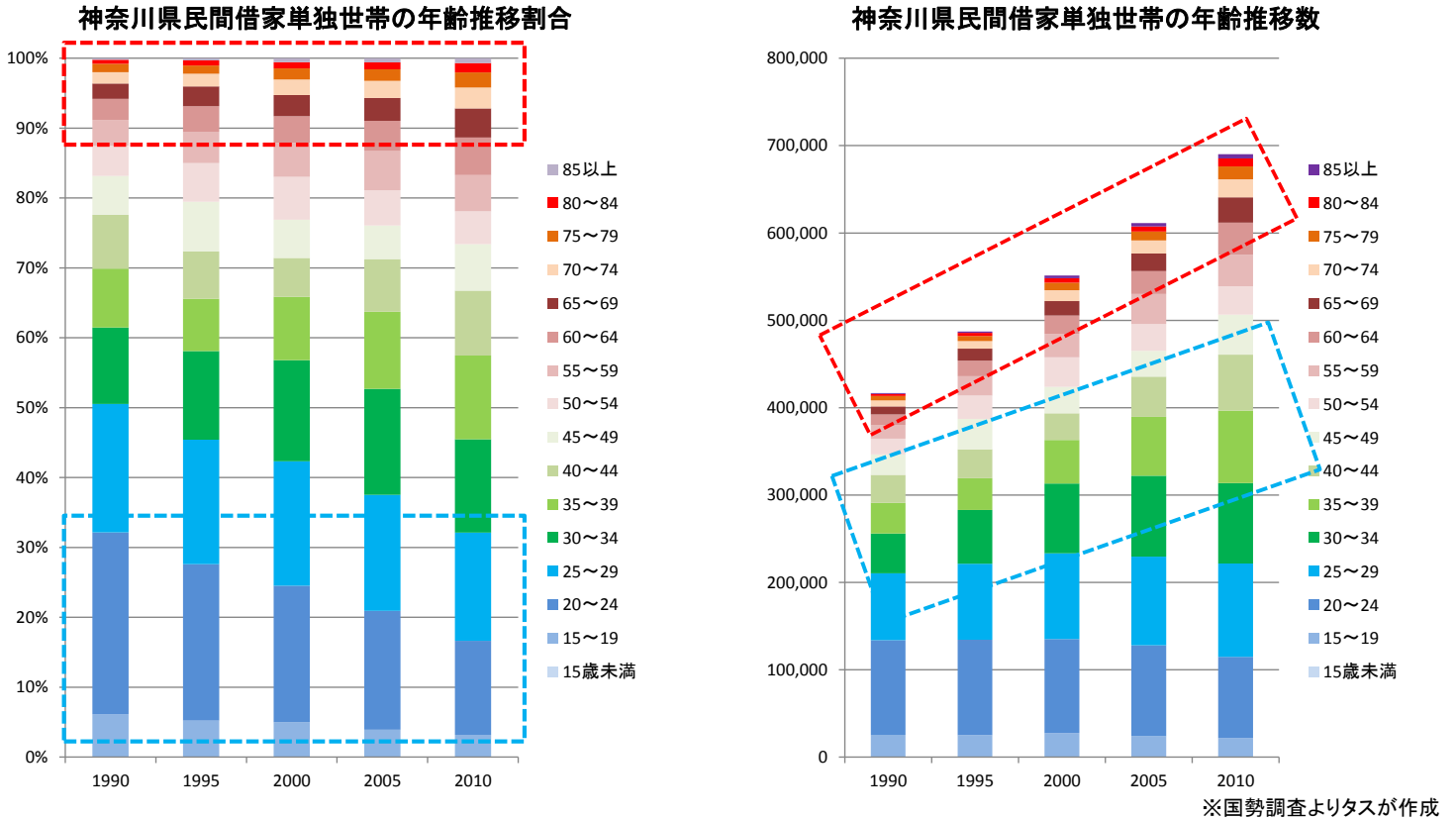
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-7 神奈川県 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

図一八 神奈川県 年齢別分布の推移(1990年～2010年) 単独世帯、民間借家のみ



図一九 神奈川県 地域別60歳以上人口割合

	平成23年1月1日現在 60歳以上人口割合	含まれる地域
県計	27.8%	
横浜・川崎地域	26.3%	横浜市、川崎市
横須賀・三浦地域	34.9%	横須賀市、鎌倉市、逗子市、三浦市、葉山町
県央地域	27.2%	相模原市、厚木市、大和市、海老名市、座間市、綾瀬市、愛川町、滑川村
湘南地域	28.9%	平塚市、藤沢市、茅ヶ崎市、秦野市、伊勢原市、寒川町、大磯町、二宮町
足柄上地域	32.6%	南足柄市、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町
西湘地域	33.7%	小田原市、箱根町、真鶴町、湯河原町

※神奈川県統計調査よりタスが作成

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。