

東急住宅リース管理物件テナントレポート<Vol.6>

当社管理物件データの分析結果を公開します。

2015年4月の営業開始以降から2020年3月にかけて蓄積した管理物件のデータを活用し、賃貸住宅の四半期ごとの契約・解約の動向、空室日数を分析しました。

2015年度第一四半期を100として指数化し、その後四半期ごとの動向を示す以下4つの分析結果を公開いたします。

1. 「テナント契約指数」

集計期間の管理件数を母数とした、当社管理物件への入居に伴う新規の賃貸借契約締結割合を示す指数

2. 「テナント解約指数」

集計期間の管理件数を母数とした、当社管理物件におけるテナントの解約割合を示す指数

3. 「テナント移動指数・空室率」

集計期間の管理件数を母数とした、上記1.2.を合算した、当社管理物件における入退去割合を示す指数

空室率は、集計期間の管理件数を母数とした、空室物件の割合

4. 「平均空室日数」

当社管理物件における新規の賃貸借契約物件の前回解約日から契約期間開始日までの平均空室日数

【分析結果】

当社管理物件における2019年度第4Qの空室率は4.1%と低い状態を維持していますが、前年同期比でテナント契約指数・テナント解約指数ともに減少、また、平均空室日数が前年同期比で増加しており、転居の動きが低下していることが窺えます。

当社管理物件における2019年度第3Qのテナント契約指数及びテナント解約指数は2015年以降同期比で契約指数は最も低くなりました。平均空室日数は2019年度第3Qまでは短縮傾向がみられましたが、2019年度第4Qでは前年同期比で増加となり、首都圏の賃貸不動産市況に変化の兆しがみられました。今後も、新型コロナウイルス感染拡大防止に伴う外出自粛等により、入退去の流動性低下が長引くと、更なる空室日数の増加につながる恐れもあり、上昇基調が続いていた賃料にも影響がでてくる可能性があります。

1.テナント契約指数

2015 年度から 2019 年度第 4Q にかけてテナント契約指数は安定的に推移していますが、2019 年第 4Q は前年同期比で 7 ポイント減少しています。

管理物件における解約の減少が影響し、空室在庫が減少したため契約指数が下落したと考えられます。

2.テナント解約指数

2019 年度第 4Q は前年同期比で 2 ポイント減少となり、2015 年度以降で最も低い結果となりました。近年の賃料の上昇基調が続いていることと、新型コロナウイルスにより、入居者が転居を控えていると考えられます。

3.テナント移動指数・空室率

2019 年度第 4Q は前年同期比で低下しており、空室率は前年同期比で 0.7 ポイント上昇しました。新型コロナウイルスが影響し、入退きの流動性が低下しており、空室日数が増加したことが要因と考えられます。

4.平均空室日数

2019 年第 4Q は前年同期比で 10 日増加しており、これまでの短期化の傾向が一服し増加へ転じました。入退きの流動性低下が平均空室日数増加の要因と考えられます。

今回の空室日数の変化が短期的な影響にとどまるのか、今後注視が必要です。

これらの分析結果を公開し、データに基づくアドバイスを行うことで、オーナー様よりお預かりしている資産収益の最大化を目指してまいります。

当社では、不動産賃貸業界の情報の透明性を高めるとともに、今後もデータの分析を行い、定期的に分析結果を公開してまいります。

【分析結果はこちら】

<https://www.tokyu-housing-lease.co.jp/info/news/pdf/20200529-details.pdf>