

東急住宅リース管理物件テナントレポート <Vol. 4 >



2019年5月

【目次】

1.テナント契約指数 2.テナント解約指数 3.テナント移動指数・空室率 4.平均空室日数

【分析結果】

2015年度から2018年度第4Qにかけてテナント契約指数は安定的に推移し、テナント解約指数は減少しているため、テナント移動指数が減少し、空室率も低下しました。また、平均空室日数は2018年度においても引き続き短縮傾向にあり、賃貸不動産市場は活況であることが窺えます。

1.テナント契約指数

2015年度から2018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、2018年第4Qは前年同期比で5ポイント上昇しています。新築の管理開始戸数が増加し、空室在庫が増えたため契約指数が上昇したと考えられます。

2.テナント解約指数

2018年第4Qは前年同期比で2.8ポイント減少し、低い値で推移しています。入居時よりも2018年度は賃料が上昇しており、入居者は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

2018年第4Qは前年同期比で低下しており、空室率も過去最も低い状態です。賃料の上昇により、入退去の流動性が低く、空室が少ないと考えられます。

4.平均空室日数

短期化の傾向が見られます。首都圏への転入超過が平均空室日数短期化の要員と考えられます。新築が増加する一方で、収益が発生しない期間である平均空室日数が短期化していることから、賃貸不動産市場は好調であると考えられます。

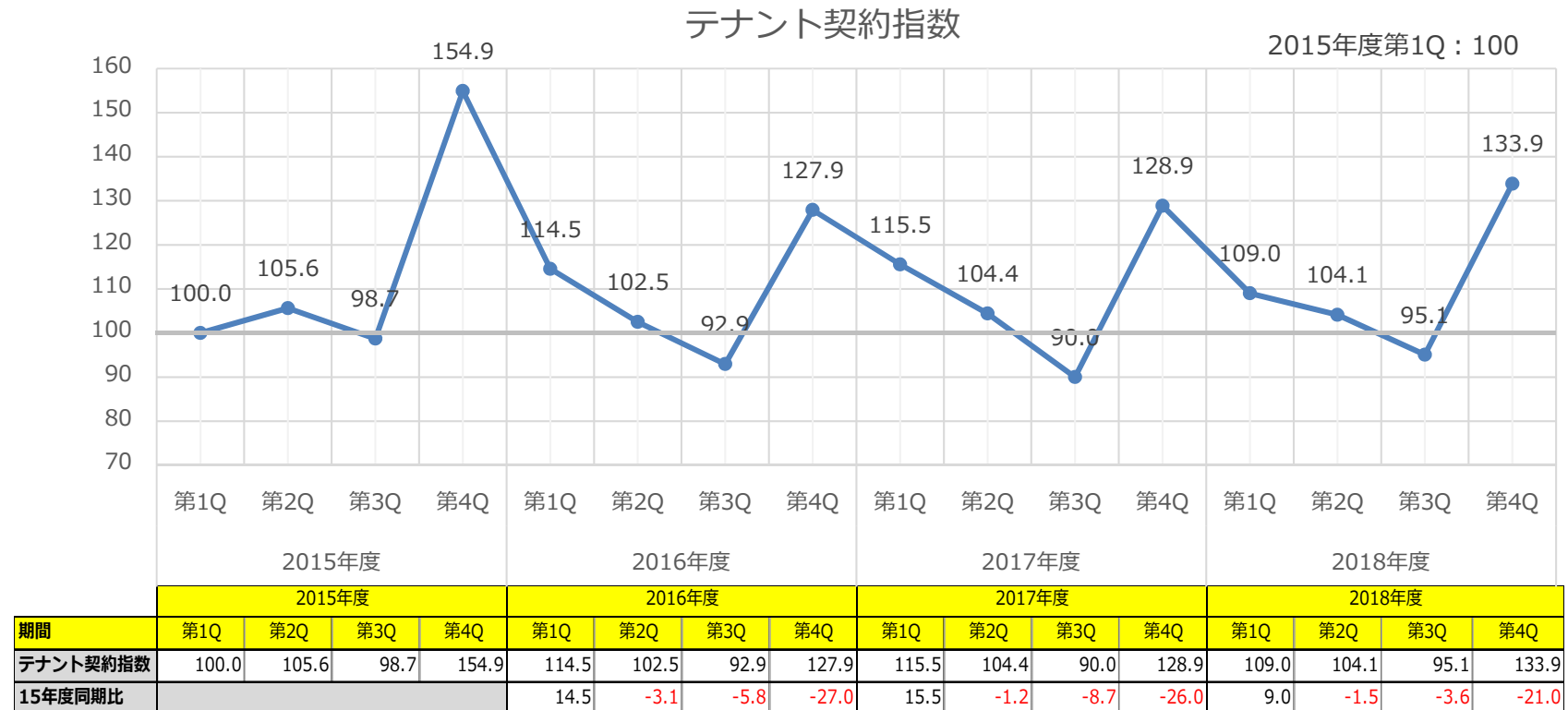
【算出条件等】

対象エリア	: 首都圏（東京都・神奈川県・埼玉県・千葉県）
対象物件	: 賃貸住宅（マンション）
対象期間	: 2015年4月～2019年3月
算出方法	: 指数・空室率 ⇒ 対象期間の管理件数を母数とした割合を算出 平均空室日数 ⇒ 前回解約日から契約期間開始日までの日数

※弊社管理物件における独自データを基に算出した指標であり、すべての物件においてこの算出結果と同様の傾向となることを示したものではありません。

1.テナント契約指数

テナント契約指数とは、2015年度第1四半期を100とした、管理物件における契約割合を基に算出した指数です。この指数は、対象期間の管理ストック数のうち、新規の契約締結で当社管理物件に引越してきた割合をあらわす指標です。指数が大きくなると契約割合が高く新規入居割合が高く、小さいと新規入居割合が低いことを表しています。



2015年度第1四半期（第1Q）を100としたテナント契約指数について

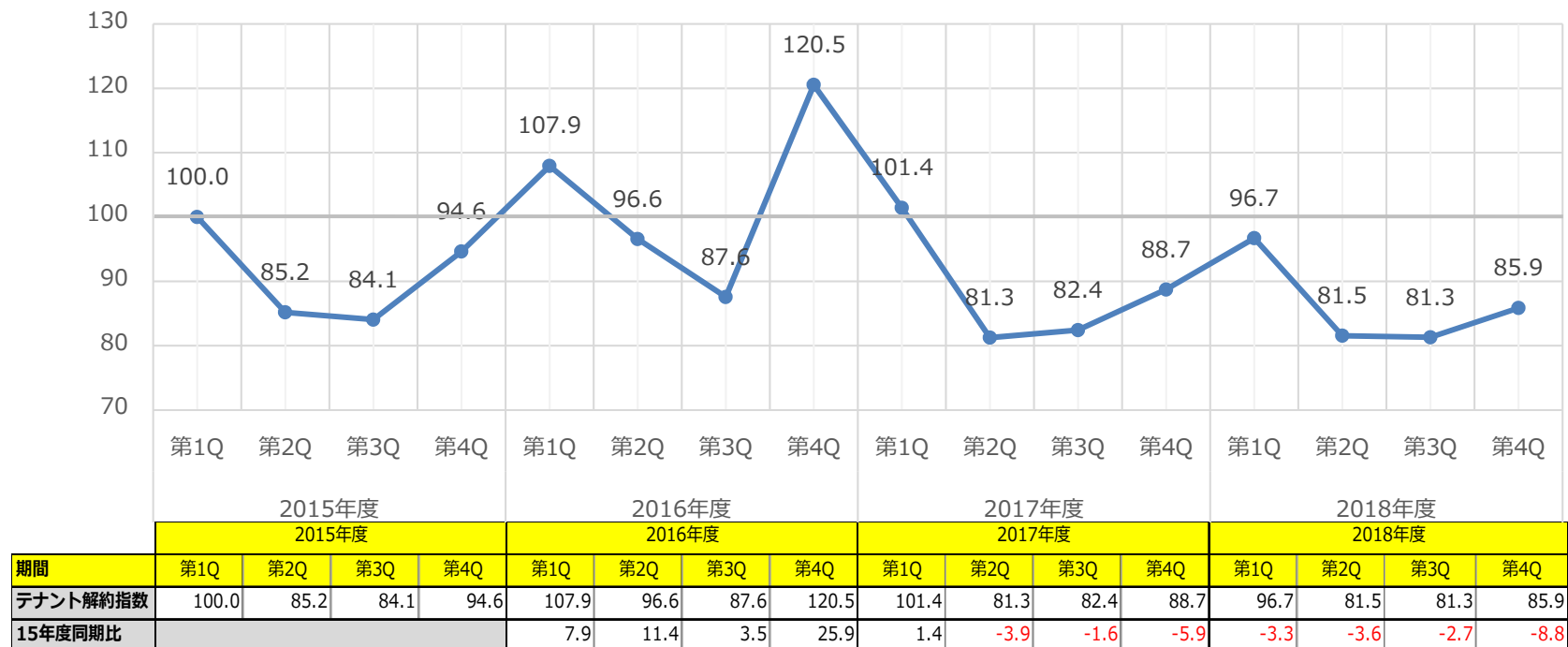
2016年度以降、毎年度同様の傾向が見られ、安定的に推移している。2018年第4Qは新築の管理開始戸数が増加し、空室在庫が増えたため契約指数が上昇したと考えられる。

2.テナント解約指数

テナント解約指数とは、2015年度第1四半期を100とした、管理物件における解約割合を基に算出した指数です。
この指数は、対象期間の管理ストック数のうち、賃貸借契約解約に伴う当社管理物件の退去割合をあらわす指標です。指数が大きくなると解約割合が高く、小さいと解約割合が低いことを表しています。

テナント解約指数

2015年度第1Q : 100



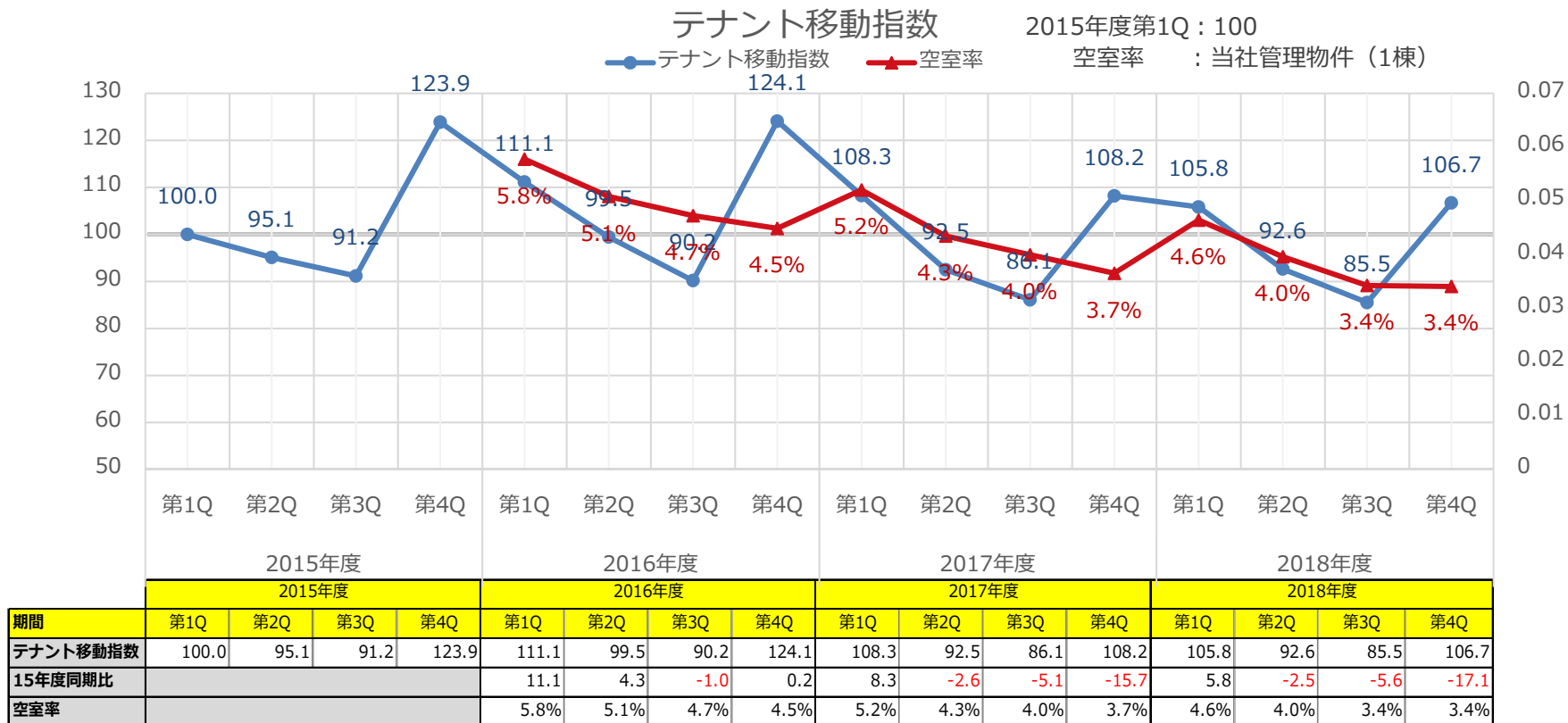
2015年度第1四半期（第1Q）を100としたテナント解約指数について

2018年度は2015年度と比較してテナント解約指数が減少しており、低い値で推移している。

また、2017年度と同様の傾向が見られる。

3.テナント移動指数・空室率

テナント移動指数とは、2015年度第1四半期を100とした、管理物件における入退去割合を基に算出した指数です。指数が大きくなると入退去の割合が高まっており、小さいと入退去の割合が低いことを表しています。空室率とは、管理物件における空室の割合です。空室率が上昇すると空室の管理物件の割合が高まっており、下落すると入居中の管理物件の割合が高いことを表しています。

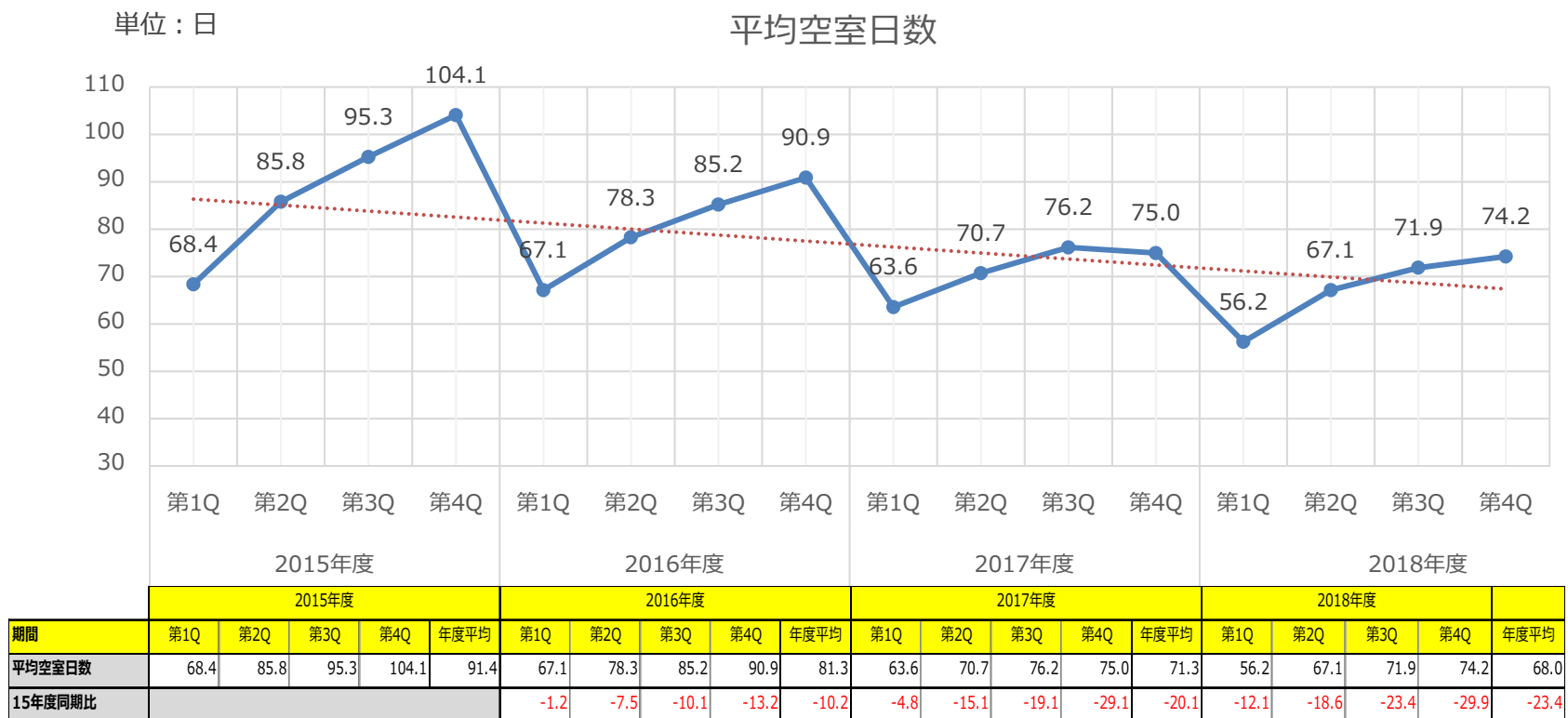


2015年度第1四半期（第1Q）を100としたテナント移動指数について

2017年度第4Qから2018年度第4Qにかけて前年同期より変動幅が小さくなり、繁閑の差が縮小したことが分かる。移動指数は減少傾向にあり、空室率は低下傾向にあることから、入退去の流動性が低く、空室が少ない状態で安定的に推移している。移動指数が減少している背景として、賃料の上昇が考えられる。

4. 平均空室日数

平均空室日数とは、2015年度第1四半期以降の四半期ごとの契約物件の空室日数の平均を算出したものです。算出方法としては、前回解約日（契約終了日）から契約期間開始日までの空室日数を算出しています。



2015年度第1四半期（第1Q）以降の平均空室日数について

2015年度から2018年度第4Qにかけて、収益が発生しない期間である平均空室日数が短縮傾向にある。

2018年度平均空室日数は2015年度平均空室日数より約23日短期化し、大幅な改善が見られる。