

東急住宅リース管理物件テナントレポート<Vol.5>



2019年11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】

2019年度第2Qのテナント契約指数は2015年以降の同期比で最も低くなりました。テナント解約指数は前年同期比と横ばいで、テナント移動指数と空室率が低下しました。また、平均空室日数は2019年度においても引き続き短縮傾向にあり、首都圏の賃貸不動産市場は活況であるとともに、入居募集中の物件の賃料の上昇により、入退去の動きが停滞していることが窺えます。

1.テナント契約指数

2015年度から2019年度第2Q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2Qは前年同期比で10ポイント低下しています。管理対象エリアへの人口の転入超過が影響し、空室在庫が減少したため契約指数が低下したと考えられます。

2.テナント解約指数

2019年度第2Qは前年同期比で0.1ポイント減少し横ばいで、一昨年度、昨年度と同様の傾向が見られます。2019年度は入居時よりも入居者募集中の物件の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

2019年度第2Qは前年同期比で低下しており、空室率も過去同期比で最も低い結果です。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

2019年第2Qは過去同期比で最も平均空室日数が短くなり、短期化の傾向が見られます。首都圏への転入超過が短期化の要因と考えられます。入退去の流動性が低い中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と言えます。

【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 : 東急住宅リースが管理する賃貸マンション
 対象期間 : 2015年4月～2019年9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

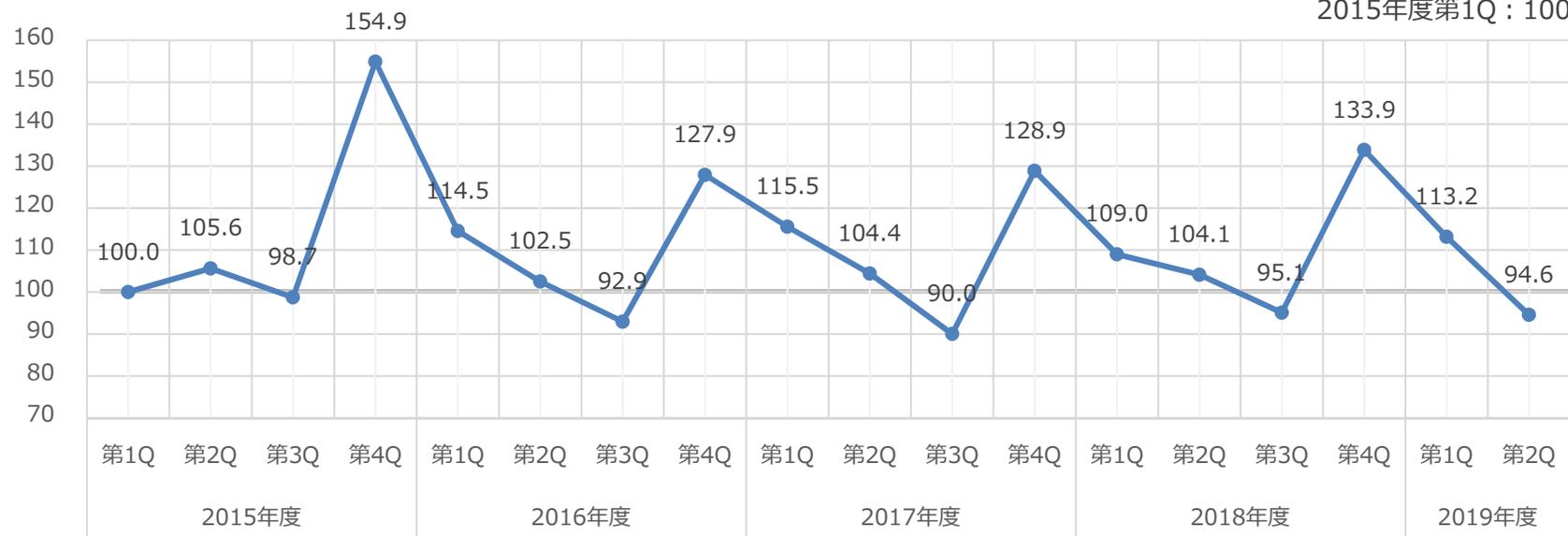
※弊社管理物件における独自データを基に算出した指標であり、すべての物件においてこの算出結果と同様の傾向となることを示したものではありません。

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。

テナント契約指数

2015年度第1Q : 100



期間	2015年度				2016年度				2017年度				2018年度				2019年度	
	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q												
テナント契約指数	100.0	105.6	98.7	154.9	114.5	102.5	92.9	127.9	115.5	104.4	90.0	128.9	109.0	104.1	95.1	133.9	113.2	94.6
15年度同期比					14.5	-3.1	-5.8	-27.0	15.5	-1.2	-8.7	-26.0	9.0	-1.5	-3.6	-21.0	13.2	-11.1

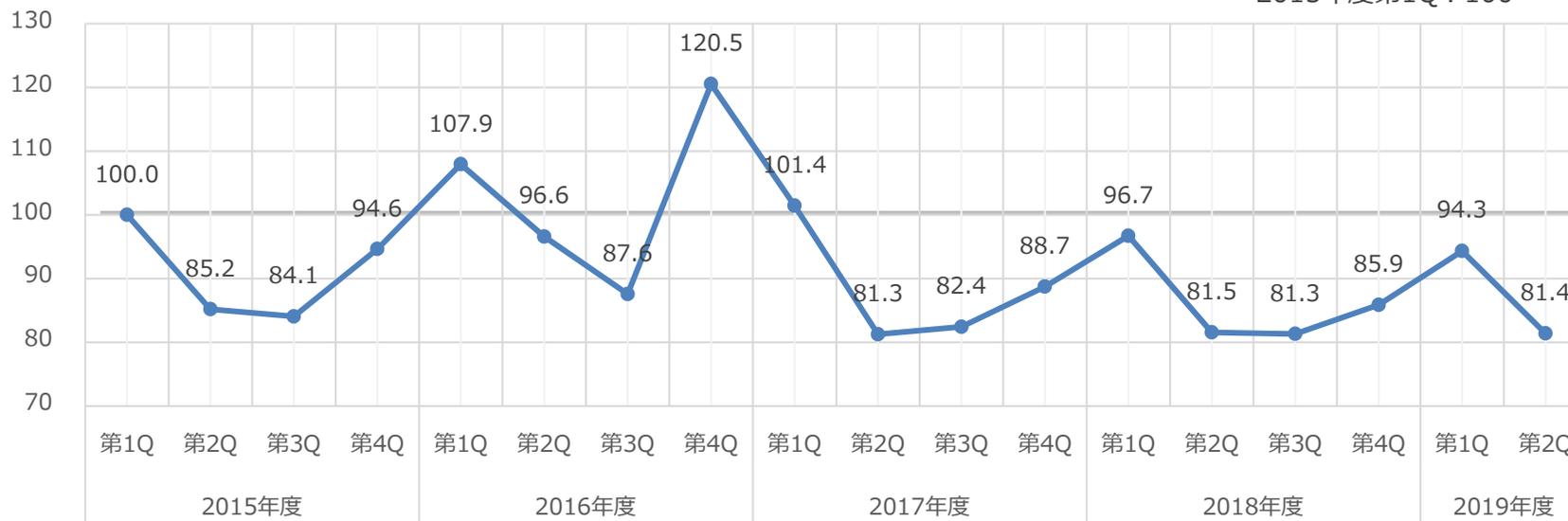
- 2015年度第1四半期（第1Q）を100としたテナント契約指数について
2016年度以降、毎年度第4Qから次年度の第3Qにかけて低下するという同様の傾向が見られ、安定的に推移している。2019年第2Qは、2015年度以降の同期比で最も低くなった。これは空室率が低下していることから、空室在庫が減少しているためと考えられる。

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



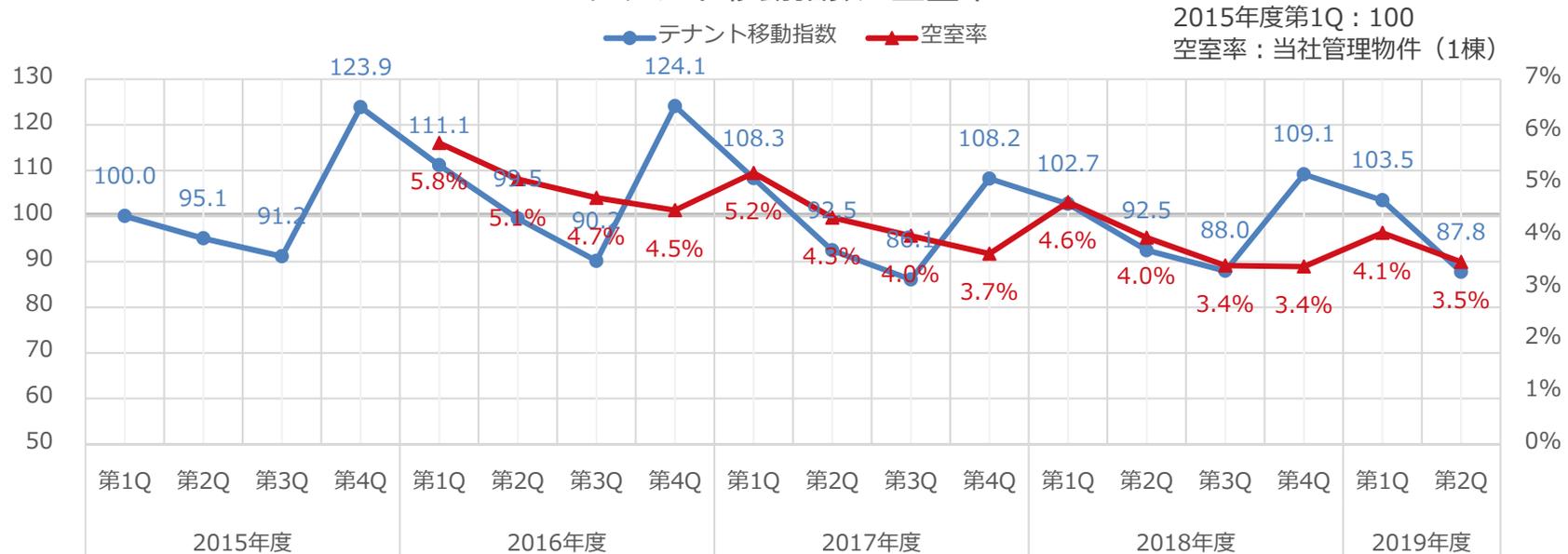
期間	2015年度				2016年度				2017年度				2018年度				2019年度	
	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q
テナント解約指数	100.0	85.2	84.1	94.6	107.9	96.6	87.6	120.5	101.4	81.3	82.4	88.7	96.7	81.5	81.3	85.9	94.3	81.4
15年度同期比					7.9	11.4	3.5	25.9	1.4	-3.9	-1.6	-5.9	-3.3	-3.6	-2.7	-8.8	-5.7	-3.8

- 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
2019年度第2Qは2015年度同期と比較してテナント解約指数が低下している。また、2017年度、2018年度の同期と大きな差はなく、低い値で推移している。

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。

テナント移動指数×空室率



■ 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

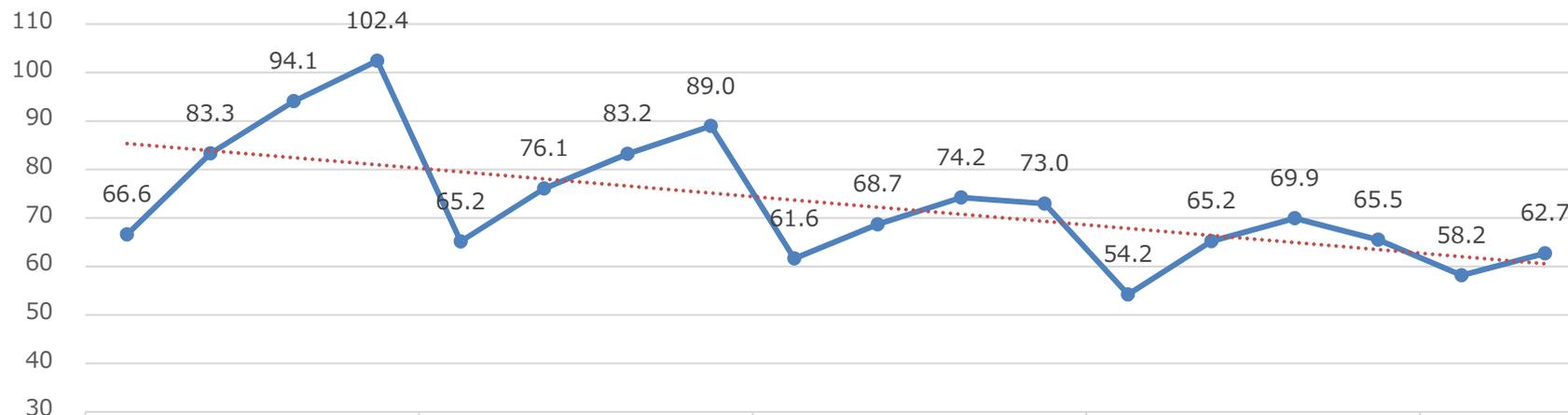
2015年度から2019年度第2Qについては、前年同期より変動幅が小さくなり、繁閑の差が縮小したことが分かる。2019年度第2Qの空室率は過去同期比で最も低い。移動指数は低下傾向にあり、空室率も低下傾向にあることから、入退去の流動性が低く、空室が少ない状態で安定的に推移している。移動指数が減少している背景として、入居募集中の物件の賃料の上昇が考えられる。

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。

平均空室日数

単位：日



期間	2015年度					2016年度					2017年度					2018年度					2019年度	
	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	年度平均	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	年度平均	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	年度平均	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	年度平均	第1Q	第2Q
平均空室日数	66.6	83.3	94.1	102.4	89.8	65.2	76.1	83.2	89.0	79.3	61.6	68.7	74.2	73.0	69.3	54.2	65.2	69.9	65.5	64.2	58.2	62.7
15年度同期比						-1.4	-7.2	-10.9	-13.4	-10.5	-5.0	-14.6	-19.9	-29.5	-20.4	-12.4	-18.1	-24.1	-36.9	-25.6	-8.4	-20.6

■ 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2019年度第2Q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。

2019年度第2Qの平均空室日数は2015年度同期より約21日短期化し、大幅な改善が見られる。