

東急住宅リース管理物件テナントレポート<Vol.6>



2020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2019年度第4Qにかけてテナント契約指数は同傾向で推移しており、テナント解約指数は減少傾向が続いている。これによりテナント移動指数が安定推移し空室率も低い値を保っている。また、平均空室日数は2019年度第4Qが前年同期比で若干増加したものの年度平均では引き続き、減少傾向にある。

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る。ただし2019年度第4Qは例年と比較すると若干減少した

2.テナント解約指数

解約率は減少傾向が続いており、2019年第3Q以降は例年と比べ低い値となっている

3.テナント移動指数・空室率

2016年度以降、減少傾向が続いている。2019年度の第3Q、4Qともに前年同期比で7ポイント程度の減少となり入退去が少なかったことを表している

4.平均空室日数

2015年同期比で見ると減少傾向が続いている。しかし前年同期比で見ると2019年第4Qは約10日増加した

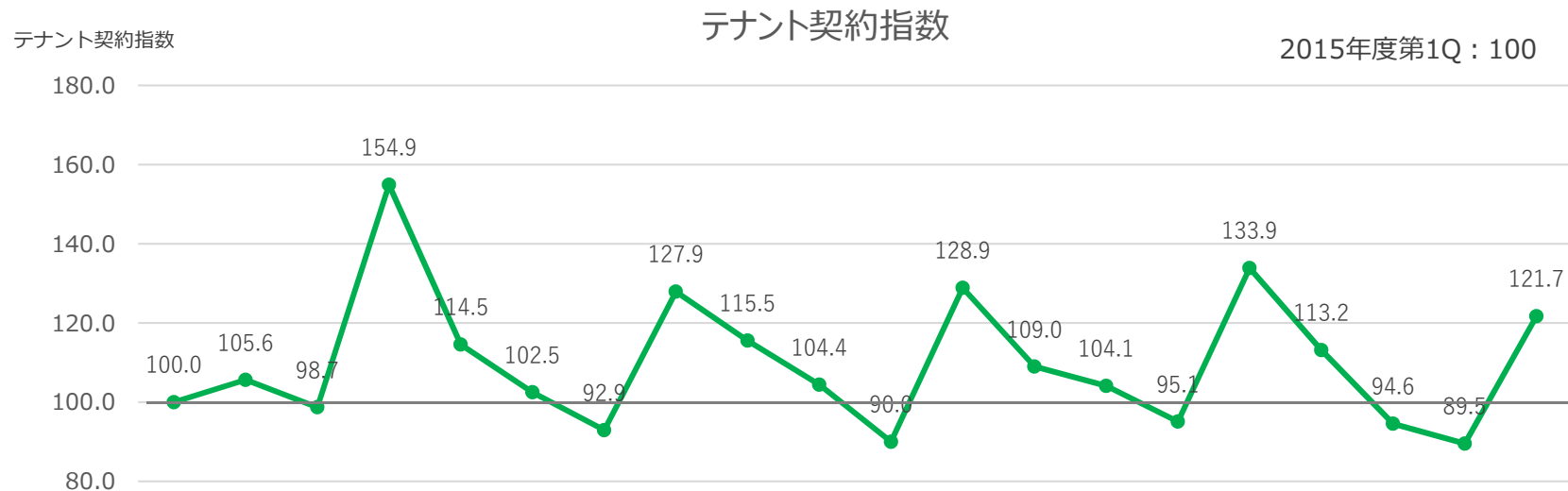
【算出条件等】

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～2020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。



	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	第3Q	第4Q
	2015年度				2016年度				2017年度				2018年度				2019年度			
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	89.5	121.7
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	-9.2	-33.2

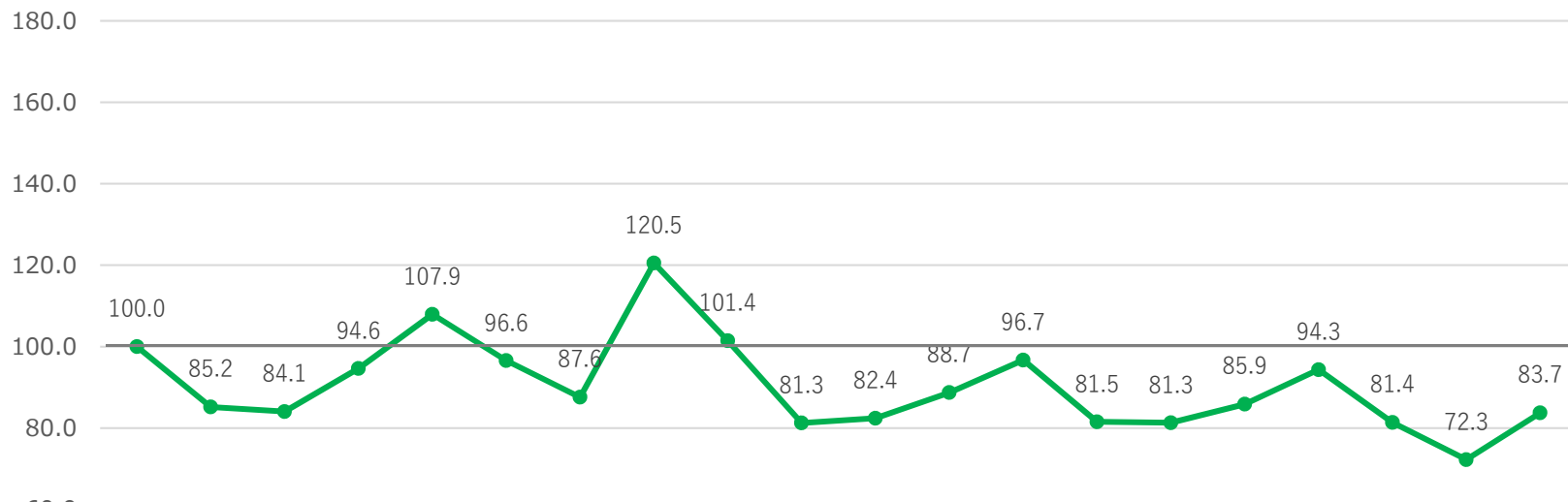
【コメント】

- 各年、同傾向で推移している。ただし、2019年度第4Qは例年と比較すると若干減少した
- 解約件数の減少に伴い、空室在庫が減少したことが要因のひとつとして考えられる

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



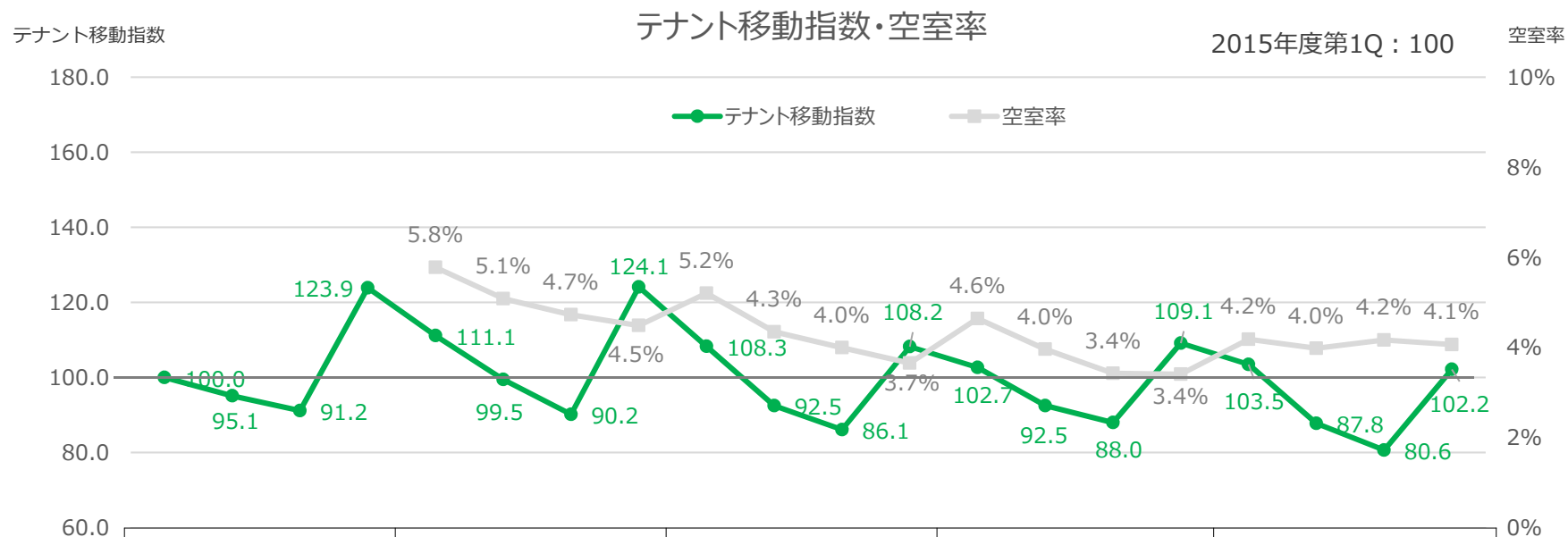
	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
	2015年度				2016年度				2017年度				2018年度				2019年度			
テナント解約指数	100.0	85.2	84.1	94.6	107.9	96.6	87.6	120.5	101.4	81.3	82.4	88.7	96.7	81.5	81.3	85.9	94.3	81.4	72.3	83.7
15年度同期比	-				7.9	11.4	3.5	25.9	1.4	-3.9	-1.6	-5.9	-3.3	-3.6	-2.7	-8.8	-5.7	-3.8	-11.8	-10.9

【コメント】

- 賃貸借契約の解約率は減少傾向が続いており、2019年第3Q以降は例年と比べ低い値となっている

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管理物件の空室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				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	第3Q	第4Q
テナント移動指数	100.0	95.1	91.2	123.9	111.1	99.5	90.2	124.1	108.3	92.5	86.1	108.2	102.7	92.5	88.0	109.1	103.5	87.8	80.6	102.2
15年度同期比		-			11.1	4.3	-1.0	0.2	8.3	-2.6	-5.1	-15.7	2.7	-2.6	-3.2	-14.7	3.5	-7.3	-10.5	-21.7
空室率		-			5.8%	5.1%	4.7%	4.5%	5.2%	4.3%	4.0%	3.7%	4.6%	4.0%	3.4%	3.4%	4.2%	4.0%	4.2%	4.1%

【コメント】

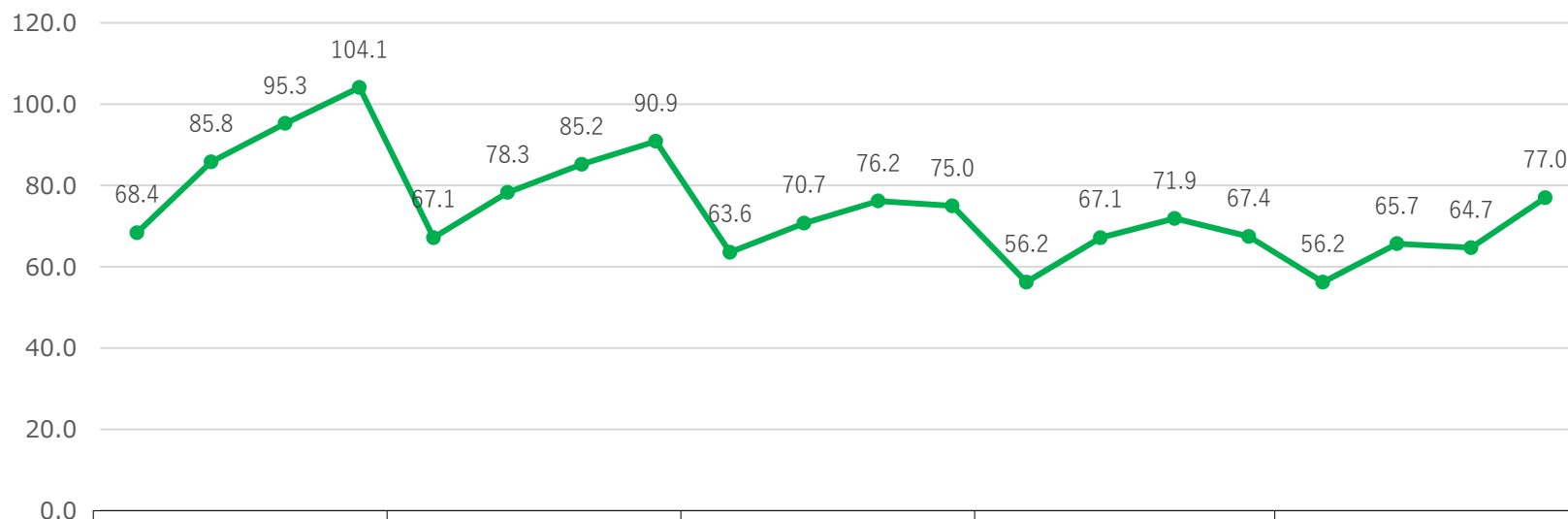
- テナント移動指数は2016年度以降、減少傾向が続いている。2019年度の第3Q、4Qともに前年同期比で7ポイント程度の減少となり、入退去が少なかったことを表している
- 2019年度の空室率は4%程度と低い値で推移している

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。

単位：日

平均空室日数



	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	第3Q	第4Q
	2015年度				2016年度				2017年度				2018年度				2019年度			
平均空室日数	68.4	85.8	95.3	104.1	67.1	78.3	85.2	90.9	63.6	70.7	76.2	75.0	56.2	67.1	71.9	67.4	56.2	65.7	64.7	77.0
15年度同期比	-				-1.2	-7.5	-10.1	-13.2	-4.8	-15.1	-19.1	-29.1	-12.1	-18.6	-23.4	-36.7	-12.2	-20.1	-30.6	-27.1

【コメント】

- 2015年同期比で見ると減少傾向が続いているが、前年同期比の2019年第4Qは約10日増加した
- 新型コロナウイルス感染拡大の影響で、入退去の流動性が低下したことにより平均空室日数が増加したと考えられる