

賃貸マーケットレポート

データで見る地方都市の市況(東京23区編)

前回のレポートにて東京23区における投資有効地区を14区と判定しました。

判定14区 千代田・中央・新宿・渋谷・品川・目黒・大田区
世田谷・中野・杉並・文京・豊島・練馬・台東区

今回は、更に空室率や供給需要動態等と照らし合わせて絞り込んでみます。

① 賃貸用空室率

14区において空室率指標(住宅総数に対する居住なし世帯:賃貸用の割合)を東京23区と比較すると、賃貸用空室率が東京23区:7.4%よりも**高比率**な地区は7区、**低比率**な地区は7区(最高19.2%・最低4.9%)に分類されます。

賃貸用空室率(高比率)	7区	千代田・中央・新宿・目黒・大田・豊島・台東区
賃貸用空室率(低比率)	7区	渋谷・品川・世田谷・中野・杉並・文京・練馬区

次に、14区について民営借家・持家の増加率を検証していきましょう。

② 民営借家・持家増加率

14区において住宅の所有関係別世帯数指標(民営借家増加率)を検証すると、民営借家増加率が東京23区:121%よりも**高比率**な地区は7区、**低比率**な地区は7区(最高218%・最低109%)に分類されます。

民営借家増加率(高比率)	7区	千代田・中央・新宿・世田谷・豊島・練馬・台東区
民営借家増加率(低比率)	7区	渋谷・品川・目黒・大田・中野・杉並・文京区

14区において住宅の所有関係別世帯数指標(持家増加率)を検証すると、持家増加率が東京23区:109%よりも**高比率**な地区は8区、**低比率**な地区は6区(最高121%・最低101%)に分類されます。

持家増加率(高比率)	8区	中央・渋谷・品川・杉並・文京・豊島・練馬・台東区
持家増加率(低比率)	6区	千代田・新宿・目黒・大田・世田谷・中野区

	民営借家		持家	
	増加数	増加率	増加数	増加率
千代田区	5.2千世帯	218%	△0.1千世帯	—
中央区	6.0千世帯	130%	5.1千世帯	121%
新宿区	25.1千世帯	129%	0.4千世帯	101%
渋谷区	7.8千世帯	114%	4.3千世帯	110%
品川区	10.7千世帯	114%	7.4千世帯	110%
目黒区	10.1千世帯	119%	3.2千世帯	105%
大田区	21.5千世帯	117%	9.4千世帯	106%
世田谷区	38.8千世帯	124%	2.3千世帯	101%
中野区	8.6千世帯	109%	3.9千世帯	107%
杉並区	15.3千世帯	110%	10.9千世帯	110%
文京区	7.5千世帯	117%	6.9千世帯	116%
豊島区	26.7千世帯	143%	10.9千世帯	121%
練馬区	41.4千世帯	142%	13.8千世帯	110%
台東区	9.2千世帯	134%	5.9千世帯	114%
		121% ※東京23区		109% ※東京23区

これらより、千代田区・中央区・新宿区・世田谷区・豊島区・練馬区・台東区は東京23区と比較して民営借家世帯の増加率が高い地区である事が解りました。

続いて、14区における増減率指標を検証してみましょう。

③ 増減率指標

14区において増減率指標(新築貸家供給数に対する民営借家増加数の割合)を検証すると、増減率指標が東京23区:135%よりも高比率な地区は7区、低比率な地区は7区(最高318%・最低76%)に分類されます。

増減率(高比率) 7区 千代田・新宿・世田谷・文京・豊島・練馬・台東区
増減率(低比率) 7区 中央・渋谷・品川・目黒・大田・中野・杉並区

	新築貸家供給数	民営借家増加数	増減率指標
千代田区	2.2千戸	5.2千世帯	229%
中央区	5.4千戸	6.0千世帯	111%
新宿区	13.0千戸	25.1千世帯	193%
渋谷区	9.0千戸	7.8千世帯	86%
品川区	10.0千戸	10.7千世帯	106%
目黒区	7.9千戸	10.1千世帯	127%
大田区	20.5千戸	21.5千世帯	104%

世田谷区	24.5千戸	38.8千世帯	158%
中野区	11.2千戸	8.6千世帯	76%
杉並区	14.4千戸	15.3千世帯	106%
文京区	4.9千戸	7.5千世帯	152%
豊島区	8.4千戸	26.7千世帯	318%
練馬区	13.9千戸	41.4千世帯	297%
台東区	6.5千戸	9.2千世帯	142%

135%

※東京23区

これらより、**渋谷・中野区**は供給過多の状態にあり、**千代田・中央・新宿・品川・目黒・大田・世田谷・杉並・文京・豊島・練馬・台東区**は需要過多の状態にあることが解ります。

また、**中央・大田・世田谷・杉並・練馬区**の新築貸家供給数は平成18年をピークに、**新宿・台東区**は平成17年をピークに、**千代田・目黒・文京・豊島区**は平成16年をピークに、**品川区**は平成13年をピークに減少傾向にあります。

各指標検証の結果

これらの結果から、**千代田・大田・台東区**は空室率が高い反面、**民間借家数の増加**が著しく、かつ、**新築貸家供給数を上回る需要**(民間借家数増加)があり、**空室率の低下**が予見されます。

杉並区は空室率が低く、**民間借家数が増加**、かつ、**新築貸家供給数を上回る需要**があり、**空室率の低下**が予見されます。

一方で、**渋谷・中野区**は空室率が低い反面、**民間借家数の増加**が鈍化、かつ、**新築貸家供給数を下回る需要**に留まり、**空室率の上昇**が予見されます。

中央・目黒区は空室率が高い反面、**民間借家数の増加**が著しく、**新築貸家供給数を上回る需要**がありますが、**空室率は高止まり**が予見されます。

新宿・豊島区は空室率が高い反面、**民間借家数の増加**が著しく、**新築貸家供給数を上回る需要**があり、**空室率の大幅な低下**が予見されます。

品川・文京・練馬区は空室率が低く、かつ、**民間借家数が増加**、**新築貸家供給数を上回る需要**があり、**空室率の低下**が予見されます。

世田谷区は空室率が低く、かつ、**民間借家数の増加**が著しく、**新築貸家供給数を上回る需要**があり、**更なる空室率の低下**が予見されます。

これまで、東京23区について複合的な各指標に基づき比較検証を行ってきました。

その結果、不動産投資の対象と成り得る地区は6区に絞り込まれました。

今回は、6区中の1区における詳細指標を検証し、**最適用途**や**駅別**など更に**絞り込み**を行ってみましょう。

◆ 新築貸家供給数

国土交通省から発表される着工新設住宅数のうち、利用関係別に分類された指数。

「持家・貸家・分譲住宅等」の各指数があります。

◆ 民営借家数

総務省から発表される世帯数のうち、住宅の所有関係別に分類された指数。

「持家・公営借家・民営借家等」の各指数があります。

◆ 賃貸用空室率

総務省から発表される住宅総数のうち、居住の有無別に分類された指数。

居住なし世帯においては「賃貸用・売却用・別荘等」の各指数があります。

◆ 増減率

前述の各指標は発表される時期が異なる為、複数年における各指標を比較・検証する事により、

空室率の動態(上昇・低下の予測)を割り出す事ができます。

本レポートは市場調査報告書における一部指標を抽出したものであり、

その他指標も併せて検証することにより個別物件の詳細検証も可能となります。

※市場調査報告書サンプルデータ添付

2012年10月号

皆様へ

各指標を区別に比較・検証することにより、地区ごとに違いがあることが「見える化」されましたでしょうか？

例えば、自動車を購入される際、各メーカーから配布されているパンフレット・雑誌・インターネット等から様々なデータを入手し、比較・検討された上で、購入する車種を決定されているかと思われます。

では、不動産投資・運用や土地活用においてはどうでしょうか？

不動産投資をお考えの方、土地活用をお考えの方、物件管理・入居斡旋をされている方、

リノベーションやリフォームをご検討・ご提案される方、融資斡旋をされる方 など、お立場は違えど、

どの程度、賃貸市場の市況を分析・把握されていますでしょうか？

現在、弊社では、**居住用賃貸市場の「見える化」**をすべく、本レポートの**無料配信**を開始し、**市場調査報告書の作成・発行**をおこない、**皆様**の**不動産投資・運用**の一助となる様、**努めて**おります。

本レポートは、**市場調査報告書**より**一部指標**を抽出し、**地区概要**を記載しております。

市場調査報告書とは・・・

各**詳細指標**の**動態**{**人口**／**借家世帯数**／**分類別世帯数**／**世帯主年齢**／**空室率**／**需要供給**／**室数&面積別**／**世帯年収分布**・**家賃分布**(**面積別**／**室数別**／**年収別**／**年齢別**／**世帯分類別**)}などが**記載**されており、**投資家様**の**投資判断**{**収益不動産購入**／**土地活用**／**保有不動産の運用**(**家賃設定**や**リフォーム&リノベーション**)等}**不動産業者様**の**収益物件補完**資料、**管理会社様**の**賃料査定**や**管理業務補完**資料、**金融機関様**の**融資補完**資料等として**ご活用**頂いております。

- ◆ **全国賃貸住宅新聞**に**コラム**連載の「**数字で見る地方都市(投資観測)**」(**名古屋市編**)と同様の形式にて「**データで見る地方都市の市況**」を**無料**にて**配信中**です。

※名古屋市／神戸市／福岡市／札幌市／東京23区につき配信中

お問合せ先 株式会社エーシーアイ
名古屋市中区栄3丁目2番3号 名古屋日興証券ビル4階
TEL:(052)269-8474 Email: mr-tokyo@acicorp-group.com
※各種コンサルティング(不動産投資分析・土地活用分析・市場調査)