

経営難等物件データの割合推定

主任研究員 藤井 和之

1. 賃貸住宅ストックの分類

「意外と知らない空室率のはなし」で解説した通り、賃貸住宅のデータは、サブリース業者や管理会社の顧客データと不動産会社の顧客データ、そして経営難等によりサブリース業者や管理会社、不動産会社の顧客ではなくなったオーナーの物件データに分類することができます。（図1参照）

【満室稼働物件データ】と【空室募集中物件データ】は、サブリース業者や管理会社、不動産会社の営業活動の中で蓄積されますが、【経営難等物件データ】は総務省が5年毎に実施している住宅・土地統計調査のみに含まれます。

【満室稼働物件データ】は、空室率を引き下げる方向にバイアスが生じます。一方で、【経営難等物件データ】は、空室率を引き上げる方向にバイアスが生じます。サブリース業者や管理会社の顧客データで空室率を算出すると空室率を引き上げる方向のみにバイアスが生じている状態となるため、算出された空室率は市場の実態よりも低い値となります。これが、サブリース業者や管理会社が発表する空室率と住宅・土地統計調査の空室率がかい離する原因となっています。

※詳細は、「意外と知らない空室率のはなし」をご覧ください。

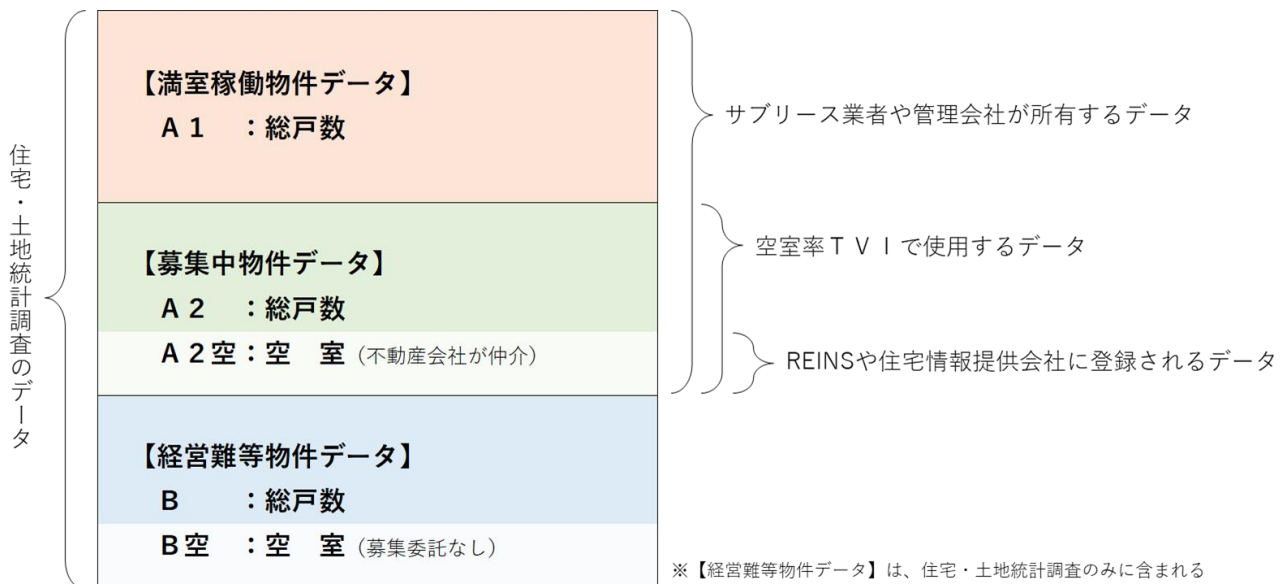


図1 住宅・土地統計調査と管理会社等が保有するデータの違い

2. 経営難等物件データの割合推定

では、賃貸住宅ストックの中で【経営難等物件データ】は、どのくらいの割合を占めているのでしょうか。

今回は、首都圏における【満室稼働物件データ】【空室募集中物件データ】【経営難等物件データ】の割合を推定します。推定方法は、以下の通りです。

推定方法

<i>Dev</i> : デベロッパーや管理会社の空室率	A 1 : 【満室稼働物件データ】総戸数
<i>TVI</i> : 空室率TVI	A 2 : 【空室募集中物件データ】総戸数
<i>Jur</i> : 住宅・土地統計調査の空室率	A 2 空 : " 空室数
<i>P</i> : B【経営難等物件データ】の空室率	B : 【経営難等物件データ】総戸数
	B 空 : " 空室数

上記の通り仮定すると、以下の式で定義することができる。

$$Dev = A 2 空 \div (A 1 + A 2) \quad \dots \textcircled{1}$$

$$TVI = A 2 空 \div A 2 \quad \dots \textcircled{2}$$

$$Jur = (A 2 空 + B 空) \div (A 1 + A 2 + B) \quad \dots \textcircled{3}$$

$$P = B 空 \div B \quad \dots \textcircled{4}$$

式①②③④を変換することにより、 $A 1 \cdot A 2 \cdot A 2 空 \cdot B \cdot B 空$ のそれぞれを $Dev \cdot TVI \cdot Jur \cdot P$ を用いて示すことができる。

式①②より

$$A 1 = A 2 \times (TVI - Dev) \div Dev \quad \dots \textcircled{5}$$

ここで

$$A 2 = 1 \quad \dots \textcircled{6}$$

とすると、式⑤⑥より

$$A 1 = (TVI \div Dev) - 1 \quad \dots \textcircled{7}$$

式②より

$$A 2 空 = A 2 \times TVI \quad \dots \textcircled{8}$$

式⑥⑧より

$$A 2 空 = TVI \quad \dots \textcircled{9}$$

式④より

$$B 空 = P \times B \quad \dots \textcircled{10}$$

式③⑥⑦⑨⑩より

$$B = TVI \times (Jur - Dev) \div Dev \times (P - Jur) \quad \dots \textcircled{11}$$

式⑩⑪より

$$B 空 = P \times TVI \times (Jur - Dev) \div Dev \times (P - Jur) \quad \dots \textcircled{12}$$

サブリース業者や管理会社が発表している空室率は、賃料ベースやサブリース賃料ベースですが概ね5～10%の範囲に収まっています。戸数ベースの空室率は不明ですが、ここではサブリース業者や管理会社の戸数ベースの空室率も5～10%に収まっていると仮定し、その中間値をデベロッパーや管理会社の空室率 Dev として採用します。

$$Dev = 7.5\% \quad \dots \textcircled{13}$$

また、【経営難等物件データ】には管理会社や不動産会社に委託する余裕がなくなったばかりのオーナーの物件だけでなく、既にデットストック化している物件も多く含まれていると考えられます。前者の空室率は比較的低い水準であると考えられますが、後者の空室率はかなり高い水準であることが予想されるので、今回は【経営難等物件データ】の空室率 P を下記の値で仮定して推定を行います。

$$P = 50\% \quad \dots \textcircled{14}$$

住宅・土地統計調査の空室率 Jur は、平成25年度の調査結果から設定します。

	東京23区	東京市部	神奈川県	埼玉県	千葉県	
Jur	15.7%	17.5%	17.3%	18.9%	20.0%	… ⑮

【空室募集中物件データ】の空室率である TVI は、平成25年度住宅・土地統計調査と同月の平成25年10月時点の値を設定します。

	東京23区	東京市部	神奈川県	埼玉県	千葉県	
TVI	11.64	15.37	12.91	15.50	13.48	… ⑯

式⑥⑦⑪に、式⑬⑭⑮⑯を代入することで、賃貸住宅ストック全体に占めるA1【満室稼働物件データ】、A2【空室募集中物件データ】、B【経営難等物件データ】の割合を推定でき、式⑨⑫に、式⑬⑭⑮⑯を代入することで、空室ストック全体に占めるA2空【空室募集中物件データ】の空室数、B空【経営難等物件データ】の空室数の割合を推定することができます。

上記に基づいて推定した、首都圏の賃貸住宅ストック全体に占める ■ : A 1 【満室稼働物件データ】
 ■ : A 2 【空室募集中物件データ】、 ■ : B 【経営難等物件データ】の割合は、以下の通りです。

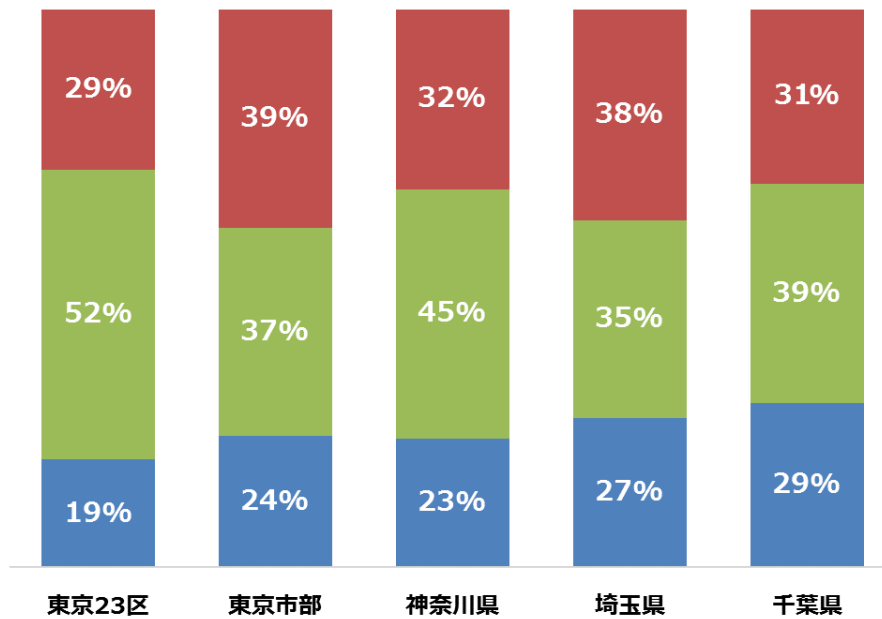


図2 首都圏の賃貸住宅ストック全体に占める各データの推定割合 (平成25年10月時点)

次に、首都圏の空室ストック全体に占める ■ : A 2 空【空室募集中物件データ】の空室数、 ■ : B 空【経営難等物件データ】の空室数の割合は、以下の通りです。

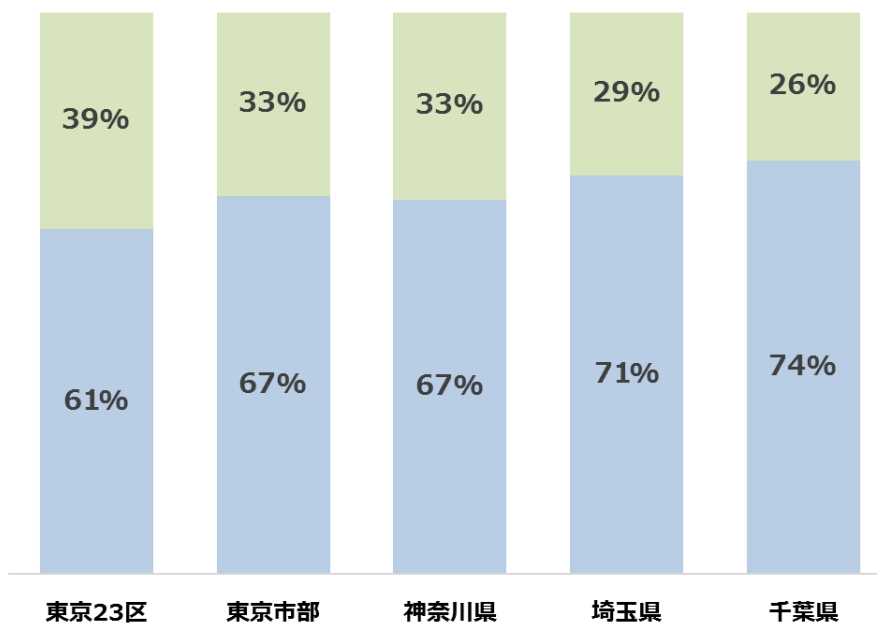


図3 首都圏の空室ストック全体に占める各データの推定割合 (平成25年10月時点)

首都圏では千葉県の状況が最も悪く、賃貸住宅ストック全体の30%が【経営難等物件データ】となっており、空室ストック全体の74%が【経営難等物件データ】となっていると推定されます。

今回は、賃貸住宅データの空室率から賃貸住宅ストック構成の分析を試みました。

その結果、首都圏では19～30%の賃貸住宅が【経営難等物件データ】になっている可能性があることが推定されました。特に空室ストックに限ると、61～74%が【経営難等物件データ】に集中しており、一旦【経営難等物件データ】となるとリカバリーが困難である状況が垣間見えます。

2025年以降は、首都圏においても世帯数の減少が始まるため【経営難等物件データ】が増加することが考えられます。今後は、いかにテナントを長期定着させるかが賃貸住宅の安定経営のカギとなるでしょう。

株式会社タスでは、独自の賃貸住宅の空室指標である TVI（タス空室インデックス）を開発し毎月発表しております。最新のTVIは、下記よりご確認いただけます。

・賃貸住宅市場レポート <https://corporate.tas-japan.com/news/community/report/>



本資料の無断転載・転用等をご遠慮ください。

お問い合わせ

株式会社タス

TEL : 03-6222-1023

Mail : tas-marketing@tas-japan.com

Web: <https://corporate.tas-japan.com/contact/>