

管理物件データの分析結果



2017年10月

Tokyu Housing Lease Corporation

【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
- 4.平均空室日数

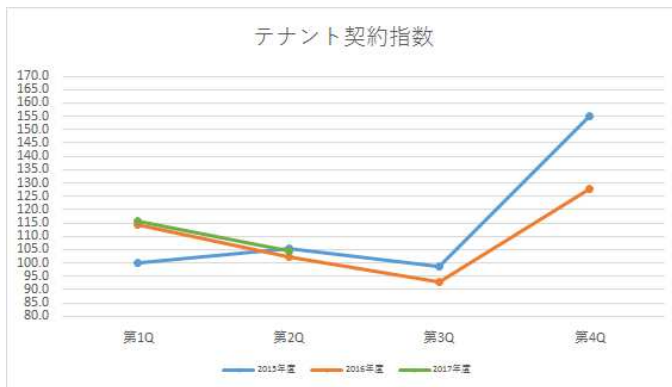
【算出条件等】

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 : マンション
対象期間 : 2015年4月～2017年9月
算出方法 : 指数 ⇒ 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1Q : 100

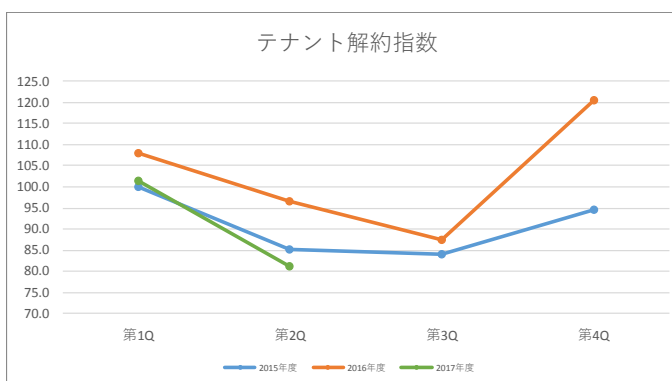
テナント契約指数	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
2015年度	100.0	105.6	98.7	154.9
2016年度	114.5	102.5	92.9	127.9
2017年度	115.5	104.4		

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

- 2015年度 ⇒ 第1Qが他年度同期と比べ低い指数となっており、この時期に一般仲介へ切り替えたことによるもので、以降は増加に転じている。
- 2016年度 ⇒ 前年の第4Qをピークに当年の第1Qから第3Qにかけて低下し、第4Qで再度ピークを迎えた。
- 2017年度 ⇒ 当年も第2Qまで、前年と同様の動きがみられ、今後の動きを注視したい。

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。



2015年度第1Q : 100

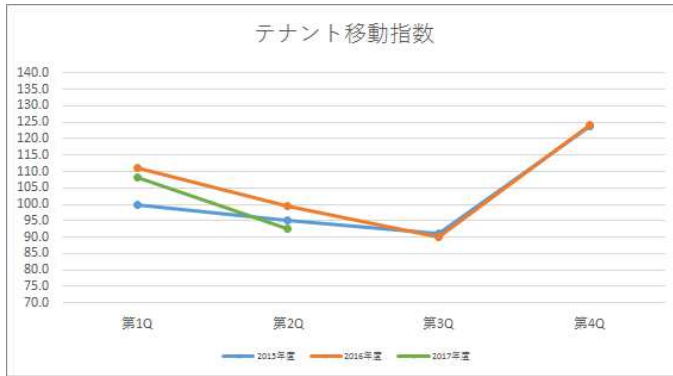
テナント解約指数	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
2015年度	100.0	85.2	84.1	94.6
2016年度	107.9	96.6	87.6	120.5
2017年度	101.4	81.3		

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

- 2015年度 ⇒ 第1Qから第2Qにかけて大幅に低下、第3Qも低水準で推移し、第4Qに増加がみられた。
- 2016年度 ⇒ 前年と比べ、全期間で高い指数となっており、解約割合が高かったことが窺える。傾向は前年と同様で第3Qにかけて低下、第4Qでピークとなった。
- 2017年度 ⇒ 当年も第2Qまで、前年と同様の動きがみられ、今後の動きを注視したい。

3.テナント移動指数

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。



2015年度第1Q : 100

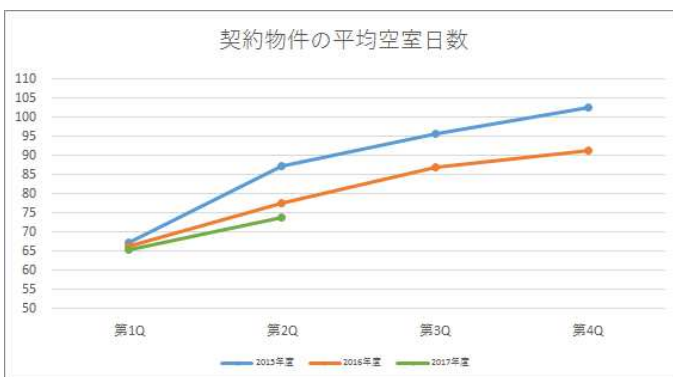
テナント移動指数	第1Q	第2Q	第3Q	第4Q
2015年度	100.0	95.1	91.2	123.9
2016年度	111.1	99.5	90.2	124.1
2017年度	108.3	92.5		

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 ⇒ 第1Qから第3Qにかけ低下し、第4Qでピークを迎える。2016年度以降と比べ第3Qまでは緩やかな点が特徴的。
- 2016年度 ⇒ 前年の第4Qをピークに当年の第1Qから第3Qにかけ低下し、第4Qで再度ピークを迎えた。
- 2017年度 ⇒ 当年も第2Qまで、前年と同様の動きがみられ、今後の動きを注視したい。なお、第2Qの指数は過年度と比べ最も低く、動きが鈍いことが窺える。

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
2015年度	67.2	87.2	95.6	102.5
2016年度	66.4	77.5	86.9	91.5
2017年度	65.5	73.8		

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 ⇒ 第1Qが最も短く、以降空室日数が長くなり、第4Qが最も長い。2016年度以降と比べ、全期間を通じて長い空室日数となっておる。
- 2016年度 ⇒ 2015年度と同様の動きがみられるが、全体的に前年と比べ短期間化がみられている。
- 2017年度 ⇒ 当年も第2Qまで、前年と同様の動きがみられ、今後の動きを注視したい。良化した前年と比べ、更に短期間化した推移がみられている。