

# 意外と知らない空室率のはなし

主任研究員 藤井 和之

## 1. 単純に比較できない空室率

日本では、空室率は5%という根拠のない値（いわゆるマジックナンバー）が様々な状況で用いられてきました。8%や10%という値も使われているようです。

これは、日本の不動産業界においてストックや空室に関する月次の統計が公開されていないことに起因しています。最近、いくつかの企業や団体がオフィスや賃貸住宅等の空室率を発表していますので、それらの値を比較して空室率を設定することも多いようです。

しかし、発表元によって空室率の算出方法やデータが異なるため、空室率同士を単純に比較することができないということは意外と知られていません。

空室率の代表的な算出方法としては、

- ・戸数ベース [空室 ÷ 総戸数]
- ・賃料ベース [空室賃料 ÷ 満室想定賃料]
- ・サブリースベース賃料 [1 - サブリース料 ÷ 受取賃料]
- ・面積ベース [空室面積 ÷ 総面積]

など、様々な方法があります。

それぞれの算出方法で、空室率は異なる（図1）ので、複数の空室率データを比較する際には、最低限それぞれの空室率がどの方法に基づいて算出されているのかを確認する必要があります。算出方法が異なる空室率同士、例えば戸数ベースの空室率と面積ベースの空室率を比較しても意味がありません。

### 賃貸住宅A

25㎡	25㎡	25㎡	25㎡
25㎡	25㎡	25㎡	25㎡

総面積：200㎡（25㎡×8部屋）

空室：3部屋

賃料：60,000円/月

### 賃貸住宅B

50㎡	50㎡	50㎡
50㎡	50㎡	50㎡

総面積：300㎡（50㎡×6部屋）

空室：1部屋

賃料：100,000円/月

■…空室

$$\begin{aligned} \text{戸数ベース空室率} &= \frac{\text{空室}}{\text{総戸数}} \\ &= \frac{(3 + 1)}{(8 + 6)} \\ &= \frac{4}{14} \\ &\approx 28.6\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{賃料ベース空室率} &= \frac{\text{空室賃料}}{\text{満室想定賃料}} \\ &= \frac{(60,000\text{円} \times 3 + 100,000\text{円} \times 1)}{(480,000\text{円} + 600,000\text{円})} \\ &= \frac{280,000\text{円}}{1,080,000\text{円}} \\ &\approx 25.9\% \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{面積ベース空室率} &= \frac{\text{空室面積}}{\text{総面積}} \\ &= \frac{(25\text{㎡} \times 3 + 50\text{㎡} \times 1)}{(200\text{㎡} + 300\text{㎡})} \\ &= \frac{125\text{㎡}}{500\text{㎡}} \\ &= 25.0\% \end{aligned}$$

図1 算出方法による空室率の違い

また、使用しているデータ属性の違いによって算出結果が大きく異なる場合もあります。

例えば、サブリース業者や管理業者が発表している空室率と総務省の住宅・土地統計調査から算出した空室率には大きな隔たりがあります。これは、住宅・土地統計調査に含まれる賃貸住宅データが全ての属性のデータを網羅しているのに対して、サブリース業者や管理業者等が所有している賃貸住宅データは、特定の属性のデータを含んでいないことが原因です。なお、付け加えると REINS や住宅情報提供会社（アットホームや SUUMO、HOME'S など）に登録されている賃貸住宅データには、一部の属性のデータしか含まれていません。これらについては、次項で詳しく解説します。

このように使用している算出方法や使用しているデータの属性が異なることを、不動産業界においてすら多くの人々が認識していません。これが、「何が正しい空室率か」という議論がされる原因となっています。

実は、正解はいたってシンプルで「**一定の算出ルール**」で「**一定の属性のデータを用いて**」算出されている空室率は、全て「**正しい空室率**」ということが出来ます。ただし、「算出ルール」と「使用データの属性」により、算出される空室率の性格は変わってきます。したがって、その空室率が「何の空室率を示しているのか」を利用者が正しく判断し、利用できるように「算出ルール」と「使用データの属性」を明示することが重要となります。

ところが、「算出ルール」と「使用データの属性」が不明確、もしくは表示されていても利用者が認識していないことが多いため、「A社の空室率は、他社の空室率とかい離しているため正しくない」「住宅・土地統計調査から算出した空室率は過大である」など、それぞれ空室率が意味するものを考慮していない見当違いの議論が行われることになるのです。ましてや、データの裏付け無しに主観のみで行われる「この空室率は高すぎる、低すぎる」などの議論には全く意味がありません。

今後の賃貸住宅市場を読み解く上では、発表されている空室率が何を示しているのかを客観的に認識し、賃貸住宅市場の現状を正しく認識することが重要です。

## 2. 入手可能なデータのみを使用すると空室率が低くなる①

本項では、サブリース業者や管理業者、REINS、住宅情報提供会社に登録される賃貸住宅データと住宅・土地統計調査の賃貸住宅データの違いについて解説いたします。

賃貸住宅のオーナーが不動産会社に空室へのテナント付けを依頼する場合、成功報酬である仲介手数料が必要となります。さらに、不動産会社に対する広告料の支払いも慣例化しています。また、不動産会社や賃貸住宅管理会社に所有する賃貸住宅の運営管理を委託している場合は、賃貸住宅オーナーは管理会社に管理運営費用（プロパティマネジメント費）を支払う必要があります。

当然ですが、テナントが入居するまでは空室からは、収入を得ることができません。

賃貸住宅オーナーに資金的な余裕がある間は、不動産会社や管理会社にテナント付けを依頼することが可能です。この場合、これらの賃貸住宅データは、管理会社や REINS、住宅情報提供会社などに登録されることとなります（図2 - A【管理物件データ】）。

一方で、空室で収入が減少したため借入金の返済に窮するなど賃貸住宅オーナーに資金的な余裕がなくなった場合は、不動産会社や管理会社にテナント付けを依頼することができなくなります。また、アパート経営の目的が税金対策であるため空室があっても問題視していないなど、資金的に窮していなくともテナント付けを依頼する必要性を感じていない賃貸住宅オーナーもいるでしょう。このような賃貸住宅データ（図2 - B【経営難等物件データ】）は、管理会社や REINS、住宅情報提供会社などに登録されません。結果として、管理会社や不動産会社などが入手可能なデータに【経営難等物件データ】が含まれることはありません。

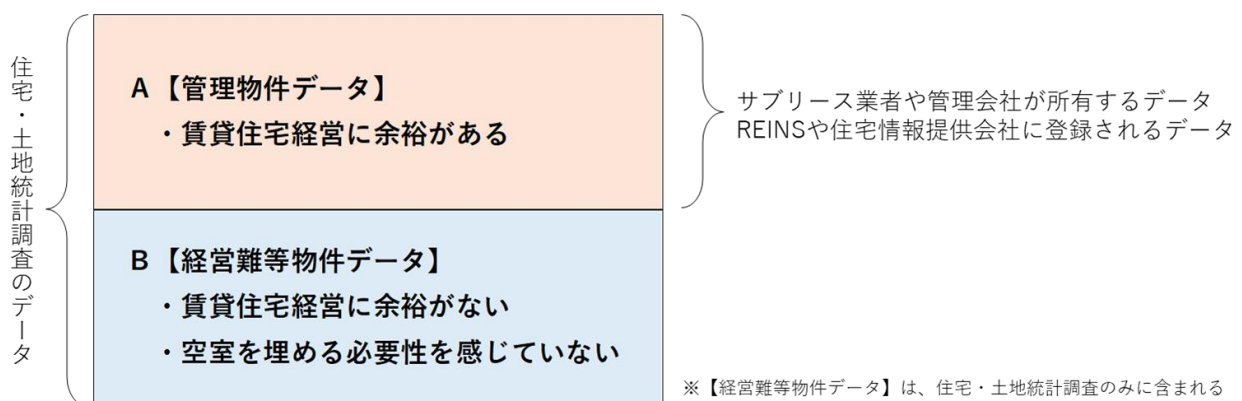


図2 住宅・土地統計調査と管理会社等が保有するデータの違い

また、サブリース契約の場合も同様で、賃貸住宅オーナーがサブリースの条件に合意することができて  
いる限りはサブリース契約が継続しますので、賃貸住宅データはサブリース業者のデータに登録される  
こととなります（図2 - A【管理物件データ】）。

しかし、サブリース条件の変更に賃貸住宅オーナーが合意できなかった場合はサブリース契約が解除  
となり、その賃貸住宅データはサブリース業者のデータから削除されます。賃貸住宅オーナーに他の不  
動産会社などにテナント付けを依頼する余力がない場合や空室を埋める必要性を感じていない場合は、  
この賃貸住宅データが【経営難等物件データ】になります。つまり、サブリース業者が入手可能な賃貸住  
宅データにも【経営難等物件データ】は含まれてこないのです。

このように業務上で取り扱われないことから【経営難等物件データ】の存在は、不動産業界でもあまり  
認識されていません。入手可能なデータは、比較的優良な物件データのみです。

これが「募集をしなくなった賃貸住宅は、全て満室稼働である」という誤解を生じさせている原因とな  
っています。

### 3. 入手可能なデータのみを使用すると空室率が低くなる②

前項で解説したA【管理物件データ】をさらに細分化し、満室稼働している賃貸住宅データをA1【満室稼働物件データ】、テナント募集を不動産会社などに委託している賃貸住宅データをA2【募集中物件データ】とします（図3）。

サブリース業者や管理会社は、満室であるかどうかに関わらず管理している賃貸住宅データを保持していますので【満室稼働物件データ】と【募集中物件データ】を所有しています。前回述べたように賃貸住宅経営に余力がなくなった（空室率が高い）賃貸住宅のオーナーは、サブリースや管理委託をすることができません。つまり、これらの賃貸住宅オーナーはサブリース業者や管理会社の顧客ではないため、彼らの所有するデータには【経営難等物件データ】が含まれません。なお、REINS や住宅情報提供会社に登録されているデータは、不動産会社が仲介している賃貸住宅データのみであるため【募集中物件データ】のうち空室であるA2空のみとなります。

一方で、住宅・土地統計調査に含まれる賃貸住宅データは【満室稼働物件データ】と【募集中物件データ】に加えて【経営難等物件データ】を含んでいます。

図3を参照に、戸数ベースの空室率は下記の式で算出することができます。

$$\text{サブリース業者や管理会社の空室率} = \frac{\text{A 2 空}}{\text{A 1} + \text{A 2}}$$

$$\text{住宅・土地統計調査の空室率} = \frac{\text{A 2 空} + \text{B 空}}{\text{A 1} + \text{A 2} + \text{B}}$$

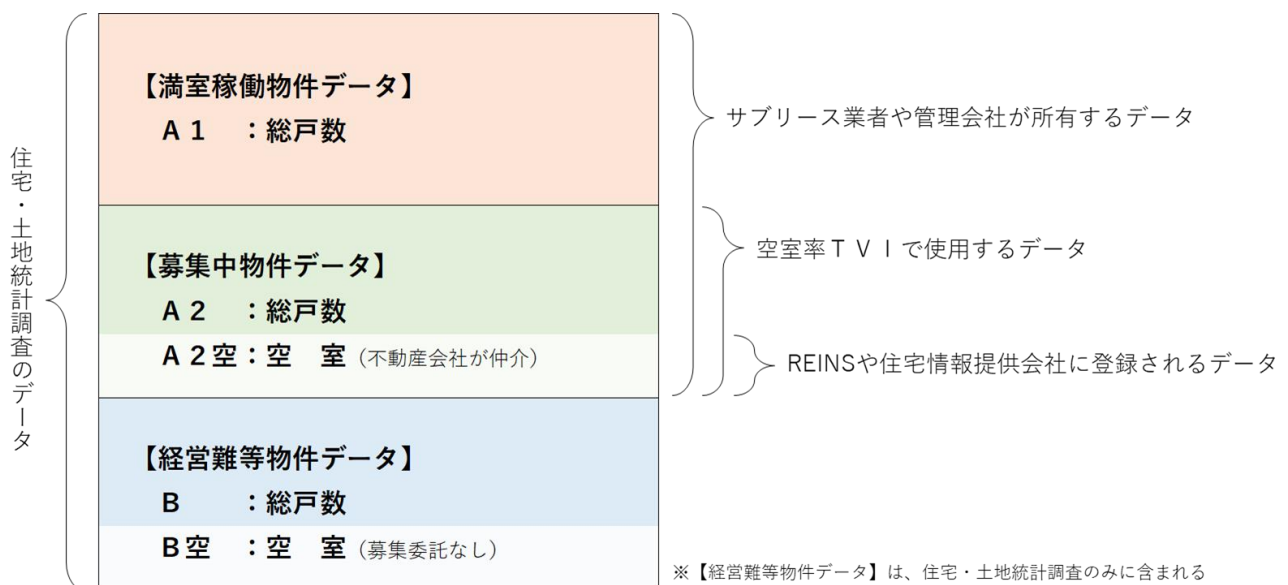


図3 住宅・土地統計調査と管理会社等が保有するデータの違い（空室含む）

このように両方で空室率の算出に使用しているデータが異なっています。これが、サブリース業者や管理会社が発表している空室率と住宅・土地統計調査の空室率が大きくかい離する理由です。

空室率の算出において【満室稼働物件データ】は、空室率を押し下げるバイアスとなりますが、【経営難等物件データ】は逆に空室率を押し上げるバイアスとなります。サブリース業者や管理会社が自社データから空室率を算出する際には、空室率に押し下げバイアスのみがかかっているため、算出した空室率は必然的に住宅・土地統計調査の空室率よりも低くなるのです。

以上のことから、サブリース業者や管理会社の空室率は管理能力の優劣を確認するために用いるべき指標であるということが分かります。賃貸住宅市場全体の空室率を確認するためには、住宅・土地統計調査の空室率を使用する方が適しています。

しかしながら、住宅・土地統計調査は5年ごとの調査であるためタイムリーに市場の空室率を確認することはできません。賃貸住宅への投融資の安全性を高めるためには、タイムリーに市場全体の動きを確認できる指標が必要です。

これに対応するため、株式会社タスが開発した空室率の指標が「**空室率TVI（タス空室インデックス）**」です。空室率TVIは、住宅情報提供会社に登録された賃貸住宅データ【募集中物件データ】のみを使用して算出する空室率の指標です。そのため、空室率TVIの算出方法は下記の通りいたってシンプルです。

$$\text{空室率TVI} = (\text{A2空}) \div (\text{A2})$$

空室率TVIの欠点として、しばしば「【満室稼働物件データ】を含んでいないため算出結果が実際の賃貸住宅市場よりも高い数値になる」という指摘がされることがあります。

しかしながら、サブリース業者や管理会社が所有するデータのように【経営難等物件データ】を含んでいないデータに【満室稼働物件データ】を含めると、逆に算出結果に押し下げバイアスがかかるということは本稿で説明してきた通りです。この押し下げバイアスを打ち消す、もしくは弱めるために空室率TVIでは【満室稼働物件データ】を除外して空室率を算出しています。

#### 4. 【満室稼働物件データ】と【経営難等物件データ】はどちらが多い？

前項までは、サブリース業者や管理業者、REINS、住宅情報提供会社に登録される賃貸住宅データと住宅・土地統計調査の賃貸住宅データの違いについて解説いたしました。本項では、【満室稼働物件データ】と【経営難等物件データ】はどちらが多いのかについて解説いたします。

賃貸住宅市場には【満室稼働物件データ】と【経営難等物件データ】のどちらが多く存在しているのでしょうか。

もちろん地域によっても異なる結果になると考えられますが、両者の数が同等であれば、空室率への押し下げバイアスと押し上げバイアスは拮抗するため、空室率TVIと住宅・土地統計調査から算出した空室率とは近似すると考えられます。もし【満室稼働物件データ】の方が多ければ、空室率への押し下げバイアスが勝つため、住宅・土地統計調査から算出した空室率は空室率TVIよりも低い値になるでしょう。逆に【経営難等物件データ】の方が多ければ、空室率への押し上げバイアスが勝つため、住宅・土地統計調査から算出した空室率は空室率TVIよりも高い値になると考えられます。

これを検証するために、平成20年住宅・土地統計調査(2008年10月)と平成25年住宅・土地統計調査(2013年10月)から算出した東京圏の各都県の空室率と同年同月の空室率TVIを比較します(図4)。なお、住宅・土地統計調査から算出した空室率の単位はパーセント、空室率TVIの単位はポイントですが、どちらも戸数ベース空室率(空室を総戸数で除したもの)ですので比較することが可能です。

東京圏においては、すべての地域で住宅・土地統計調査から算出した空室率が空室率TVIよりも高くなっています。この結果は、**東京圏では【経営難等物件データ】の方が【満室稼働物件データ】よりも多く存在しており、空室率TVIは、むしろ本来の空室率よりも低い値が出ている**ということを示しています。なお、千葉県は東京圏の中で最も両者の差が大きいため大量の【経営難等物件データ】が存在していると考えられます。平成20年(2008年)～平成25年(2013年)にかけて、埼玉県と千葉県では両者の差が縮小しているため【経営難等物件データ】の割合が減少していますが、東京23区や東京市部、神奈川県では逆に両者の差が拡大しているため【経営難等物件データ】が増加していると考えられます。

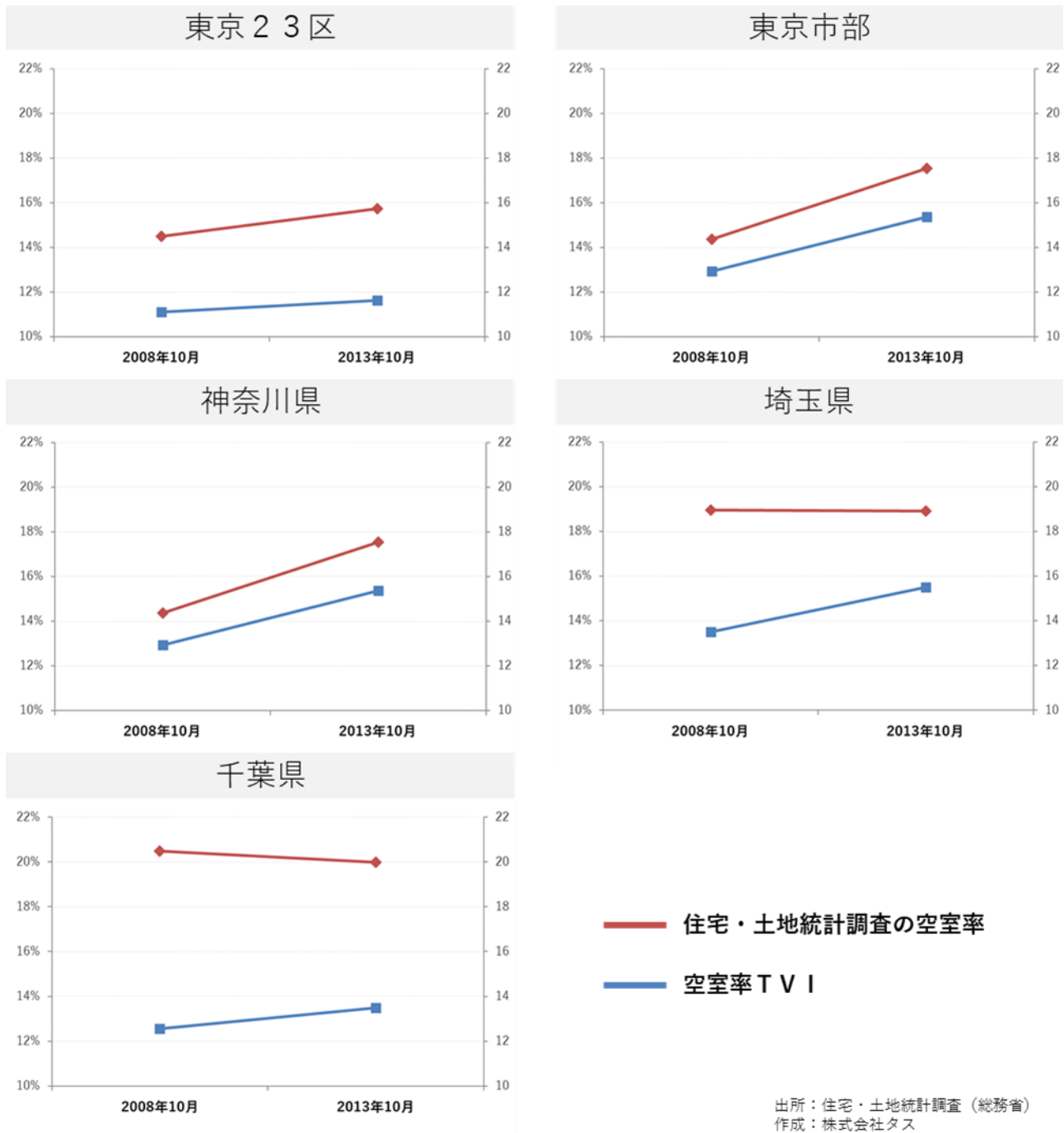


図4 住宅・土地統計調査の空室率と空室率TVIの比較

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、下記よりご確認ください。

・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](mailto:tas-marketing@tas-japan.com)

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