

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年3月

March 2018

1. 2018年1月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年1月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. トヨタ自動車の業績と愛知県の賃貸住宅市場

1. 2018年1月期 首都圏賃貸住宅指標

	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
空室率TVI (ポイント)	13.30	12.94	16.91	16.05	17.49	16.19
募集期間 (ヶ月)	2.80	2.78	2.98	3.87	3.20	3.57
更新確率 (%)	34.64	34.89	33.76	34.24	35.86	35.94
中途解約確率(%)	46.27	46.17	47.63	46.95	43.52	49.00

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比±0.00、前年同月比+1.43、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比+1.38、東京市部が前月比+0.12、前年同月比+2.34です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.07、前年同月比+0.95、東京23区が前月比▲0.08、前年同月比+0.96、東京市部が前月比▲0.04、前年同月比+1.36です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.33、前年同月比+1.93、東京23区が前月比+0.14、前年同月比+0.41、東京市部が前月比+0.89、前年同月比+6.30です。
データに占めるアパート系の割合であるアパート率は、東京都全域：19.5%、東京23区：16.57%、東京市部：33.3%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.04、東京23区が前月比+0.06、東京市部が前月比▲0.02です。
- 東京23区は更新確率が前月比+1.85、中途解約確率が同▲0.85、東京市部は更新確率が前月比+2.10、中途解約確率が同▲4.15です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比+0.54です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比▲0.11です。アパート系は、前月比+0.08、前年同月比+1.16です。なお、アパート率は52.2%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+1.45、中途解約確率は前月比▲0.64です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲0.38です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.55です。アパート系は、前月比+0.07、前年同月比+2.26です。なお、アパート率は47.92%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.49、中途解約確率は前月比▲1.58です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.09、前年同月比+0.63です。マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比+0.84です。アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比+1.09です。なお、アパート率は40.77%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+0.32、中途解約確率は前月比▲0.27です。

※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[1] 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）

…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成

[2] 広域市場レポート

…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[3] 地域市場レポート

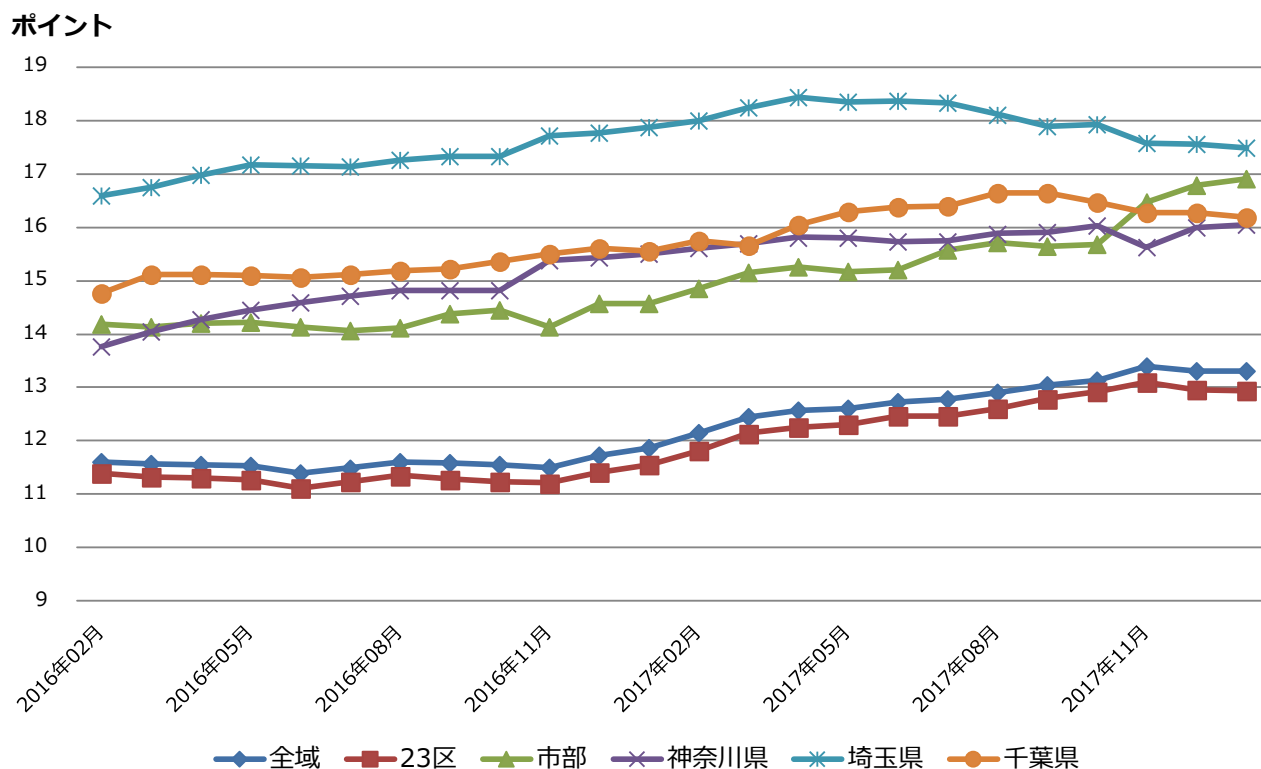
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

詳細はTAS-MAP (<http://www.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年9月末版]をご提供中です。2018年4月5日に[2017年12月末版]に更新予定です。

なお、マクロレポート（都道府県・政令指定都市・東京23区）は、2018年1月10日をもって終了致しました。

図-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



分析：株式会社タス

年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2016年02月	11.61	11.40	14.18	13.76	16.60	14.76
2016年03月	11.57	11.32	14.14	14.04	16.75	15.11
2016年04月	11.55	11.30	14.20	14.28	16.98	15.12
2016年05月	11.54	11.27	14.22	14.45	17.17	15.10
2016年06月	11.39	11.11	14.13	14.59	17.16	15.07
2016年07月	11.49	11.24	14.07	14.71	17.14	15.11
2016年08月	11.61	11.35	14.11	14.82	17.26	15.18
2016年09月	11.58	11.28	14.38	14.82	17.33	15.23
2016年10月	11.56	11.24	14.45	14.82	17.33	15.36
2016年11月	11.50	11.21	14.14	15.38	17.71	15.50
2016年12月	11.72	11.41	14.58	15.44	17.76	15.61
2017年01月	11.87	11.56	14.57	15.51	17.87	15.56
2017年02月	12.15	11.82	14.85	15.61	18.00	15.75
2017年03月	12.45	12.14	15.15	15.69	18.24	15.66
2017年04月	12.57	12.26	15.26	15.81	18.43	16.04
2017年05月	12.60	12.31	15.17	15.80	18.34	16.30
2017年06月	12.73	12.46	15.21	15.73	18.36	16.38
2017年07月	12.78	12.47	15.58	15.74	18.33	16.40
2017年08月	12.90	12.61	15.71	15.88	18.11	16.64
2017年09月	13.04	12.79	15.65	15.91	17.89	16.65
2017年10月	13.14	12.92	15.68	16.03	17.92	16.47
2017年11月	13.39	13.09	16.46	15.63	17.57	16.28
2017年12月	13.30	12.95	16.79	15.99	17.55	16.28
2018年01月	13.30	12.94	16.91	16.05	17.49	16.19

分析：株式会社タス

図-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

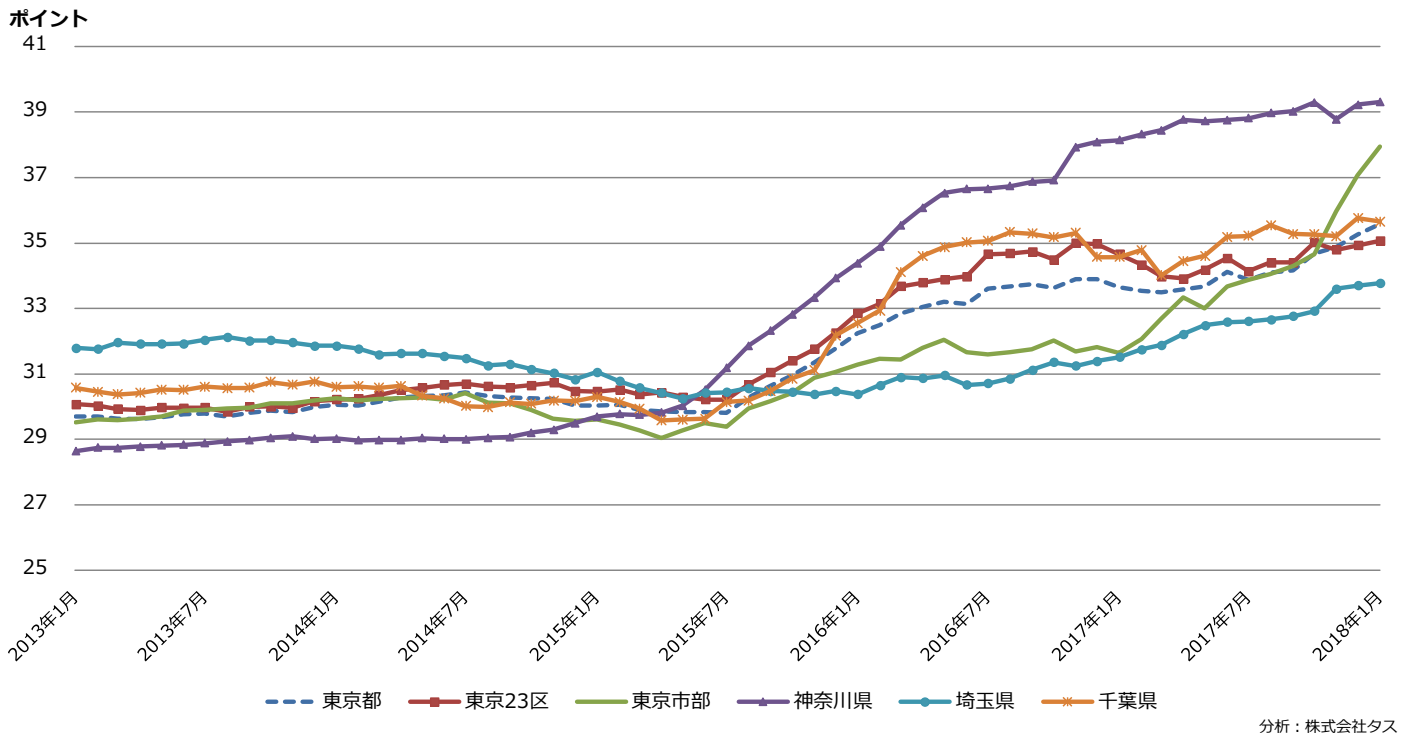
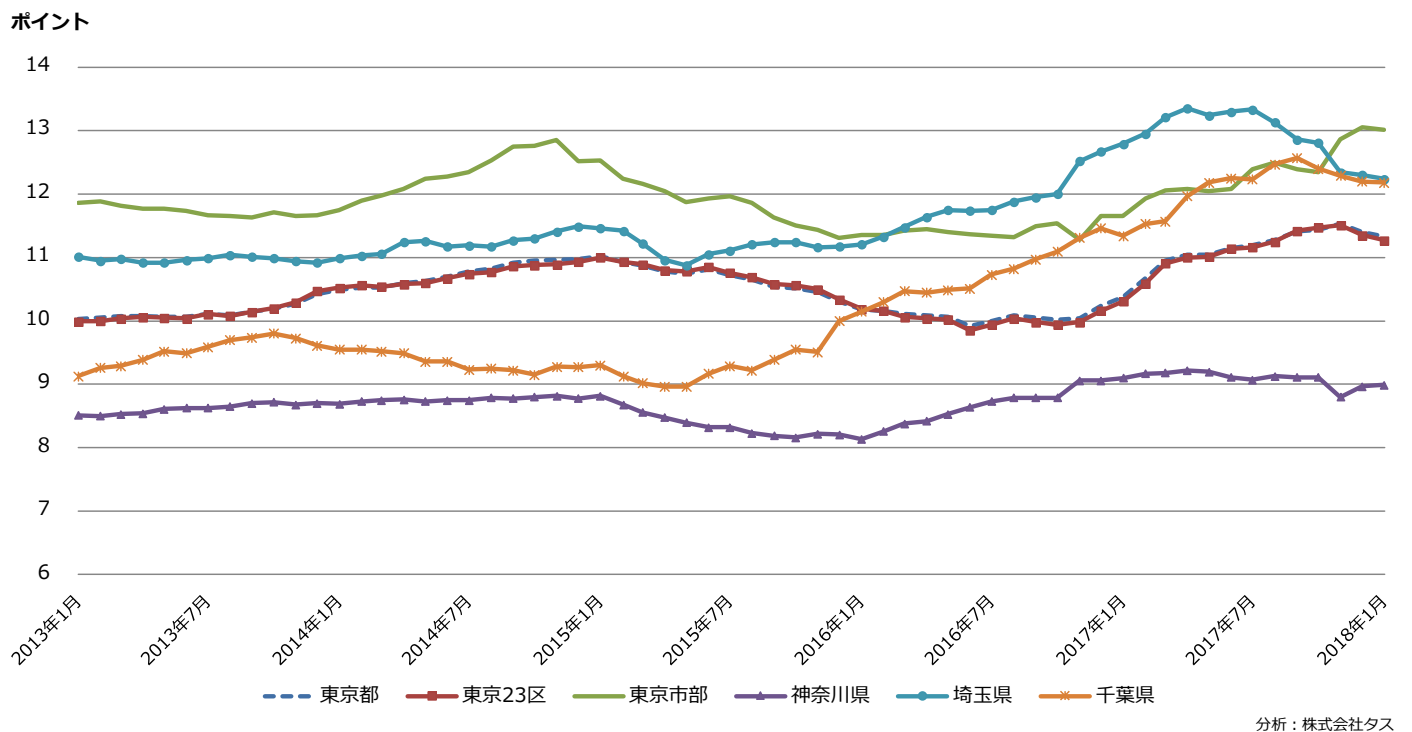


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年1月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
空室率TVI (ポイント)	8.65	13.89	13.18	16.29	25.05	10.93
募集期間 (ヶ月)	5.35	5.61	6.05	6.94	7.83	5.68
更新確率 (%)	24.60	32.40	36.65	40.54	38.07	34.44
中途解約確率 (%)	59.91	51.26	48.69	46.15	46.69	50.08

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.06です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.01、前年同月比+0.07です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.17、前年同月比▲1.69です。
なお、データに占めるアパート系の割合であるアパート率は16.62%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+1.21、中途解約確率は前月比▲1.42です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.02、前年同月比▲0.10です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.22です。
アパート系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.52です。なお、アパート率は20.67%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.02、中途解約確率は前月比▲1.10です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.72です。マンション系は、前月比+0.03、前年同月比+0.56です。
アパート系は、前月比▲0.02、前年同月比+0.87です。なお、アパート率は31.26%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+1.24、中途解約確率は前月比▲0.74です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比+0.98です。マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比+0.77です。
アパート系は、前月比▲0.26、前年同月比+0.72です。なお、アパート率は27.36%です。
- 募集期間は前月比+0.09です。
- 更新確率は前月比+1.82、中途解約確率は前月比▲1.55です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比+0.59です。マンション系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.44です。
アパート系は、前月比▲0.45、前年同月比▲0.15です。なお、アパート率は37.99%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+1.13、中途解約確率は前月比▲1.29です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.02、前年同月比+0.08です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比+0.08です。
アパート系は、前月比▲0.19、前年同月比▲0.54です。なお、アパート率は32.41%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+1.29、中途解約確率は前月比▲1.54です。

※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。

[1] 関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）

…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

[2] 広域市場レポート

…関西圏、中京圏の府県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[3] 地域市場レポート

…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

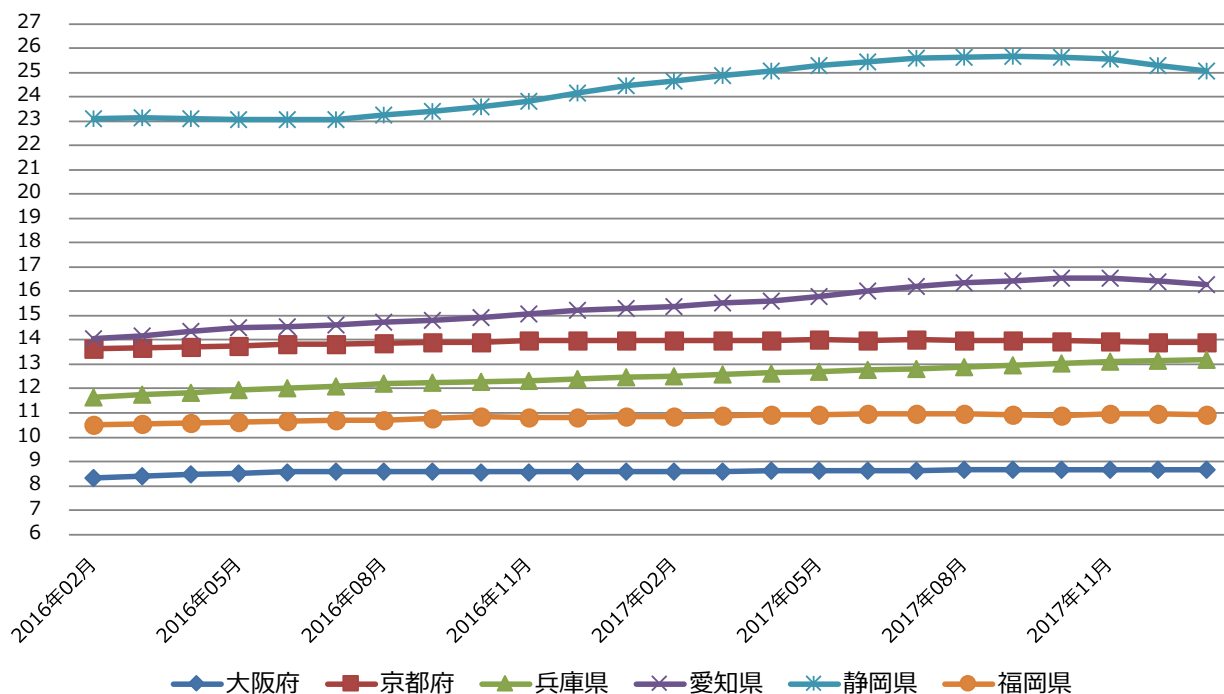
詳細はTAS-MAP (<http://www.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年9月末版]をご提供中です。2018年4月5日に[2017年12月末版]に更新予定です。

なお、マクロレポート（都道府県・政令指定都市・東京23区）は、2018年1月10日をもって終了致しました。

図-4 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）

ポイント



分析：株式会社タス

年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2016年02月	8.34	13.63	11.65	14.04	23.09	10.52
2016年03月	8.41	13.68	11.74	14.17	23.13	10.55
2016年04月	8.46	13.73	11.84	14.36	23.11	10.60
2016年05月	8.52	13.76	11.93	14.49	23.05	10.63
2016年06月	8.57	13.82	12.03	14.54	23.08	10.67
2016年07月	8.58	13.83	12.11	14.63	23.08	10.71
2016年08月	8.58	13.88	12.20	14.74	23.26	10.71
2016年09月	8.58	13.92	12.25	14.82	23.39	10.78
2016年10月	8.57	13.91	12.27	14.91	23.58	10.85
2016年11月	8.57	13.97	12.33	15.06	23.80	10.82
2016年12月	8.59	13.98	12.38	15.22	24.15	10.82
2017年01月	8.59	13.99	12.46	15.31	24.46	10.85
2017年02月	8.59	13.98	12.52	15.39	24.66	10.86
2017年03月	8.60	13.98	12.59	15.51	24.89	10.89
2017年04月	8.61	13.99	12.64	15.60	25.08	10.91
2017年05月	8.61	14.00	12.70	15.78	25.30	10.94
2017年06月	8.61	13.99	12.76	16.00	25.44	10.95
2017年07月	8.63	14.00	12.82	16.19	25.58	10.95
2017年08月	8.67	13.99	12.90	16.34	25.62	10.97
2017年09月	8.67	13.99	12.97	16.43	25.66	10.93
2017年10月	8.66	13.96	13.03	16.53	25.64	10.90
2017年11月	8.66	13.95	13.10	16.53	25.55	10.96
2017年12月	8.65	13.91	13.15	16.41	25.30	10.95
2018年01月	8.65	13.89	13.18	16.29	25.05	10.93

分析：株式会社タス

図-5 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

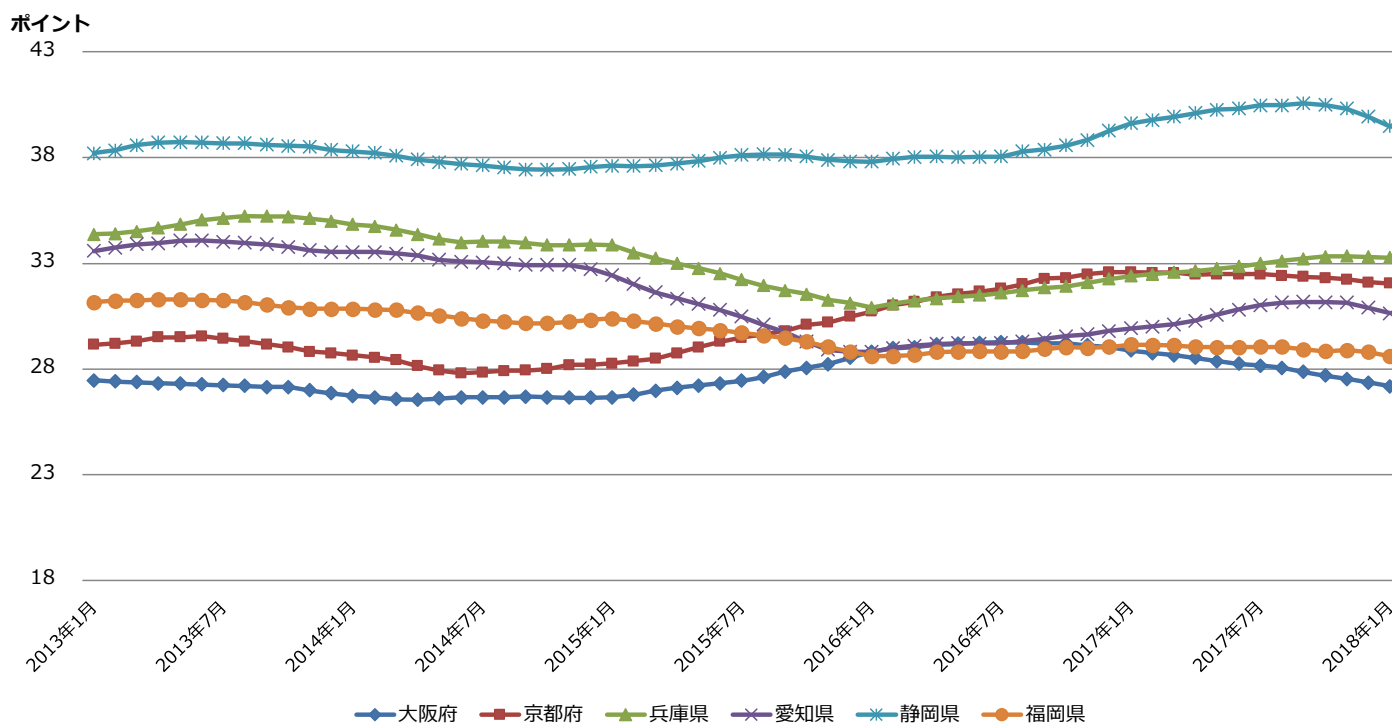
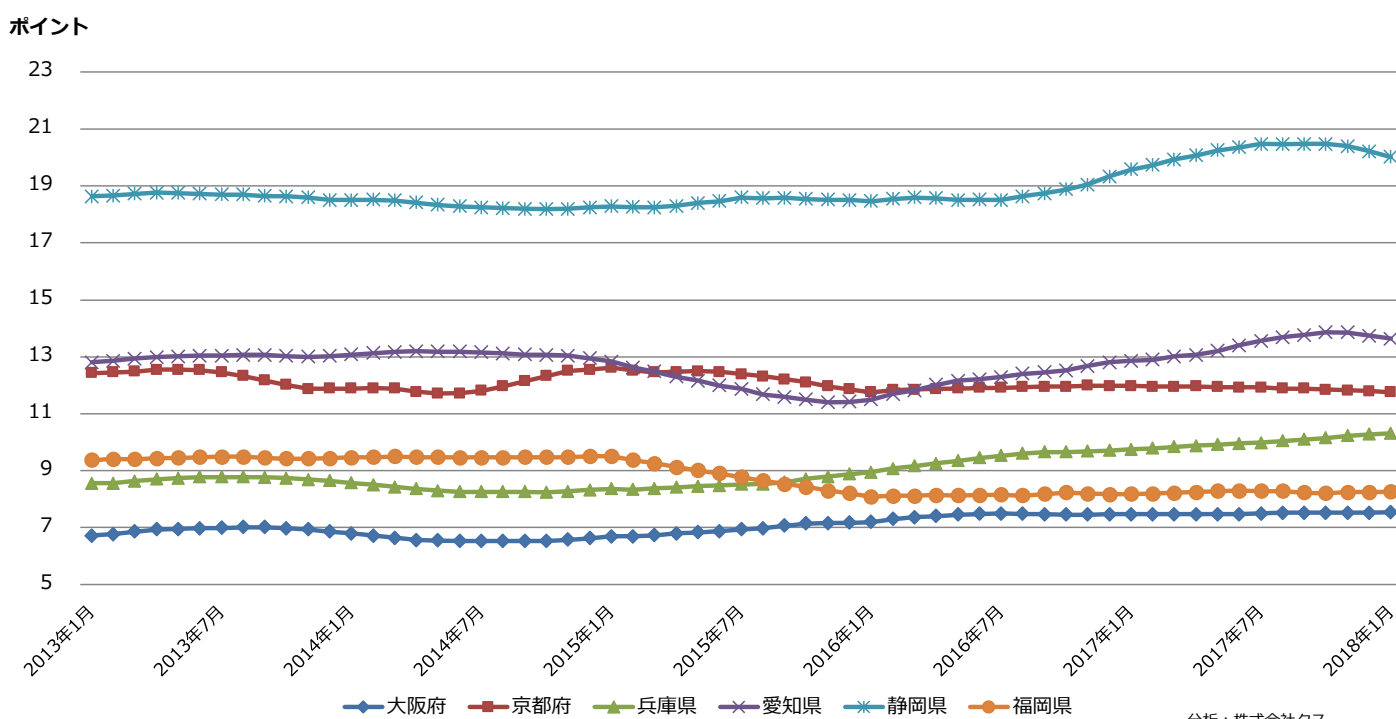


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



分析：株式会社タス

3. トヨタ自動車の業績と愛知県の賃貸住宅市場

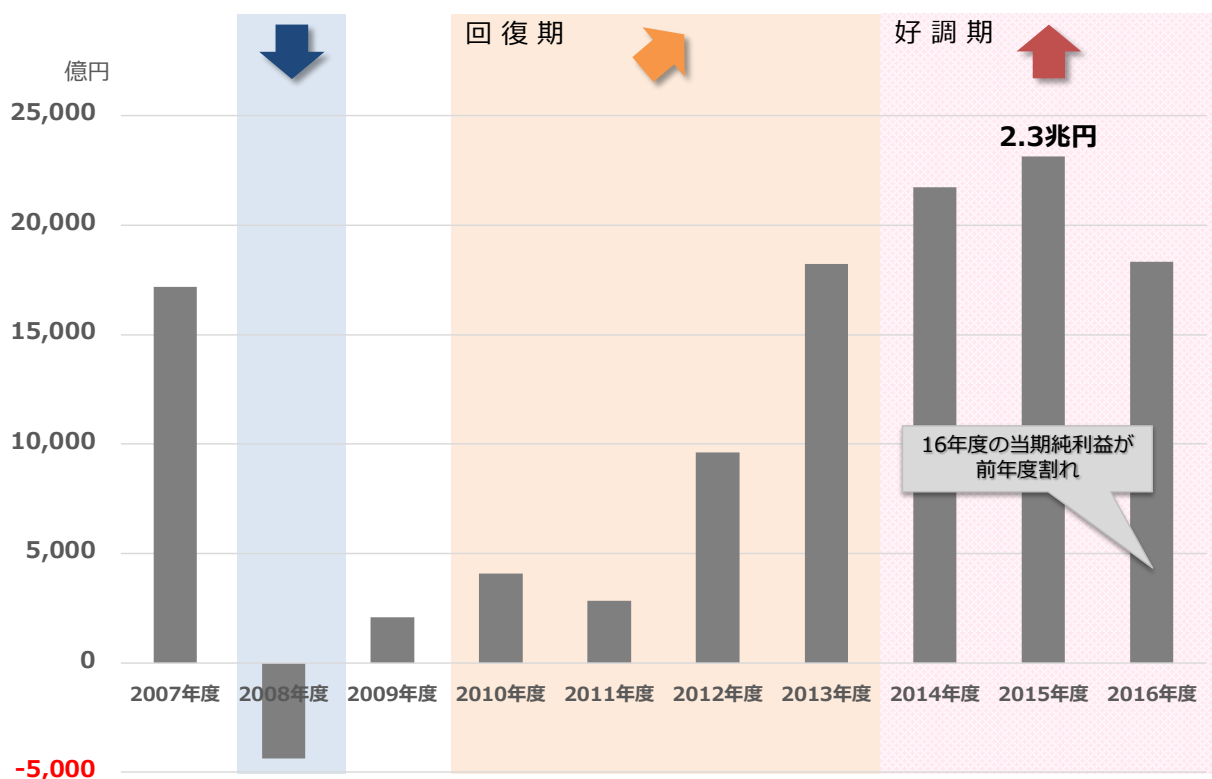
トヨタ自動車がかしゃみをするると愛知県が風邪をひくといわれています。これは愛知県の賃貸住宅市場についても当てはまります。今回は、トヨタ自動車の業績と愛知県の賃貸住宅市場の関係について分析を行いました。

図-7にトヨタ自動車の決算報告書から作成したトヨタ自動車の当期純利益の推移を示します。トヨタ自動車の業績は2007年度まで順調に増加していましたが、サブプライムローン問題を発端とした世界的な金融危機の影響を受け、2008年度は大幅な販売台数の減少で当期純利益がマイナスとなりました。つまり、トヨタがかしゃみをしたわけです。その後、米国や日本における大規模リコール問題を乗り越え、トヨタ自動車の業績は2010年度から2013年度にかけて徐々に回復し、2015年度には当期純利益がピークの2.3兆円に達しました。2016年度は当期純利益が前年度割れしましたが、2017年度は復調しています。以降2010年度から2013年度をトヨタ回復期、2014年度から2016年度をトヨタ好調期として、賃貸住宅市場との関係を見ていきます。

図-8は住民基本台帳月報（総務省）の愛知県の世帯数増加幅の推移に、平成25年住宅・土地統計調査（総務省）から算出した賃貸住宅居住世帯割合〔38.6%〕を乗じて作成した、愛知県の賃貸住宅に居住する世帯数の増加幅の推移を推定したものです。なお、季節変動を除くために12か月の移動平均を取っています。世帯数の増加幅は、トヨタ自動車の回復期には月1,000世帯前後で推移していました。その後、トヨタ自動車为好調期に入ってからは一気に拡大し、当期純利益のピークを迎えた2015年度には月1,600世帯を超えました。ところが、トヨタ自動車の純利益が前年度割れした2016年度には縮小し、業績が復調を始めた2017年度には、再び僅かながら増加に転じています。このように賃貸住宅に居住する世帯数の増加幅は、トヨタ自動車の業績に連動しています。

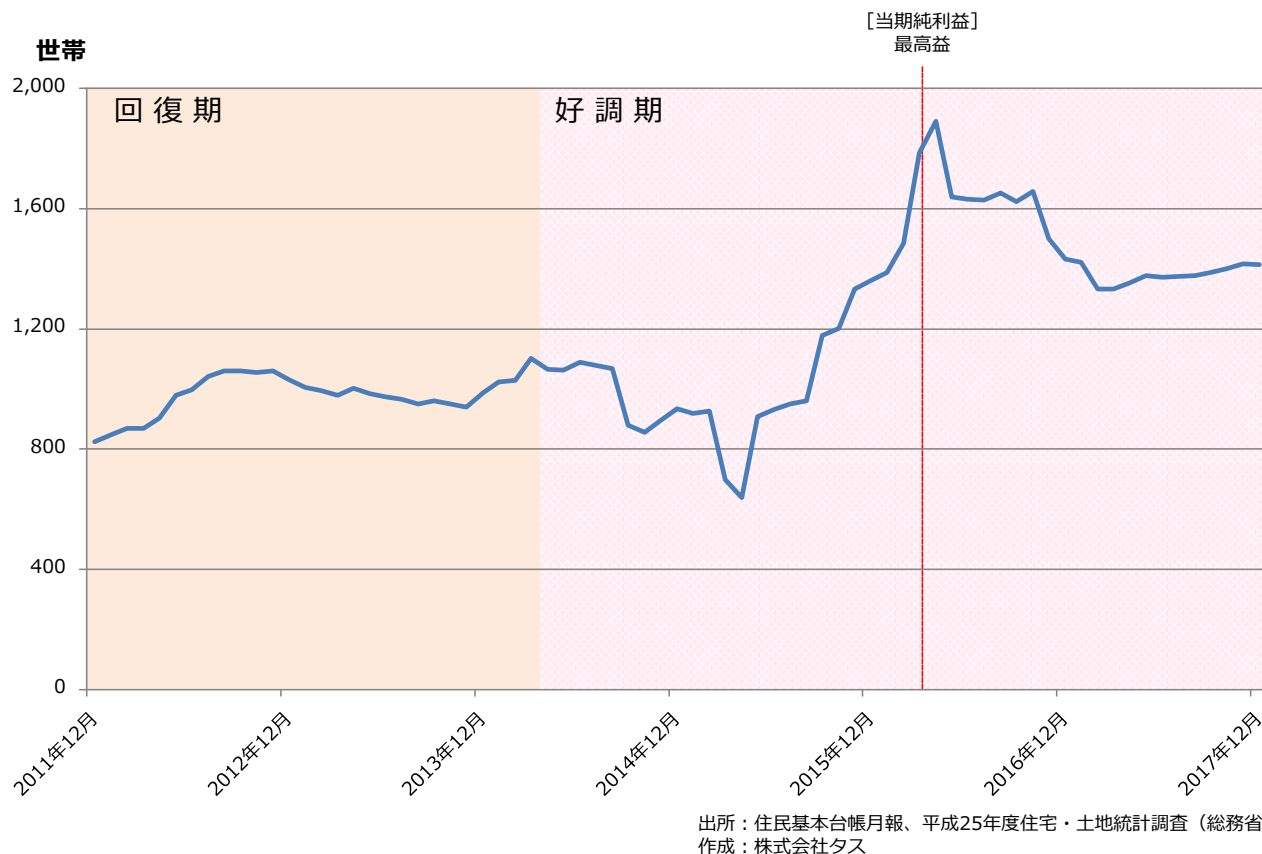
図-9は住宅着工統計（国土交通省）から作成した愛知県の貸家着工数の推移です。こちらも季節変動を除くために12か月の移動平均を取っています。世界的な金融危機の前は、トヨタ自動車の業績好調の影響で、愛知県では月3,000戸以上の貸家を着工していましたが、世界的な金融危機の影響でトヨタ自動車の業績が悪化したのを受けて、愛知県の貸家着工数は大きく減少しました。その後、トヨタ自動車の回復期には、貸家着工数は減少傾向で推移していましたが、トヨタ自動車の当期純利益が大きく伸び始めた2013年度から増加傾向に転じ、トヨタ自動車の純利益が前年度割れした2016年度以降も依然として増加傾向にあります。これは、相続税改正やマイナス金利導入による貸家着工数の増加が影響したことによると考えられます。

図-7 トヨタ自動車の当期純利益推移



出所：トヨタ自動車 決算報告書
作成：株式会社タス

図－8 愛知県の賃貸住宅に居住する世帯数増加幅の推移（推定：12か月移動平均）



図－9 愛知県の貸家着工数推移（12か月移動平均）

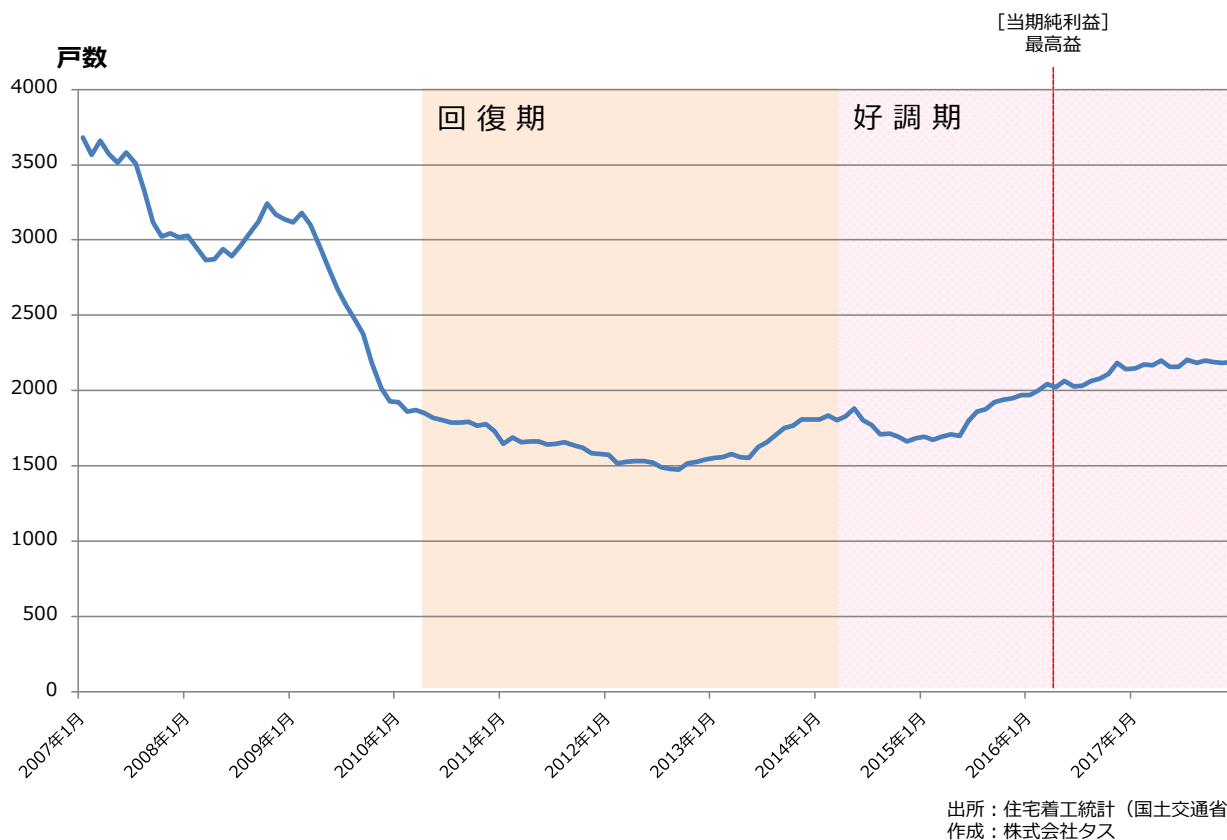
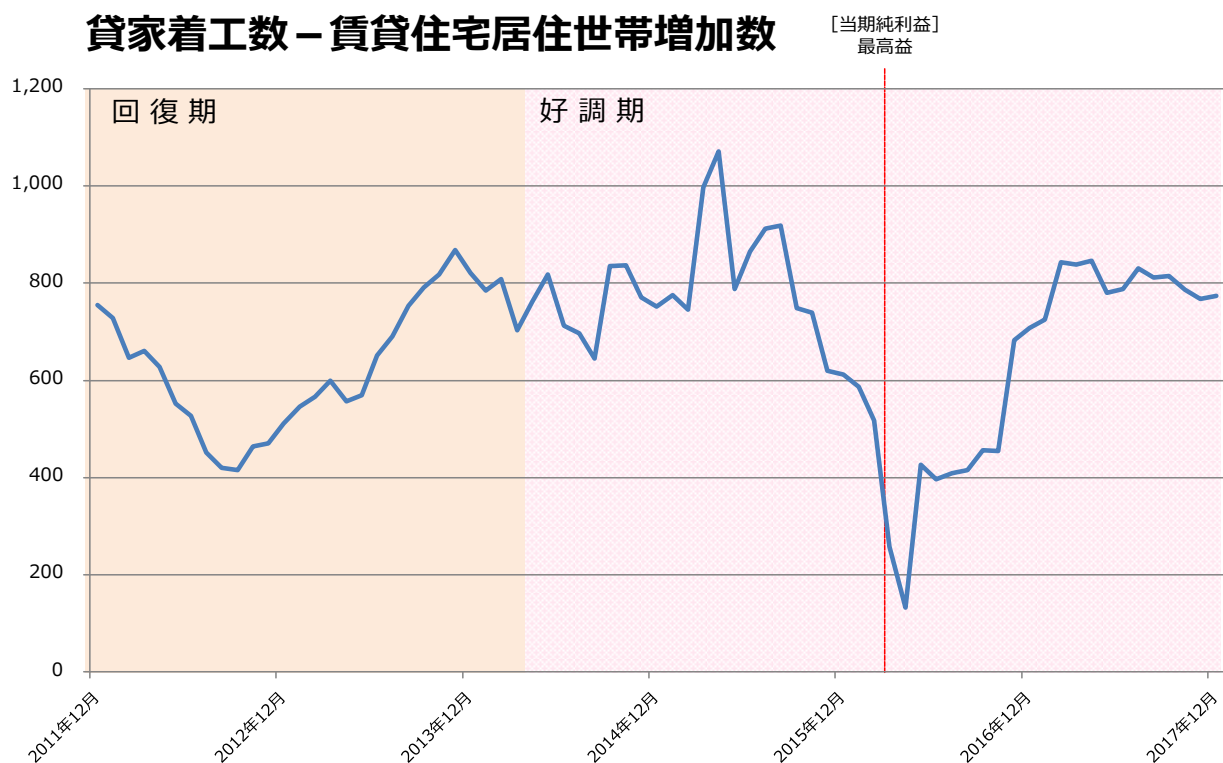


図-10は、図-9の貸家着工数から、図-8の賃貸住宅に居住する世帯増加数を差し引いて作成した愛知県の賃貸住宅需給ギャップの推移です。着工数（賃貸住宅供給）の増加が、世帯数（賃貸住宅需要）の増加を、すべての時点で上回っていることが分かります。ここでポイントになるのが「貸家着工数に既存物件の建替えがどのくらい含まれているのか」ということです。既存物件が建て替えられる場合は、賃貸住宅ストックの実質増加分が少なくなります。賃貸住宅のストックを増加させる要因となるのは、相続税対策目的で建設される賃貸住宅です。なぜなら相続税対策で賃貸住宅を建設するという事は、従前は賃貸住宅ではないケースがほとんどだからです。したがって、相続税対策目的の賃貸住宅着工が増加した2015年以降は、愛知県でも賃貸住宅ストックの増加幅が大きくなっている可能性があります。

以上を踏まえて、愛知県のマンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI [図-11]、アパート系（木造、軽量鉄骨造）空室率TVI [図-12]の推移を見てみましょう。全国的に同じ傾向がありますがマンション系空室率TVIは、アパート系空室率TVIよりも低い水準で推移しています。マンション系の空室率TVIは、トヨタ自動車为好調期に入った2014年頃から改善傾向となり、トヨタ自動車の当期純利益が前年割れした2016年度から悪化に転じています。ところが、トヨタ自動車の業績が復調し始めた2017年度もマンション系空室率TVIの悪化が継続しています。アパート系空室率TVIもマンション系空室率TVIと同様に、トヨタ自動車为好調期に入った2014年頃から改善傾向となり、トヨタ自動車の当期純利益が前年割れした2016年度から悪化に転じています。マンション系空室率TVIと異なり、アパート系空室率TVIは2017年度のトヨタ自動車の業績復調で悪化が止まりましたが、改善には至っていません。2017年度に空室率TVIの改善がみられないのは、2016年度にトヨタ自動車の業績が前年度割れしたにもかかわらず、相続税改正やマイナス金利導入の影響を受けて、愛知県の貸家着工数が増加傾向にあったことが要因と考えられます。なお、アパート系空室率TVIの方がマンション系空室率TVIに比較して、トヨタ自動車の業績により大きく反応しています。これは、トヨタ自動車の業績に影響を受けて雇用調整が行われる派遣社員や契約社員の多くがアパート系に居住していることに起因すると考えられます。

（株式会社タス主任研究員 藤井和之）

図-10 愛知県の賃貸住宅需給ギャップの推移



出所：住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
作成：株式会社タス

図-1.1 愛知県のマンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVIの推移

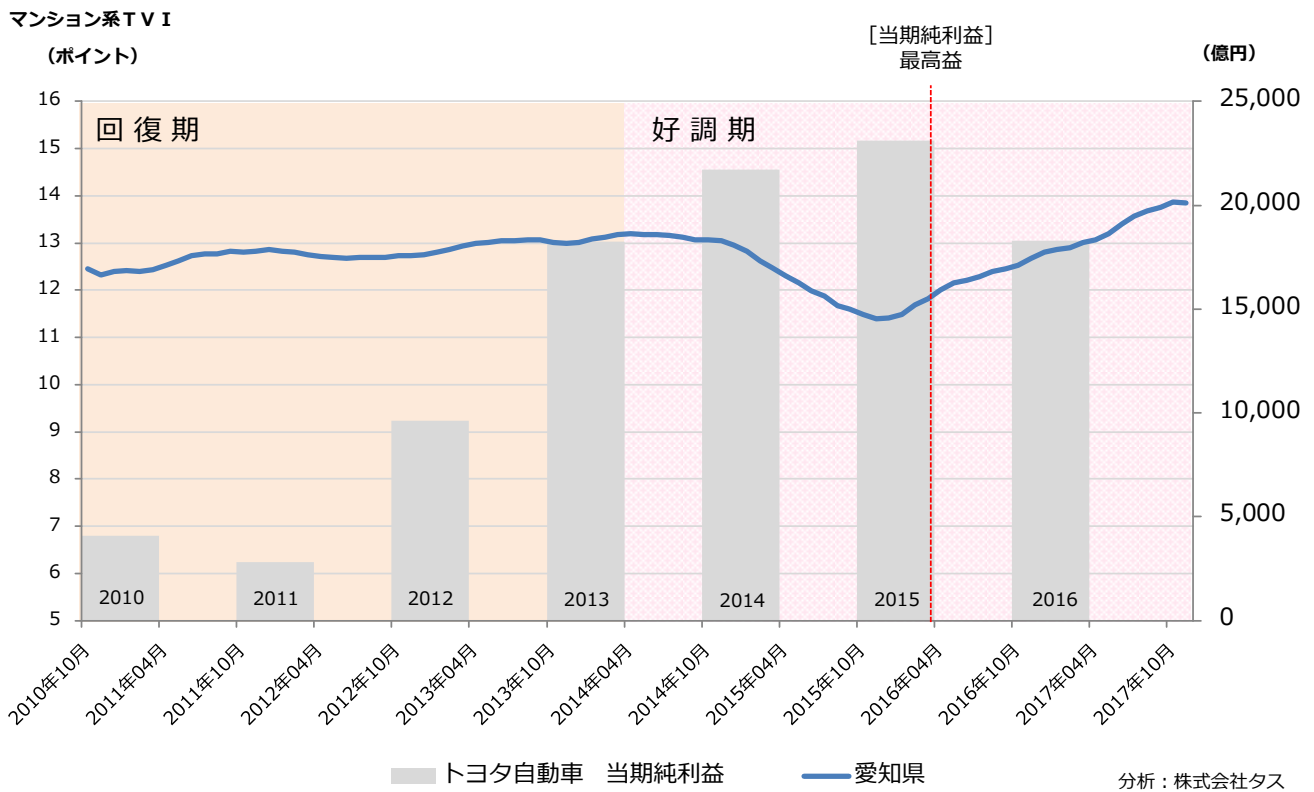
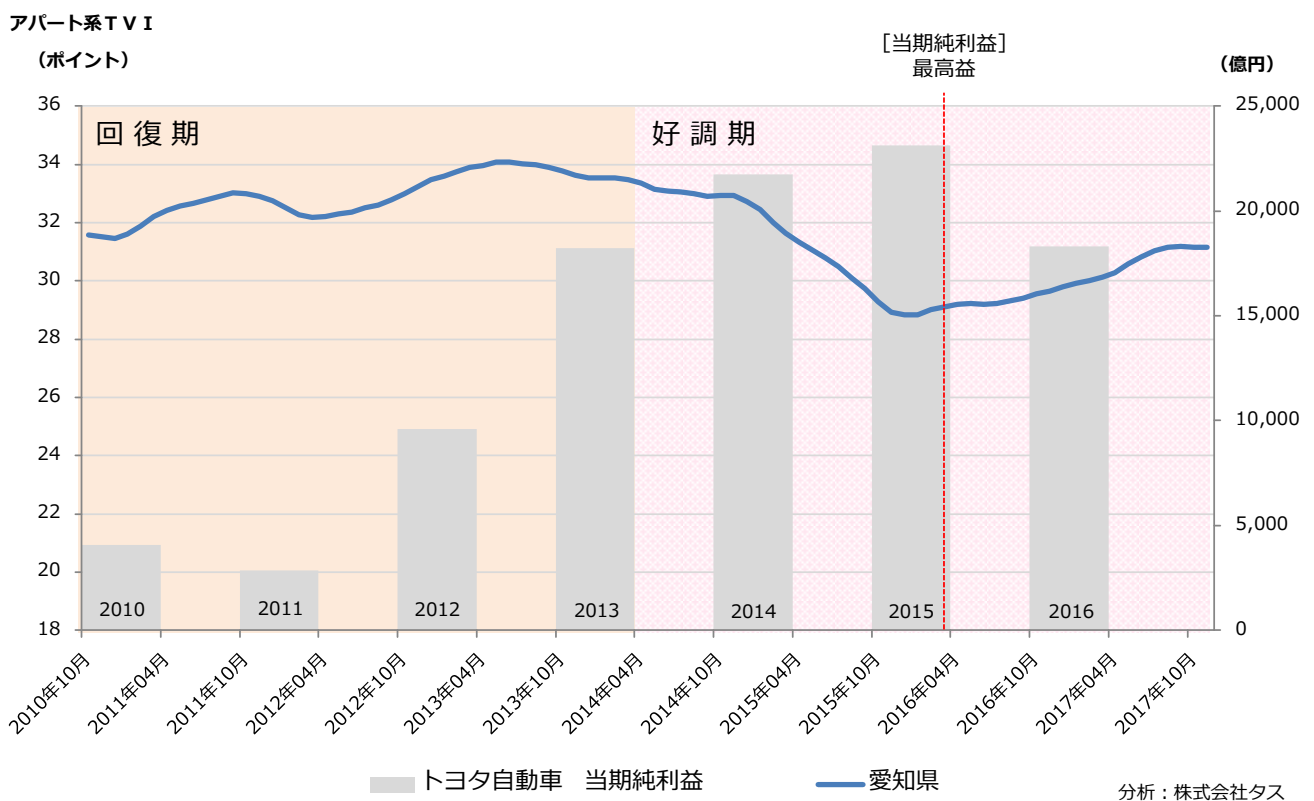


図-1.2 愛知県のアパート系（木造、軽量鉄骨造）空室率TVIの推移



用語説明

空室率TVI (TAS Vacancy Index : タス空室インデックス)

タスが開発した賃貸住宅の空室の指標です。

空室率TVIは、民間住宅情報会社に公開された情報を空室のサンプリング、募集建物の総戸数をストックのサンプリングとして下式で算出を行います。

なお、募集建物の総戸数は、①募集建物を階層別に分類、②国勢調査、住宅土地統計調査を用いて階層別の都道府県毎の平均戸数を算出し、両者を乗じることにより算出しています。

$$\begin{aligned} \text{TVI} &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \Sigma \text{募集戸数} \div \Sigma \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

募集期間 (Downtime)

成約した物件の平均募集期間を示します。民間住宅情報会社に公開された情報を用いて、下記の計算式で求められます。

$$\text{募集期間} = \text{Average (成約日 - 募集開始日)}$$

更新確率・中途解約確率

更新確率は契約期間が2年として入居したテナントが契約更新を行う確率、中途解約確率は契約期間が2年として契約満了前にテナントが退去する確率を示します。民間住宅情報会社に公開された情報を用いて算出しています。

成約した部屋が再び市場に現れる（募集が開始される）までの月数をカウントし、7～48ヶ月目を総数とし、7～22ヶ月目までに市場に現れた件数を中途解約した件数、27～48ヶ月目に現れた件数を契約更新をした件数としてそれぞれの確率を計算しています。

注1：データ上7ヶ月未満で募集されているデータも存在していますが、入力ミスの可能性も否定できないため、算出から省いています。

注2：49ヶ月以上で募集されているデータは全体の10%未満であること、また注1で省いた部分に含まれる可能性のある正規データ（6ヶ月以内に中途解約したデータ）とのバランスを考慮して、算出から省いています。

※各指標の詳細は、http://www.tas-japan.com/pdf/market/marketreport_yogo.pdf もご参照ください。

※株式会社タスではこれらの指標を使用した、賃貸住宅市場賃料査定サービス、賃貸住宅市場レポートサービスを提供しています。詳細はTAS-MAPホームページ (http://www.tas-japan.com/menu/menu_market.html) をご覧ください。

【お問合せ】

会社名：株式会社タス (<http://www.tas-japan.com/>)
 所在地：東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F
 代表：03-6222-1023
 F A X：03-6222-1024

Residential Market Report

賃貸住宅市場レポートに含まれる賃料に関する統計情報および各種統計指標は、民間住宅情報会社のデータに基づき、株式会社タスおよび筑波大学堤研究室で分析しております。

また、賃料以外の情報は、レポート作成時点において入手可能な、公的機関公表に基づき株式会社タスが分析を行っております。

レポート作成は株式会社タスが行っておりますが、当社はその正確性及び確実性に関しての責任を負うものではありません。

賃貸住宅市場レポートの内容は、予告なく変更される場合があります。

賃貸住宅市場レポートは情報の提供を目的としております。

不動産の投資判断、担保評価、運用等へのご利用、判断はお客様ご自身で行っていただくようお願いいたします。