

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年5月

May 2018

1. 2018年3月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年3月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 現況は昨年より好転するも賃貸市場の将来見通しは悲観的
～TAS-MAPユーザーアンケート2018年結果より～

1. 2018年3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)	13.48	13.08	17.21	16.20	17.08	16.32
募集期間 (ヶ月)	2.79	2.78	2.97	3.89	3.21	3.47
更新確率 (%)	37.02	37.37	36.14	37.67	41.03	40.91
中途解約確率(%)	44.43	44.40	44.94	44.81	41.59	44.91
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	102.07	103.11	97.64	99.33	100.14	100.74

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.03、前年同月比+1.03、東京23区が前月比+0.02、前年同月比+0.94、東京市部が前月比+0.02、前年同月比+2.06です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.02、前年同月比+0.41、東京23区が前月比▲0.04、前年同月比+0.37、東京市部が前月比+0.06、前年同月比+1.12です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.11、前年同月比+2.64、東京23区が前月比+0.21、前年同月比+1.84、東京市部が前月比▲0.16、前年同月比+5.22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：19.66%、東京23区：16.71%、東京市部：33.55%です。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.02、東京23区が前月比▲0.01、東京市部が前月比▲0.04です。
- 東京23区は更新確率が前月比+1.34、中途解約確率が同▲0.85、東京市部は更新確率が前月比+2.00、中途解約確率が同▲3.14です。
- 賃料指数は東京23区が前期比+0.93、東京市部が同▲0.98です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.51です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.26です。アパート系は、前月比+0.13、前年同月比+1.13です。なお、アパート率は52.98%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+1.51、中途解約確率は前月比▲0.54です。
- 賃料指数は前期比▲0.44です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比▲1.16です。マンション系は、前月比▲0.23、前年同月比▲1.38です。アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比+1.54です。なお、アパート率は48.14%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+3.65、中途解約確率は前月比▲1.62です。
- 賃料指数は前期比+0.28です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.10、前年同月比+0.66です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比+0.54です。アパート系は、前月比+0.42、前年同月比+1.95です。なお、アパート率は41.19%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+3.48、中途解約確率は前月比▲3.99です。
- 賃料指数は前期比▲0.55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

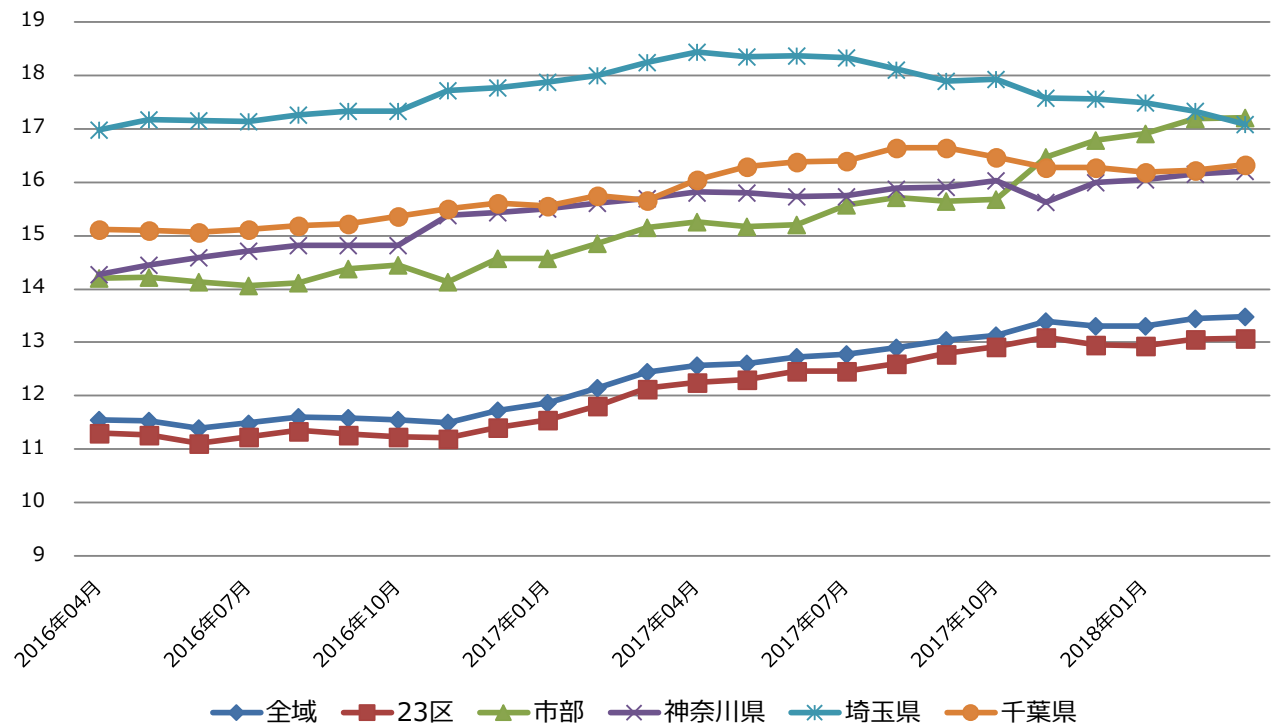
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年12月末版]をご提供中です。

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)

ポイント



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
2018年02月	13.45	13.06	17.19	16.16	17.33	16.22
2018年03月	13.48	13.08	17.21	16.20	17.08	16.32

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

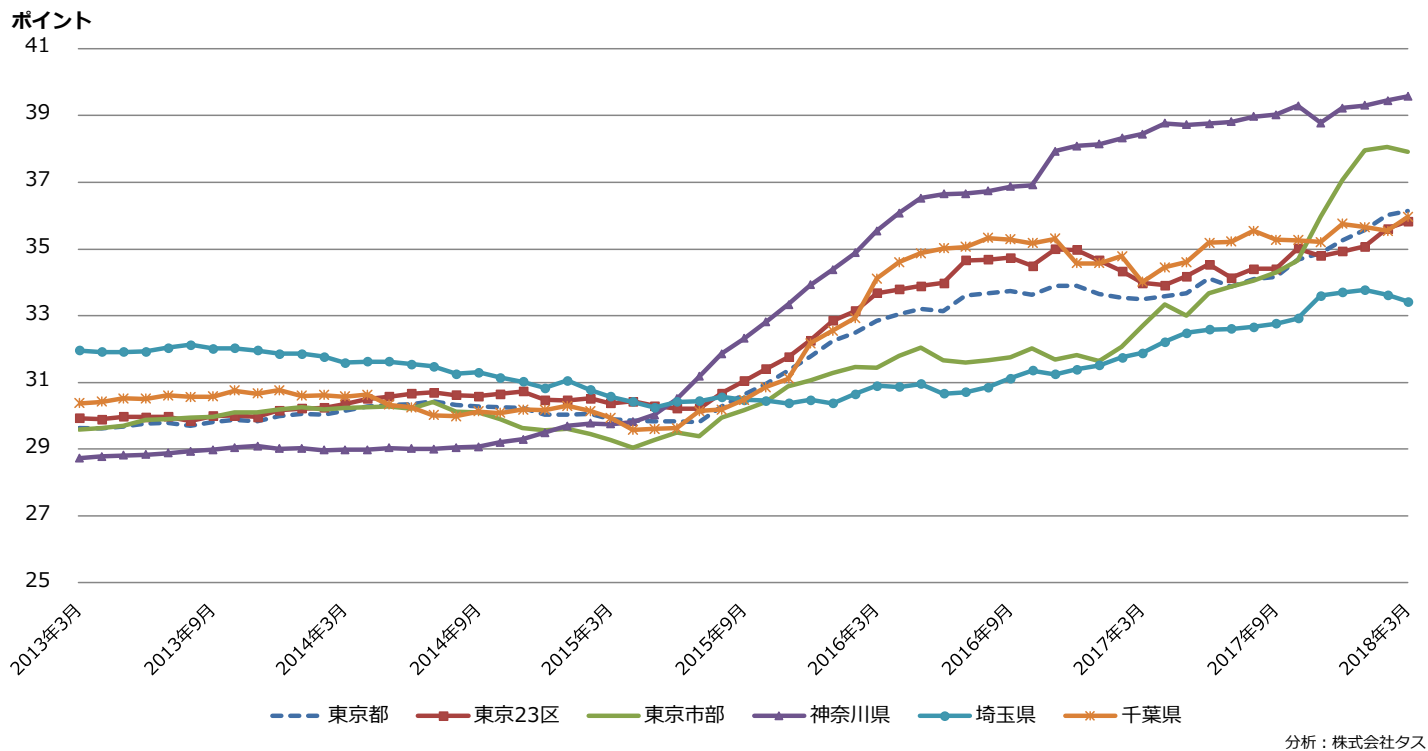
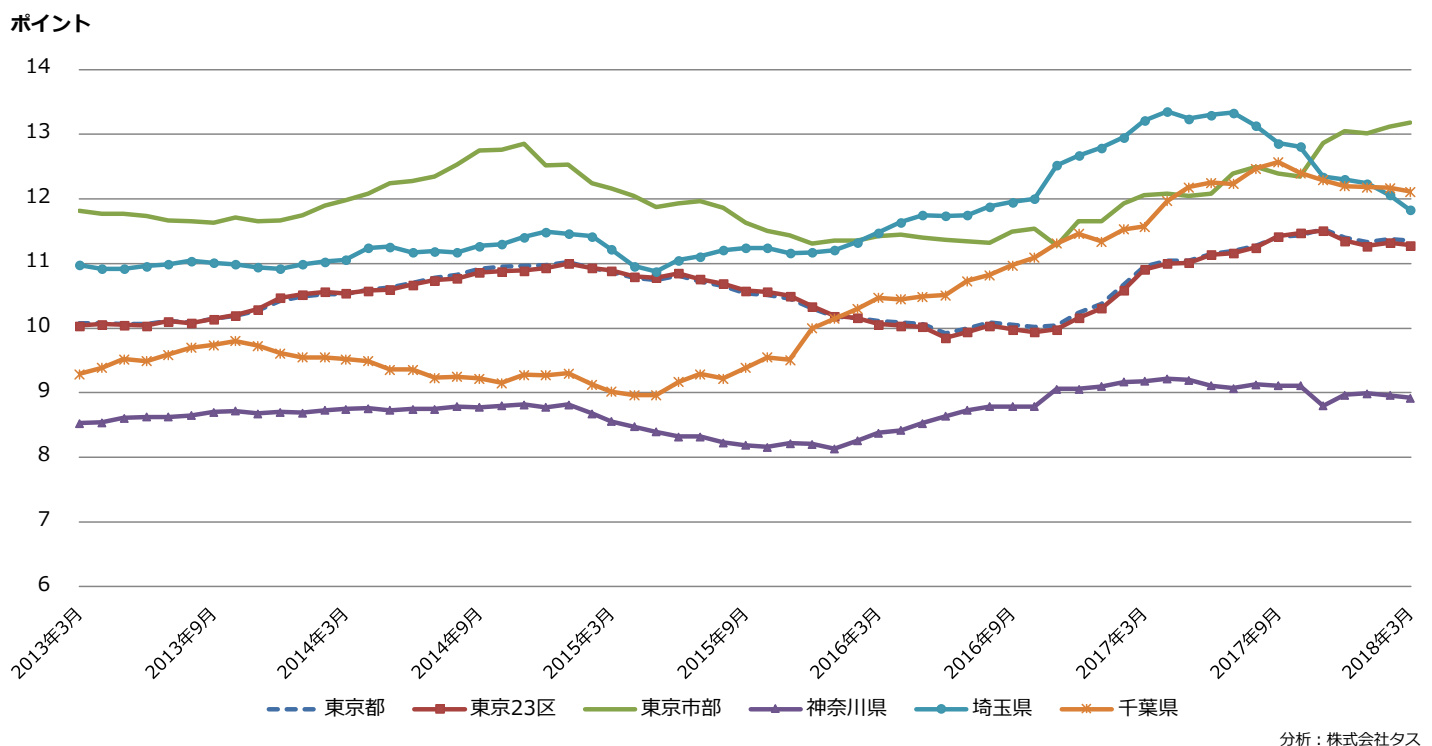


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年3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)	8.66	13.82	13.22	16.01	24.61	10.87
募集期間 (ヶ月)	5.33	5.61	6.07	6.97	7.75	5.65
更新確率 (%)	27.26	32.94	39.38	42.96	39.41	37.66
中途解約確率 (%)	56.64	51.05	46.41	43.45	46.57	47.09
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	103.21	104.48	104.63	101.74	97.16	107.36

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+0.10です。アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.18、前年同月比▲1.81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16.6%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+0.58、中途解約確率は前月比▲1.10です。
- 賃料指数は前期比+0.22です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲0.16です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.26です。アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.73です。なお、アパート率は20.88%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.71、中途解約確率は前月比+0.35です。
- 賃料指数は前期比▲0.04です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比+0.63です。マンション系は、前月比+0.03、前年同月比+0.54です。アパート系は、前月比▲0.08、前年同月比+0.55です。なお、アパート率は31.15%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+1.00、中途解約確率は前月比▲0.63です。
- 賃料指数は前期比+0.24です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.15、前年同月比+0.50です。マンション系は、前月比▲0.16、前年同月比+0.35です。アパート系は、前月比▲0.16、前年同月比+0.16です。なお、アパート率は27.53%です。
- 募集期間は前月比+0.08です。
- 更新確率は前月比+1.03、中途解約確率は前月比±0.00です。
- 賃料指数は前期比+0.33です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.22、前年同月比▲0.28です。マンション系は、前月比▲0.15、前年同月比▲0.22です。アパート系は、前月比▲0.37、前年同月比▲1.18です。なお、アパート率は38.02%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.98、中途解約確率は前月比+0.15です。
- 賃料指数は前期比+0.09です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.02です。マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比±0.00です。アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.72です。なお、アパート率は32.53%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+1.08、中途解約確率は前月比▲1.42です。
- 賃料指数は前期比+0.84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

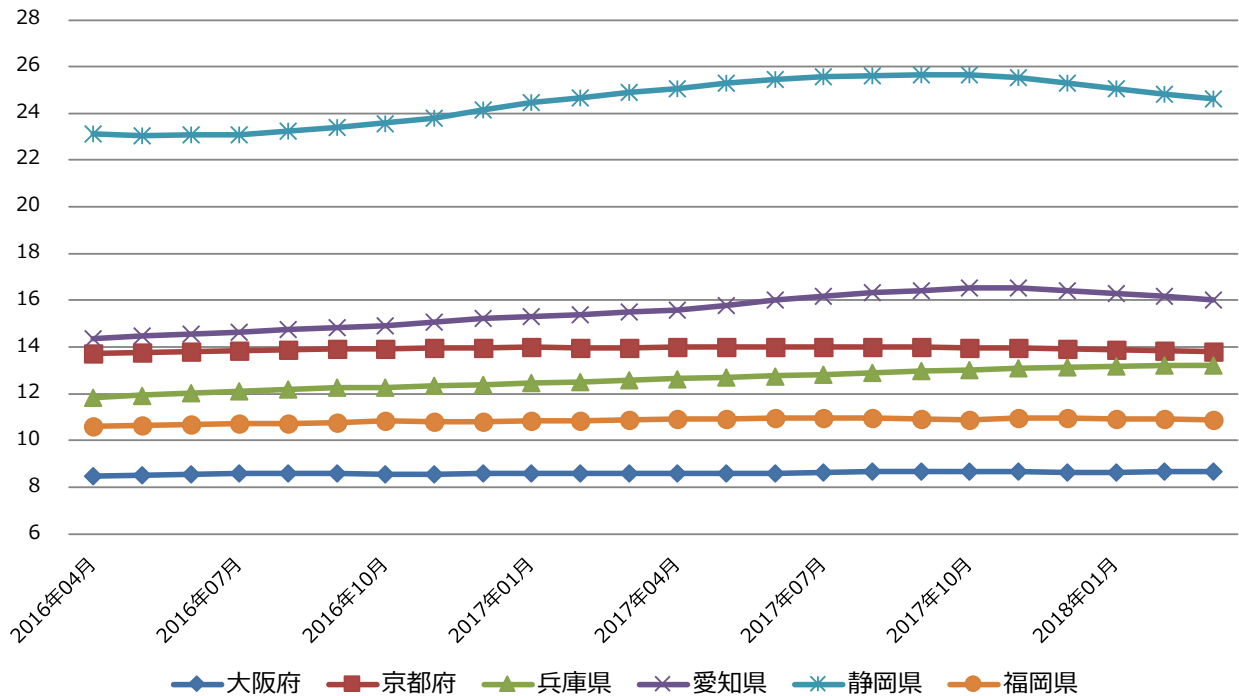
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年12月末版]をご提供中です。

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



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2018年02月	8.66	13.85	13.21	16.16	24.83	10.92
2018年03月	8.66	13.82	13.22	16.01	24.61	10.87

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

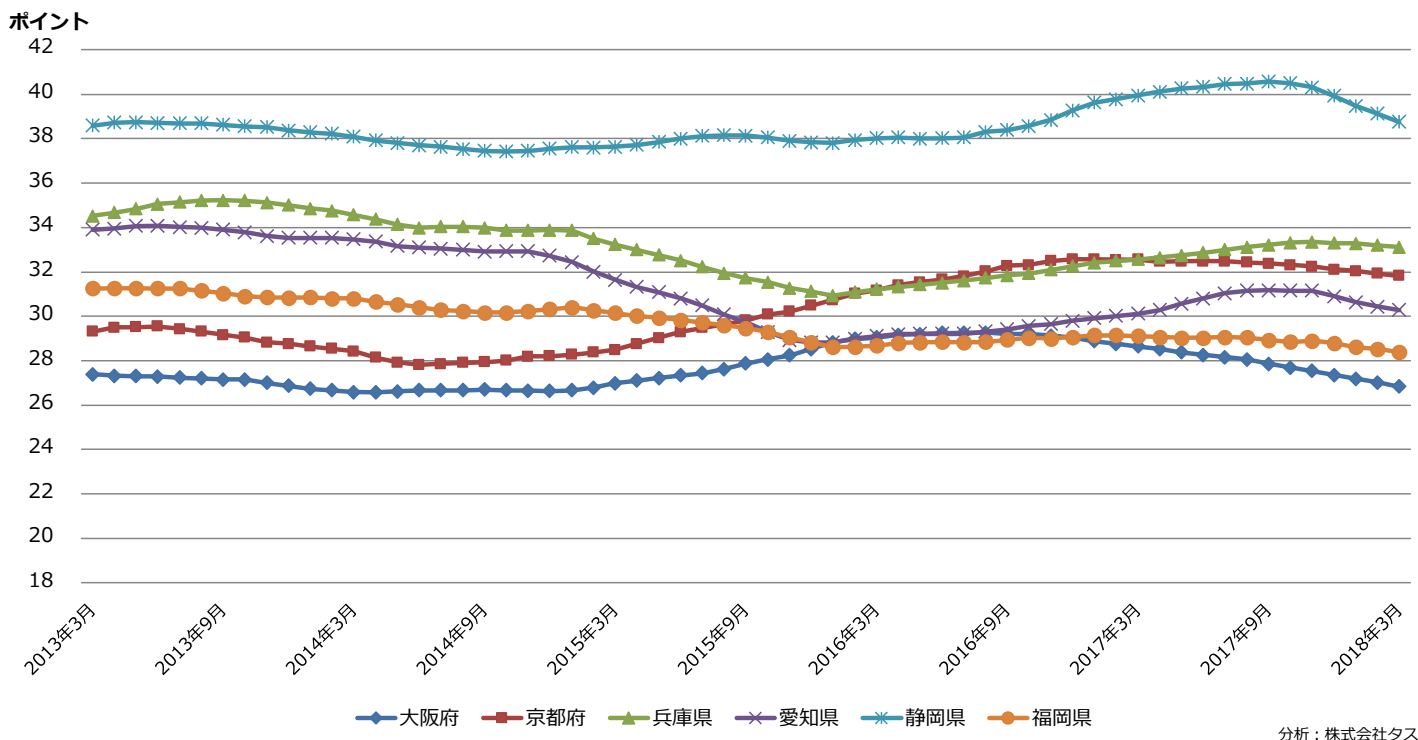
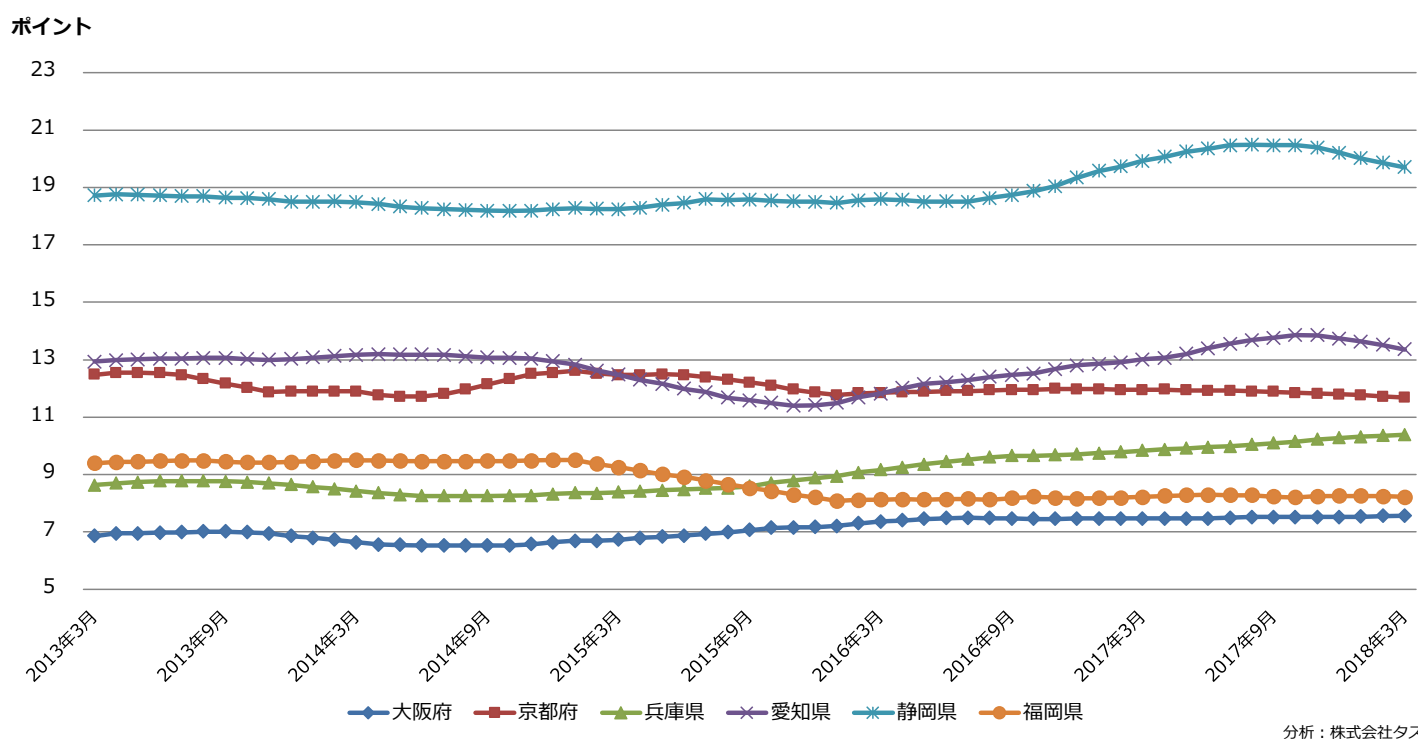


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 現況は昨年より好転するも賃貸市場の将来見通しは悲観的

TAS

～TAS-MAPユーザーアンケート2018年結果より～

今回は、TAS-MAPユーザーアンケートから、不動産市況に関する回答を抜粋して報告します。なお、アンケートの概要および本文中で使用するD.I.の算出方法は以下のとおりです。

アンケート概要												
調査対象	TAS-MAP会員											
有効回答数	489											
調査内容	TAS-MAPサービスについて、不動産市況について											
D.I.の算出方法	回答による5段階の判断にそれぞれ右表の点数を加え合計を全回答数で除して計算											
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>回答</th> <th>点数</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>良い</td> <td>100</td> </tr> <tr> <td>やや良い</td> <td>75</td> </tr> <tr> <td>どちらとも言えない</td> <td>50</td> </tr> <tr> <td>やや悪い</td> <td>25</td> </tr> <tr> <td>悪い</td> <td>0</td> </tr> </tbody> </table>	回答	点数	良い	100	やや良い	75	どちらとも言えない	50	やや悪い	25	悪い
回答	点数											
良い	100											
やや良い	75											
どちらとも言えない	50											
やや悪い	25											
悪い	0											

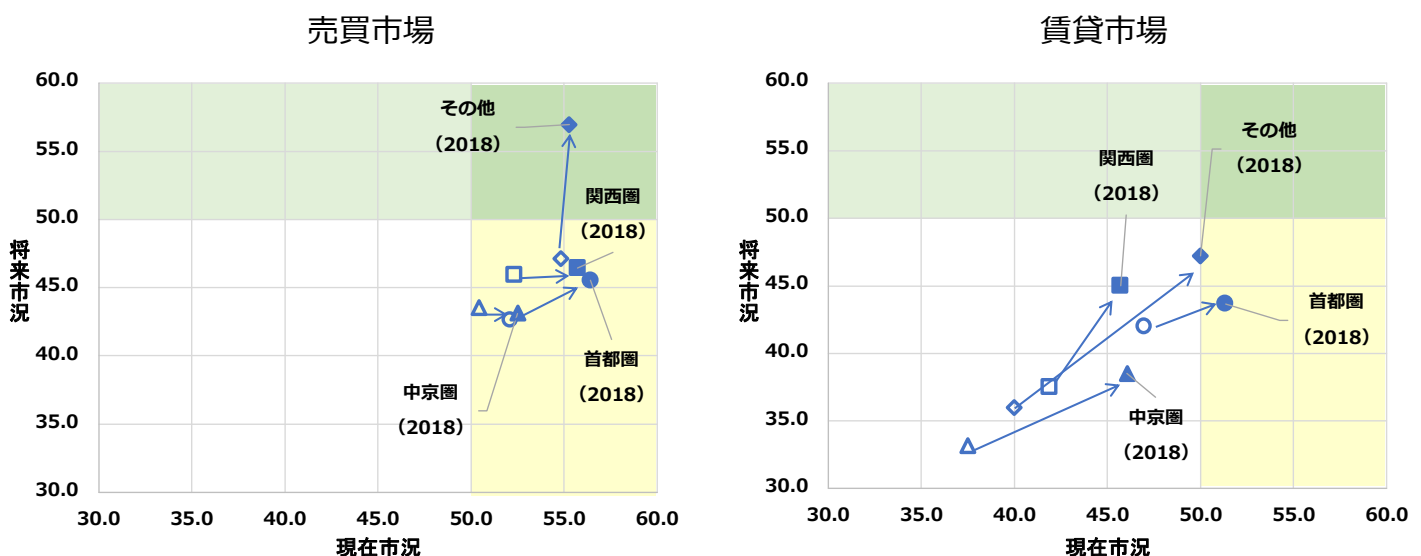
図-7に不動産売買市場と賃貸市場の現状と今後の見通しを示します。左側のグラフが売買市場、右側のグラフが賃貸市場です。それぞれ横軸を現況市況D.I.、縦軸を将来市況D.I.としてプロットしており、塗りつぶし記号(●■▲◆)が2018年のアンケート結果、白抜き記号(○□△◇)が2017年のアンケート結果です。

売買市場は、2017年に比較して2018年は全ての地域で現況市況D.I.が右側に移動しており、市況が引き続き好転していることが判ります。一方で将来市況D.I.は、首都圏とその他地域でさらに好転すると見ていますが、関西圏では横ばい、中京圏では若干悪化すると見ています。

賃貸市場についても、2017年に比較して2018年は全ての地域で現況市況D.I.が右側に移動しており、市場が好転したことを示していますが、首都圏とその他地域で現況市況D.I.が50を超えたのに対して、関西圏と中京圏では46前後と厳しい状況が続いていることが判ります。また、将来市況D.I.は全ての地域で50を下回っており、今後の見通しについては悲観的であることが判ります。これは、相続税改正やマイナス金利導入の影響で2017年までに賃貸住宅が大量に供給された影響を懸念した結果と考えられます。但し、2018年は金融庁によるアパートローン審査体制の考査が強化されていることに加え、年初に発生した「かぼちゃの馬車」問題の影響を受けて金融機関の貸出態度が硬化していることから、賃貸住宅の供給量が減少し市場が好転する可能性があります。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-7 不動産売買市況と賃貸市況の現状と将来の見通し



●首都圏(2018)、■関西圏(2018)、▲中京圏(2018)、◆その他(2018) 参考:○首都圏(2017)、□関西圏(2017)、△中京圏(2017)、◇その他(2017)
 グラフ内の数字は【縦軸:将来D.I.、横軸:現況D.I.】

出所: 2018年TAS-MAPユーザーアンケートからタスが作成

用語説明

空室率 T V I (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 T V I 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。

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

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、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、用語説明 (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 (<https://corporate.tas-japan.com/service/>) をご覧ください。

【お問合せ】

会社名：株式会社タス (<https://corporate.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、当社はその正確性およ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。

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