

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年6月

June 2018

1. 2018年4月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 住宅市場に大きな影響を与える晩婚化・未婚化と少子高齢化

1. 2018年4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)	13.53	13.09	17.45	16.24	16.71	16.20
募集期間 (ヶ月)	2.78	2.75	3.01	3.86	3.20	3.47
更新確率 (%)	38.19	38.60	37.01	38.32	42.03	40.91
中途解約確率 (%)	43.13	42.74	45.77	44.32	40.30	42.98

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.05、前年同月比+0.96、東京23区が前月比+0.01、前年同月比+0.83、東京市部が前月比+0.24、前年同月比+2.19です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.06、前年同月比+0.38、東京23区が前月比+0.01、前年同月比+0.29、東京市部が前月比+0.33、前年同月比+1.43です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.20、前年同月比+2.35、東京23区が前月比▲0.10、前年同月比+1.81、東京市部が前月比▲0.59、前年同月比+3.99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：19.69%、東京23区：16.76%、東京市部：33.48%です。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.01、東京23区が前月比▲0.03、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+1.23、中途解約確率が同▲1.66、東京市部は更新確率が前月比+0.87、中途解約確率が同+0.83です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.43です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.29です。アパート系は、前月比+0.16、前年同月比+0.97です。なお、アパート率は53.14%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.65、中途解約確率は前月比▲0.49です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.37、前年同月比▲1.72です。マンション系は、前月比▲0.28、前年同月比▲1.80です。アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比+0.87です。なお、アパート率は48.2%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+1.00、中途解約確率は前月比▲1.29です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比+0.16です。マンション系は、前月比▲0.22、前年同月比▲0.08です。アパート系は、前月比▲0.31、前年同月比+1.20です。なお、アパート率は41.22%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比±0.00、中途解約確率は前月比▲1.93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。

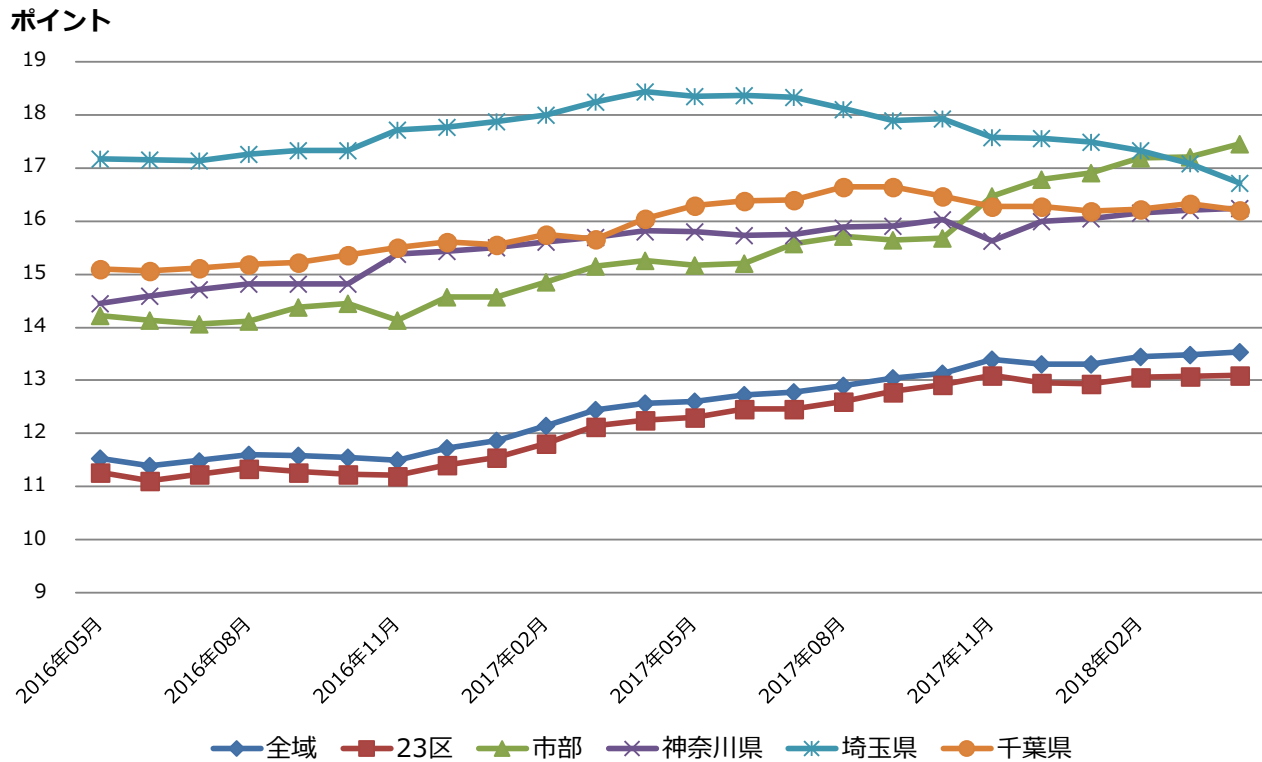
- 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成
- 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート
- 地域市場レポート
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

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。2018年7月4日に[2018年3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
2018年04月	13.53	13.09	17.45	16.24	16.71	16.20

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

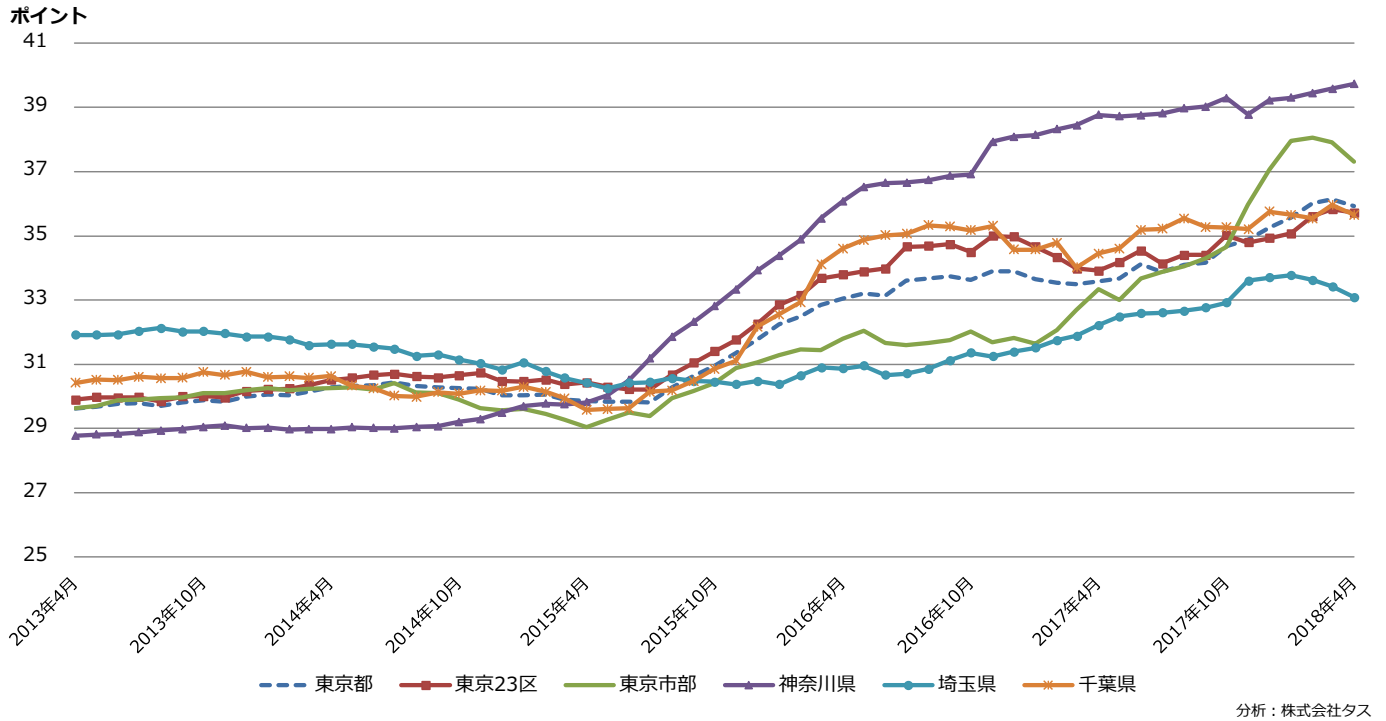
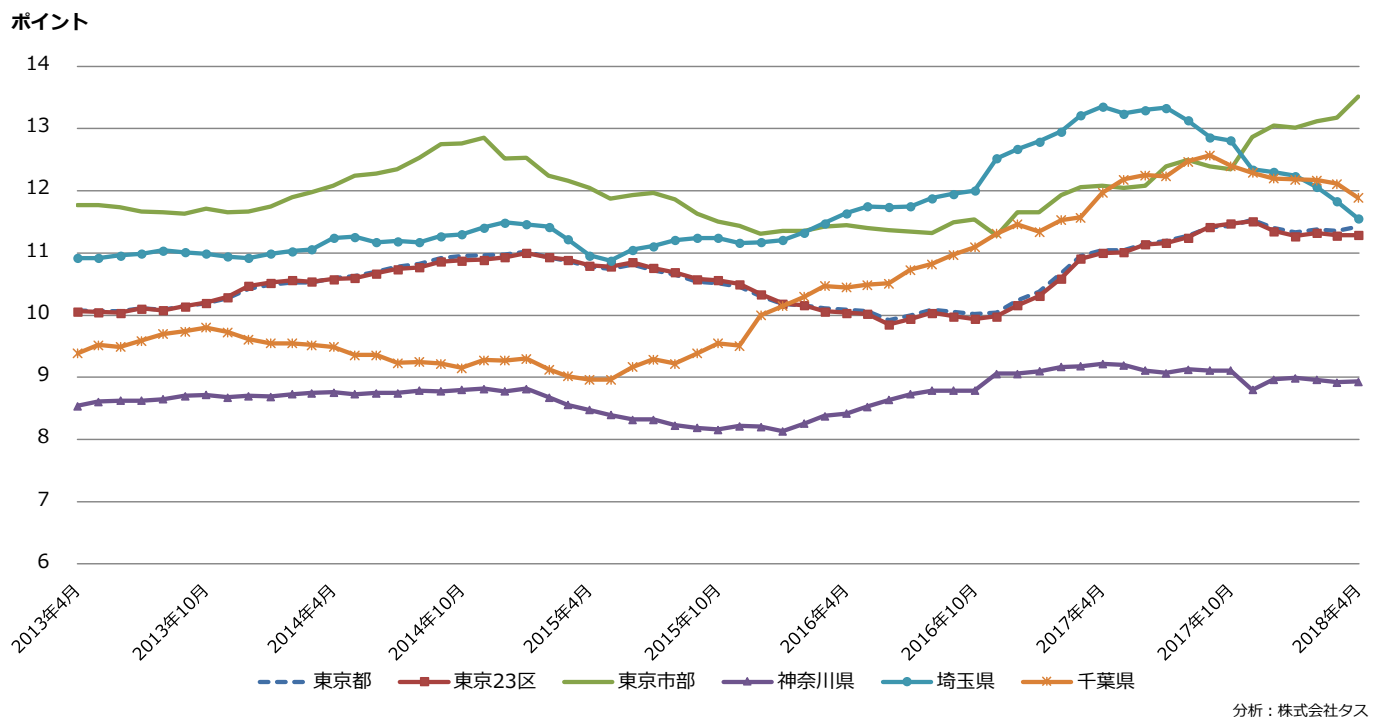


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年4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	13.76	13.25	15.89	24.45	10.84
募集期間 (ヶ月)	5.29	5.61	6.10	6.78	7.89	5.66
更新確率 (%)	28.86	33.35	40.16	42.71	39.60	37.08
中途解約確率 (%)	54.52	49.97	46.32	43.32	45.53	47.35

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+0.05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+0.11です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.10、前年同月比▲1.78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16.58%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比+1.60、中途解約確率は前月比▲2.12です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲0.23です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.33です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.75です。なお、アパート率は20.97%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+0.41、中途解約確率は前月比▲1.08です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.61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▲0.04、前年同月比+0.44です。なお、アパート率は31.07%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比+0.78、中途解約確率は前月比▲0.09です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比+0.29です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比+0.18です。
アパート系は、前月比▲0.18、前年同月比▲0.19です。なお、アパート率は27.64%です。
- 募集期間は前月比▲0.19です。
- 更新確率は前月比▲0.25、中途解約確率は前月比▲0.13です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.16、前年同月比▲0.63です。マンション系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.45です。
アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比▲1.69です。なお、アパート率は38.04%です。
- 募集期間は前月比+0.14です。
- 更新確率は前月比+0.19、中途解約確率は前月比▲1.04です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲0.07です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.06です。
アパート系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.75です。なお、アパート率は32.6%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.58、中途解約確率は前月比+0.26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

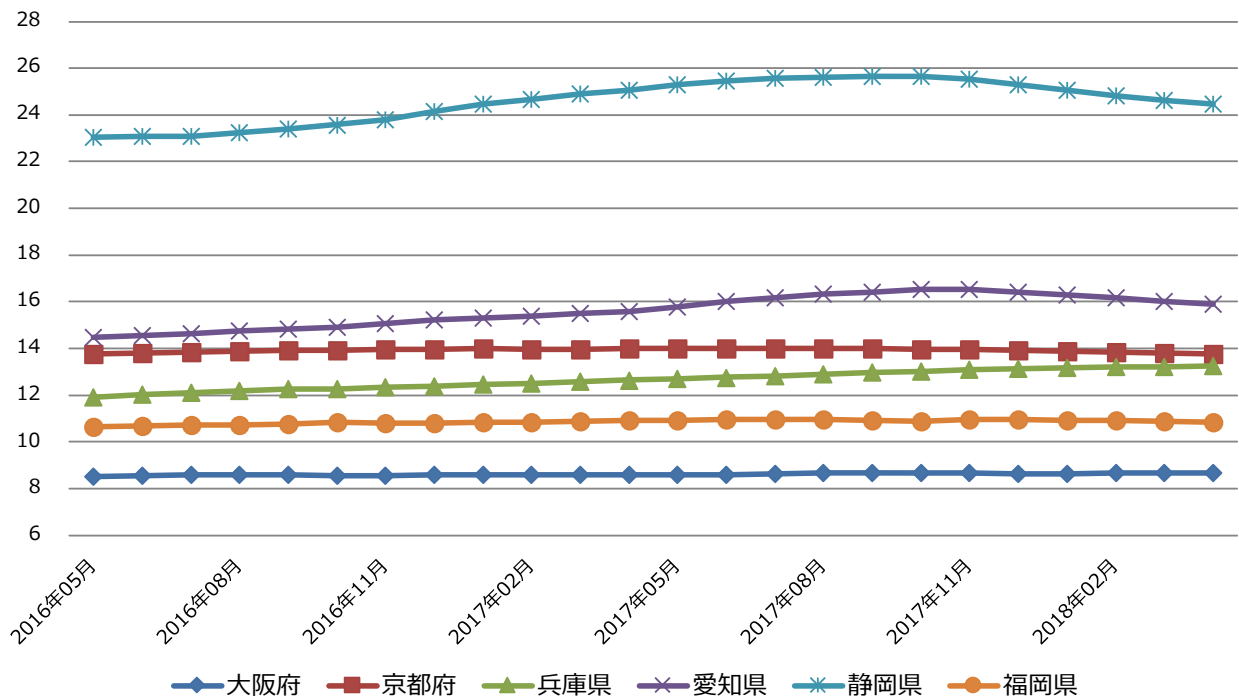
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年12月未版]をご提供中です。2018年7月4日に[2018年3月未版]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
2018年04月	8.66	13.76	13.25	15.89	24.45	10.84

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

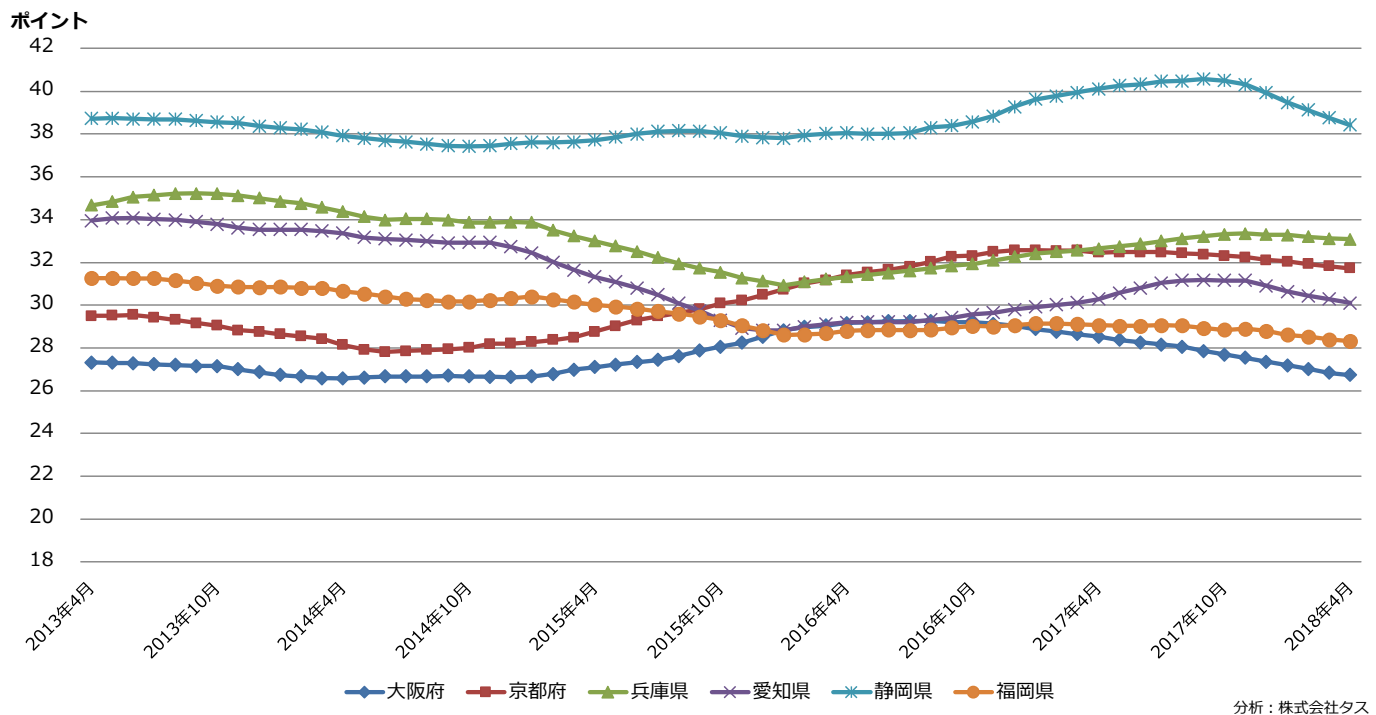
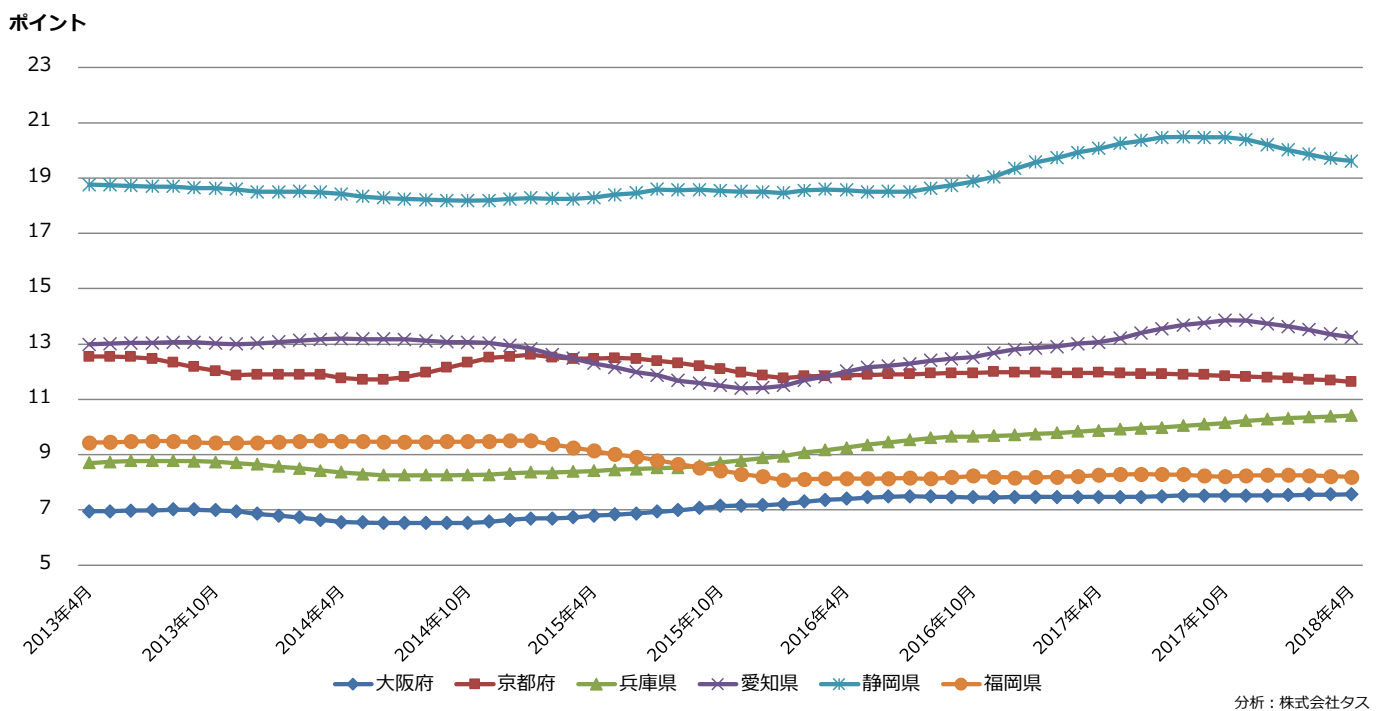


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 住宅市場に大きな影響を与える晩婚化・未婚化と少子高齢化

厚生労働省が2018年6月に発表した「2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況」によると、2017年の出生数は、前年比▲30,918人の946,060人で過去最少となりました〔図-7〕。出生数は、2016年に初めて100万人を割り込みメディアでも大きく取り上げられました。減少傾向には歯止めがかかっておらず、このままでは数年のうちに90万人を割り込むことになりそうです。

少子化に関して取り上げられる指標に合計特殊出生率（1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子ども数）があります。2005年を底として合計特殊出生率（1人の女性が仮にその年次の年齢別出生率で一生の間に生むとしたときの子ども数）は上昇傾向にあります〔図-8〕が、出生数の減少は継続しています。

一方で、21世紀に入ってから一貫して減少傾向にあるのが婚姻件数です〔図-9〕。出生数と婚姻件数に合計特殊出生率を乗じて算出した推定既婚世帯出生数を比較したグラフを図-10に示します。両者の相関係数は0.95で極めて高い正の相関関係があります。

つまり出生数減少は婚姻件数減少と合計特殊出生率の低下という2つの原因があるということです。したがって、合計特殊出生率が上昇しているにもかかわらず出生数が減少しているのは婚姻件数減少が原因であることが考えられます。

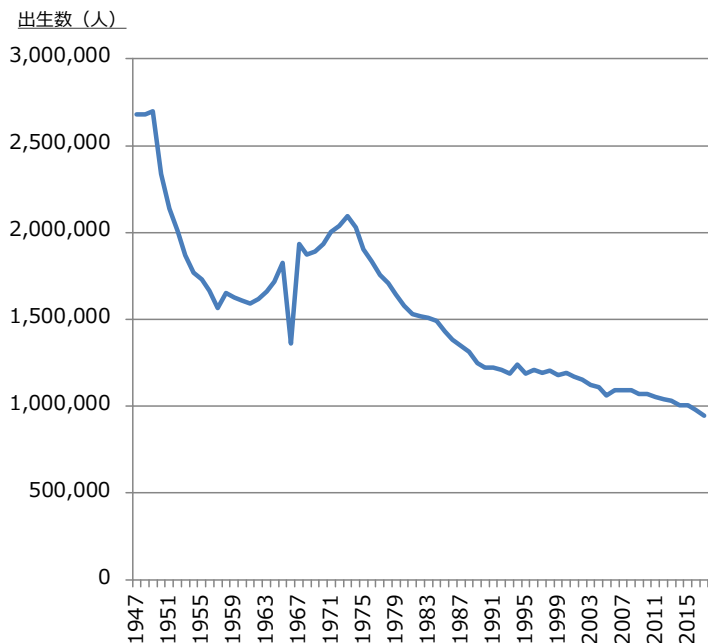
合計特殊出生率低下の要因の一つとされているのが晩婚化・未婚化です。国立社会保障・人口問題研究所の「第14回2010年出生動向基本調査」では、妻・夫ともに結婚年齢が高くなるにつれて出生子ども数が減少することが報告されています。また、厚生労働省の「2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況」および「2010年人口動態統計」によると、1970年から2015年までの45年間で、初婚年齢は夫が4.2歳（26.9歳→31.1歳）、妻が5.2歳（24.2歳→29.4歳）遅くなっており、晩婚化が進んでいることが判ります〔図-11〕。

そして、国立社会保障・人口問題研究所の「第15回2015年出生動向基本調査」からは、結婚後5～9年の夫婦の子どもの分布で、1992年以降、子ども数2人の夫婦の割合が減少し、子ども1人および子供なしの夫婦の割合が増加していることが報告されています。同調査では未婚の男女への調査も行っており、「独身に利点あり」と考えている未婚者は男女とも8割台であること、「一人の生活を続けても寂しくない」と思う未婚男女が増加していること、異性の交際相手を持たない未婚者が男性で7割、女性で6割に達すること等、未婚化も進行していることが報告されています。ただし、いずれは結婚しようと考えている未婚者は微減傾向ではありますが9割弱と高い水準で推移していることから、今後の政府の少子化対策によっては婚姻数が増加する可能性も秘めています。

これらの調査結果から、当面は晩婚化・未婚化のトレンドが継続することは間違いありません。その結果として出生数の減少による少子高齢化が進行することとなります。少子高齢化および晩婚化・未婚化の進行は、今後の住宅市場に大きなインパクトを与えると考えられます。

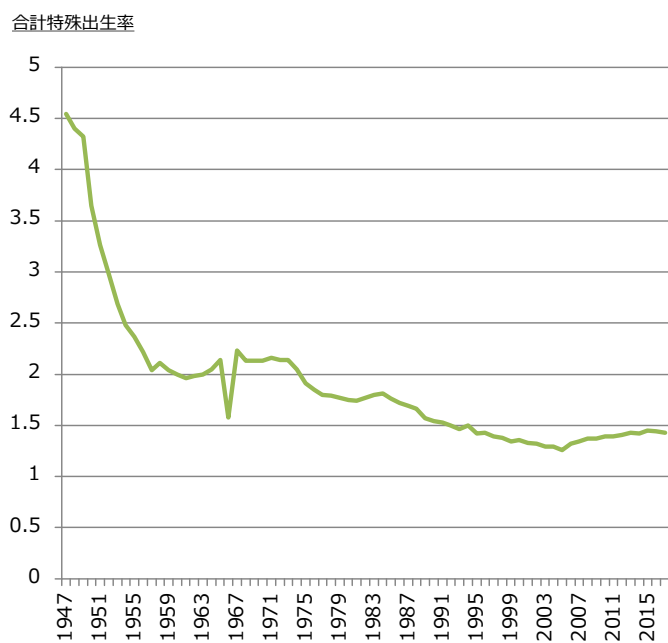
（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

図-7 出生数の推移



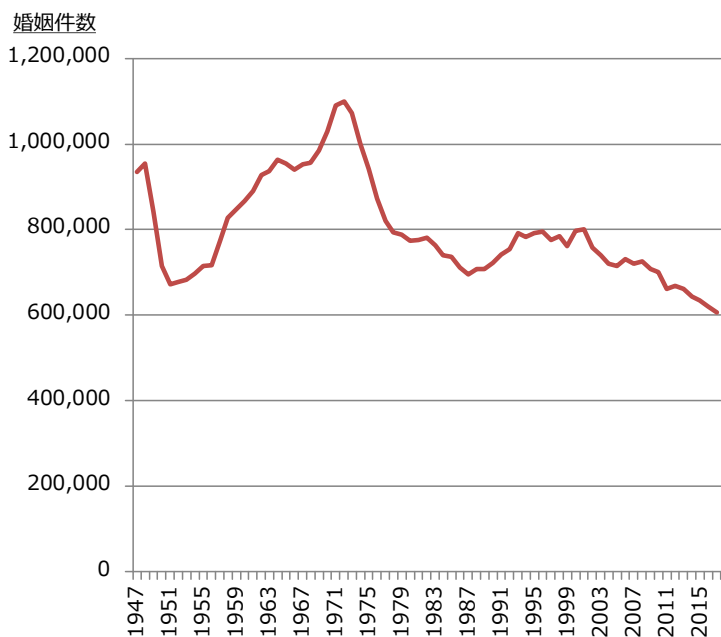
出所：厚生労働省 2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況
作成：株式会社タス

図-8 合計特殊出生率の推移



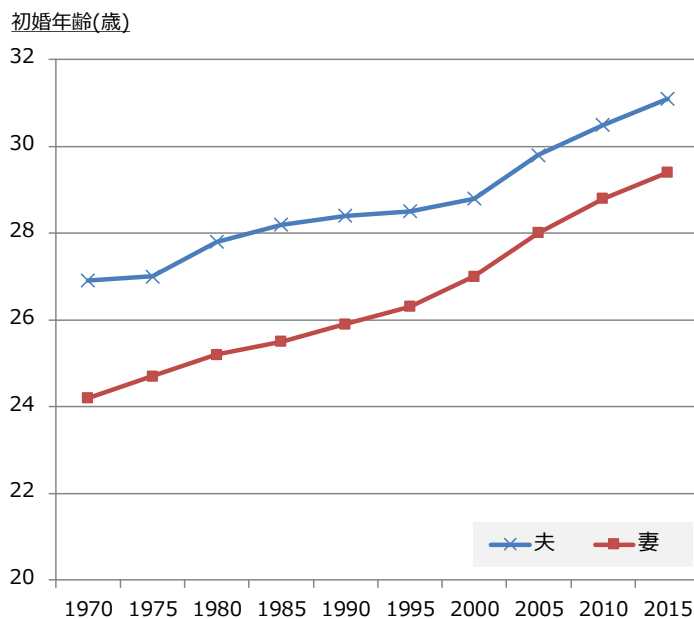
出所：厚生労働省 2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況
作成：株式会社タス

図-9 婚姻件数の推移



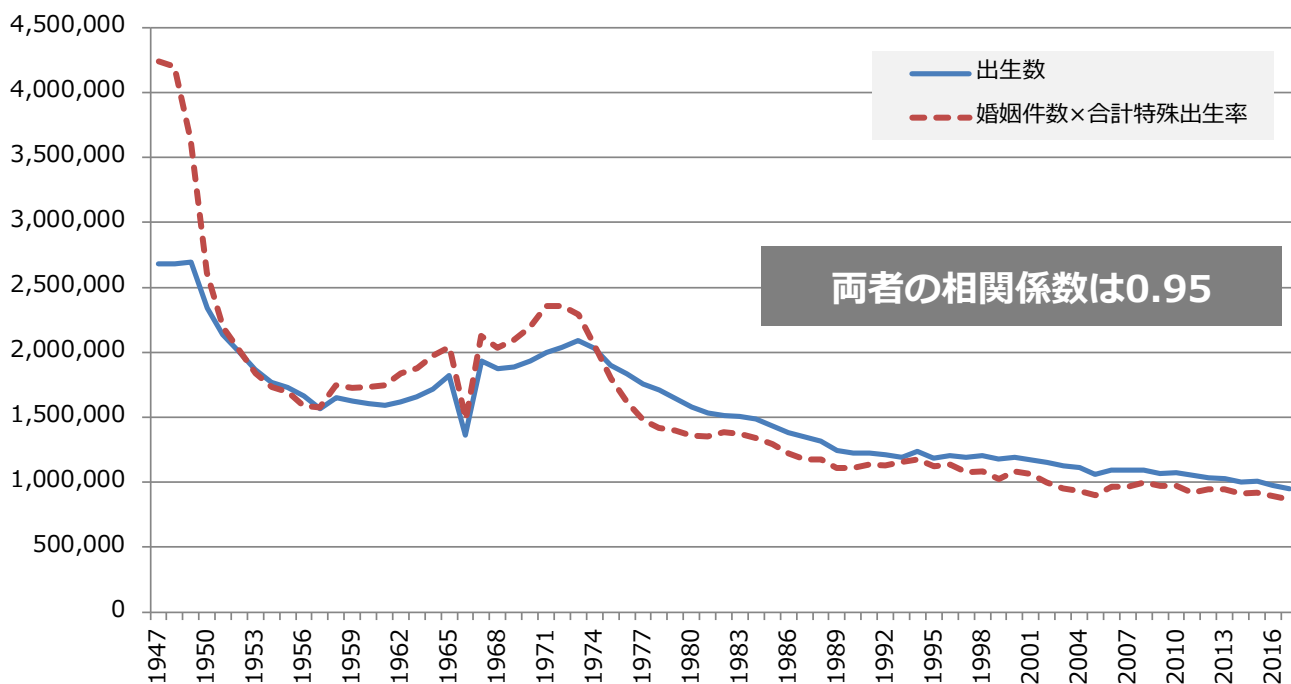
出所：厚生労働省 2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況
2010年人口動態統計
作成：株式会社タス

図-11 初婚年齢の推移



出所：厚生労働省 2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況
作成：株式会社タス

図-10 出生数と婚姻件数×合計特殊出生率の推移



両者の相関係数は0.95

出所：厚生労働省 2017年人口動態統計月報年計（概数）の概況
作成：株式会社タス

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。