

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年8月

August 2018

1. 2018年6月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 大学の都心回帰が賃貸住宅経営に与える影響

1. 2018年6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)	13.58	13.09	17.87	16.41	16.77	16.30
募集期間 (ヶ月)	2.78	2.77	2.91	3.90	3.21	3.37
更新確率 (%)	39.81	40.44	37.66	39.63	45.28	42.67
中途解約確率 (%)	41.62	41.08	44.72	43.87	39.20	40.32
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	103.20	104.21	98.57	99.67	100.01	101.25

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+0.85、東京23区が前月比+0.02、前年同月比+0.63、東京市部が前月比+0.32、前年同月比+2.66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+0.24、東京23区が前月比▲0.04、前年同月比+0.10、東京市部が前月比+0.17、前年同月比+1.65です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.16、前年同月比+1.88、東京23区が前月比+0.17、前年同月比+1.14、東京市部が前月比+0.09、前年同月比+3.89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：19.86%、東京23区：16.96%、東京市部：33.5%です。
- 募集期間は東京都が前月比±0.00、東京23区が前月比+0.02、東京市部が前月比▲0.07です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.92、中途解約確率が同▲0.73、東京市部は更新確率が前月比+1.79、中途解約確率が同▲1.98です。
- 賃料指数は東京23区が前期比+1.12、東京市部が同+0.90です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.14、前年同月比+0.68です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.24です。アパート系は、前月比+0.44、前年同月比+1.68です。なお、アパート率は53.57%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+0.55、中途解約確率は前月比▲0.54です。
- 賃料指数は前期比+0.34です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲1.59です。マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲1.67です。アパート系は、前月比+0.17、前年同月比+0.53です。なお、アパート率は48.38%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+1.26、中途解約確率は前月比▲0.88です。
- 賃料指数は前期比▲0.13です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲0.08です。マンション系は、前月比▲0.20、前年同月比▲0.46です。アパート系は、前月比±0.00、前年同月比+0.82です。なお、アパート率は41.31%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.76、中途解約確率は前月比▲1.52です。
- 賃料指数は前期比+0.51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

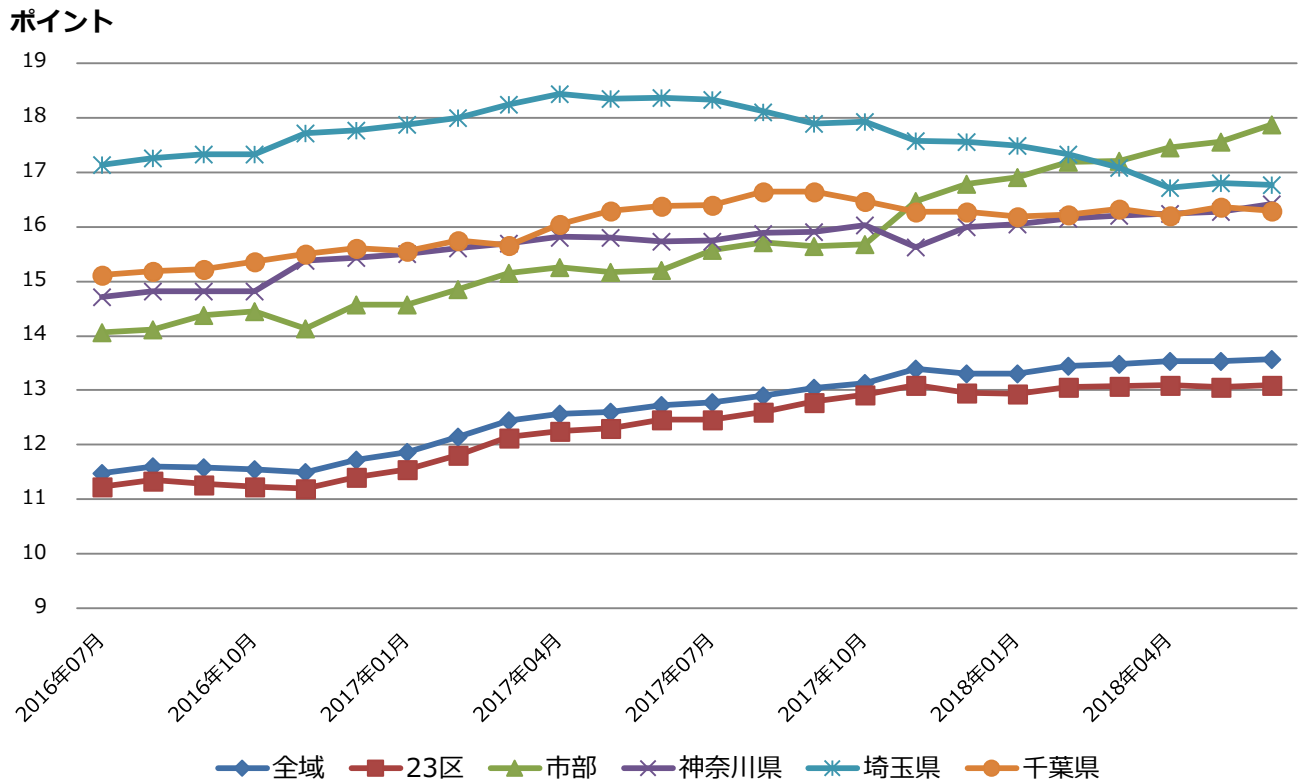
[3] 地域市場レポート

…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、[2018年3月末版]をご提供中です。

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
2018年05月	13.53	13.07	17.55	16.27	16.81	16.36
2018年06月	13.58	13.09	17.87	16.41	16.77	16.30

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

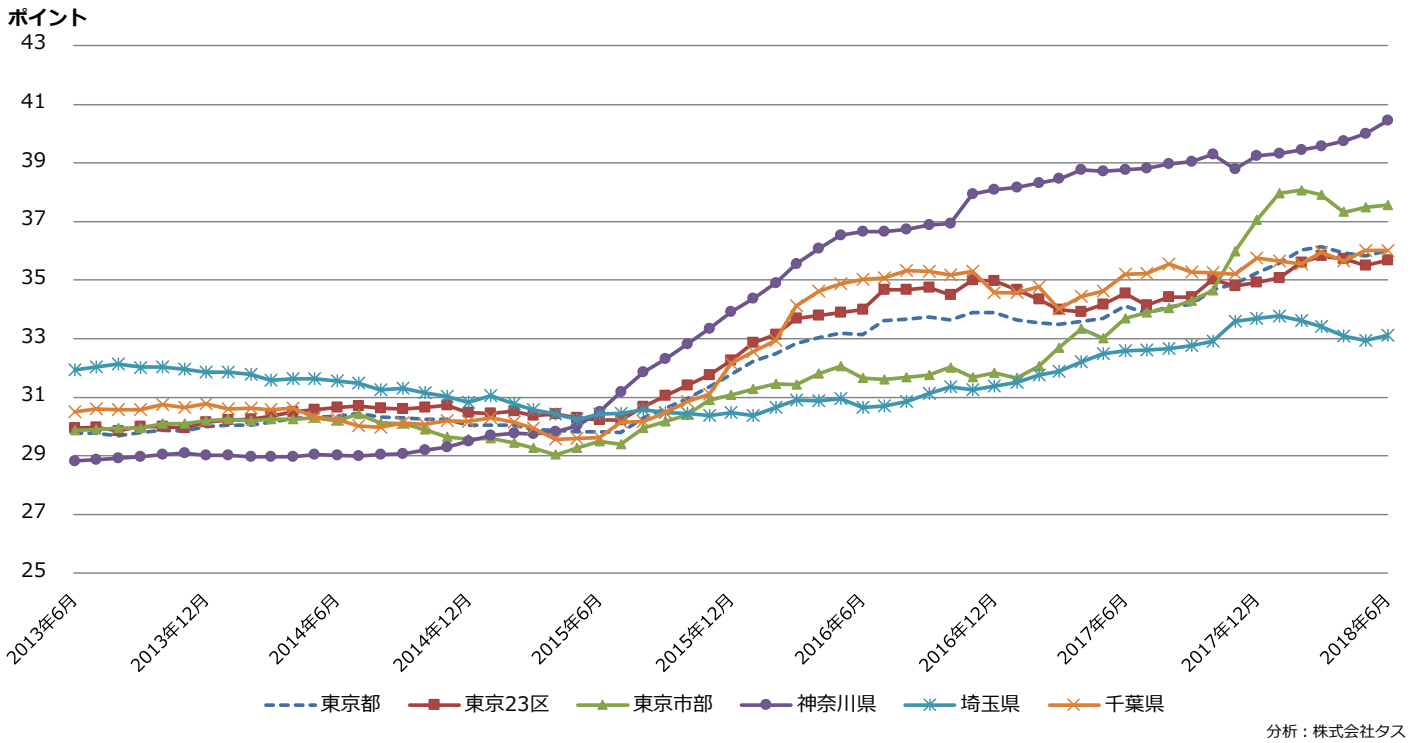
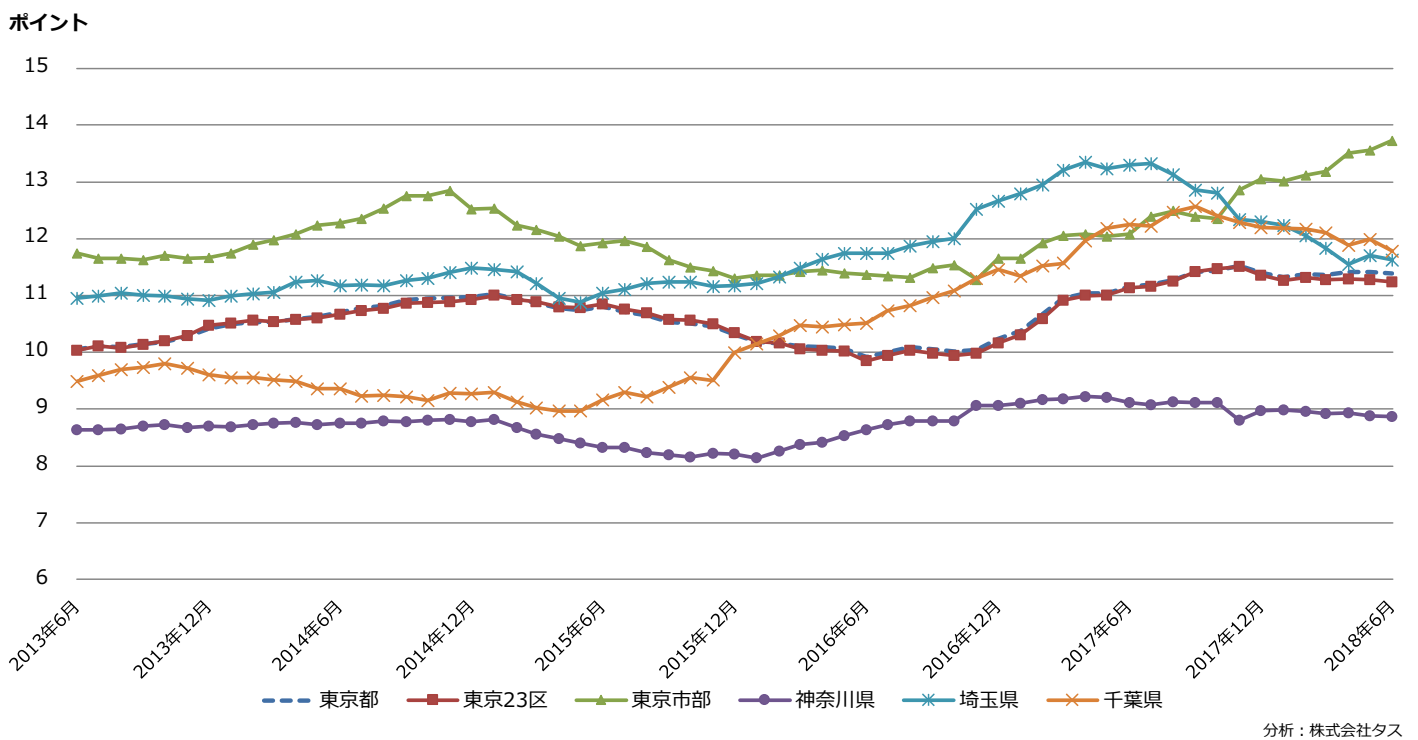


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年6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	13.66	13.27	15.63	24.13	10.72
募集期間 (ヶ月)	5.32	5.66	6.14	6.76	8.00	5.73
更新確率 (%)	26.95	32.59	42.20	44.78	41.67	38.89
中途解約確率 (%)	56.08	50.82	43.92	41.64	42.73	46.73
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	103.69	104.66	104.68	101.73	96.61	107.55

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+0.12です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.11、前年同月比▲1.68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16.81%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比▲0.95、中途解約確率は前月比+1.74です。
- 賃料指数は前期比+0.51です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.33です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.36です。
アパート系は、前月比▲0.27、前年同月比▲1.19です。なお、アパート率は21.14%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比▲1.15、中途解約確率は前月比+1.04です。
- 賃料指数は前期比+0.19です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.51です。マンション系は、前月比+0.03、前年同月比+0.51です。
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比+0.03です。なお、アパート率は30.96%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+0.54、中途解約確率は前月比▲1.04です。
- 賃料指数は前期比+0.12です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.11、前年同月比▲0.37です。マンション系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.41です。
アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比▲1.14です。なお、アパート率は27.83%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+1.65、中途解約確率は前月比▲1.41です。
- 賃料指数は前期比±0.00です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.16、前年同月比▲1.31です。マンション系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.94です。
アパート系は、前月比▲0.34、前年同月比▲2.55です。なお、アパート率は38.08%です。
- 募集期間は前月比+0.13です。
- 更新確率は前月比+1.35、中途解約確率は前月比▲1.44です。
- 賃料指数は前期比▲0.60です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲0.23です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.17です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.93です。なお、アパート率は32.76%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+0.67、中途解約確率は前月比+0.06です。
- 賃料指数は前期比+0.24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

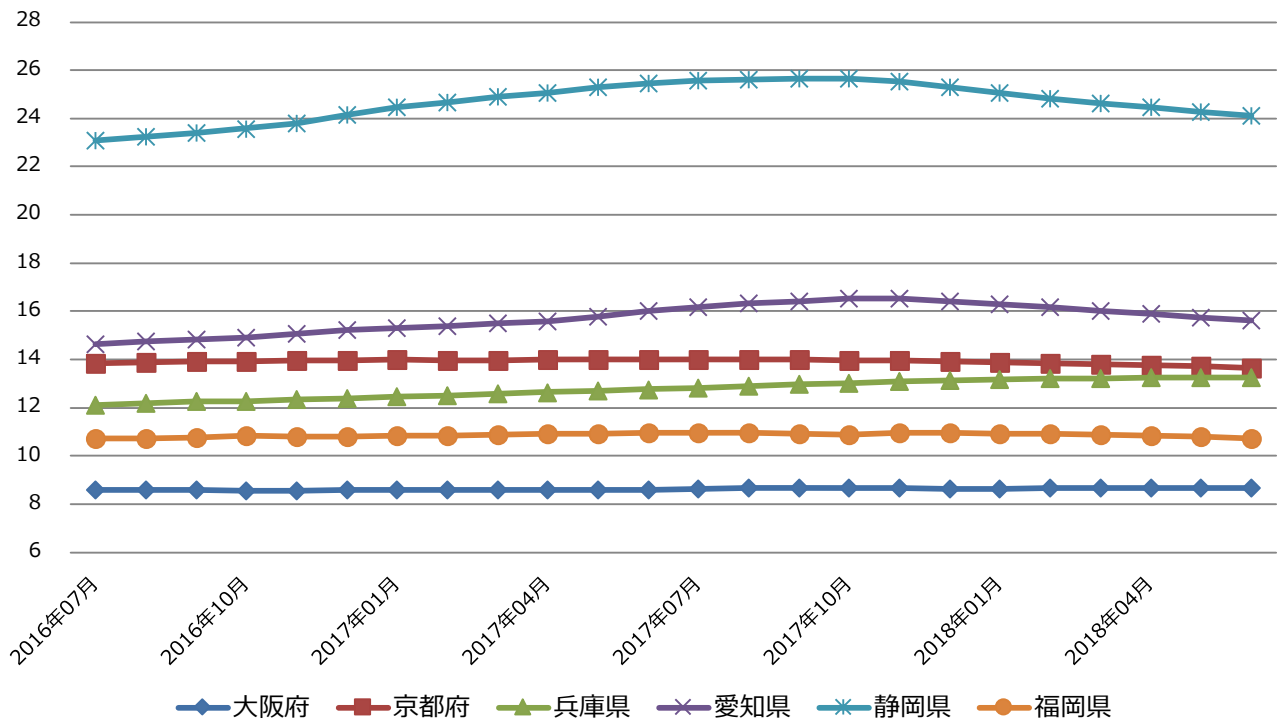
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

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、[2018年3月末版]をご提供中です。

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
2018年05月	8.66	13.71	13.27	15.74	24.29	10.79
2018年06月	8.66	13.66	13.27	15.63	24.13	10.72

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

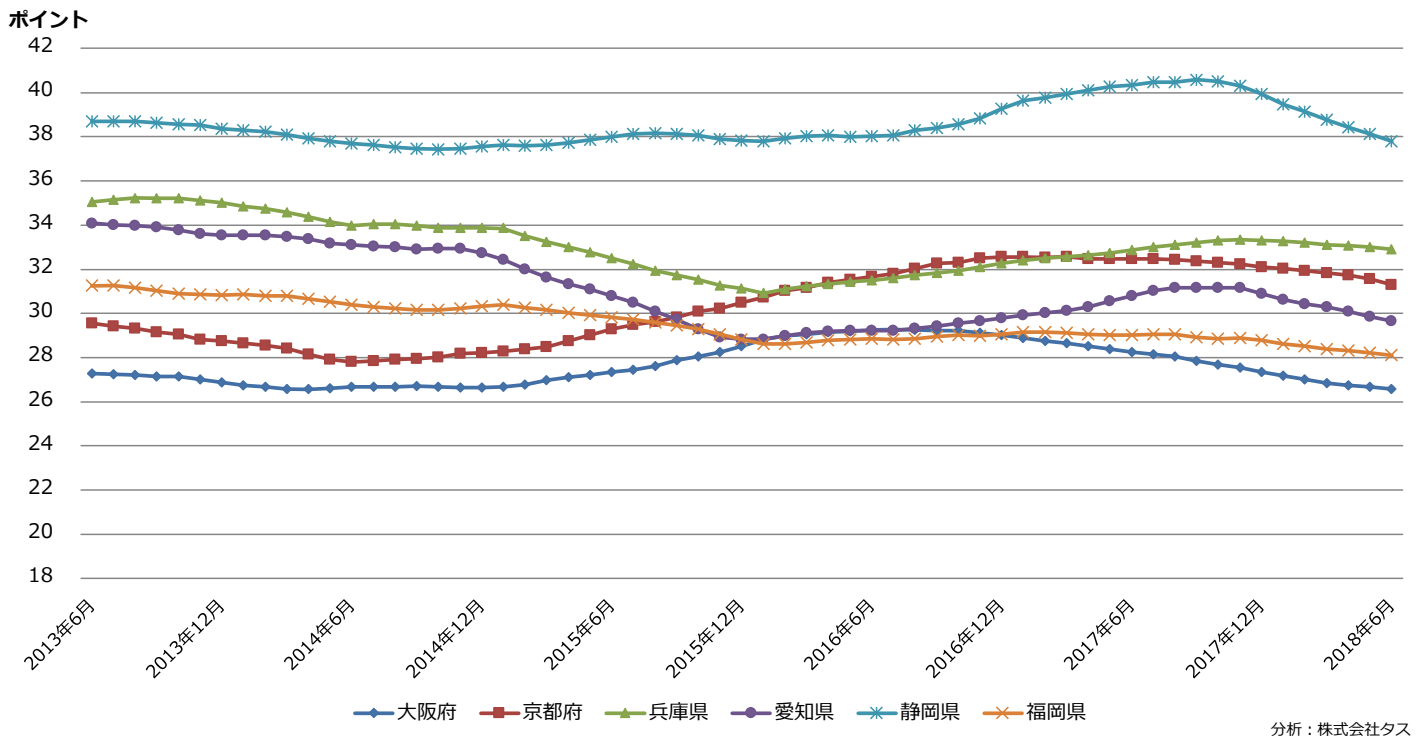
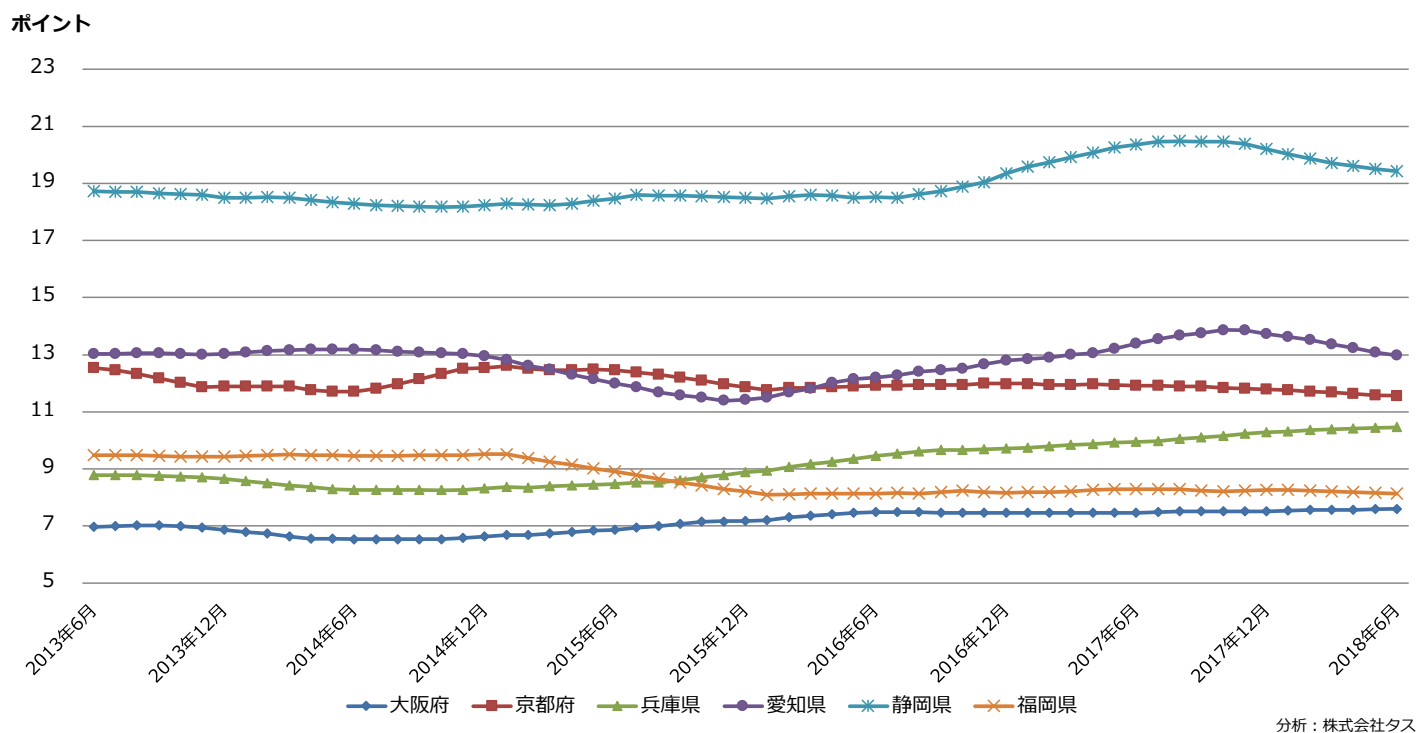


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 大学の都心回帰が賃貸住宅経営に与える影響

政府は全国知事会の要請を受けて、2017年6月の閣議決定で東京23区内で大学の新增設を認めないという基本方針を決定し、2017年9月29日に文部科学省は、東京23区内の私立大学と短大の定員増化を認めないことを告示しました。これに対して同日、小池東京都知事が反対のコメントを発表しています。

政府の決定は、「まち・ひと・しごと創生基本方針2017」を踏まえた地方大学の振興を目的とするものですので、構図としては東京VS地方です。しかし、賃貸住宅市場に着目すると東京23区VS首都圏郊外部の様相を呈してきます。

図-7は2005年以降に郊外部から都心部に移転した大学キャンパスの一覧です。郊外部でも特に多摩地域からの移転が多いことがわかります。大学キャンパスの移転は、学生や教職員併せて1,000人規模の人口の移動を伴います。学生の多くは賃貸住宅に居住していると考えられますので、この移転により賃貸住宅市場は大きな打撃をこうむります。

図-8と図-9に1990年～2015年の国勢調査から作成した民営借家単独世帯の年齢別世帯数推移を示します。[図-8：東京市部、図-9：神奈川県横浜市・川崎市を除いた地域（以下、その他神奈川県）]

東京市部においては、2010年から2015年にかけて民営借家に居住する単独世帯数が減少しています。その主な要因となっているのが15歳～24歳の世帯の減少です。東京市部の15歳～24歳の世帯数は2000年までは増加傾向にありましたが、少子化の進行と大学キャンパス移転の影響を受けて、前回調査比で2005年が▲11,962世帯、2010年が▲25,239世帯、2015年が▲8,404世帯と減少傾向にあります。2015年の15歳～24歳の世帯数は、2000年のピーク時から▲45,605世帯の81,315世帯です。このような状況に対して、東京市部ではミニバブル時とほぼ同水準で賃貸住宅の供給が継続していますので、今後空室率がさらに悪化する懸念があります。

その他神奈川県では、民営借家に居住する単独世帯数の増加が継続しています。ただし世帯数の増加は45歳以上の世帯が増加していることによるもので、東京市部と同様に15歳～24歳の世帯数は、前回調査比で2005年が▲2,454世帯、2010年が▲10,832世帯、2015年が▲2,614世帯と減少傾向にあります。2015年の15歳～24歳の世帯数は、2000年のピーク時から▲15,900世帯の42,795世帯です。

一方で、大学キャンパスの移転先となっている東京23区においても少子化の影響を受けて15歳～24歳の世帯数は、2005年は前回調査比で▲44,004世帯と大きく減少しました。しかし、大学キャンパス移転に伴う人口流入の影響を受けて、2010年は▲4,535世帯と減少に歯止めがかかり、2015年は+6,323世帯と増加に転じています。東京23区内に大学キャンパスが移転することにより親元から通学できるようになった学生も多く存在すると考えられるため、賃貸住宅需要のすべてが移転するわけではありませんが、東京23区の学生向け賃貸住宅市場には追い風が吹いていることは間違いありません。これを受けて、大手デベロッパーによる学生向け物件の提供が増加しています。

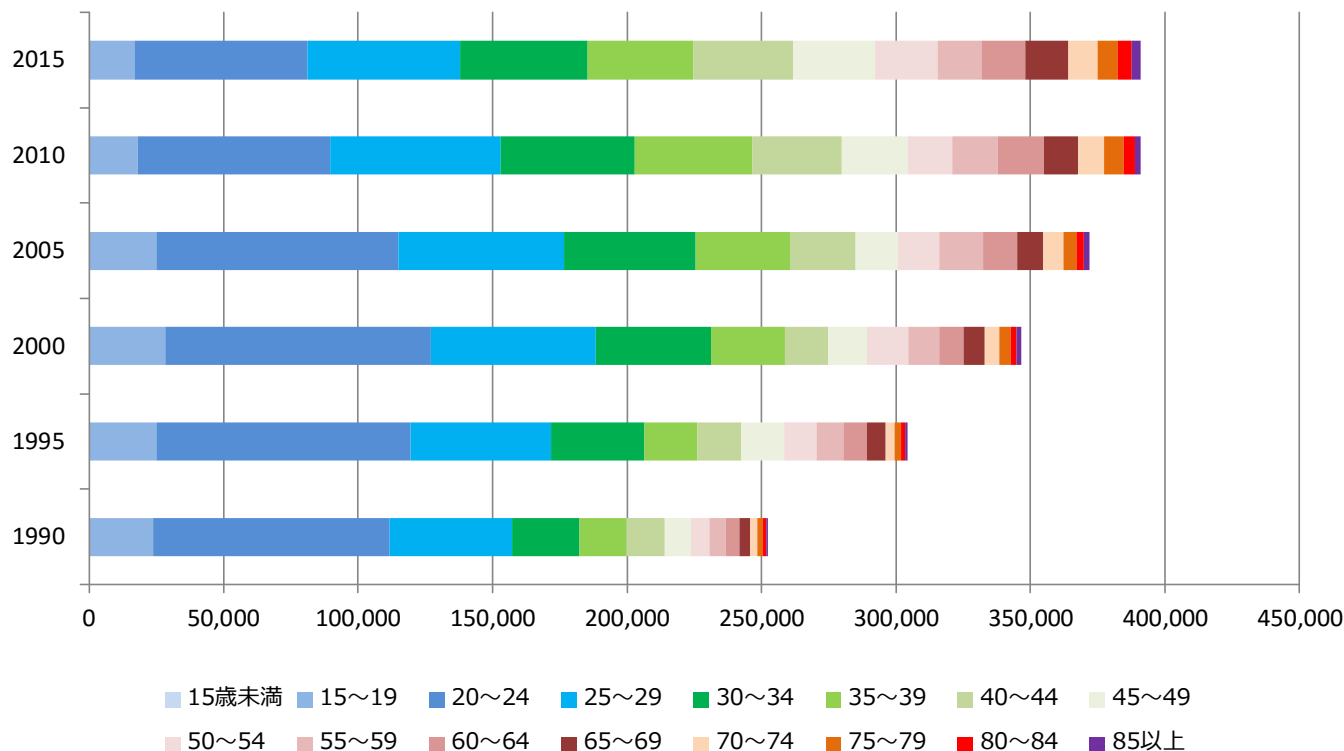
(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-7 郊外部から都心部に移転した大学キャンパスの一覧

大学名	移転年	移転元	移転先	大学名	移転年	移転元	移転先
城西大学	2005年	埼玉県坂戸市	東京都千代田区	杏林大学	2009年	東京都八王子市	東京都三鷹市
東洋大学	2005年	埼玉県朝霞市	東京都文京区	國學院大學	2010年	神奈川県横浜市	東京都渋谷区
明星大学	2005年	東京都青梅市	東京都日野市	女子美術大学	2010年	神奈川県相模原市	東京都杉並区
工学院大学	2006年	東京都八王子市	東京都新宿区	帝京科学大学	2010年	山梨県上野原市	東京都足立区
芝浦工業大学	2006年	埼玉県さいたま市	東京都江東区	東京工科大学	2010年	東京都八王子市	東京都大田区
上智大学	2006年	東京都八王子市	東京都新宿区	二松学舎大学	2010年	千葉県柏市	東京都千代田区
共立女子大学	2006年	東京都八王子市	東京都千代田区	青山学院大学	2012年	神奈川県相模原市	東京都渋谷区
上野学園大学	2007年	埼玉県草加市	東京都台東区	東京理科大学	2013年	千葉県野田市	東京都葛飾区
昭和音楽大学	2007年	神奈川県厚木市	神奈川県川崎市	明治大学	2013年	東京都杉並区	東京都中野区
東京家政大学	2007年	埼玉県狭山市	東京都板橋区	大妻女子大学	2014年	東京都多摩市	東京都千代田区
東洋学園大学	2007年	千葉県流山市	東京都文京区	実践女子大学	2014年	東京都日野市	東京都渋谷区
法政大学	2007年	東京都小金井市	東京都千代田区	大妻女子大学	2015年	埼玉県入間市	東京都千代田区
立正大学	2007年	埼玉県熊谷市	東京都品川区	拓殖大学	2015年	東京都八王子市	東京都文京区
跡見学園女子大学	2008年	埼玉県新座市	東京都文京区	東京理科大学	2016年	埼玉県久喜市	東京都千代田区
帝京平成大学	2008年	千葉県市原市	東京都豊島区	杏林大学	2016年	東京都八王子市	東京都三鷹市
東京家政大学	2009年	埼玉県狭山市	東京都板橋区	大妻女子大学	2017年	東京都多摩市	東京都千代田区
東洋大学	2009年	群馬県板倉町	東京都文京区	中央大学法学部	2022年	東京都八王子市	東京都文京区
日本大学	2009年	埼玉県さいたま市	東京都千代田区				

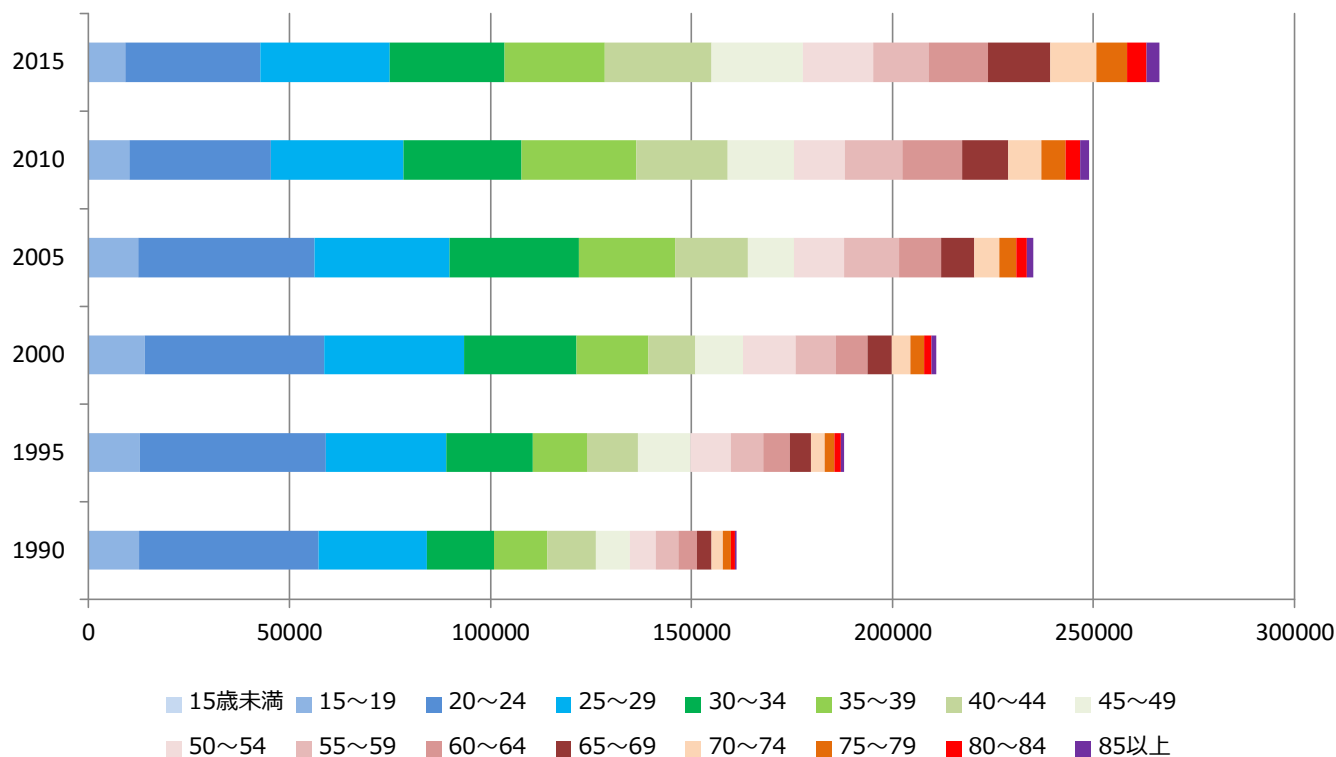
作成：株式会社タス

図－8 民営借家単独世帯の年齢別世帯数推移（東京市部）



出所：1990年～2015年総務省国勢調査
作成：株式会社タス

図－9 民営借家単独世帯の年齢別世帯数推移（その他神奈川県）



出所：1990年～2015年総務省国勢調査
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。