

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年9月

September 2018

1. 2018年7月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年7月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 転換期を迎えた賃貸住宅市場

1. 2018年7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)	13.59	13.11	17.65	16.40	16.66	16.29
募集期間 (ヶ月)	2.79	2.77	2.93	3.86	3.17	3.40
更新確率 (%)	40.09	40.99	36.54	40.14	43.24	42.32
中途解約確率 (%)	41.15	40.51	44.72	43.35	39.76	41.55

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.01、前年同月比+0.81、東京23区が前月比+0.02、前年同月比+0.64、東京市部が前月比▲0.22、前年同月比+2.07です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.04、前年同月比+0.16、東京23区が前月比▲0.03、前年同月比+0.05、東京市部が前月比▲0.23、前年同月比+1.11です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.08、前年同月比+2.20、東京23区が前月比+0.11、前年同月比+1.65、東京市部が前月比+0.03、前年同月比+3.72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：20.29%、東京23区：17.44%、東京市部：33.35%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.01、東京23区が前月比±0.00、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+0.55、中途解約確率が同▲0.57、東京市部は更新確率が前月比▲1.12、中途解約確率が同±0.00です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.66です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.32です。アパート系は、前月比+0.40、前年同月比+2.02です。なお、アパート率は54.58%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比+0.51、中途解約確率は前月比▲0.52です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.11、前年同月比▲1.67です。マンション系は、前月比▲0.13、前年同月比▲1.83です。アパート系は、前月比▲0.22、前年同月比+0.28です。なお、アパート率は48.36%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比▲2.04、中途解約確率は前月比+0.56です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比▲0.11です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.43です。アパート系は、前月比+0.18、前年同月比+0.97です。なお、アパート率は41.72%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.35、中途解約確率は前月比+1.23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

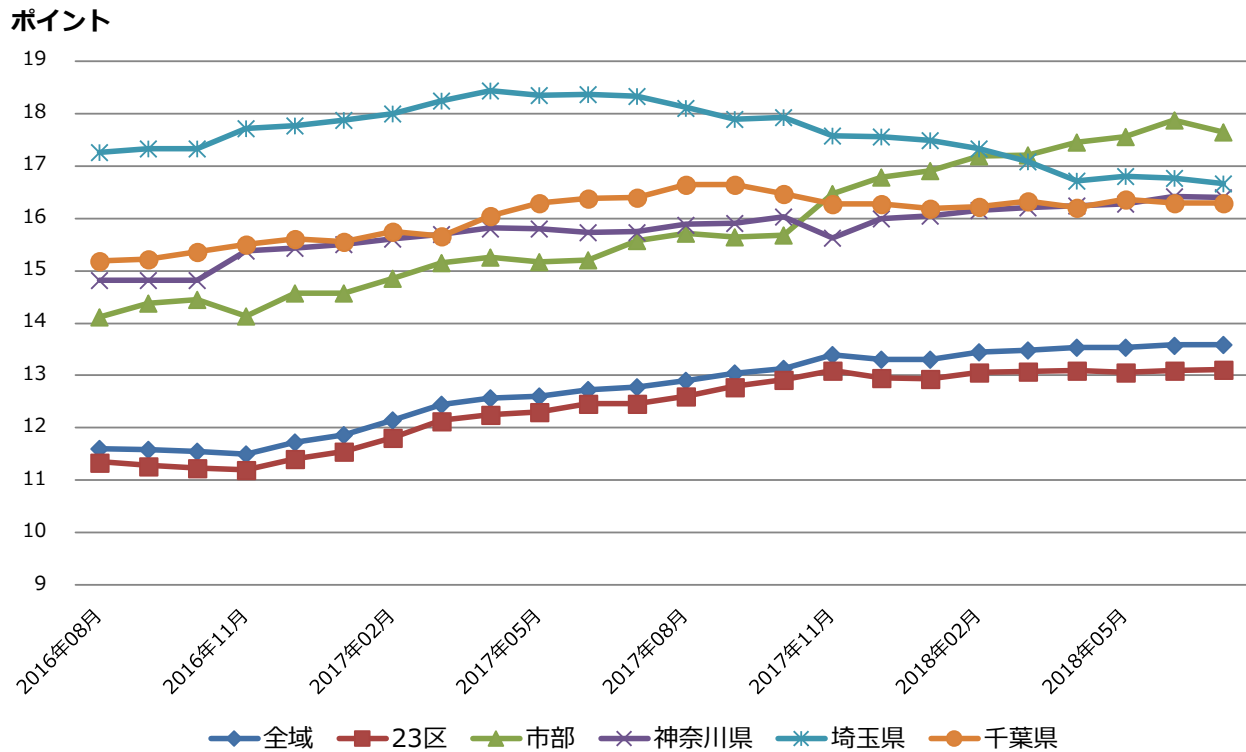
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

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。

2018年10月3日に [2018年6月末版] をリリース予定です。

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
2018年07月	13.59	13.11	17.65	16.40	16.66	16.29

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

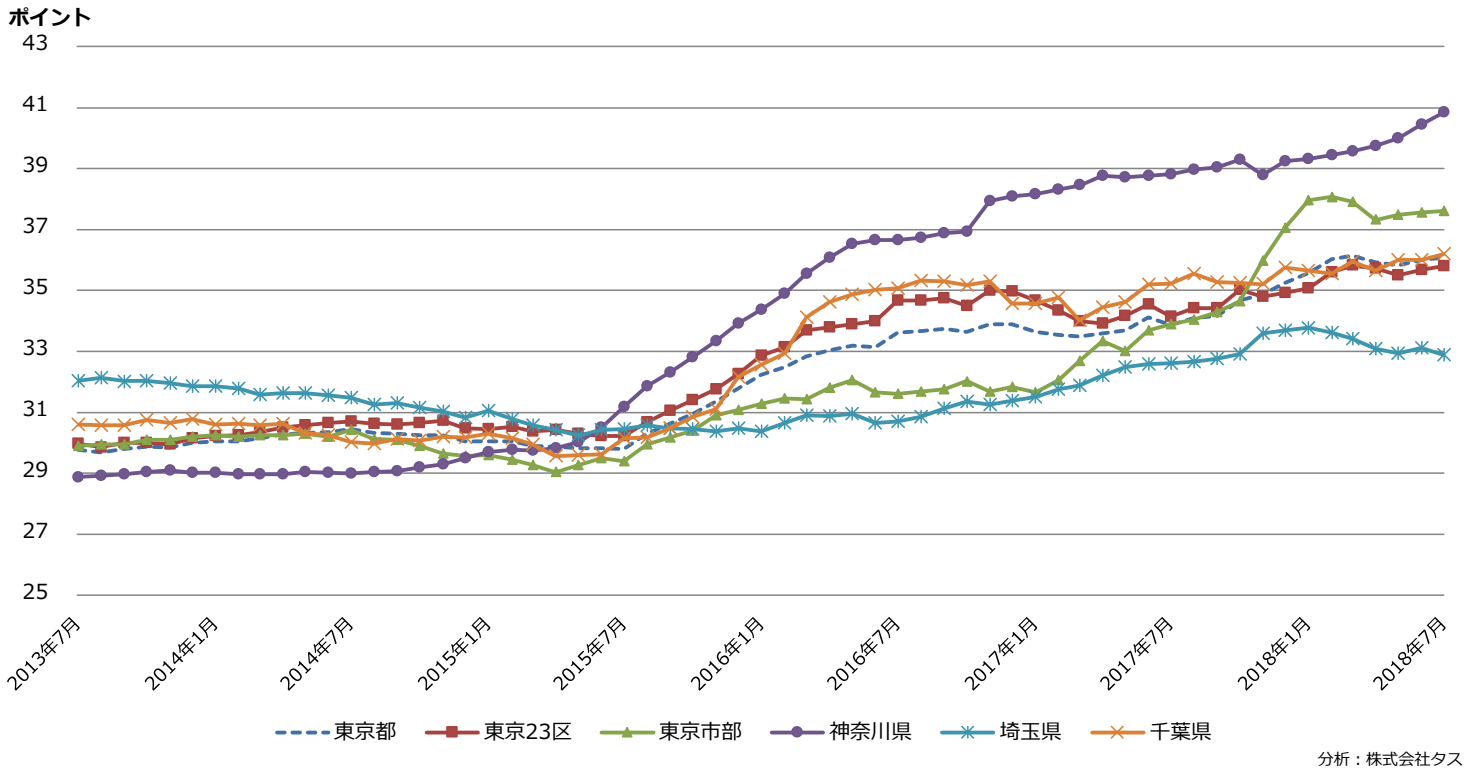
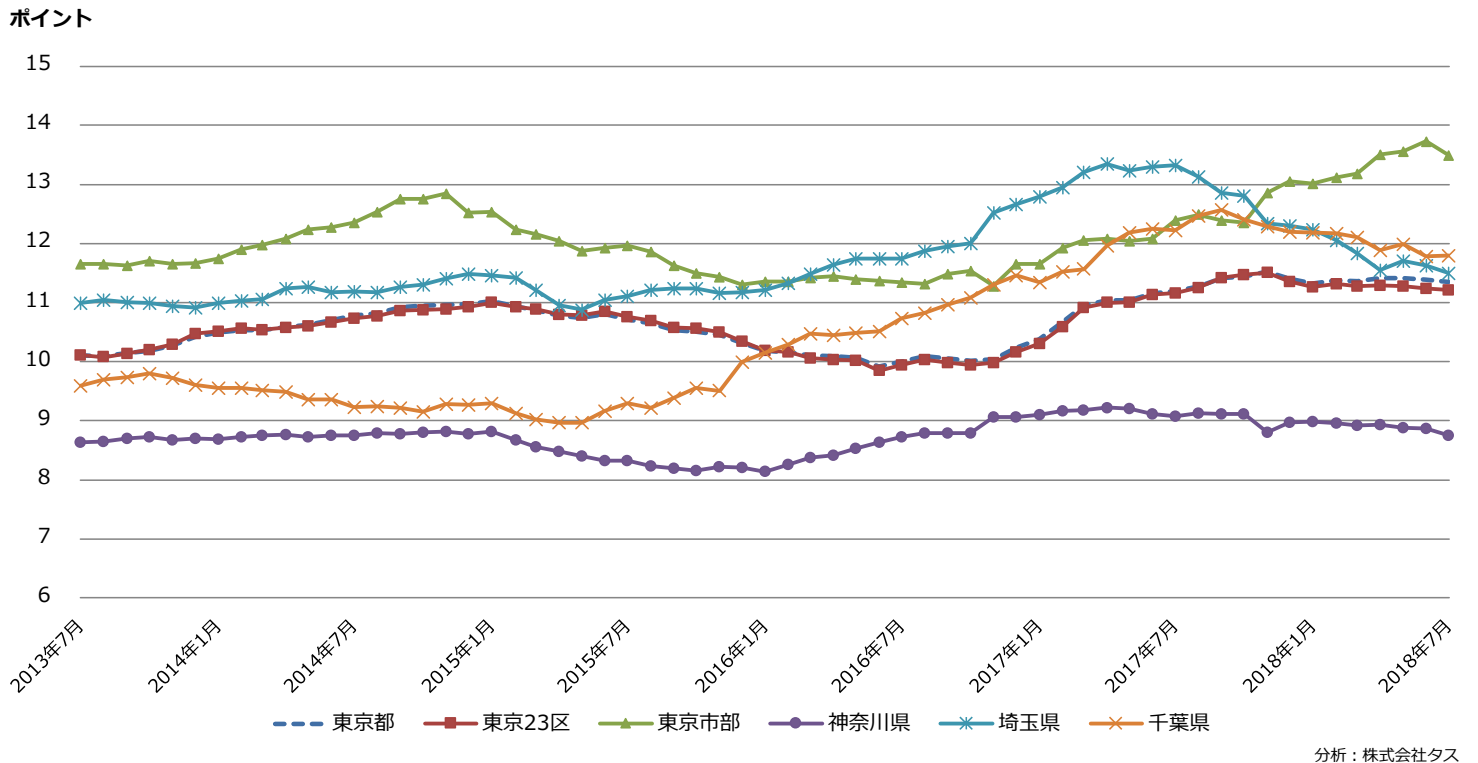


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年7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)	8.67	13.56	13.27	15.51	23.92	10.67
募集期間 (ヶ月)	5.35	5.77	6.16	6.75	8.19	5.71
更新確率 (%)	29.93	34.43	41.69	45.55	40.17	40.38
中途解約確率 (%)	53.96	49.28	44.80	39.78	44.51	45.57

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比+0.04です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.02、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▲0.17、前年同月比▲1.76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16.51%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比+2.98、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▲0.10、前年同月比▲0.44です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.42です。
アパート系は、前月比▲0.37、前年同月比▲1.56です。なお、アパート率は21.56%です。
- 募集期間は前月比+0.11です。
- 更新確率は前月比+1.84、中途解約確率は前月比▲1.54です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.45です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比+0.50です。
アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比▲0.31です。なお、アパート率は30.66%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.51、中途解約確率は前月比+0.88です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比▲0.68です。マンション系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.67です。
アパート系は、前月比▲0.23、前年同月比▲1.59です。なお、アパート率は28.05%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.77、中途解約確率は前月比▲1.86です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.21、前年同月比▲1.66です。マンション系は、前月比▲0.14、前年同月比▲1.19です。
アパート系は、前月比▲0.46、前年同月比▲3.15です。なお、アパート率は38.06%です。
- 募集期間は前月比+0.19です。
- 更新確率は前月比▲1.50、中途解約確率は前月比+1.78です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.28です。マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比▲0.18です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲1.07です。なお、アパート率は33.05%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+1.49、中途解約確率は前月比▲1.16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。

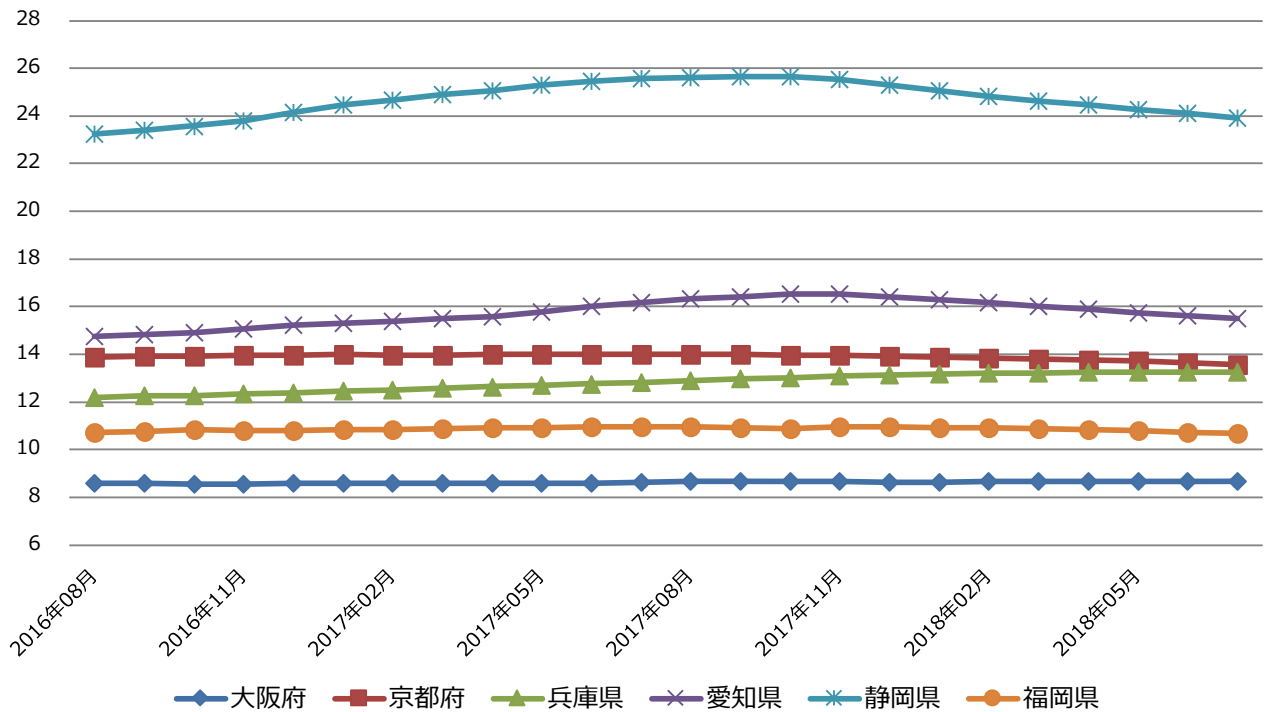
[1] 関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成[2] 広域市場レポート
…関西圏、中京圏の府県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート[3] 地域市場レポート
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2018年3月末版]をご提供中です。

※2018年10月3日に[2018年6月末版]をリリース予定です。

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



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
2018年07月	8.67	13.56	13.27	15.51	23.92	10.67

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

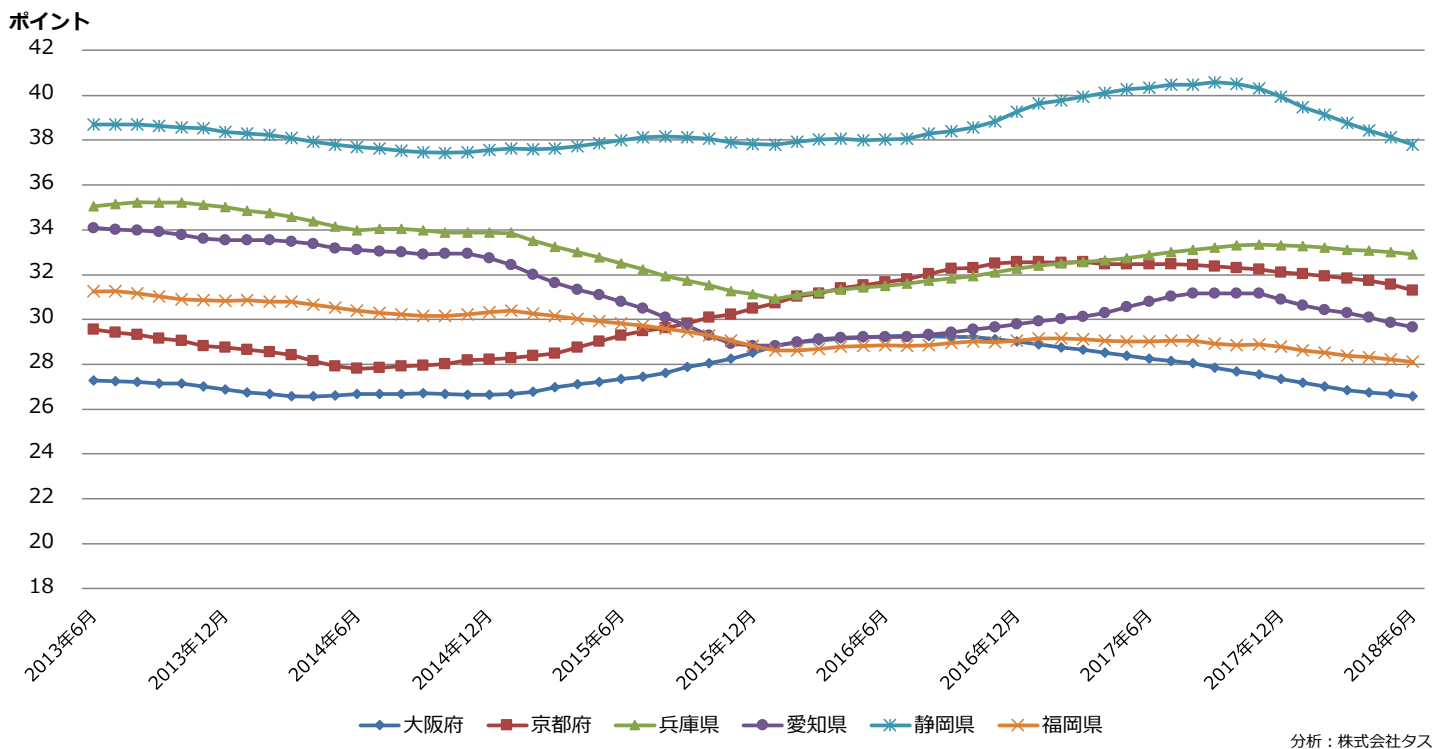
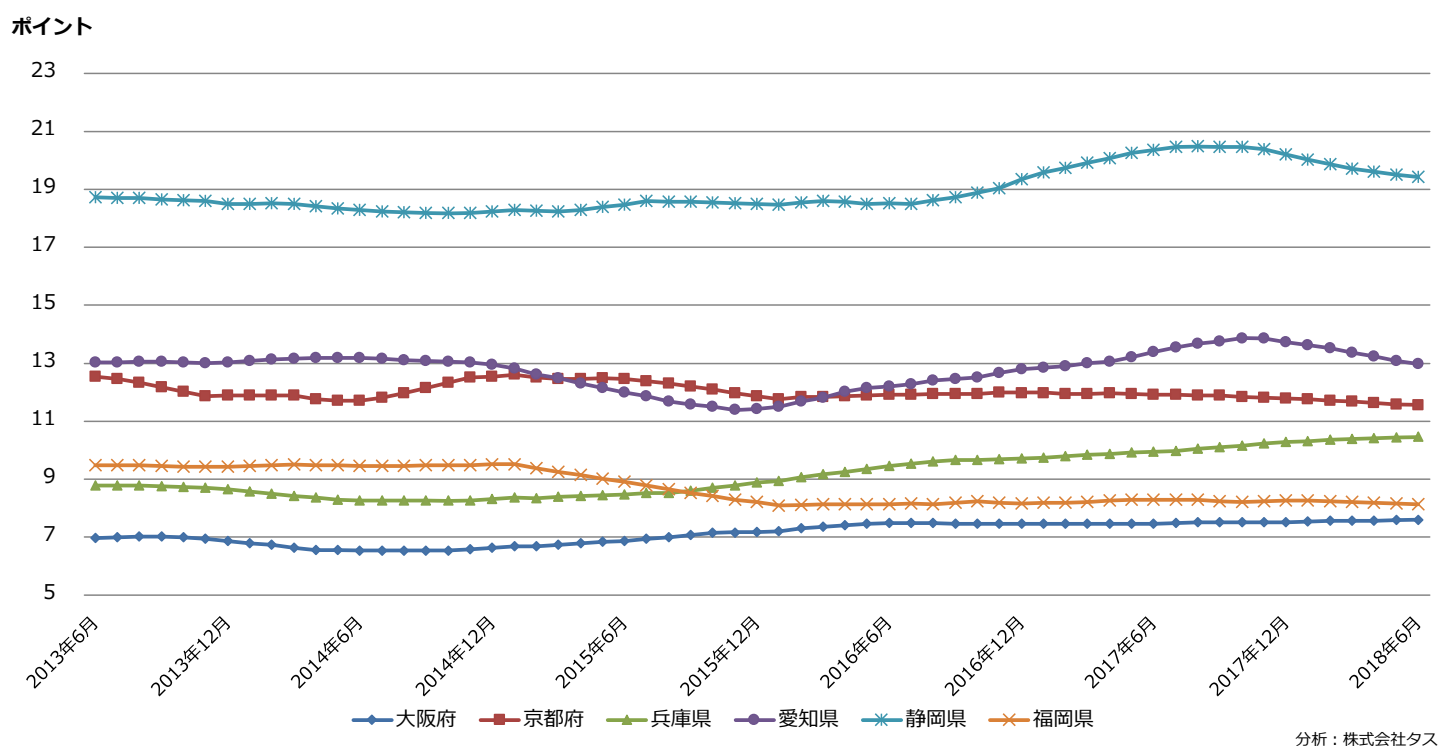


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 転換期を迎えた賃貸住宅市場

2018年早々にスマートデイズ社の「かぼちゃの馬車問題」が発生しました。主に融資をしていたスルガ銀行の不正融資問題にも発展し、大きな社会問題となっています。調査を行った第三者委員会は、9月7日の調査報告書でスルガ銀行の組織的関与を認定しました。

報告書によると、投資用不動産融資約2兆円の半分程度が不適切処理をされており、主な手法としては、

- ①借り入れ希望者の年収や預貯金残高の改ざん（与信の水増し）
- ②銀行提出用と実際の契約用の二重売買契約書の作成（売買価格の水増し）
- ③レントロールの改ざん（事業性の水増し）

が行われていたとしています。また当初、投資用不動産融資の半分は住宅ローンとして報告されていたことから、収益物件の審査に必要な事業性の評価自体が行われていない融資が多数存在している可能性もあります。

スルガ銀行では、これらの不適切処理の責任を取り代表取締役3人が辞任する事態に発展しています。また、第三者委員会の調査結果を受けて被害を訴えるシェアハウスオーナーらの弁護団は、当時の銀行役員などに賠償を求める株主代表訴訟に向けた手続きを始めています。不適切処理をされた融資の中には、融資数年後に他行で借り換えをされているものが多く存在していることを指摘する報道もあり、本件の影響は多方面に広がる可能性がでてきました。

さらに、8月31日に日本経済新聞が、デザインアパートの提案・建築・賃貸管理のサービスを提供するTATERU社が西京銀行に提出する融資申請書類を改ざんしていたと報道しました。TATERU社は改ざんがあった事実を認め、第三者委員会を設置し調査を開始していますが、この影響でTATERU社の株価が急落しただけでなく、他の不動産関連株も下落をしました。2017年に金融庁によるアパートローンに対する考査が強化されたことから、同月中旬から金融機関の融資態度が硬化に転じましたが、これら一連の問題の影響を受け、金融機関はさらに融資態度を硬化させています。

賃貸住宅市場に関してはこの他にも、テレビ東京の「ガイアの夜明け」が5月29日の放送で、レオパレス21社の施工した賃貸住宅の一部に建築基準法違反の疑いがあることをスクープしました。レオパレス21社は同日、同社の施工案件の全数調査を行うことを発表しています。このように、最近では賃貸住宅市場に関連する様々な問題が噴出しています。

以前から日本の不動産市場は情報が不透明であることが指摘されています。業界関係者でも全体像が把握できません。このため不動産業界では、いわゆる情報の非対称性を利用したビジネスが多く行われています。

一方で、人口が減少に転ずるなど、賃貸住宅市場や市場を取り巻くマクロ環境が変化しているため、業界関係者の認識と市場の実態との乖離が拡大している可能性があります。しかしながら、情報の透明度の低さが環境の変化に対する業界の対応を阻害しています。こうして長年にわたり様々な歪みを蓄積させてきた結果が、一連の問題として表面化していると考えられます。市場の健全さが失われ始めているということです。昨今では賃貸住宅への融資期間が長期化しているため、賃貸住宅市場の歪みが金融業界にも波及しています。市場の歪みを矯正するためには、業界全体で情報開示に努め、情報の非対称性を解消していくしかありません。

賃貸住宅市場は転換期を迎えているといえるでしょう。

株式会社タスでは、客観的なデータに基づいた分析を行い、賃貸住宅市場の実態に迫る試みを続けています。この度、それらを『大空室時代－生き残るための賃貸住宅マーケット分析－』という一冊にまとめました。市場の実態を理解することは、市場の健全性を向上させます。本書がその一助になれば幸いです。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)



大空室時代－生き残るための賃貸住宅マーケット分析－

藤井和之 著
住宅新報出版

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。