

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年12月

December 2018

1. 2018年10月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2019年関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅市場の見通し

1. 2018年10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)	13.44	12.88	17.71	16.55	16.62	16.23
募集期間 (ヶ月)	2.80	2.73	3.19	3.93	3.23	3.25
更新確率 (%)	40.42	41.25	37.47	40.04	43.06	39.53
中途解約確率(%)	40.08	39.20	43.78	42.93	40.00	42.32

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+0.30、東京23区が前月比▲0.05、前年同月比▲0.04、東京市部が前月比+0.28、前年同月比+2.03です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.01、前年同月比▲0.21、東京23区が前月比▲0.05、前年同月比▲0.51、東京市部が前月比+0.43、前年同月比+1.63です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.56、前年同月比+0.48、東京23区が前月比▲0.51、前年同月比+0.12、東京市部が前月比▲0.70、前年同月比+1.39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：20.39%、東京23区：17.61%、東京市部：33.1%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.01、東京23区が前月比+0.01、東京市部が前月比+0.03です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.59、中途解約確率が同▲1.02、東京市部は更新確率が前月比+0.65、中途解約確率が同▲0.42です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.08、前年同月比+0.52です。
マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.46です。
アパート系は、前月比+0.31、前年同月比+2.44です。なお、アパート率は54.88%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比▲0.30、中途解約確率は前月比▲0.12です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲1.30です。
マンション系は、前月比+0.02、前年同月比▲1.19です。
アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比▲0.71です。なお、アパート率は48.32%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.14、中途解約確率は前月比▲0.11です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.10、前年同月比▲0.24です。
マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比▲0.97です。
アパート系は、前月比+0.51、前年同月比+1.66です。なお、アパート率は41.77%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比±0.00、中途解約確率は前月比▲0.84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。

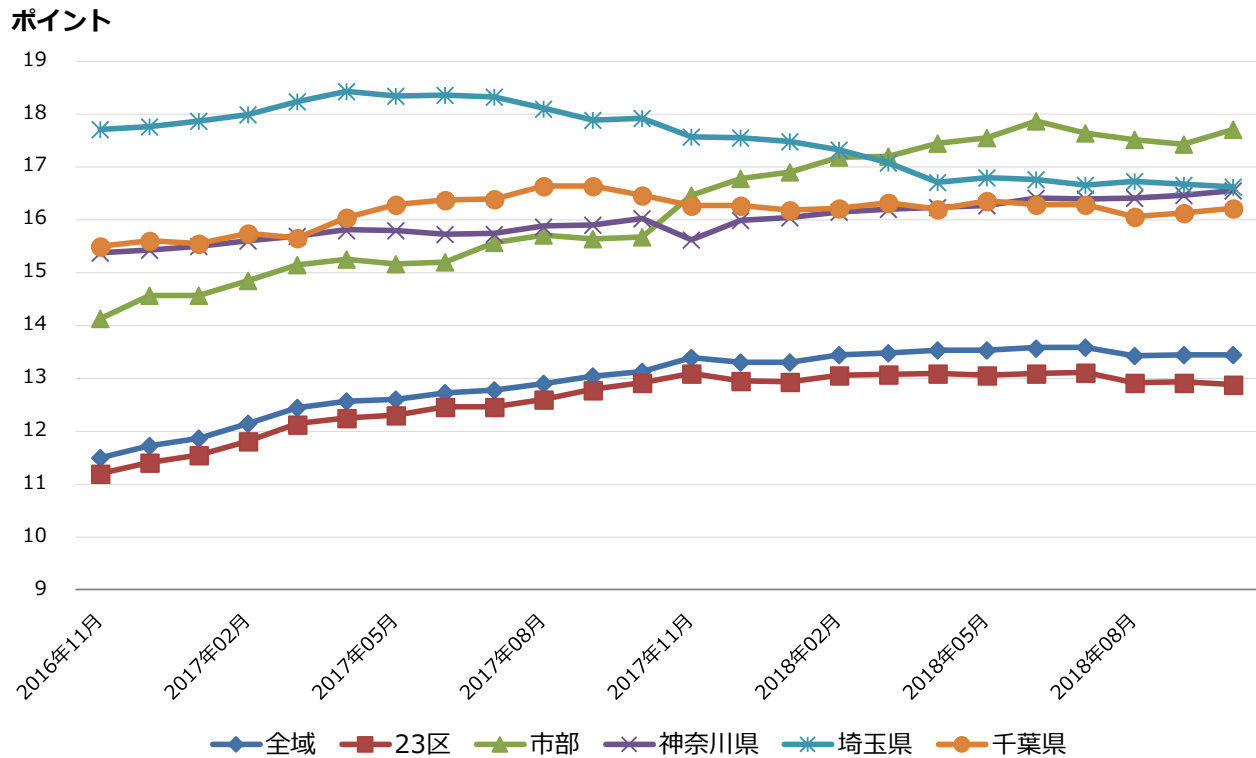
- 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成
- 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート
- 地域市場レポート
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

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、[2018年06月末版]をご提供中です。2019年1月10日に [2018年09月末版] に更新予定です。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代-生き残るための賃貸住宅マーケット分析-」（住宅新法出版）を発売中です。

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
2018年08月	13.43	12.92	17.53	16.42	16.74	16.06
2018年09月	13.45	12.93	17.43	16.47	16.67	16.13
2018年10月	13.44	12.88	17.71	16.55	16.62	16.23

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

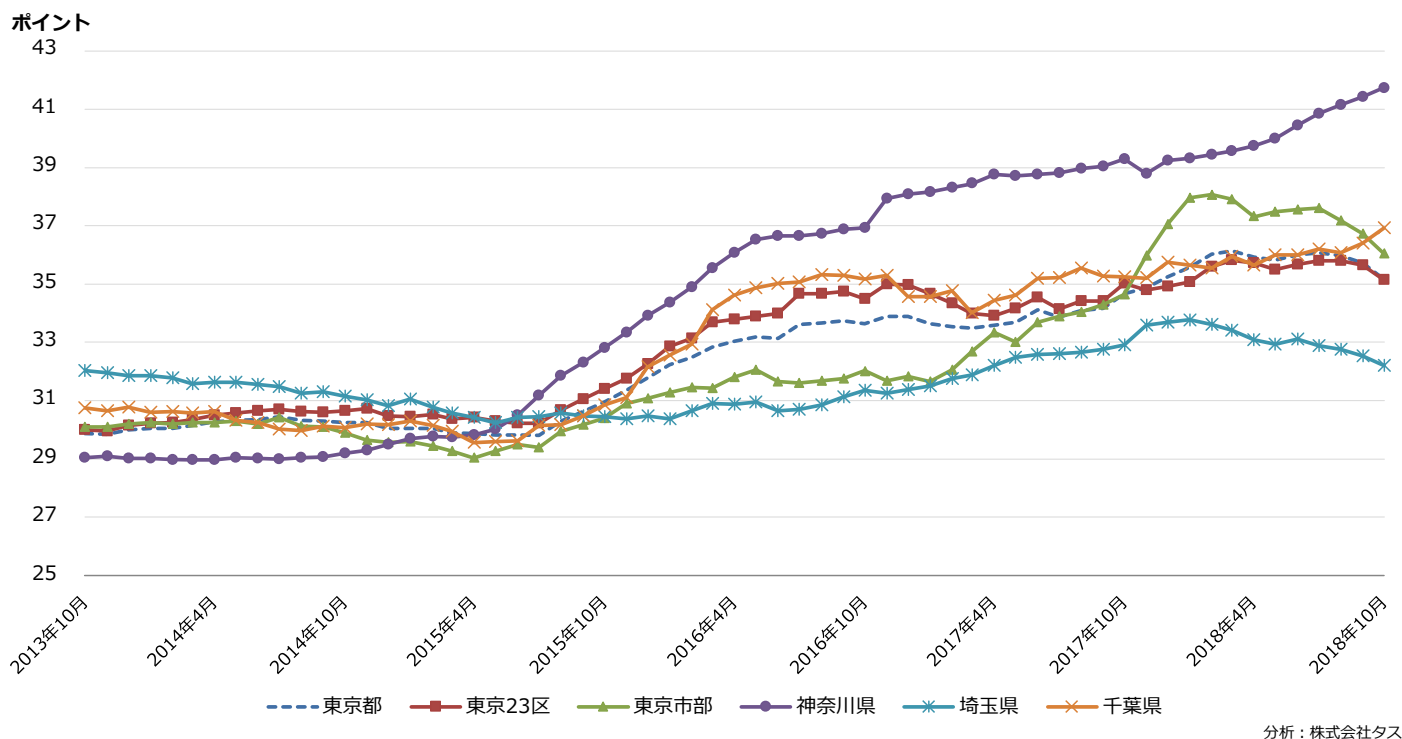
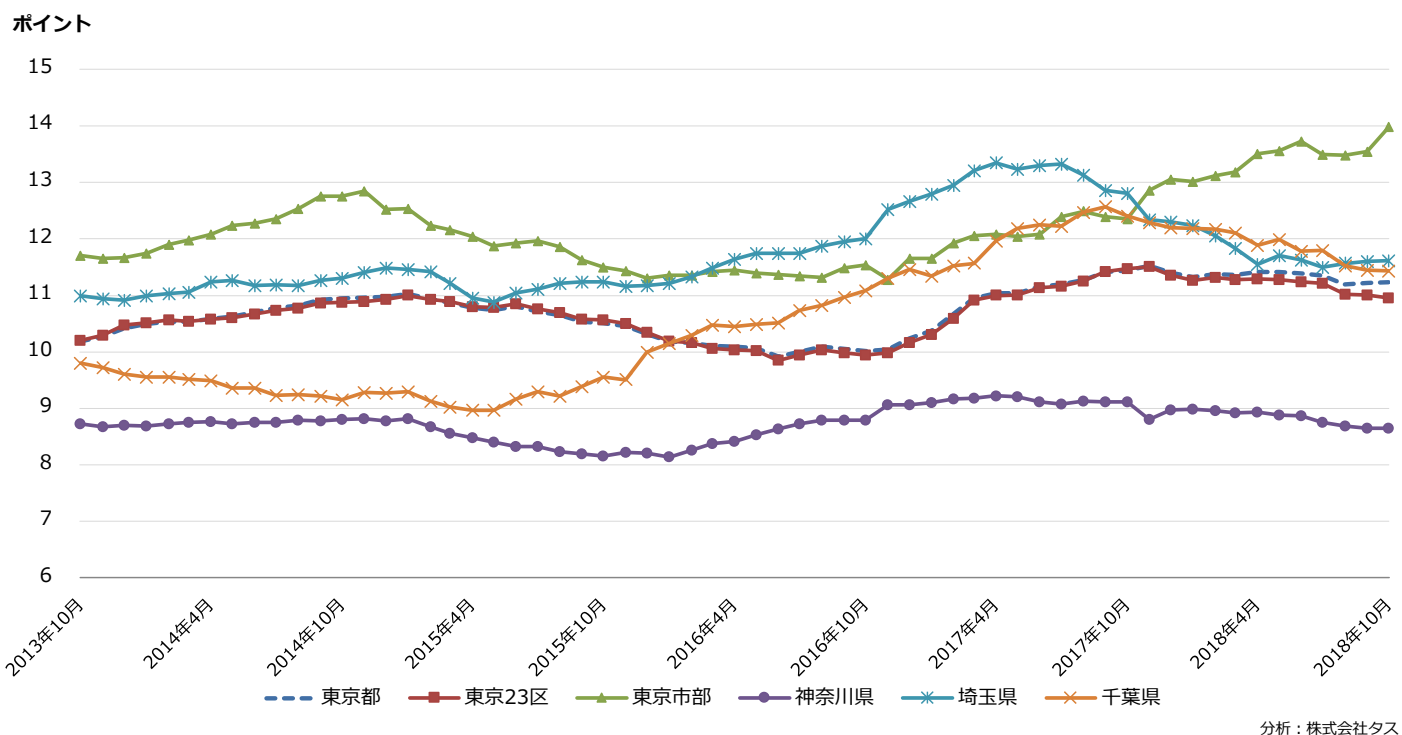


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年10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	13.38	13.19	15.39	23.66	10.57
募集期間 (ヶ月)	5.35	5.97	6.14	6.61	8.65	5.65
更新確率 (%)	33.35	37.32	42.60	44.41	41.53	39.53
中途解約確率 (%)	52.73	48.36	43.79	40.88	43.78	47.37

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±0.00です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.03、前年同月比+0.13です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.03、前年同月比▲1.66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16.49%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+0.64、中途解約確率は前月比▲0.36です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.58です。
マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比▲0.42です。
アパート系は、前月比▲0.29、前年同月比▲2.32です。なお、アパート率は21.57%です。
- 募集期間は前月比+0.14です。
- 更新確率は前月比▲0.44、中途解約確率は前月比▲0.78です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比+0.16です。
マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比+0.33です。
アパート系は、前月比▲0.25、前年同月比▲1.34です。なお、アパート率は30.6%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.32、中途解約確率は前月比▲0.58です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.14です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲1.13です。
アパート系は、前月比+0.06、前年同月比▲1.68です。なお、アパート率は28.24%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比▲0.01、中途解約確率は前月比▲0.16です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲1.98です。
マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲1.33です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲3.82です。なお、アパート率は38.12%です。
- 募集期間は前月比+0.24です。
- 更新確率は前月比+0.50、中途解約確率は前月比▲0.04です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲0.33です。
マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.14です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲1.06です。なお、アパート率は33.12%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.26、中途解約確率は前月比▲0.21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

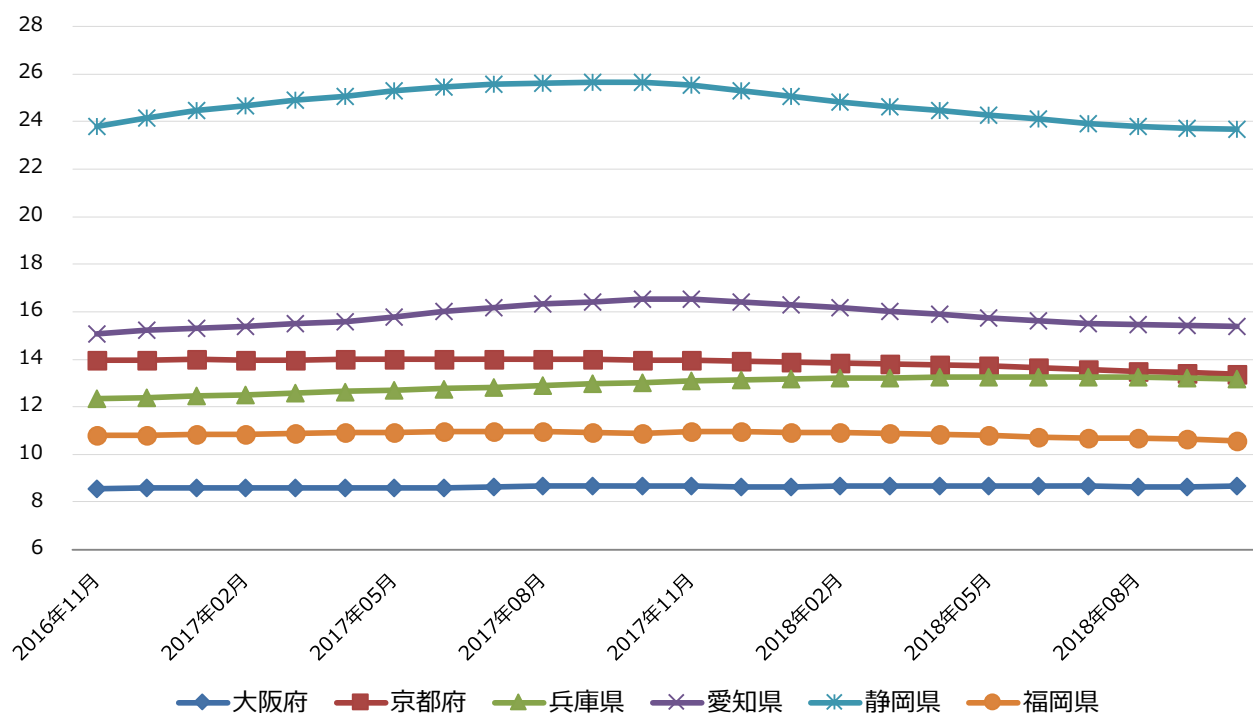
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2018年06月末版]をご提供中です。2019年1月10日に [2018年09月末版] に更新予定です。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代－生き残るための賃貸住宅マーケット分析－」（住宅新法出版）を発売中です。

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



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
2018年08月	8.65	13.49	13.25	15.46	23.79	10.67
2018年09月	8.65	13.43	13.23	15.42	23.71	10.64
2018年10月	8.66	13.38	13.19	15.39	23.66	10.57

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

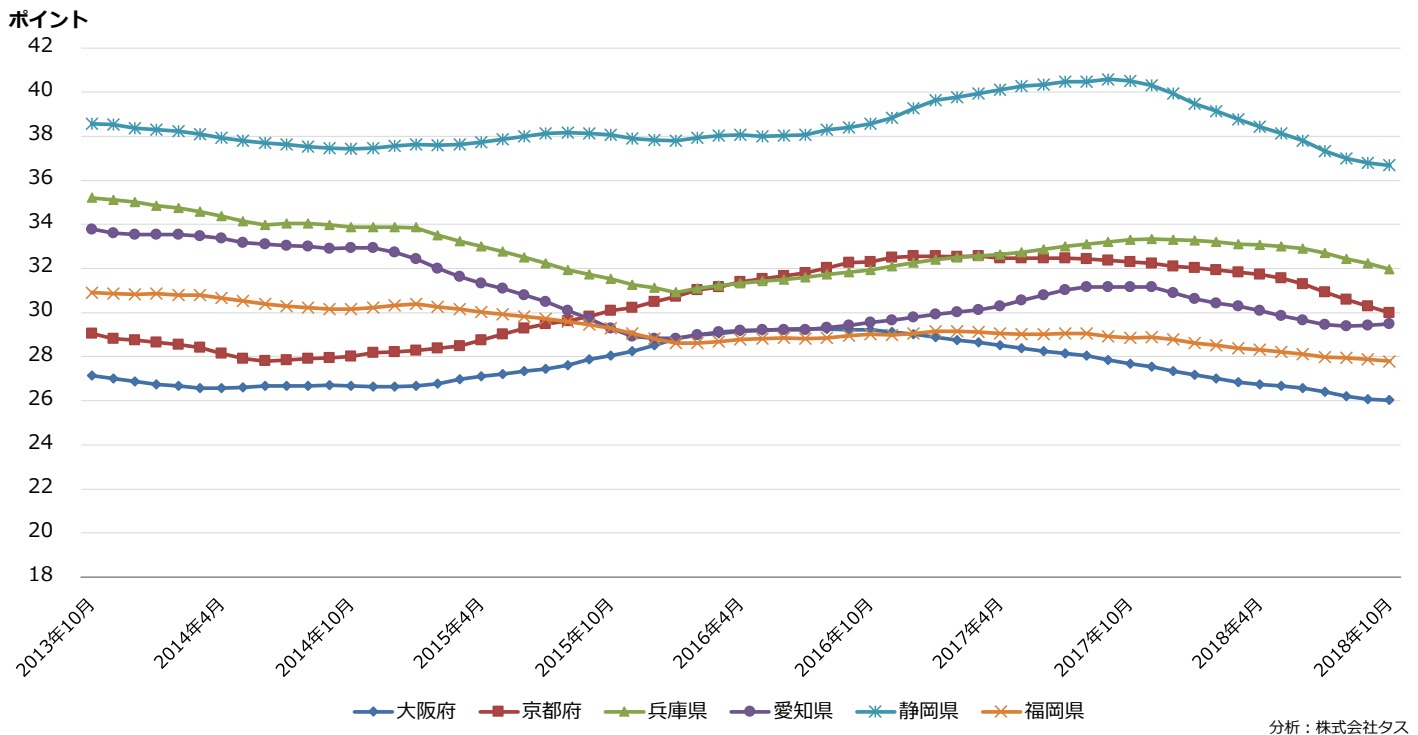
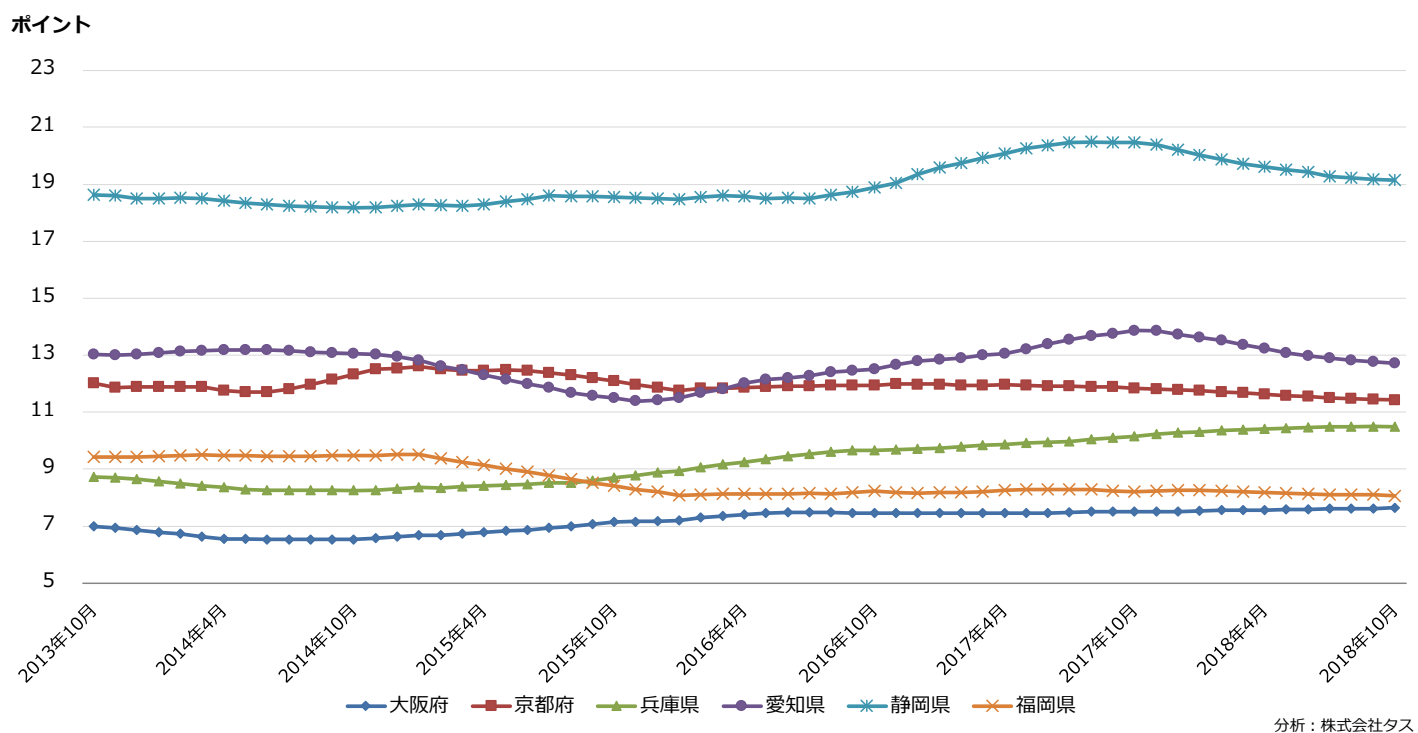


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 2019年関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅市場の見通し

今月号では、公的統計情報に基づく需給ギャップ（推定賃貸住宅供給量－推定需要増減）分析と空室率TVI推移から、首都圏賃貸住宅の2019年の空室率TVI推移予測を行います。

（1）需給ギャップの分析方法

賃貸住宅の需要の変化は賃貸住宅に居住する世帯数の変化です。そこで本分析では、各都府県が毎月発表している世帯数と平成27年国勢調査から求めた各都府県の貸家に居住する世帯の割合を用いて賃貸住宅に居住する世帯数の増減を算出しています。なお、住民基本台帳法改正により、平成24年8月から外国人世帯数が住民基本台帳上の世帯となりました。また、国勢調査の結果に基づいて自治体は統計値を調整しています。これらにより統計値の連続性が損なわれている部分については、過去に遡って数値を推定しました。

次に、賃貸住宅の供給は新規に建設される賃貸住宅の戸数から減失される賃貸住宅の戸数を差し引いたものとなります。新規に建設される賃貸住宅の戸数は国土交通省の住宅着工統計月報で発表されている各都府県の貸家の着工戸数を用いています。これを、住宅情報提供会社のデータから算出したアパート率（全データに含まれるアパート系：木造・軽量鉄骨造の割合）を乗じて、アパート系の着工戸数とマンション系の着工戸数に按分します。そしてアパート系の工期を6か月、マンション系の工期を12か月として市場に供給されるタイミングと戸数を算出しています。なお、金融機関の融資態度が硬化していることから、2018年10月以降の貸家着工数は過去1年の90%水準としています。世帯数の増加は過去1年と同水準と仮定しています。残念ながら減失戸数には利用できる統計情報がありません。そこで本分析では、需給ギャップの推移と空室率TVIの推移が近似すると仮定して各都府県の減失数を推定（大阪府：1,350戸/月、京都府：340戸/月、兵庫県：450戸/月、愛知県：930戸/月、静岡県：300戸/月、福岡県：1,000戸/月）しています。

本分析にはいくつかの誤差要因が内在しています。まず、世帯数の推移ですが住民登録に基づいたデータですので、住民登録をしていない世帯の動きが反映されていません。特に単身者世帯や外国人居住者世帯について誤差が大きいと考えられます。また、借家に居住する割合については、各月で異なると考えられますが、本分析では通しで同じ値を用いています。同様に、アパート率ならびに減失数についても各月で数値が異なると考えられますが、本分析では通しで同じ値を用いています。また、本分析では2004年1月からの統計データを用いていますが、それ以前のギャップについては不明です。したがって、本分析では需給ギャップの数値ではなく、増減の推移のみに着目して分析しています。

（2）2019年の空室率TVIの見通し（需給ギャップと空室率TVIの推移〔実線〕および今後予測〔点線〕）

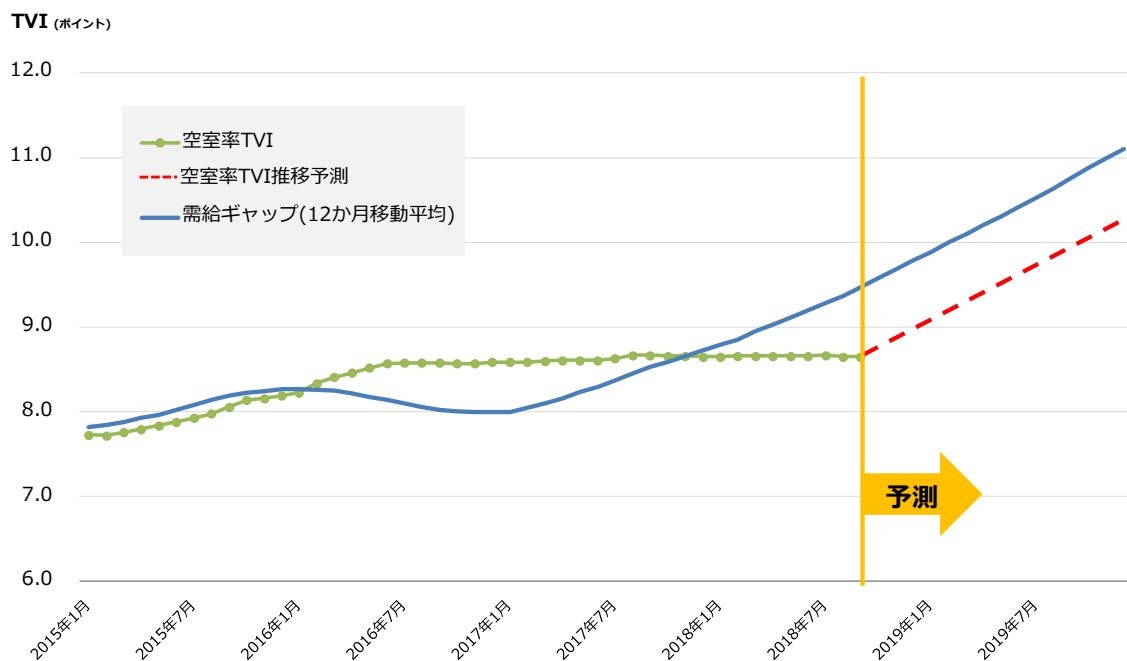
大阪府： 大阪府では世帯数の増加幅は、2014年までは約800世帯/月で推移していましたが、2015年から拡大をはじめ、2016年以降は約1,000世帯/月で推移しています。
 [図-7] 着工数については、2010年を底に増加に転じました。2013年にアベノミクスの影響で着工数の増加幅が大きくなりましたが、2014年後半に一旦減速、その後2016年に入ってから相続税対策の影響で再び着工数は増加しており、2018年10月現在は2,900戸強/月とミニバブル時の水準に近づいています。大阪府の需給ギャップは2017年から拡大しつつあります。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、2019年の大阪府の需給ギャップは、引き続き拡大傾向で推移すると考えられます。
 したがって2019年は、空室率TVIも悪化傾向で推移する可能性があります。

京都府： 京都府では2012年中旬から世帯数の増加幅が僅かに拡大し、2014年以降は約200世帯/月で推移しています。
 [図-8] 着工数については、2013年から2014年にかけて600戸超/月まで増加しましたが、2015年から減少に転じ、2017年中旬以降の着工数は500戸強/月で推移しています。京都府の需給ギャップは、2018年以降は僅かに縮小傾向にあります。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、2019年の京都府の需給ギャップは、引き続き縮小傾向で推移すると考えられます。
 したがって2019年は、空室率TVIは僅かに改善傾向で推移する可能性があります。

- 兵庫県： 兵庫県では2016年後半から世帯数の増加幅が縮小傾向で推移しており、現在は約300世帯/月で推移しています。
[図-9] 着工数については、マイナス金利が導入された2016年以降は増加傾向にありましたが、2017年後半以降は僅かながら減少に転じており、2018年9月現在の着工数は1,000戸強/月で推移しています。兵庫県の需給ギャップは、2014年中旬から拡大傾向にあります。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、2019年の兵庫県の需給ギャップは、引き続き拡大すると考えられます。したがって2019年は、空室率TVIも悪化傾向で推移する可能性があります。
- 愛知県： 愛知県では、2016年3月期にトヨタの純利益が前年度割れした影響を受けて、2016年中旬から世帯数の増加幅が縮小に転じました。その後、トヨタの業績回復を受けて世帯数の増加幅縮小が止まり、現在は1,000世帯強/月で推移しています。
[図-10] 着工数については、2013年以降のトヨタの業績改善の影響等で2015年中旬から増加に転じ、2018年9月現在は2,300戸弱/月で推移しています。愛知県では、トヨタの好調な業績を受けて、空室率TVIは改善傾向で推移しています。一方で、需給ギャップは、世帯数の増加幅を上回る着工数が継続している影響で拡大傾向にあります。両者の傾向が異なっているのは、住民登録をしていない世帯の流入が一定数継続している可能性を示しています。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、2019年の愛知県の需給ギャップは、引き続き拡大傾向で推移すると考えられます。したがって、トヨタの業績好調が継続することを想定しても、空室率TVIは2019年の中旬以降に悪化に転ずる可能性があります。
- 静岡県： 静岡県では、2016年後半から世帯数の増加幅が縮小傾向で、現在は300世帯弱/月で推移しています。
[図-11] 着工数については、2011年以降は600～700戸/月で推移しています。静岡県の需給ギャップは、世帯数の増加幅縮小の影響で、2016年中旬から僅かに拡大傾向にあります。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、2019年の静岡県の需給ギャップは拡大が止まり、横ばい傾向で推移すると考えられます。したがって2019年は、空室率TVIも横ばい傾向で推移する可能性があります。
- 福岡県： 福岡県では、2016年後半から世帯数の増加幅は700～800世帯/月で推移しています。
[図-12] 着工数については、2017年中旬以降は減少傾向で推移しており、2018年9月現在では1,800戸前後/月で推移しています。貸家着工数を過去1年の90%水準、世帯数の増加を過去1年と同水準と仮定すると、拡大傾向にあった福岡県の需給ギャップは、2019年前半には横ばい傾向に転ずると考えられます。したがって2019年は、空室率TVIも横ばい傾向で推移する可能性があります。

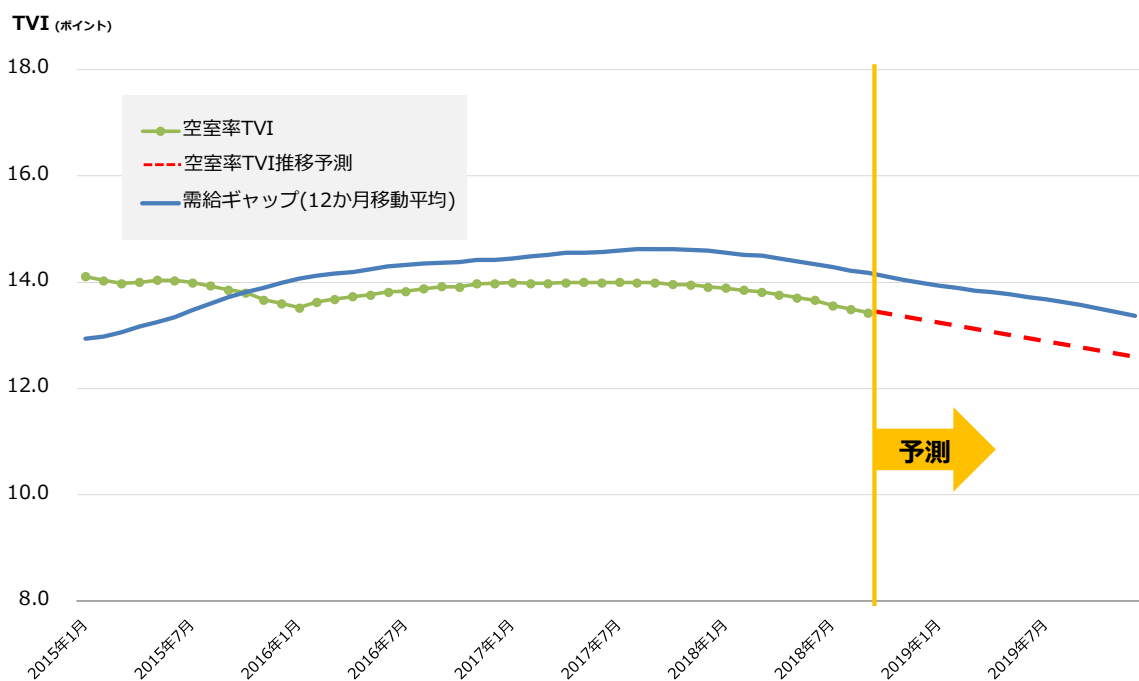
(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図ー7 大阪府の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



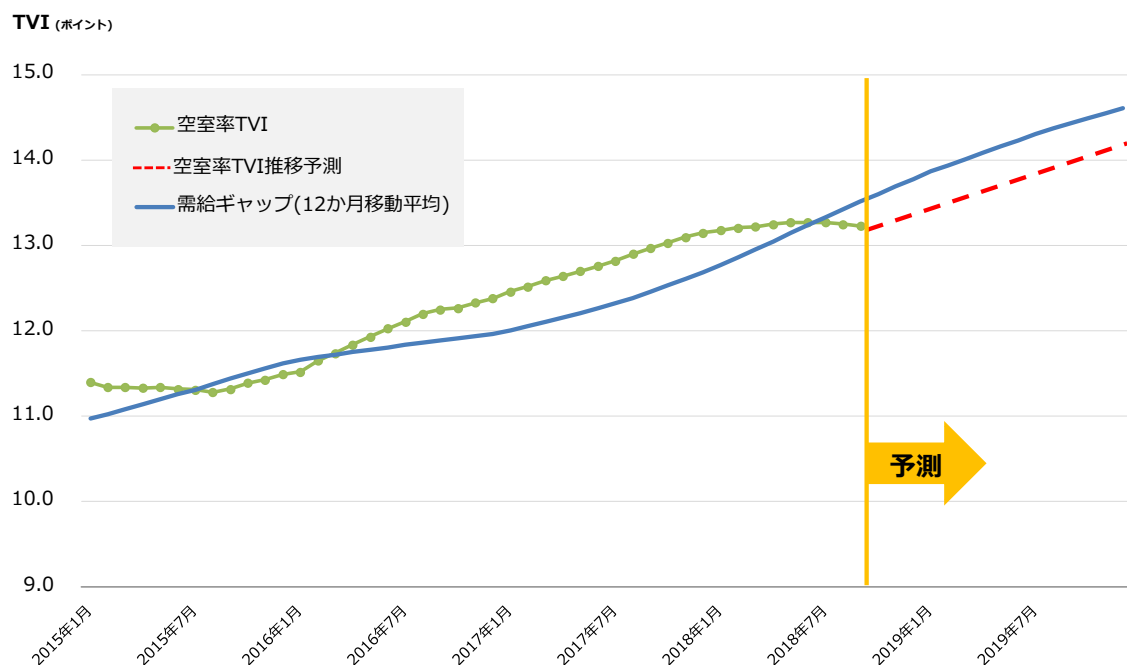
分析：株式会社タス

図ー8 京都府の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



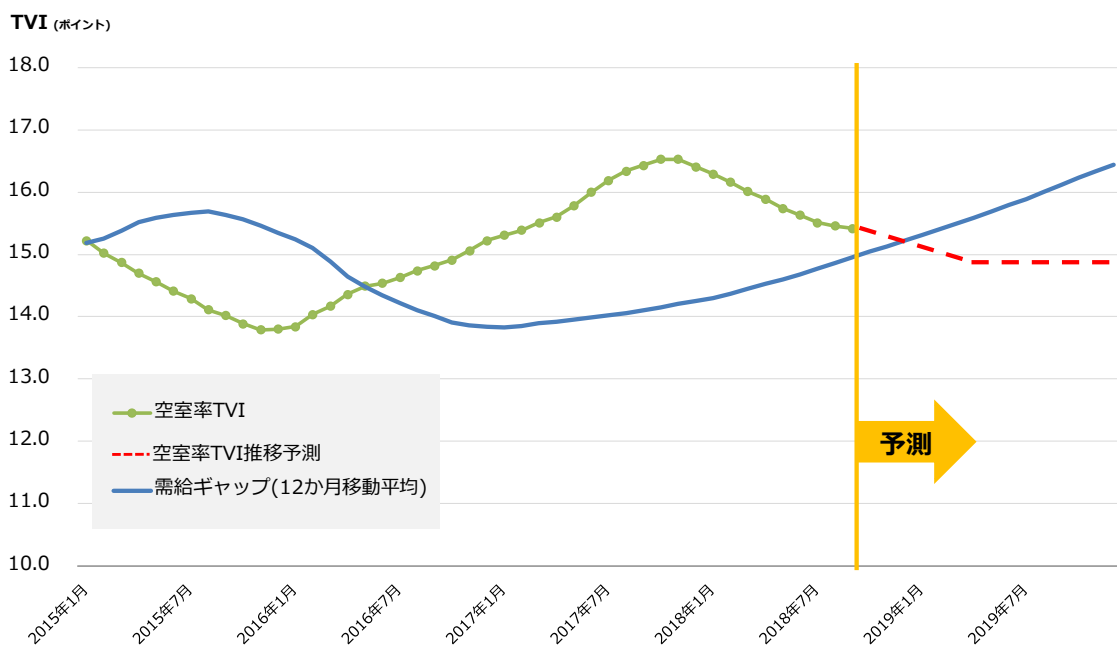
分析：株式会社タス

図ー9 兵庫県の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



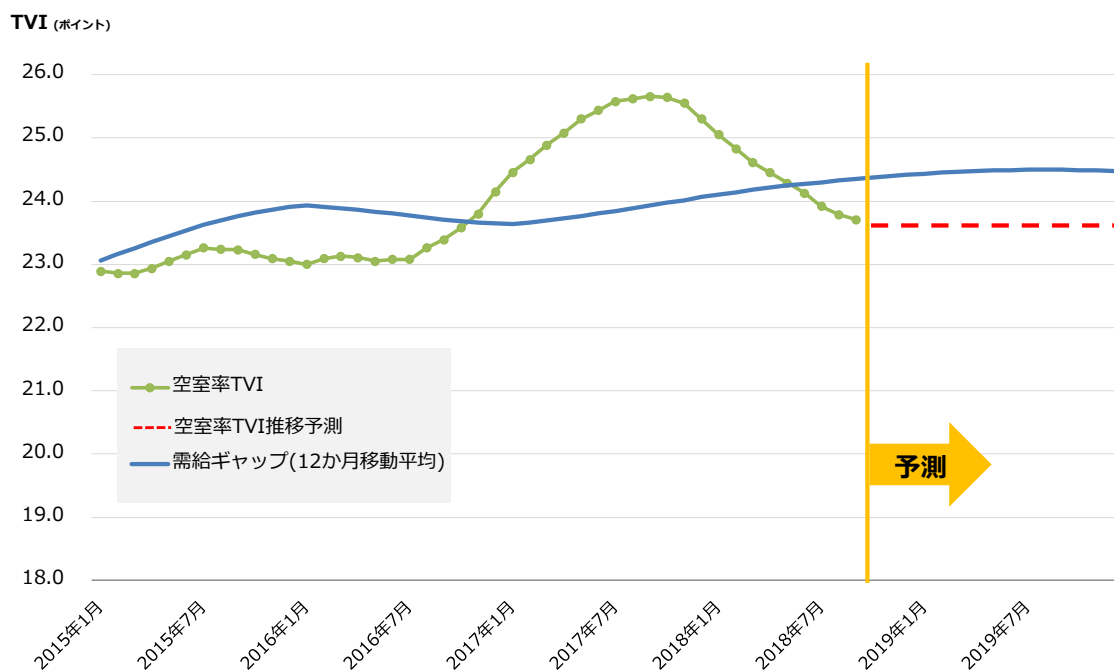
分析：株式会社タス

図ー10 愛知県の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



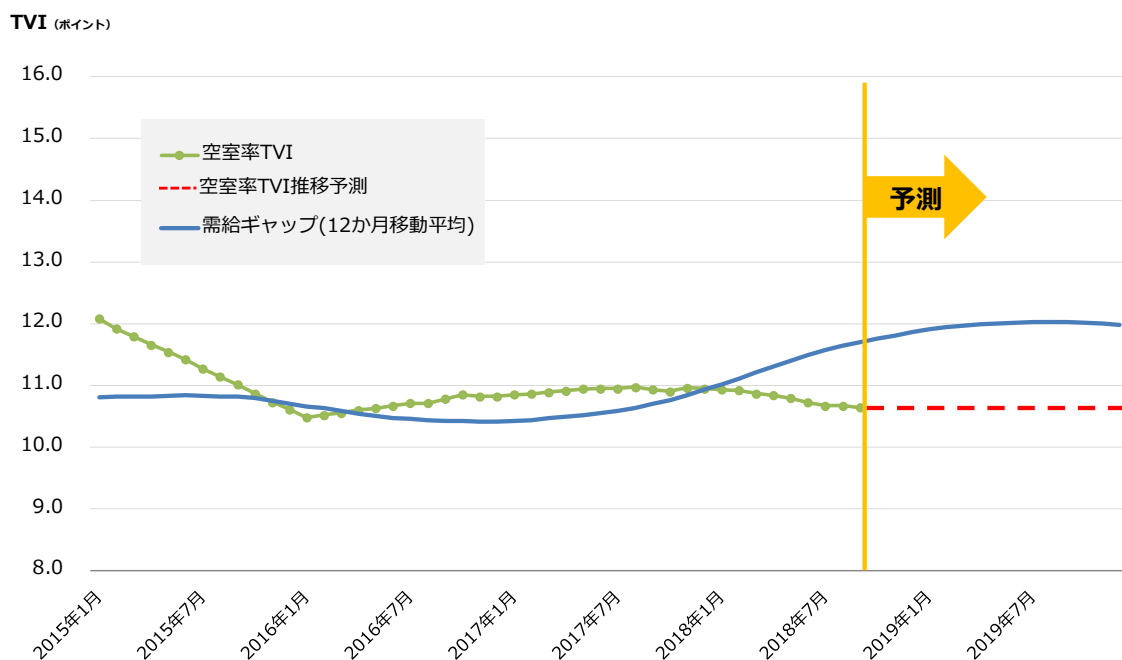
分析：株式会社タス

図ー1 1 静岡県 の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



分析：株式会社タス

図ー1 2 福岡県 の需給ギャップ推移と2019年の空室率TVI推移予測



分析：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。