

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年1月

January 2021

1. 2020年11月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2020年11月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2020年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図
4. 東京23区ハイクラス賃貸住宅の市場動向

1. 2020年11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)	13.10	13.27	13.53	17.19	15.88	14.56
募集期間 (ヶ月)	2.59	2.58	2.62	3.16	3.30	3.42
更新確率 (%)	40.02	40.88	39.16	35.82	38.11	40.85
中途解約確率(%)	42.28	41.43	39.85	50.31	48.92	47.30

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.19、前年同月比+0.09、東京23区が前月比▲0.20、前年同月比+0.35、東京市部が前月比+0.01、前年同月比+0.01です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.20、前年同月比+0.49、東京23区が前月比▲0.23、前年同月比+0.76、東京市部が前月比+0.07、前年同月比▲0.02です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.02、前年同月比▲1.22、東京23区が前月比+0.13、前年同月比▲1.68、東京市部が前月比▲0.28、前年同月比+0.39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：22.20%、東京23区：19.36%、東京市部：34.78%です。東京23区では、4月以降にアパート率が上昇傾向にあることから、競争力の弱いマンション系賃貸住宅が市場から脱落し始めている可能性があります。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.09、東京23区が前月比▲0.11、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▲0.45、中途解約確率が同+1.57、東京市部は更新確率が前月比▲3.45、中途解約確率が同+3.45です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.58です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.41です。アパート系は、前月比+0.28、前年同月比▲0.75です。なお、アパート率は60.63%ですが、2020年4月単月のアパート率が77.7%と極端に高かったため、空室率TVI（全体）がアパート系の影響を強く受けて悪化幅が大きくなりました。マンション系、アパート系個別では安定して推移しています。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+0.41、中途解約確率は前月比▲0.07です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.39、前年同月比▲0.16です。マンション系は、前月比▲0.31、前年同月比▲0.44です。アパート系は、前月比▲0.04、前年同月比+2.01です。なお、アパート率は47.39%です。
- 募集期間は前月比▲0.11です。
- 更新確率は前月比▲0.47、中途解約確率は前月比▲0.18です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比▲1.34です。マンション系は、前月比+0.05、前年同月比▲0.79です。アパート系は、前月比▲0.54、前年同月比▲2.30です。なお、アパート率は42.24%です。千葉県のマンション系は2020年4月に大量の募集が開始された影響が緩和されてきています。
- 募集期間は前月比▲0.94です。
- 更新確率は前月比▲3.48、中途解約確率は前月比+2.08です。

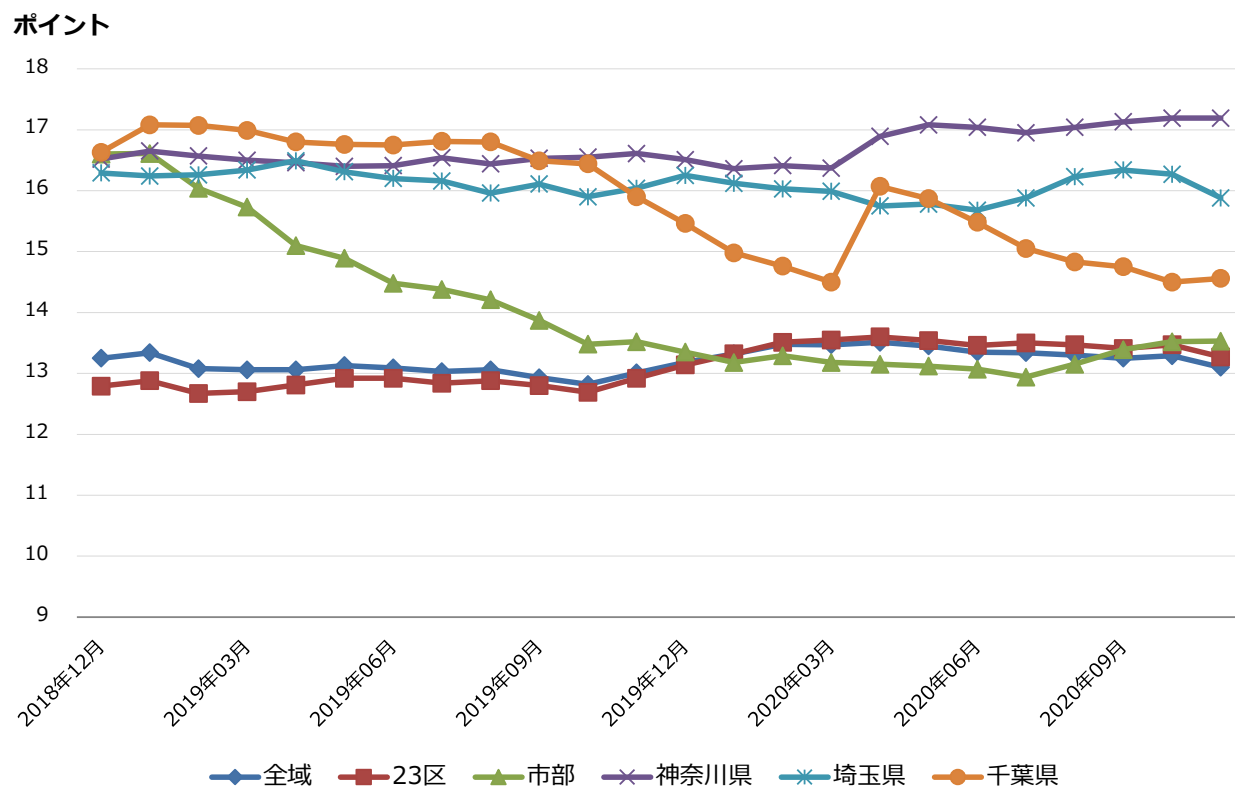
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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

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

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)



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2018年12月	13.25	12.79	16.60	16.52	16.29	16.63
2019年01月	13.34	12.88	16.61	16.65	16.24	17.08
2019年02月	13.08	12.67	16.04	16.57	16.26	17.07
2019年03月	13.06	12.70	15.73	16.50	16.34	16.99
2019年04月	13.06	12.81	15.10	16.46	16.49	16.80
2019年05月	13.13	12.92	14.89	16.40	16.31	16.76
2019年06月	13.09	12.92	14.48	16.41	16.20	16.75
2019年07月	13.03	12.84	14.38	16.54	16.16	16.81
2019年08月	13.06	12.88	14.21	16.44	15.96	16.80
2019年09月	12.93	12.80	13.87	16.53	16.11	16.49
2019年10月	12.82	12.69	13.48	16.55	15.90	16.44
2019年11月	13.01	12.92	13.52	16.61	16.04	15.90
2019年12月	13.18	13.14	13.35	16.51	16.25	15.46
2020年01月	13.32	13.32	13.18	16.36	16.12	14.98
2020年02月	13.48	13.51	13.29	16.41	16.03	14.76
2020年03月	13.47	13.55	13.18	16.37	15.99	14.50
2020年04月	13.51	13.60	13.15	16.89	15.75	16.07
2020年05月	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	15.87
2020年06月	13.35	13.46	13.07	17.04	15.68	15.48
2020年07月	13.34	13.50	12.94	16.95	15.88	15.05
2020年08月	13.30	13.47	13.15	17.04	16.23	14.83
2020年09月	13.25	13.41	13.39	17.13	16.34	14.75
2020年10月	13.29	13.47	13.52	17.19	16.27	14.50
2020年11月	13.10	13.27	13.53	17.19	15.88	14.56

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

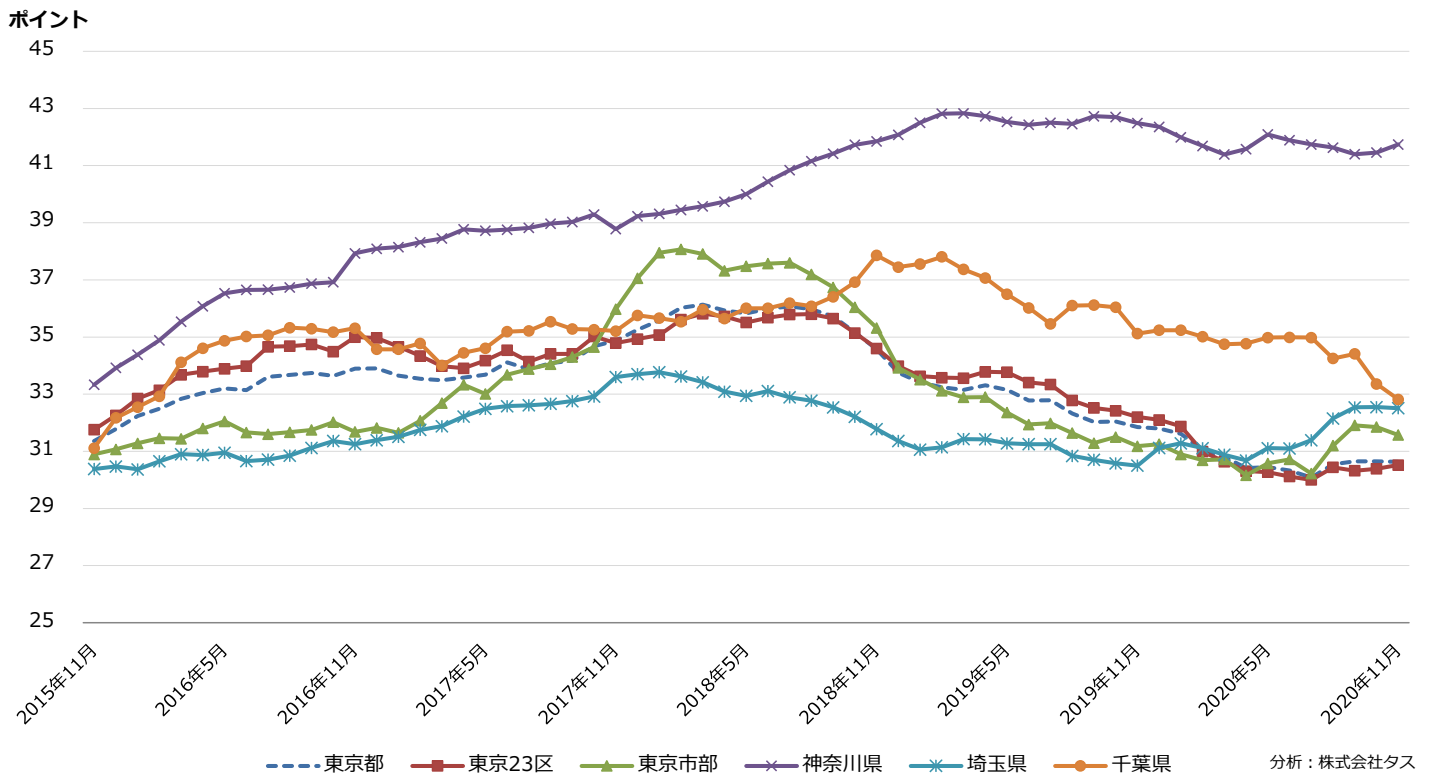
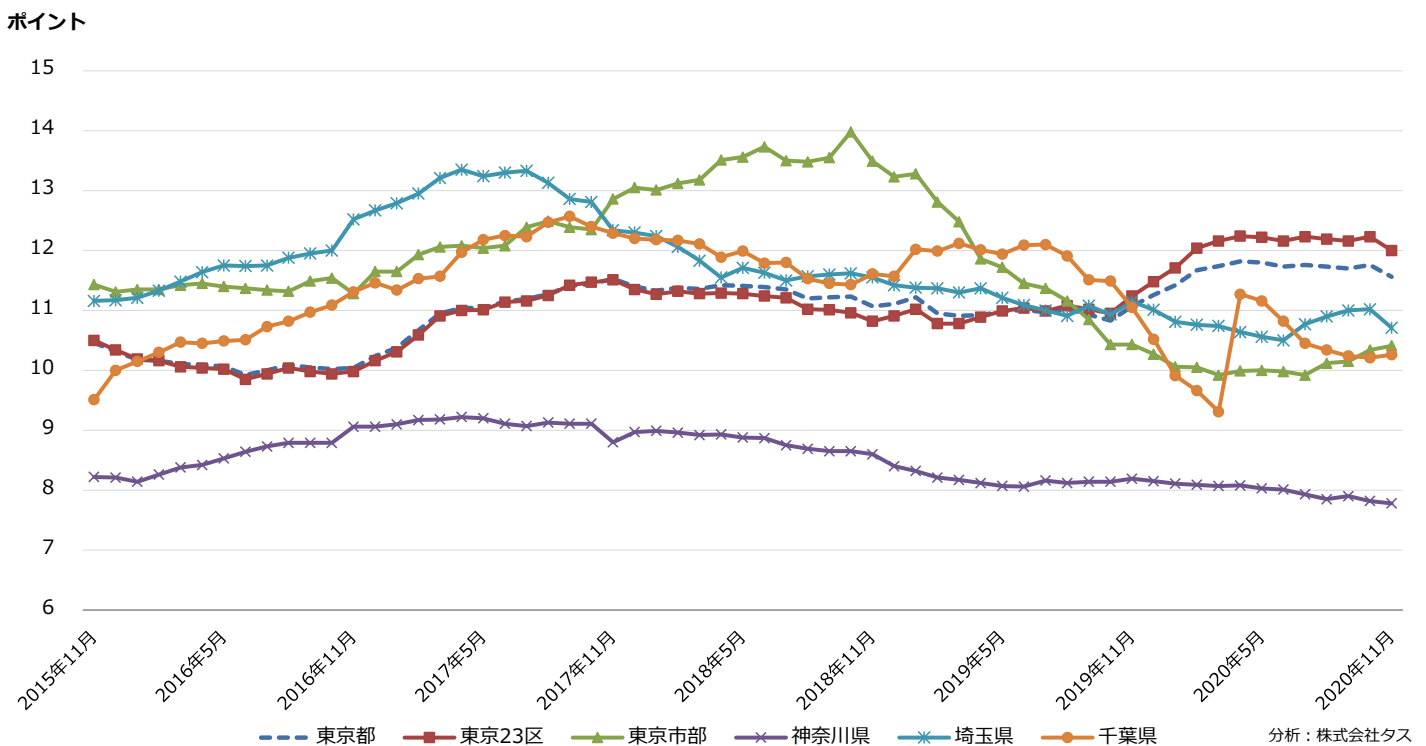


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2020年11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)	9.30	13.39	12.97	16.99	24.44	10.43
募集期間 (ヶ月)	4.84	5.40	6.15	6.02	8.13	5.15
更新確率 (%)	35.76	36.51	48.26	40.01	49.39	49.21
中途解約確率 (%)	52.89	50.23	40.07	50.15	40.03	39.86

分析：株式会社タス

■大阪府

- ・空室率TVIは前月比+0.08、前年同月比+0.11です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.05、前年同月比+0.04です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.29、前年同月比+0.07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15.84%です。
- ・募集期間は前月比▲0.11です。
- ・更新確率は前月比▲3.59、中途解約確率は前月比+4.51です。

■京都府

- ・空室率TVIは前月比+0.15、前年同月比+0.70です。マンション系は、前月比+0.12、前年同月比+0.54です。
アパート系は、前月比+0.37、前年同月比+2.53です。なお、アパート率は21.82%です。
- ・募集期間は前月比+0.06です。
- ・更新確率は前月比+0.60、中途解約確率は前月比▲1.79です。

■兵庫県

- ・空室率TVIは前月比+0.10、前年同月比+0.55です。マンション系は、前月比+0.07、前年同月比+0.42です。
アパート系は、前月比+0.12、前年同月比+1.01です。なお、アパート率は29.79%です。
- ・募集期間は前月比+0.03です。
- ・更新確率は前月比▲0.09、中途解約確率は前月比+0.56です。

■愛知県

- ・空室率TVIは前月比+0.43、前年同月比+2.41です。マンション系は、前月比+0.41、前年同月比+2.59です。
アパート系は、前月比+0.51、前年同月比+1.32です。なお、アパート率は29.36%です。
- ・募集期間は前月比▲0.10です。
- ・更新確率は前月比▲0.81、中途解約確率は前月比+1.98です。

■静岡県

- ・空室率TVIは前月比+0.26、前年同月比+0.82です。マンション系は、前月比+0.24、前年同月比+1.43です。
アパート系は、前月比+0.36、前年同月比▲0.77です。なお、アパート率は39.09%です。
- ・募集期間は前月比▲0.03です。
- ・更新確率は前月比+0.99、中途解約確率は前月比▲0.36です。

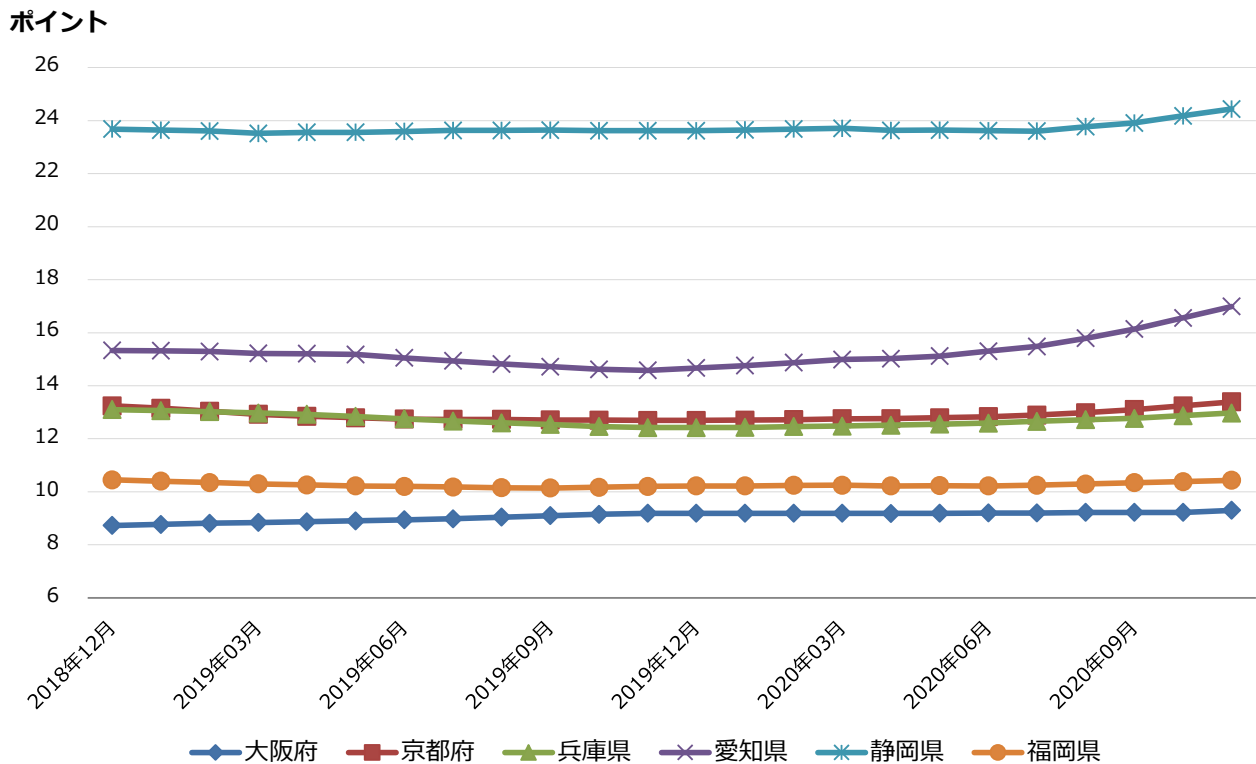
■福岡県

- ・空室率TVIは前月比+0.05、前年同月比+0.23です。マンション系は、前月比+0.07、前年同月比+0.38です。
アパート系は、前月比+0.04、前年同月比+0.20です。なお、アパート率は34.00%です。
- ・募集期間は前月比+0.05です。
- ・更新確率は前月比+0.32、中途解約確率は前月比+0.30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詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

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）



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2018年12月	8.73	13.24	13.10	15.33	23.68	10.45
2019年01月	8.77	13.15	13.06	15.32	23.64	10.40
2019年02月	8.81	13.04	13.02	15.29	23.61	10.35
2019年03月	8.84	12.92	12.97	15.22	23.52	10.30
2019年04月	8.87	12.85	12.92	15.21	23.56	10.26
2019年05月	8.90	12.79	12.84	15.18	23.56	10.22
2019年06月	8.94	12.74	12.75	15.05	23.59	10.20
2019年07月	8.98	12.73	12.67	14.94	23.63	10.18
2019年08月	9.04	12.73	12.60	14.82	23.63	10.15
2019年09月	9.10	12.71	12.54	14.72	23.64	10.14
2019年10月	9.15	12.70	12.46	14.62	23.62	10.17
2019年11月	9.19	12.69	12.42	14.58	23.62	10.20
2019年12月	9.19	12.69	12.42	14.67	23.62	10.22
2020年01月	9.19	12.70	12.43	14.76	23.65	10.22
2020年02月	9.19	12.72	12.46	14.87	23.68	10.24
2020年03月	9.19	12.75	12.48	14.99	23.71	10.25
2020年04月	9.18	12.76	12.51	15.02	23.63	10.22
2020年05月	9.19	12.79	12.55	15.12	23.64	10.23
2020年06月	9.20	12.83	12.59	15.30	23.62	10.22
2020年07月	9.20	12.89	12.66	15.48	23.60	10.25
2020年08月	9.22	12.98	12.72	15.79	23.77	10.29
2020年09月	9.22	13.10	12.77	16.14	23.91	10.34
2020年10月	9.22	13.24	12.87	16.56	24.18	10.38
2020年11月	9.30	13.39	12.97	16.99	24.44	10.43

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

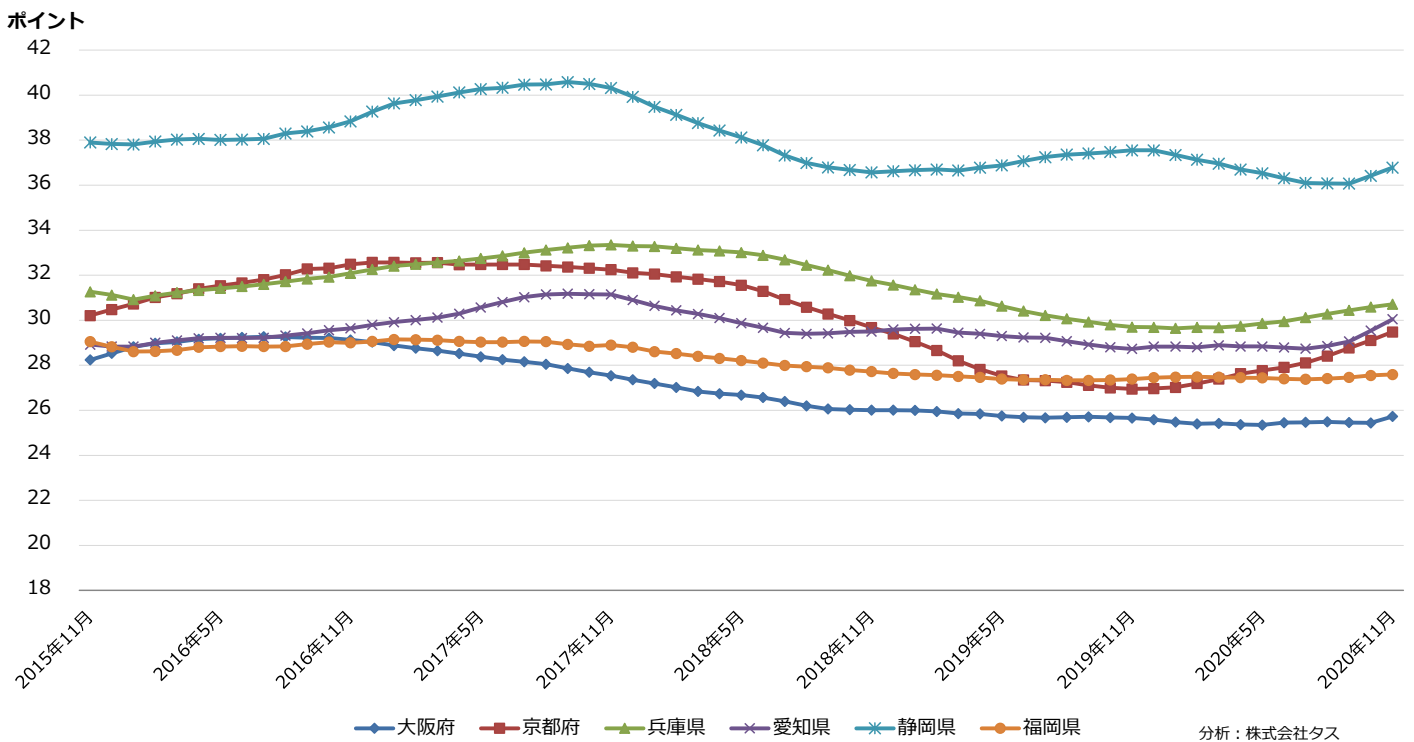
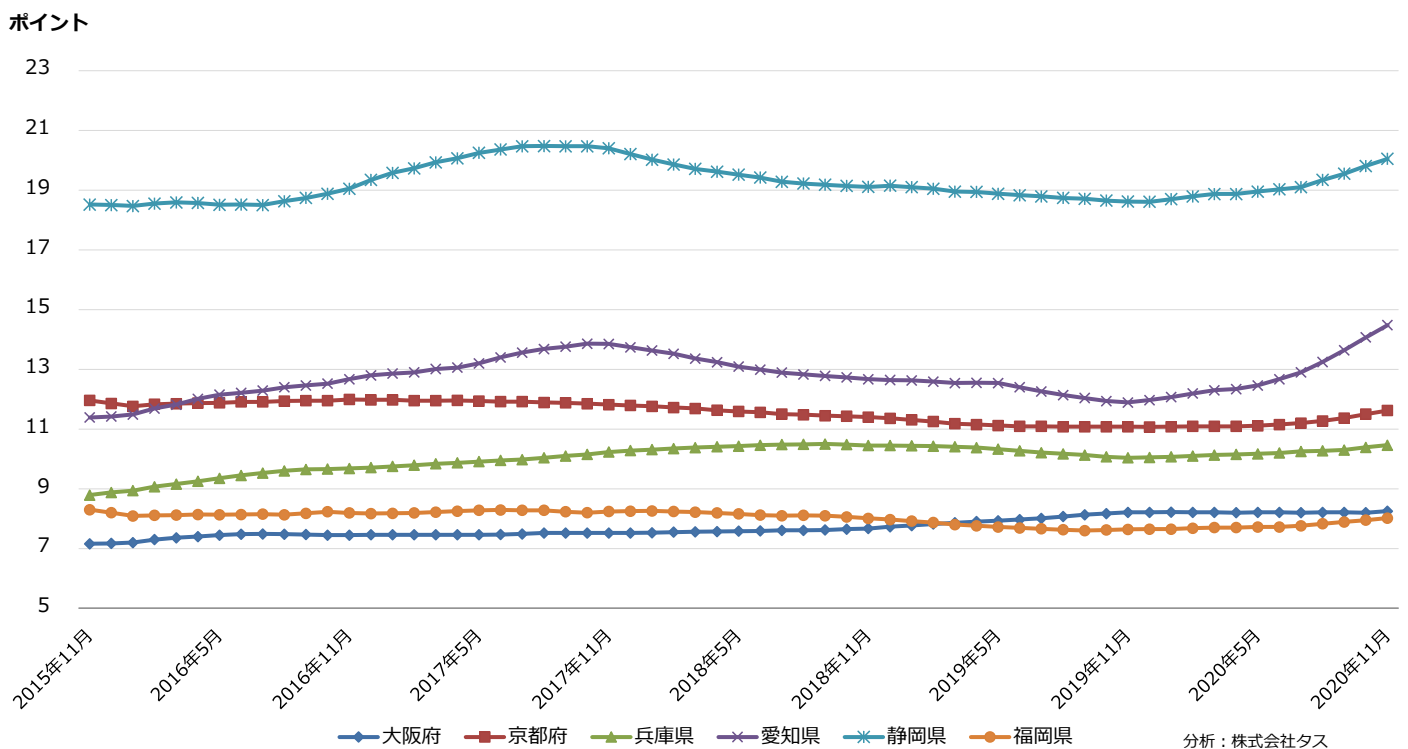


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 2020年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図

以下の図－7はタスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2020年第2四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは現在の市況を表しており、市況が「良い（赤）」、「やや良い（オレンジ）」、「やや悪い（緑）」、「悪い（青）」となっています。また、矢印は前期からのトレンドを示しており、上向きの赤矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、下向きの青矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

景況の変化は、右表の通りです。

トレンドが上昇を示す地域は、2020年第2四半期の8地域から2020年第3四半期は11地域と増加しました。下降を示す地域は、2020年第2四半期の15地域から2020年第3四半期は15地域と横ばいでした。

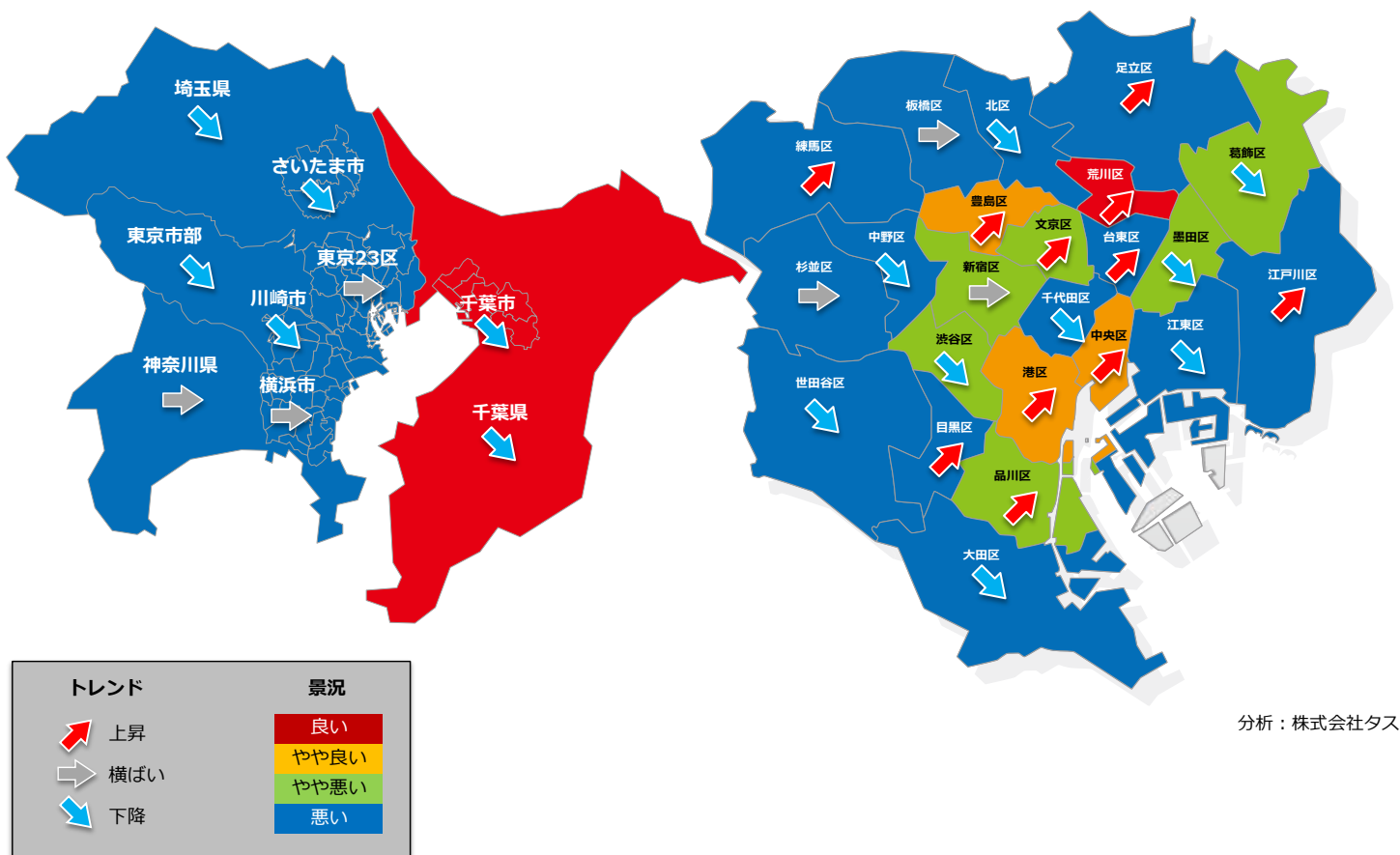
緊急事態宣言解除後に、テレワークを取りやめたり、頻度を減少する企業が増加しました。オフィスには、コロナ前に比較して、9月末時点で85%前後の人が戻ってきています。また転居を控えていた学生が、宣言解除後に転居してくる動きもありました。東京23区を中心部の市況の回復は、これらの動きによるものと考えられます。

好転	港区	やや悪い	→	やや良い
	品川区	悪い	→	やや悪い
	荒川区	やや良い	→	良い
悪化	千代田区	やや悪い	→	悪い
	世田谷区	やや悪い	→	悪い
	渋谷区	やや良い	→	やや悪い
	葛飾区	良い	→	やや悪い
	東京市部	やや悪い	→	悪い
	埼玉県	やや悪い	→	悪い

※前四半期の賃貸住宅市況図は以下をご参照ください。

賃貸住宅市場レポート首都圏版・関西圏・中京圏・福岡圏版 2020年9月
(<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2020/09/30>)

図－7 1都3県、東京23区の賃貸住宅市況図



[参考] 賃貸住宅市況の算出方法について

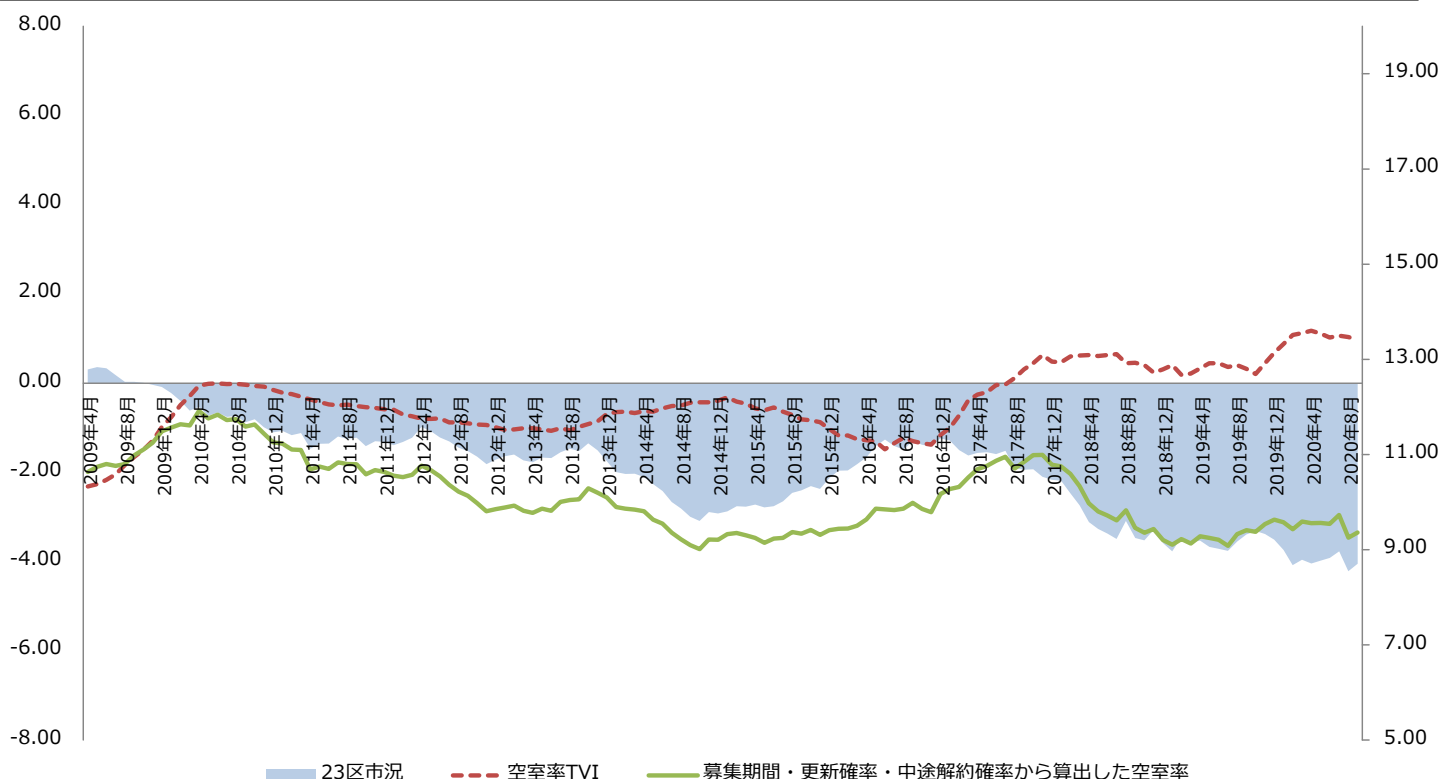
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する、②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の方法にあたる算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）となります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。（図-8 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照）。

空室率TVIは、賃貸住宅の募集賃料及び成約賃料を用いて算出していますが、募集期間および更新確率・中途解約確率は成約賃料に基づいて算出しているため、両者の差異は、利用しているデータ量の違いに基づくものであると考えられます。募集賃料に対し、すべての成約賃料が入手できた場合は、理論上両者の算出結果は同じ値になると考えられます。

募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率がTVIを下回っている場合は、募集期間の長い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が悪い」ことを示します。同様に募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率が空室率TVIを上回っている場合は、募集期間の短い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が良い」ことを示します。

賃貸住宅市況図では、両者の差異が+3以上を「市況が良い」、0～+3を「市況がやや良い」、▲3～0を「市況がやや悪い」、▲3以下を「市況が悪い」としています。また市況のトレンドを、前四半期との差異から、+0.5以上を「上昇」、▲0.5～+0.5を「横ばい」、▲0.5以下を「下降」としています。以下の東京23区の場合、空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率の差異が▲4.05ですので「市況が悪い」としています。また前四半期との差異が▲0.13ですので、トレンドは「横ばい」としています。

図-8 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率



分析：株式会社タス

4. 東京23区ハイクラス賃貸住宅の市場動向

タスでは、賃料の月額㎡単価が4,000円（以下、賃料の月額㎡単価を「円/㎡月」と示します）以上かつ専有面積が40㎡以上のRC造・SRC造の物件をハイクラス賃貸住宅と定義し、これをさらに4,000円/㎡月～5,000円/㎡月、5,000円/㎡月超の2クラスに分類して、定期的に市場動向を公表しています。高級賃貸住宅としては、ケン不動産投資顧問の「家賃30万円/月以上あるいは専有面積100㎡以上」という定義がありますが、5,000円/㎡月超のクラスが、この定義に近いものとなります。

図－9に空室率TVIの推移を示します。5,000円/㎡月超クラスの空室率TVIは、2019年以降はおおむね横ばい傾向推移していましたが2020年2月以降悪化に転じています。供給量の多い4,000～5,000円/㎡月クラスの空室率TVIも同様に2020年2月以降悪化に転じています。

図－10に募集期間の推移を示します。4,000～5,000円/㎡月クラス、5,000円/㎡月超クラスともにおおむね横ばいで推移していますが、これは成約が減少していることに起因しています。2020年9月末時点で4,000～5,000円/㎡月クラスが2.54ヶ月、5,000円/㎡月超クラスが2.61ヶ月です。

図－11に賃料指数の推移を示します。ハイクラス賃貸住宅の賃料は景気動向の影響をより強く受ける傾向にあります。5,000円/㎡月超クラスは、データが少ないため振幅が大きくなっていますが、減少傾向で推移しています。4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は若干上昇傾向ですが、これはテレワーク浸透の影響で、ワークスペースが確保できる住居のニーズが高まっていることが要因と考えられます。

11月下旬から新型コロナウイルスの感染が再拡大しています。また東京23区への人口流入も4月以降、前年同月比で減少となる月が継続しています。今後の推移に注意が必要です。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

図－9 東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI推移

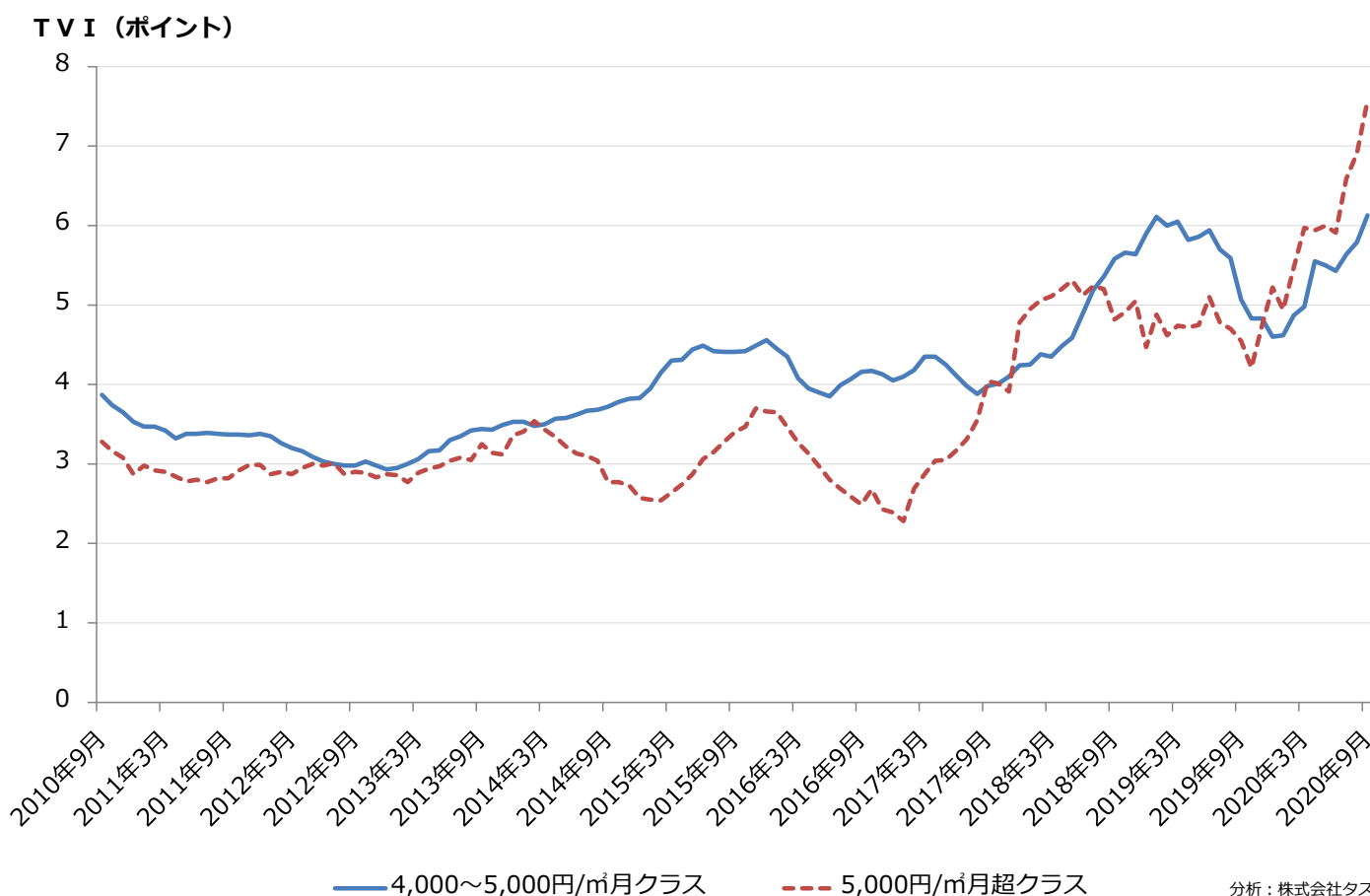


図-10 東京23区ハイクラス賃貸住宅の募集期間推移

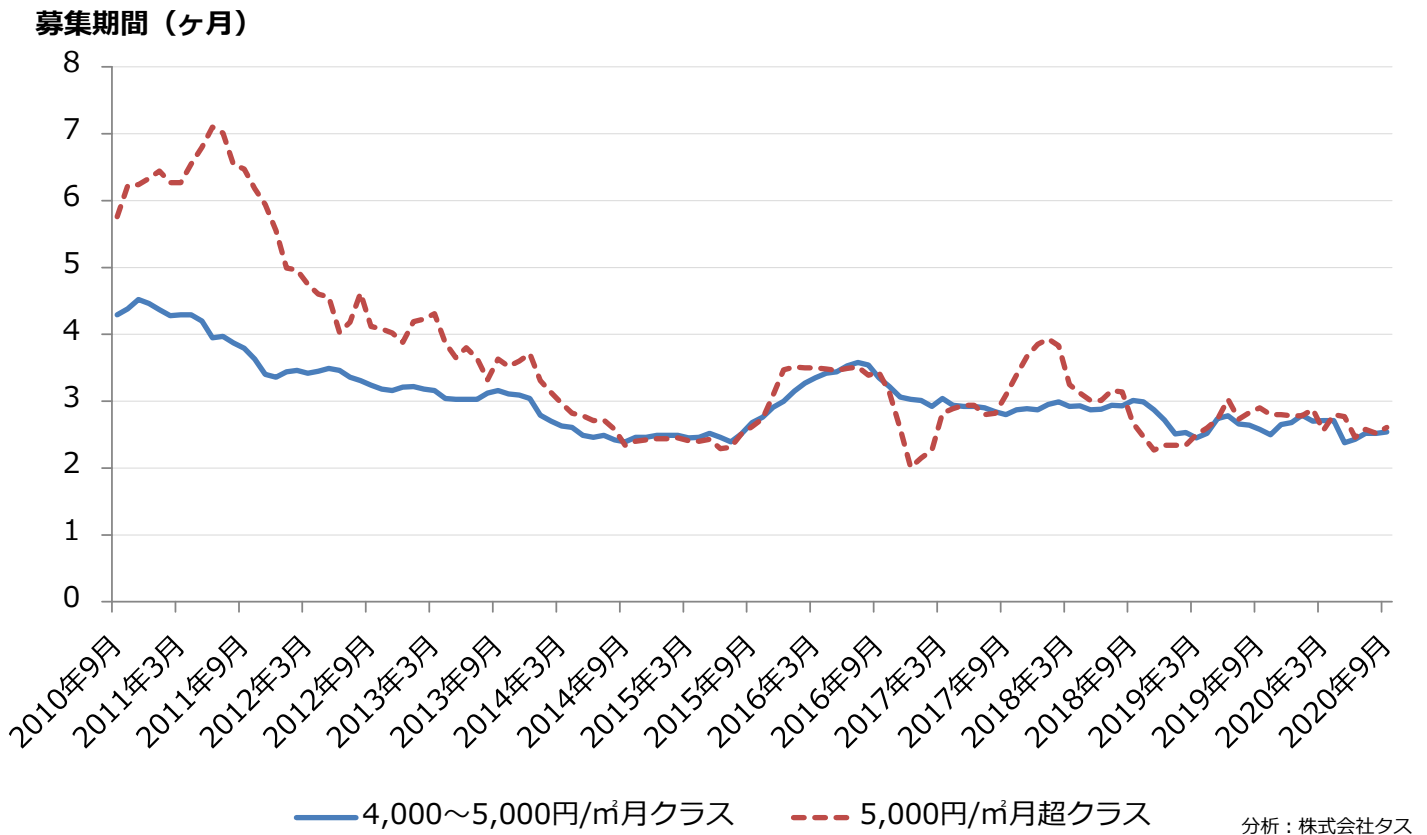
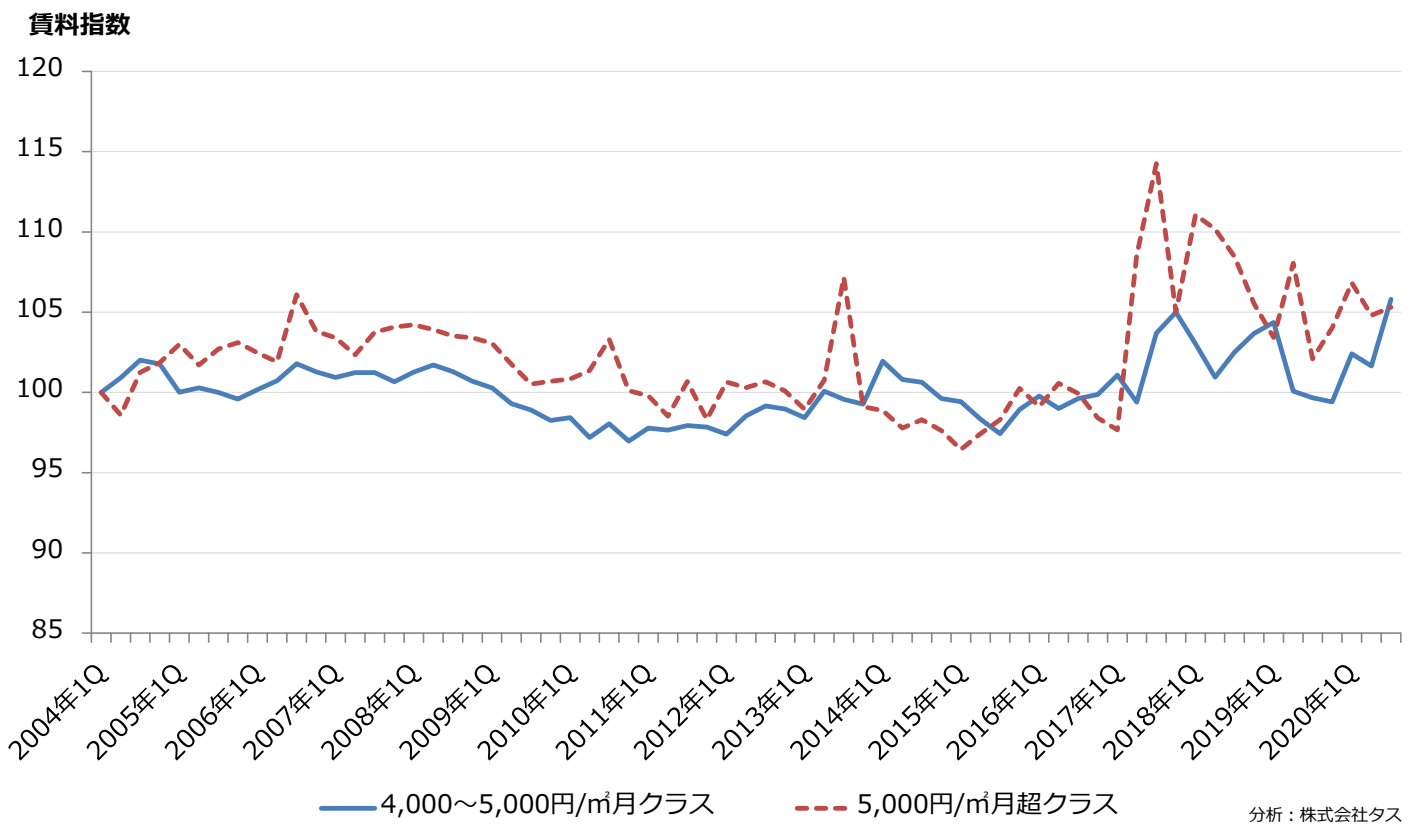


図-11 東京23区ハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移 (2004年1Q=100)



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。

●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。

【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。