

# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年2月

February 2021

1. 2020年12月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2020年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2020年の東京都賃貸住宅市場は54,000戸超の供給過剰

## 1. 2020年12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)	12.84	12.99	13.73	17.23	15.52	14.75
募集期間 (ヶ月)	2.56	2.55	2.68	3.15	3.39	2.36
更新確率 (%)	39.80	39.88	41.04	36.80	38.33	41.27
中途解約確率(%)	42.85	42.81	37.45	49.18	48.70	48.14
賃料指数	108.42	109.30	102.26	101.34	105.92	106.68

2004年1Q=100

分析：株式会社タス

## ■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.26、前年同月比▲0.34、東京23区が前月比▲0.28、前年同月比▲0.15、東京市部が前月比+0.20、前年同月比+0.38です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.26、前年同月比+0.04、東京23区が前月比▲0.29、前年同月比+0.23、東京市部が前月比+0.09、前年同月比+0.23です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.49、前年同月比▲0.68、東京23区が前月比+0.49、前年同月比▲1.09、東京市部が前月比+1.08、前年同月比+1.40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：22.23%、東京23区：19.40%、東京市部：34.87%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。※トピックス参照
- 募集期間は東京都が前月比▲0.03、東京23区が前月比▲0.03、東京市部が前月比+0.06です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲1.00、中途解約確率が同+1.38、東京市部は更新確率が前月比+1.88、中途解約確率が同▲2.40です。
- 賃料指数は東京23区が前期比▲1.73、東京市部が同+0.12です。

## ■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.72です。マンション系は、前月比▲0.07、前年同月比▲0.44です。アパート系は、前月比▲0.30、前年同月比▲0.92です。なお、アパート率は60.91%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▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.98、中途解約確率は前月比▲1.13です。
- 賃料指数は前期比+0.13です。

## ■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.36、前年同月比▲0.73です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.42です。アパート系は、前月比▲0.22、前年同月比+1.17です。なお、アパート率は47.46%です。
- 募集期間は前月比+0.09です。
- 更新確率は前月比+0.22、中途解約確率は前月比▲0.22です。
- 賃料指数は前期比+1.87です。

## ■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.19、前年同月比▲0.71です。マンション系は、前月比+0.16、前年同月比▲0.10です。アパート系は、前月比▲0.34、前年同月比▲2.76です。なお、アパート率は42.44%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▲1.06です。
- 更新確率は前月比+0.42、中途解約確率は前月比+0.84です。
- 賃料指数は前期比+1.41です。

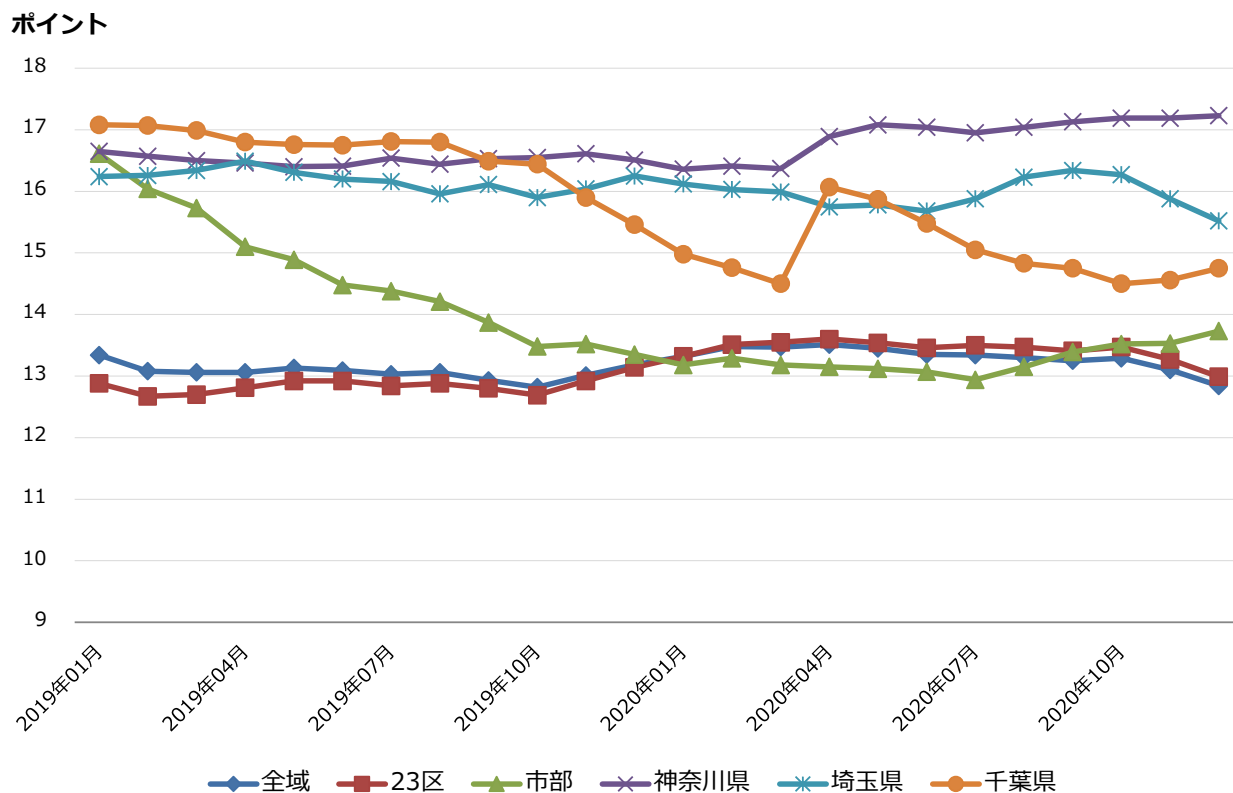
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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			
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
2020年12月	12.84	12.99	13.73	17.23	15.52	14.75

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

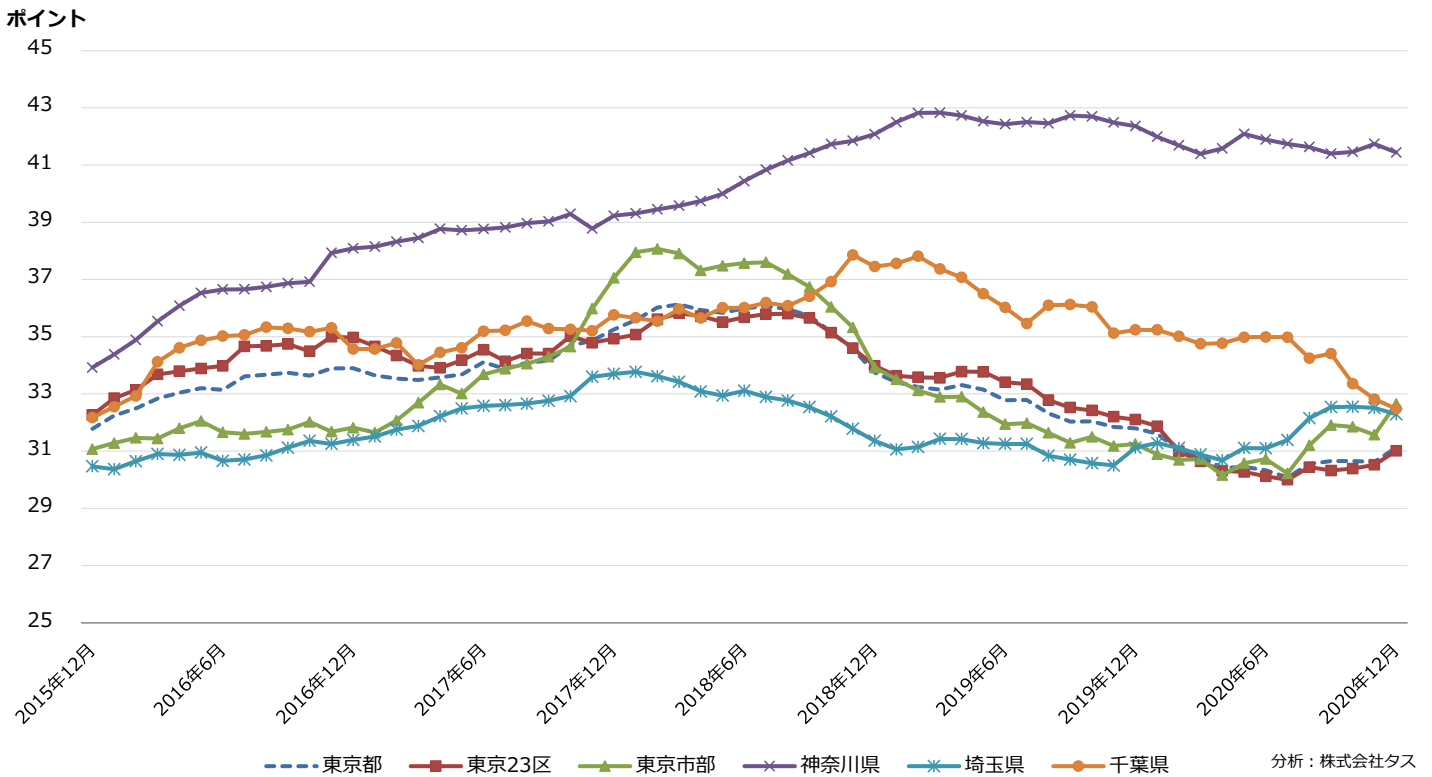
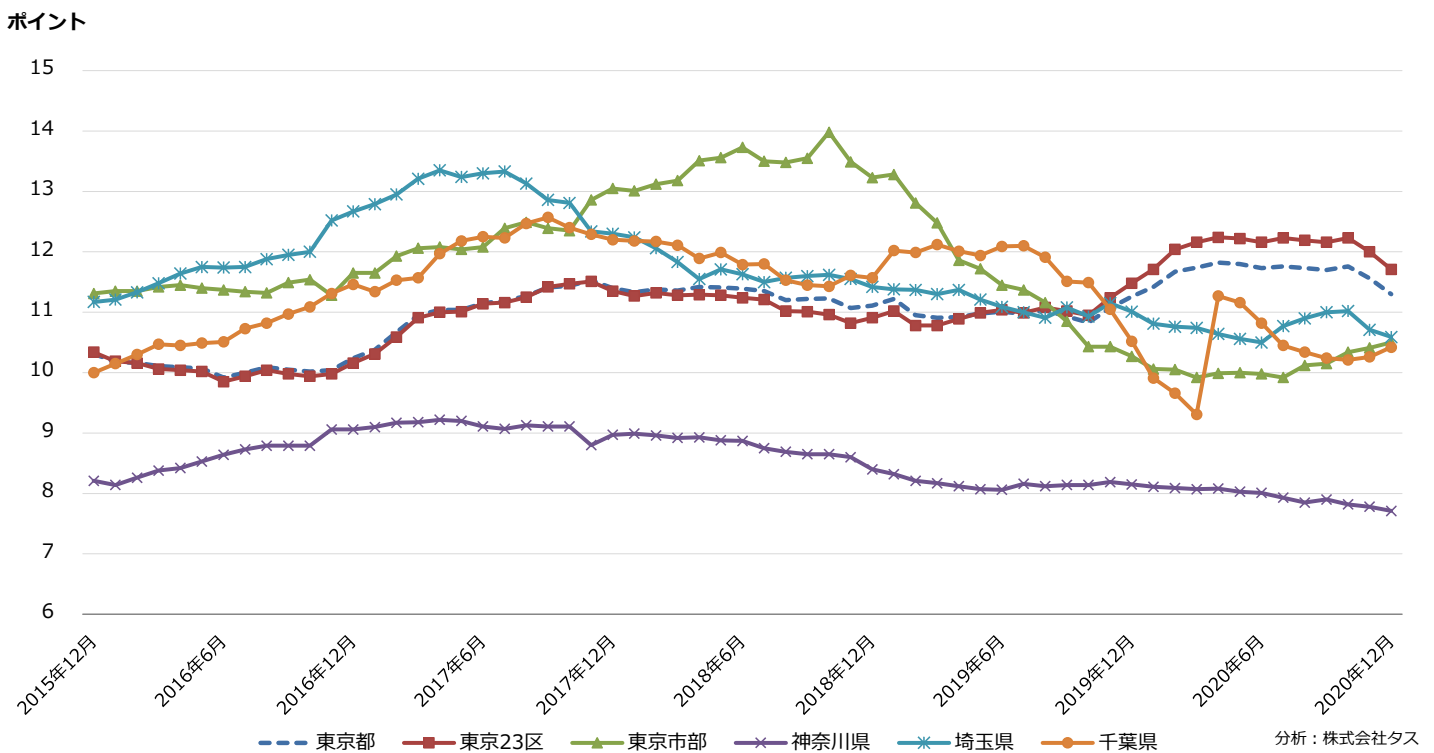


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 2. 2020年12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)	9.39	13.58	13.04	17.26	24.75	10.51
募集期間 (ヶ月)	4.81	5.43	6.16	6.00	8.22	5.09
更新確率 (%)	32.98	38.34	47.77	39.15	50.51	49.03
中途解約確率 (%)	56.30	48.85	40.15	50.84	39.87	40.32
賃料指数	107.11	108.15	107.71	105.76	99.31	112.73
<small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>						

分析：株式会社タス

## ■大阪府

- ・空室率TVIは前月比+0.09、前年同月比+0.20です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.06、前年同月比+0.10です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.38、前年同月比+0.52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16.00%です。
- ・募集期間は前月比▲0.03です。
- ・更新確率は前月比▲2.78、中途解約確率は前月比+3.41です。
- ・賃料指数は前期比+0.21です。

## ■京都府

- ・空室率TVIは前月比+0.19、前年同月比+0.89です。マンション系は、前月比+0.16、前年同月比+0.71です。  
アパート系は、前月比+0.45、前年同月比+2.96です。なお、アパート率は21.80%です。
- ・募集期間は前月比+0.03です。
- ・更新確率は前月比+1.83、中途解約確率は前月比▲1.38です。
- ・賃料指数は前期比+0.30です。

## ■兵庫県

- ・空室率TVIは前月比+0.07、前年同月比+0.62です。マンション系は、前月比+0.04、前年同月比+0.45です。  
アパート系は、前月比+0.16、前年同月比+1.18です。なお、アパート率は29.78%です。
- ・募集期間は前月比+0.01です。
- ・更新確率は前月比▲0.49、中途解約確率は前月比+0.08です。
- ・賃料指数は前期比+0.09です。

## ■愛知県

- ・空室率TVIは前月比+0.27、前年同月比+2.59です。マンション系は、前月比+0.28、前年同月比+2.79です。  
アパート系は、前月比+0.31、前年同月比+1.53です。なお、アパート率は29.27%です。
- ・募集期間は前月比▲0.02です。
- ・更新確率は前月比▲0.86、中途解約確率は前月比+0.69です。
- ・賃料指数は前期比+0.19です。

## ■静岡県

- ・空室率TVIは前月比+0.31、前年同月比+1.13です。マンション系は、前月比+0.27、前年同月比+1.71です。  
アパート系は、前月比+0.45、前年同月比▲0.32です。なお、アパート率は39.09%です。
- ・募集期間は前月比+0.09です。
- ・更新確率は前月比+1.12、中途解約確率は前月比▲0.16です。
- ・賃料指数は前期比▲0.25です。

## ■福岡県

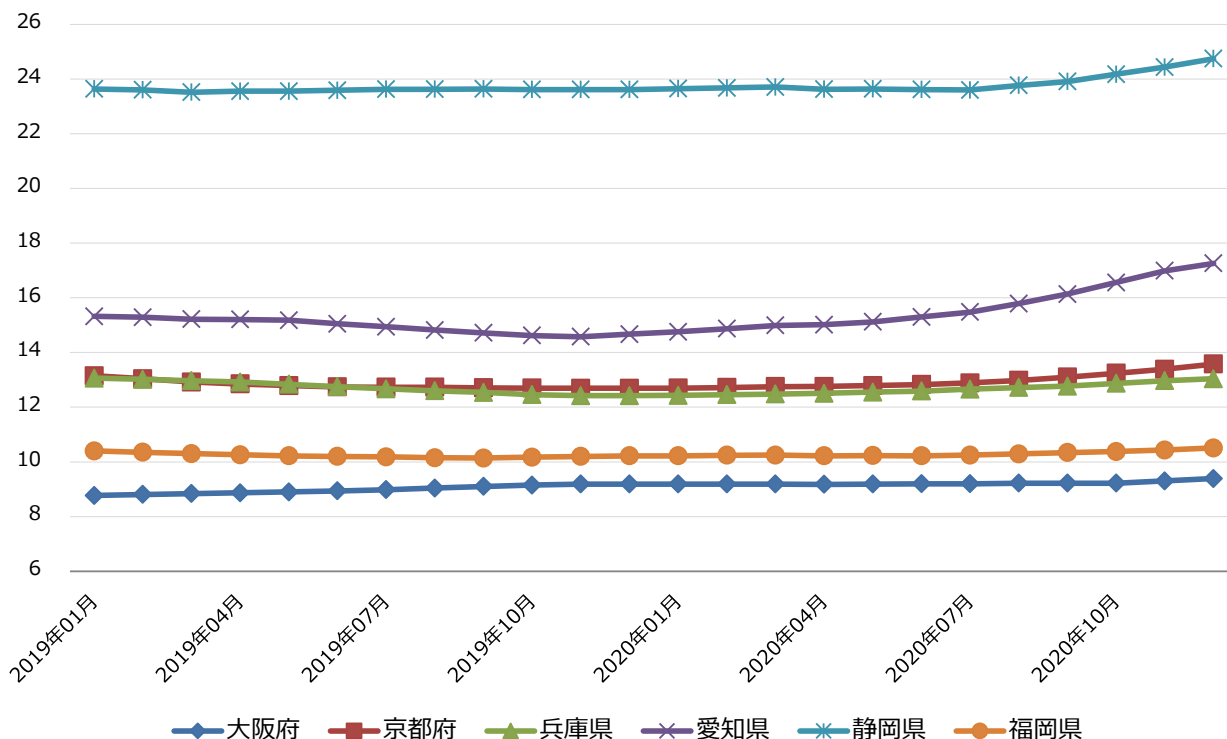
- ・空室率TVIは前月比+0.08、前年同月比+0.29です。マンション系は、前月比+0.08、前年同月比+0.45です。  
アパート系は、前月比+0.07、前年同月比+0.21です。なお、アパート率は33.98%です。
- ・募集期間は前月比▲0.06です。
- ・更新確率は前月比▲0.18、中途解約確率は前月比+0.46です。
- ・賃料指数は前期比+0.18です。

※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）

ポイント



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2020年12月	9.39	13.58	13.04	17.26	24.75	10.51

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

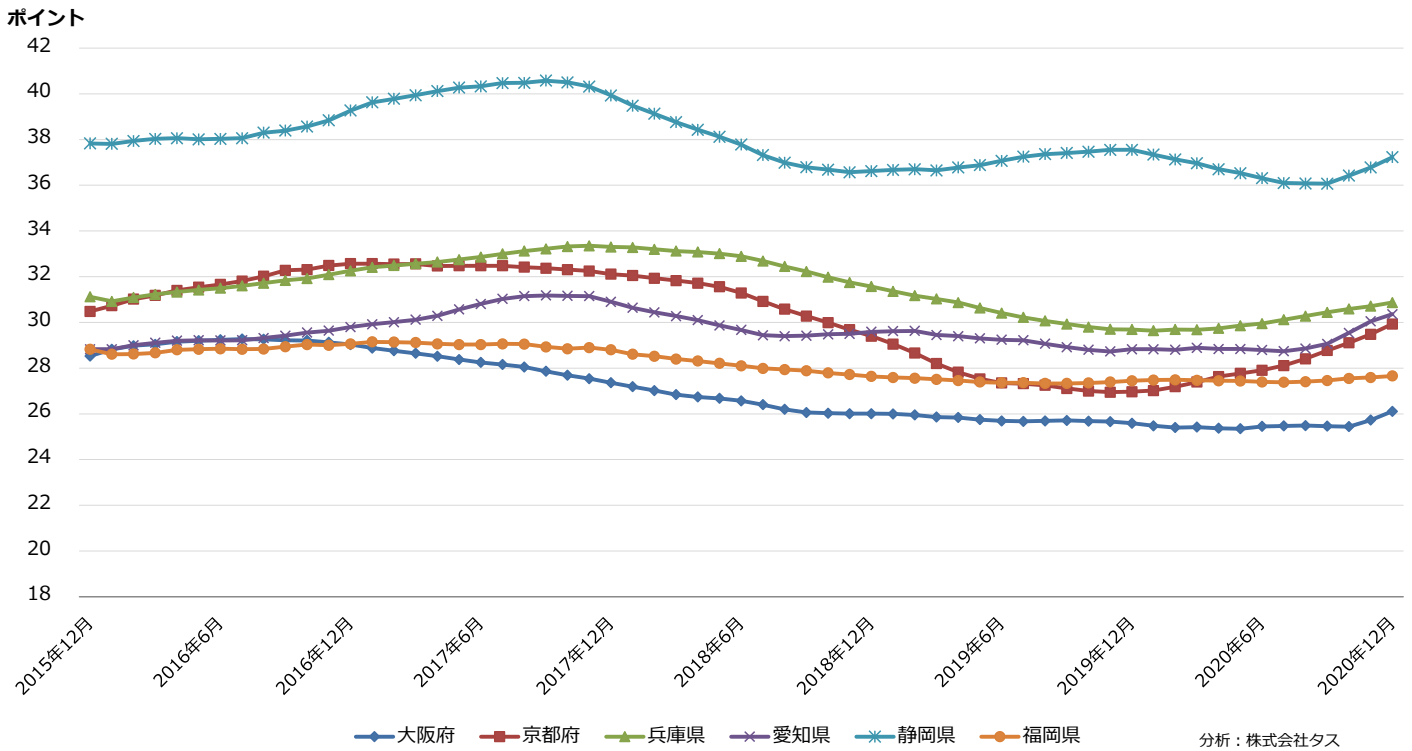
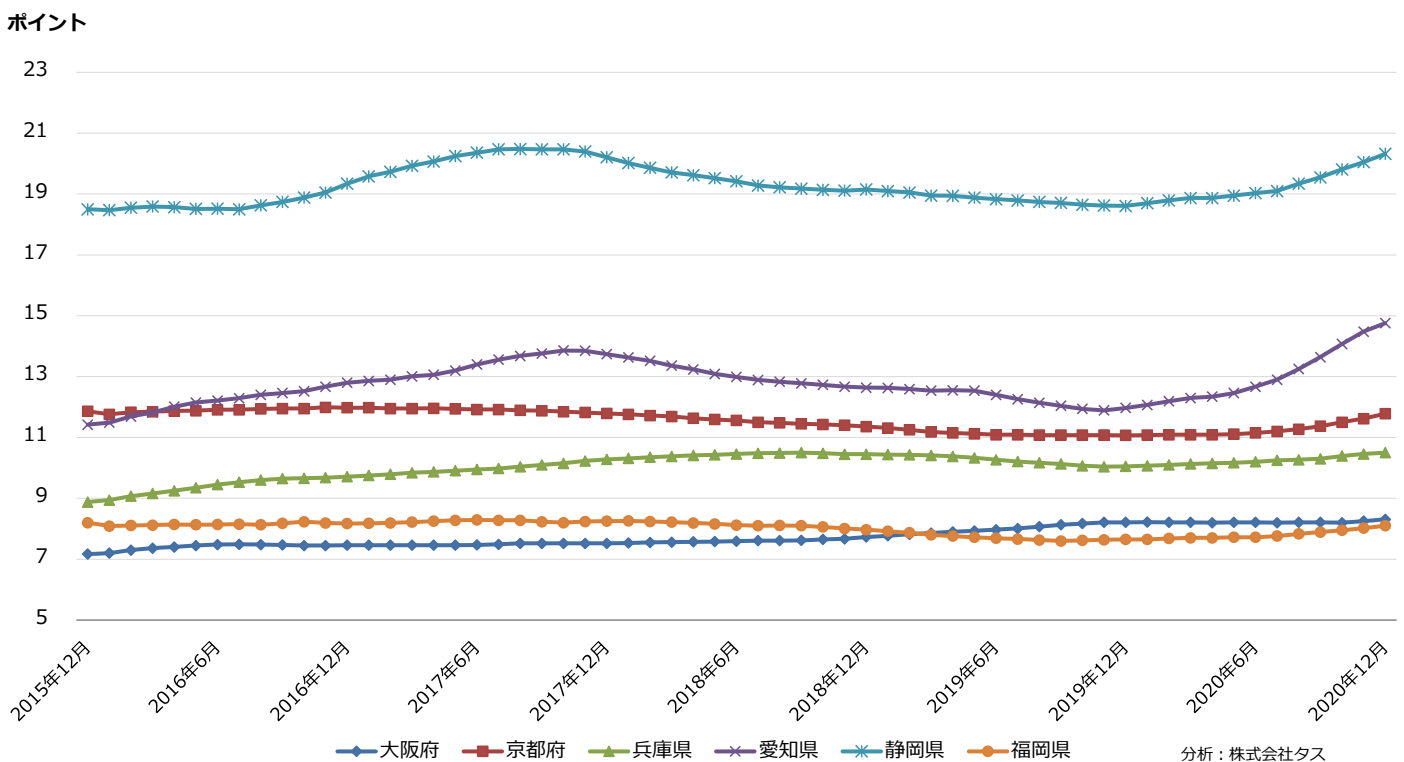


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



### 3. 2020年の東京都賃貸住宅市場は54,000戸超の供給過剰

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受け、東京都への人口流入が減少しています。東京23区は、2019年の人口増加が83,991人だったのに対し、2020年は2,154人と激減しました。1月～3月までは例年通り約28,000人の増加でしたので、4月以降に約26,000人減少したことになります。

一方で、東京市部は2019年の11,215人に対し2020年は7,295人と減少幅は小幅にとどまっています。

住宅市場に影響する世帯数の増加幅については、東京23区は、2019年は78,872世帯増加したのに対し、2020年は22,381世帯の増加にとどまっています。こちらも3月までは約30,000世帯の増加でしたので、4月以降に約7,500世帯減少したことになります。東京市部は2019年が21,653世帯増加だったのに対し2020年は20,453世帯の増加と、ほぼ昨年並みでした。東京都全体では2020年は42,834世帯の増加で、世帯数の増加は、2019年の約4割にとどまりました。

これに対して、2020年の東京都の住宅売買市場はどのような状況だったのでしょうか。まず新築マンションですが、不動産経済研究所の「首都圏マンション市場動向－2020年のまとめ－」によると、東京都で販売された新築マンションは14,153戸（東京23区は前年比▲20.6%の10,911戸、東京市部は同+27.8%の3,242戸）です。このうち契約に至ったのは10,886戸（東京23区は累積契約率が81.2%の8,863戸、東京市部が同62.4%の2,023戸）でした。

次に中古マンションですが、東日本不動産流通機構（レインズ東日本）の「月例マーケットウォッチ」によると、東京都で成約した中古マンションは18,654戸です。成約数は、最初の緊急事態宣言が発出された4月、5月に大きく減少しましたが、10月、11月に繰上需要で盛り返した結果、前年比▲6.5%にとどまりました。

戸建市場はどのような状況だったのでしょうか。同じく東日本不動産流通機構の「月例マーケットウォッチ」によると、東京都の新築分譲戸建ての成約数は前年比+9.5%の1,555戸、中古戸建ての成約数は同▲2.1%の3,670戸です。一方で、国土交通省「住宅着工統計」によると、2020年の東京都の持家（注文住宅）着工数は前年比▲3.7%の15,258戸にとどまりました。テレワークを導入する企業が増加したことから戸建が人気となったという記事を多く見かけますが、東京都内では今一つ盛り上がりには欠けていたようです。

以上をまとめると、2020年の住宅売買市場の成約数の合計は50,023戸となり、これだけで、東京都で増加した世帯数を超えています。さて、これらの住宅を購入した世帯のうち住み替え前に賃貸住宅に居住していた世帯はどのくらいいるのでしょうか。国土交通省の「令和元年度住宅市場動向調査報告書」によると、住み替え前に民間賃貸住宅、社宅・寮・公務員住宅、公営住宅、都市再生機構または公社などの賃貸住宅に居住していた割合は、新築住宅購入者の70.4%、中古住宅購入者の64.8%、注文住宅購入者の64.3%です。これを用いることで、2020年の東京都の住宅購入者で、住み替え前に賃貸住宅に居住していた世帯は33,036世帯であったと推計できます。

（図－7）したがって、2020年に東京都で増加した世帯のすべてが賃貸住宅に入居したと仮定しても、賃貸住宅の需要は9,798世帯しか増加しなかったことになります。

図－7 2020年の東京都における売買戸数と従前賃貸住宅世帯数の推計

	新築マンション	中古マンション	新築分譲戸建	中古戸建	注文住宅（持家）
2020年成約数	10,886	18,654	1,555	3,670	15,258
従前賃貸住宅割合	70.4%	64.8%	70.4%	64.8%	64.3%
従前賃貸住宅世帯数	7,664	12,088	1,095	2,378	9,811

不動産経済研究所「首都圏マンション市場動向－2020年のまとめ－」、東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」、国土交通省「住宅着工統計」国土交通省「令和元年度住宅市場動向調査報告書」からタスが分析

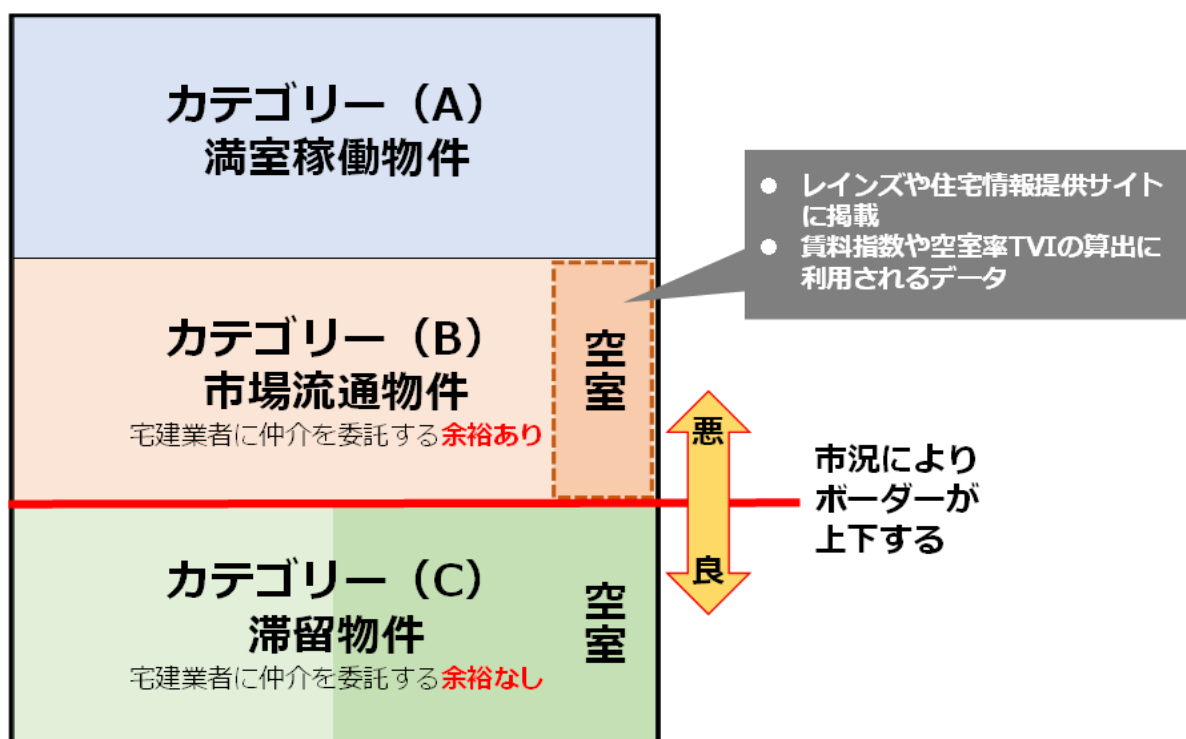


一方で、賃貸住宅の供給はどのような状況だったのでしょうか。国土交通省の「住宅着工統計」によると、東京都における貸家着工数は2019年が64,261戸、2020年が64,602戸でした。賃貸住宅が着工されてから供給までタイムラグが存在しますが、過去2年間着工数がほぼ同じペースであることを考慮すると、2020年に東京都で市場に新規供給された賃貸住宅は64,000戸強であったと考えられます。これに対して前述したように、需要の増加は、最大でも10,000戸弱ですので、2020年の東京都賃貸住宅市場は、54,000戸超の供給過多だったことになります。1棟100戸の賃貸マンション540棟分超です。ところが、これだけ供給過剰になっているにもかかわらず、現在のところ、東京都の賃貸住宅指標への影響はほとんど見られません。なぜでしょうか？ 答えは日本独特の賃貸住宅市場の構造にあります。

需要に比較して供給量の多い日本の賃貸住宅市場は3層に分かれています。カテゴリー（A）満室稼働している賃貸住宅、カテゴリー（B）空室はあるが宅建業者に仲介の委託をしている賃貸住宅（市場流通物件）、そしてカテゴリー（C）空室はあるが宅建業者に仲介の委託をする余裕のない賃貸住宅（滞留物件）の3層です。

一般に、賃貸住宅市場として認識されているのはカテゴリー（A）とカテゴリー（B）のみです。換言すれば、勝ち組の賃貸住宅のみが市場で認識される仕組みになっているのです。例えば賃貸住宅の賃料指数は募集物件データを用いて分析されます。このデータはカテゴリー（B）に含まれる物件の空室データ、すなわち賃貸住宅のオーナーが宅建業者に仲介の委託を行い、宅建業者がレインズや住宅情報提供会社（アットホーム、SUUMO、HOME'S等）に登録した物件のみのデータです。賃貸住宅の募集を宅建業者に委託する際には、仲介手数料や広告料（A D）が必要となります。また空室であっても維持管理費は発生します。市況が悪化すると、競争力がない物件のオーナーは、これらの費用負担が困難になり、物件の仲介を取り下げはじめます。こうして市場競争力の低い物件が、カテゴリー（B）からカテゴリー（C）に移動していきます。一方で市況が好転すると、まずカテゴリー（B）の物件が活況となり、それがカテゴリー（C）の上位に位置する物件に波及します。このように市況によってカテゴリー（B）とカテゴリー（C）間のボーダーが上下することになります。（図－8）市況が悪くなったときにはボーダーが

図－8 賃貸住宅市場の構造



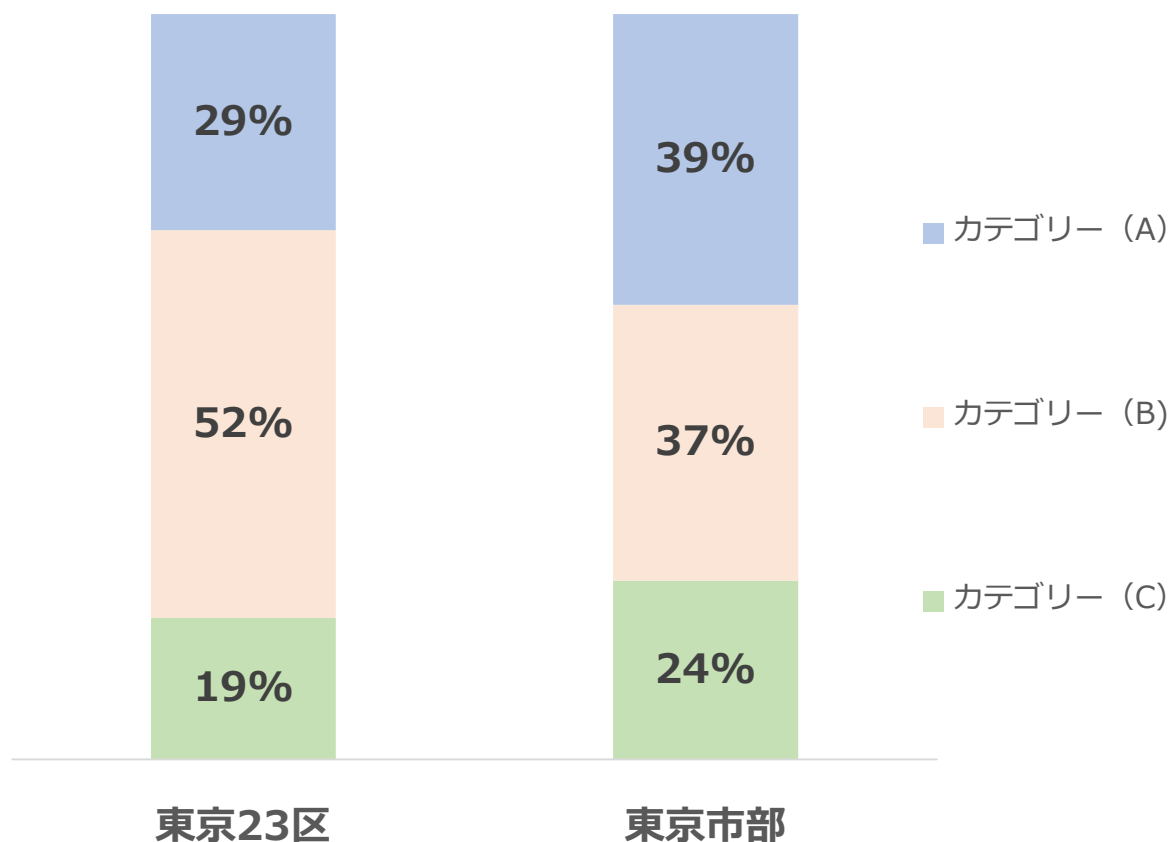
上昇することにより、カテゴリー（B）には競争力の高い物件のみが残ることになります。したがって、このデータを用いて分析する賃料指数や空室率は、市況が悪くなった後もしばらく悪化せずに持ちこたえます。これが、賃料指数の悪化が景気動向から遅延する仕組みです。ちなみに、2013年の住宅土地統計調査をベースとした推計では、カテゴリー（C）物件の賃貸住宅全体に占める割合は、東京23区が19%、東京市部が24%です。（図－9）

新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて、東京都への人口流入が激減した2020年4月以降、カテゴリー（C）へ移動した物件が増加している可能性が高いと考えられます。そこで、需要と供給および現状の空室率TVIの推移に基づき、東京都で2020年に市場から離脱（カテゴリー（C）への移動+除却）した戸数を分析しました。結果として約45,500戸（東京23区：約41,000戸、東京市部：約4,500戸）が市場から離脱している可能性があることが推計できました。世帯数が減少した東京23区では、4月以降は例年の1.5倍強の賃貸住宅が市場から離脱したと考えられます。これらの物件の賃料は下落している可能性がありますが、分析データには組み込まれないため、賃料指数には影響を及ぼしません。

一般に、賃貸住宅は賃料収入のボラティリティが小さいことから、オフィス物件等に比較して安全であるといわれます。これは、カテゴリー（A）の物件とカテゴリー（B）の上位に位置する物件（例えばJ-REITに組み込まれているような物件）には当てはまるが、賃貸住宅市場にあるすべての物件に当てはまる訳ではない、ということに注意する必要があります。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

図－9 東京都のカテゴリー別割合



総務省「2013年住宅土地統計調査」からタスが分析

## 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。

$$\begin{aligned} T V I &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \Sigma \text{募集戸数} \div \Sigma \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

## 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](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。