

# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年5月

May 2021

1. 2021年3月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2021年3月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2020年度の東京都賃貸住宅の供給過剰は6.5万戸超に拡大  
～ほとんどが東京23区に集中している可能性

## 1. 2021年3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)	12.79	13.04	13.90	18.00	15.45	14.84
募集期間 (ヶ月)	2.59	2.57	2.74	3.06	3.19	2.30
更新確率 (%)	41.58	40.75	46.73	38.29	37.14	38.04
中途解約確率(%)	40.45	40.59	35.49	46.65	48.45	45.18
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	110.00	111.17	100.83	101.38	105.29	104.99

分析：株式会社タス

## ■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.12、前年同月比▲0.68、東京23区が前月比+0.14、前年同月比▲0.51、東京市部が前月比+0.21、前年同月比+0.72です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.15、前年同月比▲0.44、東京23区が前月比+0.15、前年同月比▲0.48、東京市部が前月比+0.18、前年同月比+0.91です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.18、前年同月比+0.97、東京23区が前月比+0.22、前年同月比+1.68、東京市部が前月比+0.30、前年同月比+1.94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：22.17%、東京23区：19.40%、東京市部：35.65%です。住宅需要が大きく減少した東京23区では、繁忙期にもかかわらず空室率TVIが上昇しています。東京市部においても、大学がオンライン授業となっている影響が現れています。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.01、東京23区が前月比▲0.02、東京市部が前月比+0.05です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.51、中途解約確率が同▲0.03、東京市部は更新確率が前月比+4.09、中途解約確率が同▲1.20です。
- 賃料指数は、東京都が前期比+1.51、東京23区が+1.79、東京市部が▲1.44です。

## ■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.38、前年同月比+1.63です。マンション系は、前月比+0.12、前年同月比▲0.16です。アパート系は、前月比+0.42、前年同月比+1.17です。なお、アパート率は62.05%です。アパート率が上昇傾向にあるため、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っています。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.81、中途解約確率は前月比▲1.31です。
- 賃料指数は、前期比+0.04です。

## ■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比▲0.54です。マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲0.23です。アパート系は、前月比+0.11、前年同月比+1.59です。なお、アパート率は48.10%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▲2.37です。
- 賃料指数は、前期比▲0.63です。

## ■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.34です。マンション系は、前月比+0.09、前年同月比+1.39です。アパート系は、前月比+0.26、前年同月比▲2.37です。なお、アパート率は42.46%です。2019年の台風15号、19号の対策で設けられた賃貸型応急住宅による影響はほぼなくなりました。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+1.39、中途解約確率は前月比▲4.17です。
- 賃料指数は、前期比▲1.68です。

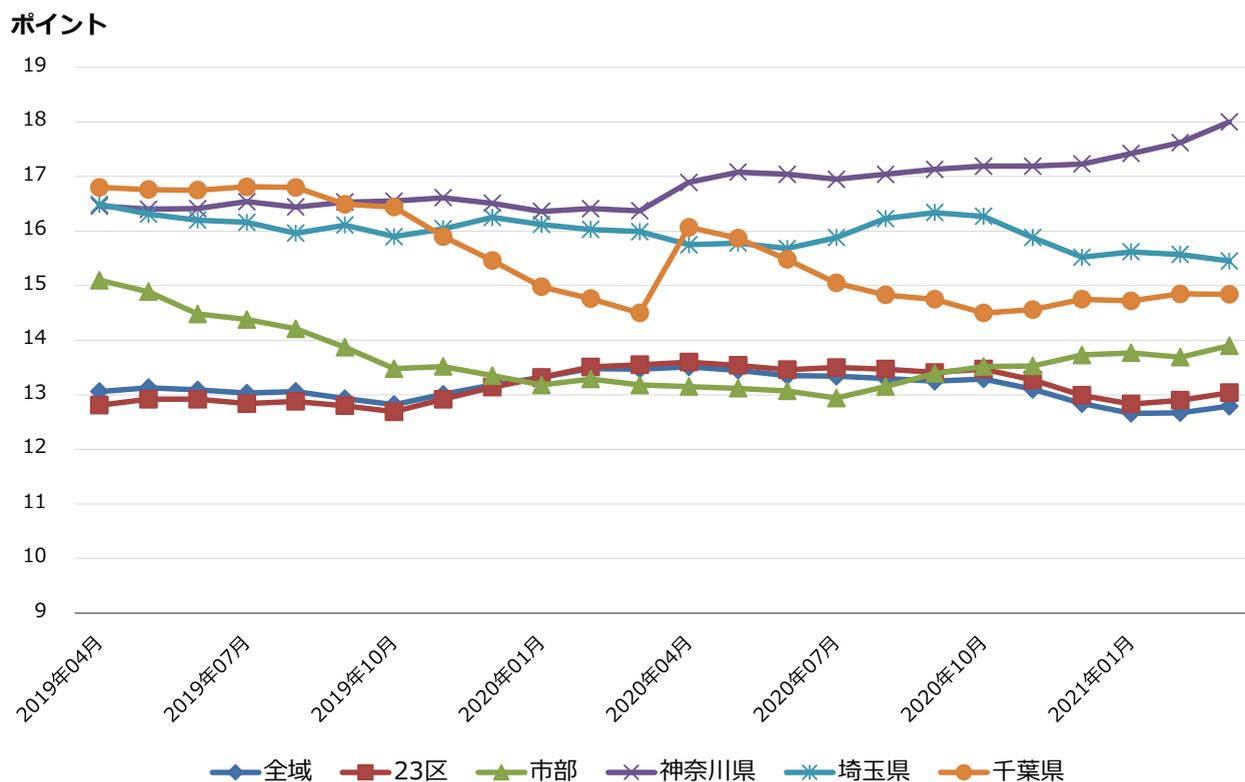
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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
2021年01月	12.66	12.83	13.77	17.42	15.62	14.72
2021年02月	12.67	12.90	13.69	17.62	15.57	14.85
2021年03月	12.79	13.04	13.90	18.00	15.45	14.84

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

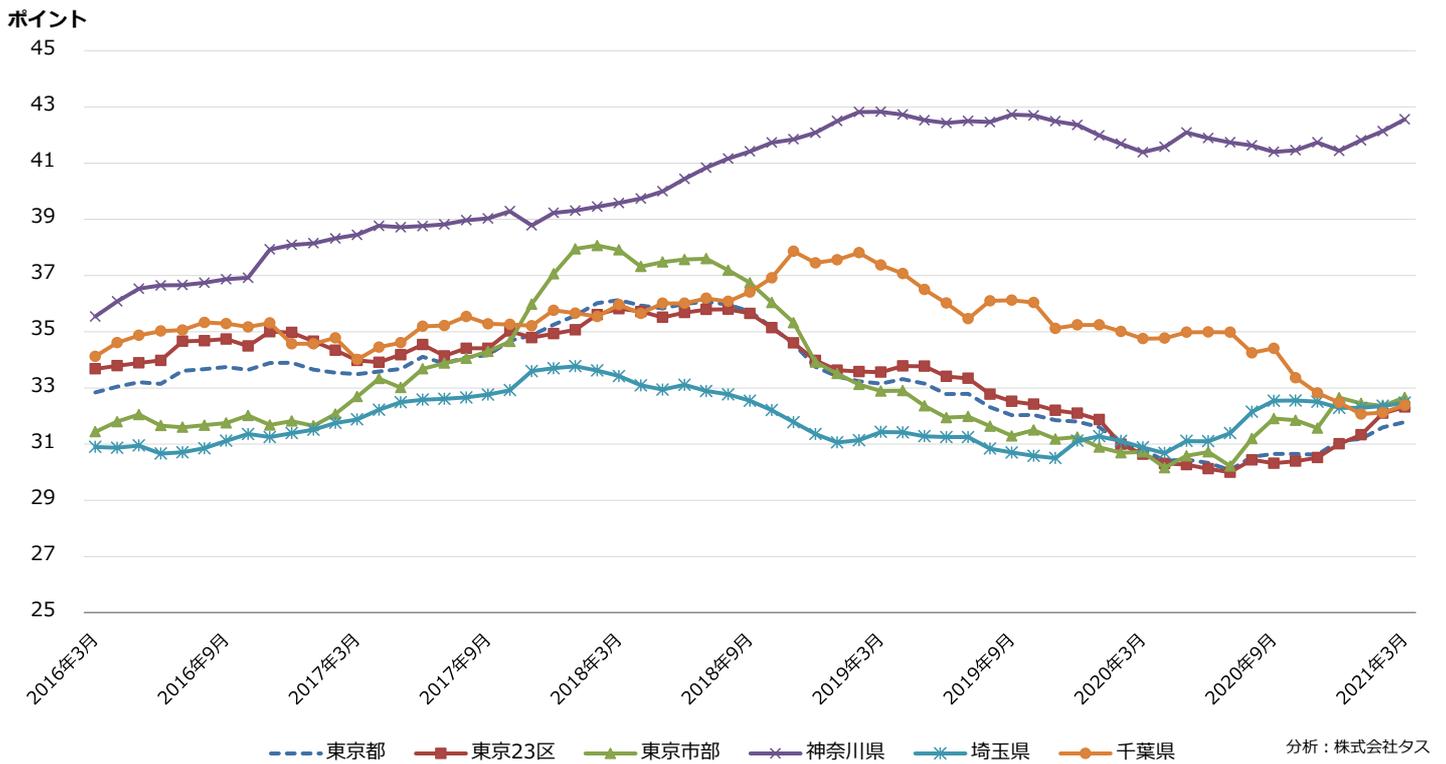
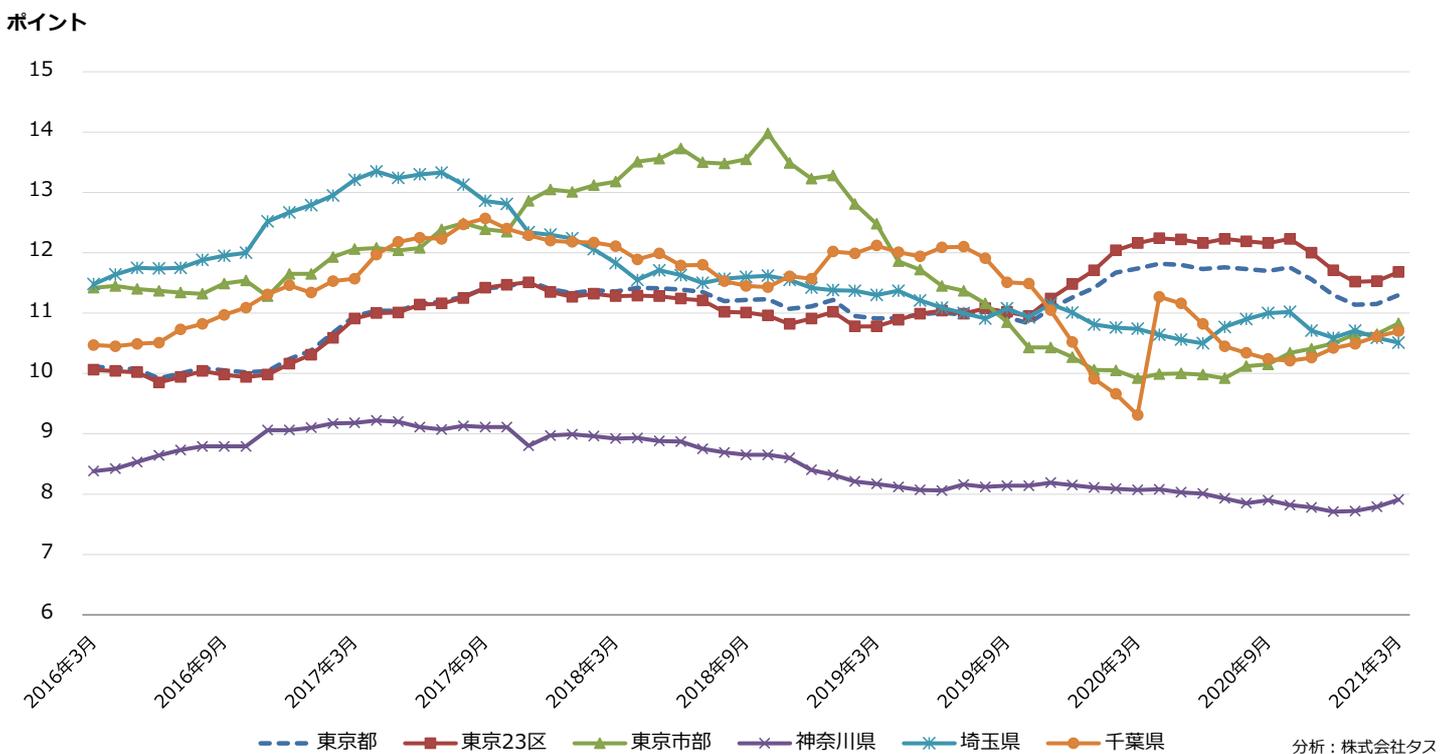


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 2. 2021年3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)	9.59	14.06	13.20	17.99	25.65	10.81
募集期間 (ヶ月)	4.81	5.23	6.04	5.99	8.34	5.25
更新確率 (%)	26.33	35.59	47.41	35.31	48.76	48.34
中途解約確率 (%)	61.97	48.93	41.12	53.96	42.51	39.50
賃料指数	107.62	108.31	108.63	105.77	99.50	113.44

関西圏：2009年1Q=100  
中京圏、福岡県：2010年4Q=100

分析：株式会社タス

## ■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.07、前年同月比+0.40です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.04、前年同月比+0.20です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.34、前年同月比+1.72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16.38%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲2.90、中途解約確率は前月比+1.37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+0.16、前年同月比+1.31です。マンション系は、前月比+0.13、前年同月比+1.09です。  
アパート系は、前月比+0.39、前年同月比+3.68です。なお、アパート率は21.77%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比▲1.46、中途解約確率は前月比+0.66です。
- 賃料指数は前期比+0.17です。

## ■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比+0.72です。マンション系は、前月比+0.02、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+1.71です。なお、アパート率は29.74%です。
- 募集期間は前月比▲0.07です。
- 更新確率は前月比▲0.34、中途解約確率は前月比+0.53です。
- 賃料指数は前期比+0.91です。

## ■愛知県

- 空室率TVIは前月比+0.26、前年同月比+3.00です。マンション系は、前月比+0.24、前年同月比+3.14です。  
アパート系は、前月比+0.46、前年同月比+2.69です。なお、アパート率は28.95%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比▲1.49、中途解約確率は前月比+1.09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+0.33、前年同月比+1.94です。マンション系は、前月比+0.22、前年同月比+2.08です。  
アパート系は、前月比+0.72、前年同月比+2.17です。なお、アパート率は39.05%です。
- 募集期間は前月比+0.10です。
- 更新確率は前月比▲0.60、中途解約確率は前月比+0.41です。
- 賃料指数は前期比+0.19です。

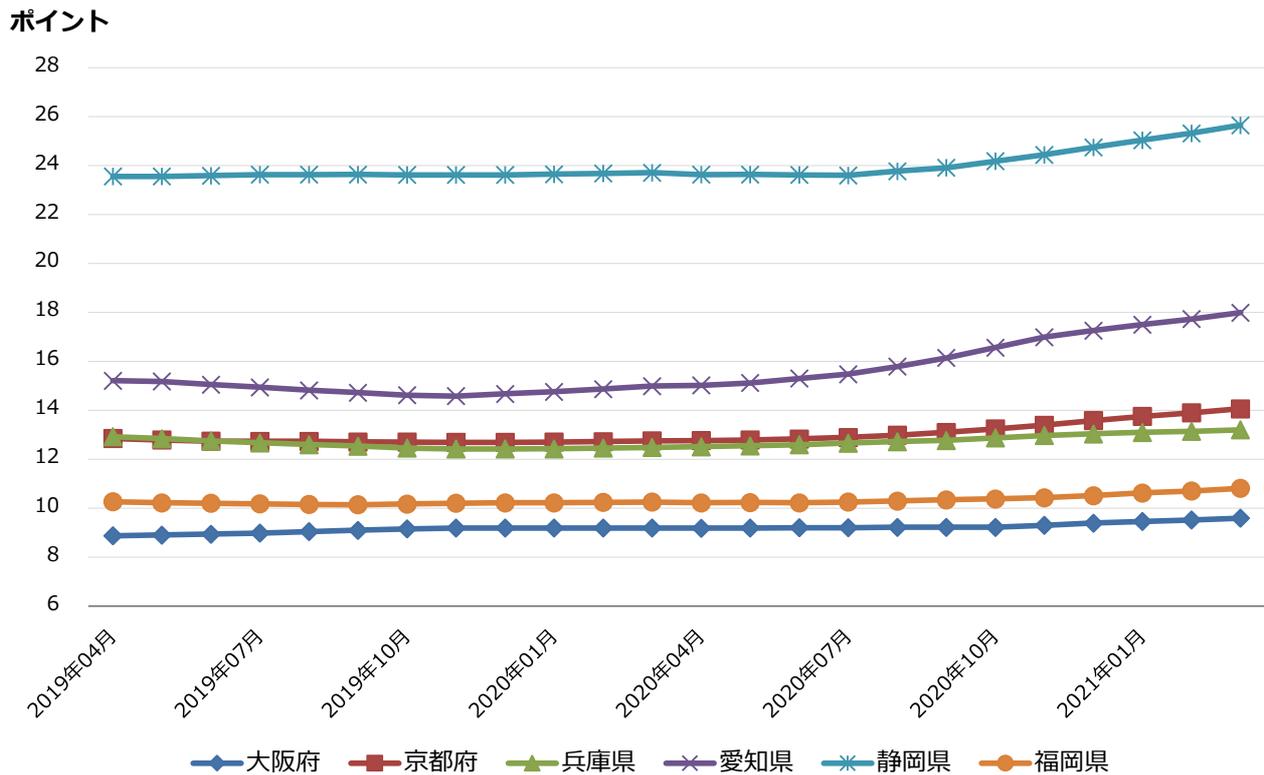
## ■福岡県

- 空室率TVIは前月比+0.11、前年同月比+0.56です。マンション系は、前月比+0.11、前年同月比+0.70です。  
アパート系は、前月比+0.21、前年同月比+0.66です。なお、アパート率は33.81%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比+0.15、中途解約確率は前月比▲0.50です。
- 賃料指数は前期比+0.71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
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
2021年01月	9.46	13.75	13.10	17.50	25.04	10.62
2021年02月	9.52	13.90	13.14	17.73	25.32	10.70
2021年03月	9.59	14.06	13.20	17.99	25.65	10.81

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

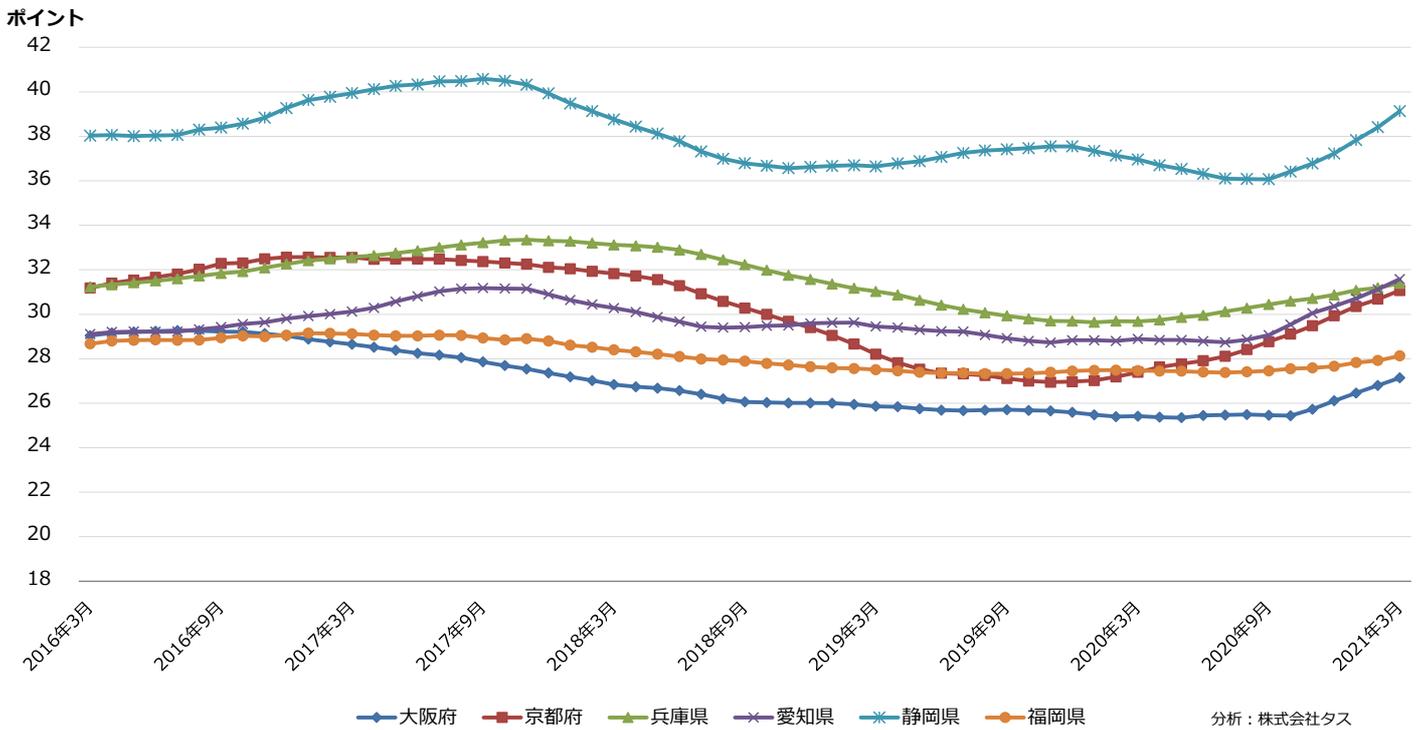
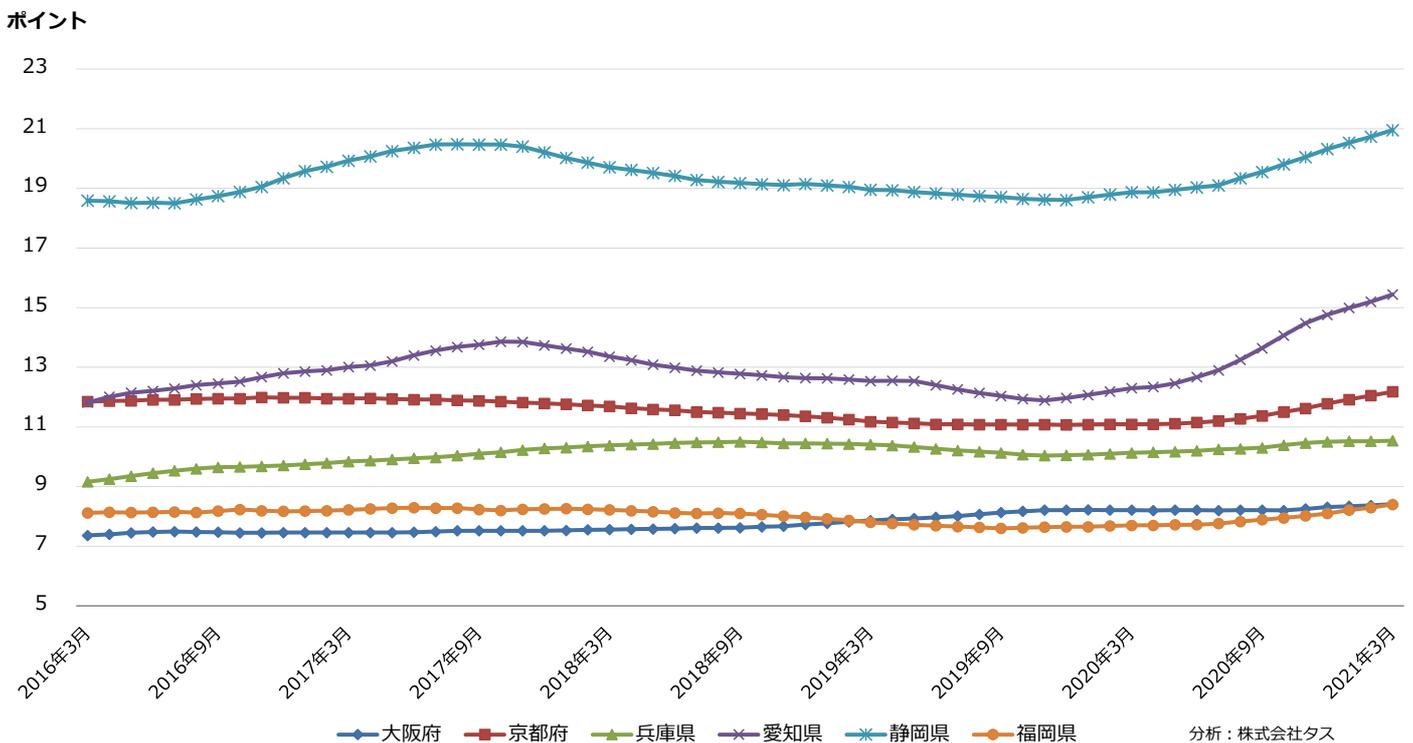


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



### 3. 2020年度の東京都賃貸住宅の供給過剰は6.5万戸超に拡大～ほとんどが東京23区に集中している可能性

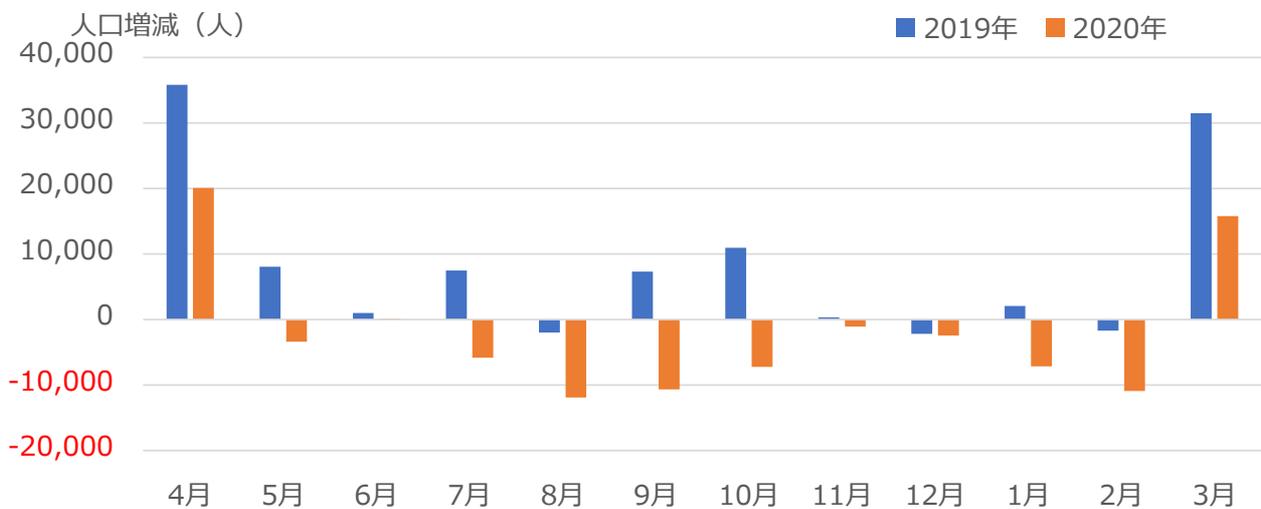
2021年5月31日発行

TAS

2020年暦年では、東京都の賃貸住宅市場は54,000戸超の供給過剰<sup>(※1)</sup>でした。ただしこれは、新型コロナウイルスの影響がほとんど見られなかった2020年1月～3月を含んだ数字です。そこで今回は2020年度(2020年4月～2021年3月)の東京都賃貸住宅市場にコロナ禍が及ぼした影響について分析します。

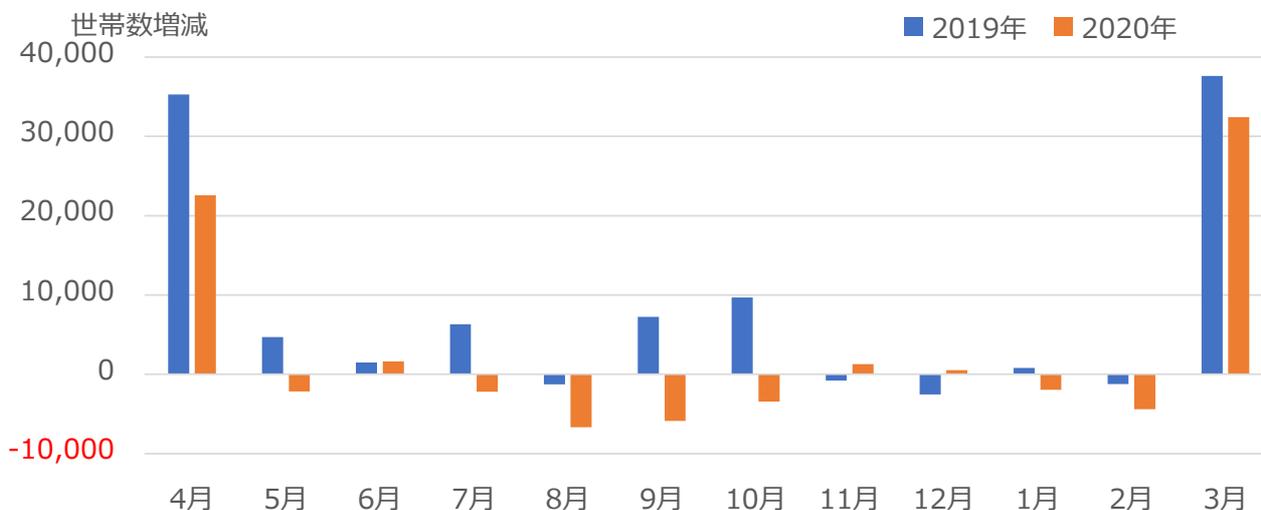
まず全体像からみていきましょう。図-7に東京都(郡部、島部除く)の2019年度と2020年度の月次人口増減の比較を示します。2019年度は人口が+98,503人だったのに対し、2020年度は▲24,655人となりました。例年であれば3月、4月に入学や入社で大量の人口流入があり、これが東京都の人口増加の7割近くを占めます。ところが、第1回目の緊急事態宣言が発令された2020年4月は前年度(2019年4月)の56%、第2回目の緊急事態宣言の解除がずれ込んだ2021年3月は前年度(2020年3月)の50%しか流入がありませんでした。また例年であれば異動等で人口が流入する9月、10月については、2020年度は逆に人口が流出しています。世帯数(図-8)についても同様の傾向がありますが、2020年4月は前年度の64%、2021年3月は前年度の86%にとどまっています。2019年度は世帯数が+97,322世帯だったのに対し、2020年度は+31,723世帯と、前年度の3分の1弱となりました。

図-7 東京都(郡部、島部除く)の2019年度と2020年度の月次人口増減比較



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

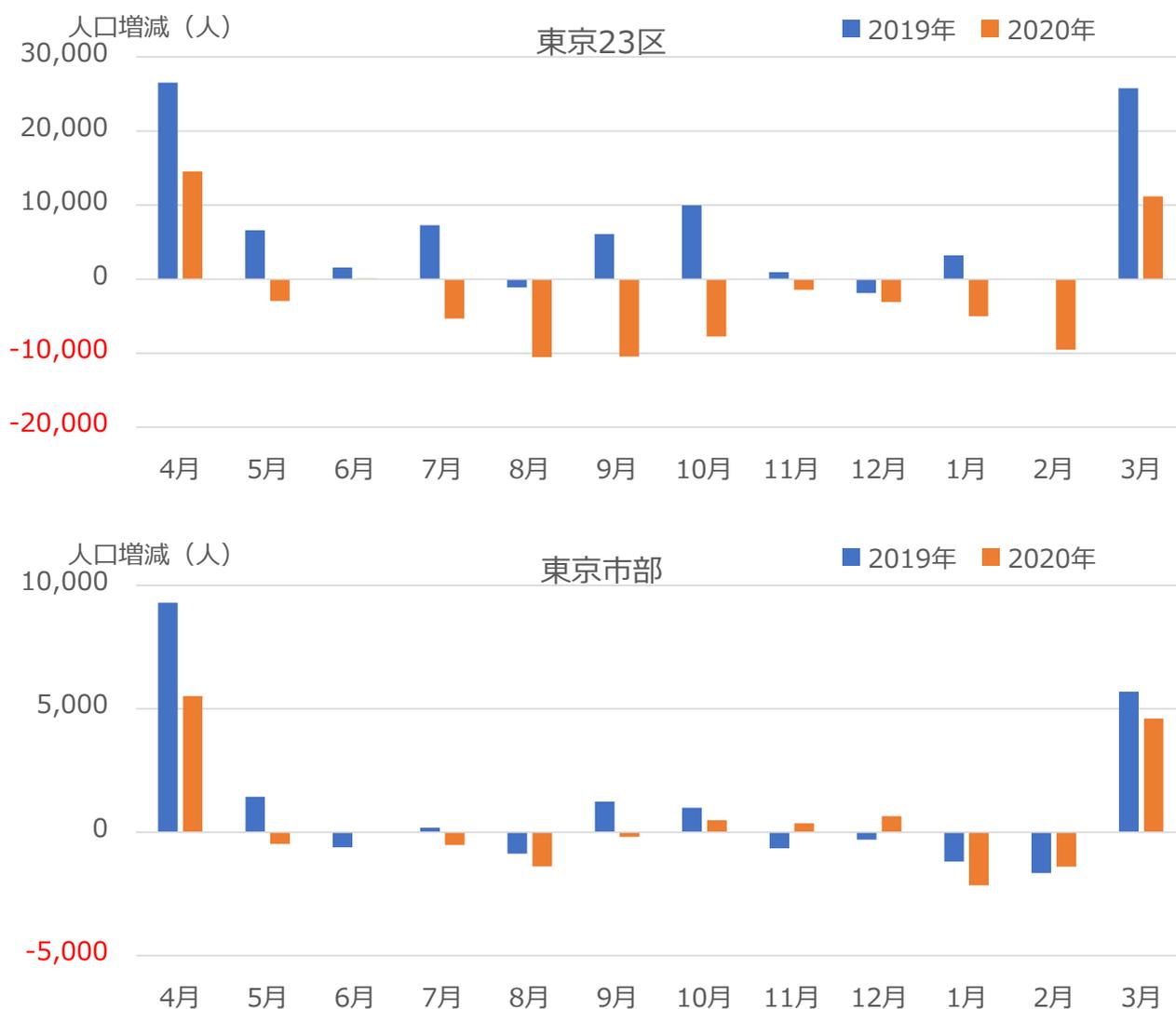
図-8 東京都(郡部、島部除く)の2019年度と2020年度の月次世帯増減比較



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

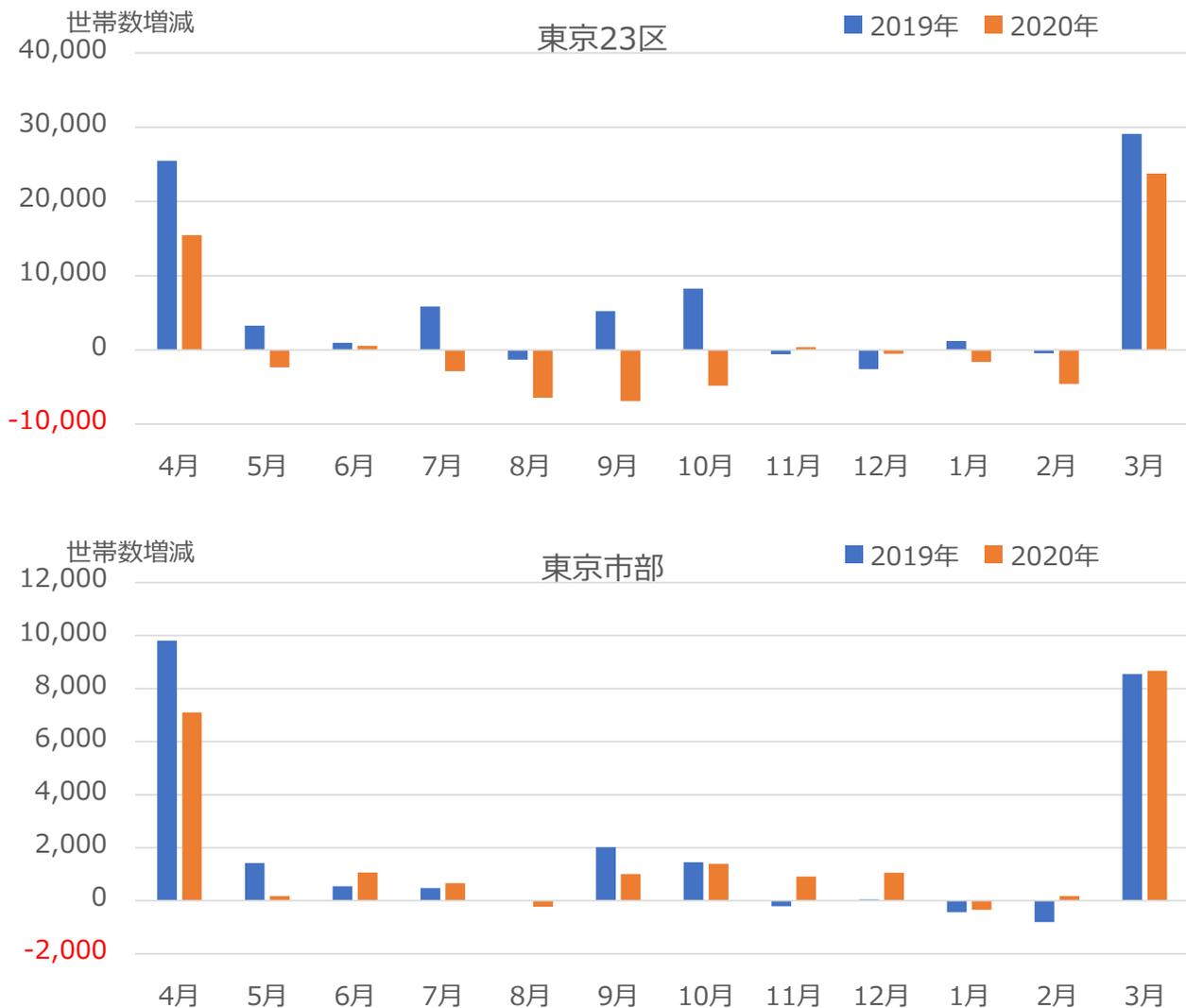
これらの動きを東京23区と東京市部に分けてみると、ある特徴が見えてきます。東京23区の人口増減は、2019年度が+84,960人だったのに対し、2020年度は▲30,171と東京都全体よりも減少幅が大きくなっています。東京市部の人口増減は、前年度に比較して増加幅が減少しているものの、2020年度は+5,516人と、流入超過を維持しています。月次推移（図-9）についても、東京23区が前年度と大きく異なる傾向であったのに対し、東京市部の傾向は前年と概ね同じであることがわかります。世帯数は、東京23区の前年度は+74,423世帯であったのに対し2020年度は+10,084世帯と大きく減少しました。東京市部では前年度の+22,899世帯に対し2020年度は+21,639世帯と同水準でした。月次推移（図-10）についても、東京23区が前年度よりも大きく減少しているのに対し、東京市部は第1回目の緊急事態宣言期間中の減少分を年度後半に回復していることが判ります。このように、新型コロナウイルスによる東京都の人口動態への影響は、東京23区に偏っていたことがわかります。世帯数の増減は住宅市場の需要の増減に影響を及ぼしますので、2020年度の東京23区の住宅需要は前年度の7分の1以下まで落ち込んだと考えられます。

図-9 東京23区と東京市部の2019年度と2020年度の月次人口増減比較



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からTASが作成

図－10 東京23区と東京市部の2019年度と2020年度の月次世帯増減比較

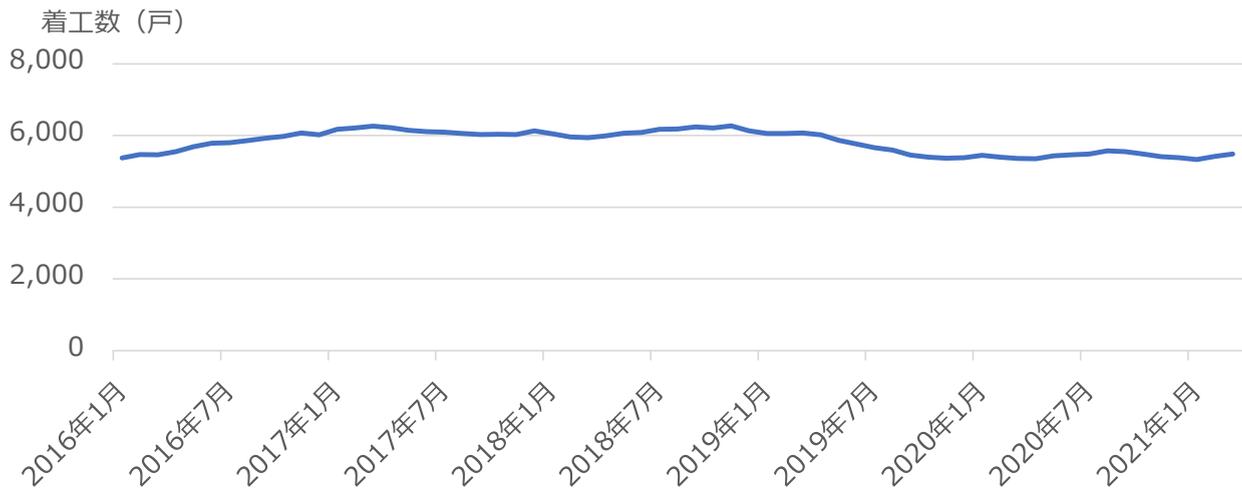


東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

世帯数の減少に対して、東京都の貸家着工数（12カ月移動平均）は2019年後半から月5,500戸前後で推移（図－11）しており、新型コロナウイルスの影響は見られません。リーマンショック後にも世帯数の増加幅が3年ほど時間をかけて大きく減少しました。その際は世帯数の減少に併せて供給調整も行われましたが、コロナ禍においては、今のところ供給調整が行われる様子はありません。

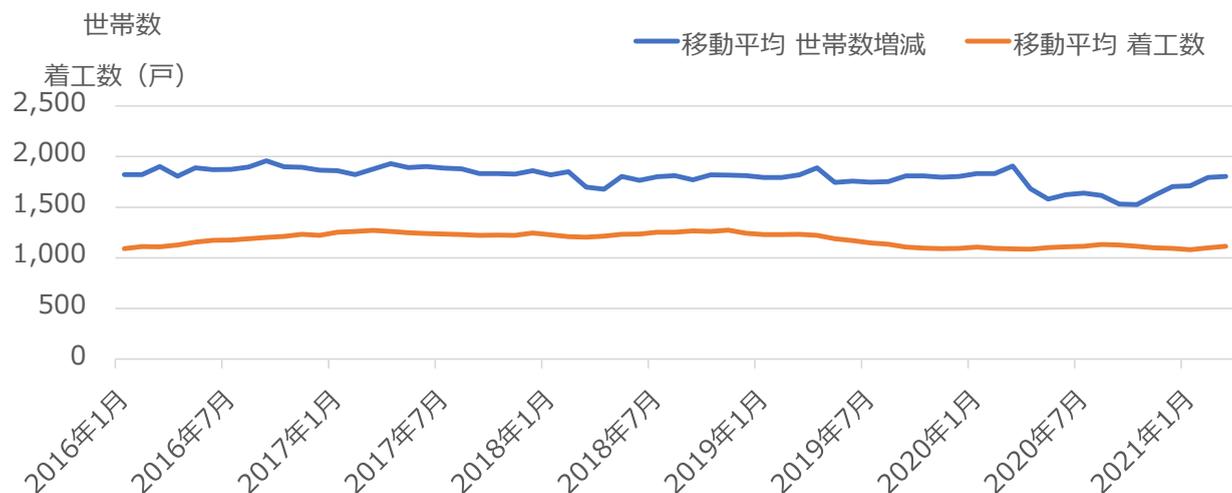
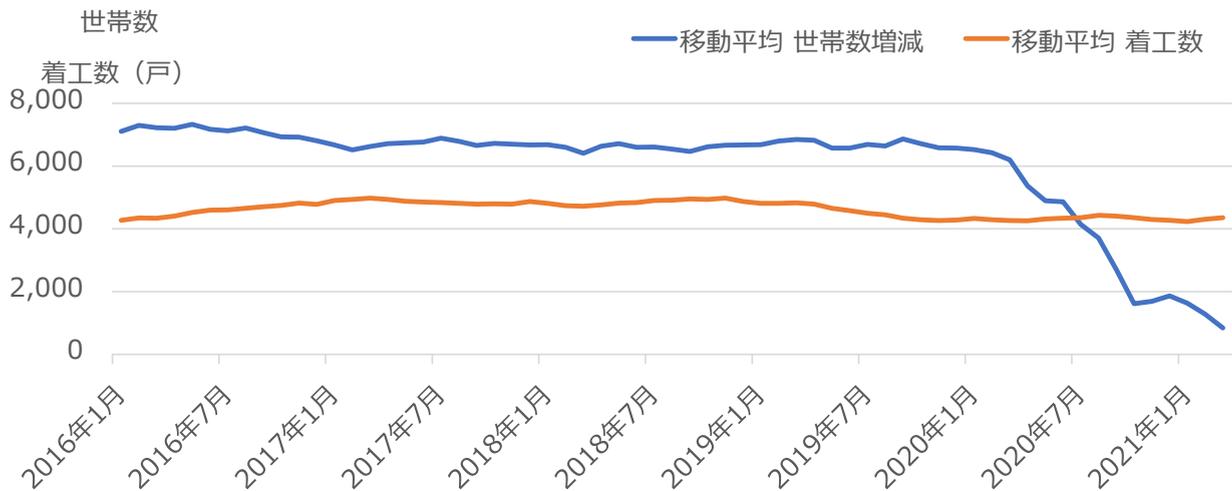
図－12で世帯数増減の推移（12カ月移動平均）と貸家着工数の推移（12カ月移動平均）を比較してみましょう。上図が東京23区、下図が東京市部です。なお、東京都の貸家着工数の8割が東京23区であるとして作成しています。東京市部においては、世帯数増減は月当たり+1,100世帯前後、貸家着工数は月当たり1,700戸前後で安定して推移していることがわかります。新型コロナウイルスの感染拡大前後で、両者のバランスはほとんど変化がないことが判ります。一方で東京23区は、貸家着工数が新型コロナウイルスの感染拡大前後で大きく変化していないのに対し、世帯数については、コロナウイルス感染拡大後に大きく増加幅が減少していることがわかります。コロナ前は世帯数増減が月当たり+6,800世帯前後、貸家着工数が月当たり4,300戸前後で推移していました。このレベルで市場の均衡が保たれていたと考えられますので、現状は明らかに供給過剰であると言えます。

図一 11 東京都の貸家着工数推移 (12カ月移動平均)



国土交通省「住宅着工統計」からタスが作成

図一 12 世帯数増減推移と貸家着工数推移 (12カ月移動平均) (上図：東京23区、下図：東京市部)



2020年の暦年では、売買市場における成約数が50,0023戸で、それによる賃貸住宅需要は▲33,036世帯であると推計しました<sup>(※1)</sup>。年度の最後の3か月間は流通市場が好調でした。不動産経済研究所「首都圏のマンション市場動向」、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」から推計すると、2020年度の流通市場における成約数は、暦年よりも若干増加の51,662戸、従前に賃貸住宅に居住していたのは434,103世帯と推計できます。これが賃貸住宅の需要減少分となります。一方で2020年度の東京都の世帯数増加は+31,723世帯です。これが賃貸住宅の需要増加分として、全て賃貸住宅に入居したとしても賃貸住宅の需要は▲2,380世帯だったことが判ります。これに対して、供給である貸家住宅数は、横ばいで推移していますので、約64,000戸が新規供給されたこととなります。したがって、2020年度の東京都賃貸住宅市場は、暦年よりも供給過剰が拡大し、66,000戸超となったと推計できます。実際に、東日本不動産流通機構のレインズシステム上の東京都の賃貸住宅在庫件数は急上昇<sup>(※2)</sup>しており、この推計を裏付けています。そして、これまでの検証から、この供給過剰は、東京23区に集中している可能性が高いのです。

東京23区への人口流入が大きく減少した要因の一つとして、緊急事態宣言などによる経済活動停滞の影響で、職が失われたことが考えられます。厚生労働省の一般職業紹介状況によると、コロナ前は1.4台であった東京都の有効求人倍率（季節調整値、新規学卒者を除きパートタイムを含む）は2020年7月に1.0を割込み、それ以降は0.9前後で低迷しています（図－13）。再び人口を増加に転ずるには、失われた雇用を回復することが不可欠です。日本においてもようやくワクチンの接種が開始されました。接種が進んでいる国の状況を見る限り、ワクチン接種には感染を抑える一定の効果が認められます。したがって、日本で摂取が行きわたる2021年後半以降、経済活動が正常化してくると考えられます。そしてそれに遅延して、人口動態もコロナ前の状況に、徐々に回帰すると思われれます。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

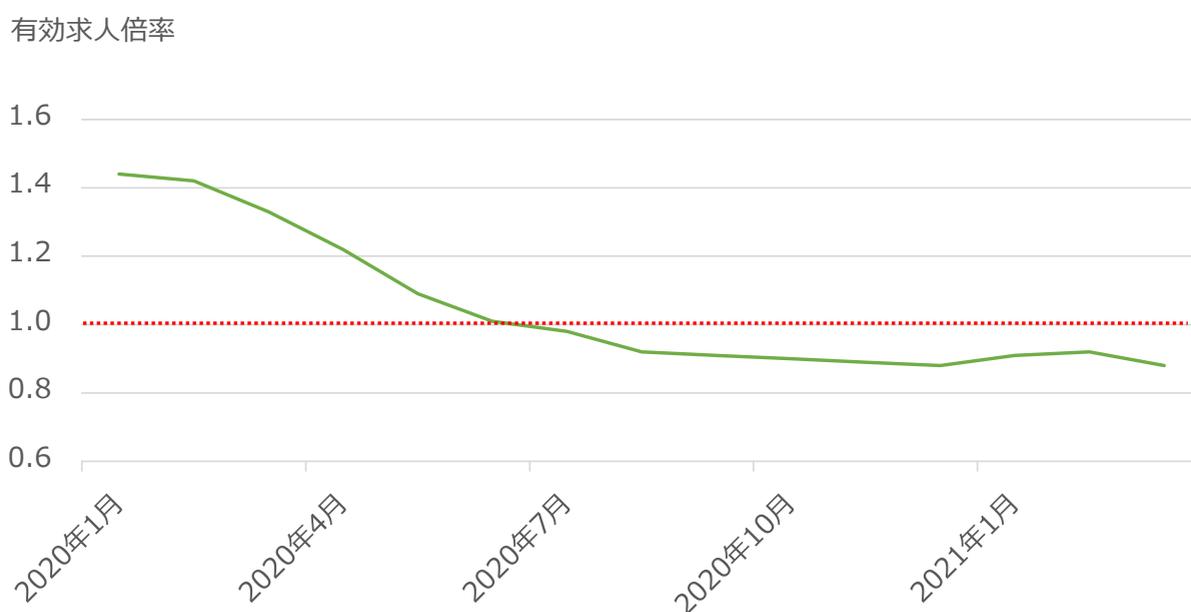
※1：2020年の東京都賃貸住宅市場 54,000戸超の供給過剰だった？

<https://corporate.tas-japan.com/download/dl16>

※2：日本銀行「金融システムレポート2021年4月」図表B2-5に、日本銀行がレインズデータより作成した、首都圏および東京都賃貸住宅の在庫件数推移が示されています。

<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr210420.htm/>

### 図－13 東京都の有効求人倍率（季節調整値、新規学卒者を除きパートタイムを含む）



厚生労働省「一般職業紹介状況」からタスが作成

## 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](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。