

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年8月

August 2021

1. 2021年6月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2021年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. コロナ後の首都圏住宅市場の見通し（後編）

1. 2021年6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)	12.89	13.11	14.82	18.33	15.81	13.64
募集期間 (ヶ月)	2.76	2.72	3.05	3.23	3.09	2.50
更新確率 (%)	42.90	42.10	50.06	39.51	41.88	32.90
中途解約確率(%)	38.86	38.91	37.68	44.70	43.86	47.13
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	108.84	109.85	99.51	101.04	104.74	107.19

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.08、前年同月比▲0.46、東京23区が前月比+0.11、前年同月比▲0.35、東京市部が前月比▲0.02、前年同月比+1.75です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.09、前年同月比▲0.36、東京23区が前月比+0.11、前年同月比▲0.44、東京市部が前月比▲0.03、前年同月比+1.52です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.01、前年同月比+1.71、東京23区が前月比+0.09、前年同月比+2.51、東京市部が前月比▲0.51、前年同月比+1.86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：21.99%、東京23区：19.24%、東京市部：35.91%です。第3回緊急事態宣言が6月20日で解除されたことにより、対面授業の増加が期待されたことから東京市部に転居する学生が増加した可能性があります。
- 募集期間は東京都が前月比+0.07、東京23区が前月比+0.07、東京市部が前月比+0.13です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.37、中途解約確率が同▲0.90、東京市部は更新確率が前月比▲0.84、中途解約確率が同+0.42です。
- 賃料指数は、東京23区が前期比▲1.32、東京市部が▲1.33です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.38、前年同月比+1.29です。マンション系は、前月比+0.11、前年同月比+0.01です。アパート系は、前月比+0.63、前年同月比+1.60です。なお、アパート率は62.96%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。
- 募集期間は前月比+0.09です。
- 更新確率は前月比▲0.46、中途解約確率は前月比+0.88です。
- 賃料指数は前期比▲0.35です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比+0.23、前年同月比+0.13です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.14です。アパート系は、前月比+0.41、前年同月比+2.10です。なお、アパート率は48.22%です。
- 募集期間は前月比+0.11です。
- 更新確率は前月比+3.27、中途解約確率は前月比▲2.02です。
- 賃料指数は前期比▲0.52です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比▲0.04です。マンション系は、前月比+0.05、前年同月比+0.60です。アパート系は、前月比▲0.26、前年同月比▲2.81です。なお、アパート率は42.97%です。
※第1回目の緊急事態宣言の影響で異常値が見られた2020年4月、5月のデータを補正し、再計算いたしました。このため、2020年4月以降のTVI全体およびマンション系TVIのデータが修正されております。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+1.67、中途解約確率は前月比▲2.91です。
- 賃料指数は前期比+2.20です。

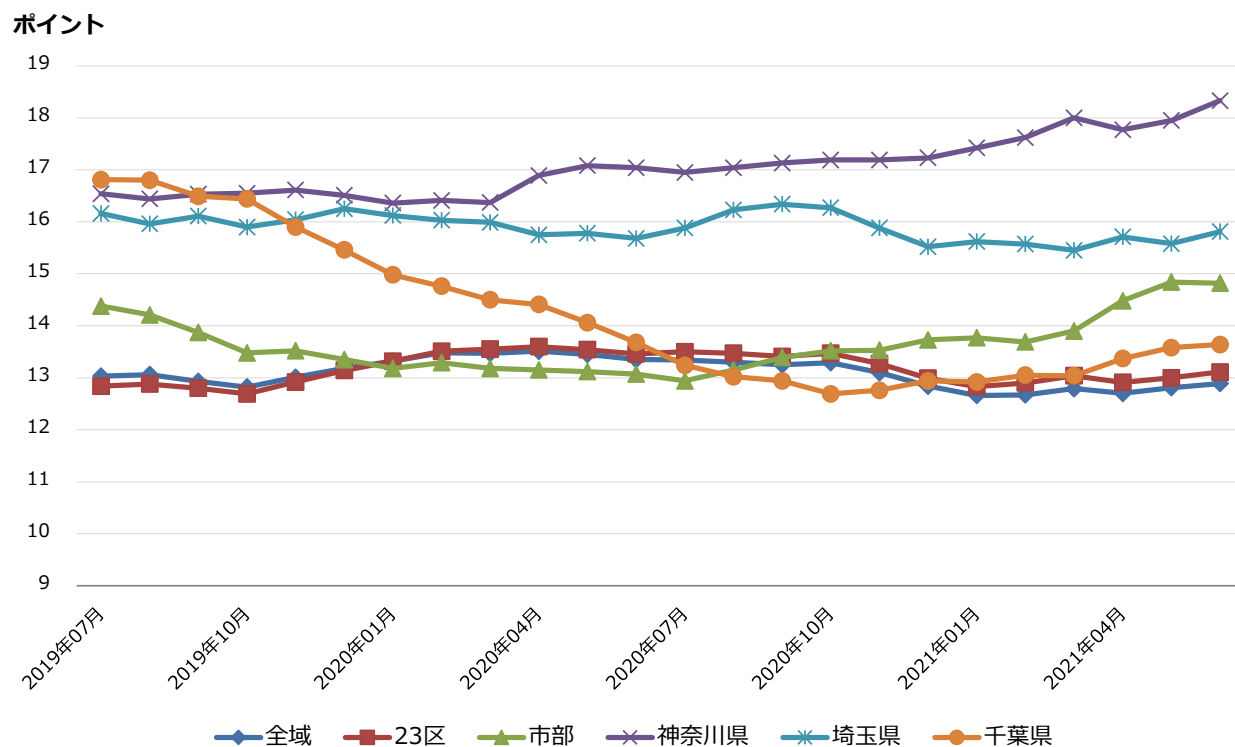
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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	14.41
2020年05月	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	14.06
2020年06月	13.35	13.46	13.07	17.04	15.68	13.68
2020年07月	13.34	13.50	12.94	16.95	15.88	13.24
2020年08月	13.30	13.47	13.15	17.04	16.23	13.02
2020年09月	13.25	13.41	13.39	17.13	16.34	12.94
2020年10月	13.29	13.47	13.52	17.19	16.27	12.69
2020年11月	13.10	13.27	13.53	17.19	15.88	12.76
2020年12月	12.84	12.99	13.73	17.23	15.52	12.94
2021年01月	12.66	12.83	13.77	17.42	15.62	12.92
2021年02月	12.67	12.90	13.69	17.62	15.57	13.05
2021年03月	12.79	13.04	13.90	18.00	15.45	13.04
2021年04月	12.70	12.91	14.48	17.77	15.71	13.37
2021年05月	12.81	13.00	14.84	17.95	15.58	13.58
2021年06月	12.89	13.11	14.82	18.33	15.81	13.64

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

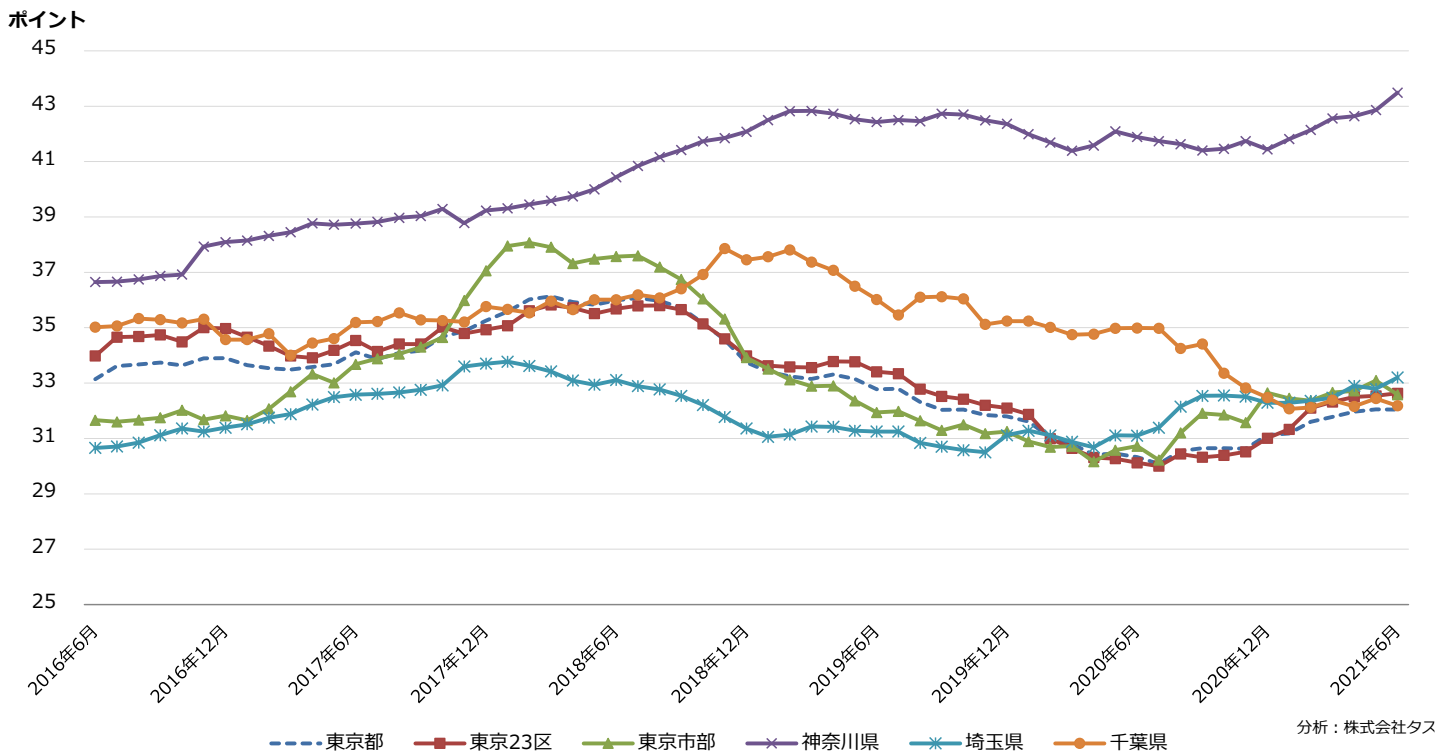
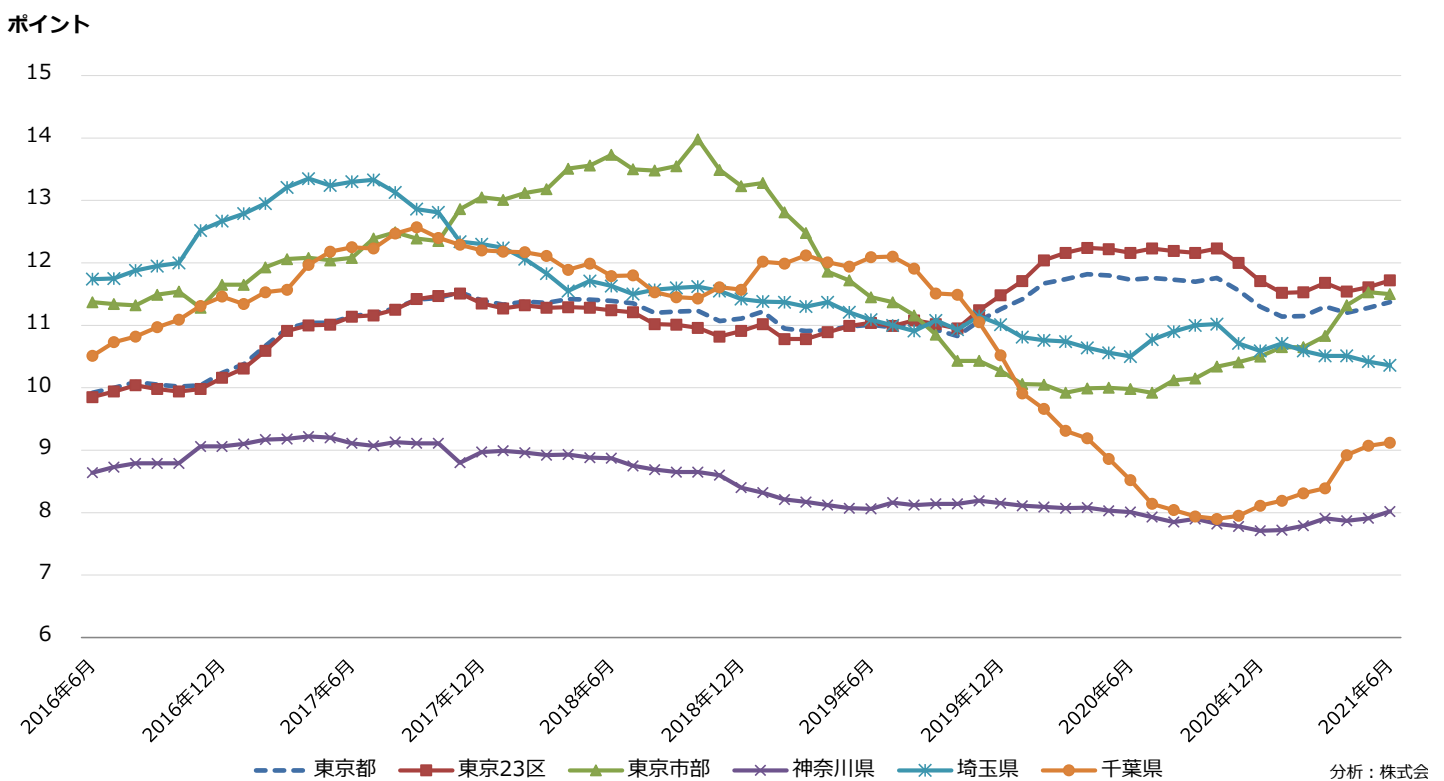


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2021年6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)	9.81	14.56	13.41	18.91	26.73	11.13
募集期間 (ヶ月)	4.81	5.21	5.95	5.99	8.24	5.26
更新確率 (%)	18.55	38.99	45.72	33.98	48.38	49.16
中途解約確率 (%)	67.61	45.38	44.41	52.39	42.00	38.22
賃料指数	107.80	108.13	108.59	105.87	99.88	113.88

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+0.06、前年同月比+0.61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+0.32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+2.46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16.67%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比▲3.81、中途解約確率は前月比+3.12です。
- 賃料指数は前期比+0.19です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比+0.18、前年同月比+1.73です。マンション系は、前月比+0.15、前年同月比+1.43です。
アパート系は、前月比+0.41、前年同月比+4.31です。なお、アパート率は21.71%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+0.63、中途解約確率は前月比▲0.86です。
- 賃料指数は前期比▲0.20です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.09、前年同月比+0.82です。マンション系は、前月比+0.07、前年同月比+0.48です。
アパート系は、前月比+0.13、前年同月比+1.87です。なお、アパート率は29.70%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.35、中途解約確率は前月比+1.41です。
- 賃料指数は前期比▲0.03です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比+0.38、前年同月比+3.61です。マンション系は、前月比+0.35、前年同月比+3.60です。
アパート系は、前月比+0.60、前年同月比+4.39です。なお、アパート率は28.63%です。
自動車産業は2019年の消費税率改正、2020年以降のコロナ禍だけでなく、EV化の影響を強く受けています。
トヨタ自動車は、半導体不足による減産を発表しており、今後の状況に注視する必要があります。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比+0.39、中途解約確率は前月比▲1.26です。
- 賃料指数は前期比+0.11です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比+0.37、前年同月比+3.11です。マンション系は、前月比+0.30、前年同月比+2.74です。
アパート系は、前月比+0.65、前年同月比+4.76です。なお、アパート率は38.96%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲1.16、中途解約確率は前月比+0.73です。
- 賃料指数は前期比+0.28です。

■福岡県

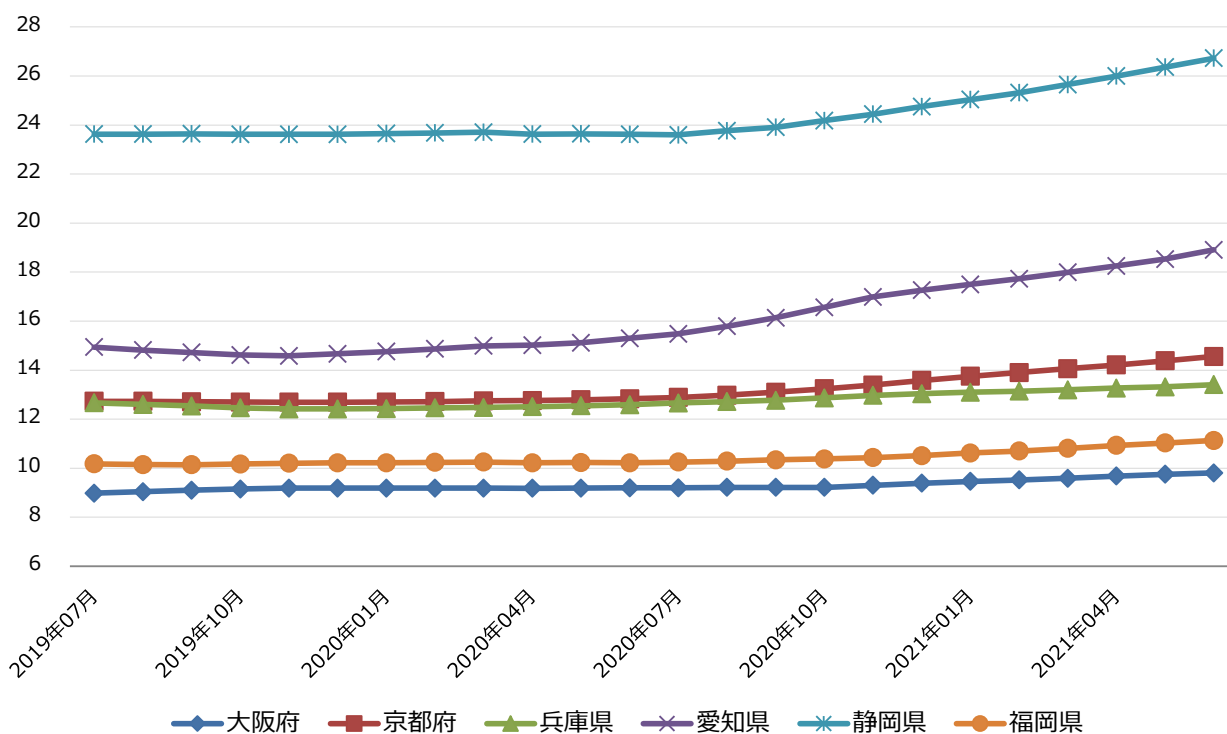
- 空室率TVIは前月比+0.10、前年同月比+0.91です。マンション系は、前月比+0.10、前年同月比+0.97です。
アパート系は、前月比+0.12、前年同月比+1.13です。なお、アパート率は33.66%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比+0.11、中途解約確率は前月比▲0.41です。
- 賃料指数は前期比+0.46です。

※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
2021年04月	9.68	14.21	13.27	18.25	26.00	10.93
2021年05月	9.75	14.38	13.32	18.53	26.36	11.03
2021年06月	9.81	14.56	13.41	18.91	26.73	11.13

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

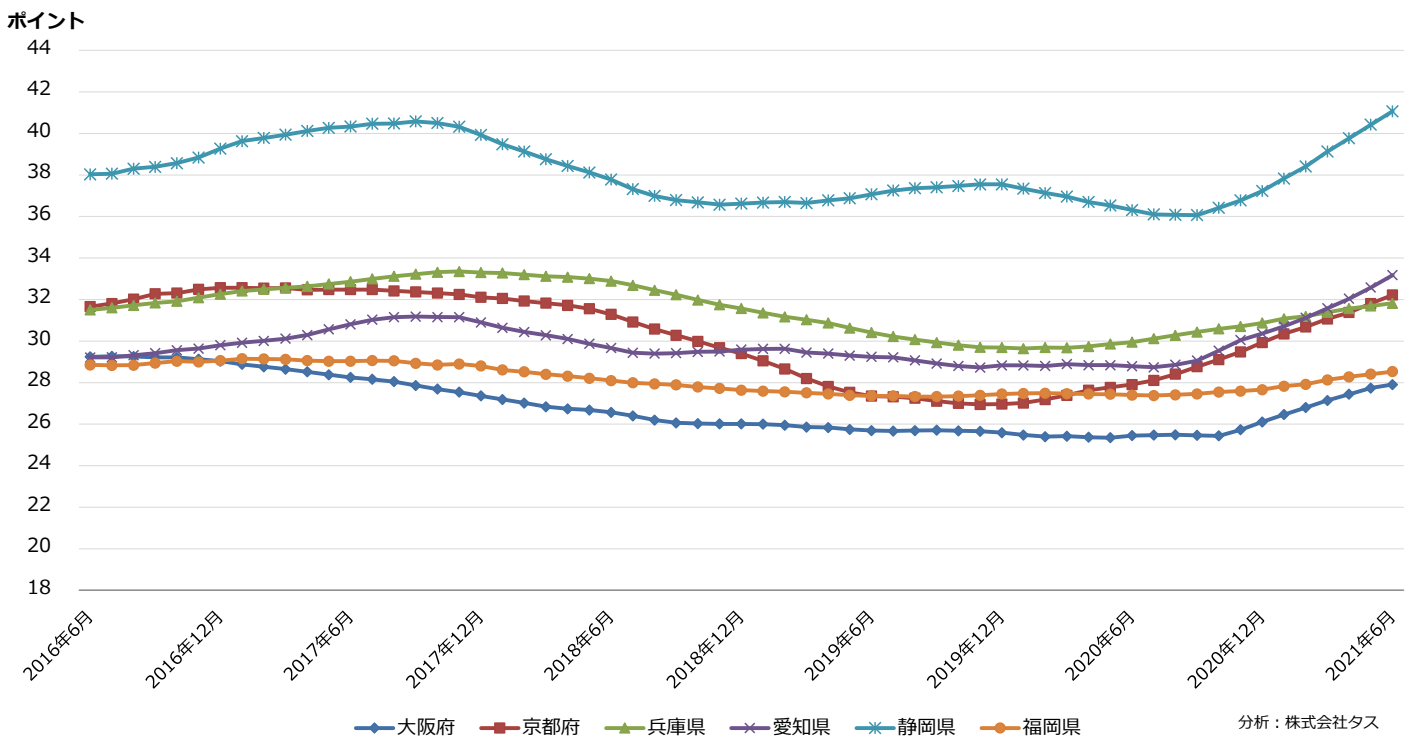
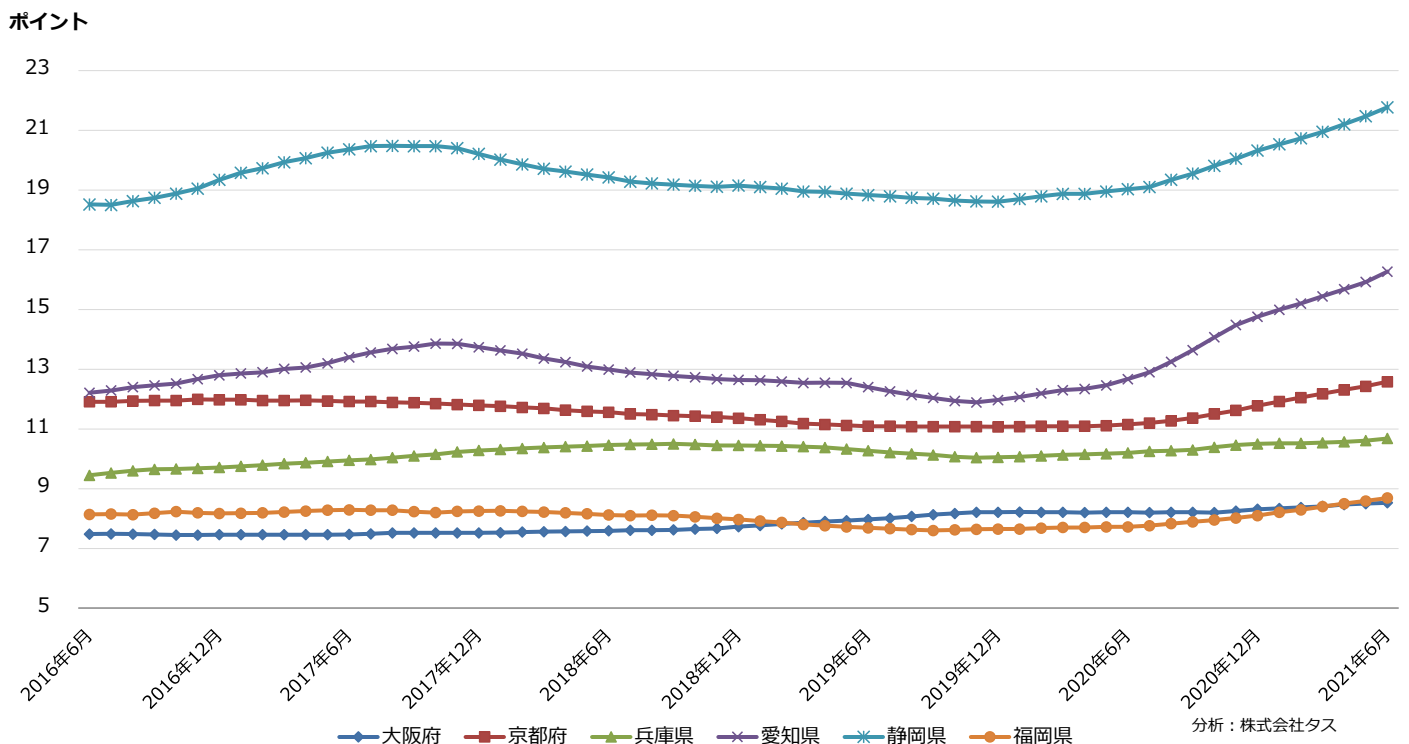


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. コロナ後の首都圏住宅市場の見通し（後編）

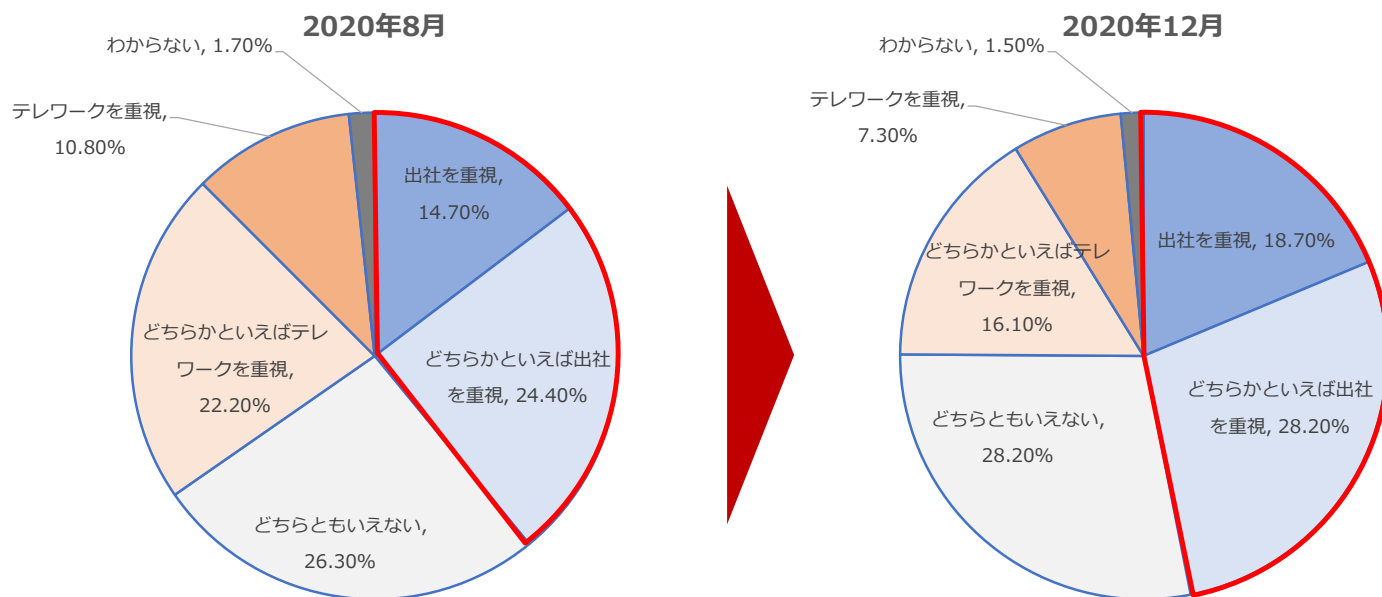
前編※において、従業員のオフィス回帰希望が高まってきており、テレワークの利用が週1回以下の従業員が過半数に達していることを解説しました。 今月は後半として、企業の動向を整理します。 そして前編の考察と併せて、今後の住宅市場の見通しについて考察します。

新型コロナウイルスのパンデミックが始まった後、テレワークを全面的に導入する方針を発表した企業がありました。 例えばTwitter社は、希望する社員は永久にテレワークを認める方針を発表しました。 日本においても富士通が、全面的にテレワークを導入してオフィス面積を削減する方針を発表し、多くのメディアに取り上げられました。 この他、IT系の企業やスタートアップ企業でテレワーク全面導入に踏み切る動きが見られます。 一方で、伊藤忠商事のように第1回の緊急事態宣言解除後に早々と全社員出社の方針を打ち出す企業もありました。

ワクチン接種が先行している米国では、IT業界の巨人であるGoogleやFacebookが、今年中のオフィス再開に向けて動き始めており、テレワークの継続に消極的です。 日本においても、ザイマックス不動産総合研究所の「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020年12月」によると、新型コロナウイルス感染収束後に出社を重視すると回答した企業は、2020年8月の39.1%（出社を重視14.7%、どちらかといえば出社を重視24.4%）に対して2020年12月は46.9%（出社を重視18.7%、どちらかといえば出社を重視28.2%）（図-7）と、コロナ後は以前のようにオフィスでの業務を中心に考える企業が増加傾向にあります。

※首都圏版・関西圏・中京圏・福岡県版 2021年7月
<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2021/07/30>

図-7 企業のコロナ後の出社方針の変化



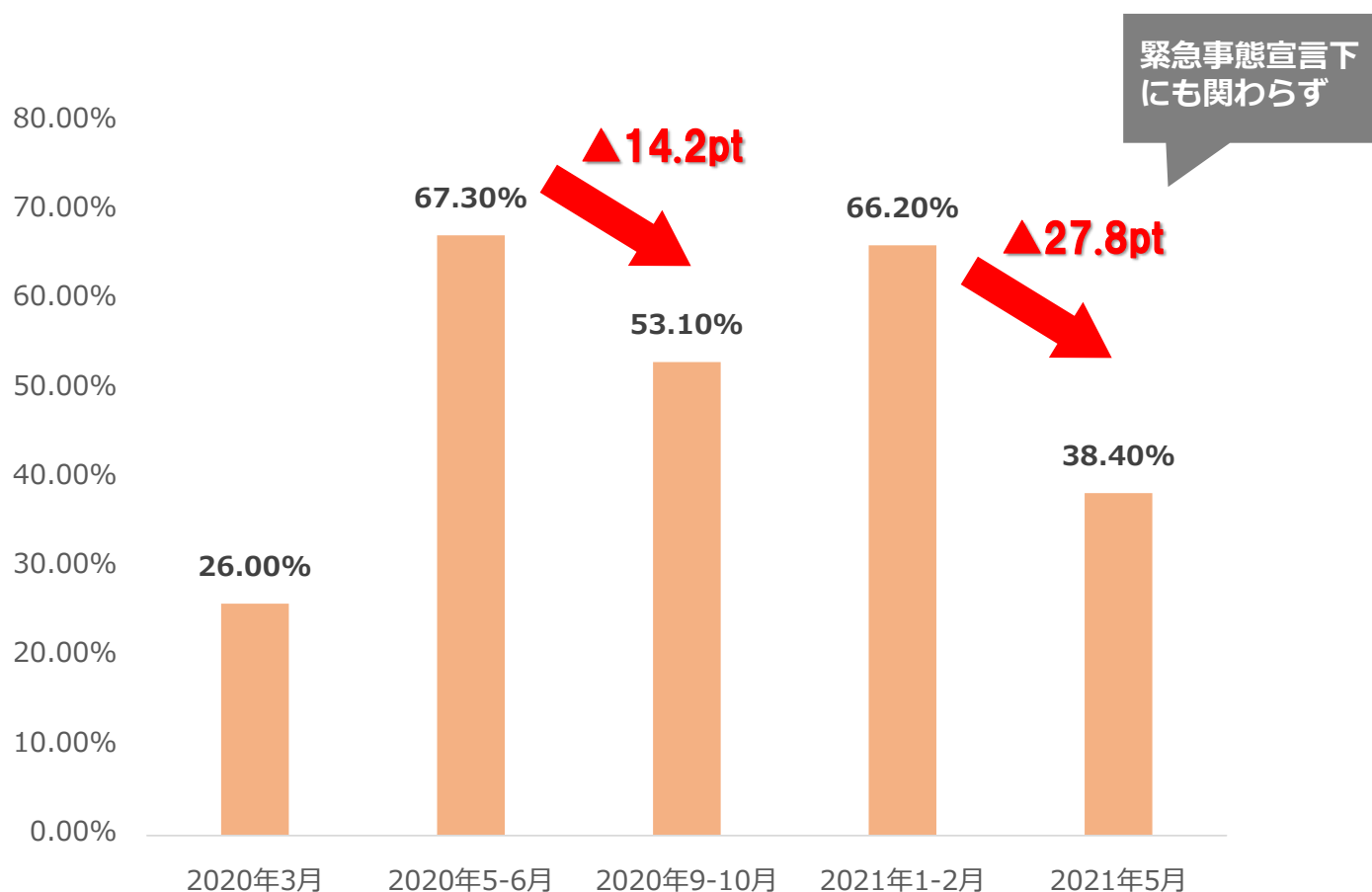
※ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2020年12月」からタスが作成

実際にコロナ禍が収束していないにもかかわらず、テレワークを取りやめる企業が増加しています。

東京商工会議所の「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」によると、第2回の緊急事態宣言下までは7割近かった企業のテレワーク実施率が、第3回緊急事態下では4割弱まで減少しました。(図-8) 背景には、生産性の低下、社員同士のコミュニケーションの低下等のテレワークに関連する諸問題や、ワクチン接種率拡大による安心感などがあると考えられます。このように、企業はテレワーク縮小に動いていることが判ります。労働政策研究・研修機構の「【研究報告1】在宅勤務をめぐる動向～現状と課題」によると、規模の小さい会社、テレワーク開始が遅かった会社ほどテレワークを取りやめる傾向があります。Googleが2020年1月3日～2月6日の5週間における該当曜日の中央値を基準に、Googleアカウントのロケーション履歴を有効にしているユーザーデータから人出の変化を算出し発表している「コミュニティ モビリティ レポート」からも企業に人が戻り始めていることが判ります。(図-9) これは前編で解説した従業員の動向とも整合しています。

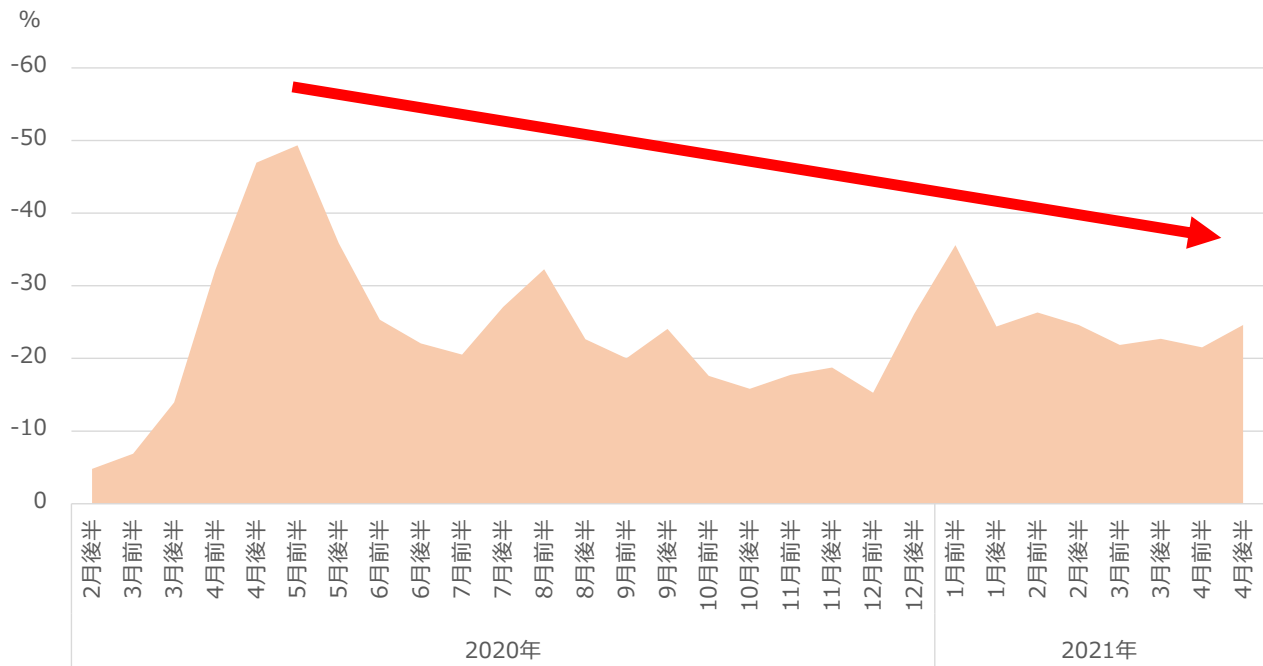
とはいえ、テレワーク制度がなくなるわけではなさそうです。SMBC日興証券の「大企業マネジメントに聞くコロナ後のオフィス戦略 第2弾」によると、コロナ前に比較してテレワーク制度を増やすと回答した会社は増加傾向にあります(図-10)。前編で解説したように従業員の利用頻度は減少すると考えられますが、テレワーク自体は制度として定着すると考えられます。また、ザイマックス不動産総合研究所の「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年7月」によると、コロナ前に比較してサテライトオフィスを増やすと回答した企業も増加傾向にあります(図-11)ので、ワークプレイスの多様化も進むことが考えられます。

図-8 企業のテレワーク実施率の推移



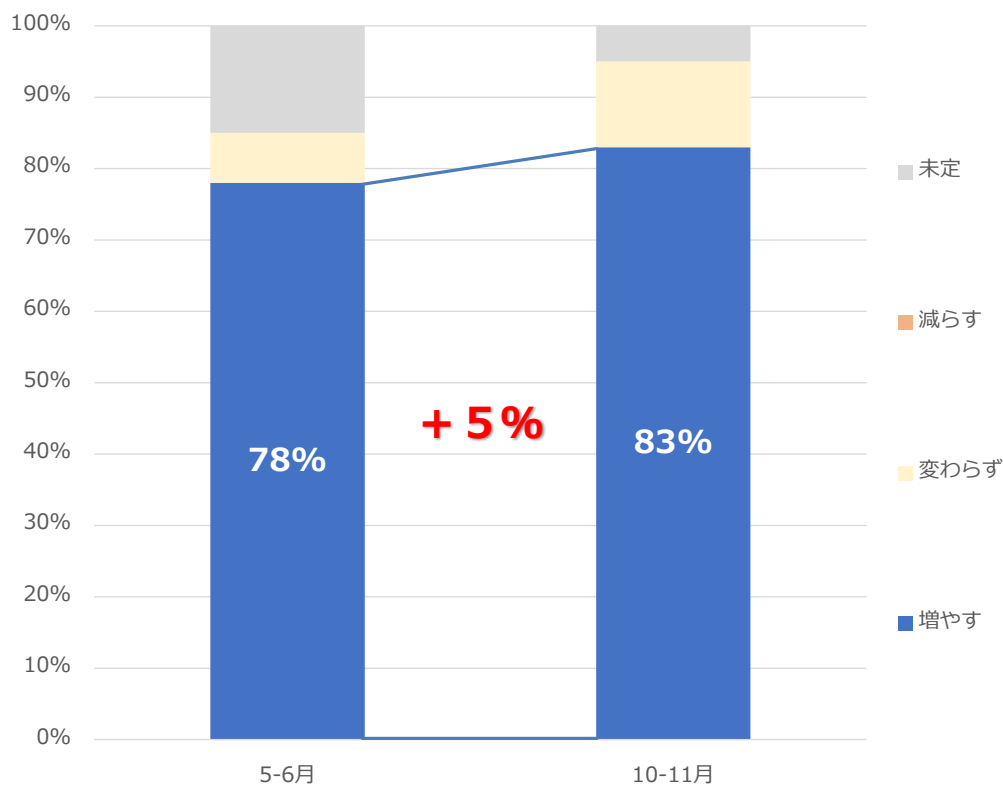
※東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」からタスが作成

図-9 東京都における職場の人出の変化



※Google「コミュニティ モビリティ レポート」からタスが作成

図-10 企業のテレワーク制度に対する考え方の変化



※SMBC日興証券「大企業マネジメントに聞くコロナ後のオフィス戦略 第2弾」からタスが作成

企業の動向と従業員の意向を総合すると、コロナ後の働き方は、

メインオフィス+（時々）テレワーク

もしくは

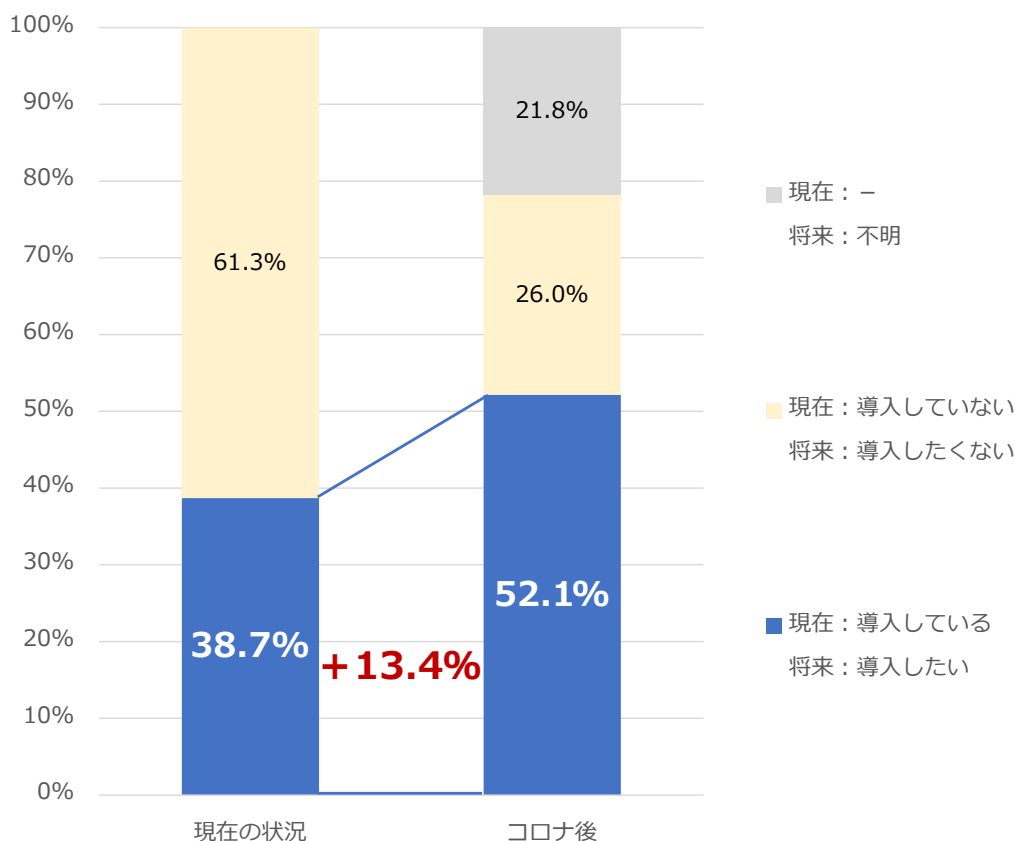
メインオフィス+（一部）サテライトオフィス+（時々）テレワーク

に集約されそうです。なお、コワーキングスペースなどでの勤務もテレワークに含みます。これに伴い住まい選びは、メインオフィスへの通勤を主に、若干サテライトオフィスへの入社頻度やテレワーク頻度を意識したものに変わっていくと考えられます。（図-12）前編において、コロナ後には9割がたコロナ前のトレンドに戻るのではないかと述べました。本稿で解説したように、企業動向からも同じ結論が導かれます。

ワクチン接種が進み、コロナ禍が収束するにつれて、控えられていた東京23区への人口移動も回復すると考えられます。政策的に企業を分散させない限り、東京一極集中のトレンドは揺るがないということが、図らずもコロナ禍で証明されることになりました。

なお、本稿執筆時点（2021年8月中旬）において、日本でもデルタ株による感染が急激に拡大しています。デルタ株の感染力は非常に強く、ワクチン接種が進み、規制を大幅に緩和していた国においても、再び規制強化が始まっています。前述した米IT大手も、オフィス回帰の延期を発表しました。今後のリスク要因としては、さらに強力な変異種が発生するなどして、コロナ禍が数年継続することです。そのような状況になれば、本格的に地方分散やテレワークの拡充に舵を切る企業が増加する可能性もあるでしょう。（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

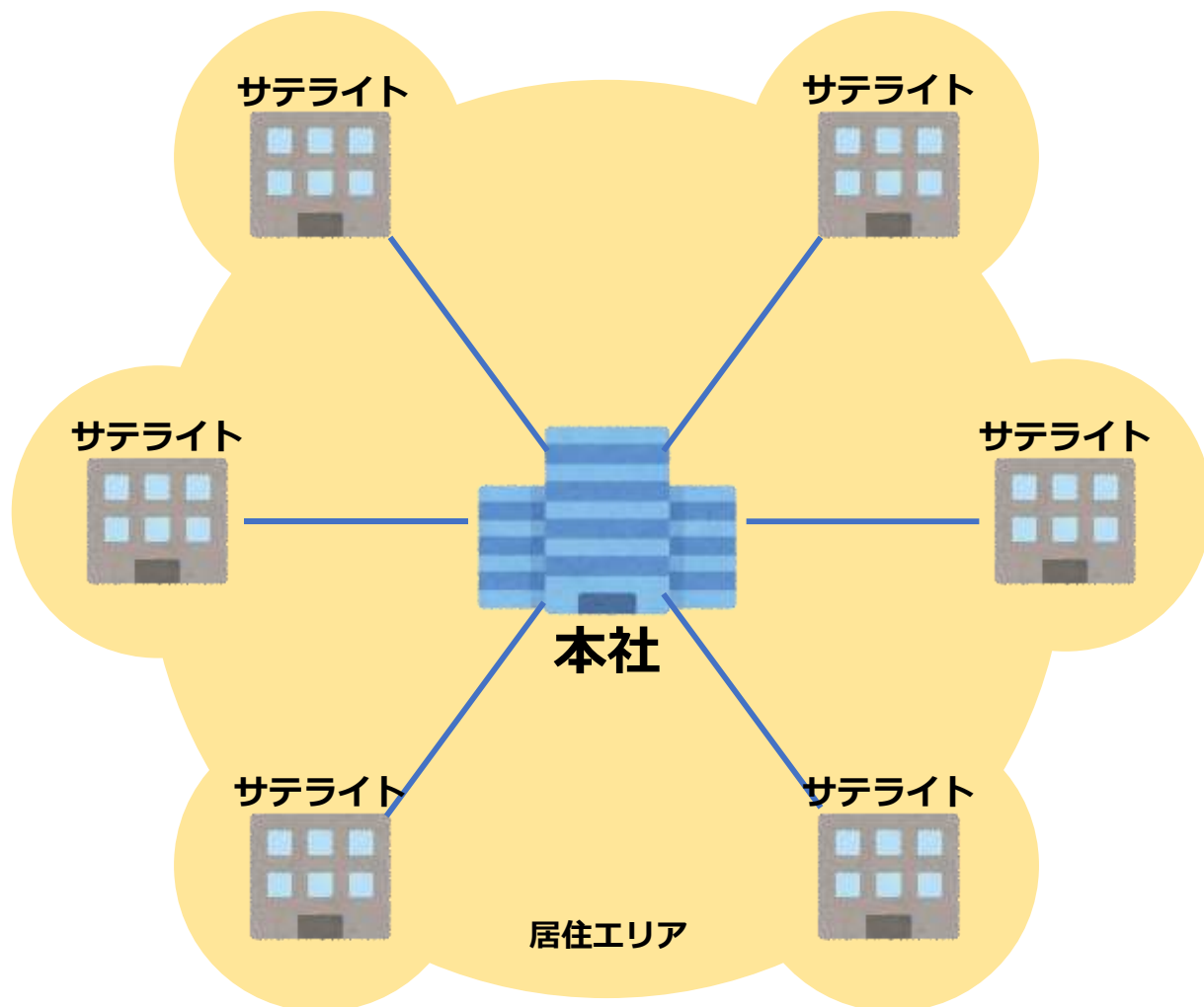
図-11 企業のサテライトオフィスに対する考え方の変化



※ザイマックス不動産総合研究所「働き方とワークプレイスに関する首都圏企業調査 2021年7月」からタスが作成

図-12 コロナ後の住まい選び

本社への出勤をメインに、 サテライトオフィスへの出勤頻度を考慮して選択



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。

●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。