



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年2月 (February 2022)

1. 2021年第4四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
2. 2021年12月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2021年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2021年第4四半期 1都3県賃貸住宅市況図

## 1. 2021年第4四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

タスでは、賃料の月額 $\text{m}^2$ 単価（以下、円/ $\text{m}^2$ 月）が4,000円以上かつ専有面積が $40\text{m}^2$ 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「4,000～5,000円/ $\text{m}^2$ 月」「5,000円/ $\text{m}^2$ 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 $100\text{m}^2$ 以上」という定義がありますが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

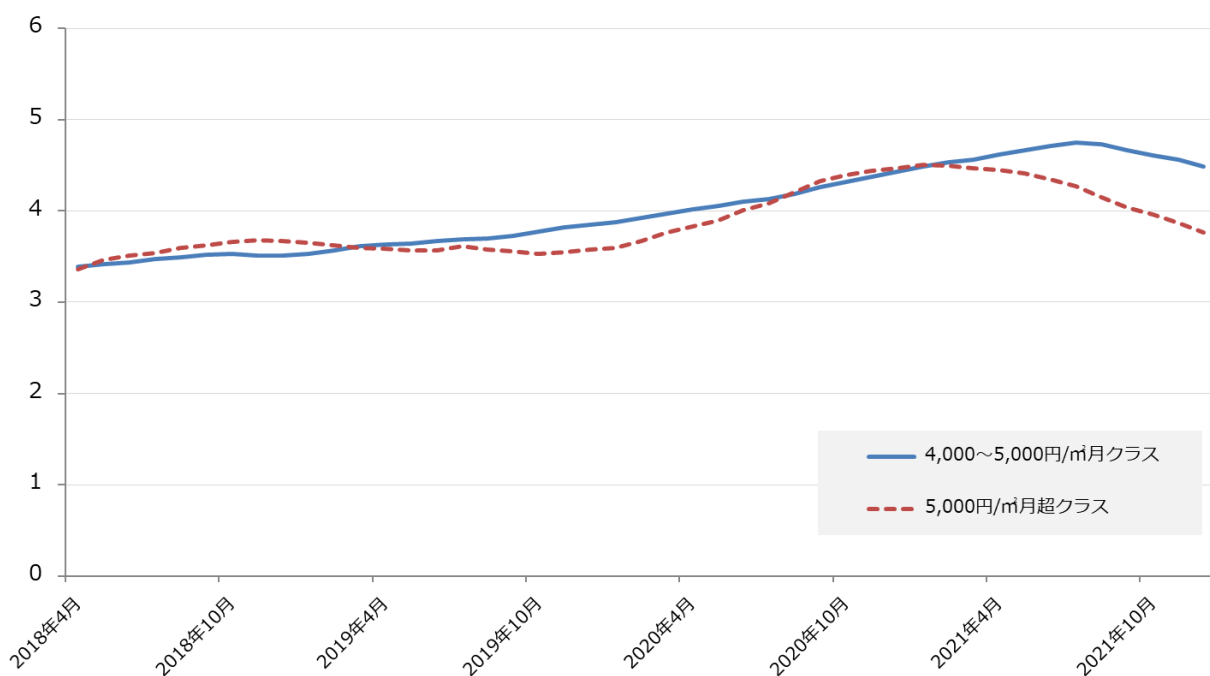
図－1に東京23区の空室率TVIの推移を示します。

空室率TVIは、4,000～5,000円/ $\text{m}^2$ 月クラス・5,000円/ $\text{m}^2$ 月超クラス共に、2018年以降は僅かに悪化傾向で推移していましたが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超クラスは2021年1月以降に改善に転じました。4,000～5,000円/ $\text{m}^2$ 月クラスも2021年8月以降は、改善傾向で推移しています。両方のクラス共に東京23区全体の空室率より7～8ポイント低い値で推移しています。

2021年9月末に緊急事態宣言が解除されたあと、10月～12月は新型コロナウイルス感染者数が低い水準に抑えられていたことから、実質GDP成長率が年率換算で+5.4%と2四半期ぶりのプラス成長景気となりました。空室率TVIの改善は、景気回復を反映してのものと考えられます。

図－1 東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI推移

空室率TVI (pt)



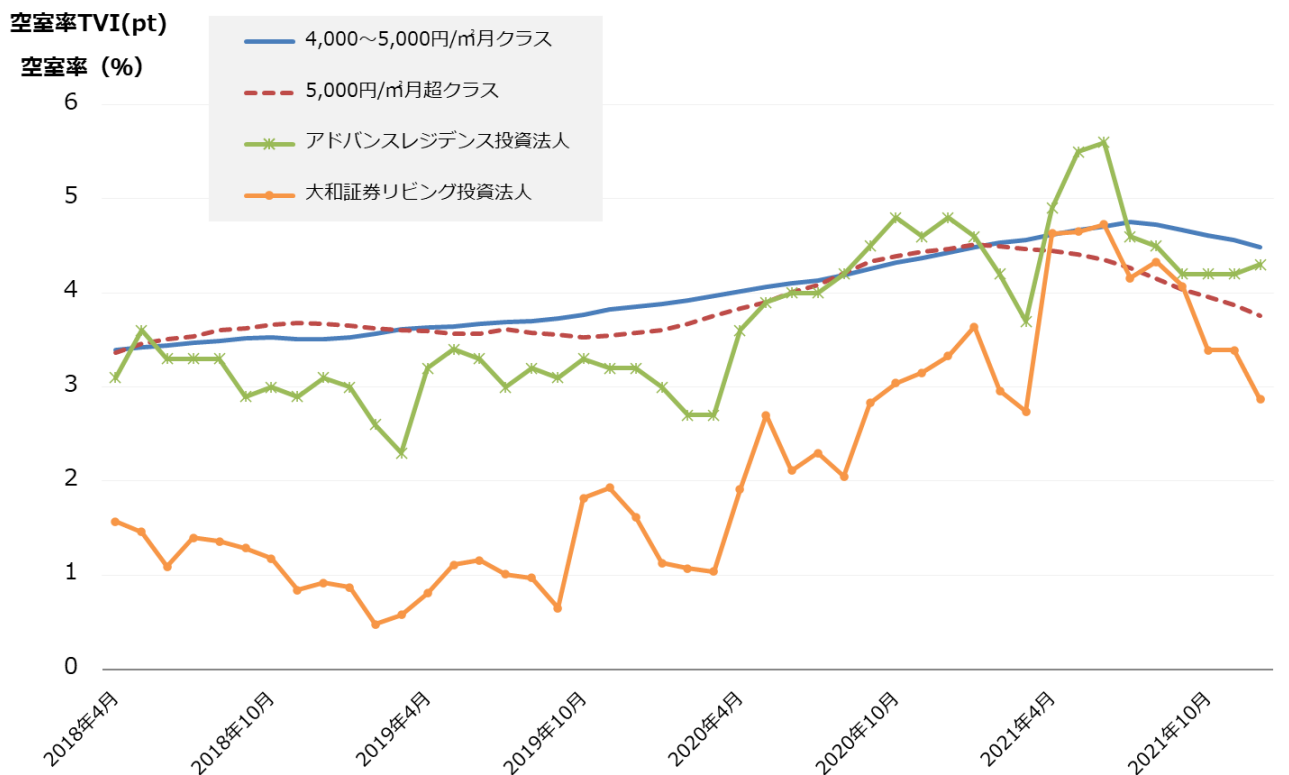
分析：株式会社タス

図-2にハイクラス賃貸住宅の空室率TVIとJ-REIT（アドバンスレジデンス投資法人、大和証券リビング投資法人）の東京23区の空室率を比較します。空室率TVIの単位はポイントですが、空室数を総戸数で控除して算出しているためパーセントに読み替えても差し支えありません。

アドバンスレジデンス投資法人の空室率は、ハイクラス賃貸住宅の空室率TVIとほぼ同じ動きをしていることがわかります。大和証券リビング投資法人の空室率は、ハイクラス賃貸住宅の空室率TVIより低い値で推移していますが、直近の6ヶ月は5,000円/㎡月超クラスの空室率TVIとほぼ同じ動きをしています。

このように、ハイクラス賃貸住宅の指標は、J-REITの投資分析の補完として活用できることがわかります。一般に大手シンクタンクや金融機関のアナリストのレポートでいう「賃貸住宅」とは、ハイクラス賃貸住宅を指しています。

図-2 東京23区のハイクラス賃貸住宅のTVIとJ-REITの空室率比較



【 J-REIT空室率 】 作成：株式会社タス（各社のHPより公開データより）  
【 空室率TVI 】 分析：株式会社タス

図-3に募集期間の推移を示します。

5,000円/㎡月超クラスの募集期間は、2018年中旬以降は拡大傾向で推移しています。特に2020年4月以降は拡大幅が大きくなっています。4,000～5,000円/㎡月クラスの募集期間は、コロナ前は3.3カ月前後で安定していましたが、こちらも2020年4月以降は拡大傾向に転じました。直近3カ月は拡大が縮小し、ほぼ横ばいで推移しています。2021年12月末時点で4,000～5,000円/㎡月クラスが4.04ヶ月、5,000円/㎡月超クラスが4.78ヶ月です。

図-4にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

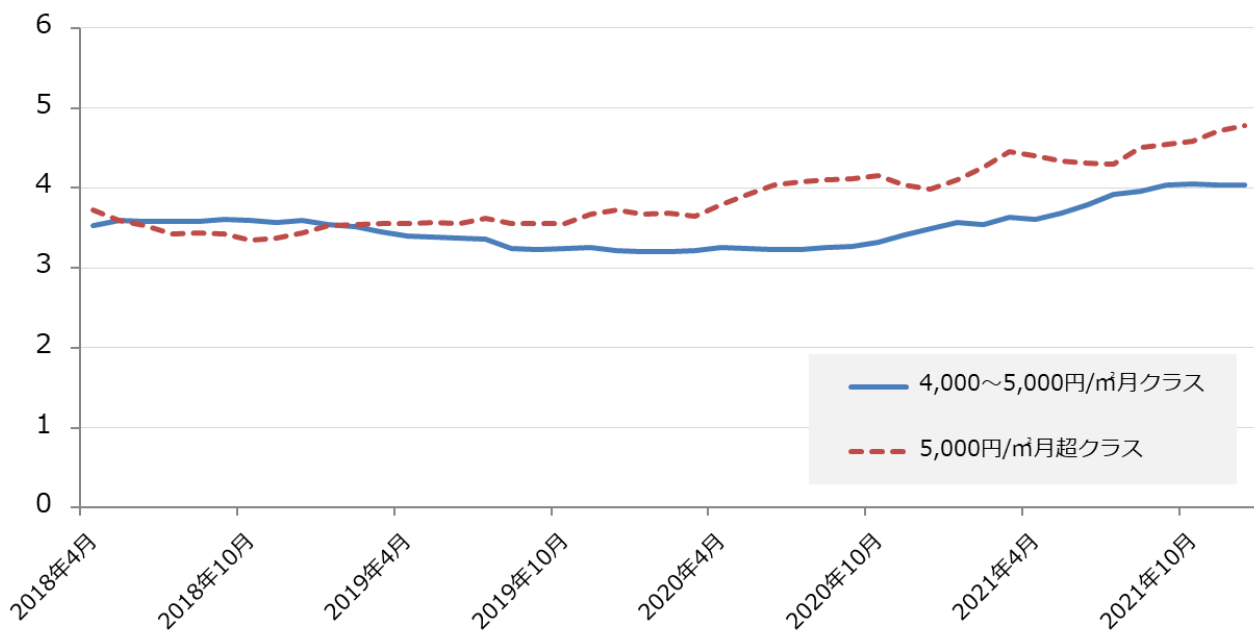
5,000円/㎡月超クラスの賃料は、2020年第2四半期まではほぼ横ばいで推移していましたが、その後コロナ禍の影響を受け下落に転じました。2021年第3四半期以降は上昇に転じており、コロナ前の水準に近付きつつあります。4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、一貫して横ばい傾向にありコロナ禍の影響が軽微であったことがわかります。

ハイクラスの賃貸住宅は「そもそも入居している高収入層へのコロナ禍の影響が軽微であった」「部屋の面積やグレードが高いことからワークスペースが確保できる広い部屋への移住需要の受け皿となった」「大手が管理していることからリーシング力が高い(組織的なリーシングを行うことができる)」等の理由から、コロナ禍の影響が軽微であったと考えられます。

2022年の年初からオミクロン株による第6波が始まりました。東京圏では1月21日から再びまん延防止等重点措置が適用されました。当初2月13日までの予定でしたが、3月6日までの延長が決定しています。繁忙期を直撃していることから、賃貸住宅市場にも影響が及んでいると考えられます。1月以降の市場の推移を注視する必要があるでしょう。

図-3 東京23区のハイクラス賃貸住宅の募集期間推移

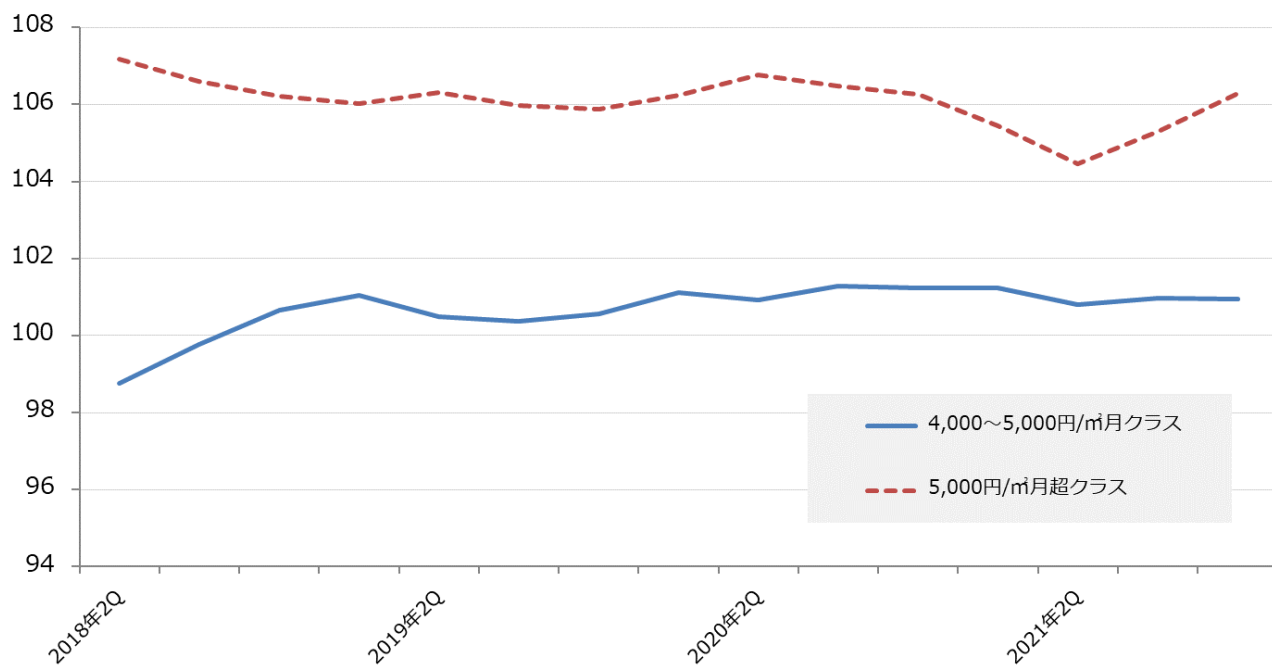
募集期間 (ヶ月)



分析：株式会社タス

図-4 東京23区のハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移

賃料指数



分析：株式会社タス

	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)	14.02	13.36	18.29	15.79	18.21	16.42
募集期間 (ヶ月)	4.44	4.24	5.51	5.12	5.29	4.62
更新確率 (%)	44.24	44.11	44.91	44.31	43.32	43.88
中途解約確率 (%)	38.98	38.74	40.29	40.67	41.53	41.39
賃料指数	105.77	106.56	104.86	104.74	108.56	110.67

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▲0.17、前年同月比+0.55、東京23区が前月比▲0.13、前年同月比+0.89、東京市部が前月比▲0.30、前年同月比+0.60です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.13、前年同月比+0.56、東京23区が前月比▲0.11、前年同月比+0.84、東京市部が前月比▲0.24、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▲0.39、前年同月比+0.08、東京23区が前月比▲0.32、前年同月比+0.02、東京市部が前月比▲0.46、前年同月比+1.18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：31.49%、東京23区：26.13%、東京市部：46.84%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.10、東京23区が前月比+0.12、東京市部が前月比+0.02です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.63、中途解約確率が同▲0.66、東京市部は更新確率が前月比+0.53、中途解約確率が同▲0.24です。
- 賃料指数は東京23区が前期比▲0.23、東京市部が前期比+0.73です。

### ■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.27、前年同月比+0.18です。マンション系は、前月比▲0.17、前年同月比▲0.02です。アパート系は、前月比▲0.53、前年同月比+0.46です。なお、アパート率は48.70%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+0.90、中途解約確率は前月比▲0.53です。
- 賃料指数は前期比▲0.06です。

### ■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.21、前年同月比+1.54です。マンション系は、前月比▲0.13、前年同月比+0.85です。アパート系は、前月比▲0.41、前年同月比+2.75です。なお、アパート率は52.80%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.16、中途解約確率は前月比▲0.45です。
- 賃料指数は前期比+0.33です。

### ■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.24、前年同月比+1.06です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比+0.66です。アパート系は、前月比▲0.50、前年同月比+1.46です。なお、アパート率は56.55%です。
- 募集期間は前月比+0.10です。
- 更新確率は前月比+0.52、中途解約確率は前月比▲0.16です。
- 賃料指数は前期比+0.56です。

※賃料指数は、今回から新データ版となりました。

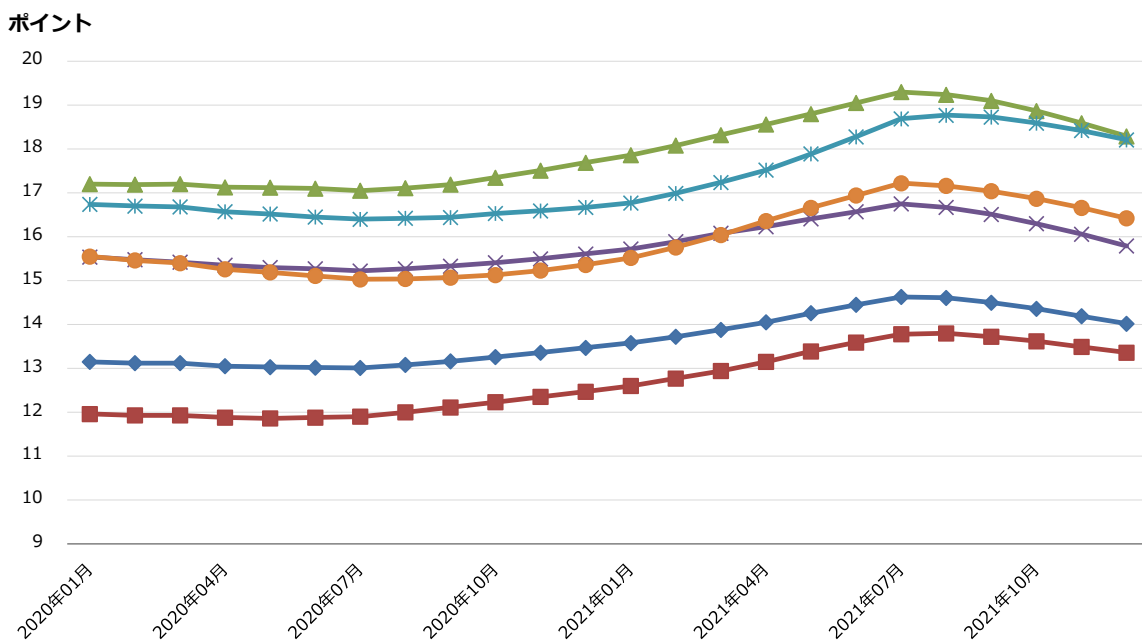
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

TAS-MAP査定サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。

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

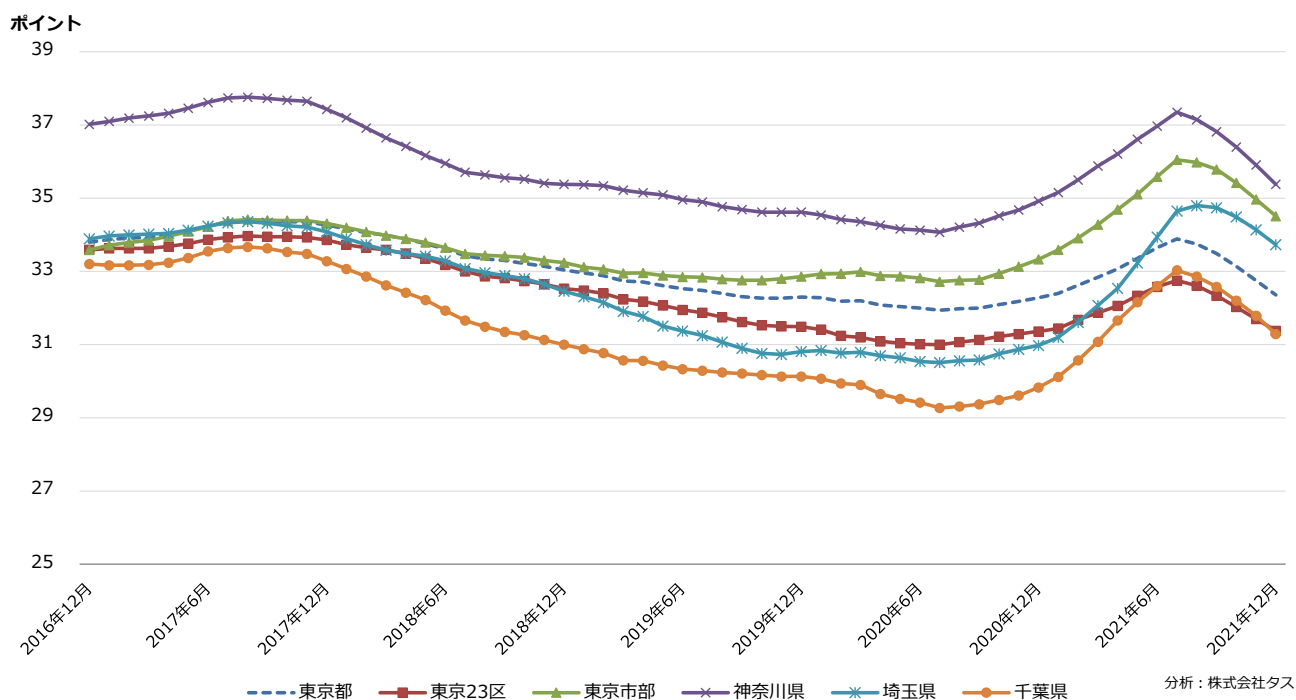
図ー5 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



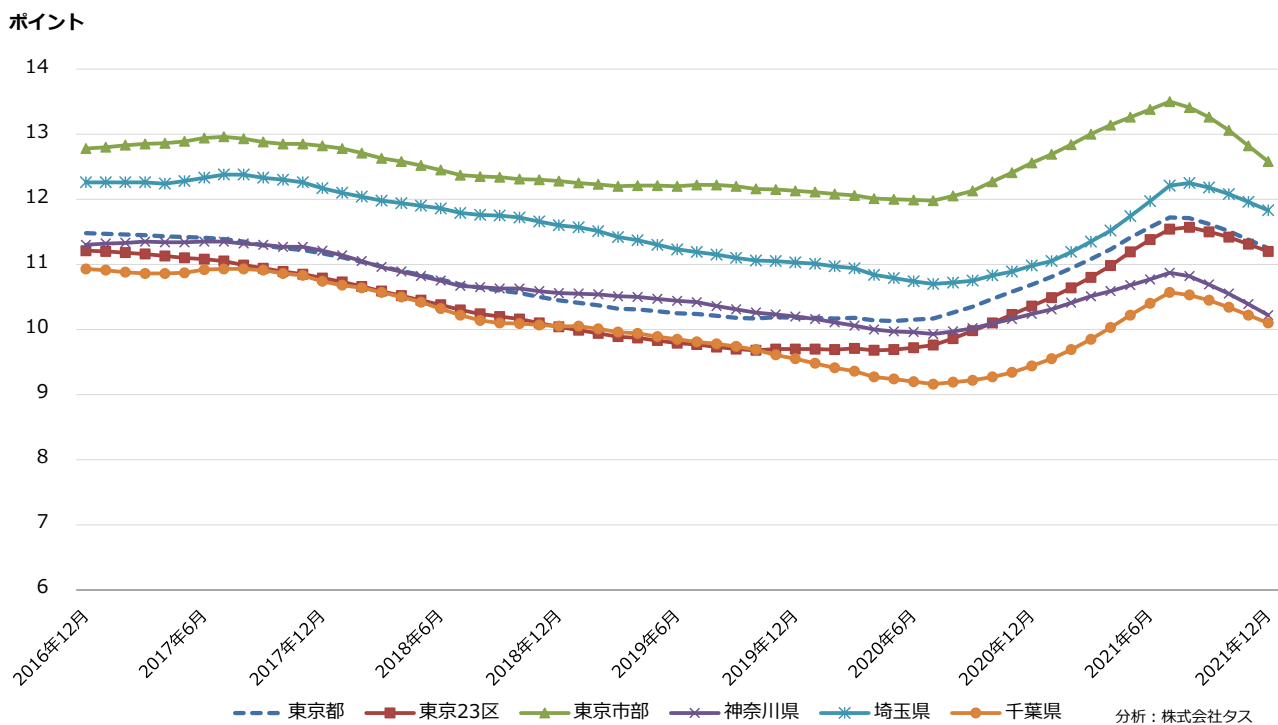
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2020年01月	13.15	11.96	17.20	15.54	16.74	15.55
2020年02月	13.12	11.93	17.19	15.48	16.70	15.46
2020年03月	13.12	11.93	17.20	15.42	16.68	15.40
2020年04月	13.05	11.88	17.13	15.35	16.57	15.26
2020年05月	13.03	11.86	17.12	15.30	16.52	15.19
2020年06月	13.02	11.88	17.10	15.27	16.45	15.11
2020年07月	13.01	11.90	17.05	15.22	16.40	15.03
2020年08月	13.08	12.00	17.11	15.27	16.42	15.04
2020年09月	13.16	12.11	17.19	15.33	16.44	15.07
2020年10月	13.26	12.23	17.35	15.41	16.53	15.13
2020年11月	13.36	12.35	17.51	15.50	16.59	15.23
2020年12月	13.47	12.47	17.69	15.61	16.67	15.36
2021年01月	13.58	12.60	17.86	15.72	16.77	15.52
2021年02月	13.72	12.77	18.08	15.89	16.99	15.76
2021年03月	13.88	12.94	18.32	16.08	17.24	16.04
2021年04月	14.05	13.15	18.56	16.23	17.52	16.36
2021年05月	14.26	13.39	18.80	16.41	17.89	16.66
2021年06月	14.45	13.59	19.05	16.57	18.28	16.94
2021年07月	14.63	13.78	19.30	16.75	18.69	17.22
2021年08月	14.61	13.80	19.24	16.67	18.77	17.16
2021年09月	14.50	13.72	19.10	16.51	18.73	17.04
2021年10月	14.36	13.62	18.87	16.30	18.59	16.87
2021年11月	14.19	13.49	18.59	16.06	18.42	16.66
2021年12月	14.02	13.36	18.29	15.79	18.21	16.42

分析：株式会社タス

図一 6 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



図一 7 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI





	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)	9.97	14.83	13.73	18.32	24.59	10.58
募集期間 (ヶ月)	5.09	5.19	5.69	6.13	8.30	5.34
更新確率 (%)	48.26	40.65	42.69	42.38	44.26	47.31
中途解約確率 (%)	39.60	42.34	44.77	44.28	44.49	37.92
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	108.23	108.85	108.89	106.26	100.95	114.44

分析：株式会社タス

### ■ 大阪府

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比+0.44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▲0.22、前年同月比+1.83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16.81%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+1.71、中途解約確率は前月比▲2.03です。
- 賃料指数は前期比+0.26です。

### ■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比+1.16です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比+0.97です。  
アパート系は、前月比▲0.15、前年同月比+2.30です。アパート率は21.39%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比▲0.12、中途解約確率は前月比▲0.79です。
- 賃料指数は前期比+0.19です。

### ■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.02、前年同月比+0.53です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比+0.36です。  
アパート系は、前月比▲0.09、前年同月比+0.77です。アパート率は29.51%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.23、中途解約確率は前月比▲0.99です。
- 賃料指数は前期比+0.22です。

### ■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.30、前年同月比+0.97です。マンション系は、前月比▲0.23、前年同月比+1.07です。  
アパート系は、前月比▲0.69、前年同月比+1.01です。アパート率は28.13%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+0.43、中途解約確率は前月比▲0.65です。
- 賃料指数は前期比+0.15です。

### ■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.62、前年同月比±0.00です。マンション系は、前月比▲0.44、前年同月比+0.03です。  
アパート系は、前月比▲1.03、前年同月比+0.64です。アパート率は38.66%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.99、中途解約確率は前月比+0.62です。
- 賃料指数は前期比+0.26です。

### ■ 福岡県

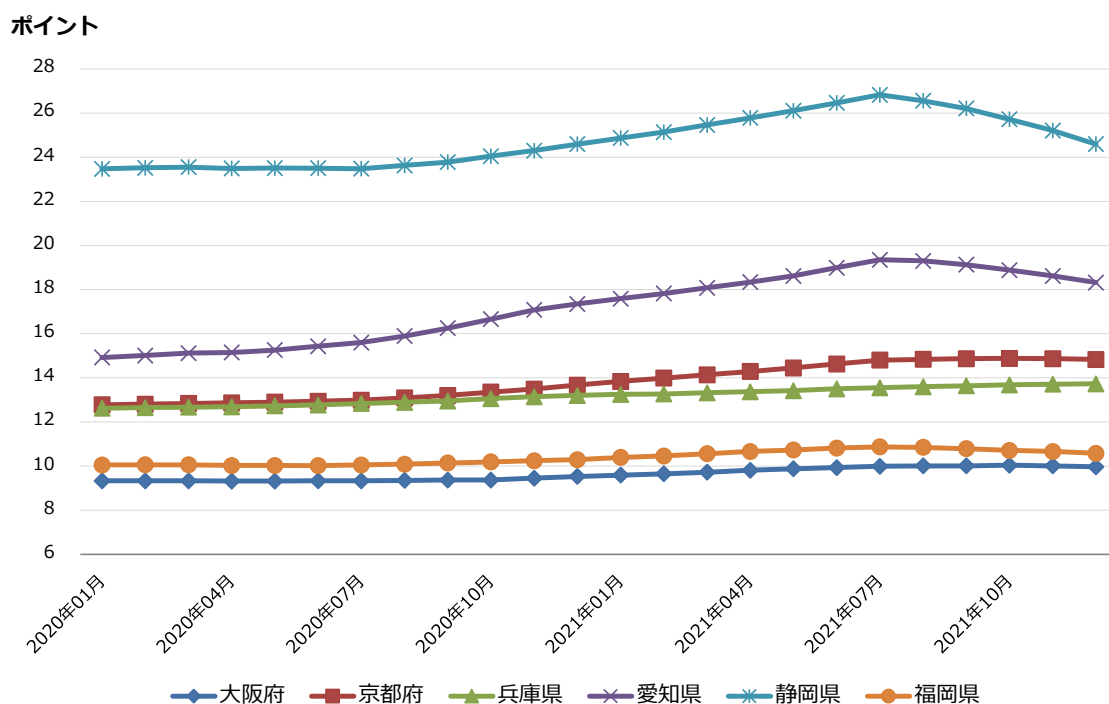
- 空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比+0.29です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比+0.34です。  
アパート系は、前月比▲0.06、前年同月比+0.18です。アパート率は32.42%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.11、中途解約確率は前月比▲0.73です。
- 賃料指数は前期比+0.43です。

【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

[TAS-MAP査定サービス](#)

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。  
詳細はホームページ（<https://corporate.tas-japan.com/>）をご覧ください。

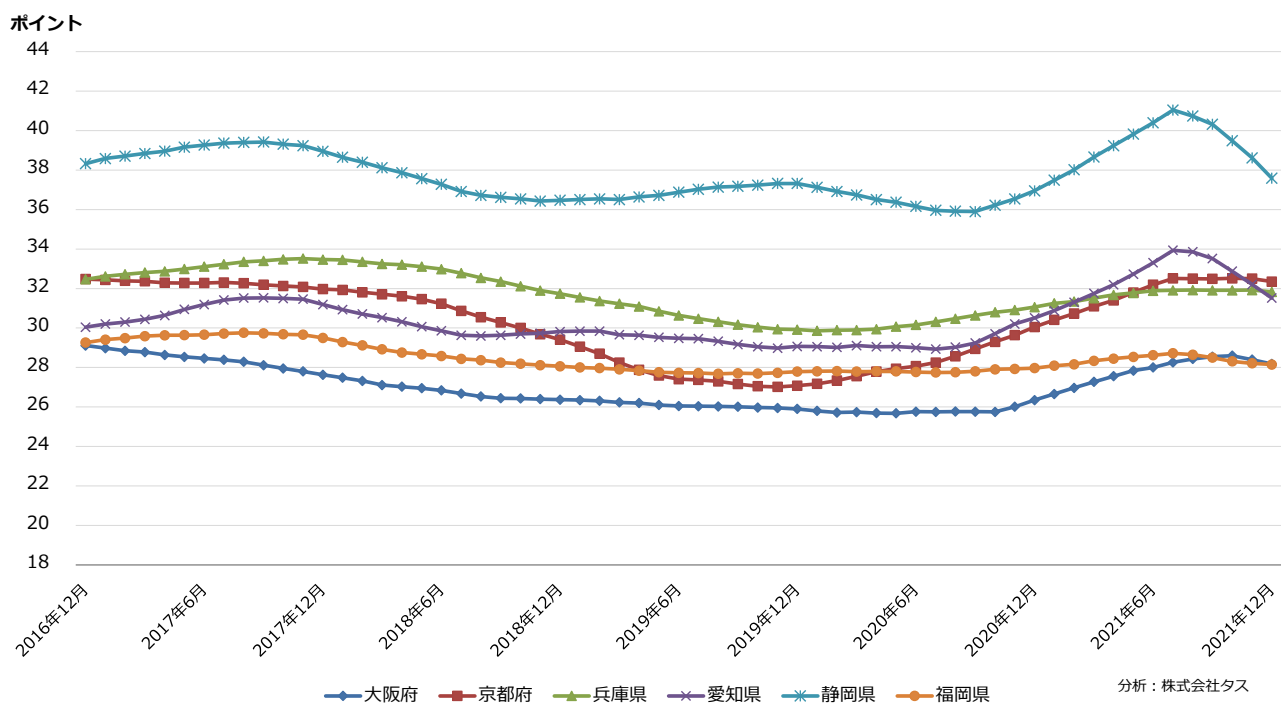
図一 8 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



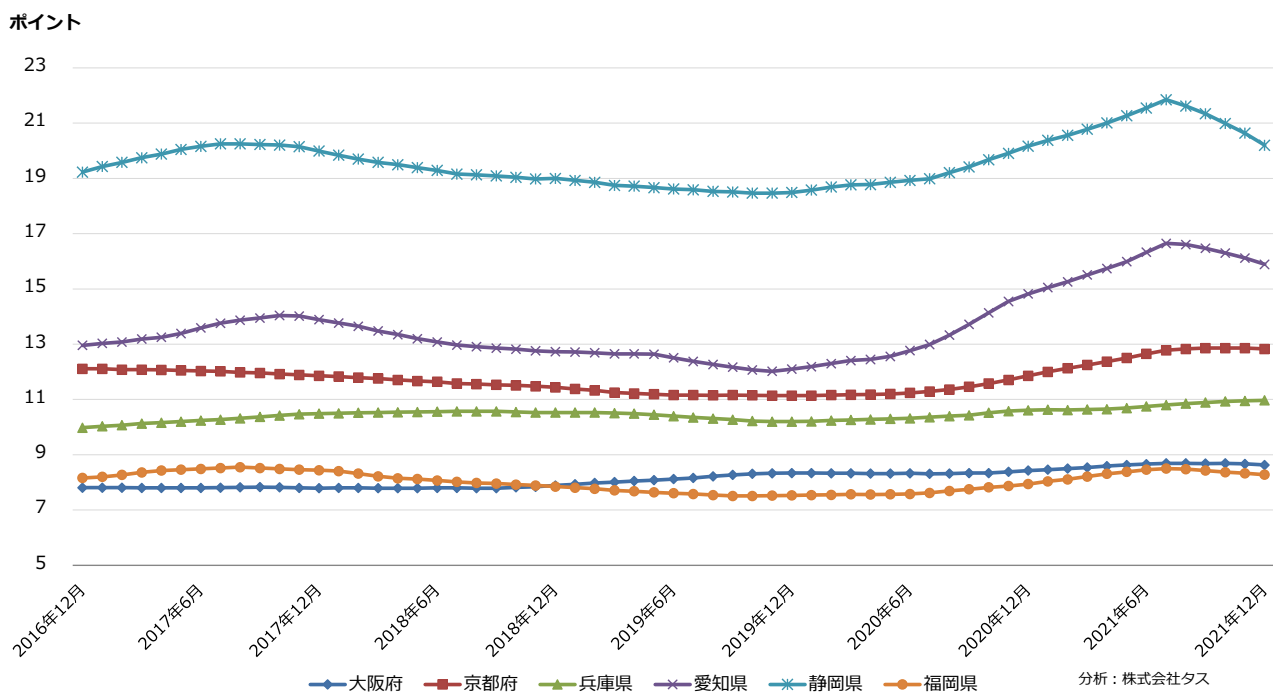
年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2020年01月	9.33	12.78	12.62	14.92	23.47	10.05
2020年02月	9.33	12.81	12.65	15.01	23.52	10.06
2020年03月	9.33	12.84	12.67	15.12	23.55	10.06
2020年04月	9.32	12.87	12.69	15.15	23.49	10.03
2020年05月	9.32	12.90	12.73	15.26	23.51	10.03
2020年06月	9.33	12.94	12.77	15.43	23.50	10.02
2020年07月	9.33	12.99	12.84	15.60	23.48	10.05
2020年08月	9.35	13.09	12.89	15.89	23.63	10.09
2020年09月	9.37	13.20	12.95	16.25	23.78	10.14
2020年10月	9.37	13.35	13.06	16.66	24.05	10.19
2020年11月	9.45	13.49	13.14	17.08	24.30	10.24
2020年12月	9.53	13.67	13.20	17.35	24.59	10.29
2021年01月	9.59	13.84	13.25	17.59	24.87	10.39
2021年02月	9.65	13.99	13.27	17.82	25.14	10.46
2021年03月	9.72	14.14	13.32	18.08	25.46	10.56
2021年04月	9.81	14.29	13.37	18.34	25.78	10.66
2021年05月	9.88	14.45	13.42	18.62	26.11	10.73
2021年06月	9.93	14.63	13.50	18.99	26.46	10.82
2021年07月	9.99	14.80	13.55	19.35	26.83	10.87
2021年08月	10.01	14.84	13.60	19.30	26.56	10.85
2021年09月	10.01	14.87	13.64	19.13	26.21	10.79
2021年10月	10.04	14.88	13.68	18.88	25.72	10.71
2021年11月	10.01	14.87	13.71	18.62	25.21	10.66
2021年12月	9.97	14.83	13.73	18.32	24.59	10.58

分析：株式会社タス

図一 9 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



図一 10 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



図一 1 1 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2021年第4四半期の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。

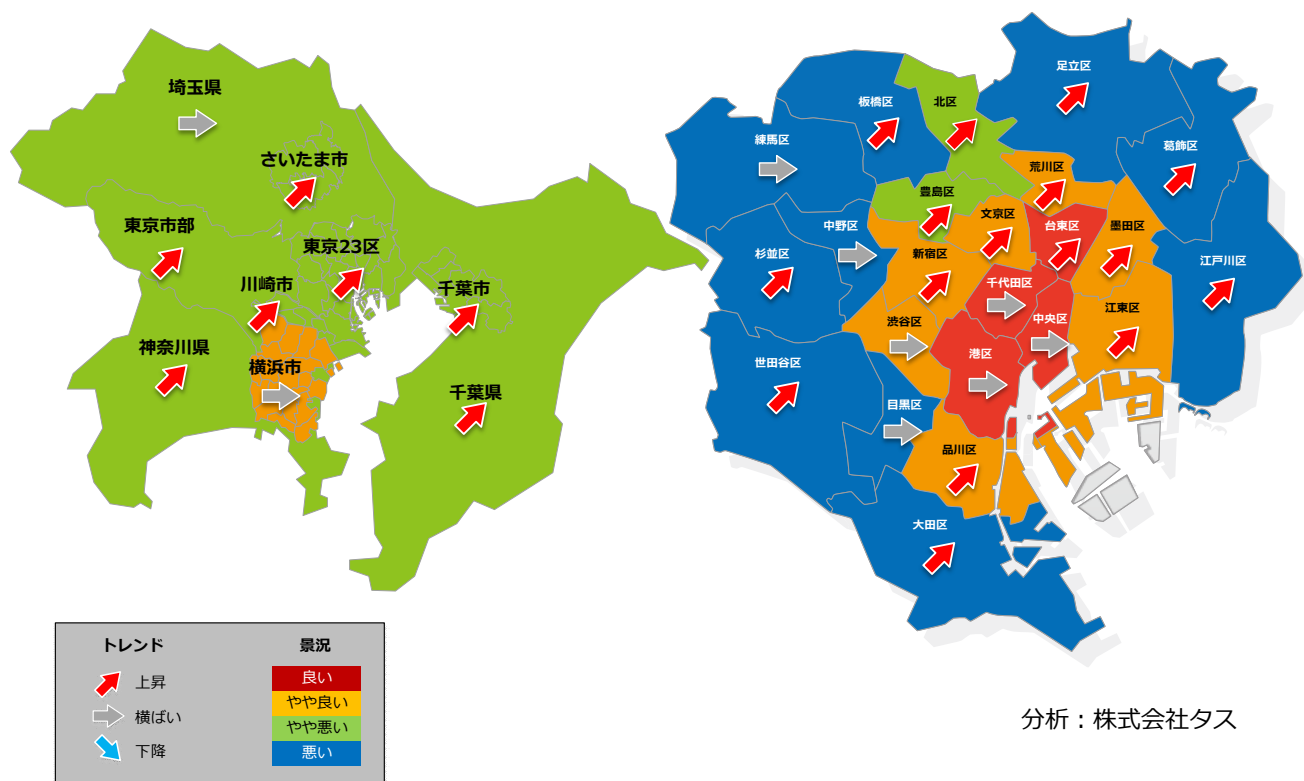
トレンドが上昇を示す地域は、2021年第3四半期の9に対し、2021年第4四半期は23地域に増加しました。トレンドが下降を示す地域は、2021年第3四半期の3に対し、2021年第4四半期は0地域に減少しました。

好転	台東区	やや良い → 良い
	墨田区	やや悪い → やや良い
	品川区	やや悪い → やや良い
	荒川区	やや悪い → やや良い
	東京市部	悪い → やや悪い
	千葉県	悪い → やや悪い

2021年第4四半期は、2021年で初めて全期間にわたり新型コロナウイルスに関連する制限が課せられていませんでした。加えて、ワクチン接種率が向上したことも好材料となり、首都圏の賃貸住宅市況が全面的に回復基調となったと考えられます。2022年は年初からオミクロン株の感染拡大が繁忙期を直撃する形となりました。このため、市況が再び悪化に転じている可能性があります。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図一 1 1 1都3県、東京23区の賃貸住宅市況図



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。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。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。

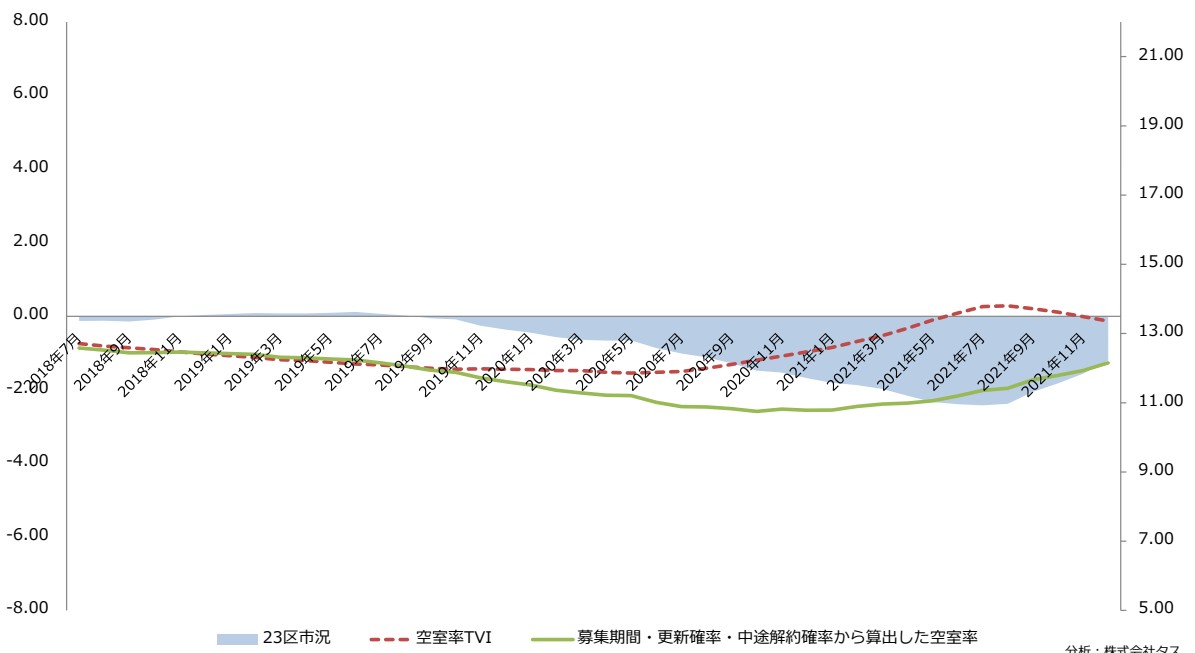
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。（図・補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照）

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ります。

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▲1.20ですので市況が「やや悪い」としています。また前四半期との差異が+0.85ですので、トレンドは「上昇」としています。

図一補1 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



## 空室率TVI (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TVI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。

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

## 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。

- ※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。
- ※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※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。

## お問い合わせ

株式会社タス

東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F

TEL : 03-6222-1023

FAX : 03-6222-1024

HP : <https://corporate.tas-japan.com/contact/>



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する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。