



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年3月 (March 2022)

1. 東京23区の賃貸住宅市場の回復はいつ頃になるか
2. 2022年1月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2022年1月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

# 1. 東京23区の賃貸住宅市場の回復はいつ頃になるか

先月号において、市況分析から2021年第4四半期の首都圏の賃貸住宅市場が全面的に回復傾向となったことを報告しました※1。新型コロナウイルスの感染が最も拡大した東京23区においても、2021年で唯一制限が課せられていなかったことから、上昇基調が16区、横ばいが7区となりました。東京23区の空室率TVIも、2021年9月期から回復に転じています。空室率TVIが悪化した要因は、単身者向けのワンルームや1Kの需要がコロナ禍で急減したことによります。部屋タイプ別空室率TVI推移（図1-1）によると、これら単身者向け賃貸住宅においても、2021年9月以降に空室率TVIが改善傾向に転じています。

一方で、東京23区の貸家着工数と世帯数増減の推移からは異なった側面を観察することができます（図1-2）。なお、東京都の貸家着工数の8割が東京23区として算出しています。また季節変動を除くため、貸家着工数、世帯数増減共に12カ月の移動平均をとっています。

新型コロナウイルス感染拡大前は、貸家着工数：4,500戸/月前後、世帯数増減：+6,700世帯/月前後で安定していました。ところが、感染拡大開始後に世帯数増減が大きく減少したのに対し、貸家着工数は横ばいで推移しています。このため東京23区の賃貸住宅市場は供給過剰となりました※2。レインズシステム上の東京都の賃貸住宅在庫数は、2020年に入ってから跳ね上がっています※3。

※1：賃貸住宅市場レポート2022年2月 <https://corporate.tas-japan.com/community/report/2022/02/28>

※2：東京都賃貸住宅市場の供給過剰は、6.5万戸超に拡大 [https://corporate.tas-japan.com/community/column/testcate\\_a/2022/01/27](https://corporate.tas-japan.com/community/column/testcate_a/2022/01/27)

※3：日本銀行「金融システムレポート 2021年10月」の図表B2-4 首都圏の賃貸住宅在庫件数

<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr211021.htm/>

図1-1 東京23区の部屋タイプ別空室率TVIの推移

※分析：株式会社タス

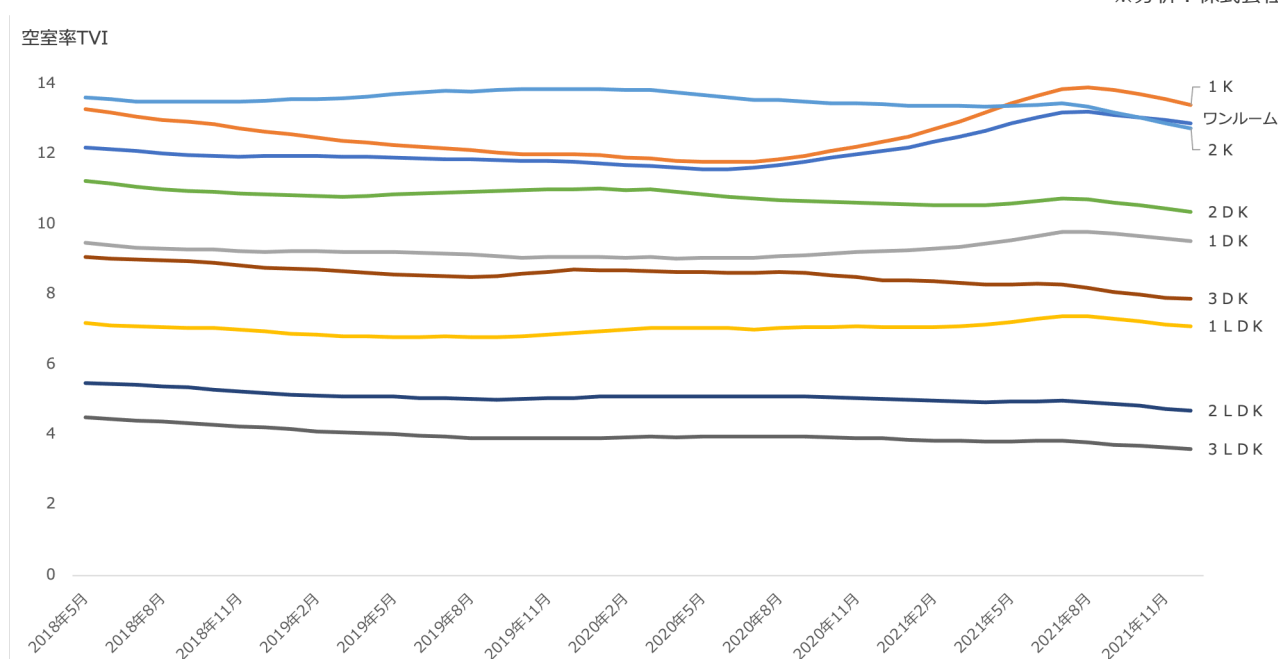


図1-2で確認できる通り、2021年第4四半期においてもこの状況は少しも変わっていません。むしろ悪化しています。では、東京23区の市況が好転したり空室率TVIが改善したのはなぜでしょうか。

市況が好転した理由については、いくつかの仮説が考えられます。

1つめの仮説は、住民票の移動を伴わない居住者の増加です。新型コロナウイルス感染拡大防止の制限が解除されたことから、東京23区の飲食店等は賑わいを取り戻しつつありました。このため、休業に伴い実家に戻るなどで東京23区から離れていた従業員や学生が、東京23区へ戻り始めていたと考えられます。学生等は住民票を親元に残したままの転居する人も多く、これらの転居は住民移動に含まれません。データとして収集できる住民移動では東京23区は転出超過でしたが、実態は転入超過となっていた可能性が考えられます。

2つめの仮説は、宅建業者へ広告料(AD)を支払うことができなくなったオーナーの増加です。賃貸住宅のオーナーは、早期に空室を埋めるためにADを宅建業者に支払うことがあります。需給ギャップが拡大している東京23区においては、ADの相場が上がったり、場合によってはフリーレントを設ける必要もあるでしょう。長期間空室が埋まらず収入がないにもかかわらず支出が増加するとなると、ADを支払うことが困難になるオーナー増加します。住宅情報サイトへの掲載にはコストがかかりますので、宅建業者はADを支払うことができないオーナーの物件を掲載しない可能性があります。結果として、優良物件が優先されて住宅情報提供会社のサイトに掲載されることになるため、その情報を用いて算出する空室率TVI等が好転した可能性があります。この場合は、空室がデータとして検知できないところで滞留することになります。つまり、ここでも実態とデータが乖離している可能性が考えられます。

3つ目の仮説は、建て替えで取り壊された賃貸住宅の増加です。コロナ禍でテナント付けが困難になったことを機に、建て替える賃貸住宅が増加した可能性が考えられます。

これらの仮説が複合的に組み合わさった結果、公的統計から得られる結果と、住宅情報会社の登録情報から推計した市況や空室率TVIの推移に相違がみられると考えられます。

図1-3に東京23区の部屋タイプ別賃料指数の推移を示します。

供給過剰となっている単身者向け賃貸住宅(ワンルーム、1K)の賃料は下落傾向が継続しています。これが、市場が完全に回復していない根拠の一つとして挙げられます。なお、カップル向けや家族向けの部屋タイプの賃料指数は横ばいから上昇基調を維持しています。東京23区の賃貸住宅市場は、単身者向けとそれ以外で二極化していることがわかります。

図1-2 東京23区の貸家着工数と世帯数増加幅の推移（12カ月移動平均）

※出展：住民基本台帳による世帯と人口（東京都）、住宅着工統計（国土交通省）  
作成：株式会社タス

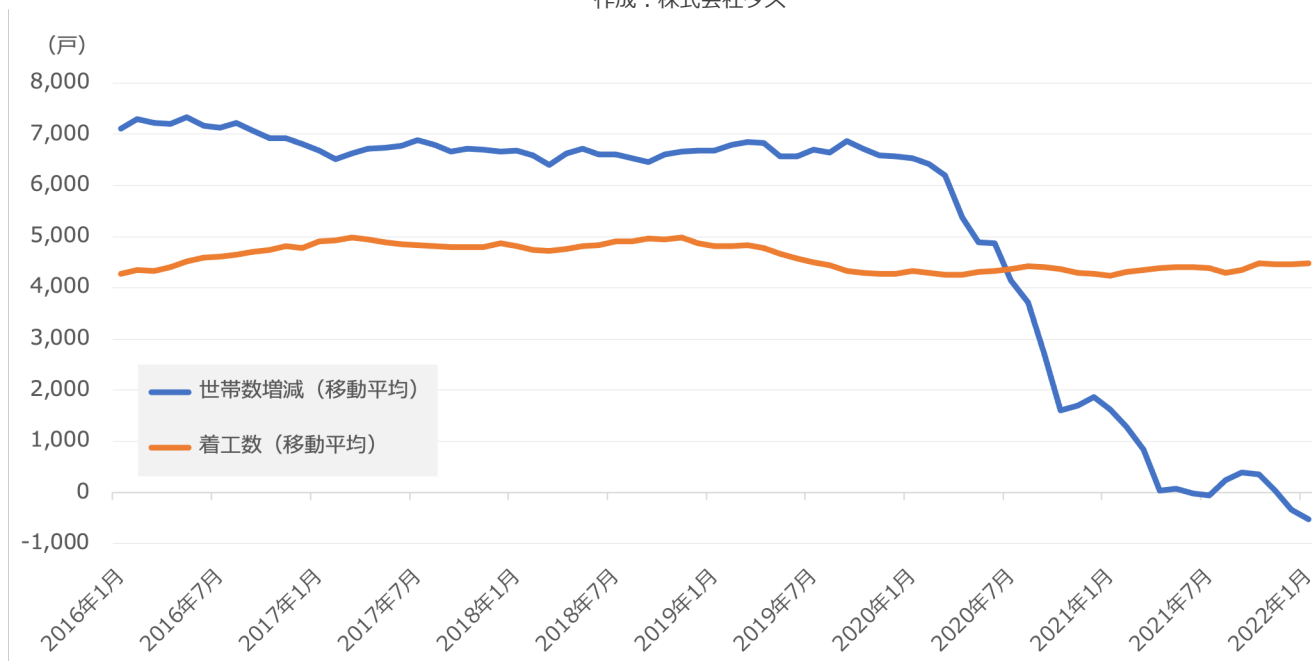
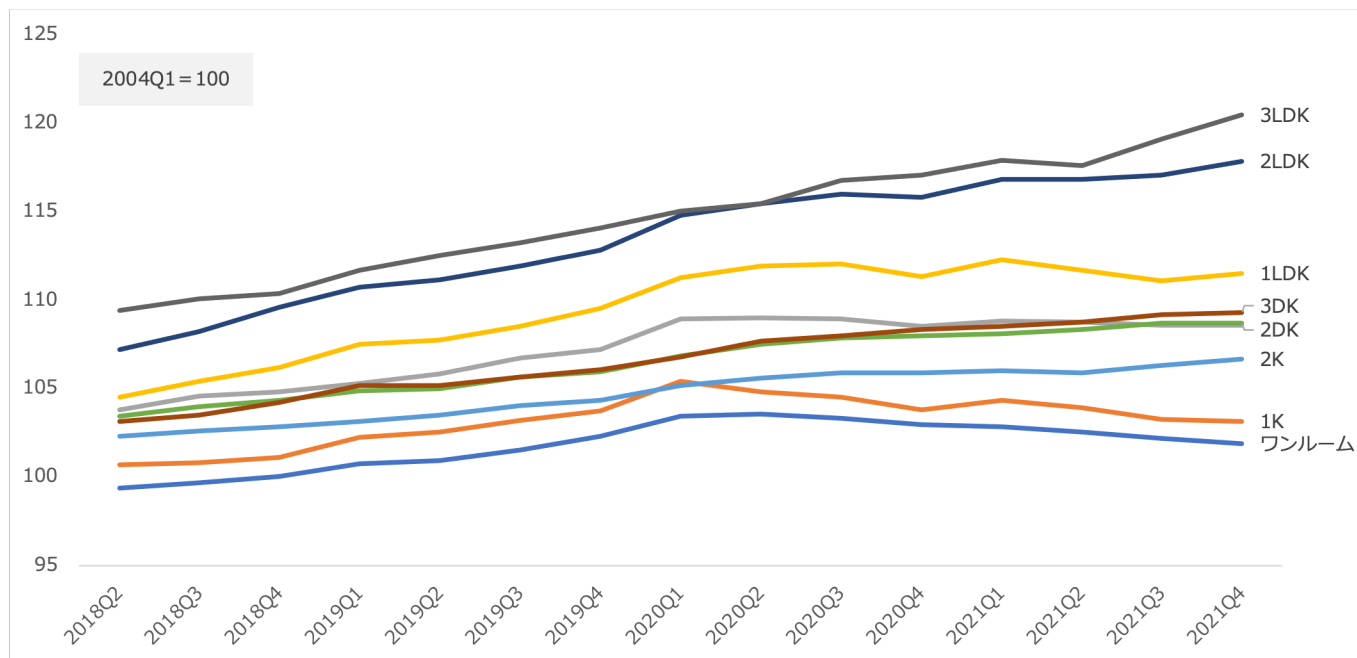


図1-3 東京23区部屋タイプ別賃料指数の推移（2004Q1=100）

※分析：株式会社タス



本当の意味で東京23区賃貸住宅が安定するのは、公開データから算出される需給ギャップが回復を始める状況になってからでしょう。

図1-4に東京23区の需給ギャップの推移予測を示します。なお、「悲観」は2022年の東京23区の世帯数増減が2021年と同等のケース、「楽観」は世帯数増減がコロナ前の2019年と同等のケース、「中庸」は世帯数増減が2019年と2021年の平均で推移したケースです。貸家が着工してから供給されるまで半年から1年程度のラグがありますので、供給は2021年の着工数に基づいて推計しています。

「悲観」ケースの場合は需給ギャップが2022年も拡大を継続します。このケースでは、東京23区の賃貸住宅市場の水面下で滞留する賃貸住宅が増加を続ける可能性があります。「楽観」ケースでは、2022年の第4四半期には需給ギャップが縮小、つまり本当の意味で東京23区の賃貸住宅市場が回復に転じます。「中庸」ケースでは需給ギャップの拡大幅が縮小しますが、2022年中はギャップの拡大が続くことになります。

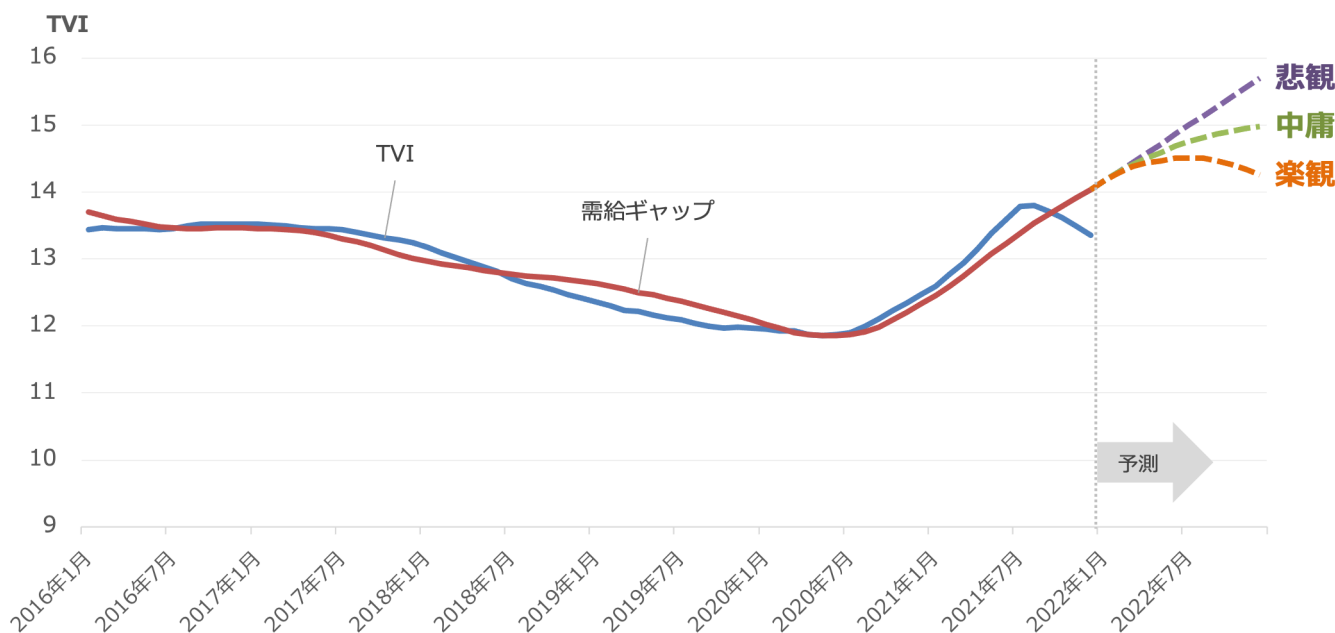
新型コロナウイルス感染拡大に伴う制限が解除された期間が長くなるほど、飲食業や宿泊業等に従事する非正規社員が職場に戻ってきます。また、対面授業の割合が高くなれば、首都圏周辺に実家がある学生が東京23区内で賃貸住宅居住を開始するでしょう。オミクロン株による第6波の収束後、第7波到来までの期間をどれだけ抑え込めるかが、東京23区の賃貸住宅市場復活のカギとなります。

第1号から約12年に渡り賃貸住宅市場レポートを担当してまいりました。私が担当するのは本号が最後となります。ありがとうございました。引き続き、賃貸住宅市場レポートをよろしくお願いいたします。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図1-4 需給ギャップから予想される東京23区賃貸住宅市場の先行き

※出展：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）、住宅着工統計（国土交通省）  
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)	13.98	13.43	17.99	15.98	17.85	16.22
募集期間 (ヶ月)	4.50	4.31	5.51	5.09	5.25	4.54
更新確率 (%)	44.18	44.14	44.48	43.87	43.72	43.34
中途解約確率(%)	38.91	38.80	39.68	40.88	41.22	40.99

分析：株式会社タス

### ■ 東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.04、前年同月比+0.40、東京23区が前月比+0.07、前年同月比+0.83、東京市部が前月比▲0.30、前年同月比+0.13です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.01、前年同月比+0.45、東京23区が前月比+0.08、前年同月比+0.79、東京市部が前月比▲0.21、前年同月比▲0.32です。アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.03、前年同月比▲0.01、東京23区が前月比+0.23、前年同月比+0.17、東京市部が前月比▲0.10、前年同月比+0.82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：31.45%、東京23区：26.12%、東京市部：46.91%です。  
オミクロン株による感染拡大第6波の影響を受け、東京23区の空室率TVIが再び悪化に転じました。アパート系がより大きな影響を受けています。
- 募集期間は東京都が前月比+0.06、東京23区が前月比+0.07、東京市部が前月比±0.00です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.43、中途解約確率が同▲0.21、東京市部は更新確率が前月比▲0.05、中途解約確率が同▲0.68です。

### ■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.19、前年同月比+0.26です。マンション系は、前月比▲0.23、前年同月比▲0.32です。アパート系は、前月比+0.63、前年同月比+0.85です。なお、アパート率は48.73%です。  
オミクロン株による感染拡大第6波の影響を受け、アパート系の空室率TVIが再び悪化に転じました。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.06、中途解約確率は前月比▲0.12です。

### ■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.36、前年同月比+1.08です。マンション系は、前月比▲0.20、前年同月比+0.58です。アパート系は、前月比▲0.30、前年同月比+2.23です。なお、アパート率は52.80%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比+0.66、中途解約確率は前月比▲0.70です。

### ■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.20、前年同月比+0.70です。マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比+0.53です。アパート系は、前月比▲0.40、前年同月比+0.77です。なお、アパート率は56.53%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比+0.05、中途解約確率は前月比▲0.49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賃貸住宅市場サービス**

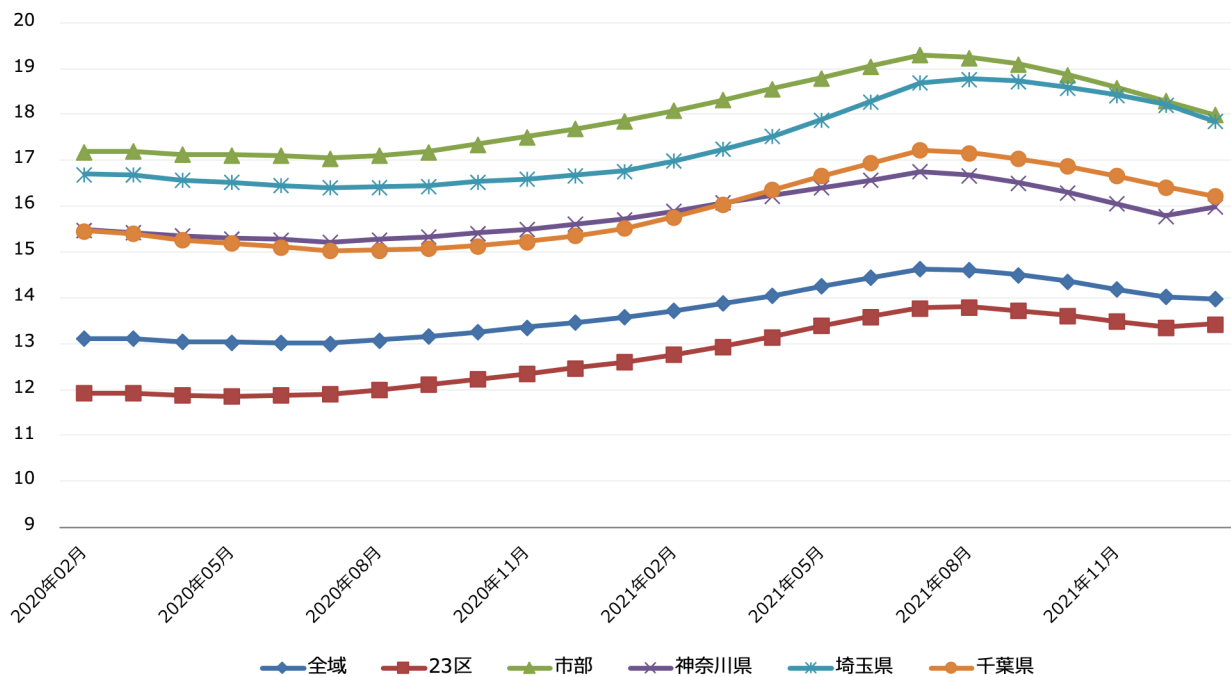
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。

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

図2-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)

分析：株式会社タス

ポイント



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
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
2022年01月	13.98	13.43	17.99	15.98	17.85	16.22

図2-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

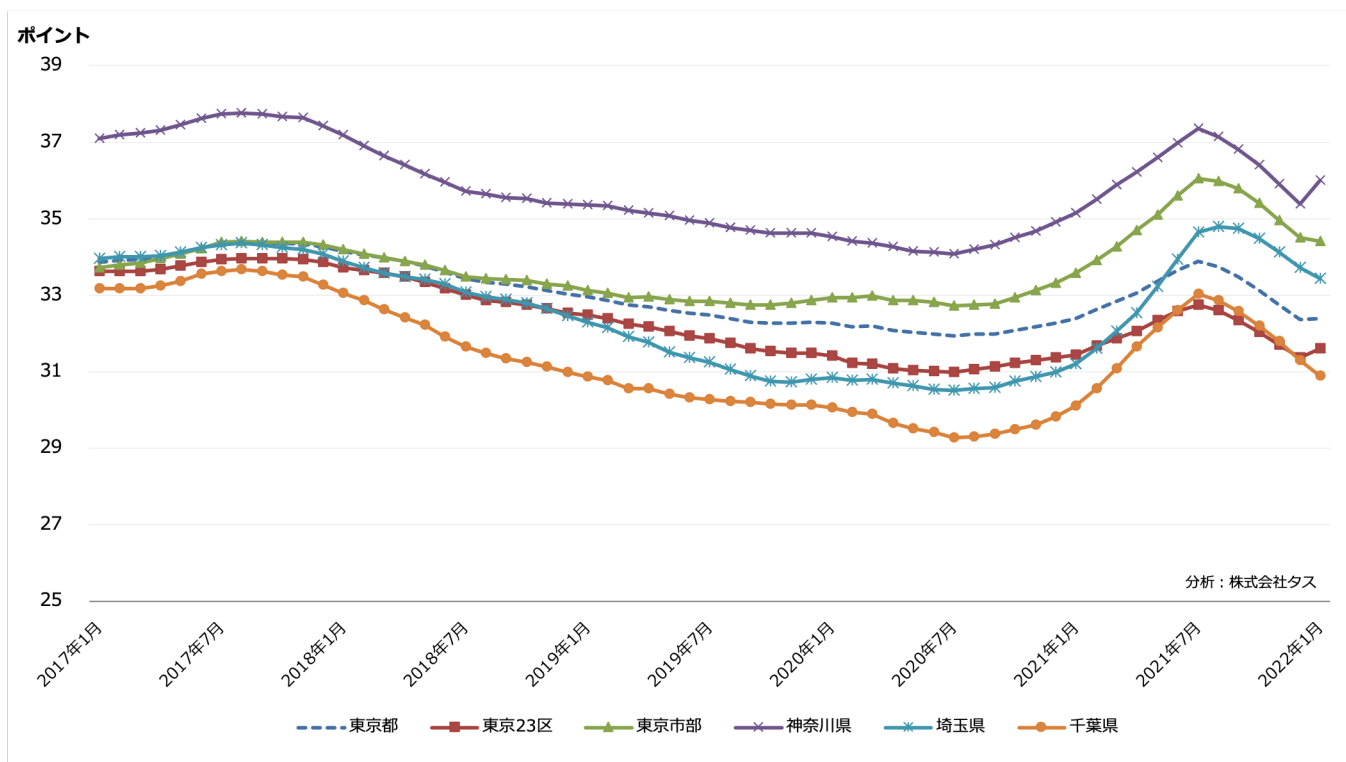
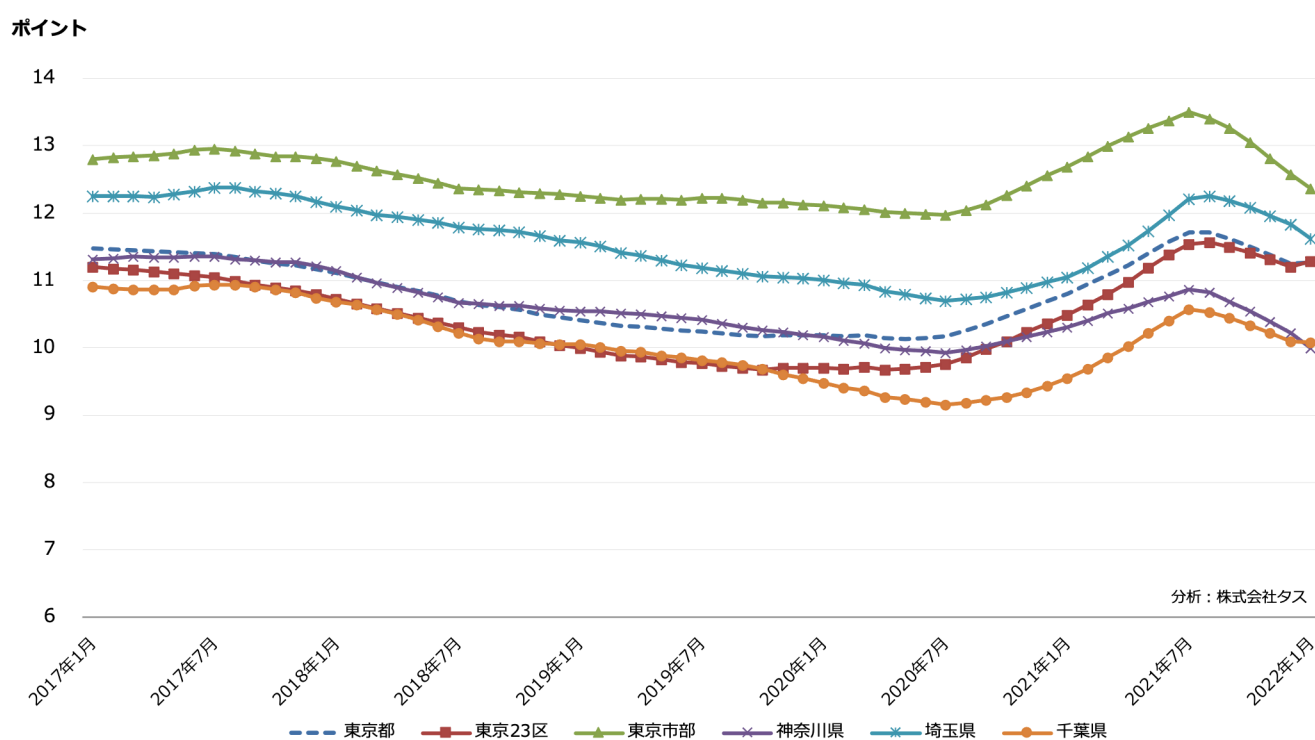


図2-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI





	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)	9.94	14.77	13.77	18.07	24.01	10.55
募集期間 (ヶ月)	4.97	5.26	5.74	6.08	8.03	5.26
更新確率 (%)	46.76	40.70	42.65	41.56	43.86	47.94
中途解約確率 (%)	41.33	42.46	45.17	45.17	44.49	37.57

分析：株式会社タス

#### ■ 大阪府

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比+0.35です。マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比▲0.02、前年同月比+0.15です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.08、前年同月比+1.44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16.89%です。
- 募集期間は前月比▲0.12です。
- 更新確率は前月比▲0.56、中途解約確率は前月比+0.74です。

#### ■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比+0.93です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比+0.79です。  
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比+1.80です。アパート率は21.33%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比+0.47、中途解約確率は前月比+0.21です。

#### ■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.52です。マンション系は、前月比+0.04、前年同月比+0.38です。  
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比+0.53です。アパート率は29.51%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比+0.20、中途解約確率は前月比▲0.50です。

#### ■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比+0.48です。マンション系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.65です。  
アパート系は、前月比▲0.60、前年同月比+0.04です。アパート率は28.04%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.27、中途解約確率は前月比+0.08です。

#### ■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.58、前年同月比▲0.86です。マンション系は、前月比▲0.42、前年同月比▲0.60です。  
アパート系は、前月比▲0.97、前年同月比▲0.87です。アパート率は38.62%です。
- 募集期間は前月比▲0.27です。
- 更新確率は前月比▲0.02、中途解約確率は前月比▲0.08です。

#### ■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比+0.16です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比+0.20です。  
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.06です。アパート率は32.38%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比+0.23、中途解約確率は前月比▲0.10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賃貸住宅市場サービス

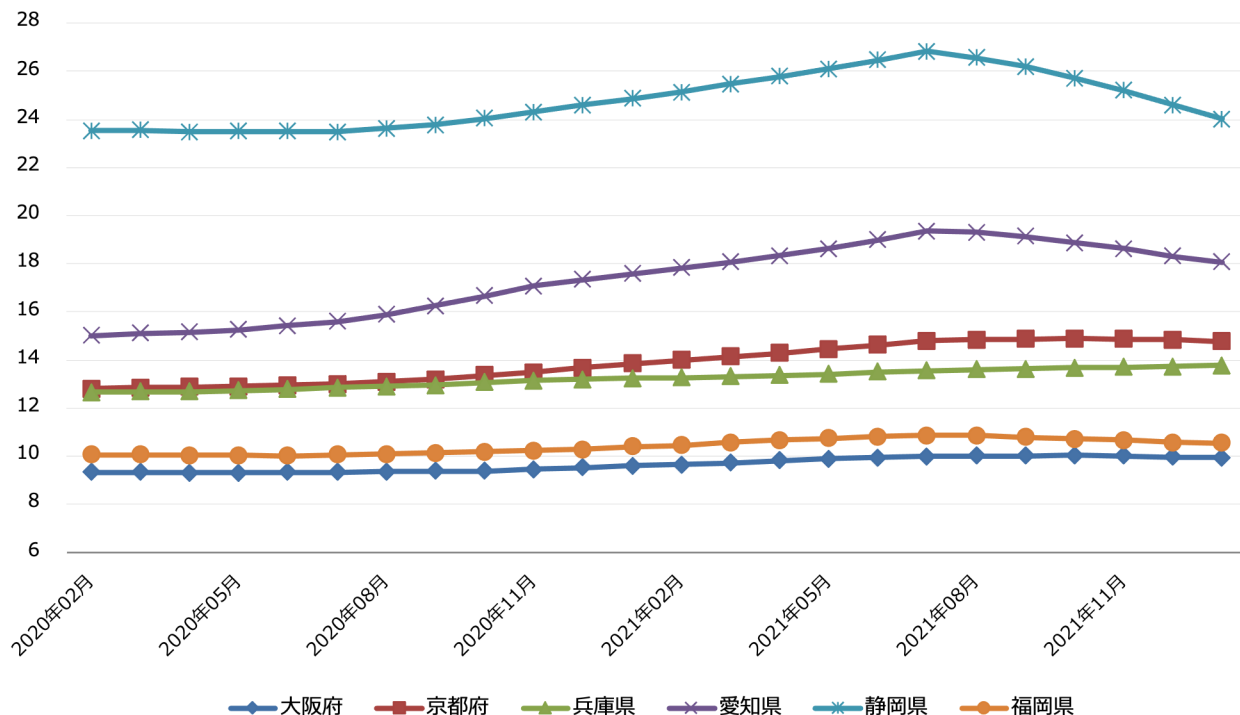
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。

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

図3-1 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)

分析：株式会社タス

ポイント



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2022年01月	9.94	14.77	13.77	18.07	24.01	10.55

図3-2 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

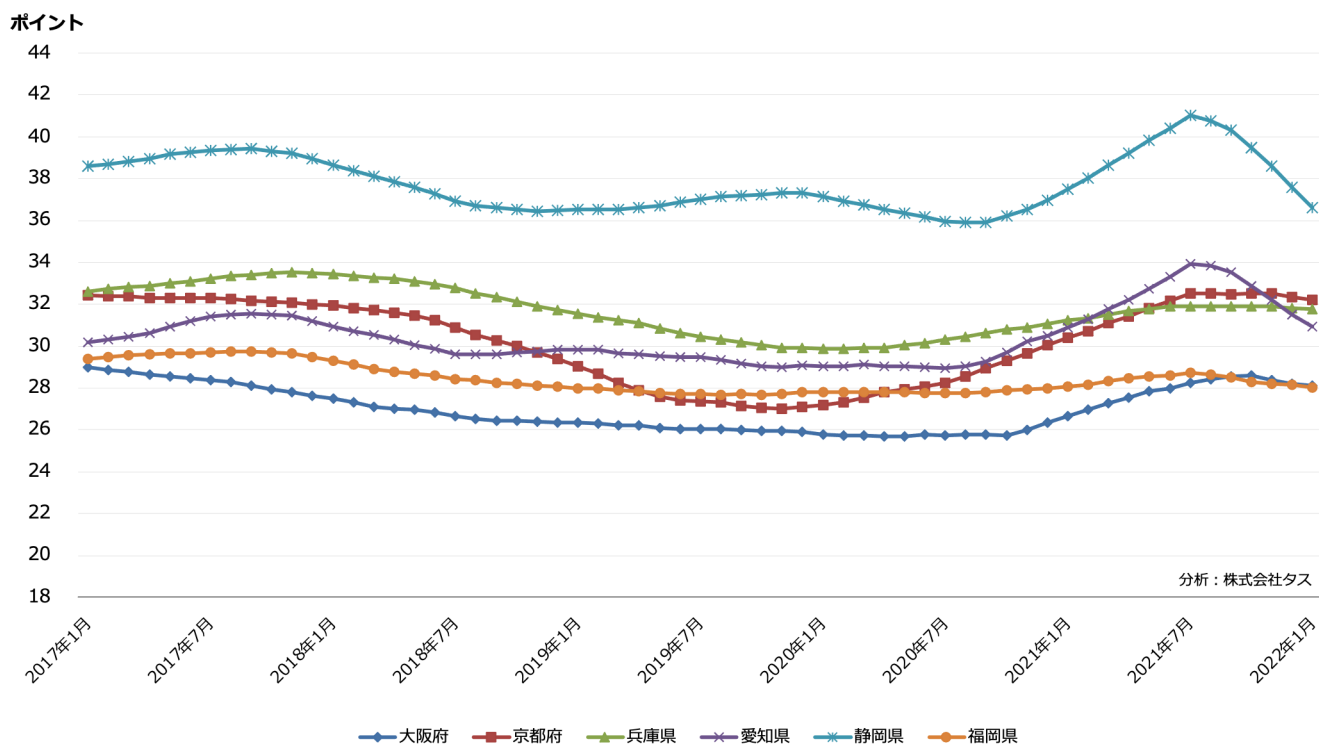
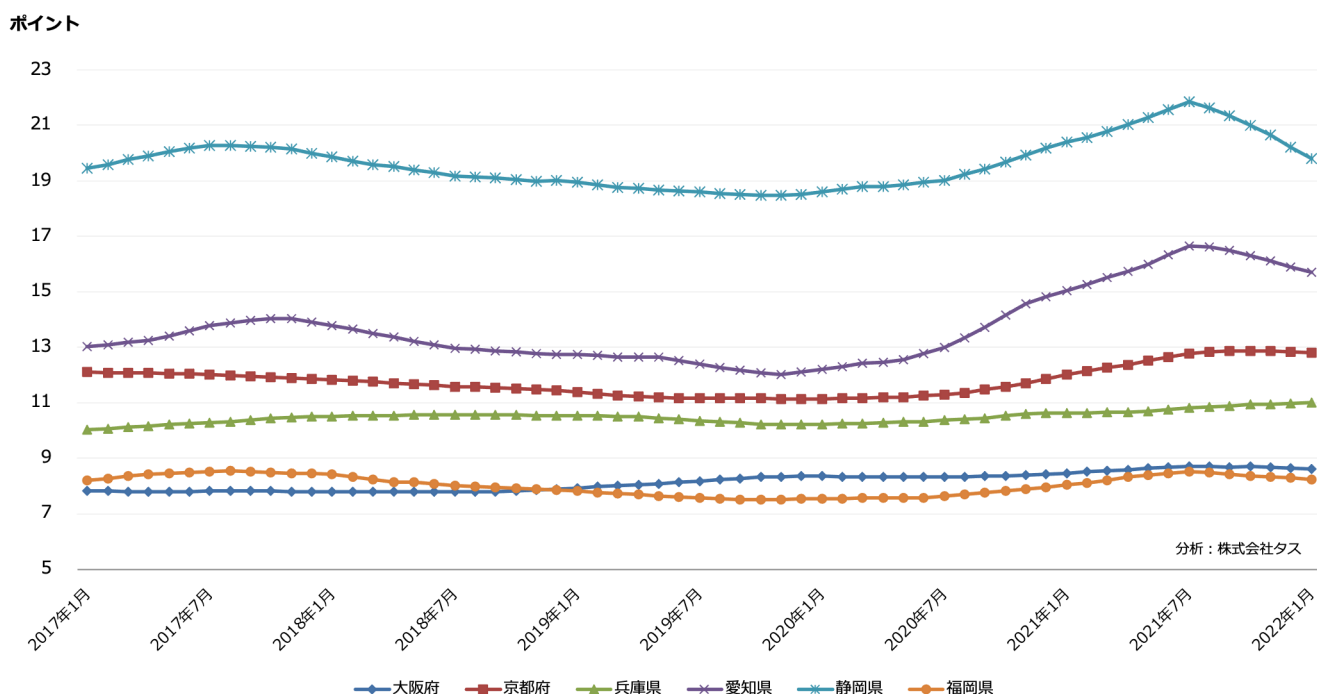


図3-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 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。

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

## 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。