



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年7月 (July 2022)

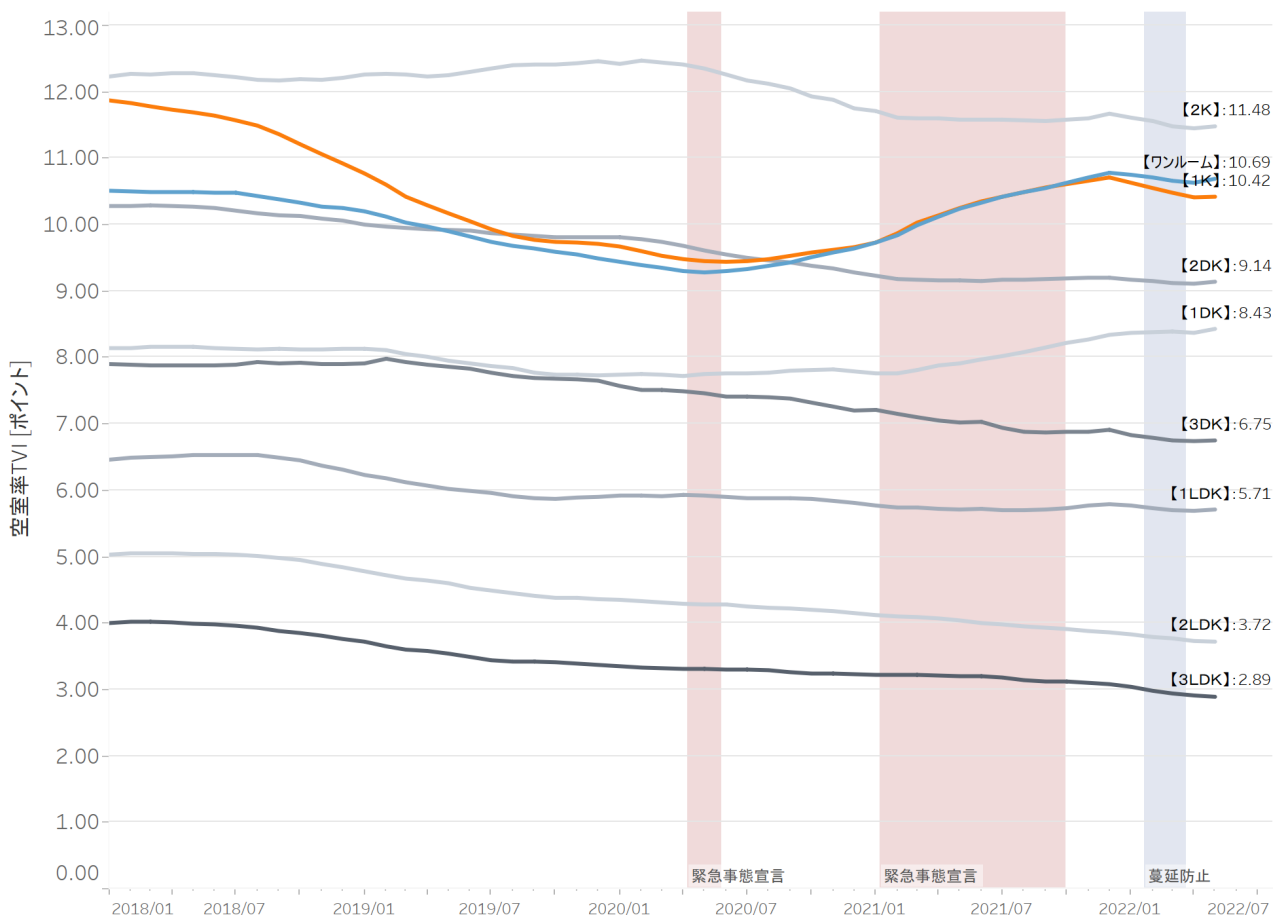
1. 東京23区の単身者向け住宅の空室率、コロナ後も復調には至らず
2. 2022年5月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2022年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

2020年1月期には9.5%を下回っていた東京23区の単身者向け賃貸住宅（ワンルーム、1K）の空室率（図1-1）は、新型コロナウイルスの感染拡大により、2022年2月期には10.7%まで上昇しました。2022年3月17日にはまん延防止等重点措置が解除され、23区内への人流が回復し、単身者向けの賃貸需要が高まるかと思われましたが、空室率は横ばいの様相を呈しています。

この停滞の要因として、テレワークや在宅勤務の定着化が考えられます。東京都が公表している「テレワーク実施率調査結果」（図1-2）の推移では、コロナ以前（2022年3月）に24.0%だったテレワーク実施率は、緊急事態宣言下の2021年8月には65.0%まで上昇し、措置が終了した2022年6月においても54.6%と、渦中のテレワーク実施体制が維持されていることがうかがえます。

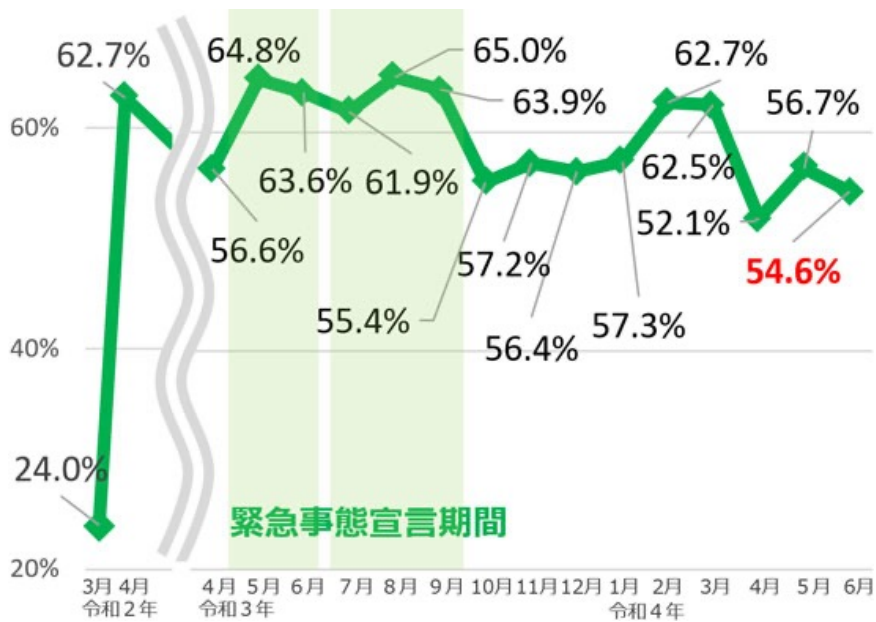
また、2022年7月上旬には2,500人程度だった東京都の陽性者数も、本稿執筆時（7月中旬）には約15,000人まで上昇しており、都の専門家は「第6波のピークを超えてこれまでに経験したことのない爆発的な感染状況になる」と危機感を示しています。今後、宣言や措置が再び発令されるかは未定ですが、この状況が長く続くと、単身者向け賃貸住宅の空室率は再度悪化に転じる可能性があります。

図1-1 間取り別空室率TVI推移（東京23区）



分析:株式会社タス

図1-2 東京都テレワーク実施率の推移



出展：[テレワーク実施率調査結果](#)（東京都）

[参考]

東京都：[都内の最新感染動向](#)

NHK：[東京都 オミクロン株 BA.5 疑い半数 "1週間後に第6波超の感染も"](#)

帝国データバンク：[人手不足に対する企業の動向調査](#)

	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)	10.79	10.47	14.04	12.10	14.22	12.75
募集期間 (ヶ月)	4.72	4.57	5.57	5.08	4.80	4.68
更新確率 (%)	41.13	41.49	39.08	41.29	39.18	40.56
中途解約確率 (%)	41.99	41.71	43.77	44.49	44.98	43.88

分析：株式会社タス

■ 東京都

- ・空室率TVIは東京都が前月比±0.00、前年同月比▲0.19、東京23区が前月比+0.02、前年同月比±0.00、東京市部が前月比▲0.05、前年同月比▲0.21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▲0.15、東京23区が前月比+0.01、前年同月比±0.00、東京市部が前月比▲0.01、前年同月比▲0.58です。アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.07、前年同月比▲0.52、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比▲0.58、東京市部が前月比▲0.19、前年同月比±0.00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：32.14%、東京23区：27.15%、東京市部：48.42%です。
- ・募集期間は東京都が前月比+0.05、東京23区が前月比+0.07、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+0.25、中途解約確率が同+0.31、東京市部は更新確率が前月比▲0.02、中途解約確率が同+0.46です。

■ 神奈川県

- ・空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲0.68です。マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.48です。アパート系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.77です。なお、アパート率は50.87%です。
- ・募集期間は前月比+0.01です。
- ・更新確率は前月比+0.48、中途解約確率は前月比▲0.01です。

■ 埼玉県

- ・空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比+0.26です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.04です。アパート系は、前月比▲0.28、前年同月比+0.49です。なお、アパート率は55.53%です。
- ・募集期間は前月比▲0.08です。
- ・更新確率は前月比▲0.15、中途解約確率は前月比+0.29です。

■ 千葉県

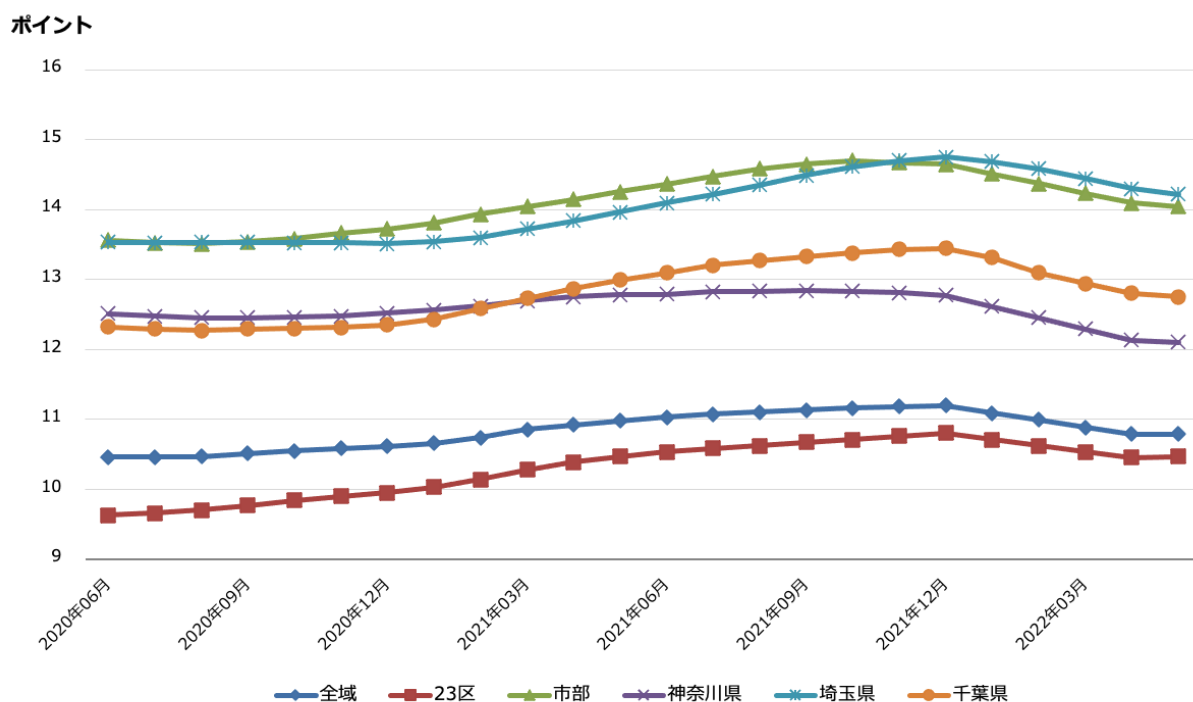
- ・空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.24です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.09です。アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比▲0.84です。なお、アパート率は59.03%です。
- ・募集期間は前月比+0.04です。
- ・更新確率は前月比+0.44、中途解約確率は前月比▲0.04です。

【インターネット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)



	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2020年06月	10.46	9.63	13.56	12.51	13.53	12.32
2020年07月	10.46	9.66	13.52	12.47	13.52	12.29
2020年08月	10.47	9.70	13.51	12.45	13.53	12.27
2020年09月	10.51	9.77	13.54	12.45	13.53	12.29
2020年10月	10.55	9.84	13.58	12.46	13.52	12.30
2020年11月	10.58	9.90	13.66	12.47	13.52	12.31
2020年12月	10.61	9.95	13.72	12.52	13.51	12.35
2021年01月	10.66	10.03	13.81	12.56	13.54	12.43
2021年02月	10.74	10.14	13.93	12.62	13.60	12.58
2021年03月	10.85	10.28	14.04	12.69	13.72	12.73
2021年04月	10.92	10.39	14.14	12.75	13.84	12.87
2021年05月	10.98	10.47	14.25	12.78	13.96	12.99
2021年06月	11.03	10.53	14.36	12.79	14.09	13.09
2021年07月	11.07	10.58	14.47	12.82	14.22	13.20
2021年08月	11.10	10.62	14.58	12.83	14.35	13.27
2021年09月	11.13	10.67	14.65	12.84	14.49	13.33
2021年10月	11.16	10.71	14.70	12.83	14.61	13.38
2021年11月	11.18	10.76	14.67	12.81	14.70	13.43
2021年12月	11.20	10.80	14.65	12.77	14.75	13.44
2022年01月	11.09	10.71	14.51	12.61	14.68	13.31
2022年02月	10.99	10.62	14.37	12.45	14.58	13.09
2022年03月	10.88	10.53	14.23	12.29	14.44	12.94
2022年04月	10.79	10.45	14.09	12.13	14.30	12.80
2022年05月	10.79	10.47	14.04	12.10	14.22	12.75

分析：株式会社タス

図2-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

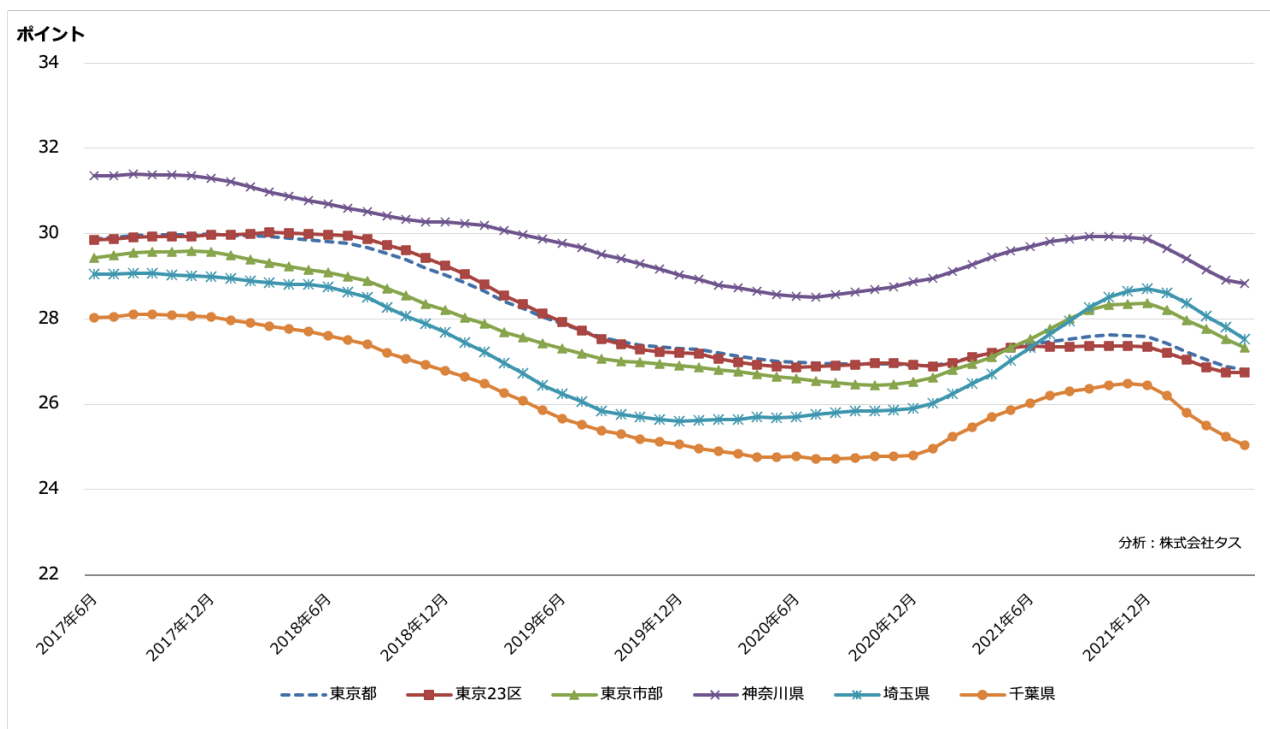
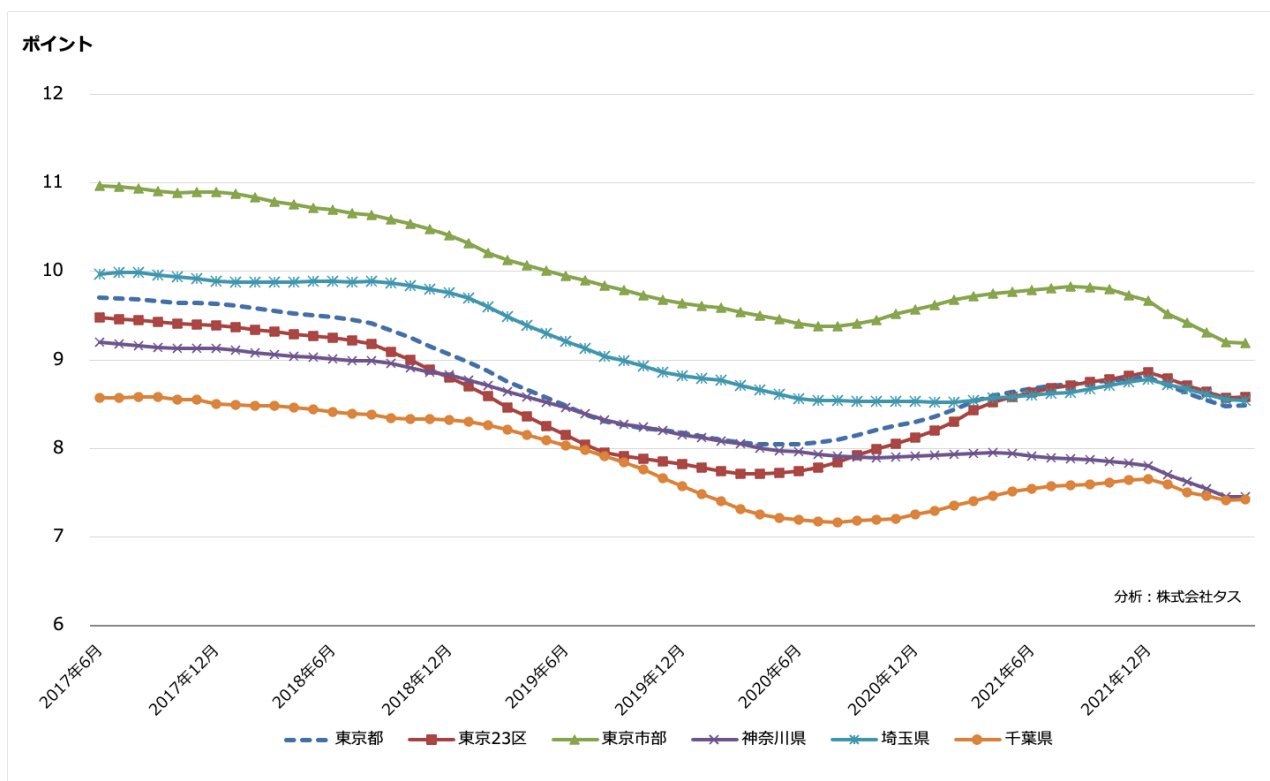


図2-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	8.26	11.05	11.66	12.69	18.79	9.13
募集期間 (ヶ月)	4.87	4.42	5.30	6.08	7.52	4.98
更新確率 (%)	45.80	41.53	36.74	41.21	36.32	46.52
中途解約確率 (%)	43.15	45.67	50.12	43.63	52.08	38.39

分析：株式会社タス

■ 大阪府

- ・空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.24です。
マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.09です。
アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比▲0.84です。なお、アパート率は59.03%です。
- ・募集期間は前月比+0.04です。
- ・更新確率は前月比+0.44、中途解約確率は前月比▲0.04です。

■ 京都府

- ・空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比▲1.10です。
マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.98です。
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲1.85です。なお、アパート率は19.5%です。
- ・募集期間は前月比+0.06です。
- ・更新確率は前月比+0.67、中途解約確率は前月比+1.56です。

■ 兵庫県

- ・空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比▲1.10です。
マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.98です。
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲1.85です。なお、アパート率は19.5%です。
- ・募集期間は前月比+0.06です。
- ・更新確率は前月比+0.67、中途解約確率は前月比+1.56です。

■ 愛知県

- ・空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.10です。
マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.07です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.56です。なお、アパート率は28.32%です。
- ・募集期間は前月比▲0.21です。
- ・更新確率は前月比▲0.87、中途解約確率は前月比+1.33です。

■ 静岡県

- ・空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比▲1.37です。
マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲1.05です。
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲1.60です。なお、アパート率は38.55%です。
- ・募集期間は前月比+0.07です。
- ・更新確率は前月比▲0.51、中途解約確率は前月比+0.15です。

■ 福岡県

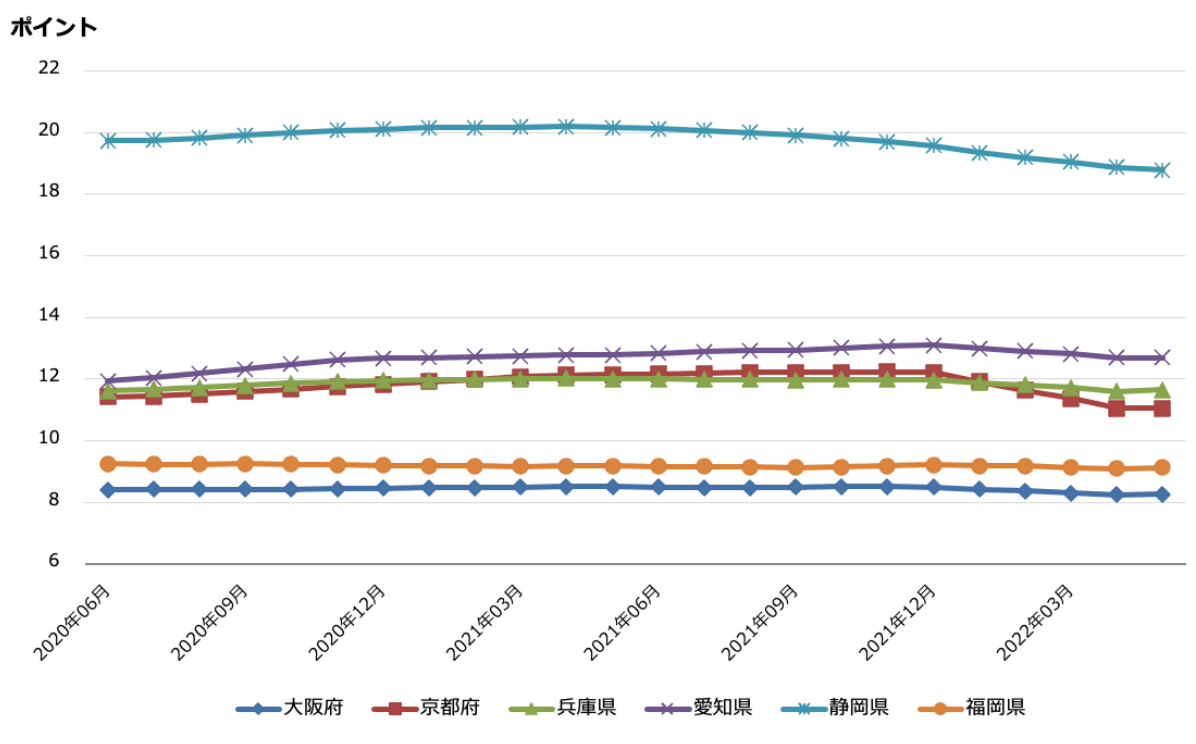
- ・空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比▲0.05です。
マンション系は、前月比+0.01、前年同月比+0.02です。
アパート系は、前月比+0.11、前年同月比▲0.55です。なお、アパート率は33.34%です。
- ・募集期間は前月比+0.03です。
- ・更新確率は前月比+0.42、中途解約確率は前月比+0.06です。

【インターネット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)



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2020年06月	8.41	11.42	11.61	11.93	19.73	9.25
2020年07月	8.42	11.45	11.67	12.05	19.76	9.23
2020年08月	8.43	11.52	11.72	12.18	19.83	9.24
2020年09月	8.43	11.60	11.79	12.33	19.91	9.25
2020年10月	8.43	11.68	11.86	12.48	20.00	9.24
2020年11月	8.44	11.76	11.91	12.62	20.07	9.21
2020年12月	8.46	11.83	11.95	12.67	20.11	9.20
2021年01月	8.47	11.91	11.97	12.70	20.16	9.18
2021年02月	8.47	11.99	11.99	12.73	20.16	9.18
2021年03月	8.49	12.07	12.01	12.75	20.17	9.17
2021年04月	8.51	12.13	12.03	12.79	20.20	9.19
2021年05月	8.51	12.15	12.01	12.79	20.16	9.18
2021年06月	8.49	12.17	12.01	12.84	20.13	9.17
2021年07月	8.47	12.19	11.99	12.89	20.08	9.16
2021年08月	8.48	12.21	11.99	12.92	20.00	9.15
2021年09月	8.49	12.21	11.98	12.95	19.92	9.13
2021年10月	8.52	12.22	11.99	13.01	19.81	9.15
2021年11月	8.51	12.23	11.99	13.07	19.71	9.19
2021年12月	8.49	12.22	11.98	13.10	19.58	9.22
2022年01月	8.42	11.92	11.88	12.99	19.34	9.19
2022年02月	8.37	11.63	11.82	12.90	19.19	9.18
2022年03月	8.30	11.37	11.73	12.81	19.04	9.13
2022年04月	8.24	11.06	11.60	12.69	18.87	9.10
2022年05月	8.26	11.05	11.66	12.69	18.79	9.13

分析：株式会社タス

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

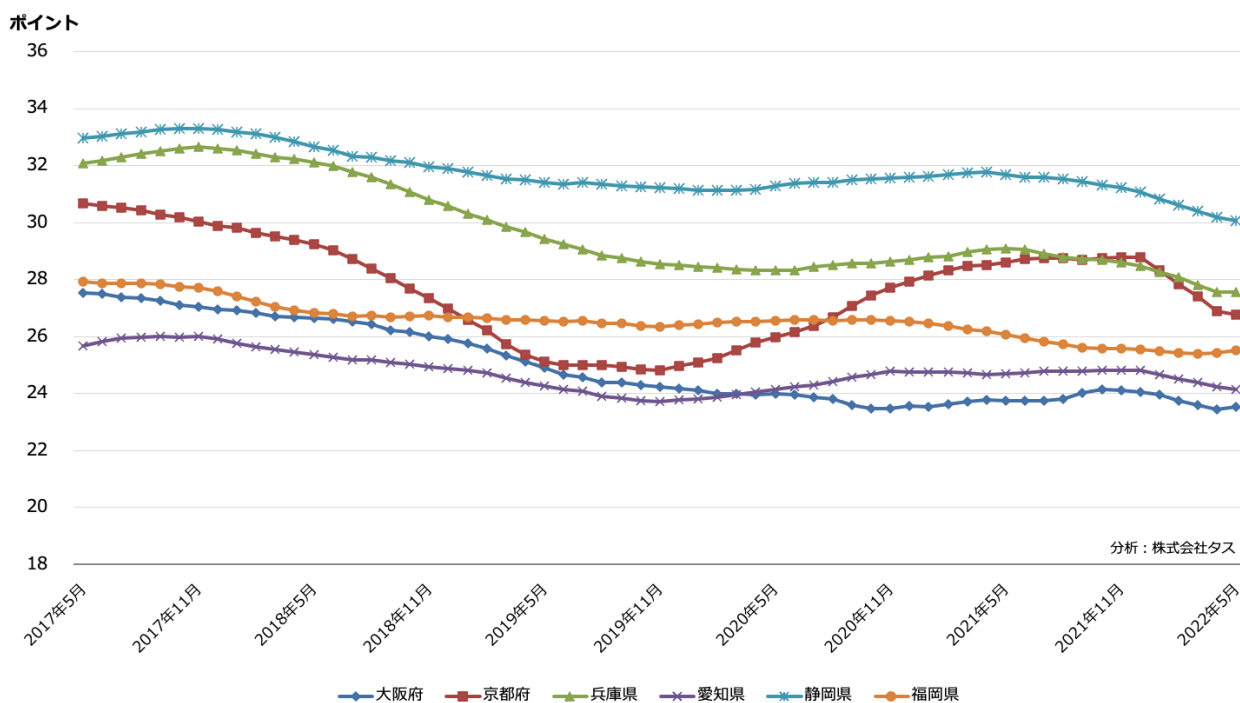
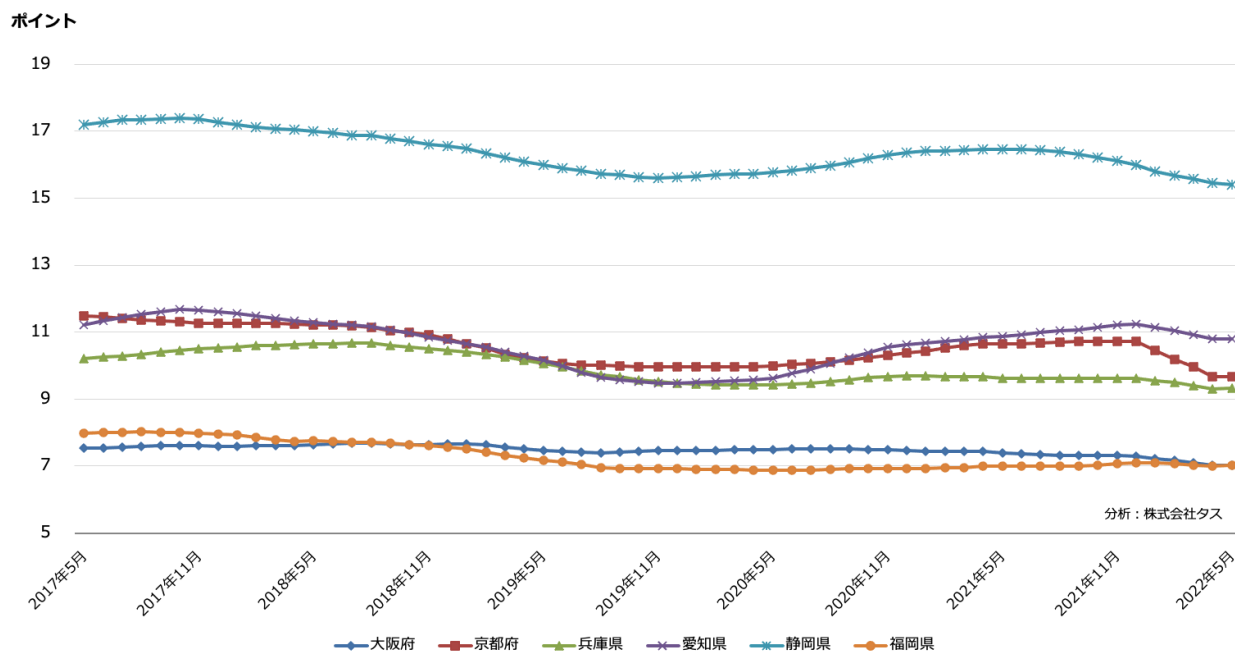


図3-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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。