



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年9月 (September 2022)

1. FIT2022（金融国際情報技術展）特別セミナーについて
2. 人流データから見る不動産マーケット
3. 2022年7月期 首都圏賃貸住宅指標
4. 2022年7月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

弊社は、2022年11月に東京国際フォーラムにて開催される「FIT2022 金融国際情報技術展」にてセミナーを行います。FIT2022は、日本金融通信社（ニッキン）が開催する金融機関向けの最新ソリューションを体験できる入場無料の総合展示会です。

弊社セミナーでは、通常難しいといわれる不動産市場の将来予測分析、さらに分析結果を活用した金融機関におけるアパートローン営業戦略について、大手地域金融機関様の事例を交えてご紹介します。（本レポート内で、当日のセミナー内容の一部を抜粋してご紹介しております。）

皆様のご参加を心よりお待ちしております！

FIT2022 特別セミナー

お申込受付中

【地域金融機関と取り組む】 不動産市場の将来予測と アパートローン営業戦略

日時 2022年11月11日（金） 13:30

会場 東京国際フォーラム

対象 金融機関（証券・保険・ノンバンク含む）



日本最大の金融ITフェア

FIT2022

特別セミナー：【地域金融機関と取り組む】不動産市場の将来予測とアパートローン営業戦略

新型コロナウイルス感染拡大によりテレワークが急速に拡大し、居住地や働き方などに対する考え方にも変化が見られるなか、今後の不動産市場はどのように動いていくのでしょうか。また、DXがキーワードとされデジタル化やデータ活用、マーケット分析に取り組む金融機関も増加していますが、何からどう手を付けていいのかわからないという声も聞かれます。

そこで本セミナーでは、通常難しいといわれる不動産市場の将来予測分析、さらに分析結果を活用した金融機関におけるアパートローン営業戦略について、大手地域金融機関様の導入事例を交えてご紹介します。エリア別の傾向分析やリスク予測など、融資における”攻め”のデータに加えて管理目線の”守り”のデータまでニーズに合わせたマーケット分析で業務課題解決をお手伝いします！

また、金融機関様の基幹システムと不動産評価システムの連携による業務効率化についてもご紹介予定です。

日時	2022年11月11日（金） 13:30～14:30
会場	東京国際フォーラム G409（ガラス棟4F）
講師	株式会社タス 秋山 晋（セールス&マーケティング部 副部長）
申込について	FIT2022公式サイト（ https://fit-tokyo.nikken.co.jp/ ）よりお申し込みください。 ※本セミナーは、金融機関様を対象としております。その他業種の企業様で受講をご希望の場合は、弊社までお問い合わせください。

2. 人流データから見る不動産マーケット

コロナ禍において人流データは注目を集めました。不動産マーケット分析においても人流データは有益です。

図1に、埼玉県入間市周辺における日中の人流ヒートマップを掲載します。暖色系の色ほど、人流が多いことを示し、波線で囲まれたエリアは市内で最も人流が多いエリアです。また、網掛けで示したエリアは、DID（人口集中地区）であり、概ね市街地と一致します。

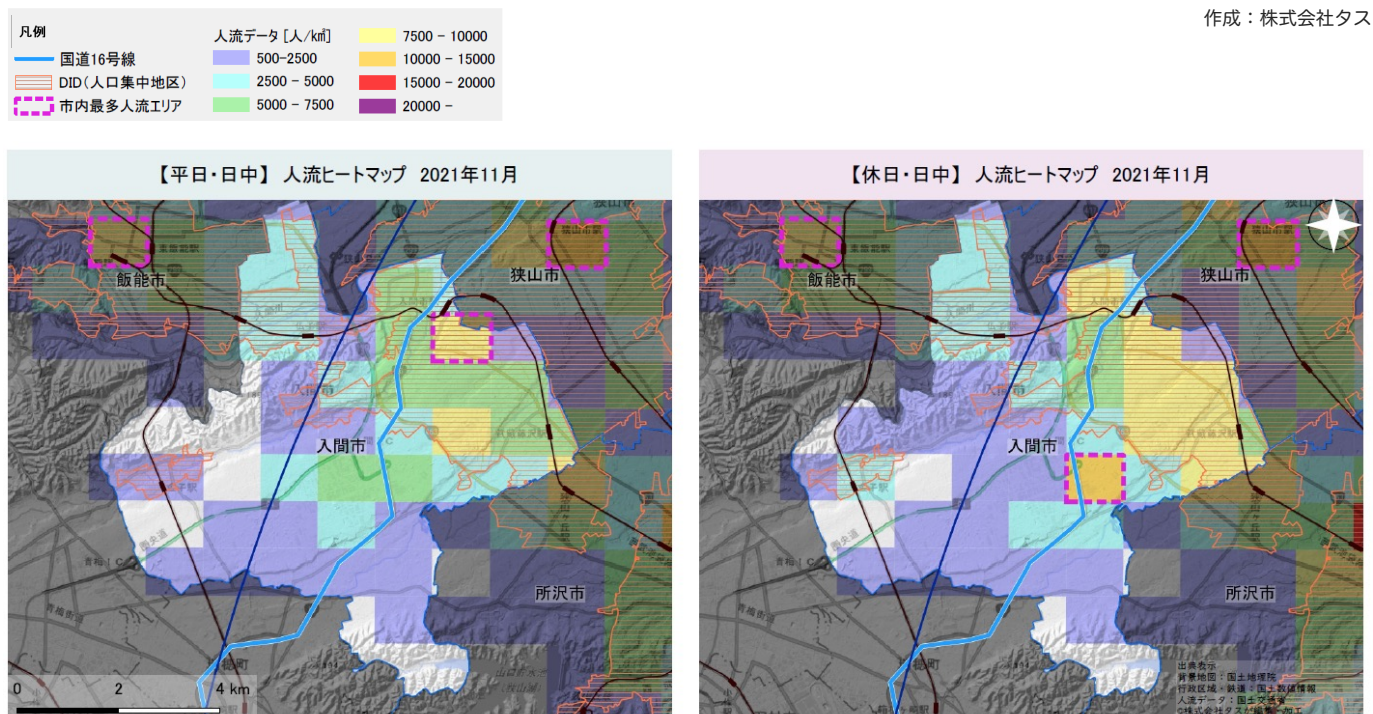
入間市は、東京駅40km圏内に位置し、西武池袋線の武蔵藤沢・入間市・仏子・元加治、八高線の金子の合計5つの駅があり、圏央道、国道16号線が通じています。

人流の分布を見ると、西武池袋線沿線の市域北～東側にかけて多くなっていることが伺えます。駅周辺部に着目し平日と休日を比較すると、休日の人流が一定数増加していることが分かります。このような地域では、ベッドタウンとしての住宅需要が見られる地域であると推察されます。

また、市内で最も人流が多いエリアは、平日と休日で異なることも特筆されます。平日は、市役所や入間市駅を含む市内中心部が最多であるのに対し、休日は駅から距離のある国道16号線沿いの大型商業施設周辺が最多となっており、曜日によって人流の中心が異なることが示唆されます。

上記のようなエリアマーケット情報を用いて、金融機関がどのようなアクションに繋げていったのか、続きはFIT2022のセミナーにてご紹介させていただきます。

図-1 人流ヒートマップ（埼玉県入間市）



	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)	10.84	10.54	14.01	12.05	14.05	12.67
募集期間 (ヶ月)	4.79	4.70	5.28	5.21	4.72	4.79
更新確率 (%)	41.32	41.78	38.71	41.48	39.05	41.02
中途解約確率(%)	42.25	41.97	44.00	44.46	45.83	43.85

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▲0.60、東京23区が前月比+0.01、前年同月比▲0.42、東京市部が前月比▲0.08、前年同月比▲0.85です。マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比±0.00、前年同月比▲0.50、東京23区が前月比±0.00、前年同月比▲0.38、東京市部が前月比▲0.04、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▲0.06、前年同月比▲1.16、東京23区が前月比±0.00、前年同月比▲1.04、東京市部が前月比▲0.19、前年同月比▲1.09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：31.77%、東京23区：26.83%、東京市部：48.47%です。
- 募集期間は、東京都が前月比▲0.02、東京23区が前月比±0.00、東京市部が前月比▲0.12です。
- 東京23区は、更新確率が前月比▲0.11、中途解約確率が同+0.38、東京市部は、更新確率が前月比▲0.15、中途解約確率が同+0.81です。

■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.02、前年同月比▲1.04です。マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.62です。アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲1.58です。なお、アパート率は50.6%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.01、中途解約確率は前月比+0.24です。

■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.15、前年同月比▲0.41です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.28です。アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比▲0.92です。なお、アパート率は55.63%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+0.84、中途解約確率は前月比▲0.71です。

■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲0.71です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比▲0.25です。アパート系は、前月比▲0.19、前年同月比▲1.78です。なお、アパート率は58.63%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比+0.21、中途解約確率は前月比+0.13です。

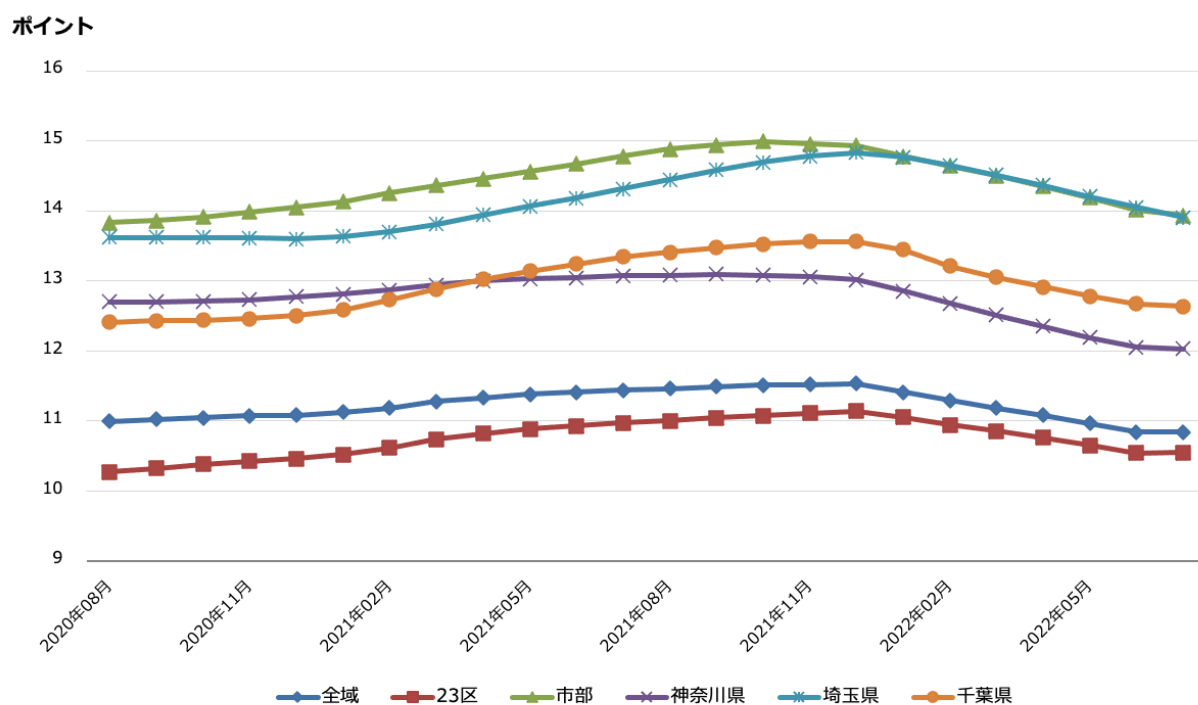
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

- 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08月	10.99	10.27	13.83	12.70	13.62	12.41
2020年09月	11.02	10.32	13.86	12.70	13.62	12.43
2020年10月	11.04	10.38	13.91	12.71	13.62	12.44
2020年11月	11.07	10.42	13.98	12.73	13.61	12.46
2020年12月	11.08	10.46	14.05	12.77	13.60	12.50
2021年01月	11.12	10.52	14.13	12.81	13.63	12.58
2021年02月	11.18	10.61	14.25	12.87	13.70	12.73
2021年03月	11.28	10.74	14.36	12.94	13.81	12.88
2021年04月	11.33	10.82	14.46	13.00	13.94	13.02
2021年05月	11.38	10.88	14.56	13.03	14.06	13.14
2021年06月	11.41	10.93	14.67	13.04	14.18	13.24
2021年07月	11.44	10.97	14.78	13.07	14.31	13.34
2021年08月	11.46	11.00	14.88	13.08	14.44	13.41
2021年09月	11.49	11.04	14.94	13.09	14.58	13.47
2021年10月	11.51	11.07	14.99	13.08	14.69	13.52
2021年11月	11.52	11.11	14.95	13.06	14.78	13.56
2021年12月	11.53	11.14	14.93	13.01	14.83	13.56
2022年01月	11.41	11.05	14.78	12.85	14.76	13.44
2022年02月	11.29	10.94	14.64	12.68	14.65	13.21
2022年03月	11.18	10.85	14.50	12.51	14.51	13.05
2022年04月	11.08	10.76	14.35	12.35	14.36	12.91
2022年05月	10.96	10.65	14.19	12.19	14.20	12.78
2022年06月	10.84	10.54	14.01	12.05	14.05	12.67
2022年07月	10.84	10.55	13.93	12.03	13.90	12.63

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

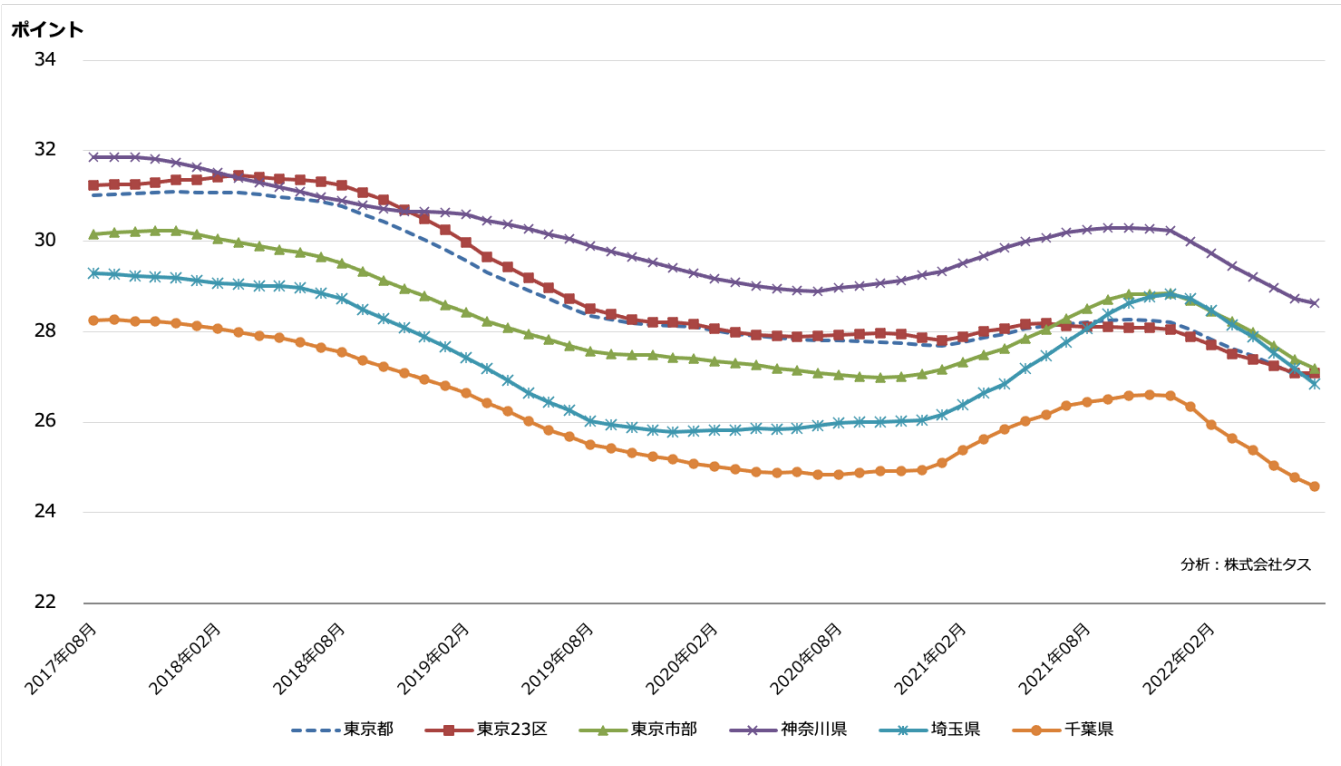
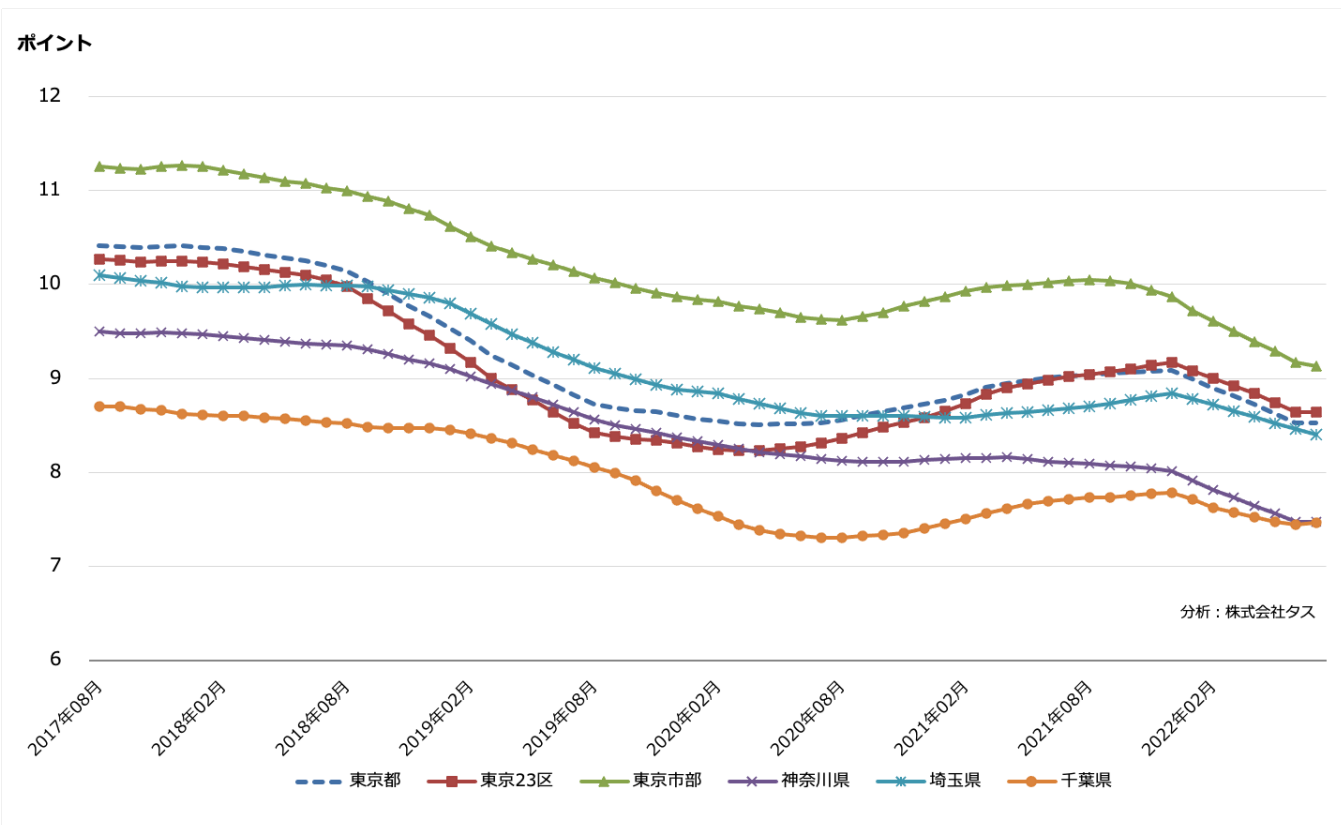


図2-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	9.51	11.57	12.42	13.76	18.96	9.34
募集期間 (ヶ月)	4.88	4.87	5.32	6.26	7.73	5.01
更新確率 (%)	46.72	42.85	36.01	40.38	35.50	45.65
中途解約確率 (%)	42.80	44.15	50.54	47.22	52.46	39.76

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▲0.32です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.01、前年同月比▲0.39です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.09、前年同月比▲0.97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17.76%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+0.17、中途解約確率は前月比▲0.06です。

■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲1.56です。
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲1.33です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲3.27です。なお、アパート率は19.32%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+0.56、中途解約確率は前月比±0.00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±0.00、前年同月比▲0.51です。
アパート系は、前月比+0.16、前年同月比▲1.53です。なお、アパート率は28.03%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.81、中途解約確率は前月比▲1.65です。

■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.09、前年同月比▲0.95です。
マンション系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.97です。
アパート系は、前月比▲0.20、前年同月比▲1.54です。なお、アパート率は26.56%です。
- 募集期間は前月比▲0.10です。
- 更新確率は前月比▲1.02、中途解約確率は前月比+0.87です。

■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比▲1.86です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲1.51です。
アパート系は、前月比▲0.17、前年同月比▲2.15です。なお、アパート率は38.07%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.31、中途解約確率は前月比▲0.47です。

■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比+0.22、前年同月比+0.04です。
マンション系は、前月比+0.17、前年同月比+0.03です。
アパート系は、前月比+0.45、前年同月比+0.09です。なお、アパート率は32.57%です。
- 募集期間は前月比▲0.15です。
- 更新確率は前月比+0.57、中途解約確率は前月比+0.45です。

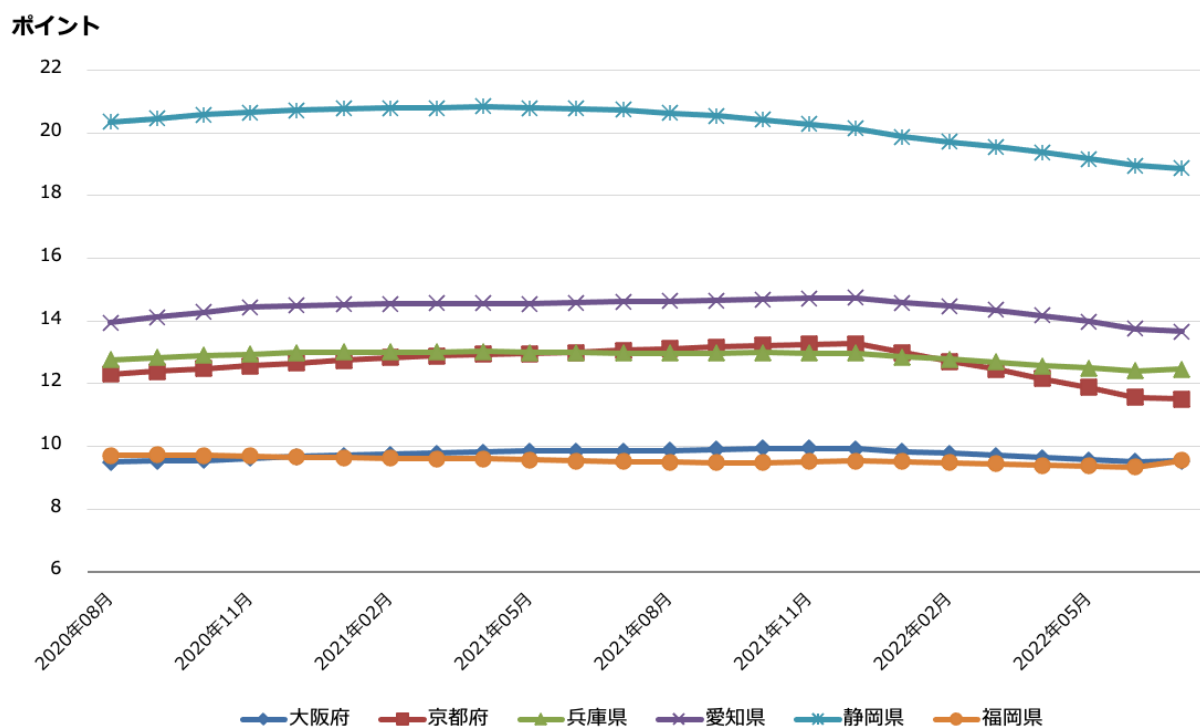
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

- 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08月	9.50	12.30	12.76	13.95	20.36	9.71
2020年09月	9.53	12.39	12.83	14.12	20.46	9.73
2020年10月	9.56	12.48	12.90	14.28	20.58	9.72
2020年11月	9.62	12.57	12.95	14.44	20.66	9.69
2020年12月	9.67	12.66	12.99	14.50	20.72	9.66
2021年01月	9.71	12.74	13.01	14.53	20.78	9.64
2021年02月	9.74	12.83	13.01	14.55	20.79	9.62
2021年03月	9.78	12.89	13.02	14.56	20.80	9.60
2021年04月	9.82	12.95	13.03	14.57	20.84	9.60
2021年05月	9.85	12.96	13.00	14.55	20.80	9.57
2021年06月	9.85	13.00	12.99	14.59	20.78	9.54
2021年07月	9.86	13.07	12.98	14.62	20.74	9.52
2021年08月	9.87	13.12	12.98	14.64	20.64	9.50
2021年09月	9.91	13.18	12.98	14.66	20.55	9.49
2021年10月	9.95	13.22	12.99	14.69	20.42	9.48
2021年11月	9.94	13.26	12.98	14.73	20.29	9.51
2021年12月	9.92	13.28	12.97	14.74	20.14	9.54
2022年01月	9.84	12.99	12.86	14.59	19.88	9.51
2022年02月	9.78	12.71	12.79	14.47	19.72	9.49
2022年03月	9.71	12.46	12.70	14.35	19.56	9.44
2022年04月	9.65	12.17	12.57	14.17	19.38	9.40
2022年05月	9.57	11.89	12.50	13.98	19.17	9.37
2022年06月	9.51	11.57	12.42	13.76	18.96	9.34
2022年07月	9.54	11.51	12.46	13.67	18.88	9.56

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

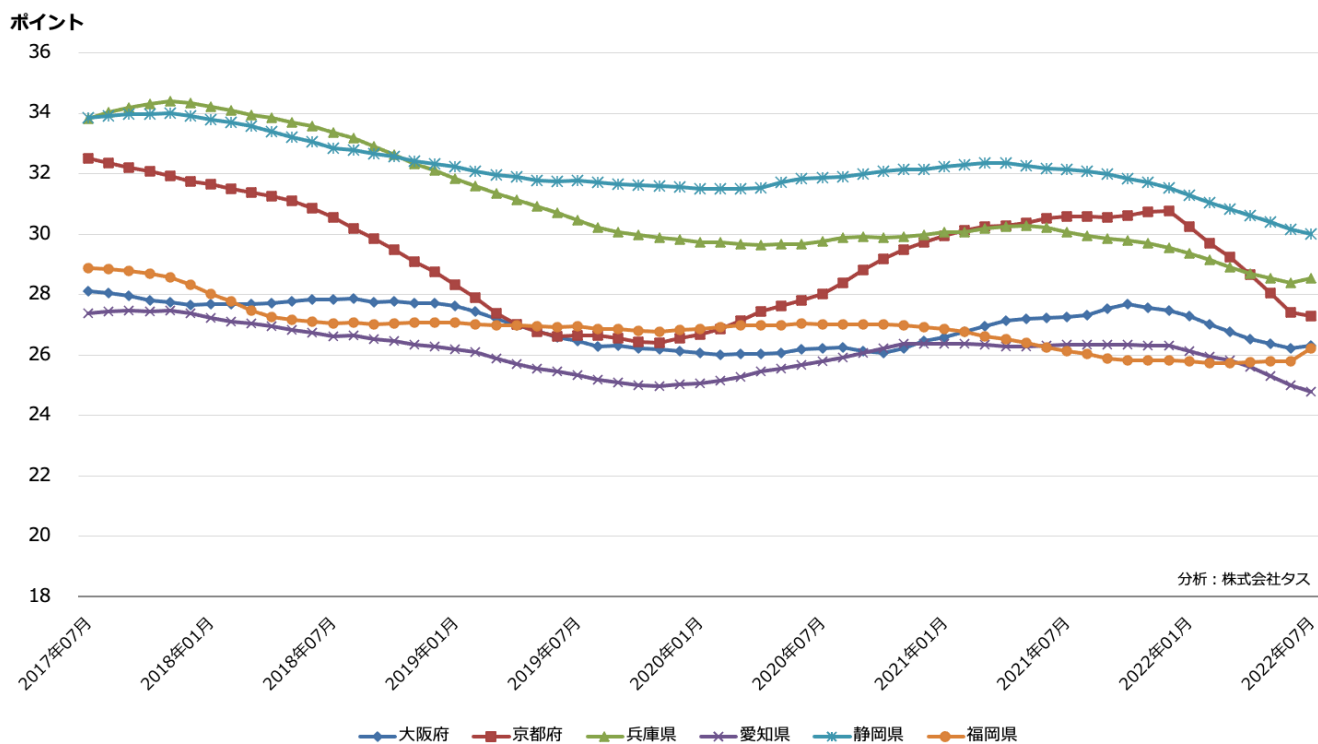
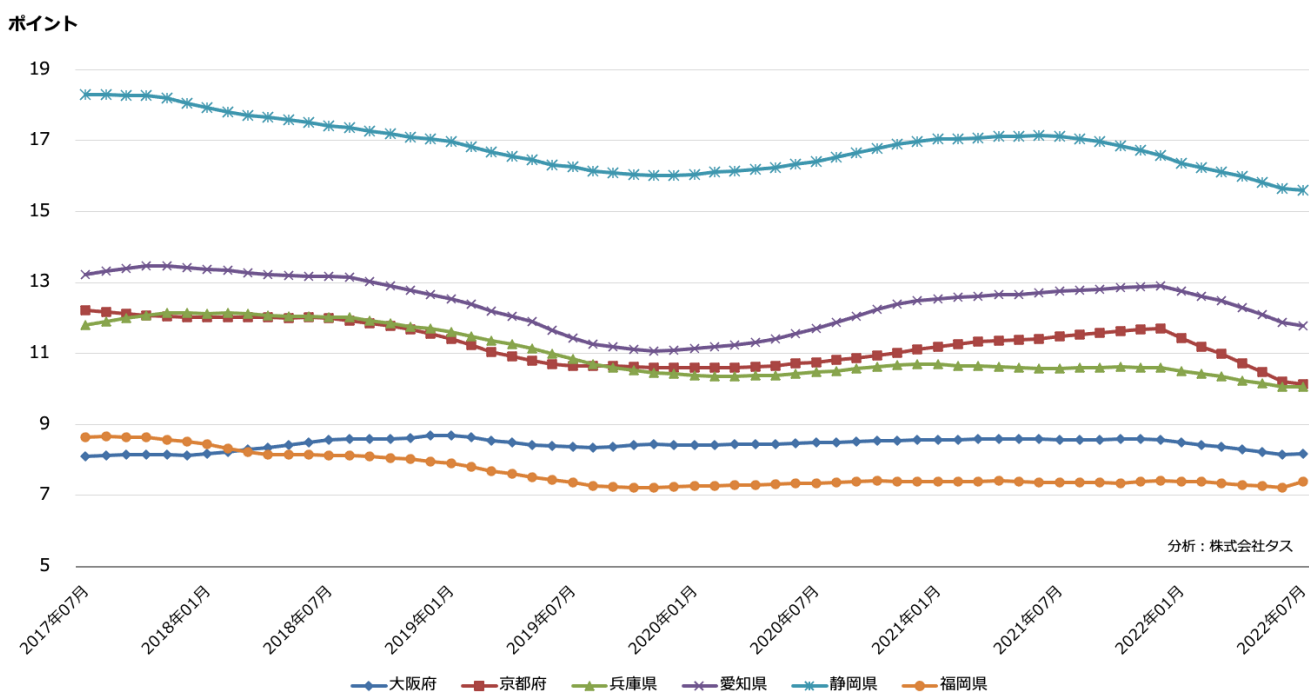


図3-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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。