



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年1月 (January 2023)

1. 大阪府の空室率、徐々に回復傾向へ
2. 再開発の穴場!? 未消化容積率が多い街を探しあてるには
3. 2022年11月期 首都圏賃貸住宅指標
4. 2022年11月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

1. 大阪府の空室率、徐々に回復傾向へ

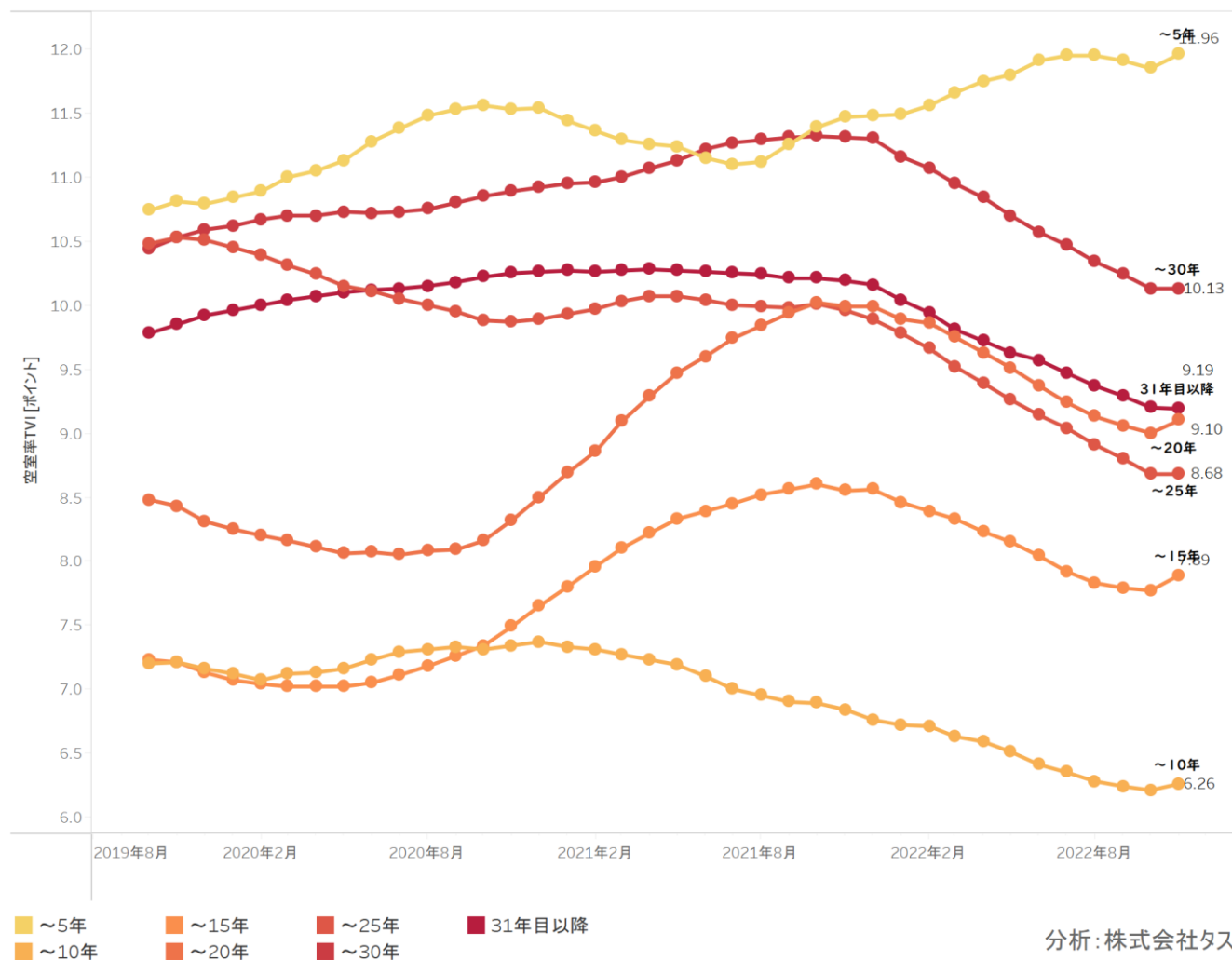
大阪府における空室率TVI（直近3年間）を、建物の築年数帯ごとに示しました。（図－1）

2021年10月の緊急事態宣言解除以降、築浅物件（築5年まで）を除き、空室率はほぼ低下傾向にあります。2022年10月現在の空室率の水準は、3年前の2019年10月と比較してほぼ同水準か、築年数によってはさらに低い水準まで回復しています。コロナ禍において一部イレギュラー動きを見せていた大阪府の賃貸住宅市場は、ほぼ平時に戻ったと言えるでしょう。

一方で築浅物件（築5年まで）は若干の上昇傾向にあります。以前から築浅物件の空室率は10%を超えて推移しており、現時点で特筆すべき不安材料は少ないと考えられるでしょう。

2023年春には「うめきた」新駅の開業が予定されており、周辺ではうめきた2期地区開発プロジェクトも進行中です。さらに2023年度末には北大阪急行線の箕面市に至る路線が延伸開業、2025年の夢洲・大阪万博が開催予定と、一大プロジェクトが大詰めを迎えています。これらのインフラ整備や、インバウンド復活に伴う商業活動の活性化等により人口流入圧が上昇すれば、賃貸住宅の需要にとっては追い風となるでしょう。今後の大阪エリアの賃貸住宅市況の動向に、ますます注目が集まりそうです。

図－1 大阪府 築年別の空室率TVI



SUMMARY

- 容積率に余裕があり、開発余地のあるエリアを発見する方法を紹介。
- オープンデータの建物3Dモデルと用途地域を活用した。
- GIS（地理情報システム）を用いた分析によって、指定容積率に対して容積率を使いきれていない建物が多いエリアを抽出した。
- 文京区西片一丁目では、約6割の建物が指定容積率に満たないことが明らかになった。

はじめに

東京の街を歩いていると、ビルの谷間に取り残されたような路地裏の存在に気づかされます。こうした通りは時に風情を感じるものではありますが、防災や土地の有効活用の観点から、再開発の対象となってきました。再開発時の収益性を考える上では、既存の建物のサイズと、指定容積率との関係を把握することが求められます。今回は誰でも無償で利用できる「オープンデータ」の用途地域データと建物3Dモデルを使って、指定容積率に満たない建物が多く存在する「未消化容積率が多い街」を探してみましょう。

用途地域データ

「オープンデータ」の用途地域データや建物3Dモデルは、GIS（地理情報システム）と呼ばれる専用のソフトを用いることで、可視化することができます。図-1に、都営地下鉄三田線・大江戸線春日駅(文京区)周辺の用途地域と建ぺい率・容積率を示します。左の数字は建ぺい率、右の数字は容積率を表しています。南北方向の白山通り沿いは商業地域であり、容積率が600%と高い一方、中央付近の第一種低層住居専用地域の容積率は150%と低く抑えられています。



図1 春日駅周辺の用途地域

◆ 建物3Dデータ

図－2に、建物3Dモデルを示します。建物3Dモデルは、その名の通り従来の平面図に加えて、建物の高さ情報を含むデータであり、現在東京23区や札幌市、大阪市など主要都市で整備が進んでいます。便宜的に1階＝3.5mと仮定し、端数を四捨五入することで建物の階数を算出し色分けしています。高層建築は幹線道路沿いに集まっているものの、建物の高さや形状には、ばらつきがあるようです。

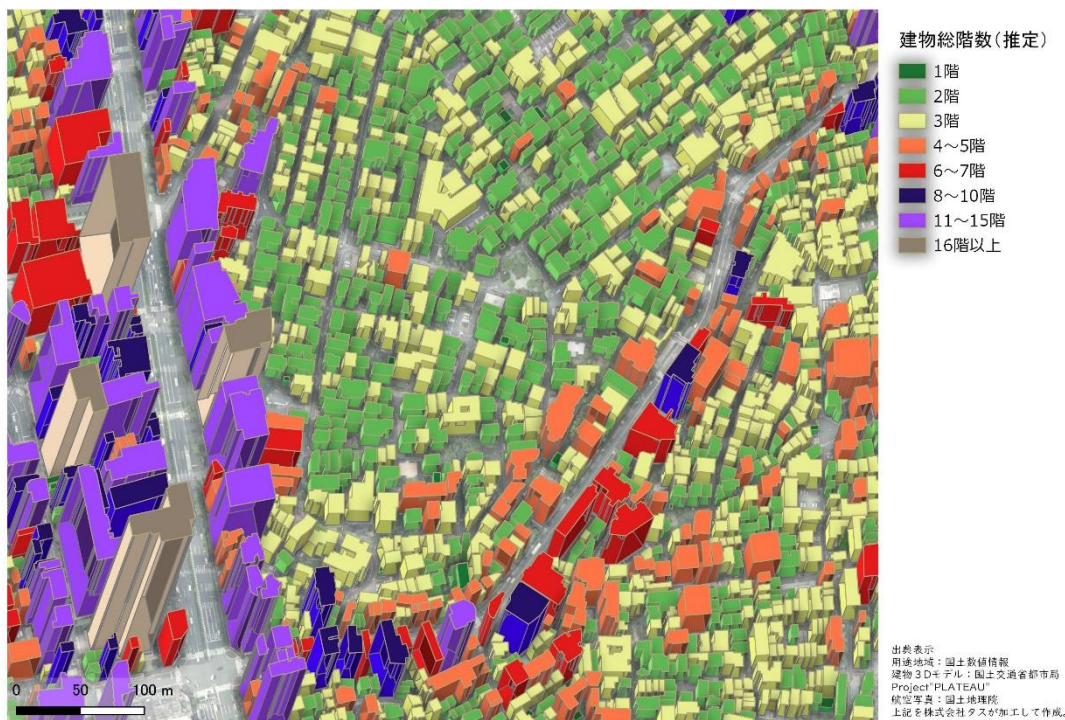


図2 春日駅周辺の建物総階数（推定）

◆ 用途地域と建物3Dを統合する

G I S（地理情報システム）を用いることで、図－1の用途地域の情報を、図－2の建物3Dモデルの一棟一棟に転記することができます。図－3は、転記した情報を基に用途地域別に色分けで示しています。地図では描かれていませんが、用途地域だけでなく、建ぺい率や容積率といった情報も併せて転記されています。



図3 春日駅周辺の建物別用途地域

◆ 未消化容積率多い街を探し当てるには？

統合した建物3Dデータを用いて一定条件のもと算出した建物一棟一棟の容積率と指定容積率を比較することで、未消化容積率を算出することができます。つまり、各建物が本来どの程度建て増しすることができたかどうかを一括して表現ができるということです。

図-4では、指定容積率に対して各建物がどの程度の容積率で建てられているかを示しています。例えば、指定容積率が300%のエリアに対して容積率240%の物件は、容積率充足率は80%と表示されます。容積率充足率が100%未満の建物の分布を確認すると、建ぺい率の上限が厳しい第一種低層住居専用地域だけでなく、幹線道路周辺にも散見されます。紫色の建物が集中しているエリアは、特に開発余地が残されていることが示唆されます。文京区西片一丁目では、エリア内の全ての建物350棟の内、212棟と約6割が指定容積率を消化しきれていないことが分かりました。

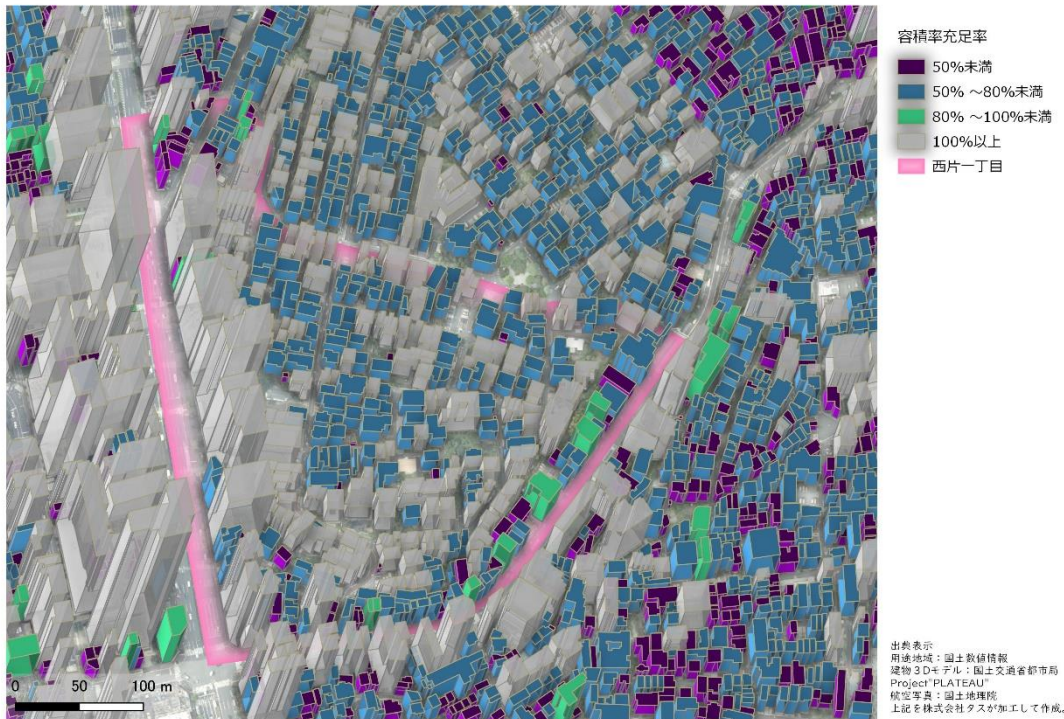


図4 春日駅周辺の建物別容積率充足率

◆ おわりに

未消化容積率の多いエリアを特定する方法についてご紹介しました。正確な建ぺい率・容積率の算出にあたっては前面道路の幅員による斜線制限や角地、地区計画などを考慮する必要がありますが、地域的な傾向をつかむ上ではオープンデータの活用でも充分対応できます。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、こうしたオープンデータを含むあらゆるデータの利活用・組み合わせ方法をご提案しております。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

	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)	10.30	10.03	13.25	11.42	13.07	12.14
募集期間 (ヶ月)	4.82	4.77	5.05	4.96	4.56	4.60
更新確率 (%)	40.75	40.95	39.59	42.05	39.97	41.29
中途解約確率 (%)	43.39	43.19	44.80	43.88	45.59	43.79

分析：株式会社タス

■ 東京都

- ・空室率TVIは東京都が前月比▲0.01、前年同月比▲1.22、東京23区が前月比▲0.02、前年同月比▲1.08、東京市部が前月比▲0.02、前年同月比▲1.71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▲1.02、東京23区が前月比▲0.02、前年同月比▲0.96、東京市部が前月比▲0.02、前年同月比▲1.31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▲1.98、東京23区が前月比±0.00、前年同月比▲1.60、東京市部が前月比▲0.06、前年同月比▲2.72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：31.67%、東京23区：26.76%、東京市部：48.9%です。
- ・募集期間は東京都が前月比▲0.05、東京23区が前月比▲0.04、東京市部が前月比▲0.11です。
- ・東京23区は更新確率が前月比▲0.01、中途解約確率が同+0.02、東京市部は更新確率が前月比+0.83、中途解約確率が同▲0.31です。

■ 神奈川県

- ・空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.64です。
マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.98です。
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比▲2.56です。なお、アパート率は50.79%です。
- ・募集期間は前月比▲0.10です。
- ・更新確率は前月比▲0.07、中途解約確率は前月比▲0.13です。

■ 埼玉県

- ・空室率TVIは前月比▲0.10、前年同月比▲1.71です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.86です。
アパート系は、前月比▲0.25、前年同月比▲3.51です。なお、アパート率は55.86%です。
- ・募集期間は前月比▲0.10です。
- ・更新確率は前月比▲0.07、中途解約確率は前月比±0.00です。

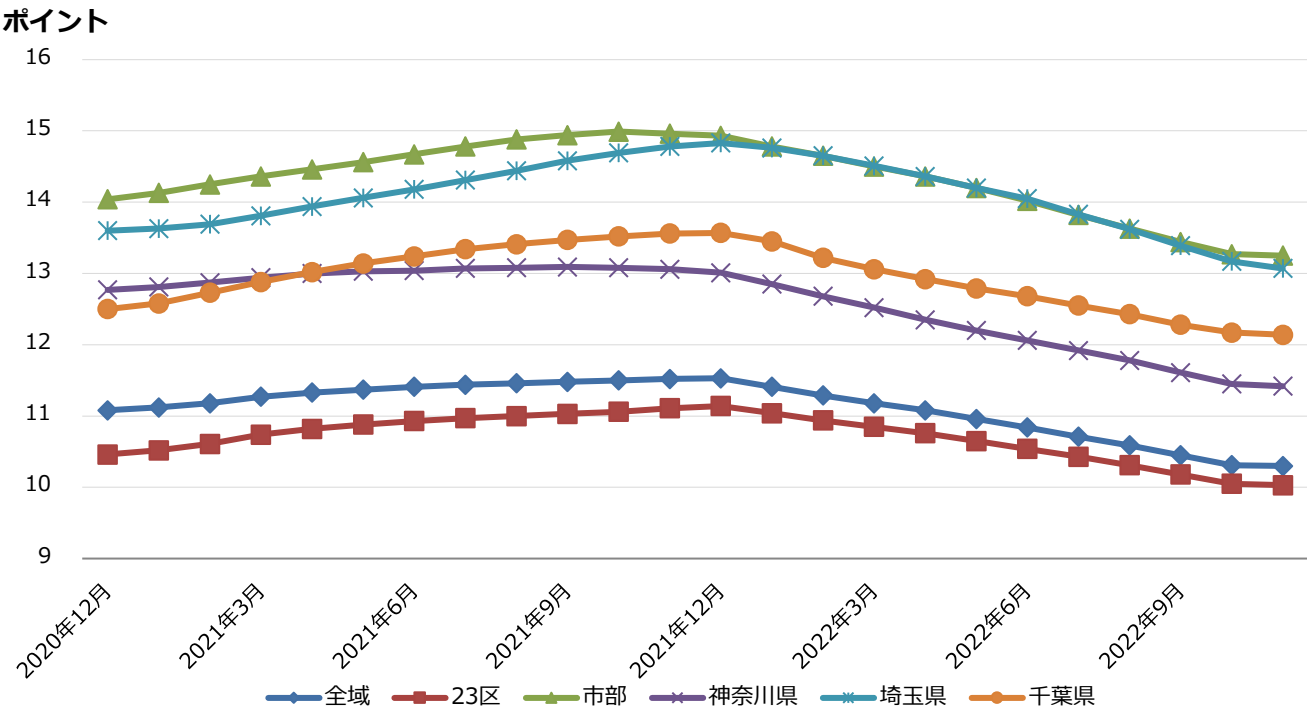
■ 千葉県

- ・空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.42です。
マンション系は、前月比▲0.02、前年同月比▲0.52です。
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲3.03です。なお、アパート率は58.54%です。
- ・募集期間は前月比▲0.04です。
- ・更新確率は前月比▲0.68、中途解約確率は前月比+0.66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 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12月	11.08	10.46	14.04	12.77	13.60	12.50
2021年1月	11.12	10.52	14.13	12.81	13.63	12.58
2021年2月	11.18	10.61	14.25	12.87	13.69	12.73
2021年3月	11.27	10.74	14.36	12.94	13.81	12.88
2021年4月	11.33	10.82	14.46	13.00	13.94	13.02
2021年5月	11.37	10.88	14.56	13.03	14.06	13.14
2021年6月	11.41	10.93	14.67	13.04	14.18	13.24
2021年7月	11.44	10.97	14.78	13.07	14.31	13.34
2021年8月	11.46	11.00	14.88	13.08	14.44	13.41
2021年9月	11.48	11.03	14.94	13.09	14.58	13.47
2021年10月	11.50	11.06	14.99	13.08	14.69	13.52
2021年11月	11.52	11.11	14.96	13.06	14.78	13.56
2021年12月	11.53	11.14	14.93	13.01	14.83	13.57
2022年1月	11.41	11.04	14.78	12.85	14.76	13.45
2022年2月	11.29	10.94	14.65	12.68	14.65	13.22
2022年3月	11.18	10.85	14.50	12.52	14.51	13.06
2022年4月	11.08	10.76	14.36	12.35	14.36	12.92
2022年5月	10.96	10.65	14.20	12.20	14.20	12.79
2022年6月	10.84	10.54	14.02	12.06	14.05	12.68
2022年7月	10.71	10.43	13.82	11.92	13.83	12.55
2022年8月	10.59	10.31	13.63	11.78	13.62	12.43
2022年9月	10.45	10.18	13.44	11.61	13.39	12.28
2022年10月	10.31	10.05	13.27	11.45	13.17	12.17
2022年11月	10.30	10.03	13.25	11.42	13.07	12.14

分析：株式会社タス

図3-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

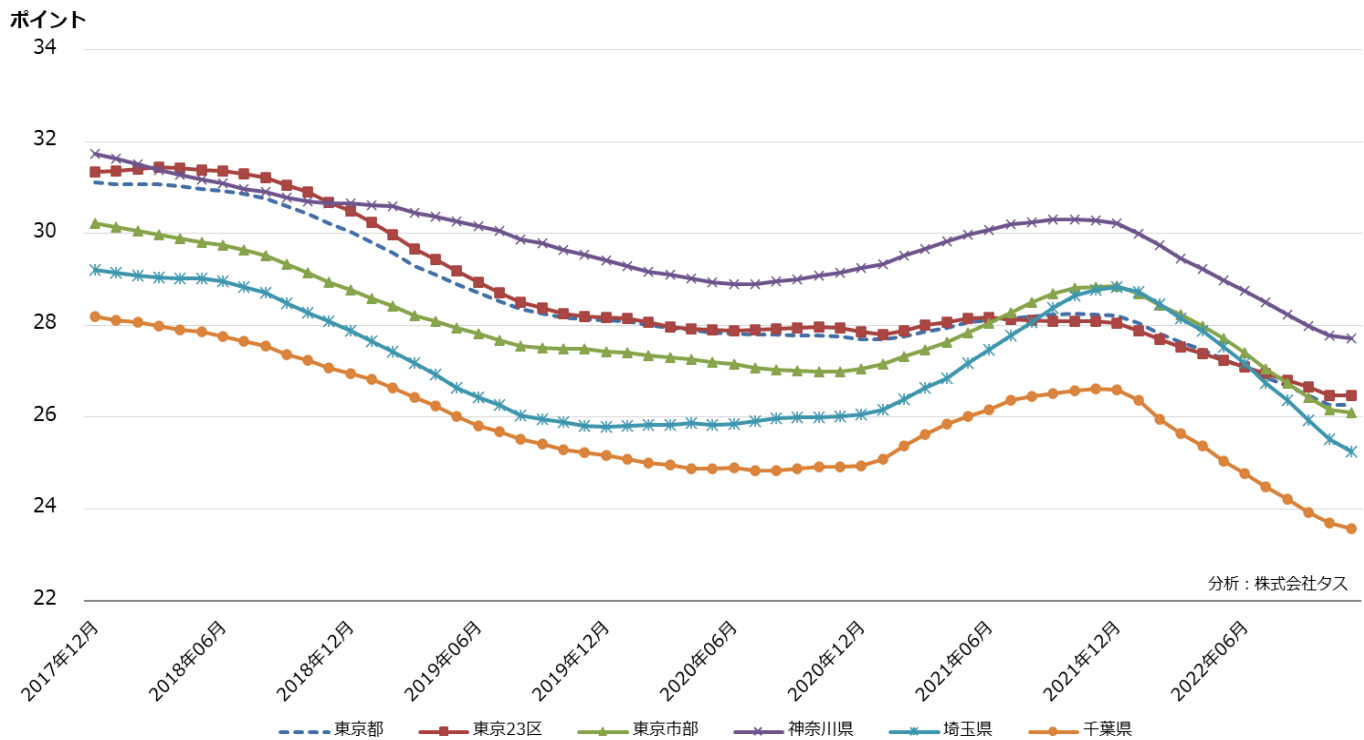
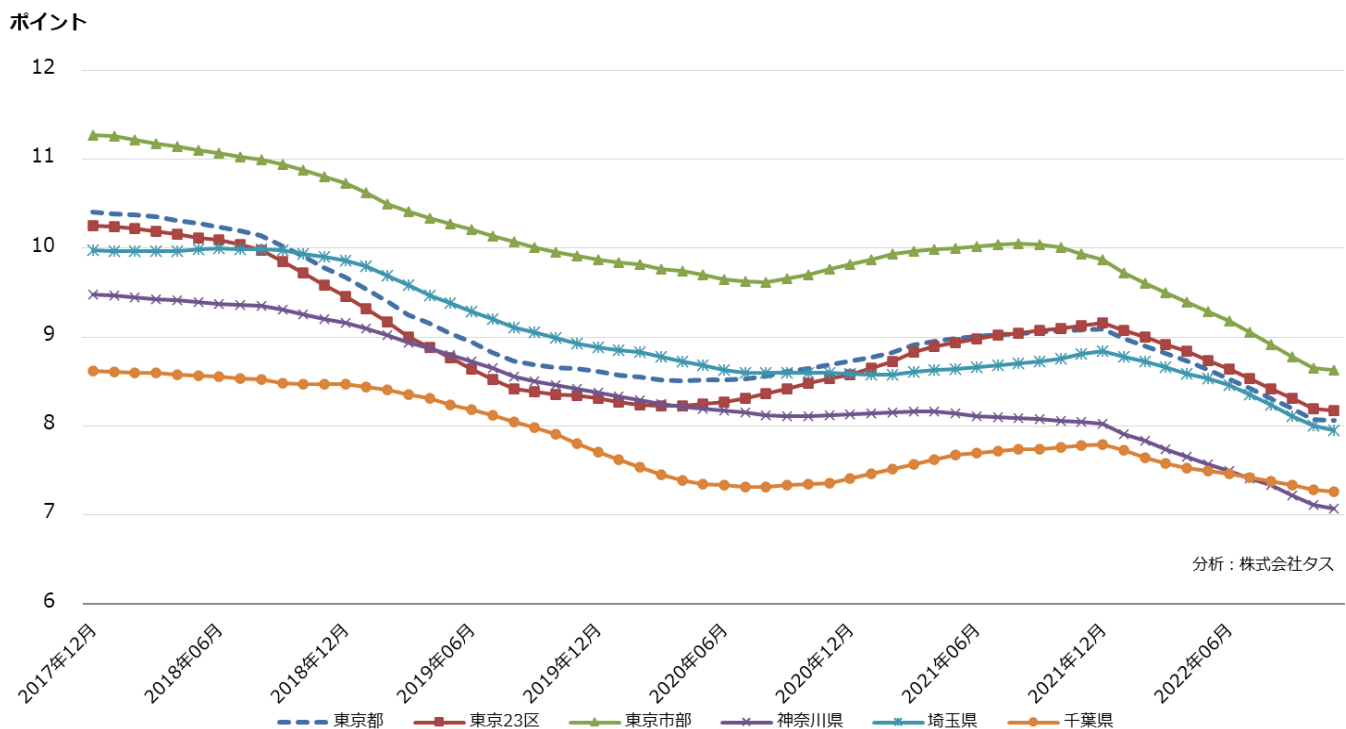


図3-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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）	9.26	10.53	12.07	12.71	18.32	10.02
募集期間（ヶ月）	4.89	4.67	5.26	5.70	6.83	4.79
更新確率（%）	45.58	41.92	40.57	38.45	38.29	45.30
中途解約確率（%）	41.93	46.10	46.39	49.64	49.37	41.04

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▲0.68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▲0.73です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.27、前年同月比▲1.54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18.32%です。
- ・募集期間は前月比▲0.03です。
- ・更新確率は前月比▲1.47、中途解約確率は前月比+0.91です。

■ 京都府

- ・空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲2.75です。
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲2.46です。
アパート系は、前月比▲0.16、前年同月比▲5.17です。なお、アパート率は19.37%です。
- ・募集期間は前月比▲0.11です。
- ・更新確率は前月比+1.11、中途解約確率は前月比▲0.42です。

■ 兵庫県

- ・空室率TVIは前月比+0.07、前年同月比▲0.92です。
マンション系は、前月比+0.03、前年同月比▲1.05です。
アパート系は、前月比+0.23、前年同月比▲1.26です。なお、アパート率は28.41%です。
- ・募集期間は前月比▲0.04です。
- ・更新確率は前月比▲0.47、中途解約確率は前月比+0.43です。

■ 愛知県

- ・空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比▲2.02です。
マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲2.09です。
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比▲2.79です。なお、アパート率は26.59%です。
- ・募集期間は前月比▲0.44です。
- ・更新確率は前月比▲1.63、中途解約確率は前月比+2.68です。

■ 静岡県

- ・空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比▲1.98です。
マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲1.64です。
アパート系は、前月比±0.00、前年同月比▲2.21です。なお、アパート率は37.93%です。
- ・募集期間は前月比▲0.19です。
- ・更新確率は前月比+0.16、中途解約確率は前月比▲0.08です。

■ 福岡県

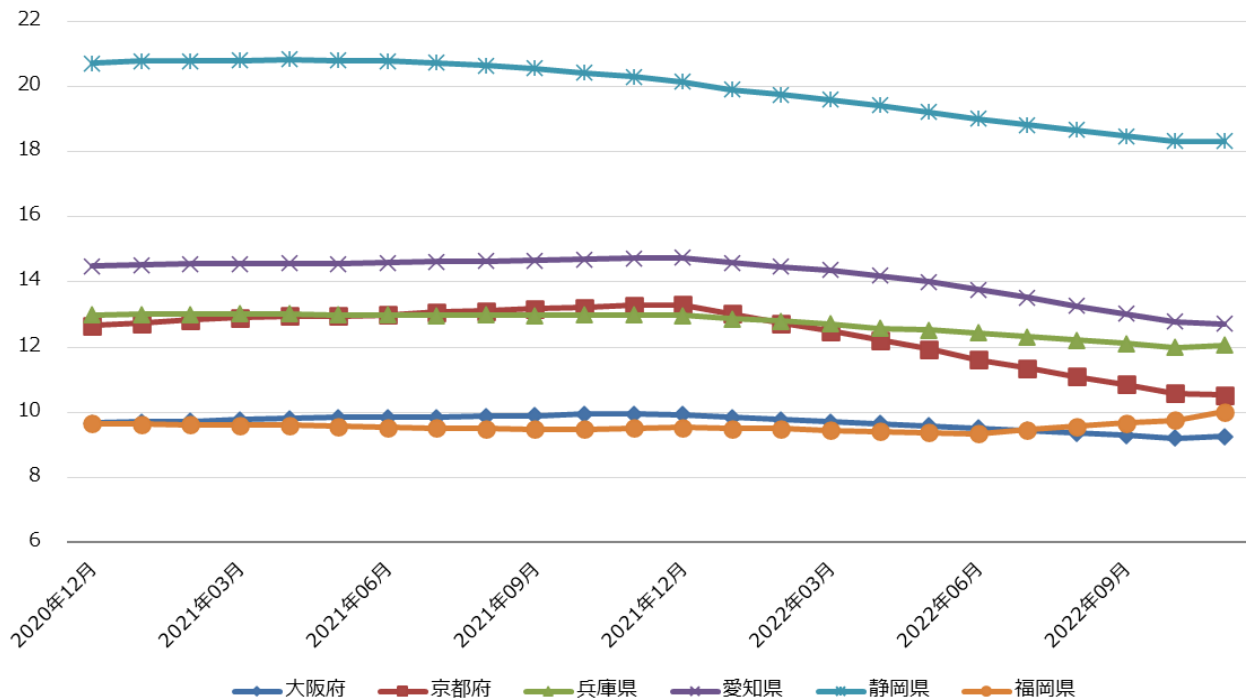
- ・空室率TVIは前月比+0.26、前年同月比+0.51です。
マンション系は、前月比+0.20、前年同月比+0.39です。
アパート系は、前月比+0.49、前年同月比+1.37です。なお、アパート率は32.31%です。
- ・募集期間は前月比▲0.09です。
- ・更新確率は前月比▲0.02、中途解約確率は前月比▲0.09です。

【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4-1 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）

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12月	9.67	12.66	12.99	14.49	20.72	9.66
2021年01月	9.71	12.74	13.01	14.53	20.78	9.64
2021年02月	9.73	12.83	13.01	14.55	20.79	9.62
2021年03月	9.77	12.90	13.02	14.56	20.80	9.60
2021年04月	9.81	12.95	13.03	14.57	20.84	9.60
2021年05月	9.85	12.96	13.00	14.55	20.81	9.57
2021年06月	9.85	13.00	13.00	14.59	20.78	9.54
2021年07月	9.85	13.07	12.98	14.62	20.74	9.52
2021年08月	9.87	13.12	12.99	14.64	20.65	9.50
2021年09月	9.90	13.18	12.98	14.66	20.56	9.48
2021年10月	9.95	13.22	13.00	14.69	20.43	9.48
2021年11月	9.94	13.28	12.99	14.73	20.30	9.51
2021年12月	9.92	13.30	12.98	14.74	20.16	9.53
2022年01月	9.84	13.02	12.87	14.60	19.91	9.50
2022年02月	9.78	12.74	12.80	14.48	19.76	9.49
2022年03月	9.71	12.50	12.71	14.37	19.60	9.44
2022年04月	9.65	12.21	12.58	14.19	19.43	9.41
2022年05月	9.58	11.94	12.52	14.00	19.23	9.37
2022年06月	9.52	11.62	12.44	13.77	19.01	9.34
2022年07月	9.44	11.36	12.32	13.52	18.82	9.46
2022年08月	9.36	11.10	12.22	13.26	18.67	9.56
2022年09月	9.29	10.86	12.12	13.02	18.49	9.67
2022年10月	9.21	10.59	12.00	12.79	18.33	9.76
2022年11月	9.26	10.53	12.07	12.71	18.32	10.02

分析：株式会社タス

図4-2 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

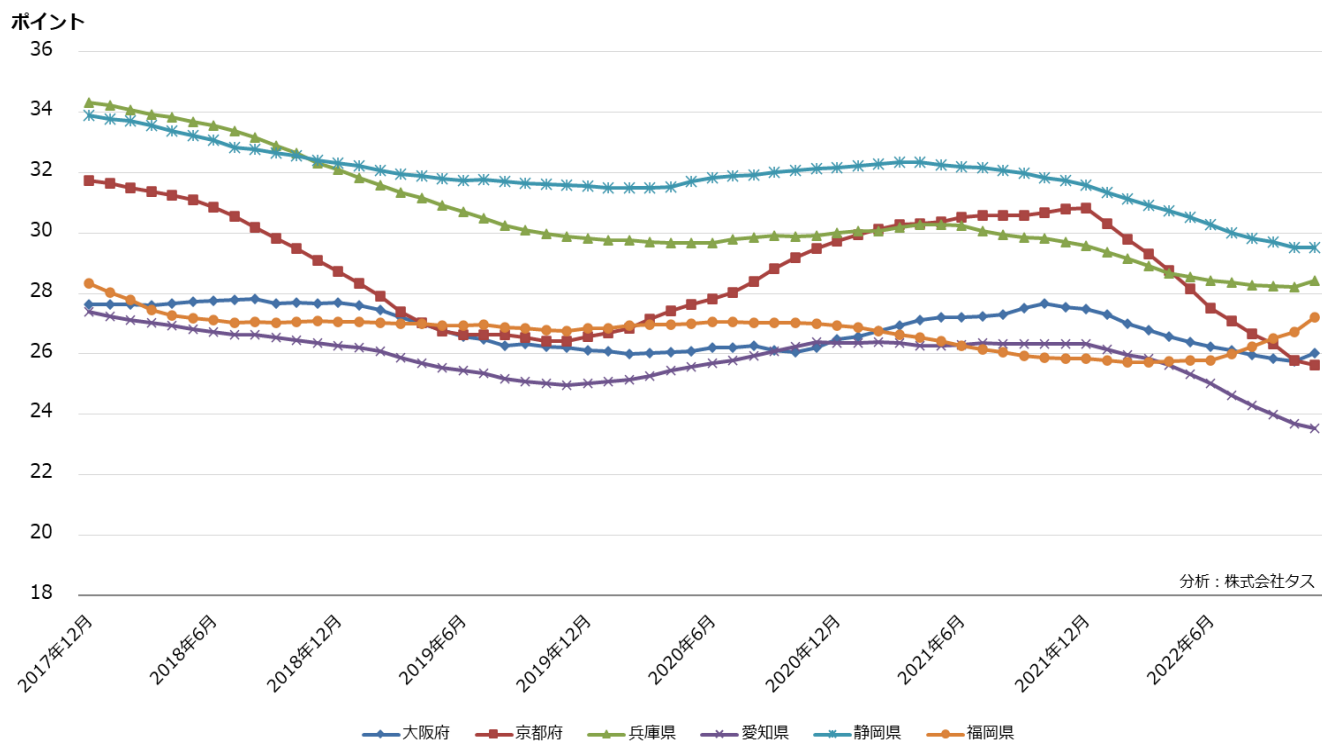
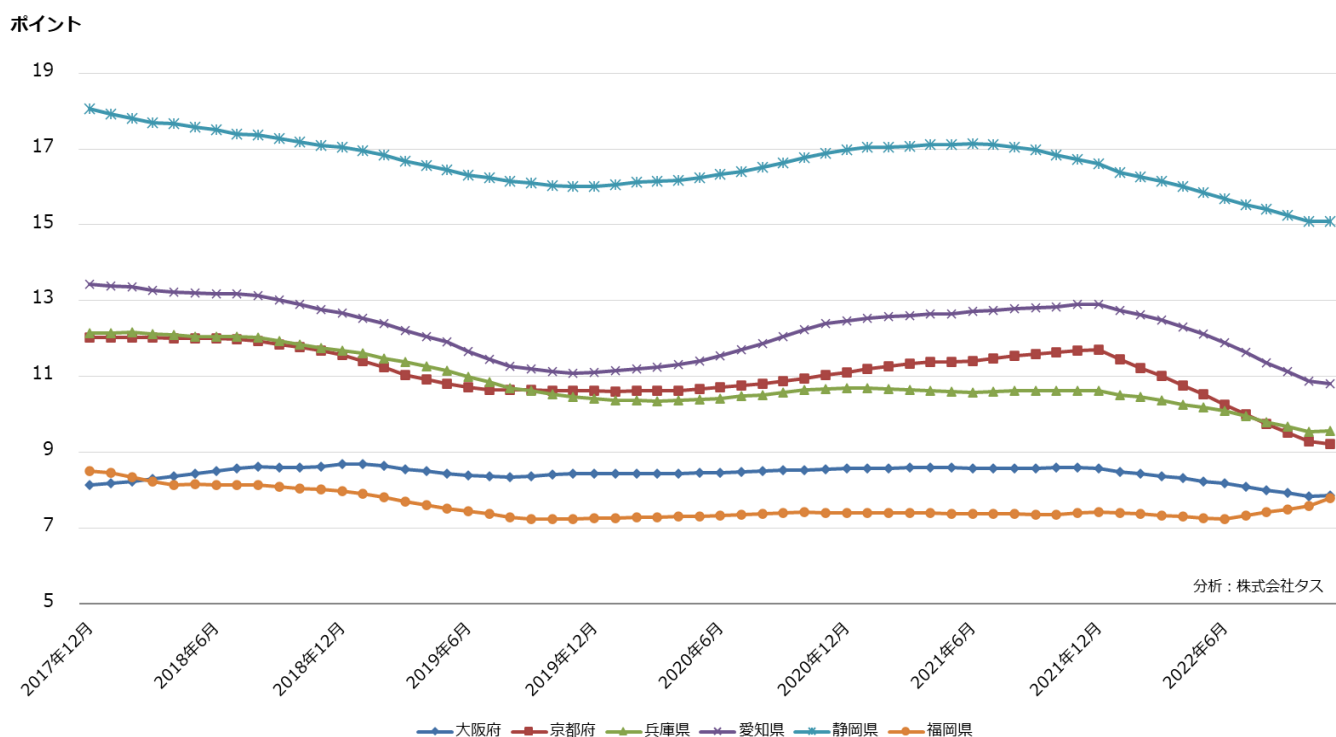


図4-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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。

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

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。