



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年5月 (May 2023)

1. コロナ禍の賃貸住宅市場～東京23区編～
2. 2023年2月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年2月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

コロナ禍から3年が過ぎようとしている今、私たちの生活や経済活動はかつての日常を取り戻しつつあります。行動制限に始まり、働き方や価値観の変化に翻弄されてきた賃貸住宅市場は、コロナ禍以前の水準に戻るのか、直近3年間の空室率の推移から読み解いていきたいと思ひます。

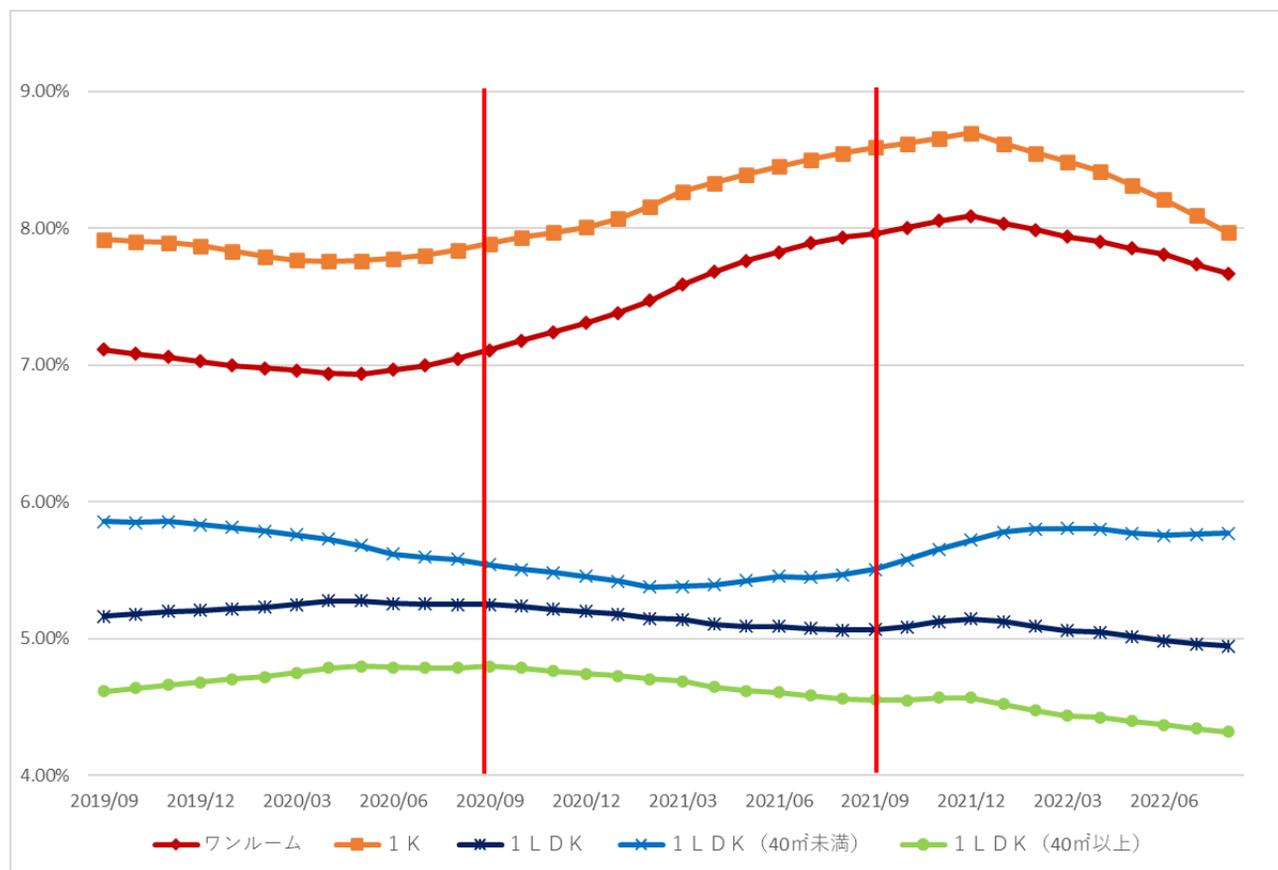


図1 東京23区空室率推移

図1は2019年9月から2022年8月までの東京23区における間取り別空室率の推移を示しています。ワンルーム、1Kのような単身物件の空室率が2020年9月ごろから上昇傾向にあります。一方で1LDKについてはコロナウイルス流行前と横ばい、もしくは減少傾向にあります。

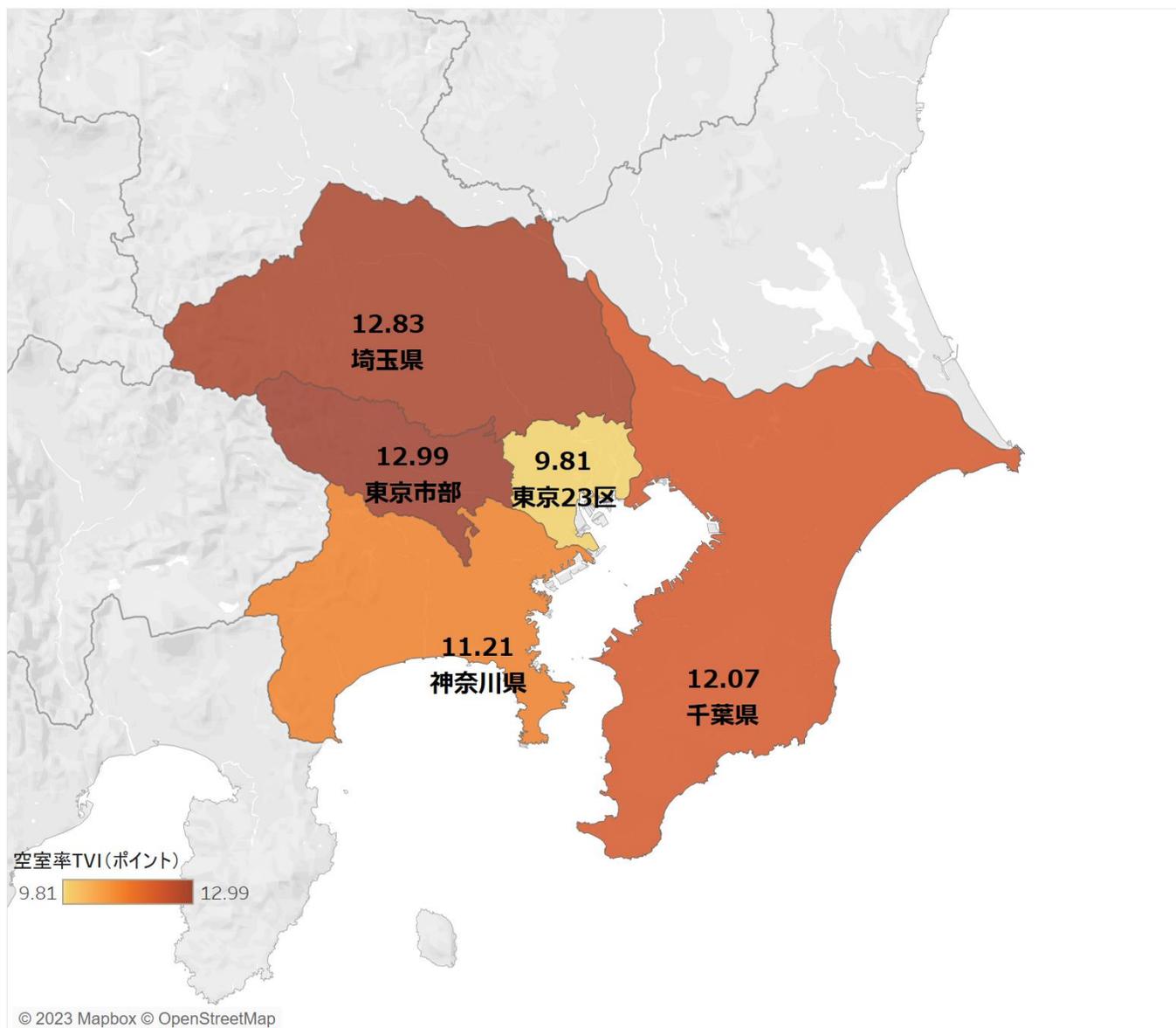
1LDKを40㎡未満と40㎡以上の二つのグループに分けた結果、40㎡未満の空室率については2021年9月ごろより増加傾向となっていますが、40㎡以上については減少傾向にあります。

コロナウイルスの影響により東京23区の賃貸市場は、企業の転勤控えや学生のオンライン授業等に伴い、単身者の需要が鈍化していきました。一方で、テレワーク制度や外出制限等により、おうち時間をより快適に過ごすために広い間取りを志向する人が増加しました。特に40㎡以上の需要は高く、今後の空室率も堅調に推移するものと考えられます。

空室率や募集期間など、最新の賃貸住宅市場の動向についてさらに詳しく知りたい方は、毎月発行している賃貸住宅市場レポートや、オーダーメイドのカスタマイズ分析「ANALYSTAS」をぜひご利用ください。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.81	12.99	10.08	11.21	12.83	12.07
募集期間(ヵ月)	4.75	4.77	4.75	4.80	4.49	4.64
中途解約確率(%)	41.04	42.02	41.26	42.94	40.81	42.03
更新確率(%)	43.06	43.93	43.13	42.87	44.46	43.40

首都圏 空室率地図



【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】

分析:株式会社タス

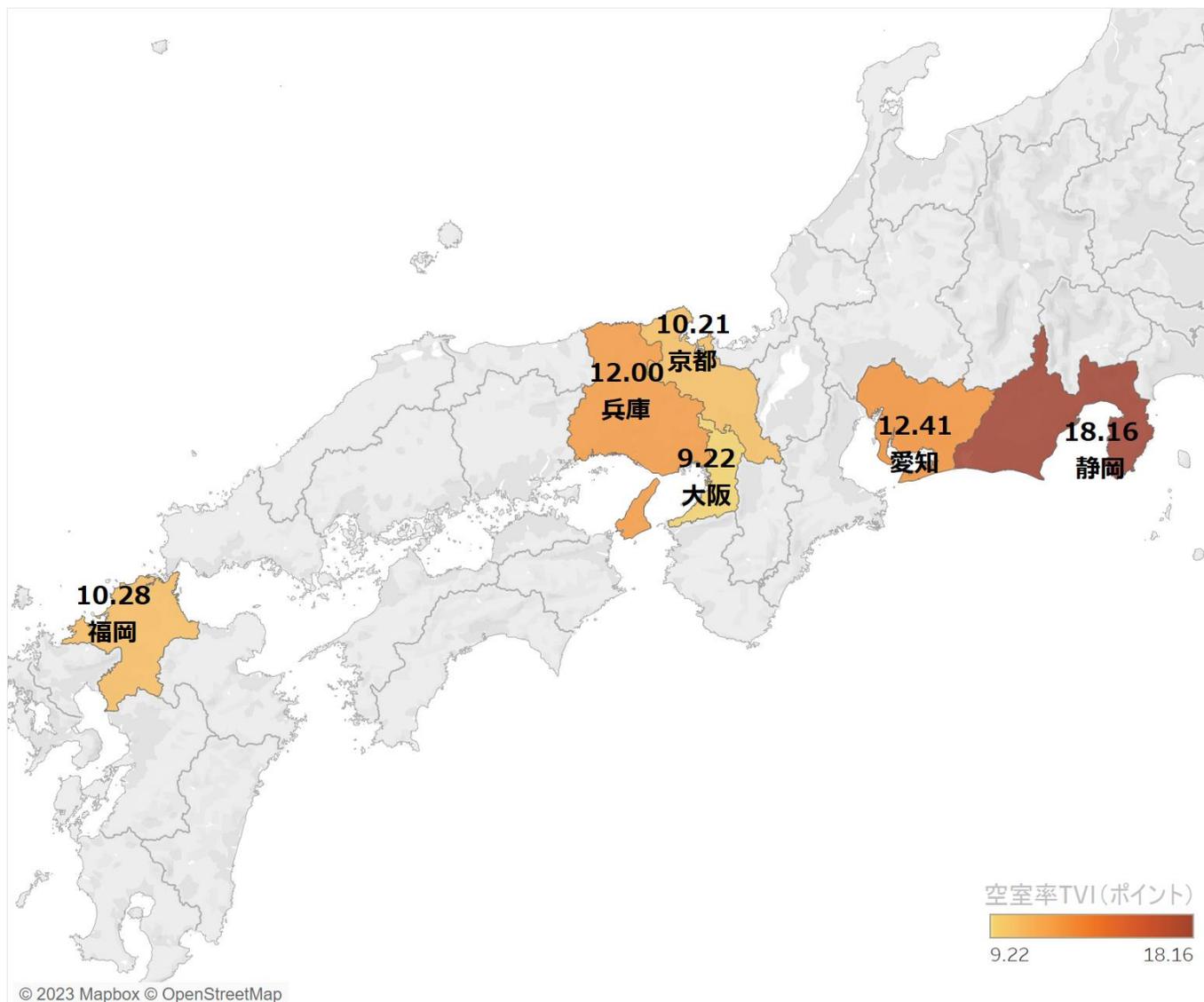
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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。

	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI(ポイント)	9.22	10.21	12.00	12.41	18.16	10.28
募集期間(ヵ月)	5.01	4.54	5.07	5.42	6.61	4.69
中途解約確率(%)	45.62	46.60	43.24	41.92	39.36	46.11
更新確率(%)	42.10	43.74	42.99	46.54	47.46	40.33

関西圏 空室率地図



【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】

分析:株式会社タス

・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)

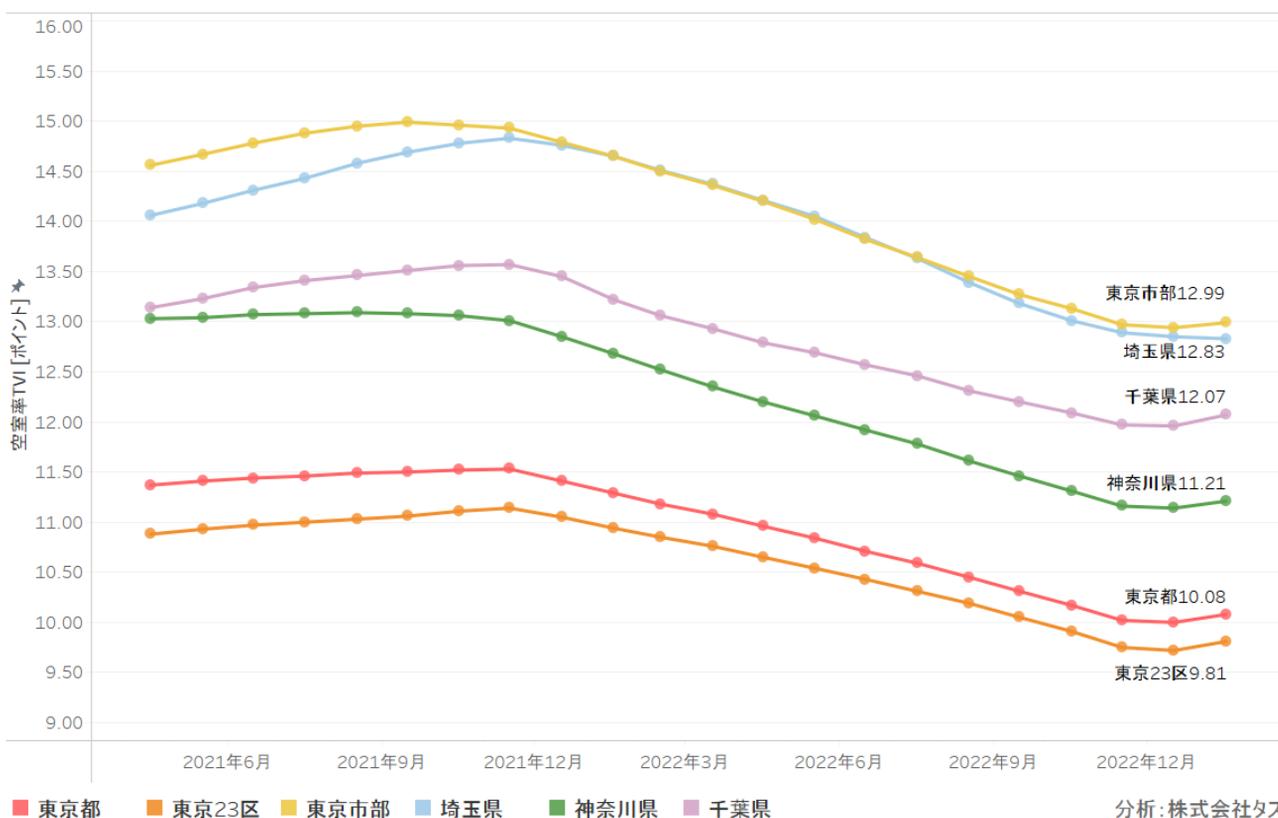
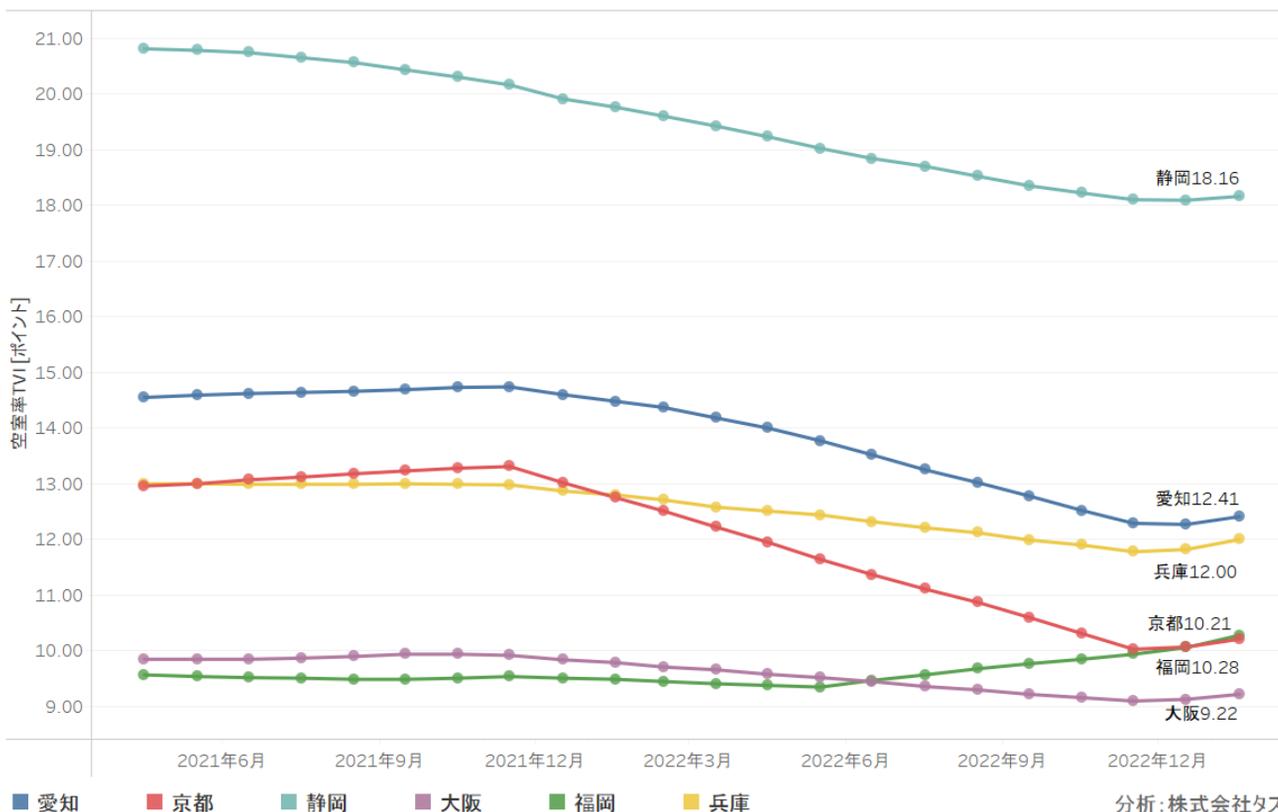


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
ワンルーム	7.52%	8.63%	9.76%	9.98%	15.90%	8.83%
1K	9.02%	10.52%	11.86%	13.10%	18.59%	9.16%
1DK	6.81%	7.00%	8.98%	9.24%	14.78%	7.14%
1LDK	7.99%	8.58%	10.96%	10.65%	17.24%	9.14%
2K	8.52%	10.79%	13.02%	11.84%	19.32%	5.51%
2DK	8.30%	8.73%	12.31%	11.55%	20.49%	11.93%
2LDK	6.74%	6.88%	10.23%	9.38%	15.64%	9.54%
3DK	8.41%	7.32%	11.55%	10.45%	16.56%	11.07%
3LDK	4.78%	4.76%	5.77%	6.23%	10.47%	5.66%

最新時点(2023年2月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移(大阪府)

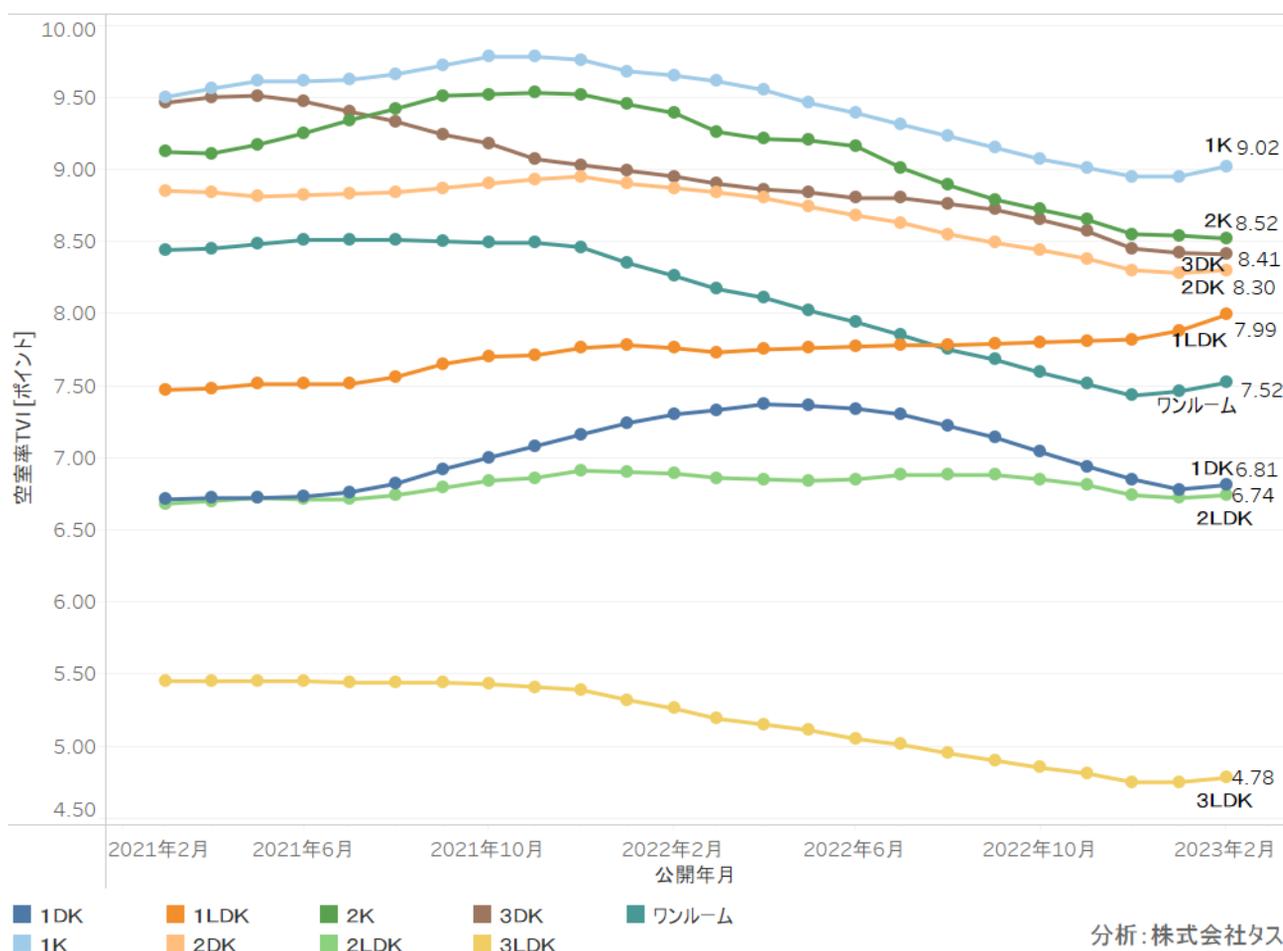


図4-2 間取り別空室率TVI推移 (京都府)

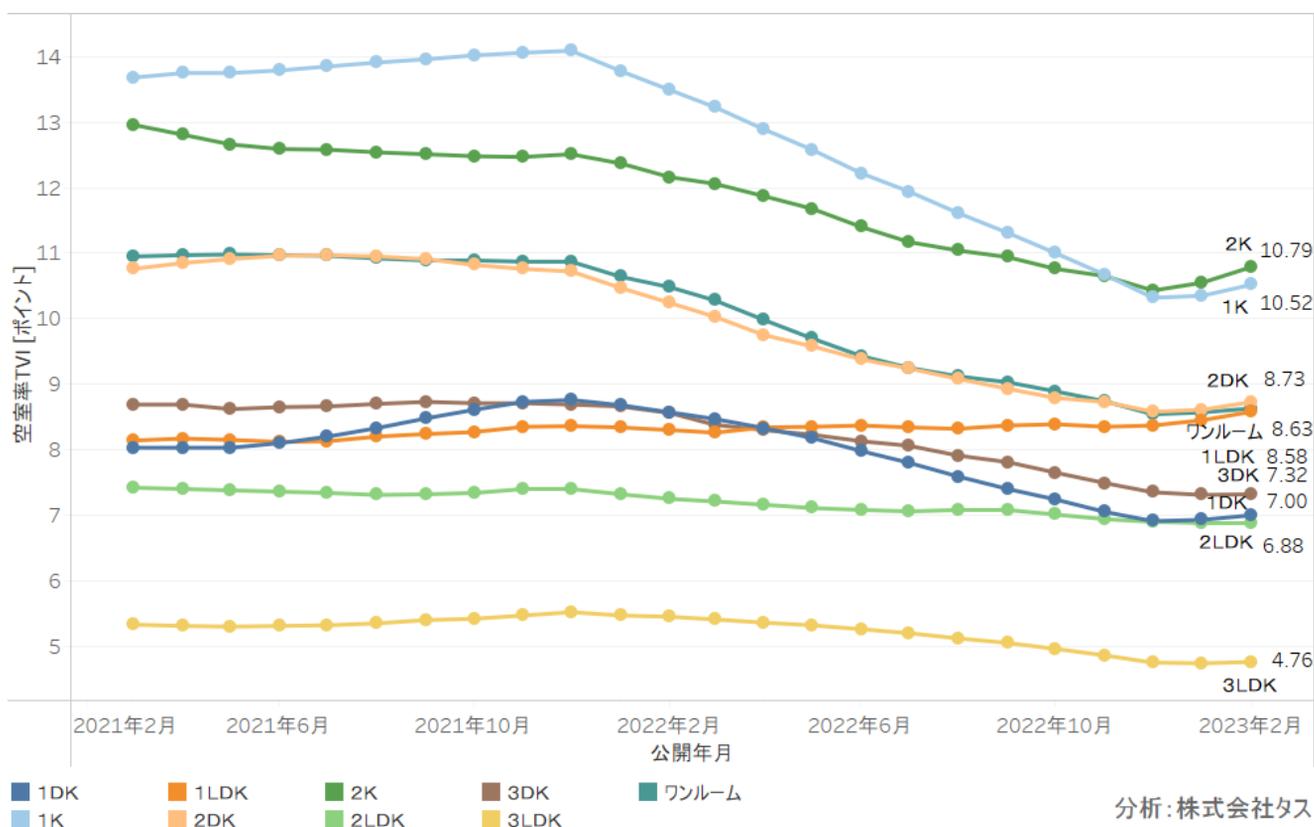


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (兵庫県)

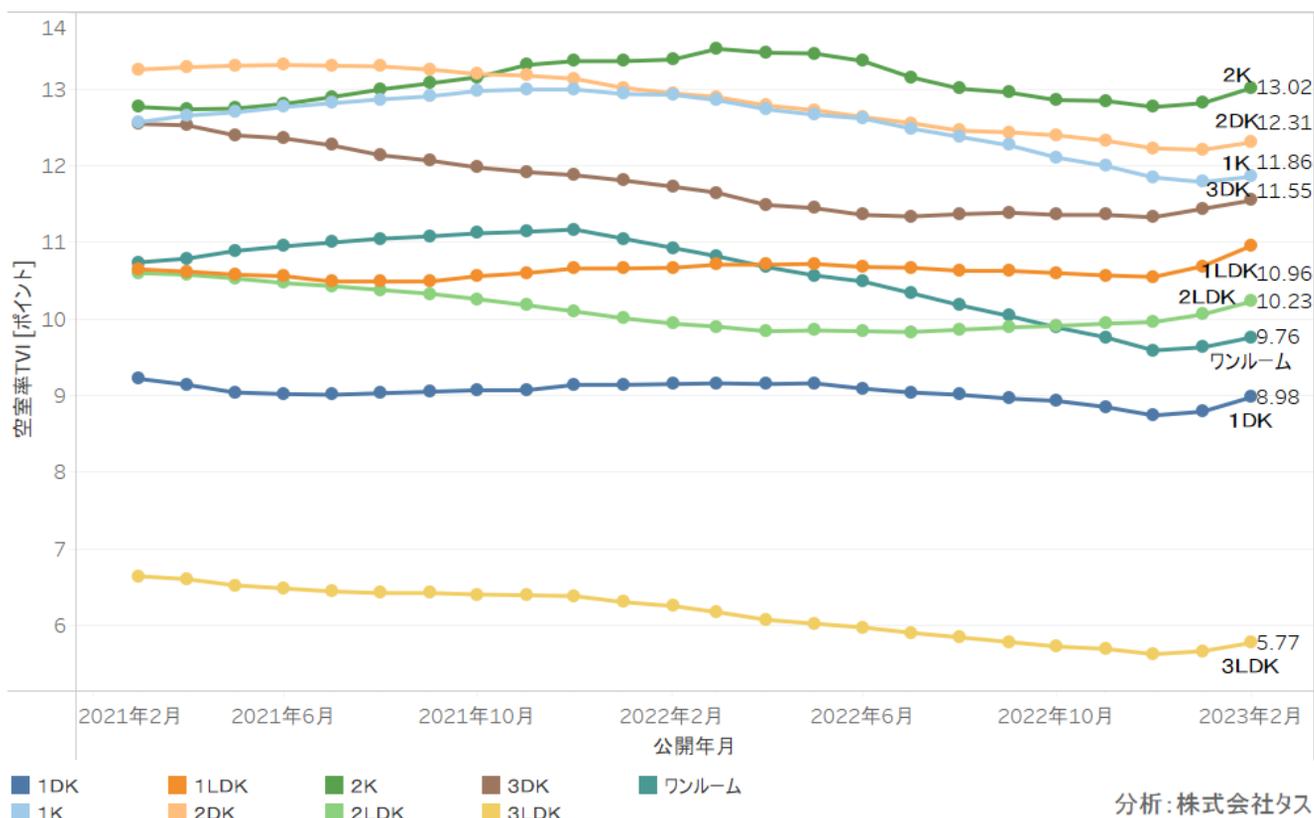


図4-4 間取り別空室率TVI推移 (愛知県)

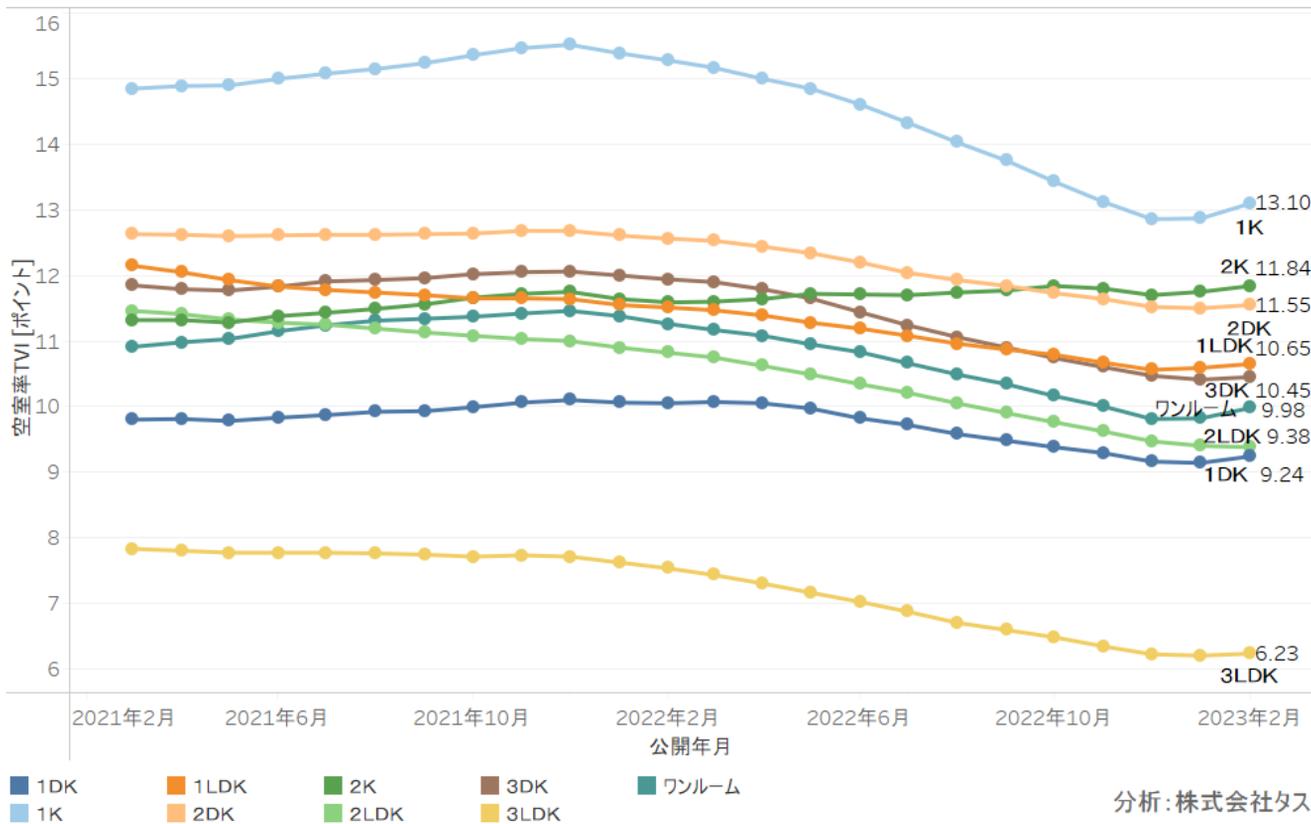


図4-5 間取り別空室率TVI推移 (静岡県)

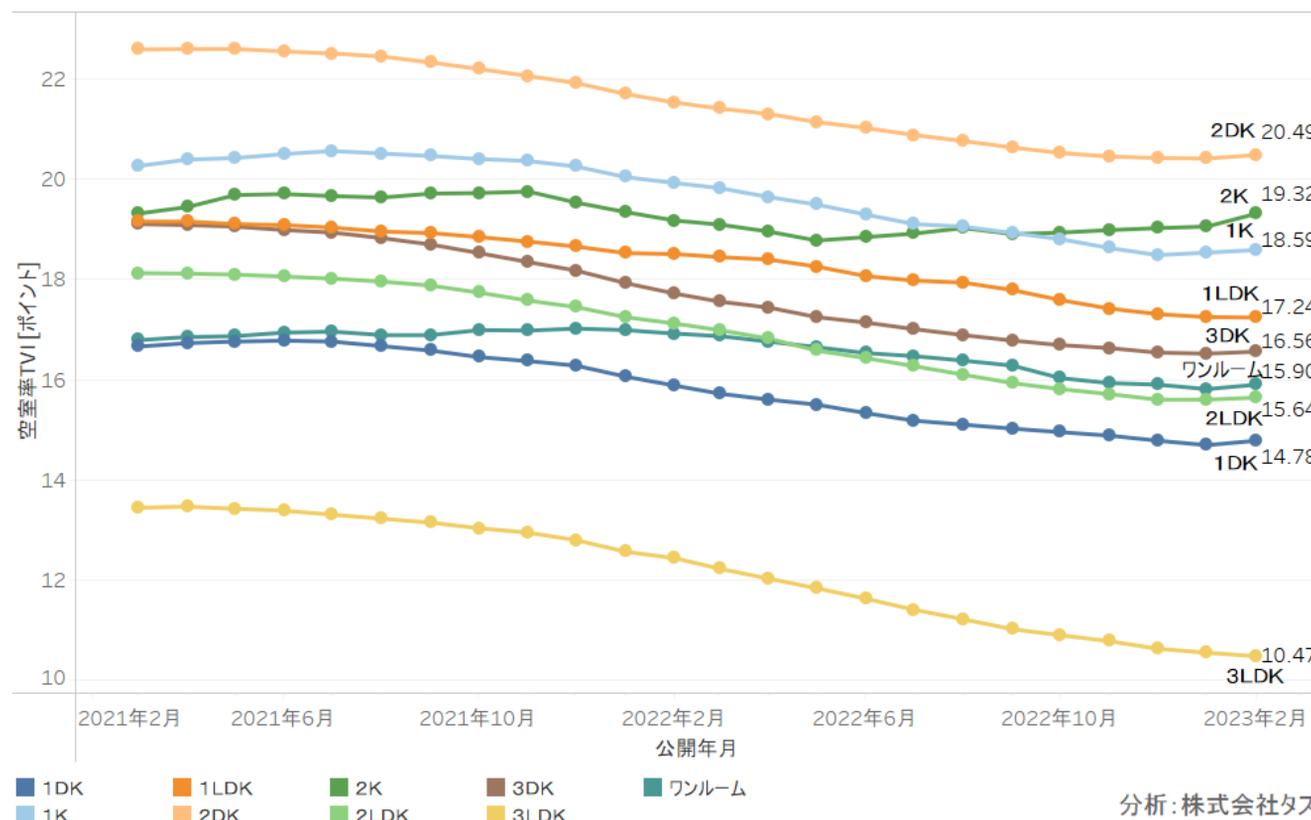
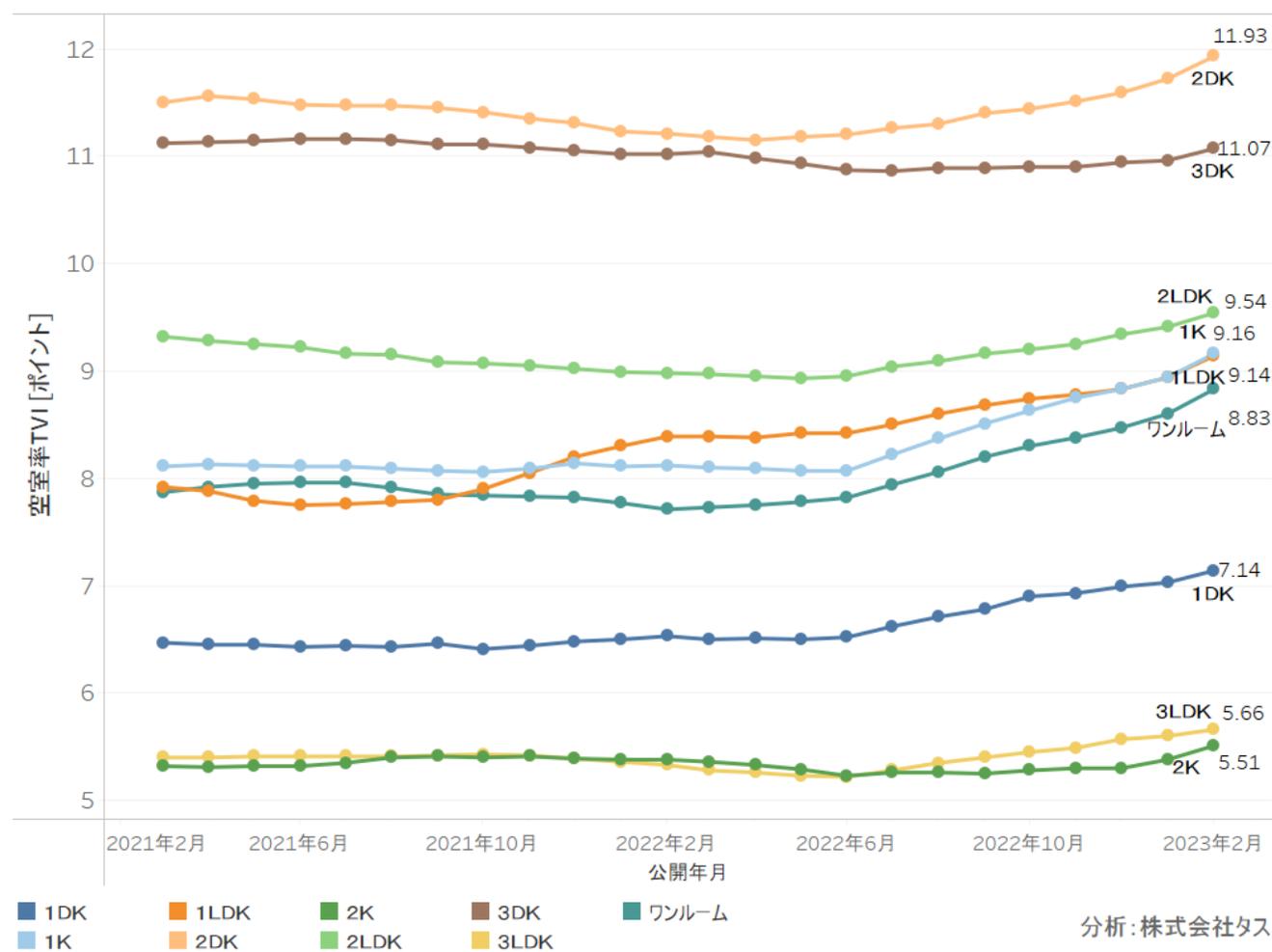


図4-6 間取り別空室率TVI推移 (福岡県)



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。

次号予告

- 2023年3月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年3月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 2023年第1四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

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/>

不動産評価と不動産分析の両輪で、お客様ニーズにお応えします。

タスマップ・保有不動産データベース



利用可能な指標

空室率

賃料
指標

更新確率
解約率

賃料
下落率

表面
利回り

(フィルター設定・集計区分)

築年数

建物構造

駅までの時間

間取り

駅・沿線

階数

ご相談・ご質問

QR
コード



【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

no	公開年月	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3I
1	2007/8/1	2572	2641	2243	2424			2072	
2	2007/9/1	2566	2644	2243	2403			2127	
3	2007/10/1	2636	2646	2243	2403			2148	
4	2007/11/1	2605	2628	2243	2481			2148	
5	2007/12/1	2537	2610	2243	2488			2148	
6	2008/1/1	2537	2514	2243	2488			2148	



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。