

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2019年1月

January 2019

1. 2018年11月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2018年11月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2018年10月時点の首都圏賃貸住宅ストックの推計

1. 2018年11月期 首都圏賃貸住宅指標

	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)	13.24	12.72	17.01	16.57	16.52	16.74
募集期間 (ヶ月)	2.79	2.72	3.22	3.95	3.17	3.28
更新確率 (%)	39.66	40.66	35.39	39.38	44.12	38.21
中途解約確率(%)	40.85	39.83	45.52	43.48	39.62	43.64

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.20、前年同月比▲0.15、東京23区が前月比▲0.16、前年同月比▲0.37、東京市部が前月比▲0.70、前年同月比+0.55です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.16、前年同月比▲0.46、東京23区が前月比▲0.14、前年同月比▲0.69、東京市部が前月比▲0.49、前年同月比+0.63です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.59、前年同月比▲0.30、東京23区が前月比▲0.54、前年同月比▲0.19、東京市部が前月比▲0.72、前年同月比▲0.66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：20.45%、東京23区：17.69%、東京市部：33.07%です。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.01、東京23区が前月比▲0.01、東京市部が前月比+0.03です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲0.59、中途解約確率が同+0.63、東京市部は更新確率が前月比▲2.08、中途解約確率が同+1.74です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.02、前年同月比+0.94です。
マンション系は、前月比▲0.05、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+3.07です。なお、アパート率は55.03%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.66、中途解約確率は前月比+0.55です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.10、前年同月比▲1.05です。
マンション系は、前月比▲0.07、前年同月比▲0.79です。
アパート系は、前月比▲0.43、前年同月比▲1.82です。なお、アパート率は48.36%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.06、中途解約確率は前月比▲0.38です。

■千葉県

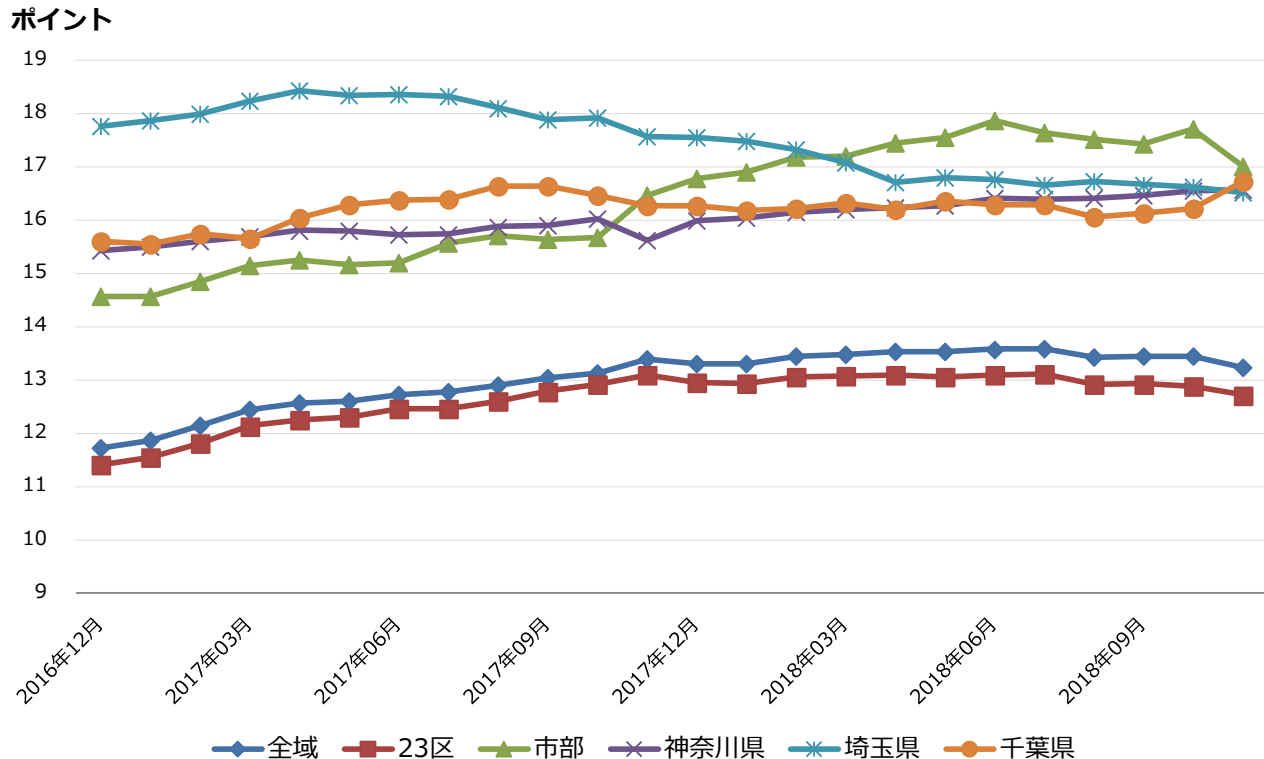
- 空室率TVIは前月比+0.51、前年同月比+0.46です。
マンション系は、前月比+0.18、前年同月比▲0.68です。
アパート系は、前月比+0.94、前年同月比+2.65です。なお、アパート率は41.85%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比▲1.32、中途解約確率は前月比+1.32です。

※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

- 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成
- 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート
- 地域市場レポート
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。
※現在、[2018年09月末版]をご提供中です。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代-生き残るための賃貸住宅マーケット分析-」（住宅新法出版）を発売中です。

図－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

年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2016年12月	11.72	11.41	14.58	15.44	17.76	15.61
2017年01月	11.87	11.56	14.57	15.51	17.87	15.56
2017年02月	12.15	11.82	14.85	15.61	18.00	15.75
2017年03月	12.45	12.14	15.15	15.69	18.24	15.66
2017年04月	12.57	12.26	15.26	15.81	18.43	16.04
2017年05月	12.60	12.31	15.17	15.80	18.34	16.30
2017年06月	12.73	12.46	15.21	15.73	18.36	16.38
2017年07月	12.78	12.47	15.58	15.74	18.33	16.40
2017年08月	12.90	12.61	15.71	15.88	18.11	16.64
2017年09月	13.04	12.79	15.65	15.91	17.89	16.65
2017年10月	13.14	12.92	15.68	16.03	17.92	16.47
2017年11月	13.39	13.09	16.46	15.63	17.57	16.28
2017年12月	13.30	12.95	16.79	15.99	17.55	16.28
2018年01月	13.30	12.94	16.91	16.05	17.49	16.19
2018年02月	13.45	13.06	17.19	16.16	17.33	16.22
2018年03月	13.48	13.08	17.21	16.20	17.08	16.32
2018年04月	13.53	13.09	17.45	16.24	16.71	16.20
2018年05月	13.53	13.07	17.55	16.27	16.81	16.36
2018年06月	13.58	13.09	17.87	16.41	16.77	16.30
2018年07月	13.59	13.11	17.65	16.40	16.66	16.29
2018年08月	13.43	12.92	17.53	16.42	16.74	16.06
2018年09月	13.45	12.93	17.43	16.47	16.67	16.13
2018年10月	13.44	12.88	17.71	16.55	16.62	16.23
2018年11月	13.24	12.72	17.01	16.57	16.52	16.74

分析：株式会社タス

図-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

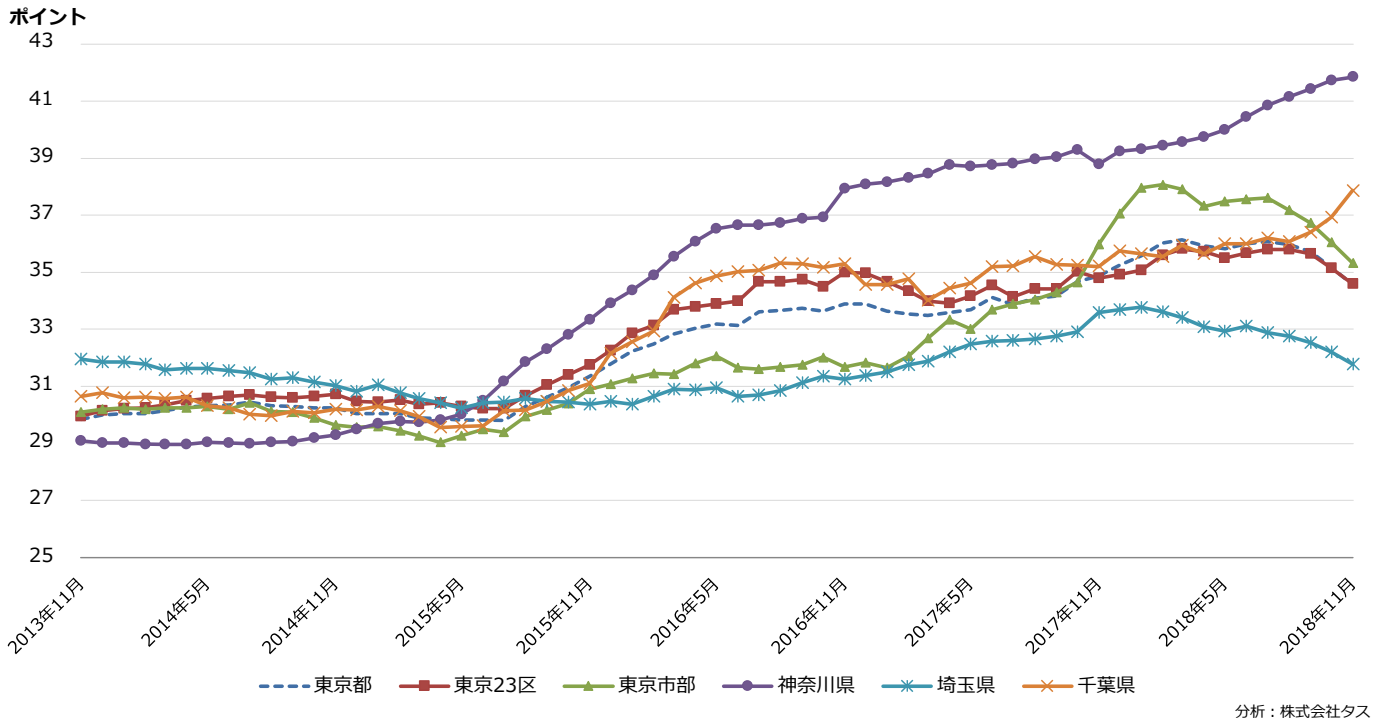
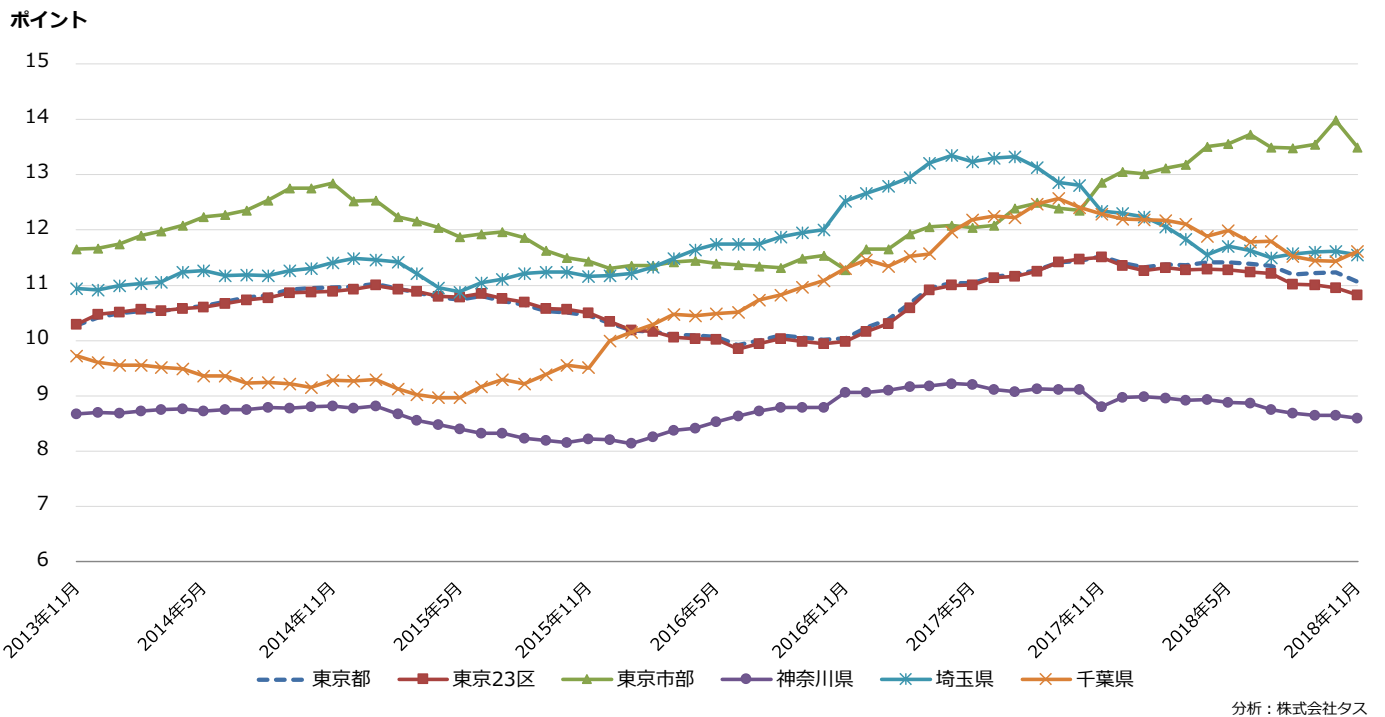


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2018年11月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

	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)	8.67	13.31	13.13	15.34	23.63	10.51
募集期間 (ヶ月)	5.34	5.99	6.19	6.68	8.63	5.67
更新確率 (%)	33.80	37.17	42.38	43.03	43.25	39.56
中途解約確率 (%)	52.01	49.89	44.52	41.47	42.28	47.79

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比+0.01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▲0.02、前年同月比▲1.53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16.47%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.45、中途解約確率は前月比▲0.72です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲0.64です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.42です。
アパート系は、前月比▲0.31、前年同月比▲2.57です。なお、アパート率は21.55%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.15、中途解約確率は前月比+1.53です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比+0.03です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比+0.22です。
アパート系は、前月比▲0.23、前年同月比▲1.60です。なお、アパート率は30.57%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.22、中途解約確率は前月比+0.73です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲1.19です。
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲1.18です。
アパート系は、前月比+0.02、前年同月比▲1.65です。なお、アパート率は28.29%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比▲1.38、中途解約確率は前月比+0.59です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.92です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲1.29です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲3.75です。なお、アパート率は38.14%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+1.72、中途解約確率は前月比▲1.50です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲0.45です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.23です。
アパート系は、前月比▲0.07、前年同月比▲1.18です。なお、アパート率は33.14%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+0.03、中途解約確率は前月比+0.42です。

※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。

[1] 関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）

…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

[2] 広域市場レポート

…関西圏、中京圏の府県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[3] 地域市場レポート

…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

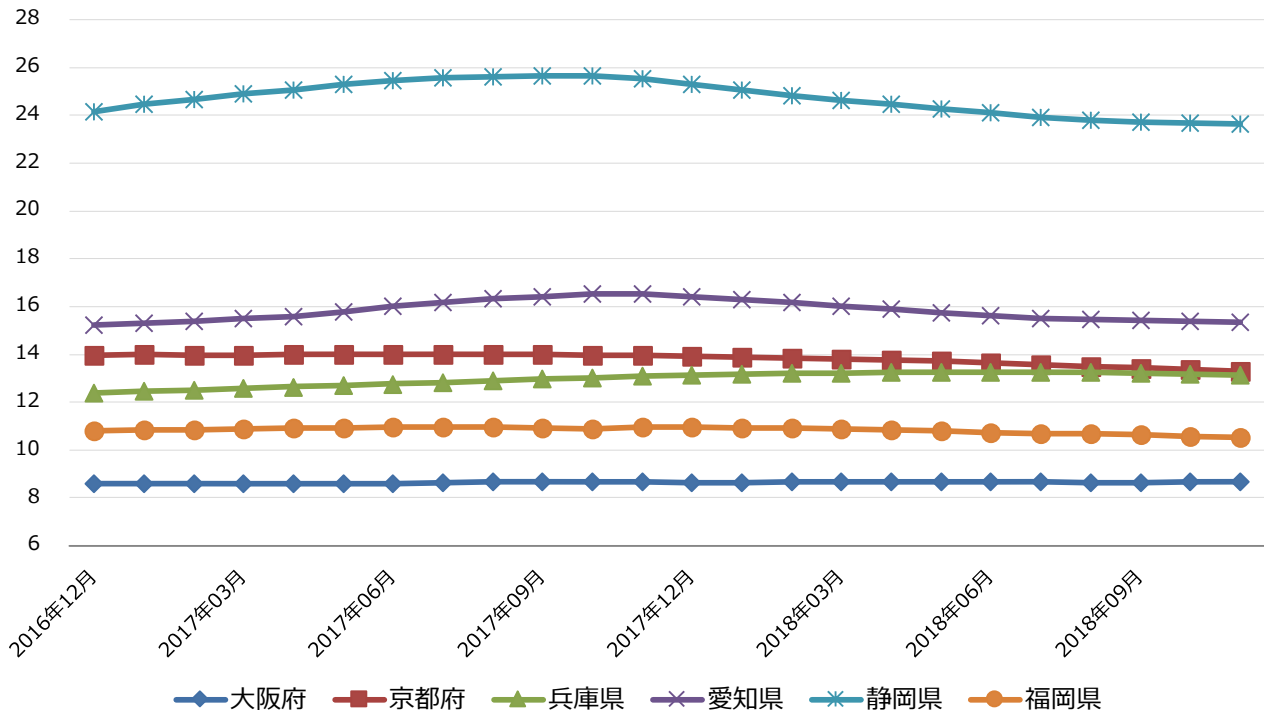
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2018年09月末版]をご提供中です。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代－生き残るための賃貸住宅マーケット分析－」（住宅新法出版）を発売中です。

図-4 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



分析：株式会社タス

年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2016年12月	8.59	13.98	12.38	15.22	24.15	10.82
2017年01月	8.59	13.99	12.46	15.31	24.46	10.85
2017年02月	8.59	13.98	12.52	15.39	24.66	10.86
2017年03月	8.60	13.98	12.59	15.51	24.89	10.89
2017年04月	8.61	13.99	12.64	15.60	25.08	10.91
2017年05月	8.61	14.00	12.70	15.78	25.30	10.94
2017年06月	8.61	13.99	12.76	16.00	25.44	10.95
2017年07月	8.63	14.00	12.82	16.19	25.58	10.95
2017年08月	8.67	13.99	12.90	16.34	25.62	10.97
2017年09月	8.67	13.99	12.97	16.43	25.66	10.93
2017年10月	8.66	13.96	13.03	16.53	25.64	10.90
2017年11月	8.66	13.95	13.10	16.53	25.55	10.96
2017年12月	8.65	13.91	13.15	16.41	25.30	10.95
2018年01月	8.65	13.89	13.18	16.29	25.05	10.93
2018年02月	8.66	13.85	13.21	16.16	24.83	10.92
2018年03月	8.66	13.82	13.22	16.01	24.61	10.87
2018年04月	8.66	13.76	13.25	15.89	24.45	10.84
2018年05月	8.66	13.71	13.27	15.74	24.29	10.79
2018年06月	8.66	13.66	13.27	15.63	24.13	10.72
2018年07月	8.67	13.56	13.27	15.51	23.92	10.67
2018年08月	8.65	13.49	13.25	15.46	23.79	10.67
2018年09月	8.65	13.43	13.23	15.42	23.71	10.64
2018年10月	8.66	13.38	13.19	15.39	23.66	10.57
2018年11月	8.67	13.31	13.13	15.34	23.63	10.51

分析：株式会社タス

図-5 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

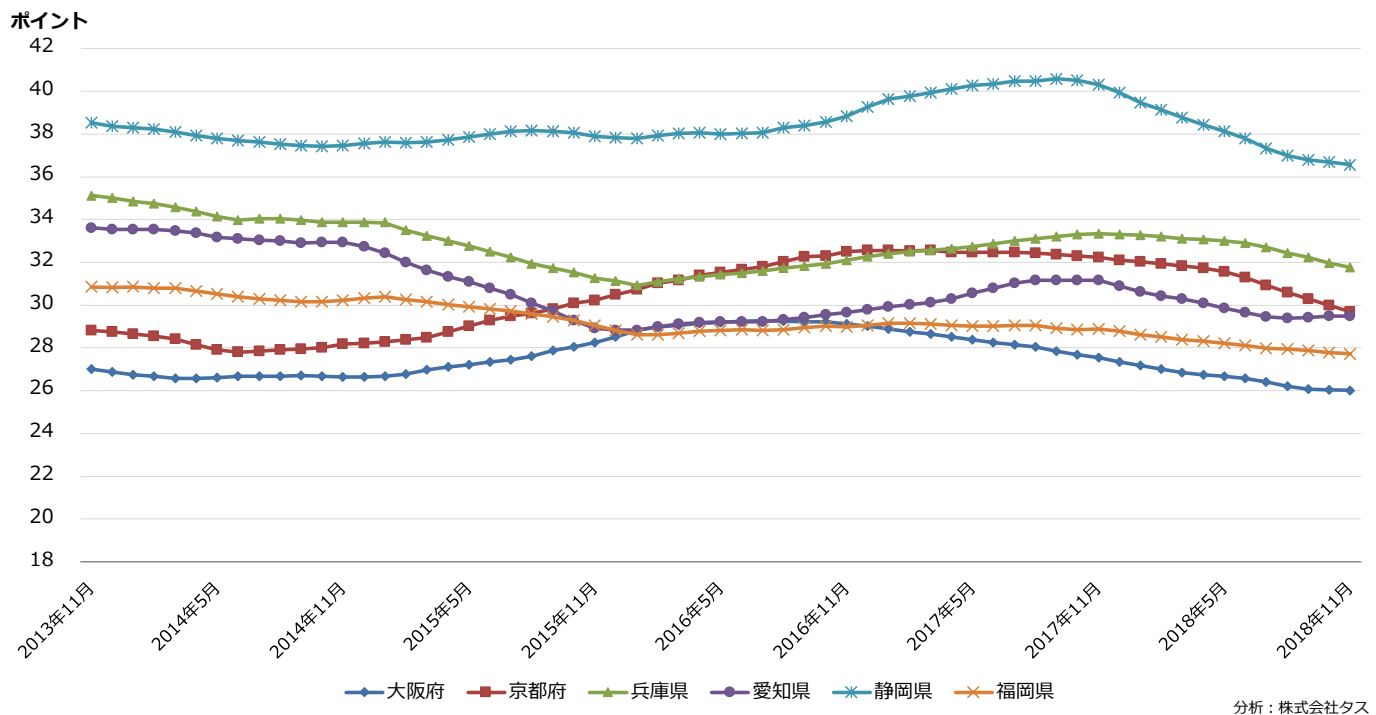
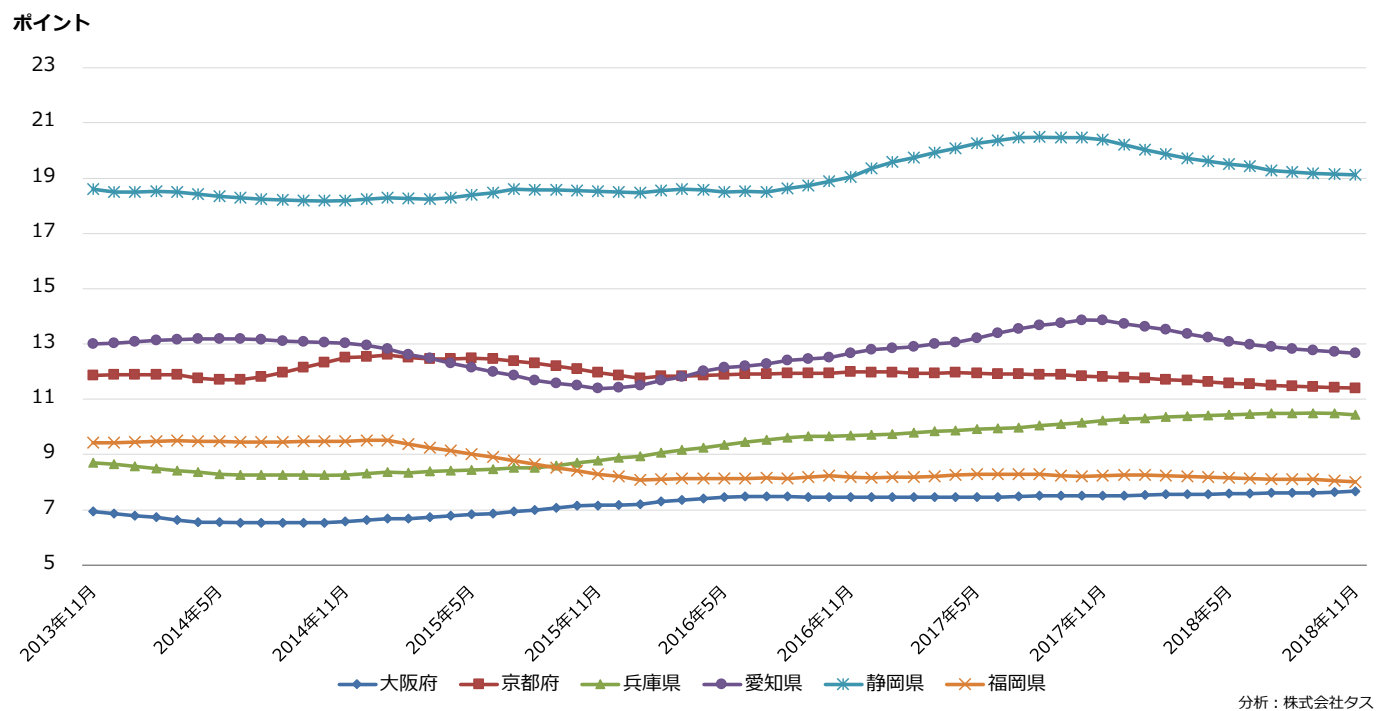


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 2018年10月時点の首都圏賃貸住宅ストックの推計

昨年(2018年)10月、総務省は5年毎に行っている住宅・土地統計調査を実施しました。集計には相当な時間を要するため、調査結果の詳細が公表されるのは今年の後半になるかと思えます。賃貸住宅に関しては、2015年の相続税改正や2016年のマイナス金利導入などの影響でストックの状況がどのように変化したのかが気になるところです。

そこで今月号では、公的統計情報と空室率TVI推移等から、2018年10月時点の首都圏賃貸住宅のストックの推計を試みます。

(1) 2018年10月時点の首都圏賃貸住宅ストックの推計方法

まず下記の手順で、2013年住宅・土地統計調査後(2013年11月)から2018年住宅・土地統計調査(2018年10月)までの変化量の推計を行います。

賃貸住宅供給戸数の推計

- ① 国土交通省の住宅着工統計月報で発表されている各都府県の貸家の着工戸数に、住宅情報提供会社のデータから算出したアパート率(全データに含まれるアパート系(木造・軽量鉄骨造)の割合)を乗じ、アパート系の着工戸数とマンション系の着工戸数に按分し、アパート系の工期を6か月、マンション系の工期を12か月として市場に供給されるタイミングと供給戸数を算出。

賃貸住宅需要量の推計

- ② 各都府県が毎月発表している世帯数の増減に、2015年国勢調査から求めた各都府県の貸家に居住する世帯の割合を乗じて算出した賃貸住宅に居住する世帯数の増減から推計。

市場から退出した賃貸住宅戸数の推計

- ③ 賃貸住宅の需給ギャップ(①-③-②)の推移と空室率TVIが近似すると仮定し、各都府県の市場から退出した各月の賃貸住宅戸数を推計。(図-7参照)(東京23区の退出数は、2013年11月～2014年10月：1,650戸/月、2014年11月～2015年10月：1,920戸/月、2015年11月～2016年10月：1,150戸/月、2016年11月～2017年10月：1,900戸/月、2017年11月～2018年10月：2,500戸/月と設定)

デットストック率(ストックに占める経営難等物件データの割合)の推計

- ④ 2013年住宅・土地統計調査、空室率TVIを用いて各都府県のデットストック率を推計。(図-8参照)(推計方法の詳細は、賃貸住宅市場レポート2017年8月 <https://corporate.tas-japan.com/news/report/2017/08/31/3329/> 参照)

デットストック戸数の推計

- ⑤ 5年間に供給された賃貸住宅戸数にデットストック率を乗じて(④×⑤)推計。

賃貸住宅減失戸数の推計

- ⑥ 市場から退出した賃貸住宅戸数からデットストック戸数を減じて(③-⑥)推計。

賃貸住宅ストック増加戸数の推計

- ⑦ 賃貸住宅供給戸数から賃貸住宅減失戸数を減じて(①-⑥)推計。

賃貸住宅空室増加数の推定

- ⑧ 賃貸住宅ストック増加戸数から賃貸住宅需要量を減じて(⑦-⑧)推計。

次に、2013年住宅・土地統計調査から2013年10月時点の賃貸住宅のストック数と空室戸数を求めます。

2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数

- ⑨ 各都府県の統計表「第1表 居住世帯の有無(9区分)別住宅数及び建物の種類(4区分)別住宅以外で人が居住する建物数」の「住宅総数、居住世帯なし、空き家、賃貸用の住宅」を使用。

2013年10月時点のテナントの入っている賃貸住宅戸数

- ⑩ 各都府県の統計表「第6表 住宅の所有の関係(5区分)、建て方(4区分)、構造(3区分)、階数(9区分)、建築の時期(10区分)別専用住宅数」の「借家、総数」を使用。

2013年10月時点の賃貸住宅ストック

- ⑪ 2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数にテナントの入っている賃貸住宅戸数を加えて(⑨+⑩)算出。

以上から、2018年10月時点の賃貸住宅ストックと空室数を推計します。

2018年10月時点の賃貸住宅ストック推計

- ⑫ 2013年10月時点の賃貸住宅ストックに、2013年11月～2018年10月までの賃貸住宅ストック増加戸数の推計を加えて(⑪+⑫)推計。

2018年10月時点の空室数推計

- ⑬ 2013年10月時点の賃貸住宅空室戸数に、2013年11月～2018年10月までの賃貸住宅空室増加数の推計を加えて(⑪+⑬)推計。

(2) 推計結果

図-9に2013年10月から2018年10月の空室率の推移、図-10に首都圏の2018年10月時点の賃貸住宅ストックと空室数の推計を示します。

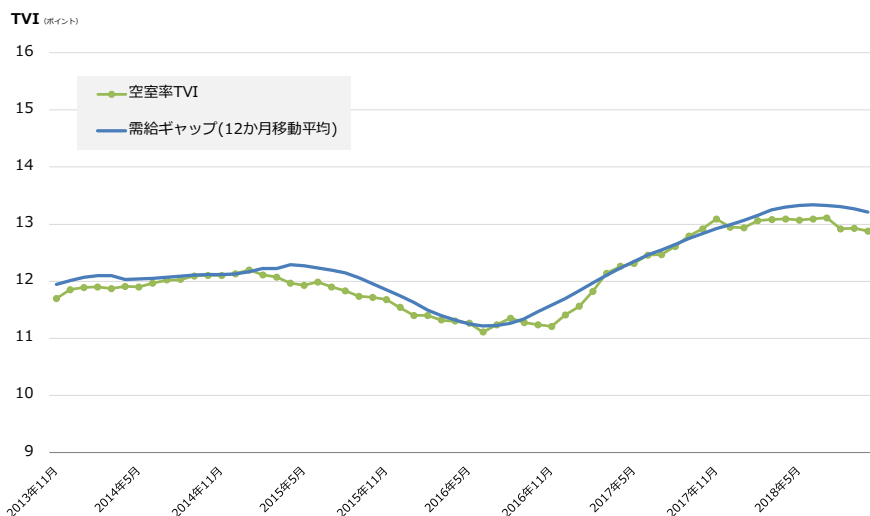
2018年10月時点の推計結果は、2013年比で下表の通りです。

	東京23区	東京市部	神奈川県	埼玉県	千葉県
賃貸住宅ストック (2013年比)	2,901,600戸 (+200,600戸)	1,045,500戸 (+58,300戸)	1,860,700戸 (+105,900戸)	1,202,100戸 (+85,900戸)	1,045,200戸 (+73,800戸)
空室数 (2013年比)	477,100戸 (+51,800戸)	192,000戸 (+18,900戸)	192,000戸 (+40,000戸)	241,900戸 (+31,200戸)	223,900戸 (+29,700戸)
空室率	16.4%	18.4%	18.5%	20.1%	21.4%

以上より、首都圏のすべての地域で空室率は悪化している可能性があります。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-7 東京23区の空室率TVIと需給ギャップ推移



分析：株式会社タス

図-8 首都圏のデットストック率の推計

※ストックに占める経営難等物件データの割合

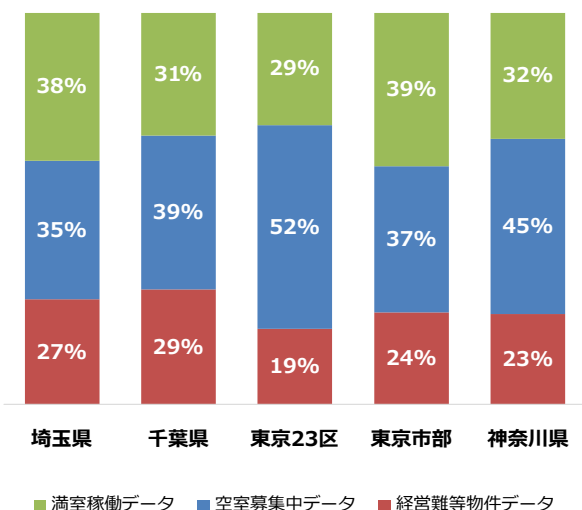
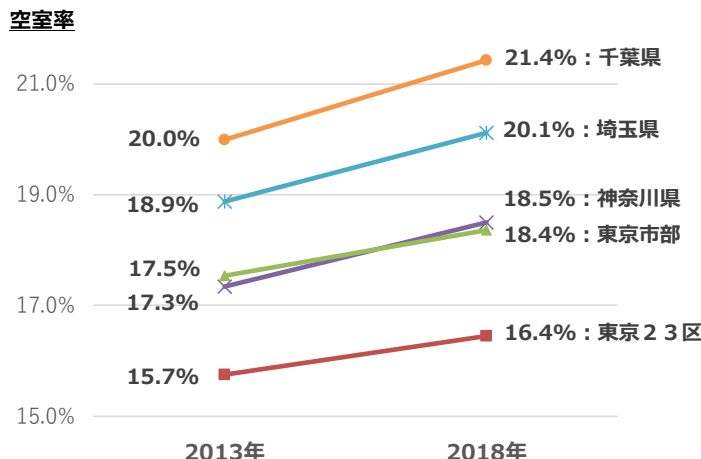
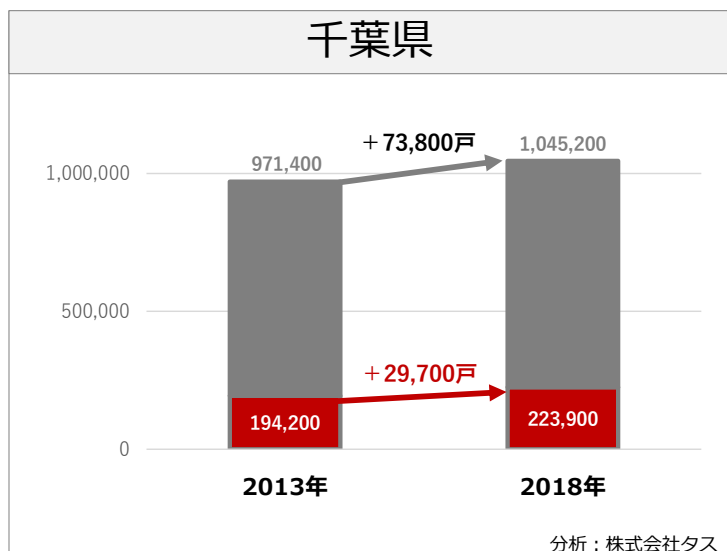
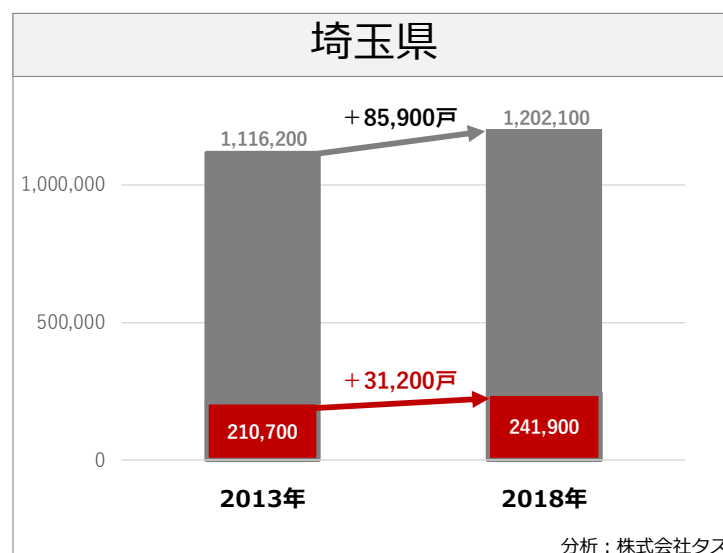
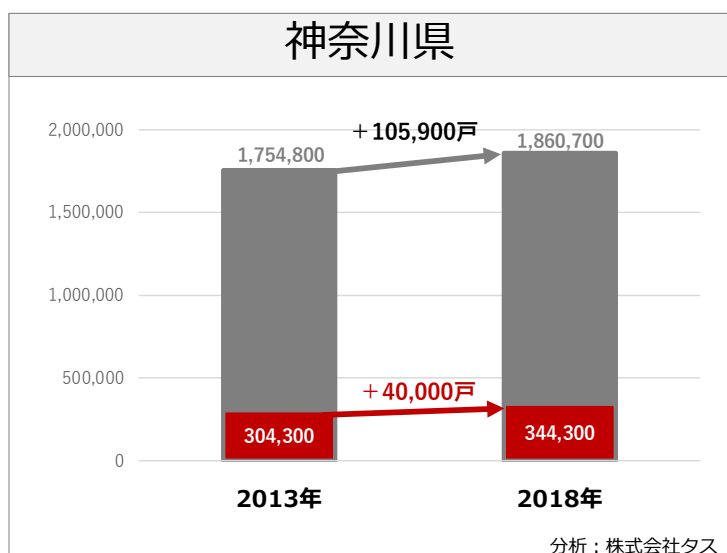
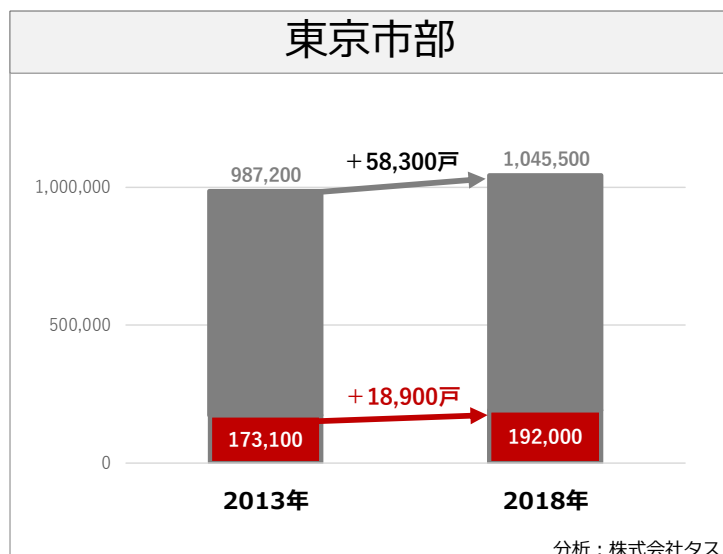
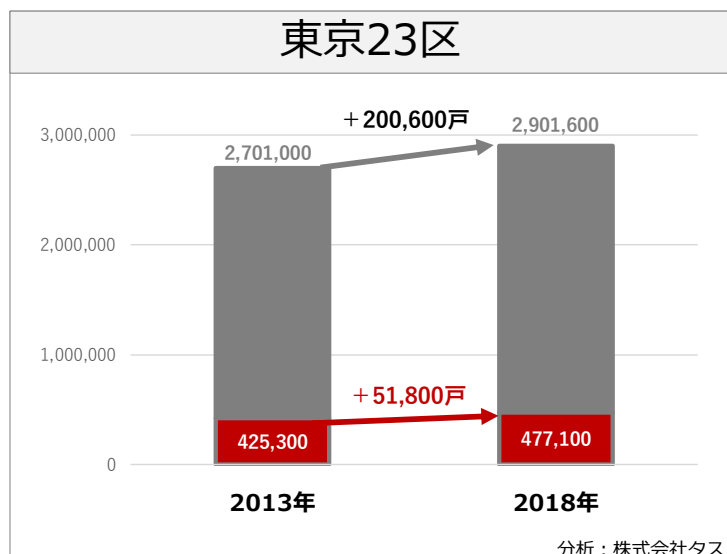


図-9 首都圏の空室率の推移推計



分析：株式会社タス

図-10 首都圏の賃貸住宅ストック推計（2018年10月時点）



用語説明

空室率 T V I (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 T V I 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。

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

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。

注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。

注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、また注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。

※各指標の詳細は、用語説明 (http://www.tas-japan.com/pdf/market/marketreport_yogo.pdf) もご参照ください。

※株式会社タスではこれらの指標を使用した、賃貸住宅市場賃料査定サービス、賃貸住宅市場レポートサービスを提供しています。

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

【お問合せ】

会社名：株式会社タス (<https://corporate.tas-japan.com>)
 所在地：東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F
 代 表：03-6222-1023
 F A X：03-6222-1024

Residential Market Report

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しての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。