

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2019年4月

April 2019

1. 2019年2月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2019年2月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 金融機関の貸出態度は更に硬化する可能性
～金融庁「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果」解説～

発行 株式会社タス

Copyright©TAS Corp. All rights reserved.

1. 2019年2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)	13.08	12.67	16.04	16.57	16.26	17.07
募集期間 (ヶ月)	2.76	2.63	3.40	4.00	3.22	3.21
更新確率 (%)	40.08	40.19	39.50	38.95	46.84	45.10
中途解約確率(%)	41.56	40.63	46.44	45.45	40.09	36.51

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.25、前年同月比▲0.37、東京23区が前月比▲0.21、前年同月比▲0.39、東京市部が前月比▲0.57、前年同月比▲1.15です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.27、前年同月比▲0.43、東京23区が前月比▲0.24、前年同月比▲0.54、東京市部が前月比▲0.47、前年同月比▲0.31です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.17、前年同月比▲2.78、東京23区が前月比▲0.05、前年同月比▲2.03、東京市部が前月比▲0.39、前年同月比▲4.95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：20.68%、東京23区：17.96%、東京市部：33.03%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+0.06です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲0.30、中途解約確率が同+1.29、東京市部は更新確率が前月比+1.63、中途解約確率が同▲1.29です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比+0.41です。
マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.75です。
アパート系は、前月比+0.32、前年同月比+3.37です。なお、アパート率は55.89%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲1.04、中途解約確率は前月比+1.19です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比+0.02、前年同月比▲1.07です。
マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.69です。
アパート系は、前月比+0.08、前年同月比▲2.48です。なお、アパート率は48.52%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+1.93、中途解約確率は前月比▲0.59です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.85です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.18です。
アパート系は、前月比+0.25、前年同月比+2.27です。なお、アパート率は41.81%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+1.96、中途解約確率は前月比▲2.62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] 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

[2] 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

[3] 地域市場レポート

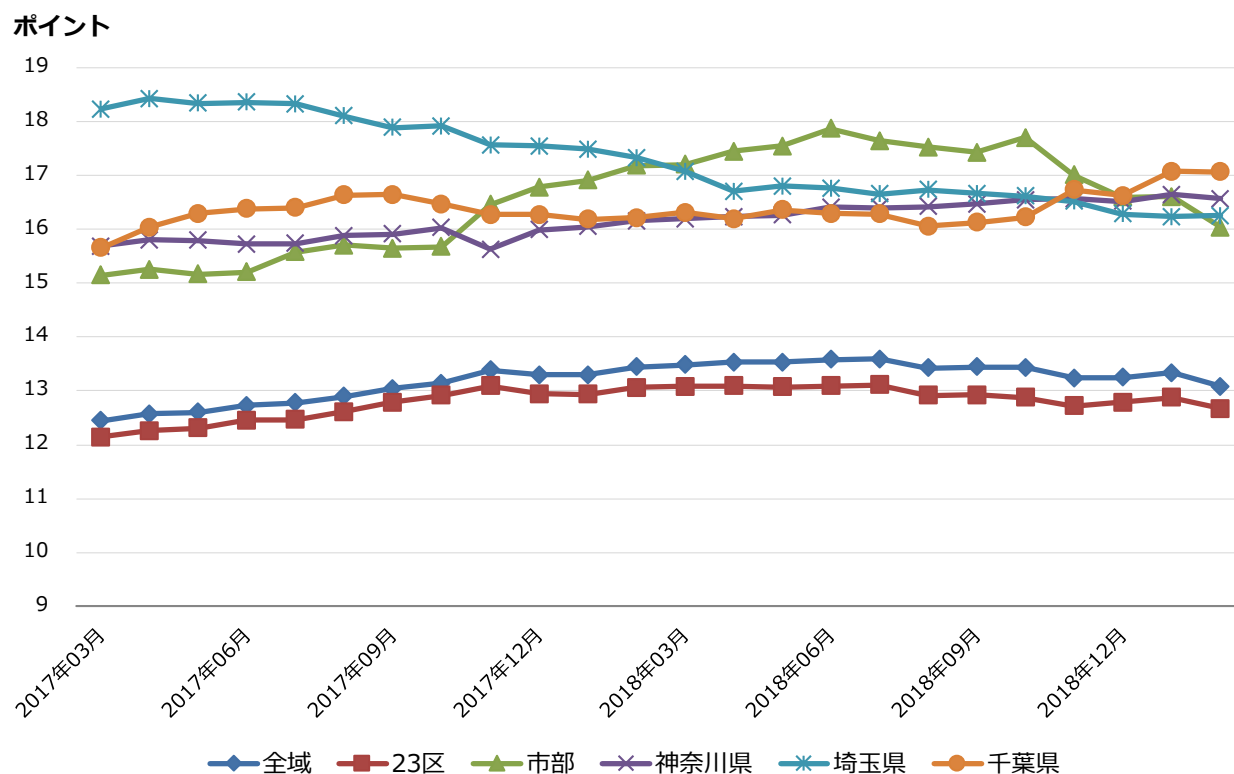
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

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12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－」（住宅新報出版）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			
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
2018年12月	13.25	12.79	16.60	16.52	16.29	16.63
2019年01月	13.34	12.88	16.61	16.65	16.24	17.08
2019年02月	13.08	12.67	16.04	16.57	16.26	17.07

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

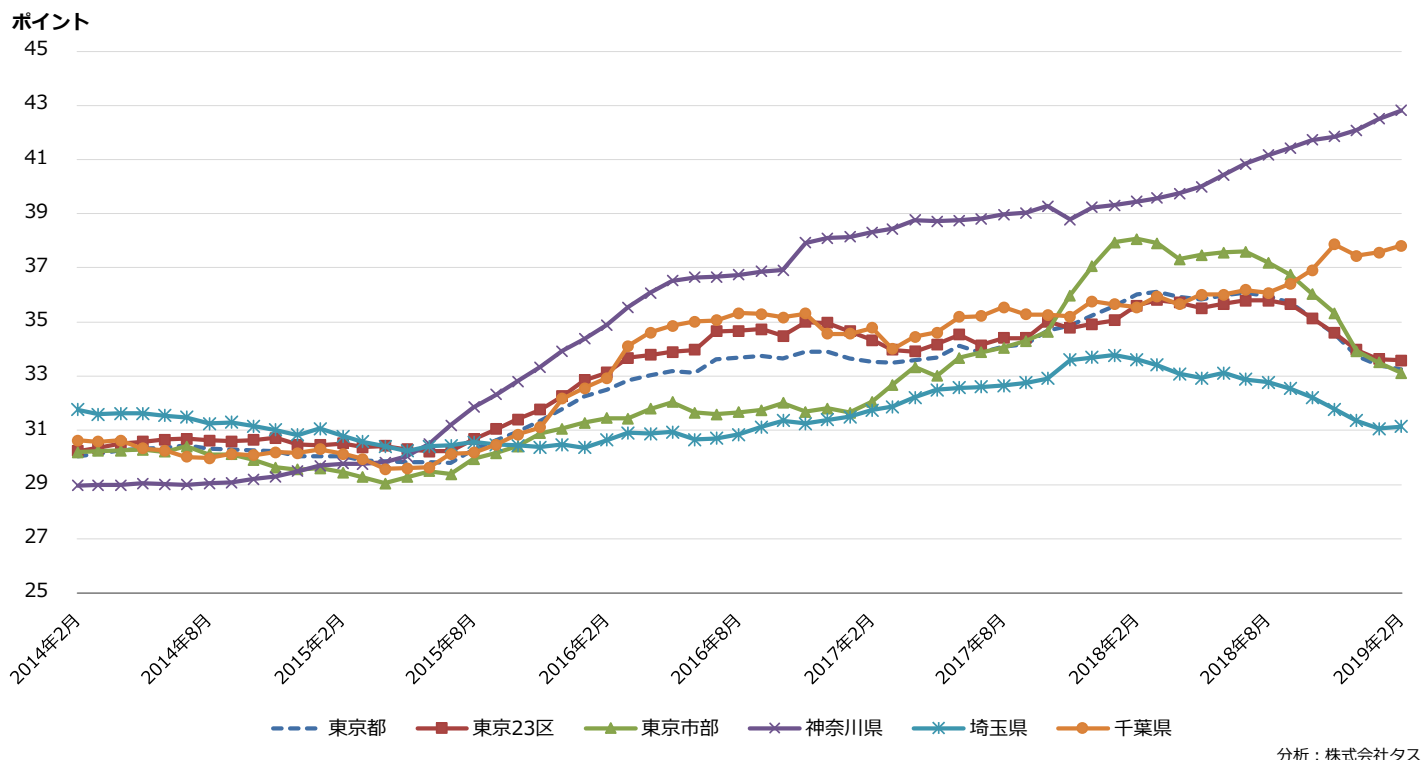
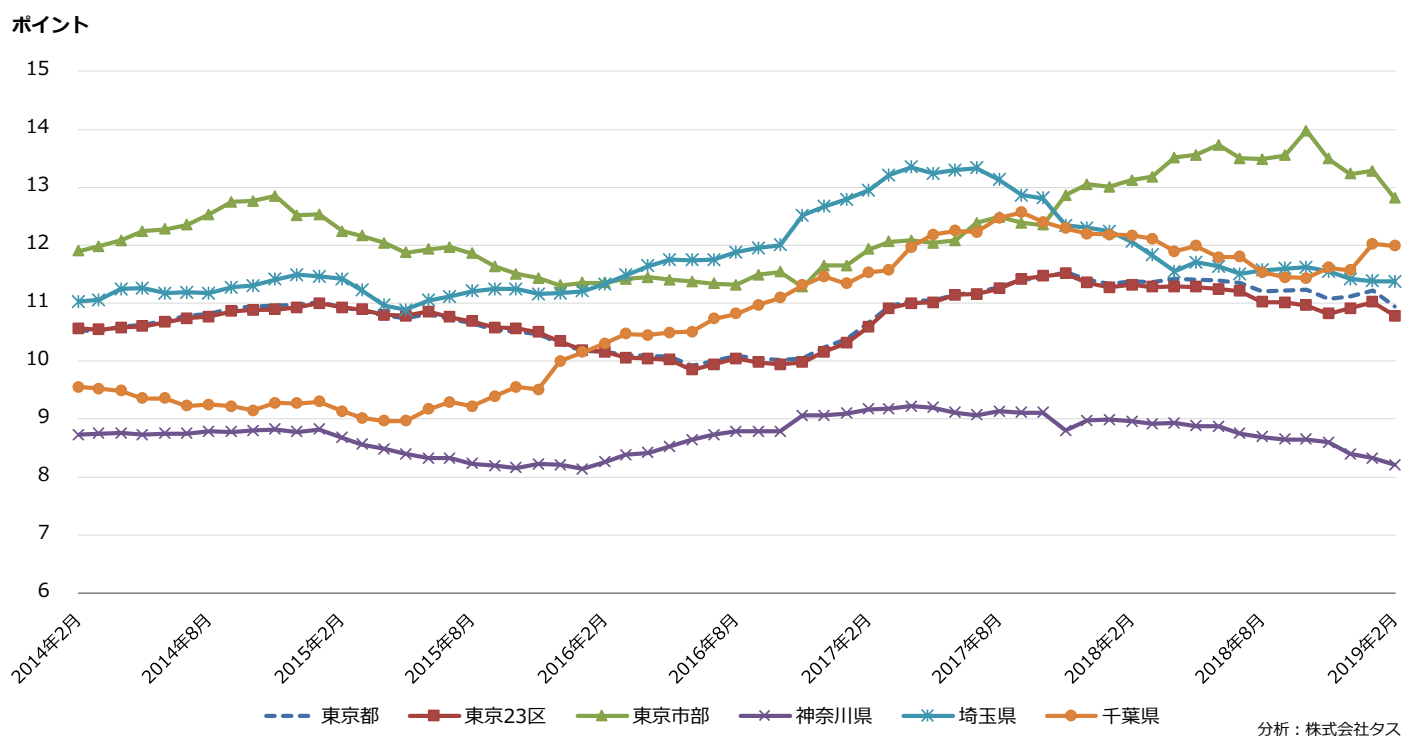


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2019年2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)	8.81	13.04	13.02	15.29	23.61	10.35
募集期間 (ヶ月)	5.40	5.82	6.26	6.52	9.23	5.54
更新確率 (%)	32.59	36.68	42.72	42.45	45.08	42.28
中途解約確率 (%)	53.71	52.25	43.97	43.38	40.89	44.29

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.15です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.05、前年同月比+0.27です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.05、前年同月比▲1.07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16.55%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.95、中途解約確率は前月比+1.22です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.11、前年同月比▲0.81です。
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.47です。
アパート系は、前月比▲0.39、前年同月比▲3.27です。なお、アパート率は21.65%です。
- 募集期間は前月比▲0.12です。
- 更新確率は前月比▲0.14、中途解約確率は前月比+0.70です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲0.19です。
マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比+0.08です。
アパート系は、前月比▲0.19、前年同月比▲2.03です。なお、アパート率は30.40%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.14、中途解約確率は前月比▲0.15です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲0.87です。
マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.93です。
アパート系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.81です。なお、アパート率は28.37%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.65、中途解約確率は前月比▲0.06です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.22です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.81です。
アパート系は、前月比+0.03、前年同月比▲2.43です。なお、アパート率は38.21%です。
- 募集期間は前月比+0.23です。
- 更新確率は前月比+1.16、中途解約確率は前月比▲1.06です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.57です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.37です。
アパート系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.96です。なお、アパート率は33.29%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.29、中途解約確率は前月比▲0.52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

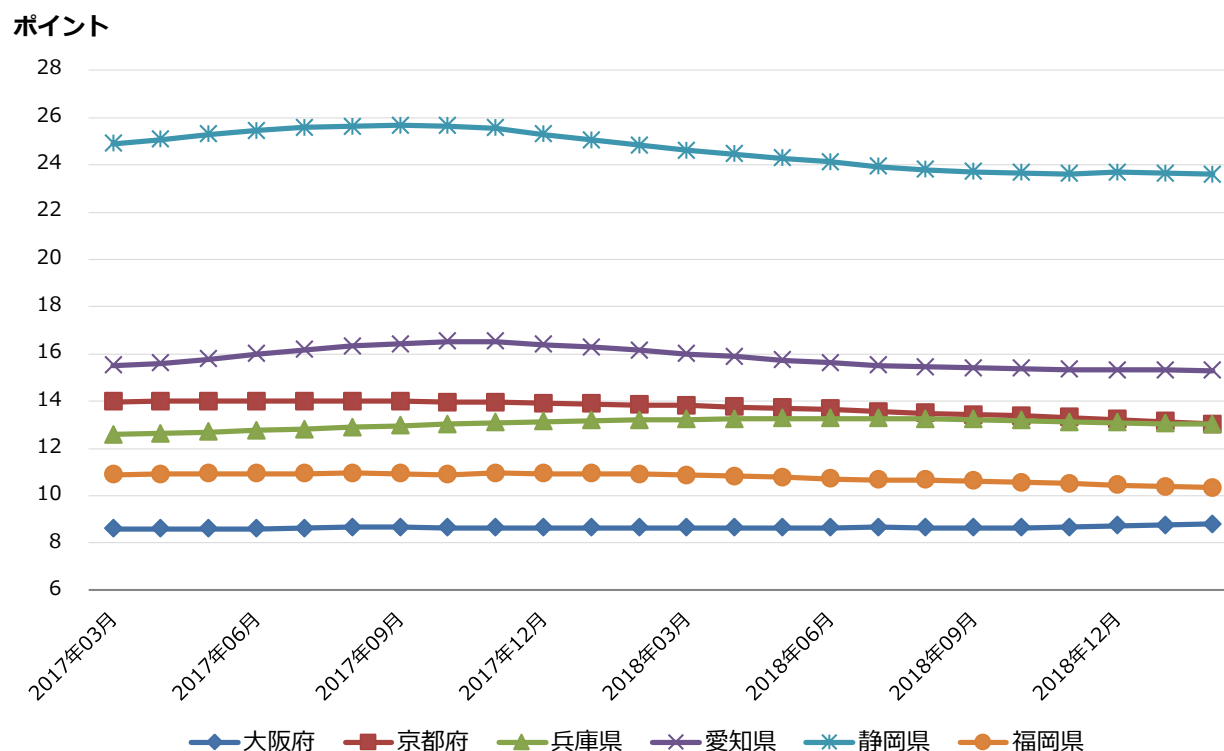
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

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12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－」（住宅新報出版）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）



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
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
2018年12月	8.73	13.24	13.10	15.33	23.68	10.45
2019年01月	8.77	13.15	13.06	15.32	23.64	10.40
2019年02月	8.81	13.04	13.02	15.29	23.61	10.35

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

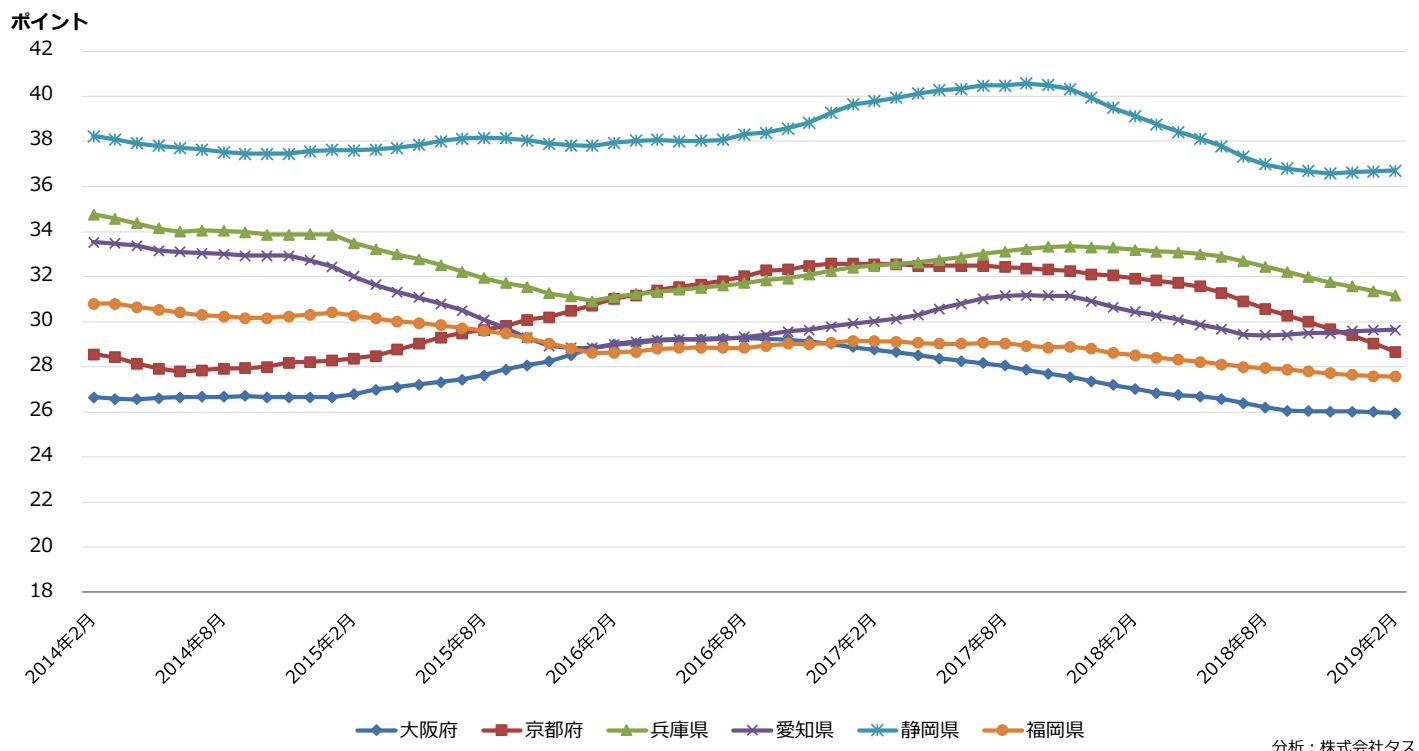
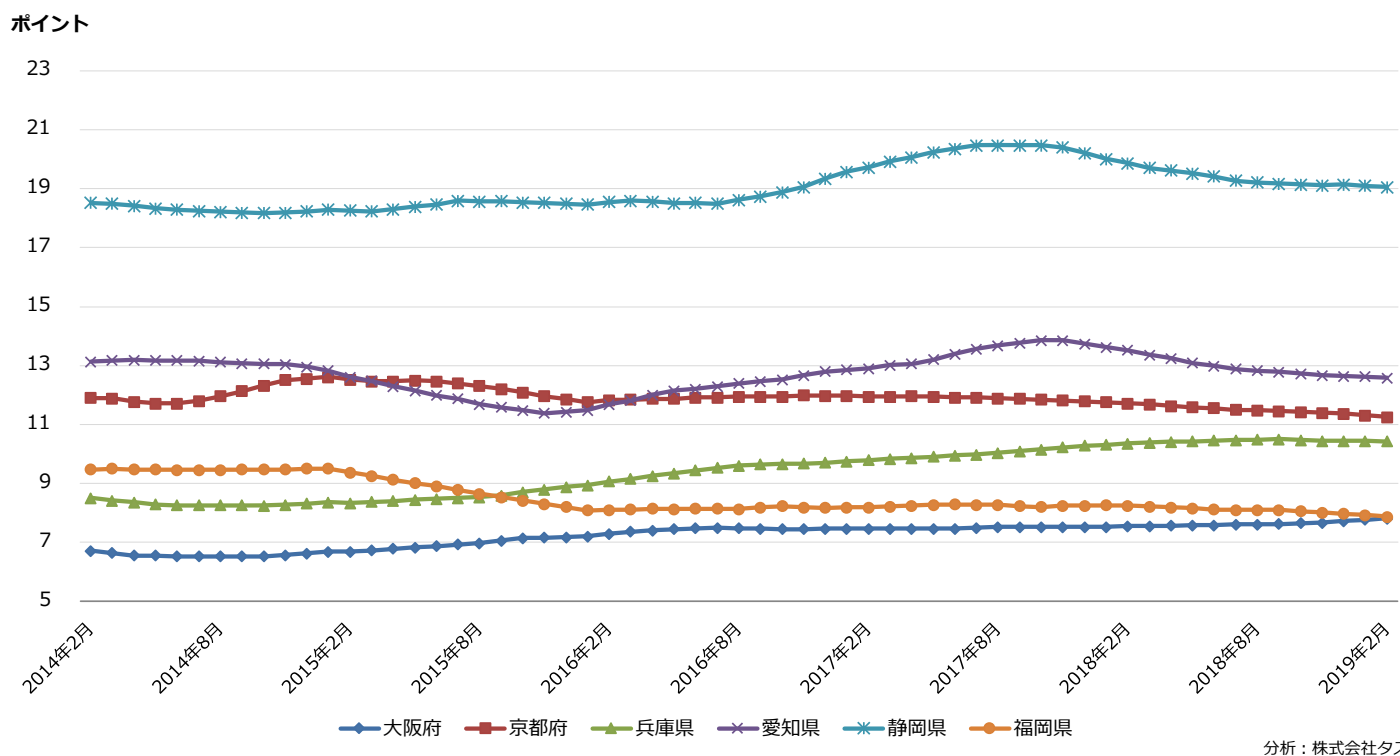


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 金融機関の貸出態度は更に硬化する可能性

TAS

～金融庁「投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果」解説～

昨年発覚したスルガ銀行等の不正融資問題を受けて、金融庁は2018年10月～11月に、121の銀行、261の信用金庫、148の信用組合に対して、主に投資用不動産向け融資の規模や一棟建（土地・建物）向け融資の管理態勢（紹介業者の業務に係る適切性の検証・融資審査・顧客説明・期中管理）についてアンケート調査を実施しました。

調査結果は2019年3月28日に金融庁のホームページで公表（注1）されていますが、本調査結果は金融機関の投資用不動産向け融資、特に一棟建の賃貸住宅向け融資に大きな影響を及ぼすと考えられます。

そこで今回は、調査結果の解説を行います。

スルガ銀行の第三者委員会報告書（注2）によると、同行が融資していた投資不動産用融資約2兆円のうち半分程度が不適切に処理されていたことが明らかとなりました。指摘された主な不適切手法は以下の3つです。

●**売買価格の水増し**（いわゆる二重売買契約）

より多額の融資を引き出すために、売買価格を水増しした売買契約書を銀行提出用に別途作成

●**事業性の水増し**

収益評価額を高くする目的で、市場よりも高い賃料や低い空室率を設定したレントロールを作成

●**与信の水増し**

融資希望者の与信資料（通帳等）を改ざん

また、シェアハウス「かぼちゃの馬車」を販売したスマートデイズ社との密接な関係が、このような不正を助長したことも問題視されています。

これらを踏まえて金融庁はアンケートにおいて、①紹介業者の業務に係る適切性の検証、②融資審査（事業・収支計画の検証）、③融資審査（物件の売買価格の検証）、④融資審査（顧客の財産・収入等の検証）、⑤顧客への説明（リスク理解度の確認）、⑥期中管理、について調査を行い、報告書でそれぞれの項目について金融機関が考慮すべき点をまとめています。

①**紹介業者の業務に係る適切性の検証**

金融機関は、紹介業者の業歴や財務状況、勧誘方法等について不適切な行為を行っていないかを確認し、必要な場合には紹介業者からの紹介を受けることを控える等の判断をすることが必要である。

②**融資審査（事業・収支計画の検証）**

物件の事業性、キャッシュフローを精査し、大規模修繕費用や賃料下落・空室率増加等で収益が悪化した場合の返済余力や当初想定した価格で売却できない可能性も考慮しつつ、長期的な事業・収支計画の妥当性を客観的に検証したうえで融資額や融資期間を設定する必要がある。

③**融資審査（物件の売買価格の検証）**

賃料や空室率等の客観的な情報に基づいた売買価格の検証を行う必要がある。

④**融資審査（顧客の財産・収入等の検証）**

顧客から提出されたエビデンスが真に顧客の財産・収入を示しているかを、原本確認だけでなく、顧客の職業、年齢、家族構成等からも妥当であるか検証する必要がある。

⑤**顧客への説明（リスク理解度の確認）**

金利上昇リスク等の融資に関するリスクのみでなく、事業・収支の見込み、サブリース契約の条件等の投資に関するリスクについて顧客が十分理解しているかを確認する必要がある、顧客の理解が不十分と判断される場合には必要に応じて金融機関が顧客に説明する必要がある。

⑥**期中管理**

融資後も実績を踏まえた収支見込の更新を行い、リスクベースの期中管理を行う必要がある。

物件に係る審査については、客観的な情報に基づいた収益評価による検証を行うべきであることは、金融検査マニュアルにおいても定めていましたが、改めてそれを徹底するだけでなく融資後の定期的な検証を求めています。また、融資にあたり紹介会社の健全性や顧客が事業のリスクをきちんと認識しているかの確認の徹底が求められています。

これらの実施により、金融機関の融資審査に係る負担が増大すると思われます。金融庁は今後、必要に応じ立入検査も活用しつつ深度あるモニタリングを実施するとしていることから、金融機関の投資用不動産向けの融資態度は引き続き硬化するものと考えられます。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

注1：金融庁 投資用不動産向け融資に関するアンケート調査結果について（<https://www.fsa.go.jp/news/30/20190328.html>）

注2：スルガ銀行第三者委員会報告書（<https://www.surugabank.co.jp/surugabank/kojin/topics/180907.html>）

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。

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

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。

●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－」(住宅新報出版)を発売中です。

【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。