

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2019年8月

August 2019

1. 2019年6月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2019年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 東京圏に一極集中する日本人、分散する外国人

1. 2019年6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)	13.09	12.92	14.48	16.41	16.20	16.75
募集期間 (ヶ月)	2.70	2.56	3.42	3.92	3.09	3.24
更新確率 (%)	38.41	38.58	36.92	36.82	45.26	43.99
中途解約確率(%)	42.87	41.49	49.63	48.95	41.59	41.21
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	105.89	107.15	99.09	100.21	102.20	103.44

分析：株式会社タス

■東京都

- ・空室率TVIは東京都が前月比▲0.04、前年同月比▲0.49、東京23区が前月比±0.00、前年同月比▲0.17、東京市部が前月比▲0.41、前年同月比▲3.39です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.03、前年同月比▲0.38、東京23区が前月比+0.05、前年同月比▲0.20、東京市部が前月比▲0.27、前年同月比▲2.28です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.37、前年同月比▲3.21、東京23区が前月比▲0.36、前年同月比▲2.27、東京市部が前月比▲0.42、前年同月比▲5.63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：21.17%、東京23区：18.47%、東京市部：33.18%です。
- ・募集期間は東京都が前月比▲0.03、東京23区が前月比▲0.05、東京市部が前月比+0.10です。
- ・東京23区は更新確率が前月比▲0.77、中途解約確率が同+0.83、東京市部は更新確率が前月比▲1.19、中途解約確率が同+1.98です。
- ・賃料指数は東京都が前期比+1.21、東京23区が+0.86、東京市部が+0.92です。

■神奈川県

- ・空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比±0.00です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.81です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比+1.99です。なお、アパート率は56.73%です。
- ・募集期間は前月比▲0.05です。
- ・更新確率は前月比▲0.43、中途解約確率は前月比+0.86です。
- ・賃料指数は前期比+0.97です。

■埼玉県

- ・空室率TVIは前月比▲0.11、前年同月比▲0.57です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.54です。
アパート系は、前月比▲0.03、前年同月比▲1.86です。なお、アパート率は48.72%です。
- ・募集期間は前月比▲0.01です。
- ・更新確率は前月比▲2.17、中途解約確率は前月比+1.74です。
- ・賃料指数は前期比+0.69です。

■千葉県

- ・空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.45です。マンション系は、前月比+0.15、前年同月比+0.30です。
アパート系は、前月比▲0.48、前年同月比+0.01です。なお、アパート率は41.46%です。
- ・募集期間は前月比+0.03です。
- ・更新確率は前月比▲0.38、中途解約確率は前月比+2.65です。
- ・賃料指数は前期比+0.12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

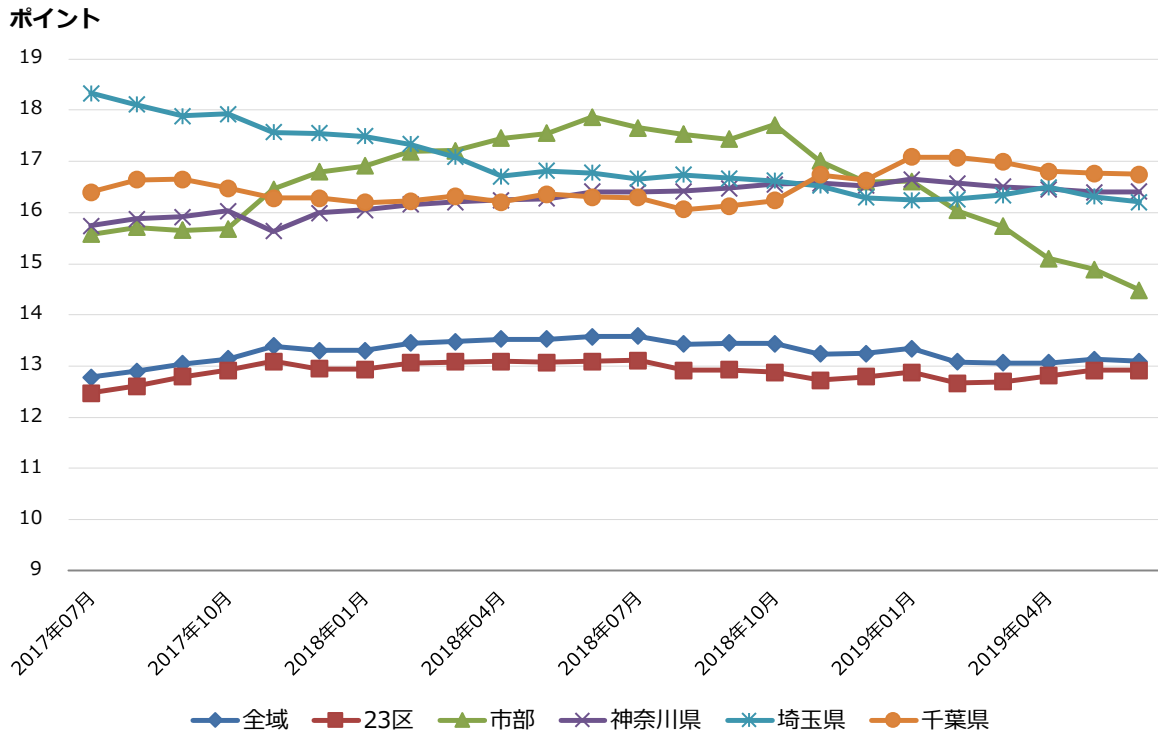
[2] 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[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。

※2019年3月版をご提供中です。

●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)



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
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
2019年03月	13.06	12.70	15.73	16.50	16.34	16.99
2019年04月	13.06	12.81	15.10	16.46	16.49	16.80
2019年05月	13.13	12.92	14.89	16.40	16.31	16.76
2019年06月	13.09	12.92	14.48	16.41	16.20	16.75

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

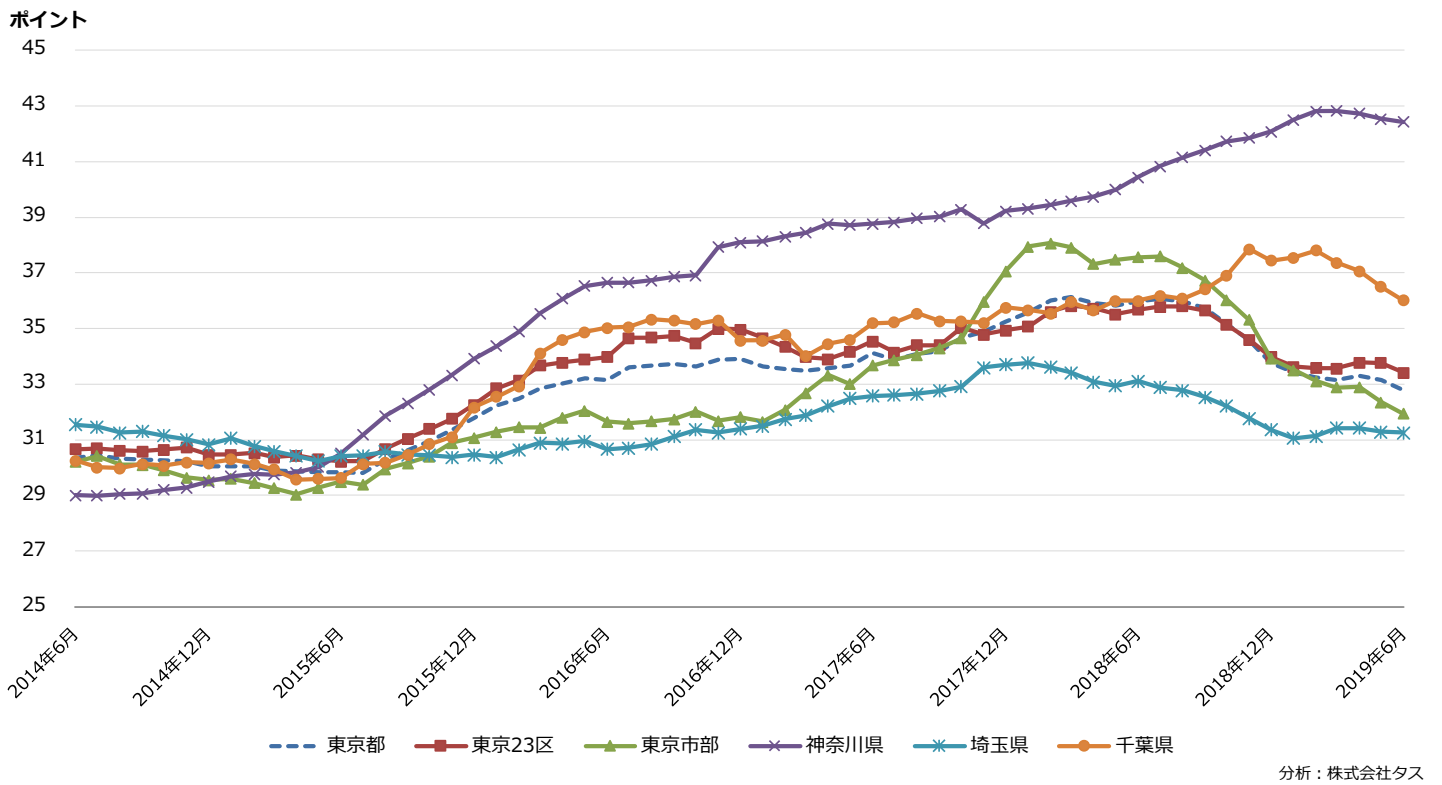
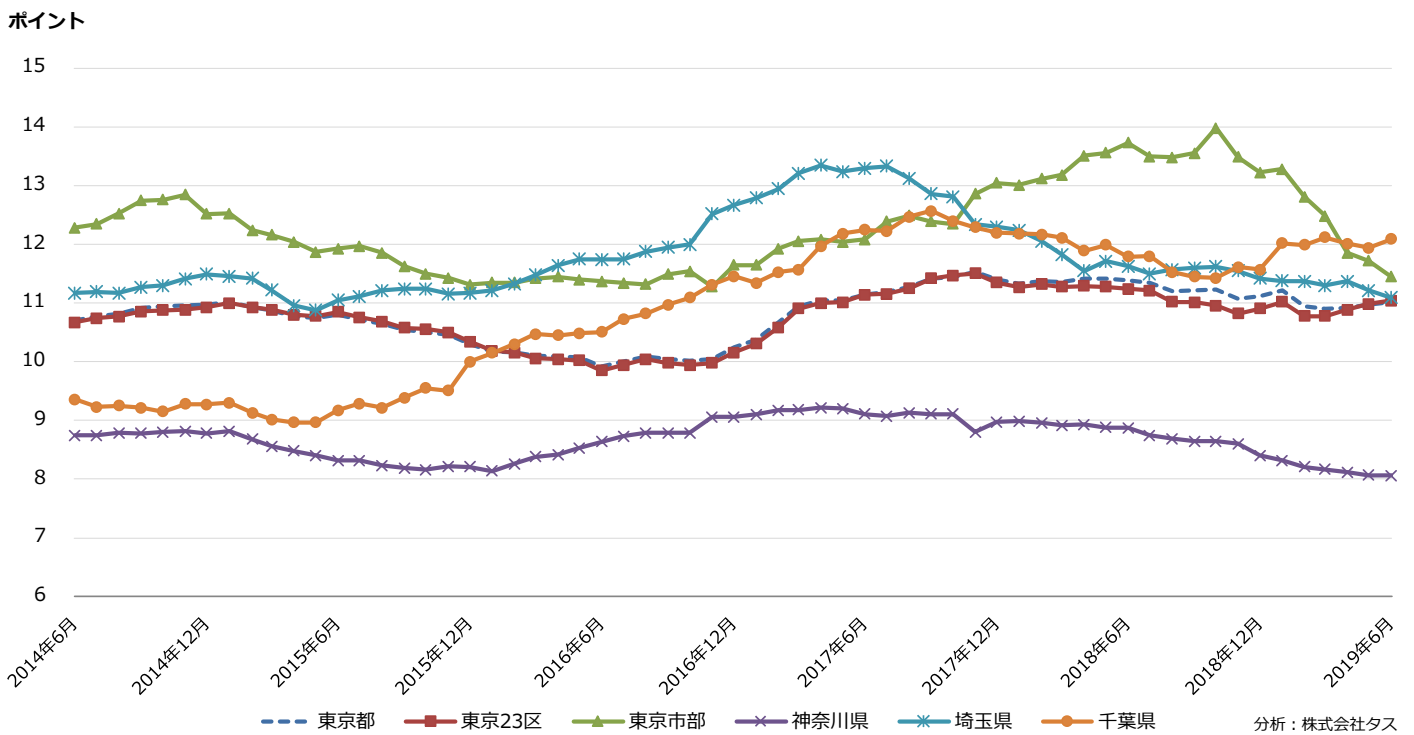


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2019年6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)	8.94	12.74	12.75	15.05	23.59	10.20
募集期間 (ヶ月)	5.36	5.53	6.23	6.64	9.54	5.34
更新確率 (%)	37.68	39.29	43.90	41.67	45.53	44.33
中途解約確率 (%)	51.32	49.72	43.32	45.22	39.76	41.37
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	105.01	105.34	105.46	103.29	97.62	109.49

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+0.28です。
マンション系(S造、RC造、SRC造)は、前月比+0.04、前年同月比+0.38です。
アパート系(木造・軽量鉄骨造)は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.88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16.43%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比+1.97、中途解約確率は前月比▲2.09です。
- 賃料指数は前期比+0.41です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.05、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▲0.47です。
アパート系は、前月比▲0.18、前年同月比▲3.94です。なお、アパート率は21.82%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+0.78、中途解約確率は前月比▲1.83です。
- 賃料指数は前期比▲0.05です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.09、前年同月比▲0.52です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.19です。
アパート系は、前月比▲0.22、前年同月比▲2.48です。なお、アパート率は30.23%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.21、中途解約確率は前月比+0.26です。
- 賃料指数は前期比+0.11です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.13、前年同月比▲0.58です。マンション系は、前月比▲0.14、前年同月比▲0.59です。
アパート系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.43です。なお、アパート率は28.52%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.49、中途解約確率は前月比+0.88です。
- 賃料指数は前期比+0.31です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比▲0.54です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.59です。
アパート系は、前月比+0.19、前年同月比▲0.71です。なお、アパート率は38.47%です。
- 募集期間は前月比+0.15です。
- 更新確率は前月比+0.27、中途解約確率は前月比▲0.18です。
- 賃料指数は前期比▲0.14です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.02、前年同月比▲0.52です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.43です。
アパート系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.74です。なお、アパート率は33.63%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.88、中途解約確率は前月比▲1.05です。
- 賃料指数は前期比+0.22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

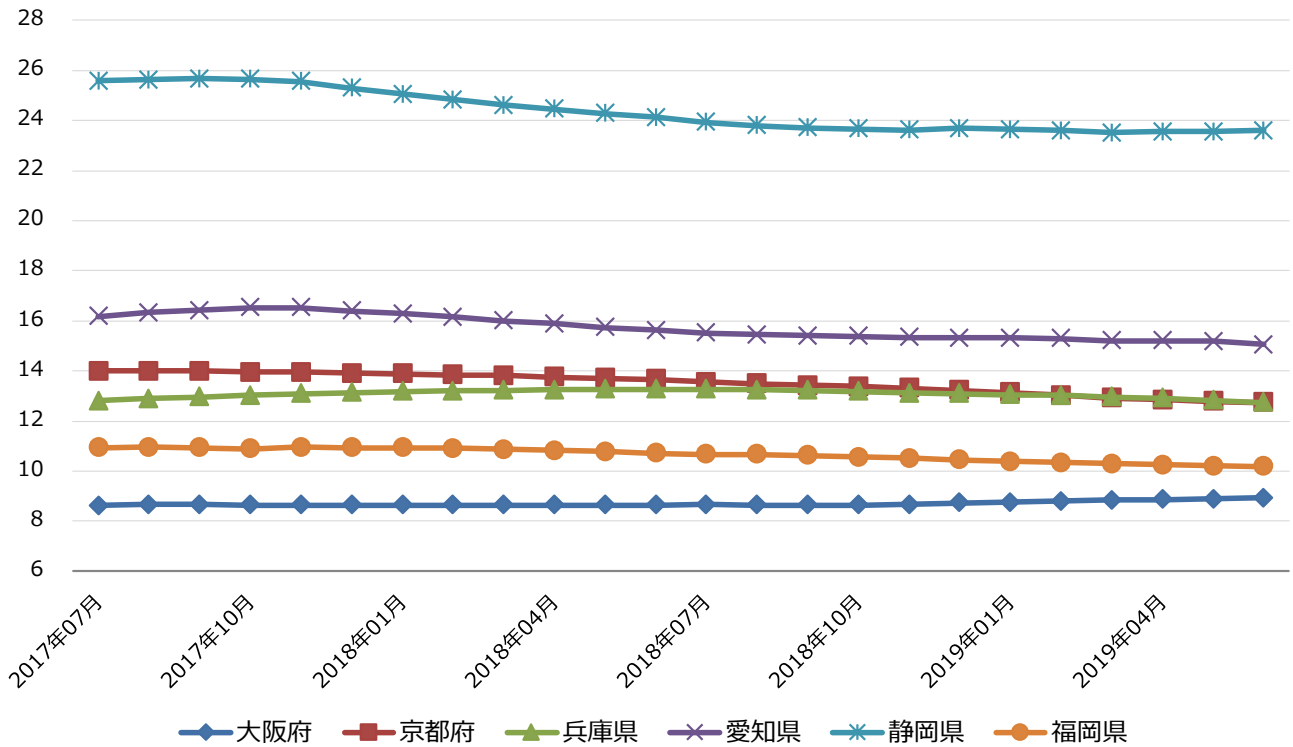
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

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

※2019年3月版をご提供中です。

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
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
2019年03月	8.84	12.92	12.97	15.22	23.52	10.30
2019年04月	8.87	12.85	12.92	15.21	23.56	10.26
2019年05月	8.90	12.79	12.84	15.18	23.56	10.22
2019年06月	8.94	12.74	12.75	15.05	23.59	10.20

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

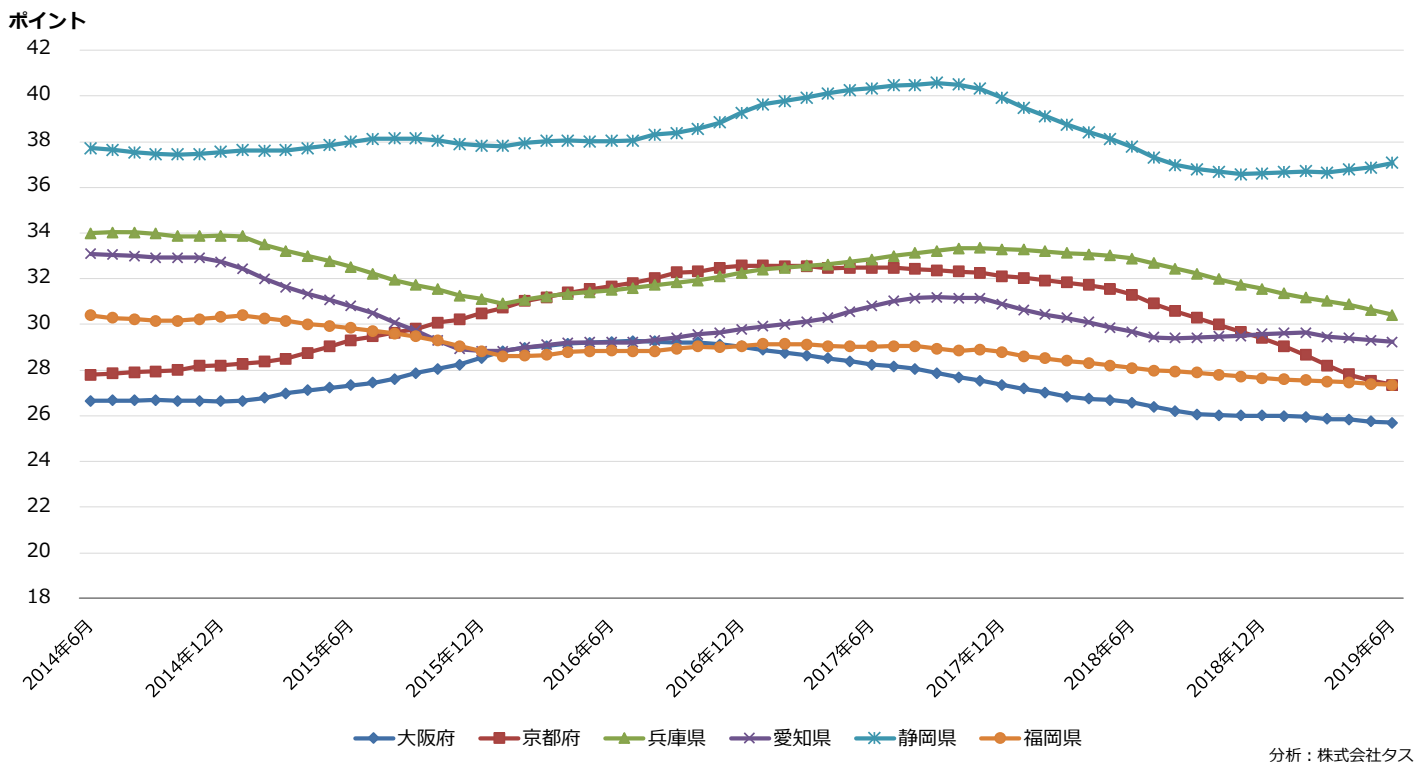
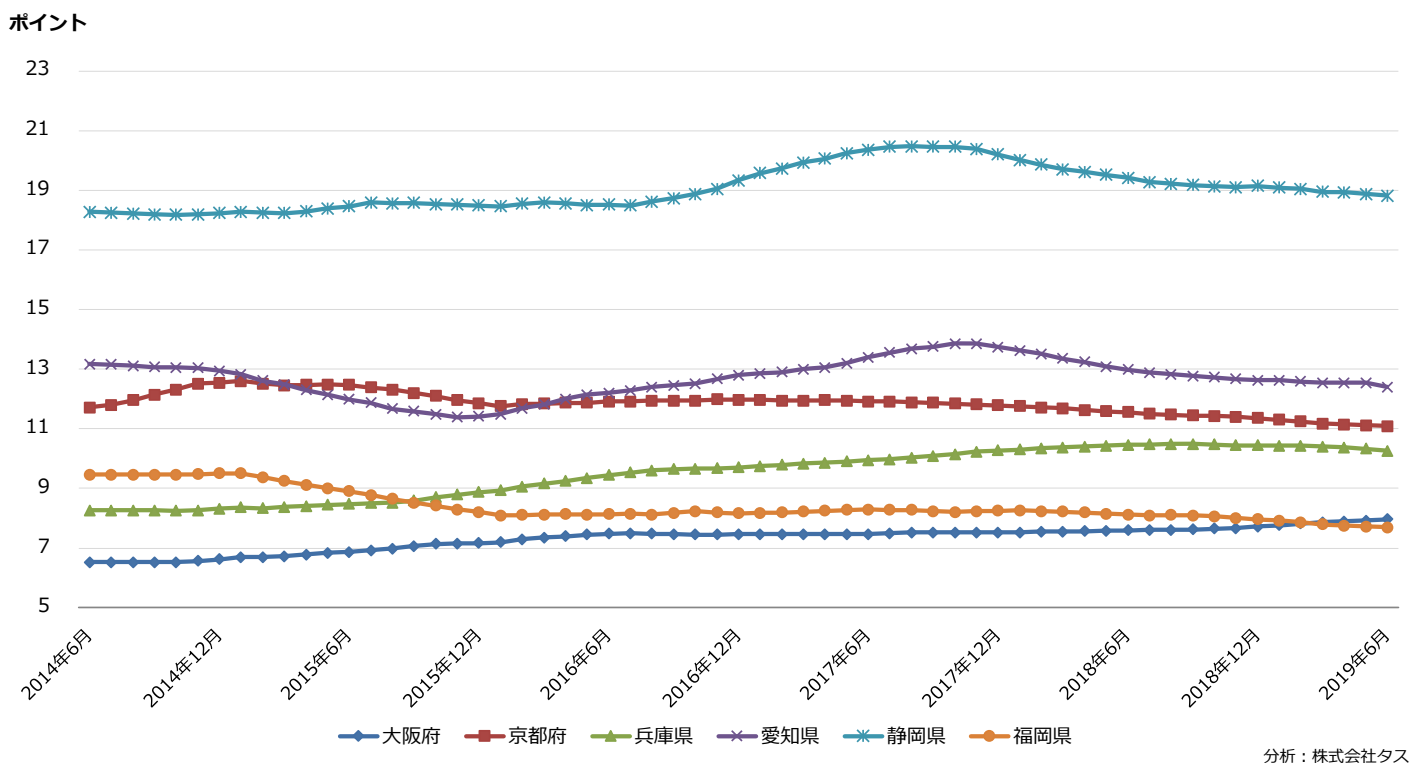


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 東京圏に一極集中する日本人、分散する外国人

内閣府は、2014年にまち・ひと・しごと創生本部を設置し、

- ①「東京一極集中」を是正する、
- ②若い世代の就労・結婚・子育ての希望を実現する、
- ③地域の特性に即して地域課題を解決する、

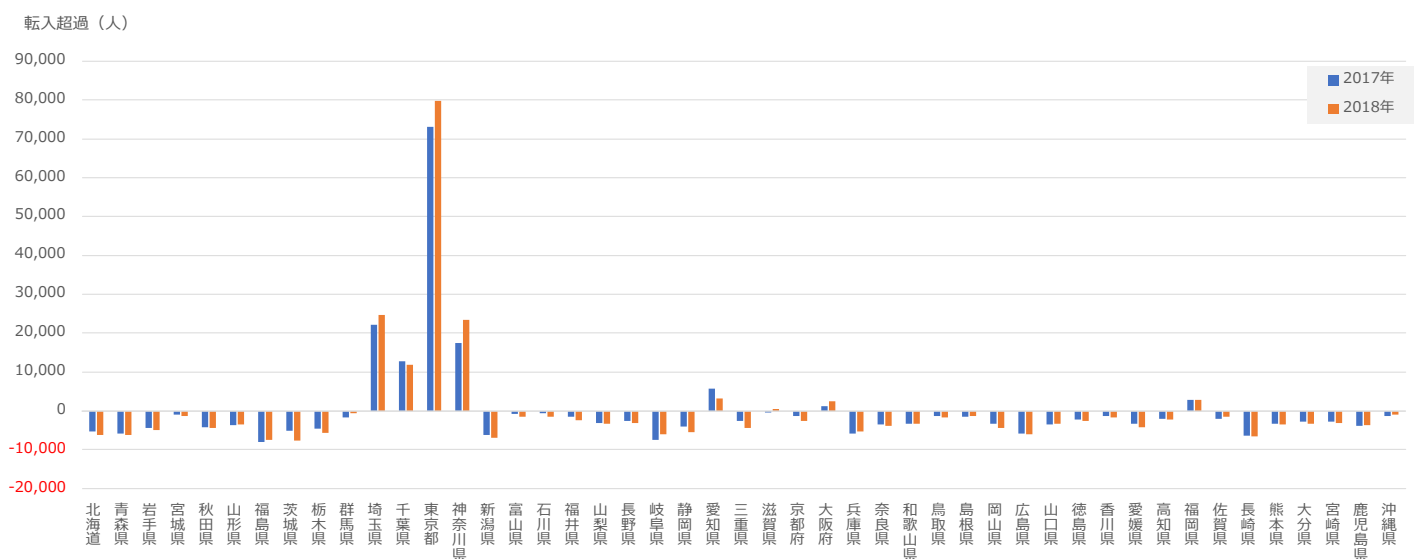
という視点から取り組みを行っています。これらの取り組みにも係わらず、現時点では人口の流れに変化が見られません。

総務省が取りまとめた「住民基本台帳人口移動報告 2018年結果」によると、外国人を含む移動で2018年に転入超過となったのは、東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府、滋賀県の8都府県（超過数が多い順）のみです。これを日本人のみの移動者に限ると転入超過となったのは東京都、埼玉県、神奈川県、千葉県、愛知県、福岡県、大阪府の7都府県（超過数が多い順）となります（図-7）。

外国人を含む転入超過総人数148,666人に対し東京圏（埼玉県、千葉県、東京都、神奈川県）の占める割合は約94%の139,868人と東京圏への集中が顕著です。なかでも東京都の占める割合は79,844人と転入超過総人数の約53%を占めています。さらに東京都の転入超過総人数のうち約76%の60,909人を東京23区が占めており、東京圏でも特に東京23区への一極集中が継続していることがわかります。

三大都市圏（東京圏、名古屋圏、大阪圏）の比較でも、2018年度は、名古屋圏が▲7,376人の転入超過（7,376人の転出超過、以下同じ）、大阪圏が▲9,438人の転入超過であり、東京圏の独り勝ちとなっています。ただし、名古屋圏では名古屋市が1,868人の転入超過、大阪圏では大阪市が12,081人の転入超過であり、名古屋圏、大阪圏共に経済の中心地に人口が集中しつつあります。特に大阪府の転入超過が2,388人であることから、大阪市以外の大阪府からは大量の人口が流出していることとなります。

図-7 外国人を含む各都道府県の転入超過数

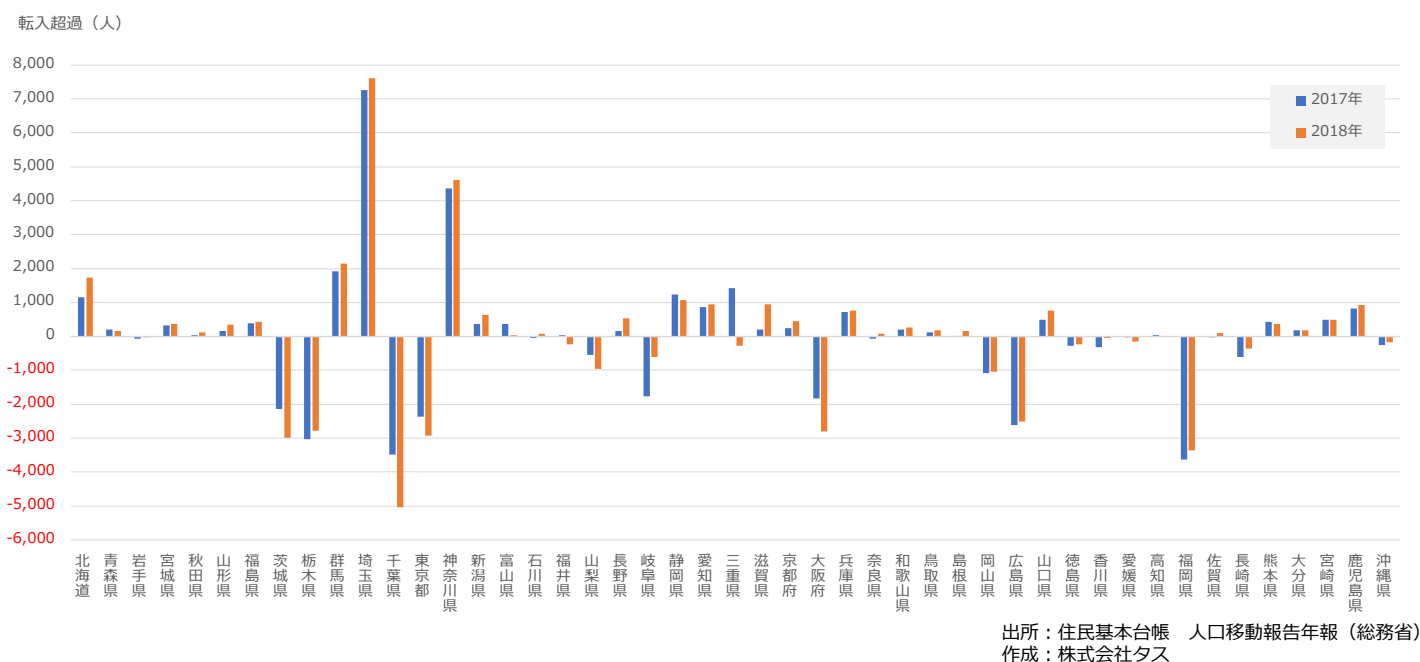


出所：住民基本台帳 人口移動報告年報（総務省）
作成：株式会社タス

ただし、人口移動を外国人だけに限ると様相が変わってきます。2018年の外国人移動者が転入超過となっているのは29都道府県に上ります（図－8）。興味深いのは、日本人・外国人を含めた人口移動で転入超過となっている東京都や千葉県、大阪府、福岡県等において外国人が転出超過になっていることです。大都市でも東京23区、名古屋市、大阪市、福岡市では外国人が転出超過となっています。

このように、東京圏に一極集中している日本人に対し、外国人は分散傾向にあり、政府が目指している人口の地方分散に外国人が一役買っていることがわかります。

図－8 外国人のみ各都道府県の転入超過数



総務省の住民基本台帳に基づく人口、人口動態及び世帯数によると、全国の人口は2019年1月1日現在で127,443,563人と5年間で▲994,450人です。日本人のみ人口は5年間に▲1,658,270人で、5年前（2014年1月1日）には▲244,014人であった前年比増加幅は、2019年1月1日には▲433,239人まで拡大しています。

一方、外国人のみ人口は5年間に+663,820人です。特に2016年は+148,959人、2017年は+174,228人、2018年は+169,534人と増加幅が大きく、日本人人口の減少を補っています。

	2019年1月1日現在	2014年1月1日現在	5年間増減
日本の人口	127,443,563	128,438,013	▲ 994,450
日本人のみ	124,776,364	126,434,634	▲ 1,658,270
外国人のみ	2,667,199	2,003,379	663,820

2019年4月に「出入国管理及び難民認定法（いわゆる入管法）」の改正が施行されました。これにより日本に居住する外国人が増加することが予測されますので、人口移動にも影響が現れると考えられます。そしてその影響は賃貸住宅市場にも及ぶと思われることから、今後の外国人の移動には注意が必要です。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

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。

●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。

【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。