

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2019年10月

October 2019

1. 2019年8月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2019年8月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 沈みゆく首都圏の賃貸住宅市場

1. 2019年8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)	13.06	12.88	14.21	16.44	15.96	16.80
募集期間 (ヶ月)	2.74	2.65	3.28	3.77	3.06	3.34
更新確率 (%)	39.42	39.73	37.38	36.55	44.82	43.99
中途解約確率(%)	41.96	40.37	50.09	49.62	43.27	42.24

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.03、前年同月比▲0.37、東京23区が前月比+0.04、前年同月比▲0.04、東京市部が前月比▲0.17、前年同月比▲3.32です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.06、前年同月比▲0.17、東京23区が前月比+0.09、前年同月比+0.06、東京市部が前月比▲0.21、前年同月比▲2.32です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.47、前年同月比▲3.65、東京23区が前月比▲0.56、前年同月比▲3.02、東京市部が前月比▲0.34、前年同月比▲5.55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：21.42%、東京23区：18.71%、東京市部：33.26%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.04、東京23区が前月比+0.08、東京市部が前月比▲0.13です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.29、中途解約確率が同▲0.06、東京市部は更新確率が前月比▲0.51、中途解約確率が同+1.15です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.10、前年同月比+0.02です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.57です。
アパート系は、前月比▲0.04、前年同月比+1.30です。なお、アパート率は56.98%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比▲0.66、中途解約確率は前月比+0.30です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.20、前年同月比▲0.78です。マンション系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.66です。
アパート系は、前月比▲0.41、前年同月比▲1.93です。なお、アパート率は48.60%です。
- 募集期間は前月比▲0.12です。
- 更新確率は前月比▲0.83、中途解約確率は前月比+1.56です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.74です。マンション系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.38です。
アパート系は、前月比+0.64、前年同月比+0.02です。なお、アパート率は41.22%です。
- 募集期間は前月比+0.08です。
- 更新確率は前月比±0.00、中途解約確率は前月比+1.67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

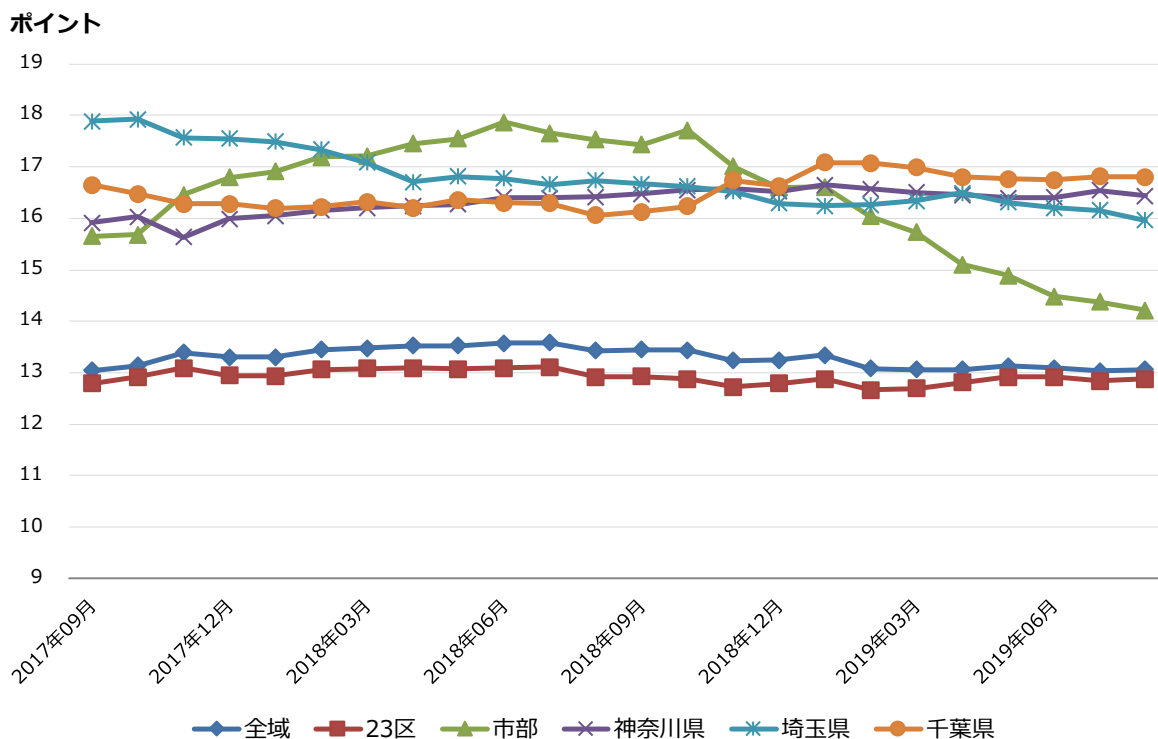
[2] 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[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2019年6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
2019年07月	13.03	12.84	14.38	16.54	16.16	16.81
2019年08月	13.06	12.88	14.21	16.44	15.96	16.80

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

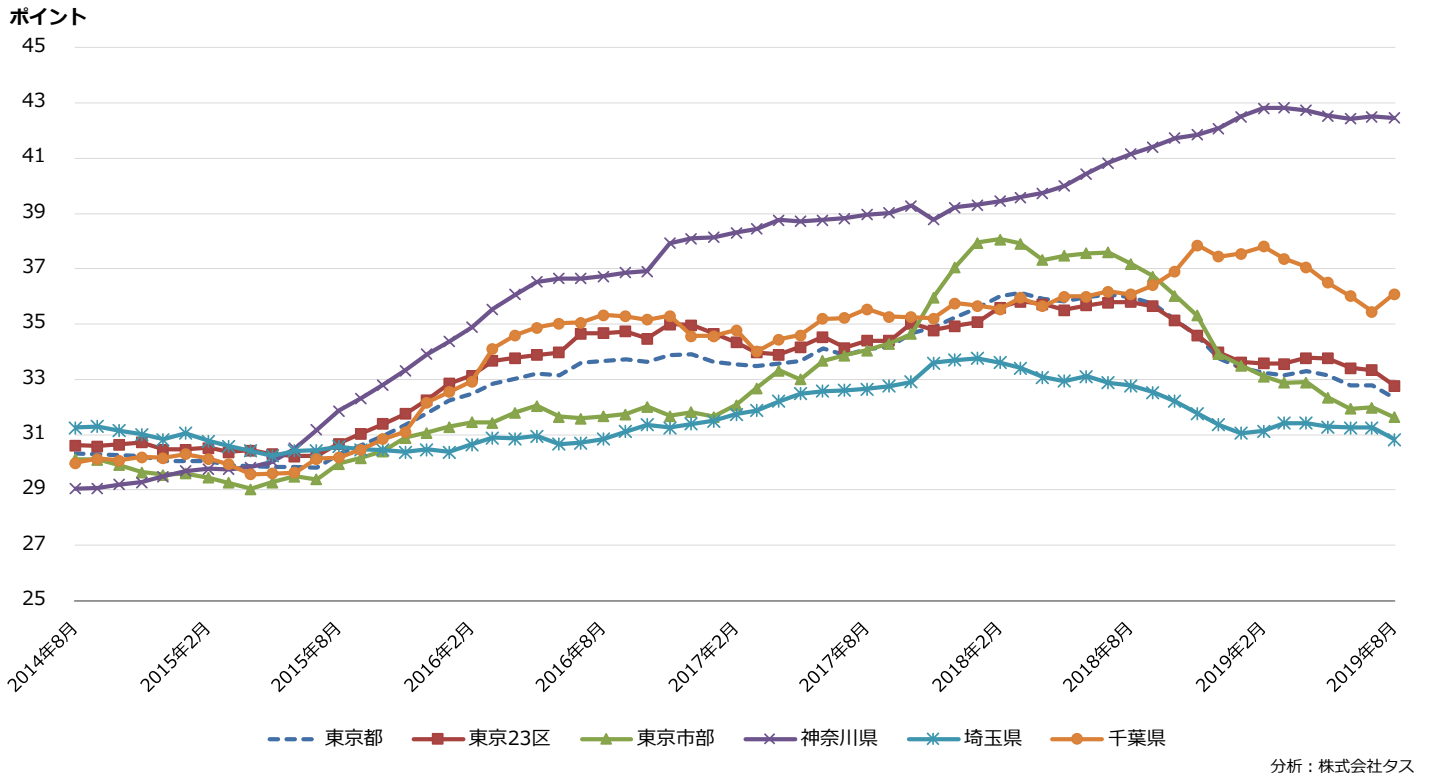
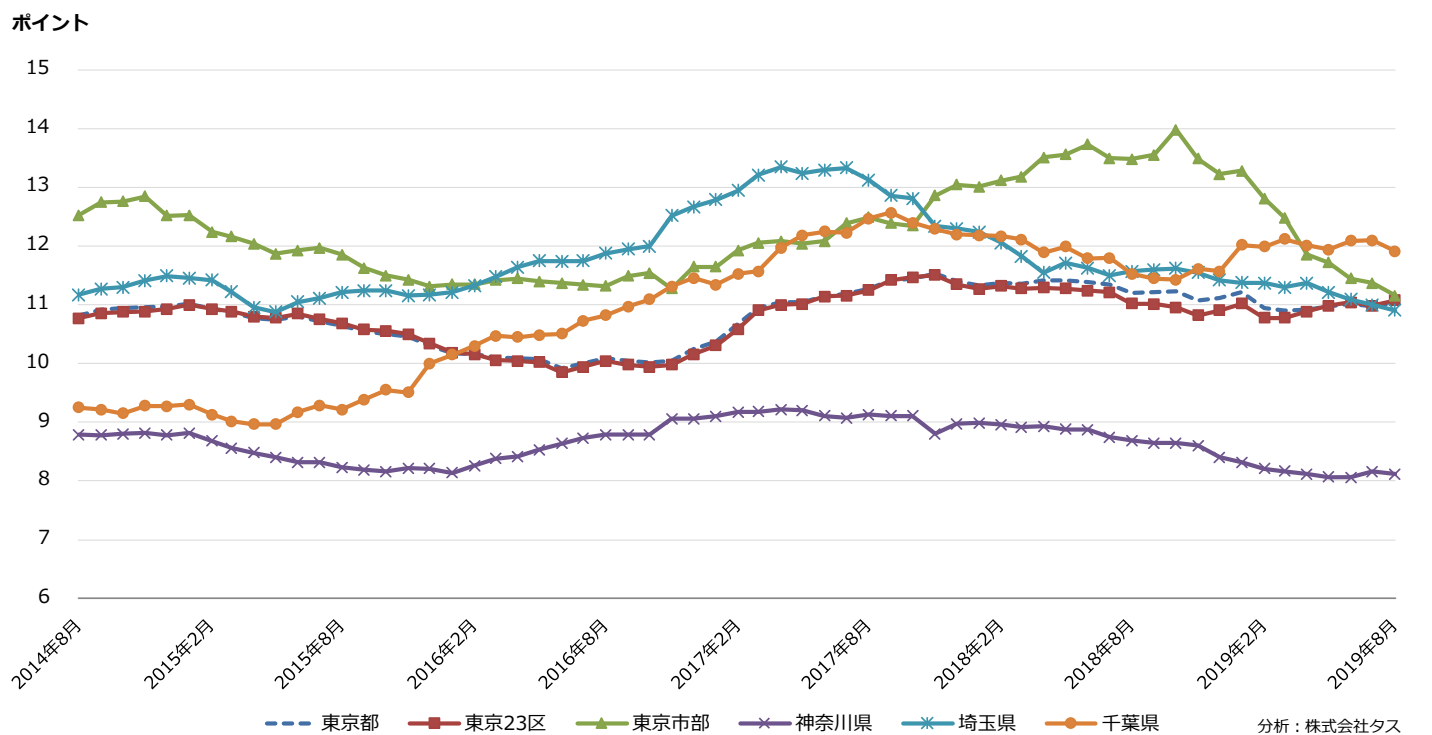


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2019年8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)	9.04	12.73	12.60	14.82	23.63	10.15
募集期間 (ヶ月)	5.28	5.34	6.25	6.61	9.52	5.30
更新確率 (%)	37.80	38.91	45.05	39.76	46.21	46.24
中途解約確率 (%)	50.13	50.41	42.09	47.25	40.17	39.14

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比+0.39です。
マンション系(S造、RC造、SRC造)は、前月比+0.06、前年同月比+0.46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▲0.51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16.37%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.12、中途解約確率は前月比▲0.27です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.76です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.40です。
アパート系は、前月比▲0.07、前年同月比▲3.33です。なお、アパート率は21.86%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比▲1.73、中途解約確率は前月比+1.79です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲0.65です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.32です。
アパート系は、前月比▲0.15、前年同月比▲2.38です。なお、アパート率は30.13%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+0.73、中途解約確率は前月比▲0.71です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比▲0.64です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比▲0.69です。
アパート系は、前月比▲0.15、前年同月比▲0.33です。なお、アパート率は28.66%です。
- 募集期間は前月比▲0.10です。
- 更新確率は前月比▲0.70、中途解約確率は前月比+0.99です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.16です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.48です。
アパート系は、前月比+0.11、前年同月比▲0.37です。なお、アパート率は38.66%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比+0.15、中途解約確率は前月比+0.62です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、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▲0.48です。
アパート系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.61です。なお、アパート率は33.80%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.74、中途解約確率は前月比▲1.05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

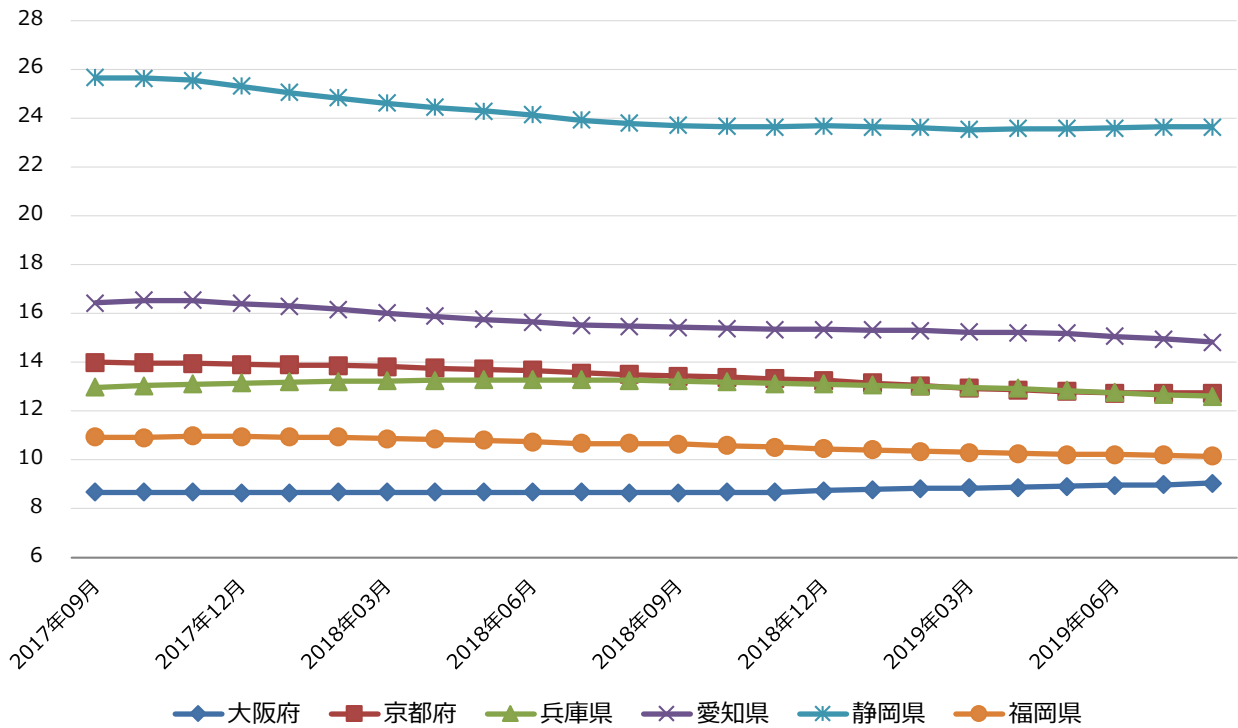
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

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2019年6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



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2019年07月	8.98	12.73	12.67	14.94	23.63	10.18
2019年08月	9.04	12.73	12.60	14.82	23.63	10.15

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

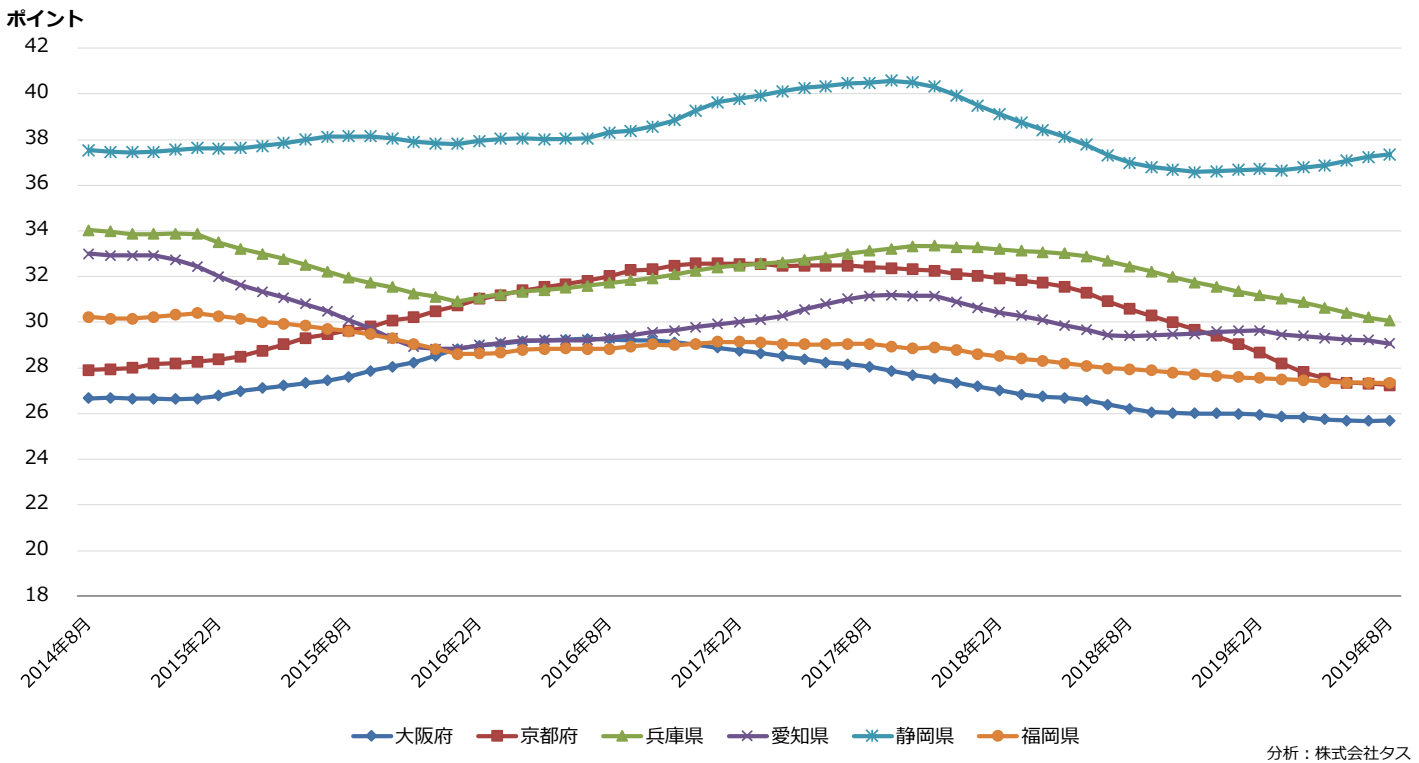
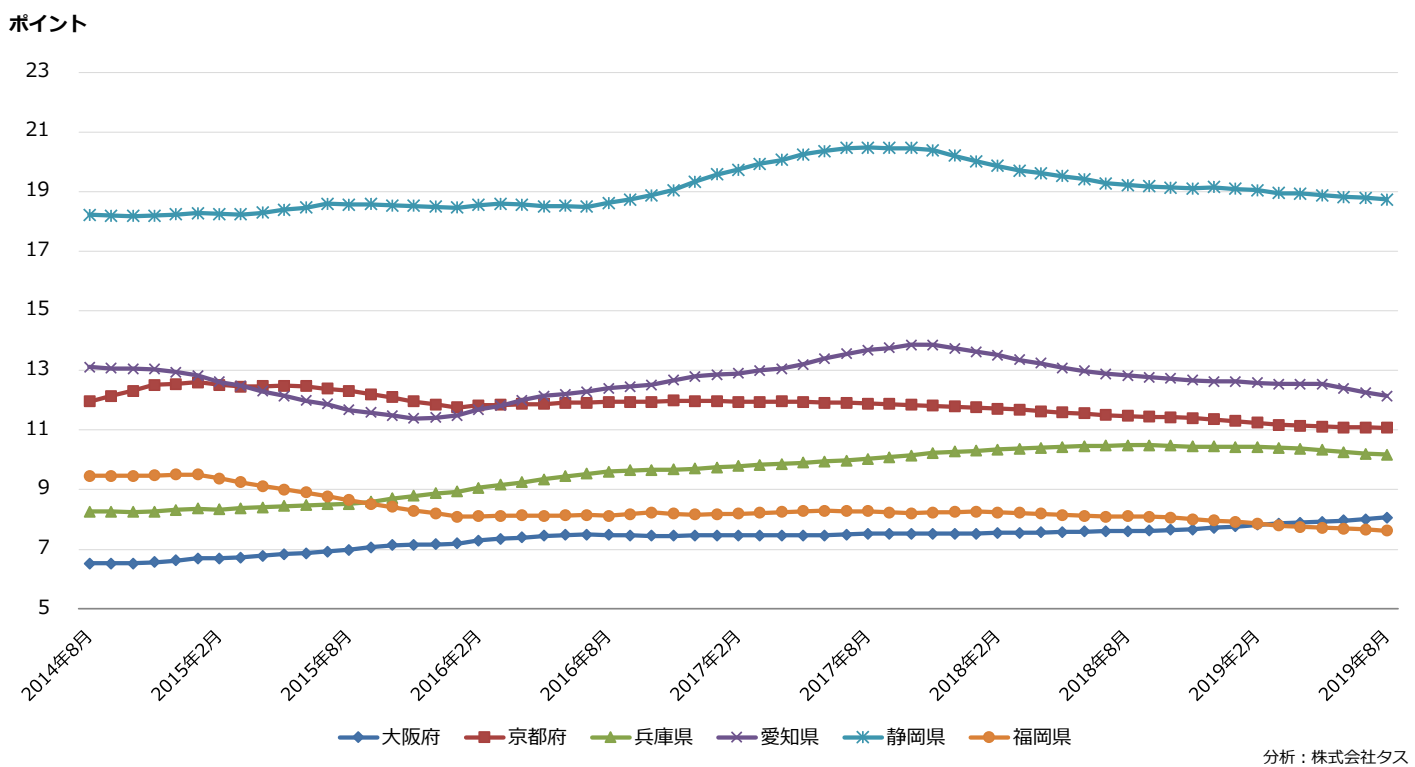


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



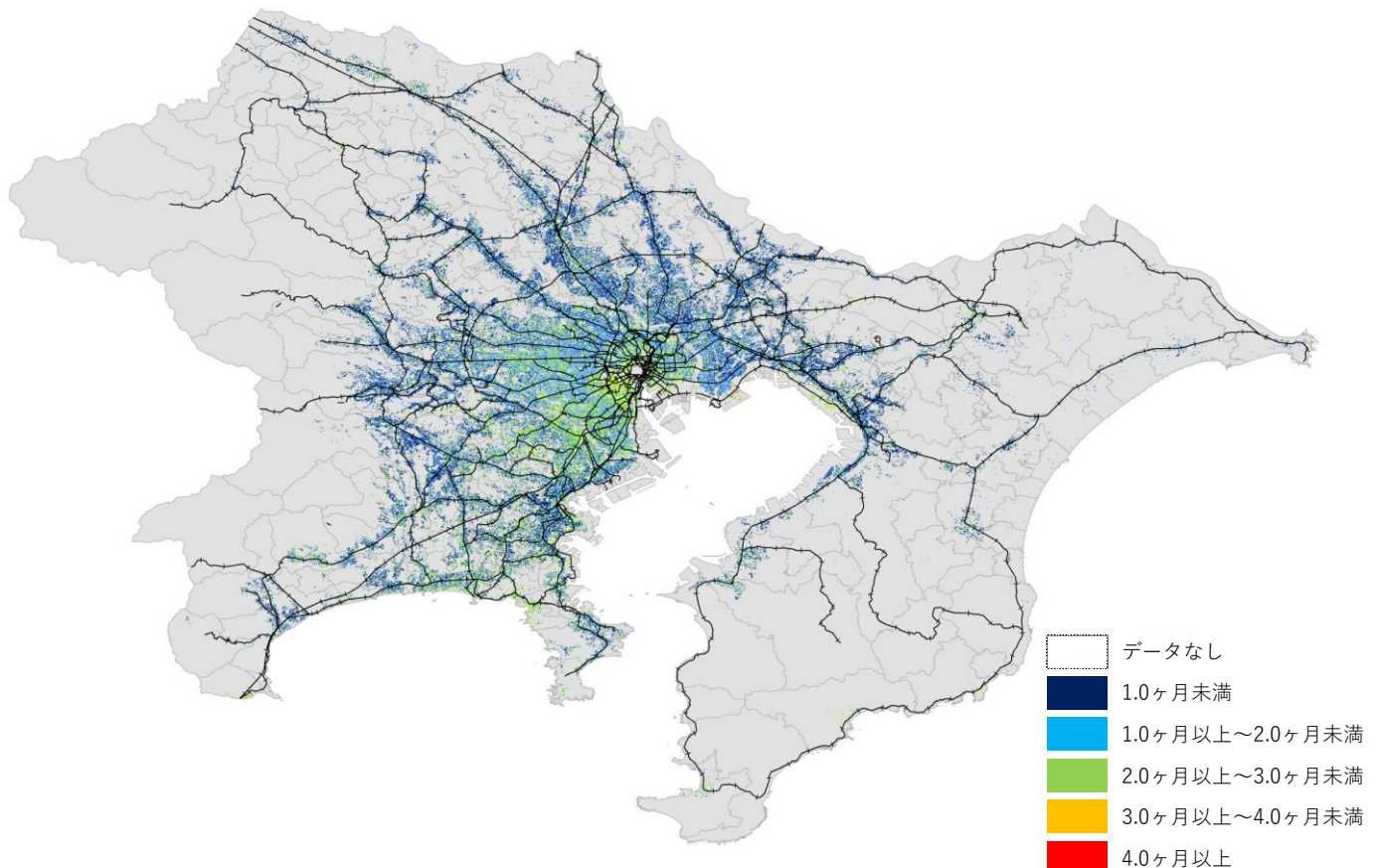
3. 沈みゆく首都圏の賃貸住宅市場

以前は、首都圏で賃貸住宅に入居する際には、敷金・礼金を支払うのが一般的でした。筆者が社会人になったころは、敷金2か月、礼金2か月が相場だったと記憶しています。このようなシステムは賃貸住宅の供給が増加する需要に多いつかなかった時代、家主がテナントを選択できる「貸し手市場」であったことから成立していました。ところが、バブル期、ミニバブル期、2014年～2018年にかけての賃貸住宅の大量供給により首都圏の賃貸住宅ストックは積み上がり、現在では供給過多になっています。さらに、若年層を中心とした人口の都心回帰も進んでいるため、特に郊外部では賃貸住宅のテナント確保が困難になってきました。また、首都圏においては、同一の駅の周辺に多くの賃貸住宅が立ち並んでいます。日本の賃貸住宅は、金太郎飴のように間取りごとのレイアウトが似通っているため、賃料や最寄駅からの距離などの住環境が同等であれば、極端な言い方をすると、どの賃貸住宅を選択しても大差ないという状況です。

今や多くの場合、賃貸住宅の選択権はテナント側にあるのです。賃貸住宅市場は「借り手市場」に移行したと言っても過言ではありません。

このような状況下で他の賃貸住宅との差別化を図る場合は、賃貸条件を引き下げるしかありません。ただし、賃料水準の引き下げは、ボディブローのように収益に影響してきますので、まず引き下げるのは一時費用からということになります。これが、テナントの支払う敷金・礼金が引き下げられている背景となります。需要が旺盛で競争力の高い地域であれば、敷金・礼金のレベルをそれほど引き下げなくともテナントを確保することが可能です。一方で、供給過剰でテナント確保が非常に困難な地域では、敷金・礼金のレベルを大きく引き下げる必要があります。つまり、敷金・礼金のレベルは市場の強弱を測るバロメーターとなるのです。

図ー7 直近3年間の敷金+礼金メッシュマップ



分析：株式会社タス

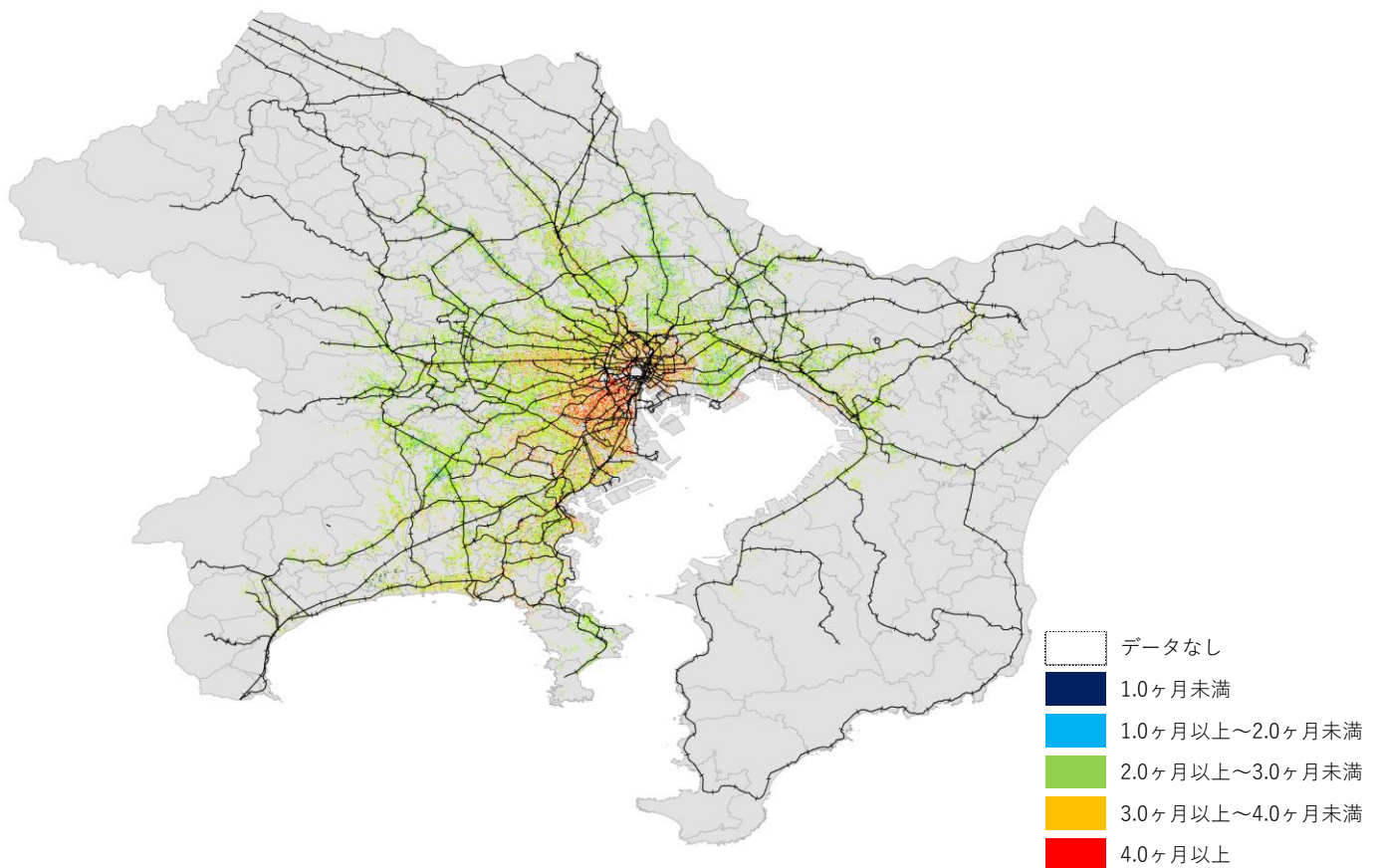
図-7は、直近3年間の賃貸住宅データを用いて、100mメッシュ内の敷金+礼金の月数平均を算出し色分けして作成した首都圏の敷金+礼金メッシュマップです。図-7から、首都圏では全体的に敷金・礼金を受領できなくなってきたことがわかります。また、敷金+礼金が1.0カ月分未満、つまり敷金、礼金がほとんど受領できていないメッシュが集中している（市場が悪化している）地域も読み取れます。東京都では荒川沿いの葛飾区、足立区、江戸川区、2000年以降大量の大学キャンパスが移転した多摩地域、神奈川県では川崎市から横浜市にかけての湾岸沿いの地域と多摩地域、埼玉県ではさいたま市の中心部を除く武蔵野線の外側の地域、千葉県では千葉市の中心部を除く武蔵野線の外側の地域がこれにあたります。これらの地域は需要の減退や供給過剰で市場が傷んでいる可能性が高い地域です。

一方で、山手線の内側、渋谷から下北沢にかけての井の頭線と小田急線に挟まれた地域、中央区、江東区の湾岸部、二子玉川から武蔵小杉にかけての多摩川沿いの地域、荻久保から吉祥寺にかけての中央線沿線では敷金+礼金を2か月分以上受領できている地域が多く、比較的市場が良好であると考えられます。

図-8は、ミニバブル期（2005年～2008年）の賃貸住宅データで作成した首都圏の敷金+礼金メッシュマップです。ミニバブル期には多くの地域で、敷金+礼金を2か月分以上受領できていました。山手線の内側では、敷金+礼金を4ヶ月分以上受領できていた地域も多く存在していました。図-7と図-8を比較すると、首都圏の賃貸住宅市場は、ミニバブル以降に急速に悪化したことがわかります。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

図-8 ミニバブル期（2005年～2008年）の敷金+礼金メッシュマップ



分析：株式会社タス

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。