

# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2020年3月

March 2020

1. 2020年1月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2020年1月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 東京市部で進行する市場淘汰

## 1. 2020年1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)	13.32	13.32	13.18	16.36	16.12	14.98
募集期間 (ヶ月)	2.84	2.80	3.10	3.52	3.28	6.43
更新確率 (%)	40.96	41.07	39.96	35.42	44.69	43.77
中途解約確率(%)	40.32	38.63	48.51	50.10	42.14	42.98

分析：株式会社タス

## ■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.14、前年同月比▲0.02、東京23区が前月比+0.18、前年同月比+0.44、東京市部が前月比▲0.17、前年同月比▲3.43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+0.20、東京23区が前月比+0.23、前年同月比+0.69、東京市部が前月比▲0.21、前年同月比▲3.22です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.19、前年同月比▲1.80、東京23区が前月比▲0.23、前年同月比▲1.76、東京市部が前月比▲0.36、前年同月比▲2.62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：21.80%、東京23区：18.94%、東京市部：33.89%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+0.05です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.63、中途解約確率が同▲0.17、東京市部は更新確率が前月比+0.07、中途解約確率が同▲0.46です。

## ■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.15、前年同月比▲0.29です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.21です。アパート系は、前月比▲0.37、前年同月比▲0.51です。なお、アパート率は57.93%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.61、中途解約確率は前月比▲0.25です。

## ■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.13、前年同月比▲0.12です。マンション系は、前月比▲0.20、前年同月比▲0.57です。アパート系は、前月比+0.16、前年同月比+0.22です。なお、アパート率は48.04%です。
- 募集期間は前月比+0.15です。
- 更新確率は前月比▲0.41、中途解約確率は前月比▲0.41です。

## ■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.48、前年同月比▲2.10です。マンション系は、前月比▲0.61、前年同月比▲2.11です。アパート系は、前月比±0.00、前年同月比▲2.32です。なお、アパート率は41.58%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比▲1.22、中途解約確率は前月比+1.28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。

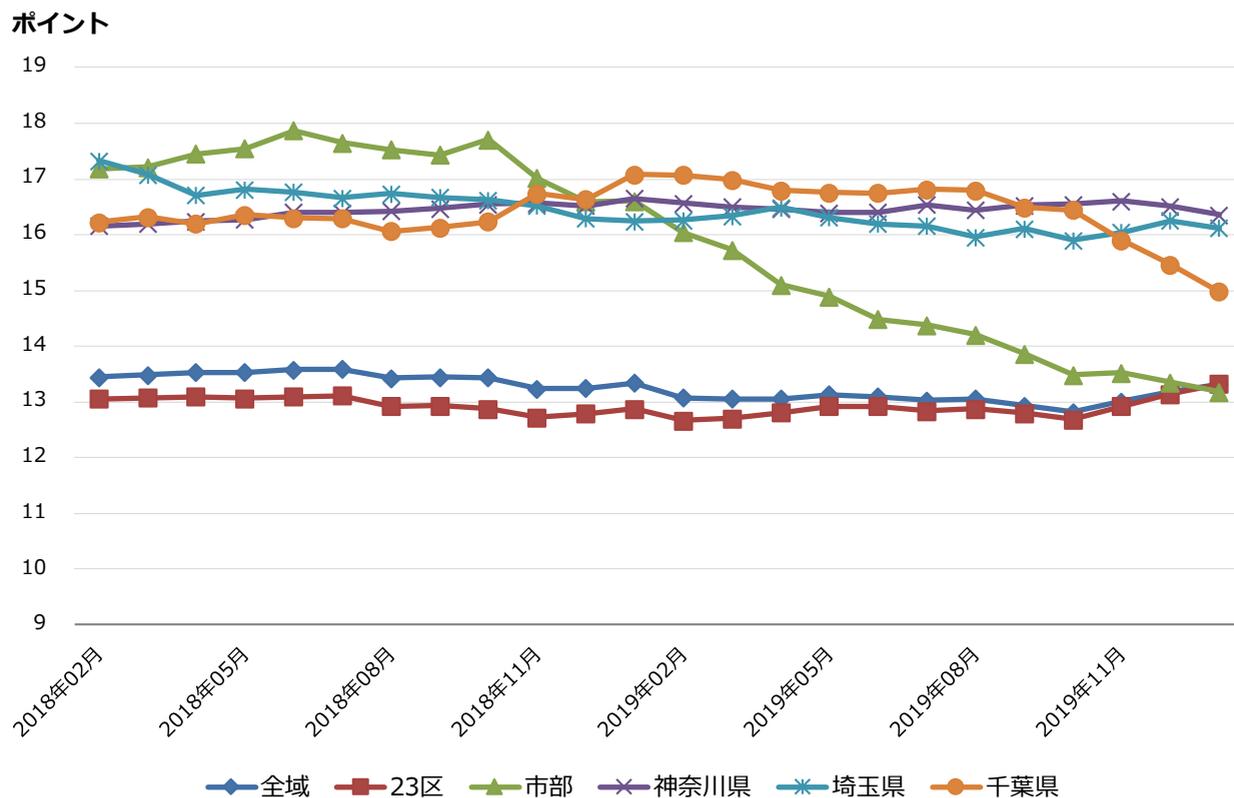
[1] 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）

…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

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

●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。

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			
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
2019年09月	12.93	12.80	13.87	16.53	16.11	16.49
2019年10月	12.82	12.69	13.48	16.55	15.90	16.44
2019年11月	13.01	12.92	13.52	16.61	16.04	15.90
2019年12月	13.18	13.14	13.35	16.51	16.25	15.46
2020年01月	13.32	13.32	13.18	16.36	16.12	14.98

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

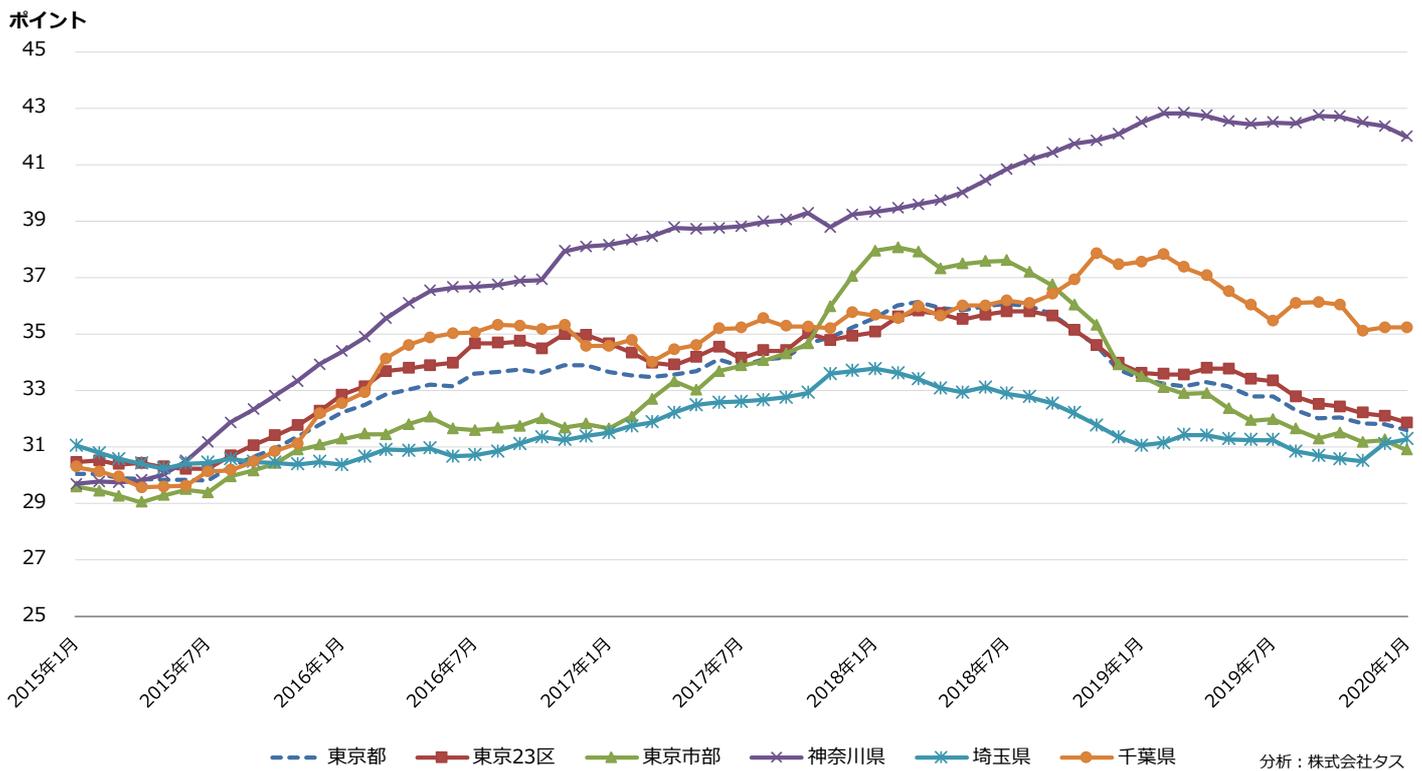
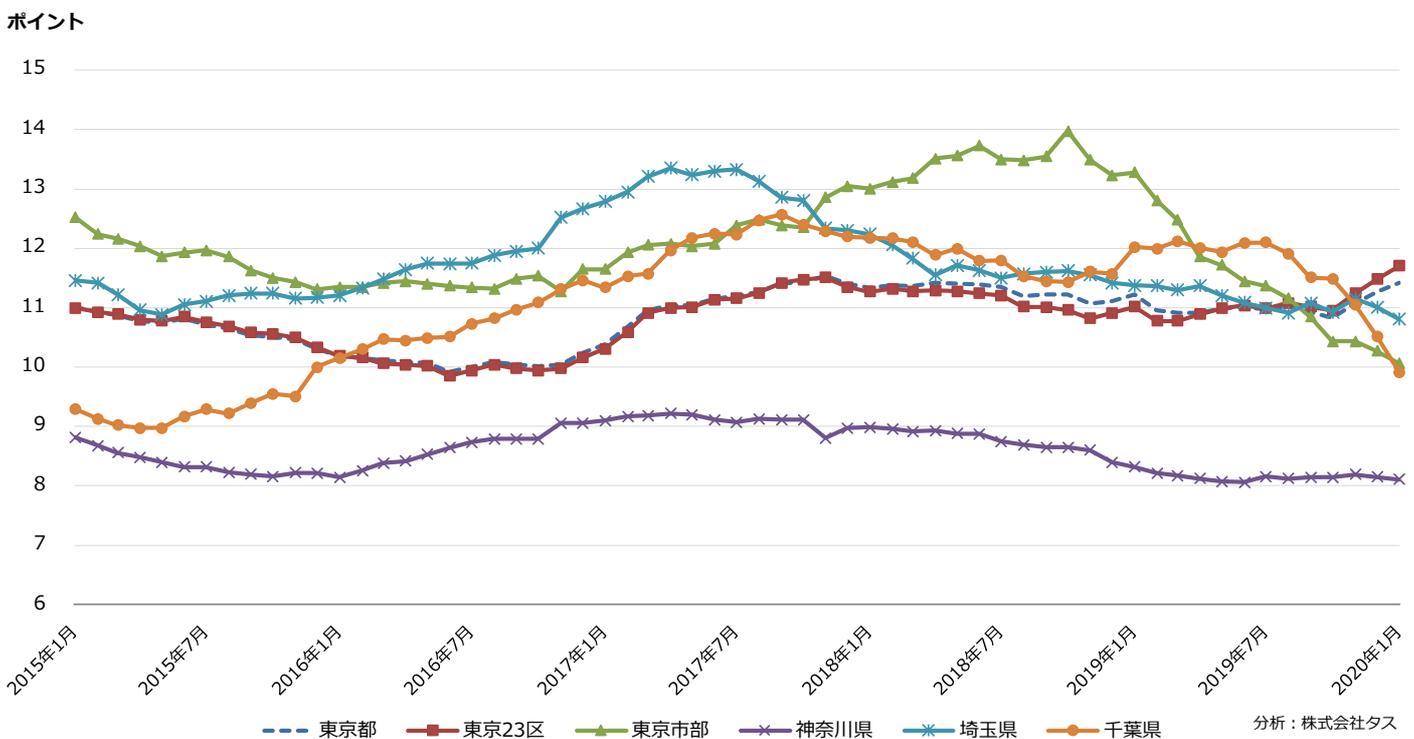


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 2. 2020年1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)	9.19	12.70	12.43	14.76	23.65	10.22
募集期間 (ヶ月)	5.28	4.87	6.13	6.53	9.20	5.18
更新確率 (%)	38.56	36.98	48.00	42.35	46.06	49.53
中途解約確率 (%)	48.97	48.86	39.36	44.79	38.67	35.29

分析：株式会社タス

## ■大阪府

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.42です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.01、前年同月比+0.45です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.52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16.18%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.40、中途解約確率は前月比+0.13です。

## ■京都府

- 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+0.01、前年同月比▲0.23です。  
アパート系は、前月比+0.05、前年同月比▲2.03です。なお、アパート率は21.90%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.08、中途解約確率は前月比▲1.33です。

## ■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比▲0.63です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比▲0.37です。  
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比▲1.72です。なお、アパート率は30.00%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.11、中途解約確率は前月比+0.13です。

## ■愛知県

- 空室率TVIは前月比+0.09、前年同月比▲0.56です。マンション系は、前月比+0.10、前年同月比▲0.56です。  
アパート系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.79です。なお、アパート率は29.08%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.24、中途解約確率は前月比▲0.33です。

## ■静岡県

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.01です。マンション系は、前月比+0.09、前年同月比▲0.40です。  
アパート系は、前月比▲0.21、前年同月比+0.67です。なお、アパート率は39.00%です。
- 募集期間は前月比▲0.25です。
- 更新確率は前月比+0.73、中途解約確率は前月比▲0.53です。

## ■福岡県

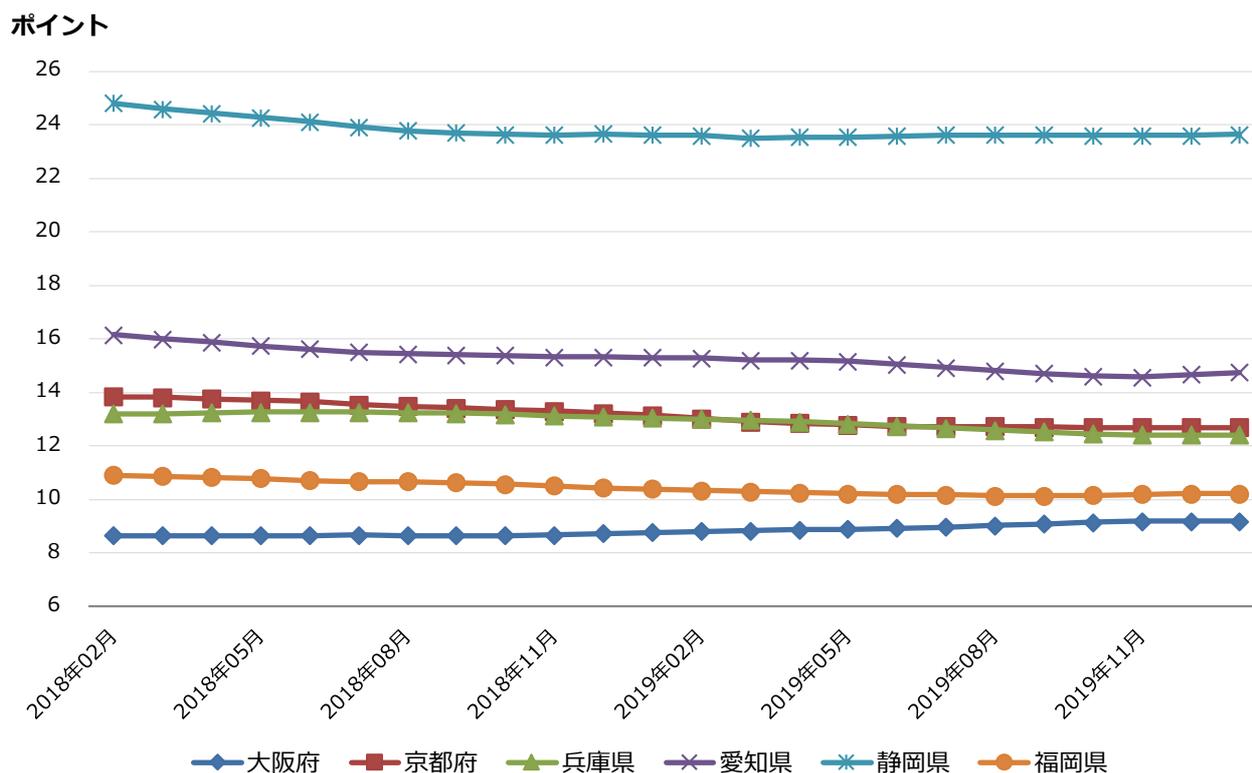
- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.18です。マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.27です。  
アパート系は、前月比+0.03、前年同月比▲0.11です。なお、アパート率は34.09%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+0.59、中途解約確率は前月比▲0.33です。

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

●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。

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）



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2019年09月	9.10	12.71	12.54	14.72	23.64	10.14
2019年10月	9.15	12.70	12.46	14.62	23.62	10.17
2019年11月	9.19	12.69	12.42	14.58	23.62	10.20
2019年12月	9.19	12.69	12.42	14.67	23.62	10.22
2020年01月	9.19	12.70	12.43	14.76	23.65	10.22

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

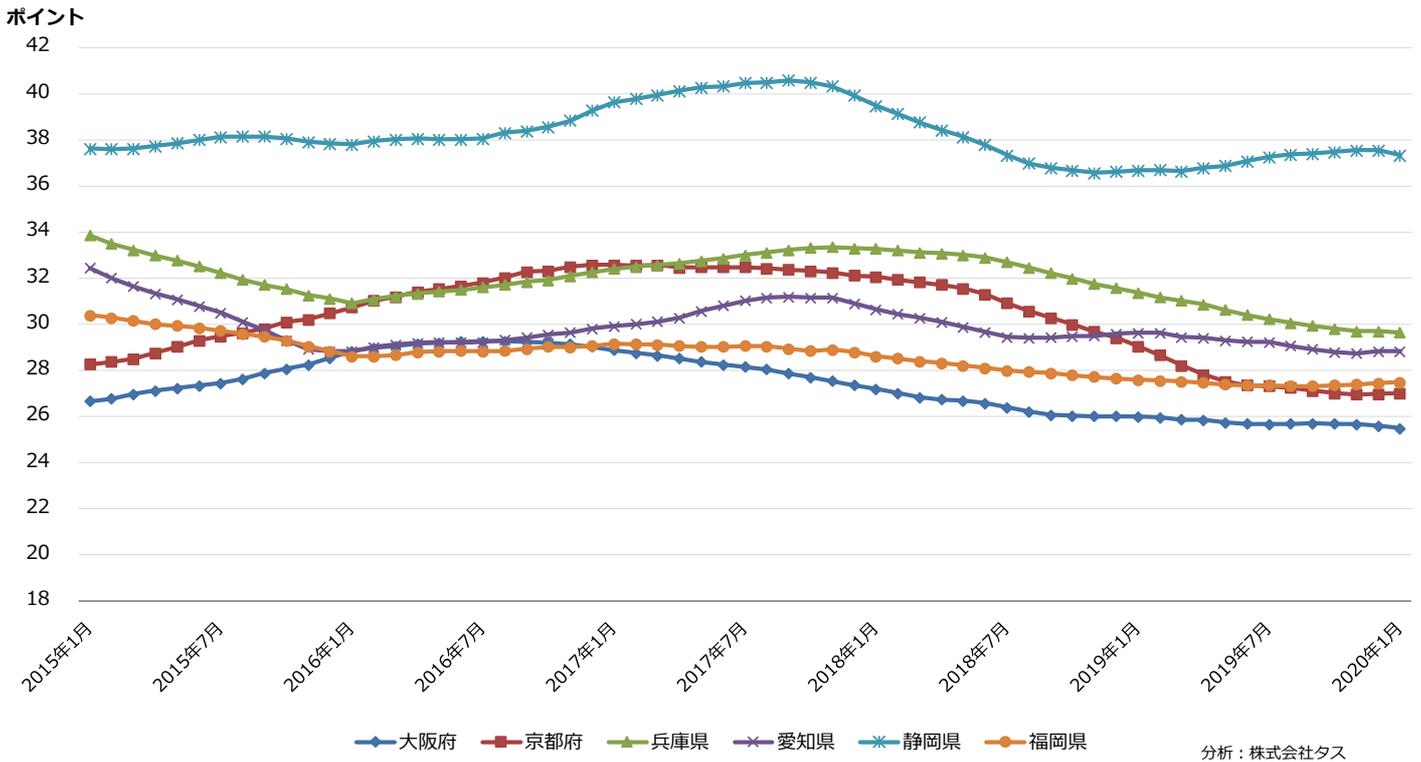
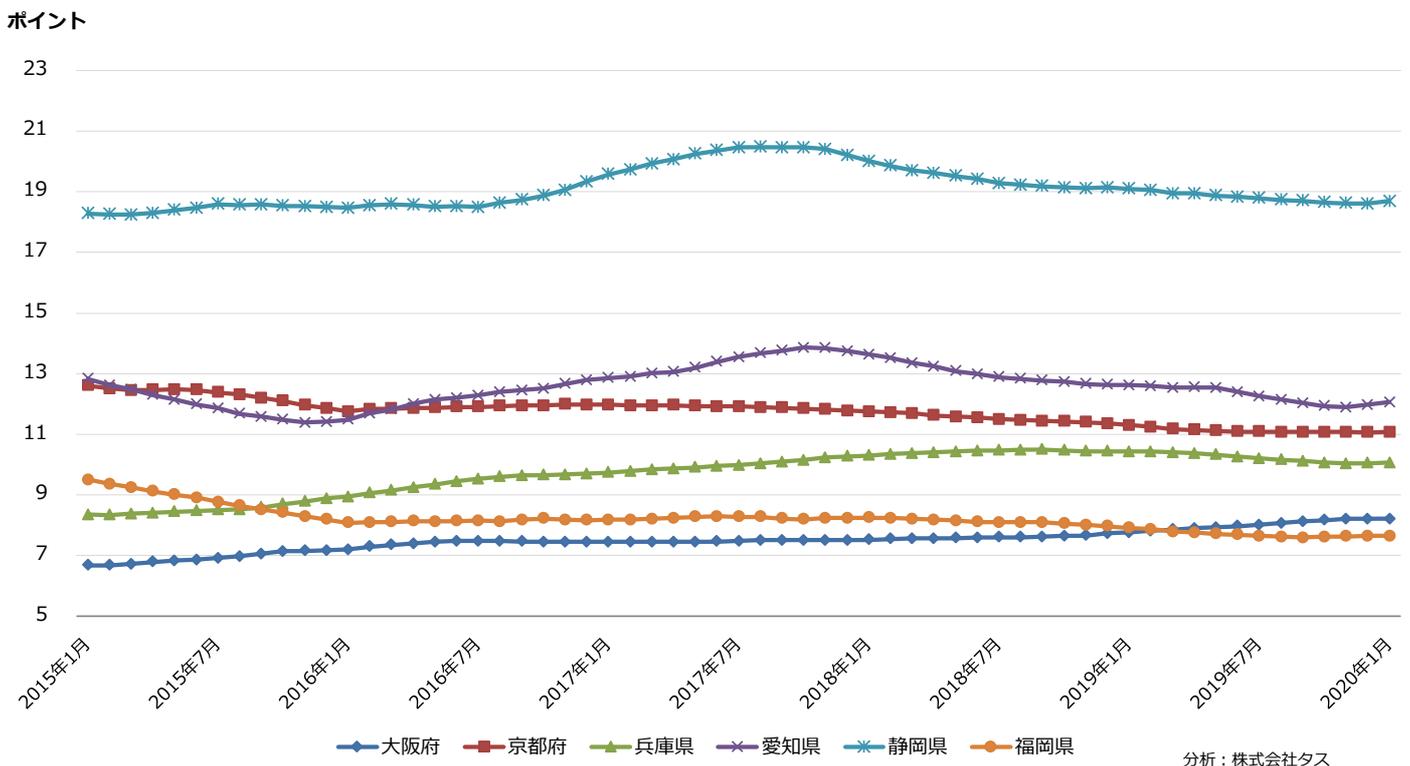


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI

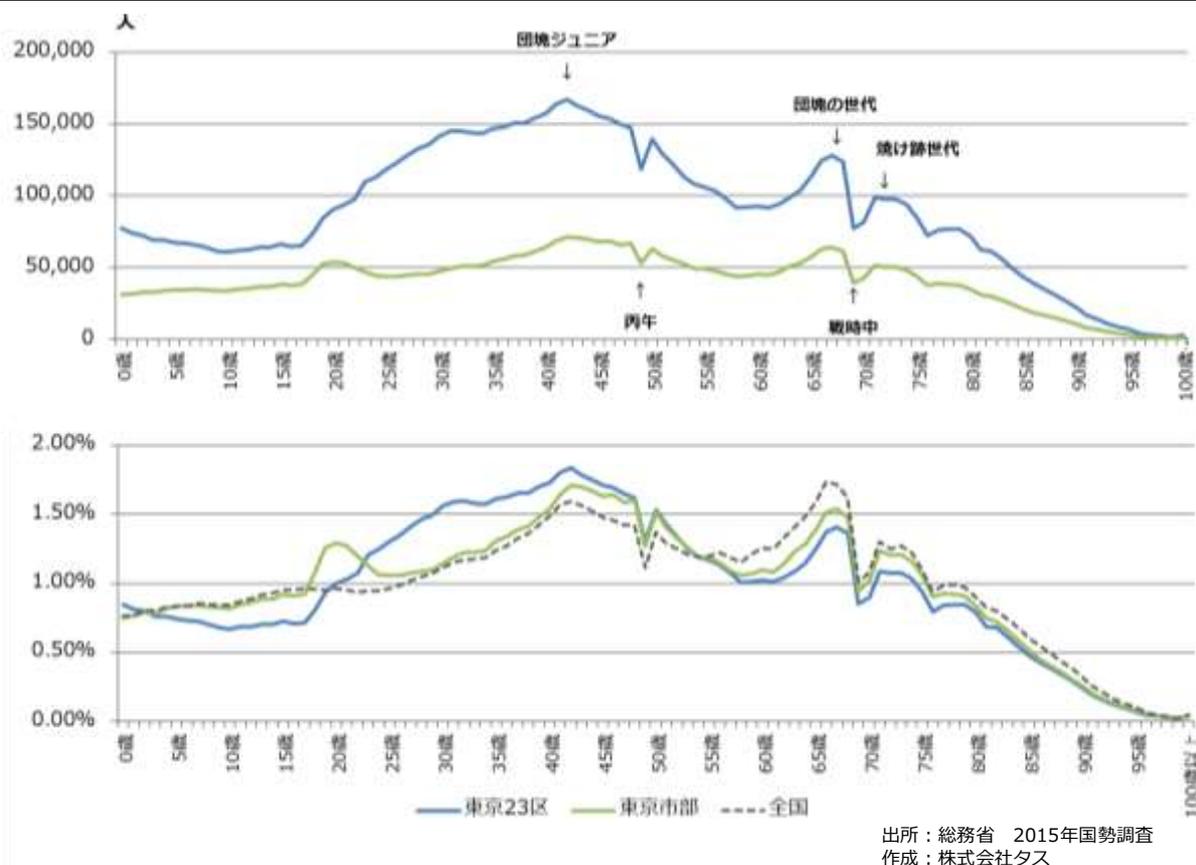


### 3. 東京市部で進行する市場淘汰

東京市部のアパート系空室率TVIは2019年12月時点で前年同月比▲2.67ポイント、マンション系空室率TVIは同▲2.96ポイントと急速に改善しています。 これをもって東京市部の賃貸住宅市場が改善していると考えてよいのでしょうか？ 今回は各種データから東京市部に生じている事象を読み解きます。

図-7に総務省2015年国勢調査から作成した東京都の年齢別人口分布と年齢別人口割合を示します。東京市部においては18歳で人口が増加し、22歳で減少する山が読み取れます。これは大学の入学とともに人口が流入し、卒業とともに流出していることを示しています。高度成長期からバブル景気破綻までの間、東京市部、特に多摩地域に多くの大学がキャンパスを移転したことが要因と考えられます。同様のカーブは同じく大学が集中する京都府等でも観察できます。大学への進学者の出身地は多岐にわたります。このため多摩地域には、実家から通学することができない学生向けに多くの学生向け賃貸住宅（主にワンルームや1Kの単身向け）が建設されてきました。ところが少子高齢化が顕在化したことから、生き残り対策のため、2000年以降にキャンパスを都心に再移転する大学が増加しています。今後も中央大学が2023年～2024年にかけて多摩キャンパスの法学部を文京区や千代田区に移転することを発表しています。（図-8）大学のキャンパス移転は、学生や教職員の移動を伴います。例えば中央大学法学部の学生数は約6,000人と発表されています。仮にこの半分が実家から通学ができない学生とすると、約3,000室分の賃貸住宅需要が消失することになります。このように大学のキャンパス移転は、周辺の賃貸住宅市場に多大なインパクトを与えます。図-9に1990年～2015年の総務省国勢調査から作成した東京市部の民間借家単独世帯、つまり賃貸住宅に居住する世帯の年齢別推移を示します。2000年以降、24歳以下の世帯数が大きく減少しており、大学のキャンパスの都心回帰に伴う賃貸住宅市場へのインパクトの大きさがわかります。この影響で東京市部では2010年から2015年にかけて、民間借家単独世帯数は減少に転じています。そして減少した需要が回復する可能性は非常に低いと考えられます。

図-7 東京都の年齢別人口分布（上）と年齢別人口割合（下）



図－8 都心回帰した大学キャンパス

大学名	移転年	移転元	移転先	大学名	移転年	移転元	移転先
城西大学	2005年	埼玉県坂戸市	東京都千代田区	杏林大学	2009年	東京都八王子市	東京都三鷹市
東洋大学	2005年	埼玉県朝霞市	東京都文京区	國學院大學	2010年	神奈川県横浜市	東京都渋谷区
明星大学	2005年	東京都青梅市	東京都日野市	女子美術大学	2010年	神奈川県相模原市	東京都杉並区
工学院大学	2006年	東京都八王子市	東京都新宿区	帝京科学大学	2010年	山梨県上野原市	東京都足立区
芝浦工業大学	2006年	埼玉県さいたま市	東京都江東区	東京工科大学	2010年	東京都八王子市	東京都大田区
上智大学	2006年	東京都八王子市	東京都新宿区	二松学舎大学	2010年	千葉県柏市	東京都千代田区
共立女子大学	2006年	東京都八王子市	東京都千代田区	青山学院大学	2012年	神奈川県相模原市	東京都渋谷区
上野学園大学	2007年	埼玉県草加市	東京都台東区	東京理科大学	2013年	千葉県野田市	東京都葛飾区
昭和音楽大学	2007年	神奈川県厚木市	神奈川県川崎市	明治大学	2013年	東京都杉並区	東京都中野区
東京家政大学	2007年	埼玉県狭山市	東京都板橋区	大妻女子大学	2014年	東京都多摩市	東京都千代田区
東洋学園大学	2007年	千葉県流山市	東京都文京区	実践女子大学	2014年	東京都日野市	東京都渋谷区
法政大学	2007年	東京都小金井市	東京都千代田区	大妻女子大学	2015年	埼玉県入間市	東京都千代田区
立正大学	2007年	埼玉県熊谷市	東京都品川区	拓殖大学	2015年	東京都八王子市	東京都文京区
跡見学園女子大学	2008年	埼玉県新座市	東京都文京区	東京理科大学	2016年	埼玉県久喜市	東京都千代田区
帝京平成大学	2008年	千葉県市原市	東京都豊島区	杏林大学	2016年	東京都八王子市	東京都三鷹市
東京家政大学	2009年	埼玉県狭山市	東京都板橋区	大妻女子大学	2017年	東京都多摩市	東京都千代田区
東洋大学	2009年	群馬県板倉町	東京都文京区	中央大学法学部	2022年	東京都八王子市	東京都文京区
日本大学	2009年	埼玉県さいたま市	東京都千代田区				

**中央大学は2018年8月30日に法学部の移転を正式決定**

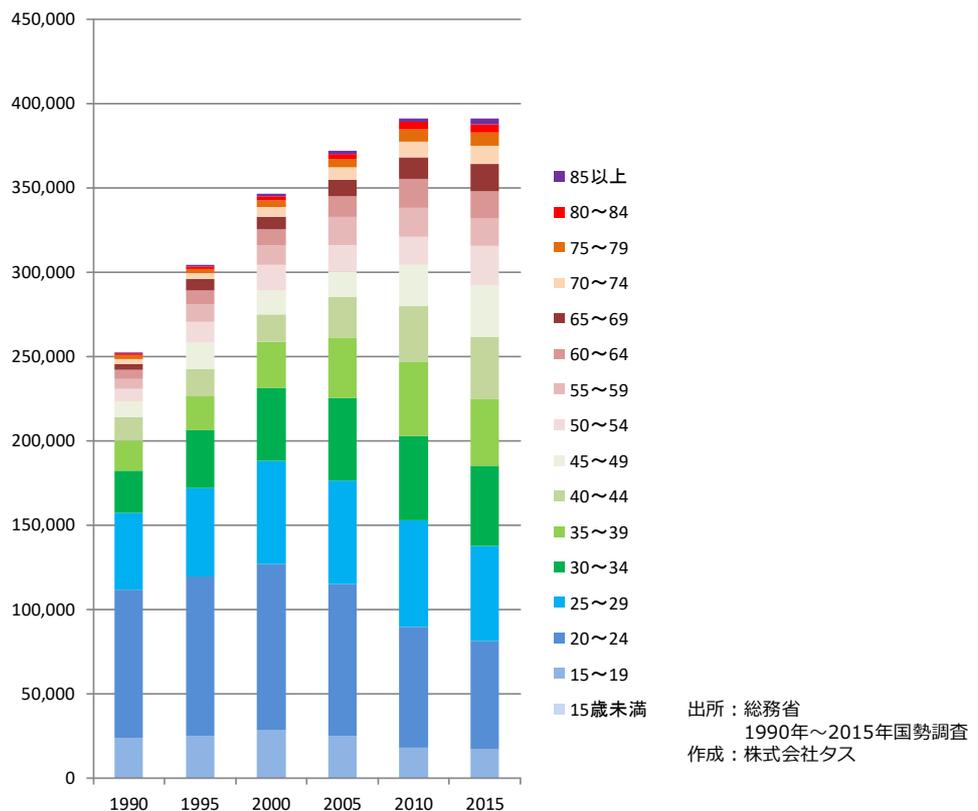
時期：2023年～2024年

移転先：文京区（後樂園）、千代田区（駿河台）

規模：約6,000人（学生のみ）

作成：株式会社タス

図－9 東京市部の民間借家単独世帯の年齢別世帯推移



東京市部においても2015年の相続税改正の影響を受けて、多くの賃貸住宅が新設されています。図-10に住宅情報提供会社のデータから分析した東京市部の新築賃貸住宅の供給状況を示します。上が間取り別の戸数、下が間取り別の割合を示しています。1987年～1993年のバブル景気時に供給の大きな山が、また2003年から2007年にかけてミニバブルに伴う供給の小さな山が観察できます。この図から、東京市部においてはミニバブルの影響が小さかったことが考えられます。単身者向けのワンルーム、1Kの供給割合はバブル時、ミニバブル時、相続税改正後に増加しており、賃貸住宅の供給ブームと呼ばれる時期には単身者向けの賃貸住宅の供給が増加する傾向があります。また東京市部ではワンルームの供給が多かったのはバブル時のみで、その後は1Kの供給が中心であったことがわかります。大学キャンパスの都心回帰が進行し、学生需要が縮小する状況においても、多くの単身者向け賃貸住宅が供給され続けたことがわかります。このため、単身者向け賃貸住宅は供給過剰となっています。図-11に東京市部の間取り別空室率TVI推移、図-12に東京市部の間取り別賃料指数を示します。単身者向け間取りは空室率が高く、また賃料も低水準で推移しています。特に築古物件の多いワンルームは苦戦していることが読み取れます。また、成約物件の平均募集期間は、マンション系については改善傾向が確認できますが、アパート系については長期的に悪化が継続しています。(図-13) 競争が激しい地域でテナントを確保するためには、募集条件を緩める必要があります。しかしながら賃料を減額すると長期的に収益が悪化するため、通常は①礼金削減、②敷金削減、③フリーレント付与、④賃料減額、という順に募集条件を緩めていくことになります。それでもテナント付けが困難になると、オーナーは宅建業者や管理会社に仲介手数料や広告料を支払ってテナント付けを委託する余力がなくなります。これによりこのオーナーの物件は、宅建業者等が掲載する住宅情報提供会社のマッチングサイトから消える(デッドストック化)ことになります。多くの大学キャンパスが移転した多摩地域には、すでに敷金・礼金を受領できなくなっているエリアが増加(図-14)しています。

以上から、東京市部の空室率TVIの急激な改善は、大学キャンパスが移転した多摩地域に所在する単身向け物件で、築古のワンルームなどテナント付けが困難だった物件が市場から退場(デッドストック化)したことが主な要因であると考えられます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図-10 東京市部の間取り別新築賃貸住宅供給状況(上:戸数、下:割合)

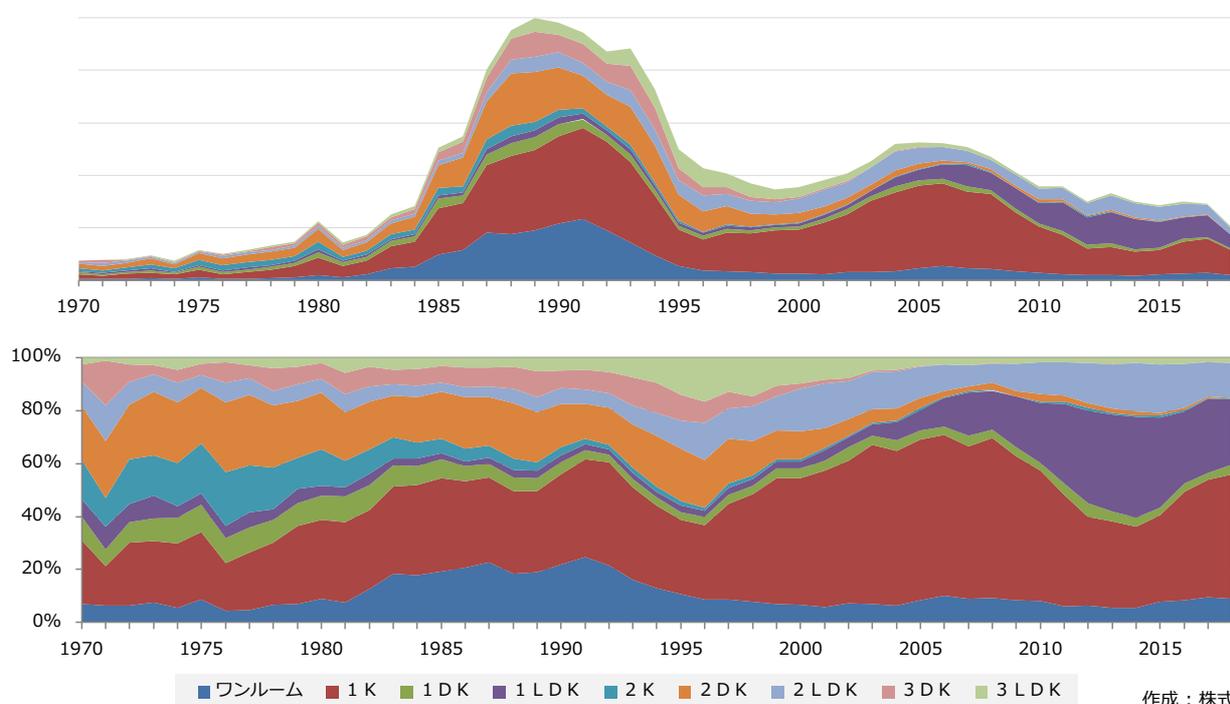


図-1 1 東京市部間取り別空室率TVI推移

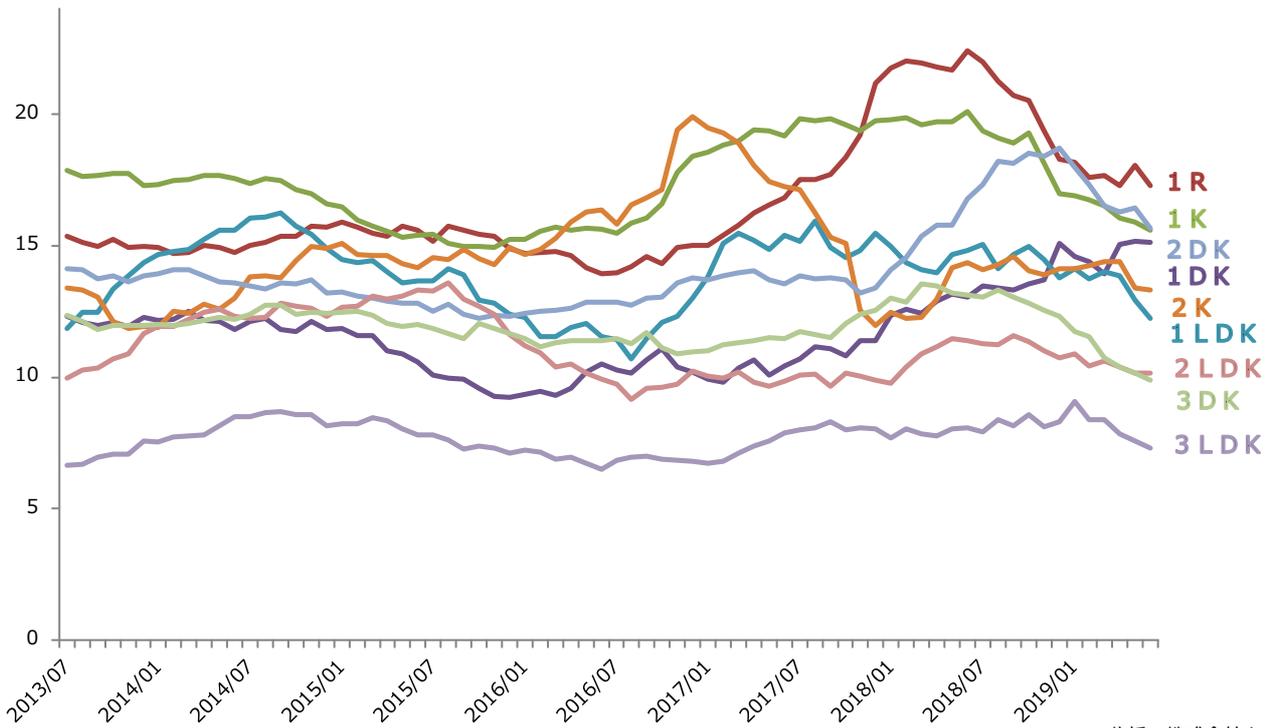


図-1 2 東京市部間取り別賃料指数

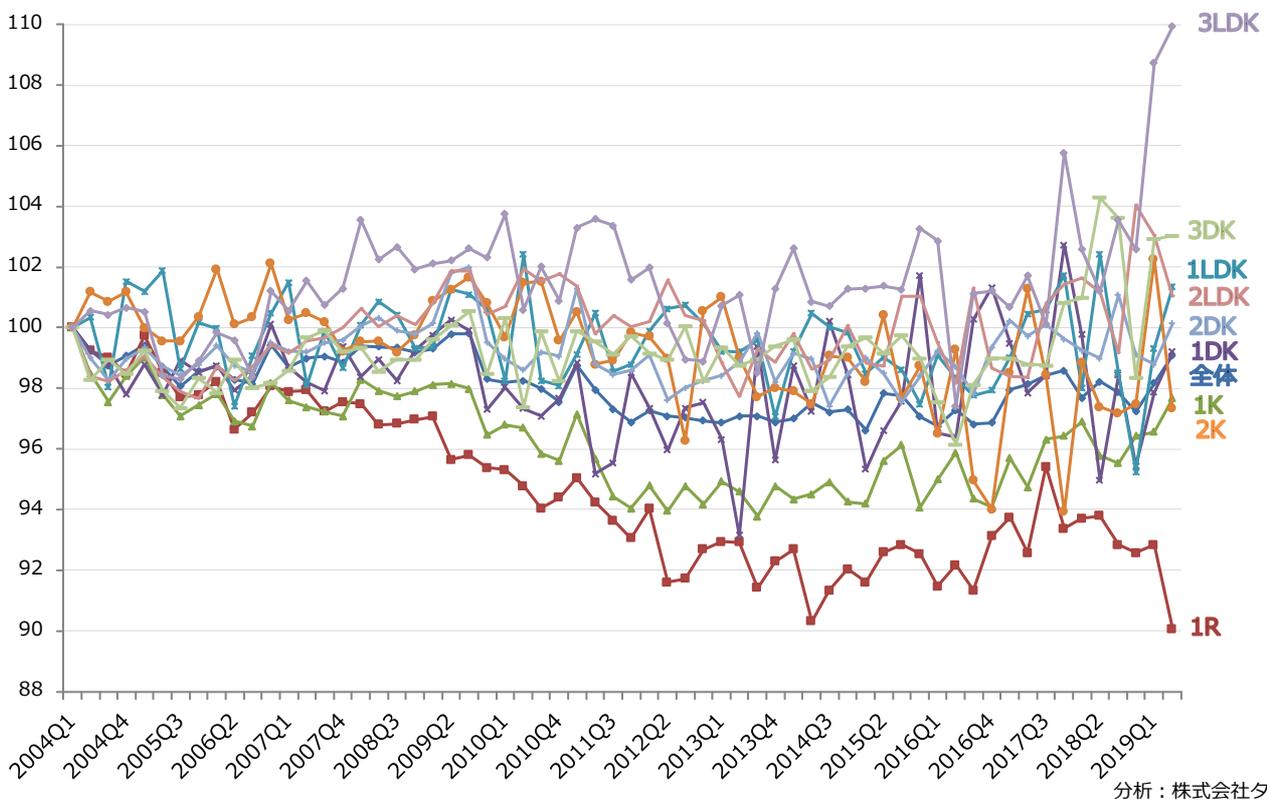


図-13 東京市部募集期間推移

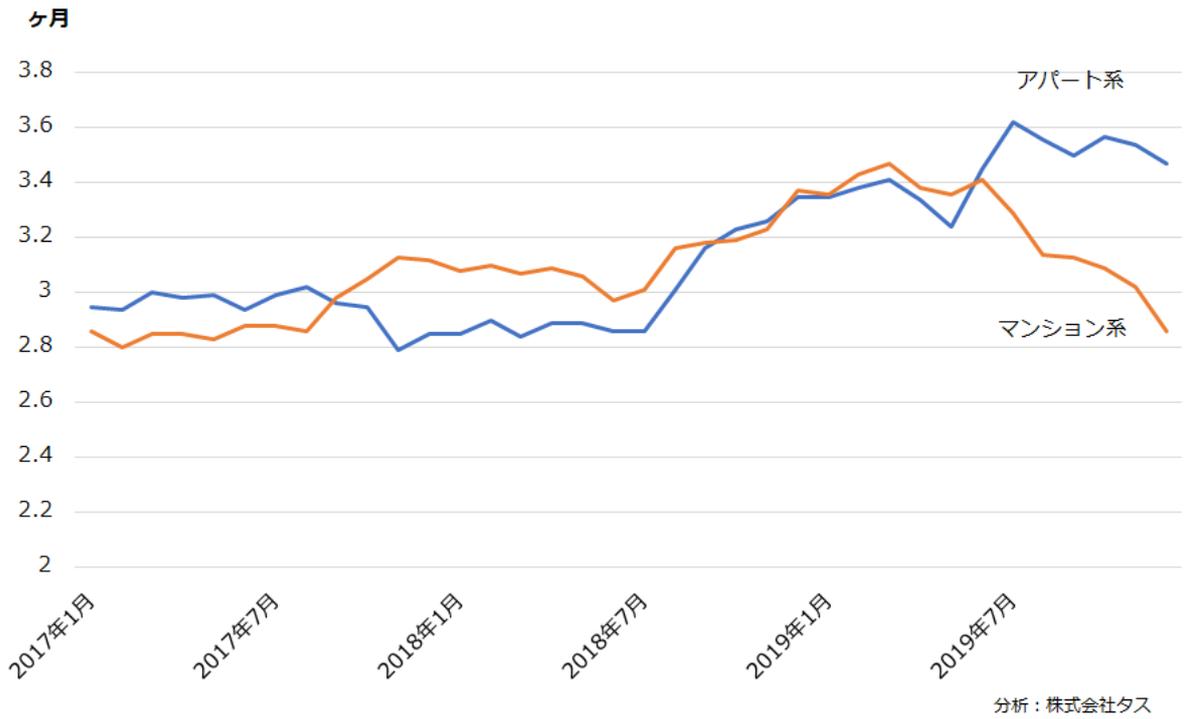
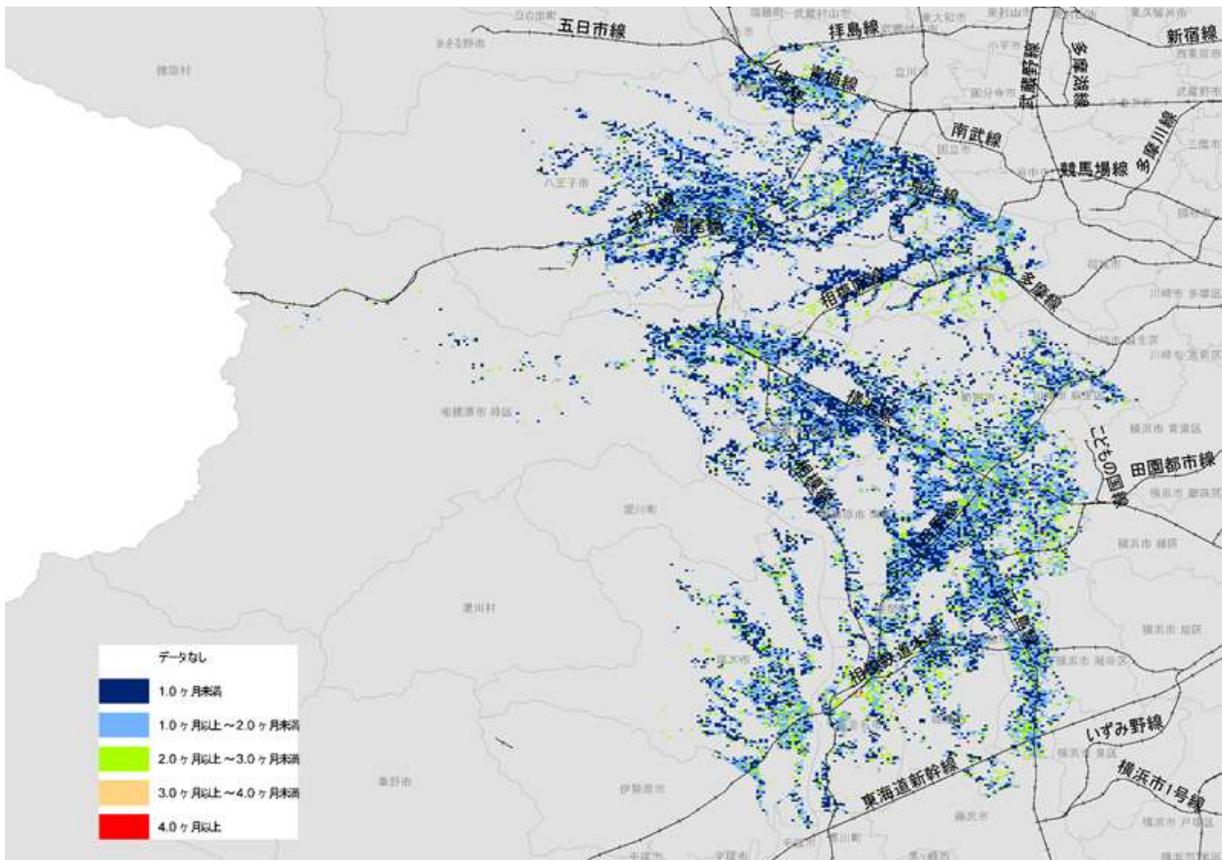


図-14 多摩地域敷金礼金マップ



## 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](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。