TAS 賃貸住宅市場レポート　Residential Market Report

首都圏版
関西圏・中京圏・福岡県版

2020年7月

July 2020

1．2020年5月期　首都圏賃貸住宅指標
2．2020年5月期　関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3．コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？

発行　株式会社タス

Copyright©TAS Corp. All rights reserved.

TAS

1．2020年5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）	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	15.87
募集期間（ヶ月）	2.82	2.80	3.04	3.33	3.57	6.25
更新確率（%）	40.23	40.85	35.91	34.42	39.51	44.28
中途解約確率(%)	39.76	38.03	44.45	51.23	45.26	45.07

分析：株式会社タス

■東京都

・空室率TVIは東京都が前月比▲0.06、前年同月比＋0.32、東京23区が前月比▲0.06、前年同月比＋0.62、東京市部が前月比▲0.03、前年同月比▲1.77です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.02、前年同月比＋0.82、東京23区が前月比▲0.02、前年同月比＋1.23、東京市部が前月比＋0.01、前年同月比▲1.72です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比＋0.04、前年同月比▲2.70、東京23区が前月比▲0.04、前年同月比▲3.50、東京市部が前月比＋0.42、前年同月比▲1.78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：22.03%、東京23区：19.05%、東京市部：34.85%です。
・募集期間は東京都が前月比▲0.03、東京23区が前月比▲0.03、東京市部が前月比＋0.02です。
・東京23区は更新確率が前月比▲0.89、中途解約確率が同＋0.04、東京市部は更新確率が前月比＋2.23、中途解約確率が同▲0.83です。

■神奈川県

・空室率TVIは前月比＋0.19、前年同月比＋0.68です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.04です。　アパート系は、前月比＋0.51、前年同月比▲0.44です。なお、アパート率は58.97%ですが、2020年4月単月のアパート率が77.7%と極端に高かったため、空室率TVI（全体）がアパート系の影響を強く受けて悪化幅が大きくなりました。
・募集期間は前月比▲0.06です。
・更新確率は前月比▲0.35、中途解約確率は前月比＋0.51です。

■埼玉県

・空室率TVIは前月比＋0.03、前年同月比▲0.53です。マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲0.65です。　アパート系は、前月比＋0.43、前年同月比▲0.17です。なお、アパート率は47.74%です。
・募集期間は前月比＋0.01です。
・更新確率は前月比▲2.23、中途解約確率は前月比＋1.11です。

■千葉県

・空室率TVIは前月比▲0.20、前年同月比▲0.89です。マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.78です。　アパート系は、前月比＋0.21、前年同月比▲1.52です。なお、アパート率は41.11%です。千葉県のマンション系は2020年4月に大量の募集が開始された影響が残っています。
・募集期間は前月比▲0.03です。
・更新確率は前月比＋3.47、中途解約確率は前月比▲1.62です。

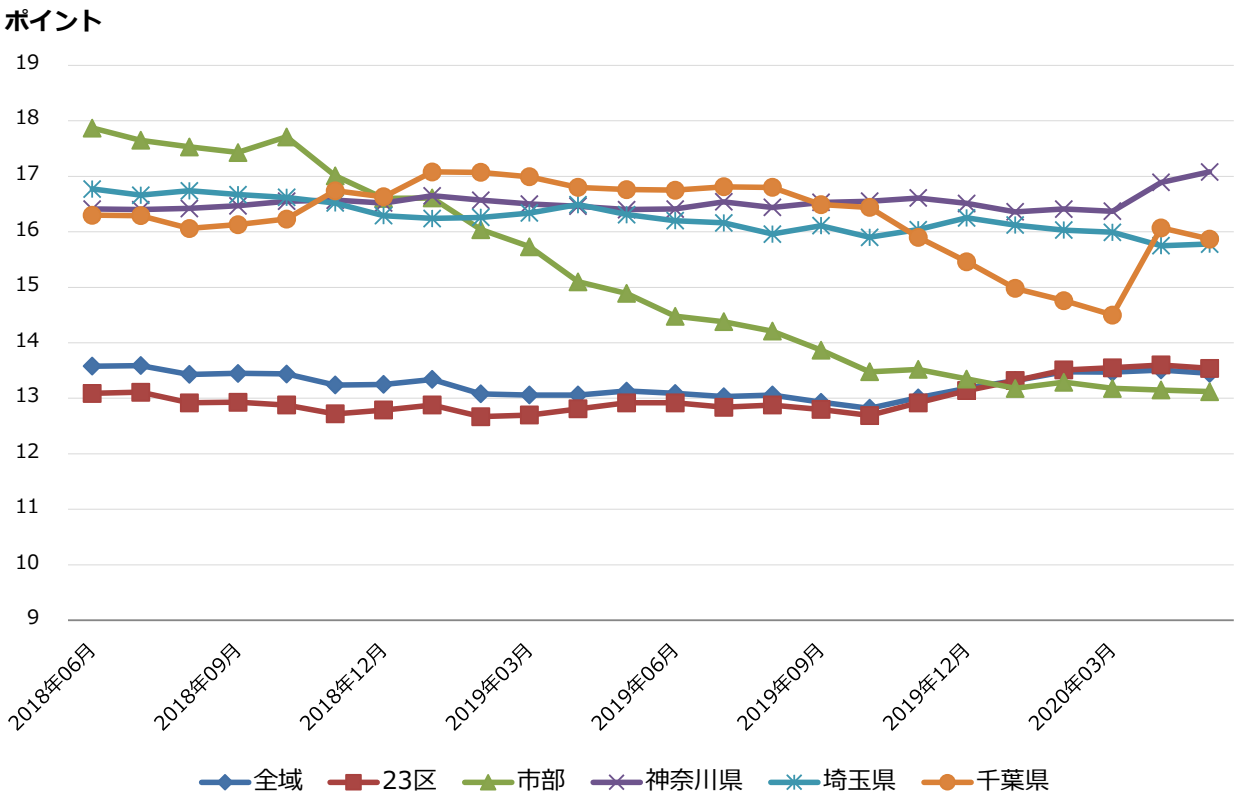
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。
［1］1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成

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

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

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）

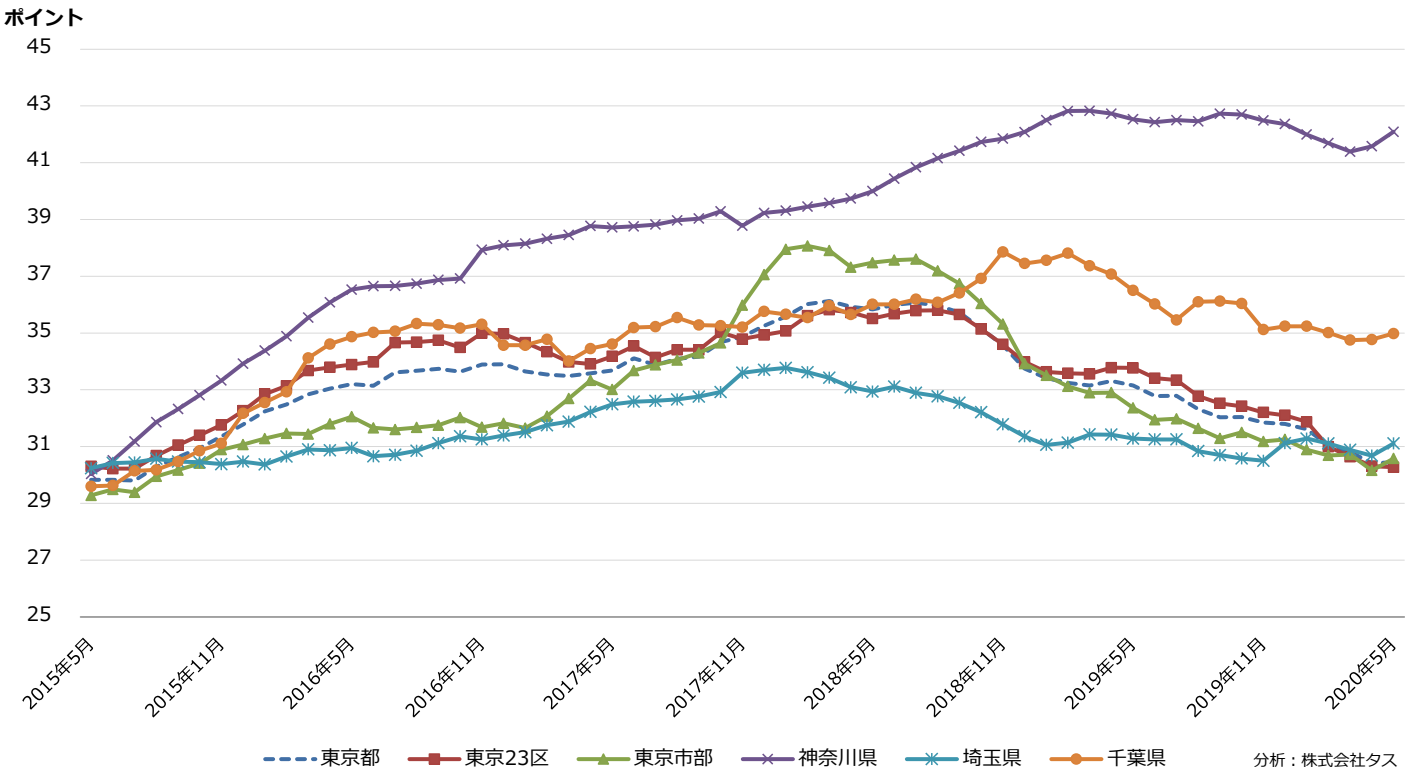


年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2018年06月	13.58	13.09	17.87	16.41	16.77	16.30
2018年07月	13.59	13.11	17.65	16.40	16.66	16.29
2018年08月	13.43	12.92	17.53	16.42	16.74	16.06
2018年09月	13.45	12.93	17.43	16.47	16.67	16.13
2018年10月	13.44	12.88	17.71	16.55	16.62	16.23
2018年11月	13.24	12.72	17.01	16.57	16.52	16.74
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
2020年02月	13.48	13.51	13.29	16.41	16.03	14.76
2020年03月	13.47	13.55	13.18	16.37	15.99	14.50
2020年04月	13.51	13.60	13.15	16.89	15.75	16.07
2020年05月	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	15.87

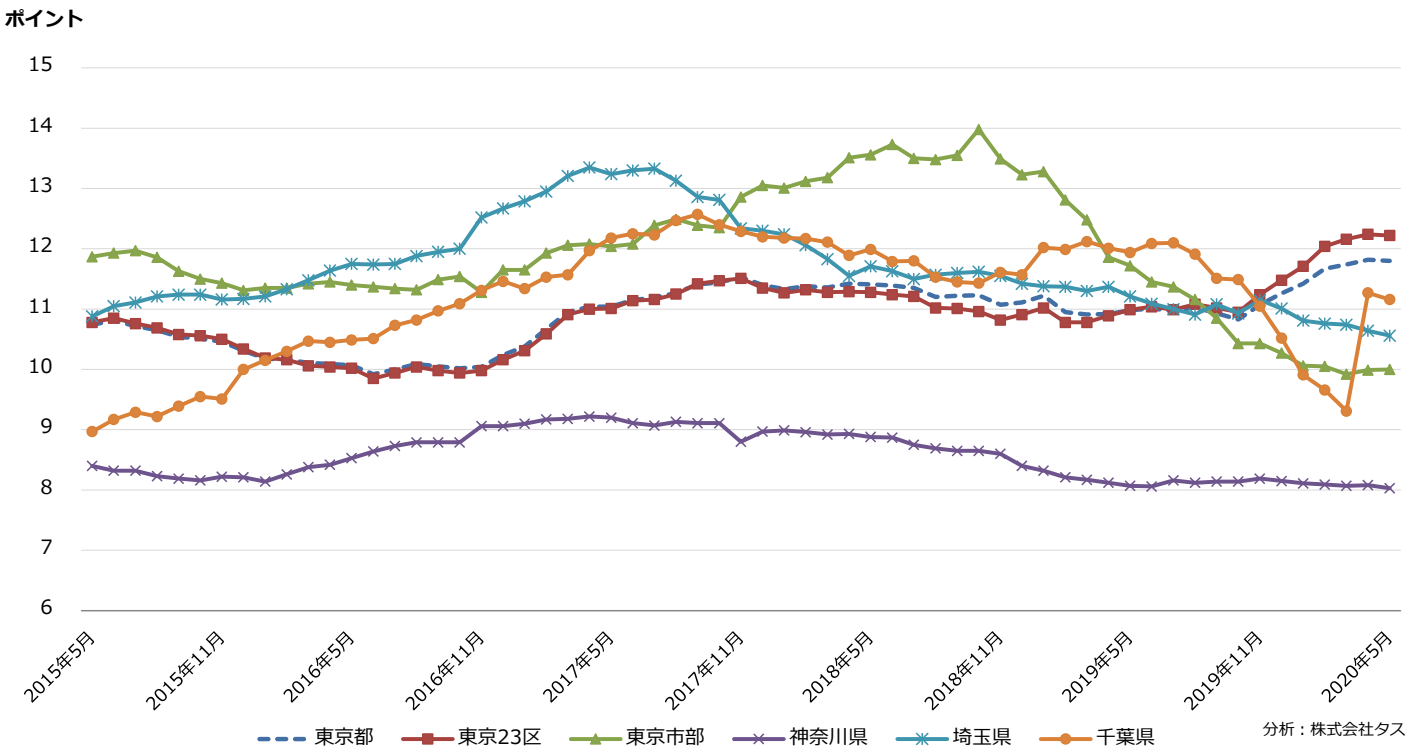
分析：株式会社タス

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

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



Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

TAS

2．2020年5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	12.79	12.55	15.12	23.64	10.23
募集期間（ヶ月）	5.16	4.90	6.14	6.14	8.63	5.14
更新確率（%）	37.81	35.54	49.07	42.35	47.39	49.17
中途解約確率（%）	47.54	49.61	38.83	45.75	39.46	37.66

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＋0.29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＋0.28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▲0.40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16.12%です。
・募集期間は前月比▲0.07です。
・更新確率は前月比＋0.12、中途解約確率は前月比▲0.74です。

■京都府
・空室率TVIは前月比＋0.03、前年同月比±0.00です。マンション系は、前月比＋0.02、前年同月比▲0.01です。
　アパート系は、前月比＋0.14、前年同月比＋0.24です。なお、アパート率は21.91%です。
・募集期間は前月比＋0.09です。
・更新確率は前月比▲0.10、中途解約確率は前月比＋0.89です。

■兵庫県
・空室率TVIは前月比＋0.04、前年同月比▲0.29です。マンション系は、前月比＋0.02、前年同月比▲0.16です。
　アパート系は、前月比＋0.12、前年同月比▲0.77です。なお、アパート率は29.92%です。
・募集期間は前月比±0.00です。
・更新確率は前月比＋0.08、中途解約確率は前月比＋0.39です。

■愛知県
・空室率TVIは前月比＋0.10、前年同月比▲0.06です。マンション系は、前月比＋0.12、前年同月比▲0.08です。
　アパート系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.46です。なお、アパート率は29.28%です。
・募集期間は前月比▲0.12です。
・更新確率は前月比＋1.65、中途解約確率は前月比▲1.14です。

■静岡県
・空室率TVIは前月比＋0.01、前年同月比＋0.08です。マンション系は、前月比＋0.08、前年同月比＋0.07です。
　アパート系は、前月比▲0.17、前年同月比▲0.35です。なお、アパート率は39.02%です。
・募集期間は前月比▲0.19です。
・更新確率は前月比＋0.82、中途解約確率は前月比▲0.13です。

■福岡県
・空室率TVIは前月比＋0.01、前年同月比＋0.01です。マンション系は、前月比＋0.02、前年同月比±0.00です。
　アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比＋0.05です。なお、アパート率は34.07%です。
・募集期間は前月比＋0.01です。
・更新確率は前月比▲0.51、中途解約確率は前月比＋1.08です。

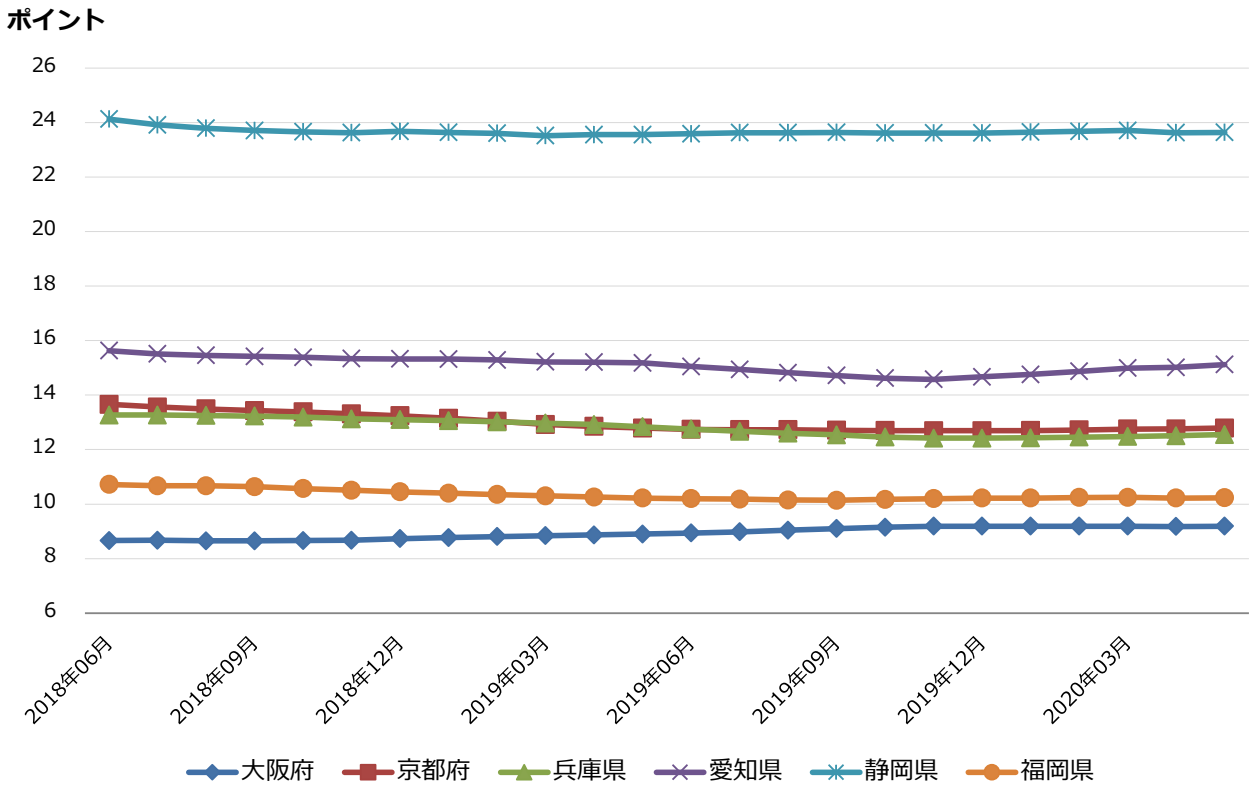
※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。
［1］関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

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

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

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）

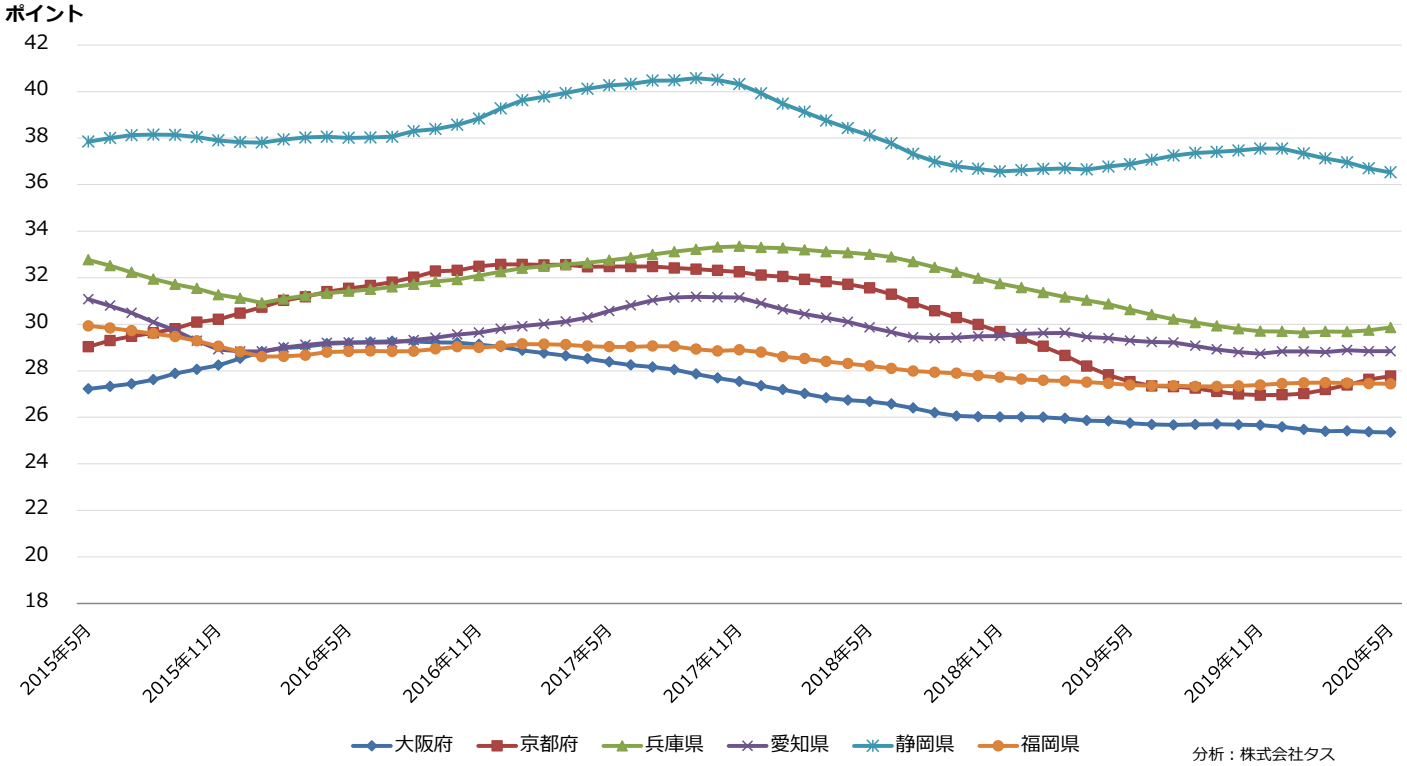


年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2018年06月	8.66	13.66	13.27	15.63	24.13	10.72
2018年07月	8.67	13.56	13.27	15.51	23.92	10.67
2018年08月	8.65	13.49	13.25	15.46	23.79	10.67
2018年09月	8.65	13.43	13.23	15.42	23.71	10.64
2018年10月	8.66	13.38	13.19	15.39	23.66	10.57
2018年11月	8.67	13.31	13.13	15.34	23.63	10.51
2018年12月	8.73	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
2020年02月	9.19	12.72	12.46	14.87	23.68	10.24
2020年03月	9.19	12.75	12.48	14.99	23.71	10.25
2020年04月	9.18	12.76	12.51	15.02	23.63	10.22
2020年05月	9.19	12.79	12.55	15.12	23.64	10.23

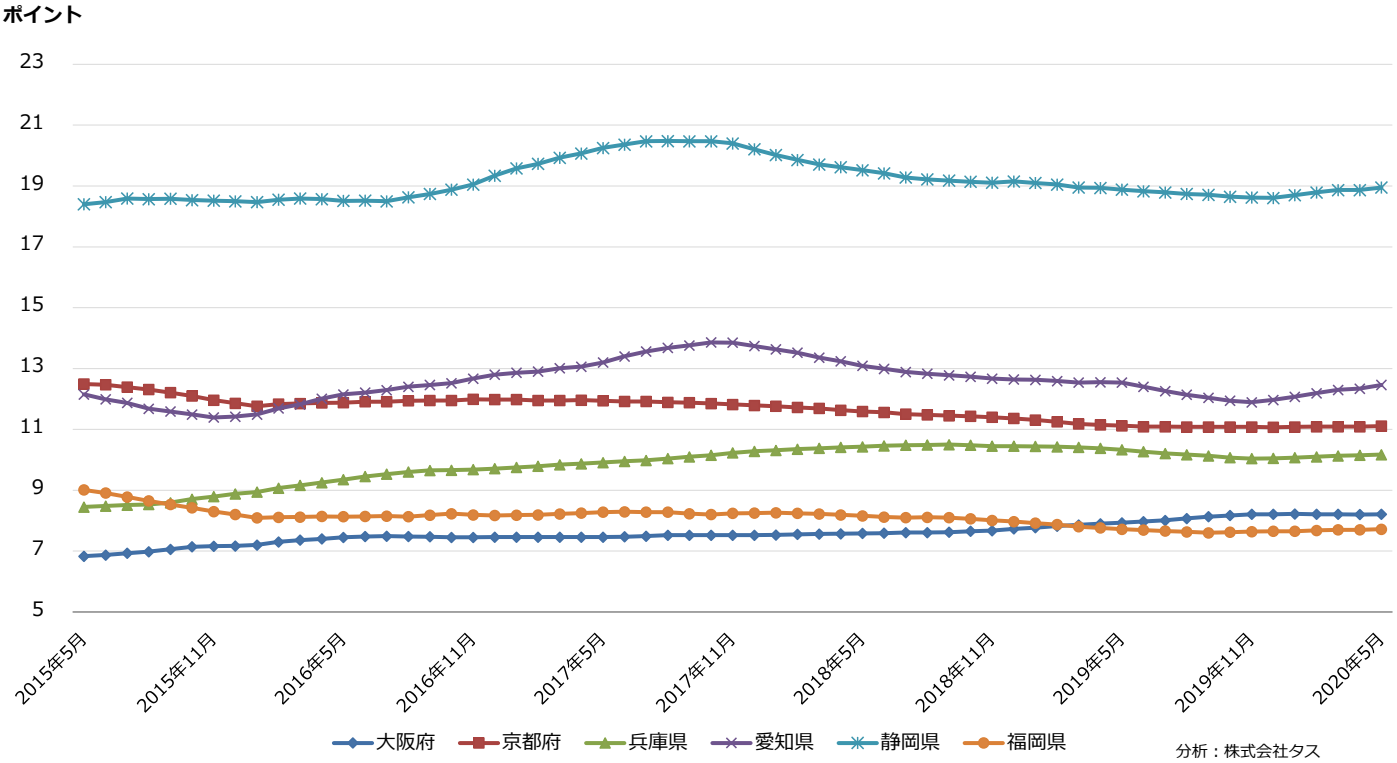
分析：株式会社タス

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

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



Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

TAS

3．コロナ禍の影響で居住地の多様性が実現するのか？

政府が4月に緊急事態宣言を発令したことから在宅勤務を導入する会社が増加しました。　東京商工リサーチの「第5回「新型コロナウイルスに関するアンケート」」によると緊急事態宣言中に在宅勤務を実施した大企業は83.0%、中小企業は52.2%にのぼります。　富士通や日立のように、宣言解除後もテレワークを継続することを発表した会社がある一方で、伊藤忠商事のように全員出社に切り替えた会社もあります。　パーソル研究所の「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査～緊急事態宣言解除後のテレワークの実態」によると宣言解除後の5月29日-6月2日には既に在宅勤務者が減少していたことが報告されています。　宣言解除後に出社に切り替えた、もしくはテレワーク回数を削減した会社は多いのではないでしょうか。　本稿執筆時点（7月中旬）には、出勤者は更に増加しているように思われます。

さて、最近メディアで、テレワークが浸透すると郊外や地方居住者が増加するのではないかということがたびたび取り上げられています。　そこで今回は今後の人の動きについて考察します。

（1）テレワークの継続希望と課題

調査会社により差異がありますが、テレワークを経験した勤務者の半数以上は在宅勤務の継続を希望しているようです。　パーソル総合研究所の「第三回・新型コロナウイルス対策によるテレワークへの影響に関する緊急調査～緊急事態宣言解除後のテレワークの実態」によると、特に若い世代や女性の継続希望率が高いことがわかります。　一方でテレワークを実施して明らかになった課題も多くあります。　社内コミュニケーションが難しい、業務の進捗管理が困難（マネジメントする側）、テレワーク実施者と出勤者で公平・公正な評価が行われるのか心配（マネジメントされる側）、オン・オフの切り替えが難しい、業務時間が増加する傾向にある等の仕事面での課題や、子育てとの両立が難しい、ワークスペースがない等の家庭面の課題が挙げられています。　また緊急事態宣言下で家族全員が巣ごもりをしていたことが要因であると考えられますが、ストレスが増加するため専業主婦の約25%がテレワークの継続を希望していないという調査（明治安田生命 「コロナ禍における子育て世帯への緊急アンケート調査」）もあります。　これらの課題に加えて、集団への帰属意識の高い日本においては、強い同調圧力が働きます。　したがって個人として感染に対する不安を抱いていたとしても、大多数と同じ行動をとる人が多いでしょう。　宣言解除後の出社が増加したのはこれらの複合的な原因が考えられます。

（2）住居選択基準に変化の兆し

テレワーカーが増加したことで、住居選択の基準に変化の兆しも現れています。　リクルート住まいカンパニー 「コロナ禍を受けた『住宅購入・建築検討者』調査（首都圏）」によると、12月調査比で「一戸建て派」が＋7ポイントの63%、「広さ派」が＋10ポイントの52%と増加しました。　また住居に求める設備の１位に「自宅で仕事・勉強ができる場所」が選択（オープンハウス 「2020年 コロナ禍を受けたこれからの住まい意識・実態・ニーズ調査」）されているほか、エリア選択についても重視する項目のうち「通勤時間」が6割→2割、「郊外志向」は0割から2割へ急浮上（リノベル 「withコロナでニーズの「分散化」時代へ」）しているなど、テレワークを意識した住居選択の傾向が表れています。

一方で、健美家 「「郊外でも良い」「駅から遠い物件でも良い」…コロナで大きく変わった住まい選び」によると、「現在、都市部に住んでいるが、次に住む家は郊外でも良い」と答えた人は11.8%に対し「現在、郊外に住んでいるが、次に住む家は都市部が良い」と答えた人は9.5%、大東建託 「新型コロナウイルスによる住まいの意識変化やテレワーク実施状況を調査」によると、コロナ禍をきっかけとした郊外への引っ越し意向は５.３％、都心への引越し意向も５.３％と、郊外移転派と都心移転派は拮抗しており、郊外への人の流れが顕在化したとは言い難い状況です。　現状の住まい方の変化は「これまでの通勤時間をほとんど変えない範囲で、部屋数の多い間取りの住居や戸建てに移動する」にとどまっているようです。

（3）　第1のカギは企業の事業継続計画

なぜ大きな住まい方の変化が発生しないのでしょうか。　それは今後会社への頻繁な通勤が復活する可能性が排除できないからです。

地震や洪水等の自然災害等が発生した場合を想定し、事業の継続や早期復旧を行うことを目的にして企業が策定する計画を事業継続計画（BCP）と呼びます。　帝国データバンクが2020年5月に行った 「事業継続計画（BCP）に対する企業の意識調査（2020年）」によると、事業継続計画（BCP）を策定しているのは、大企業が30.8%、中小企業が13.6%、小規模企業が7.9%にすぎません。　また、策定していた企業の多くは新型コロナウイルスのような感染症は想定していなかったと考えられます。　また同レポートでは、事業継続計画（BCP）を策定しない理由として、約3割の企業が「書類づくりに終わってしまい、実践的に使える

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

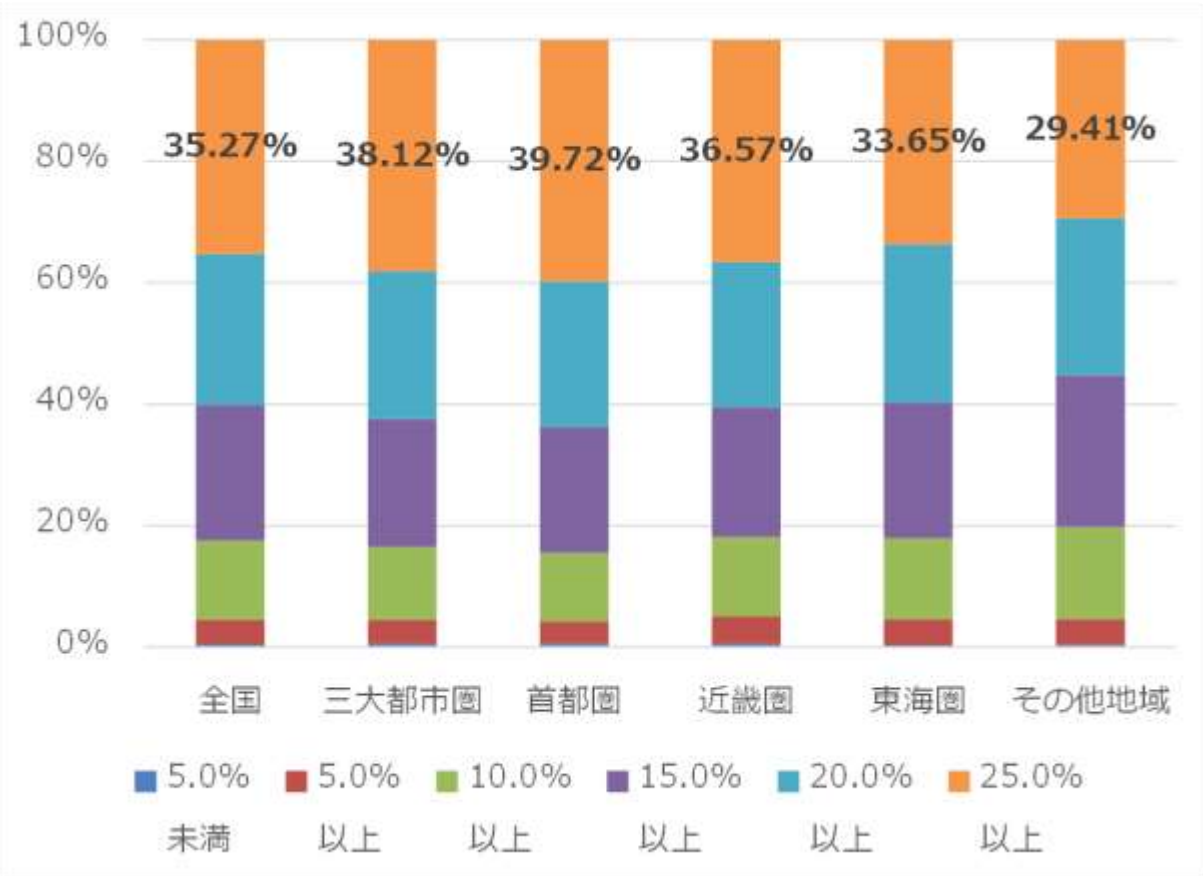
計画にすることが難しい」と回答しています。　コロナ禍において、大企業の中でも富士通の対応が際立っている感があります。　富士通は東日本大震災において東北に所在する工場が停止したことで事業に大きな影響を受けました。　このため実践的な事業継続計画（BCP）の策定および訓練に力を注いでいたという背景があったことが要因でしょう。　感染拡大の第2波到来とそれに伴い再び移動制限が課せられるリスクが高いことから、現在多くの企業は事業継続計画（BCP）を策定中もしくは策定を検討しています。　すでに策定済みの企業においても、感染症拡大を念頭に置いた改定が行われると考えられます。　企業の方針が明確になって初めて、就業者の今後の働き方が明確になります。　その前に生活様式を変更するのは就業者にとり大きなリスクとなります。

（4）　第2のカギは流通市場の復活

仮に企業がテレワーク継続の方針を決定したとしても、持家に居住する層は簡単に新生活に移行できません。　景気が悪化すると収入の先行きが不透明になることから住宅購入の需要が減退[注1]します。　このため、持家を手放して新生活に移行することを希望していたとしても、希望通り売却できない可能性が高くなります。　また、国土交通省の「不動産価格指数(住宅)」によると、アベノミクス以降中古マンション価格は一貫して上昇していましたが、需要が減退すると価格も下がり始めるでしょう。　住宅金融支援機構の「フラット35利用者調査2018年度」によると、三大都市圏で4割近い世帯が返済負担率25％を超えるローンを組んでいます。(図－７）　これらの世帯では、たとえ売却できたとしてもローンを完済できないケースも少なからず発生すると考えられます。　これは、新生活移行の大きな障害となります。　このような状況は、景気が回復して流通市場が回復するまで継続します。

現在賃貸住宅に居住している世帯や、ローン負担が少なくなっている世帯は比較的新しい生活様式に対応しやすいと考えられます。

図－７　世帯月収に対する返済負担率25％以上のローンを借りている世帯の割合



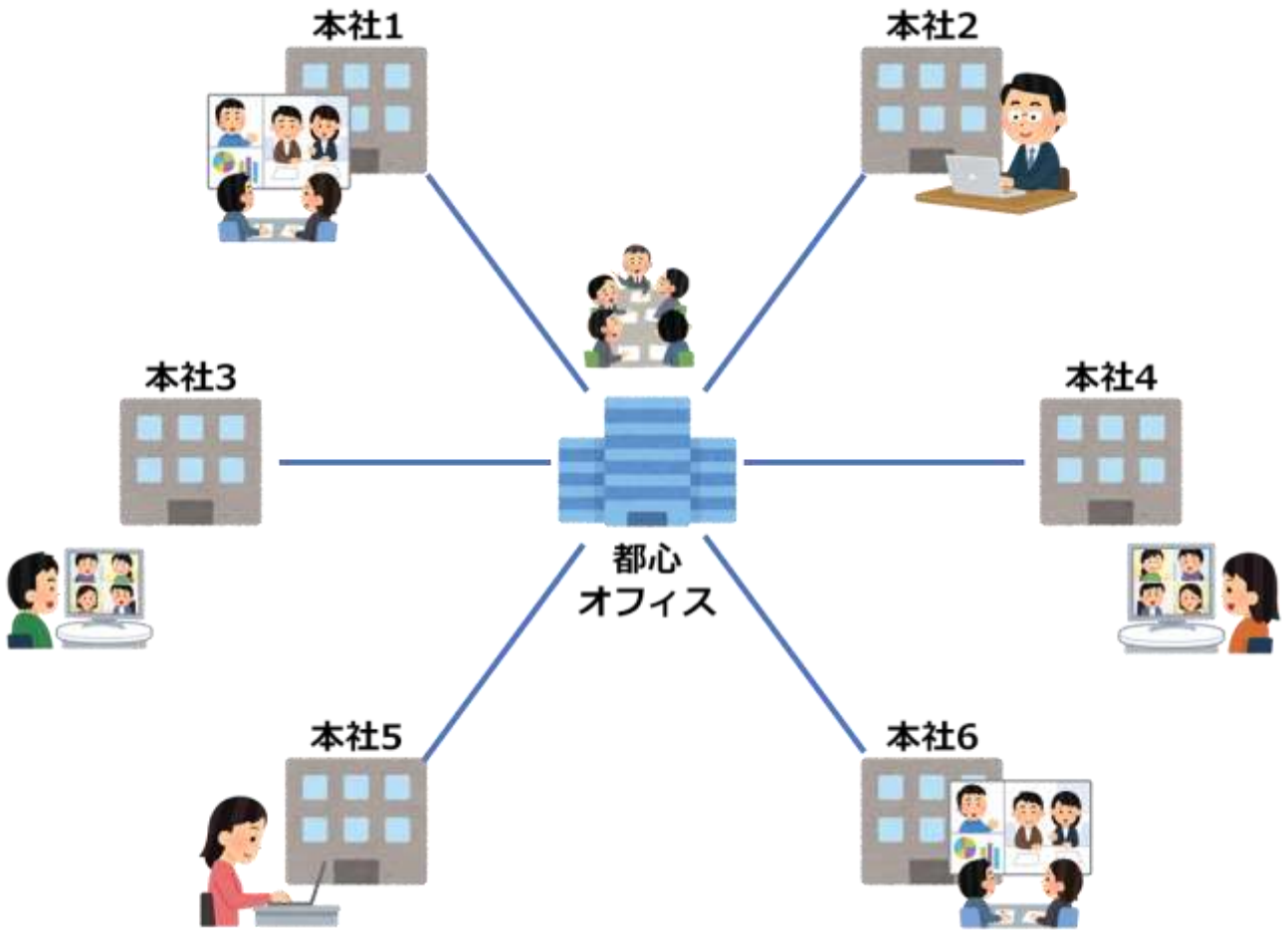
住宅金融支援機構　フラット35利用者調査2018年度からタスが作成

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

（５）　可能性のある企業形態の変化とそれに伴う住まい選びの変化
これまでの日本企業の働き方は、多くが時間管理型です。時間管理型ではプロジェクトを共有し、チームで対応します。　したがって、部下の評価も出社しているかしてないか、仕事にまじめに取り組んでいるか、チームワークが取れているか等が重要視されています。　一方でテレワークでは振り分けられたタスクを指定期間内に実施するタスク型の働き方が適しているといわれています。　タスク型では上司側にも業務をタスクに分解して部下に振り分け、管理するスキルが求められます。　IT系等の一部の業種を除き、日本ではこのような経験を有している人材が限られています。　前述したテレワークの職務面、環境面、マネジメント面の課題は、タスク型へ対応できないことから生じていると考えられます。

当面はテレワーク推進に舵を切る企業も増加すると思われますが、このような日本の従来の働き方を考慮すると、最終的にテレワークを主にした働き方は定着しない可能性が高いのではないでしょうか。　一方で事業継続計画（BCP）に基づきリスク分散は必要になってきます。　そこで筆者は、時間管理型を軸に分散化を図る、すなわち、会社をいくつかのグループに分割して所在地を分散する企業が増加するのではないかと考えます。　従来の支店とは異なり、本社機能を分割して配置するのです。　これらの分散を行ったうえで、さらにバックアップとしてテレワークが併用されると考えます。　都心部にもオフィスが配置されるでしょうが、従来のオフィスの役割とは異なり、執務する場ではなく情報交換や社員交流の場としての役割が主となります。　分散配置されるオフィスは、営業面や情報交換を考慮すると大都市周辺が有力です。(図－８)

図－８　予想される企業形態の変化



Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

企業の本社機能の分散化に伴い、住まい方が変化するでしょう。　すなわち、分散化されたオフィスへの通勤利便性を重視した住居選択です。　これまでは都心オフィスを中心にした円盤上で選択されていた住居が、分散化された拠点を中心とした円盤上で選択されることになるのではないかと考えています。(図－９)

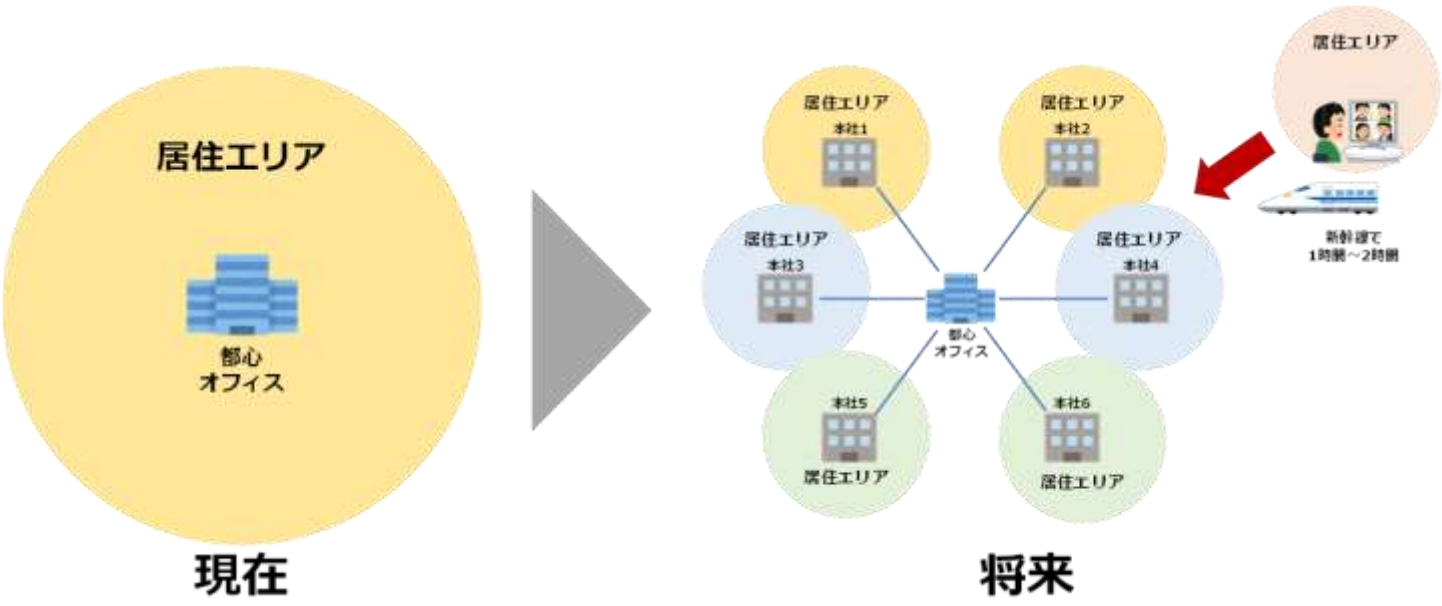
なお、現状すでにタスク型で勤務可能な業務については、テレワーク化が進むと考えられますので、これらの業務に携わっている人の住まい選びは多様性が広がると考えられます。　しかしながら、時々出社する必要がある場合は、通勤利便性を考慮して居住地が選択されることになるでしょう。　したがって新幹線で1時間～2時間で出社できる範囲を目途に居住地が選択されるのではないかと思われます。

以上から、居住地の多様性は生じるが限定的なものにとどまる、と筆者は考えています。　もちろん、コロナ後に企業の方針やそれに伴う働き方がコロナ前の状態に戻る可能性もあります。　「喉元過ぎれば熱さを忘れる」という諺がありますが、むしろ確率としてはこちらの方が高いかもしれません。

（株式会社タス　主任研究員　藤井和之）

注１：詳細は下記参照
コロナ禍が中古マンション市場に与えた影響
～レインズデータから読み解く首都圏の中古マンション市場（第４回）
https://go.tas-japan.com/l/592651/2020-07-14/2jchx6

図－９　予想される住まい選びの変化



Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

用語説明

空室率ＴＶＩ（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ＴＶＩ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。

ＴＶＩ ＝ 空室のサンプリング ÷ ストックのサンプリング
＝ Σ募集戸数 ÷ Σ募集建物の総戸数

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。

募集期間 ＝ 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ー」(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
ＦＡＸ：03-6222-1024

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。（https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/）

TAS

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。

レポート作成　株式会社タス　　分析協力　筑波大学　不動産・空間計量研究室