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11月

November 2020

1．2020年9月期　首都圏賃貸住宅指標
2．2020年9月期　関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3．2021年首都圏賃貸住宅市場の見通し

発行　株式会社タス

Copyright©TAS Corp. All rights reserved.

TAS

# 1．2020年9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） | 13.25 | 13.41 | 13.39 | 17.13 | 16.34 | 14.75 |
| 募集期間（ヶ月） | 2.71 | 2.71 | 2.75 | 3.31 | 3.42 | 5.44 |
| 更新確率（%） | 41.03 | 41.15 | 44.42 | 34.96 | 38.89 | 45.58 |
| 中途解約確率(%) | 40.75 | 40.11 | 35.90 | 51.10 | 49.13 | 43.14 |
| 賃料指数<br>2004年1Q＝100 | 109.99 | 111.09 | 102.02 | 101.20 | 104.05 | 105.27 |

分析：株式会社タス

■東京都

・空室率TVIは東京都が前月比▲0.05、前年同月比＋0.32、東京23区が前月比▲0.06、前年同月比＋0.61、東京市部が前月比＋0.24、前年同月比▲0.48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＋0.77、東京23区が前月比▲0.03、前年同月比＋1.14、東京市部が前月比＋0.03、前年同月比▲0.70です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比＋0.10、前年同月比▲1.38、東京23区が前月比▲0.12、前年同月比▲2.20、東京市部が前月比＋0.71、前年同月比＋0.62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：22.15%、東京23区：19.24%、東京市部：34.86%です。
・募集期間は東京都が前月比±0.00、東京23区が前月比＋0.02、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▲0.01、中途解約確率が同＋0.57、東京市部は更新確率が前月比±0.00、中途解約確率が同▲0.35です。
・賃料指数は東京23区が前期比▲0.60、東京市部が同＋2.05です。

■神奈川県

・空室率TVIは前月比＋0.09、前年同月比＋0.60です。マンション系は、前月比＋0.05、前年同月比▲0.24です。　アパート系は、前月比▲0.23、前年同月比▲1.33です。なお、アパート率は59.98%ですが、2020年4月単月のアパート率が77.7%と極端に高かった影響で、通常より空室率TVI（全体）がアパート系空室率TVI側に偏った値となっています。
・募集期間は前月比▲0.03です。
・更新確率は前月比▲0.18、中途解約確率は前月比＋0.66です。
・賃料指数は前期比＋0.09です。

■埼玉県

・空室率TVIは前月比＋0.11、前年同月比＋0.23です。マンション系は、前月比＋0.10、前年同月比▲0.08です。　アパート系は、前月比＋0.39、前年同月比＋1.84です。なお、アパート率は47.59%です。
・募集期間は前月比▲0.07です。
・更新確率は前月比＋1.61、中途解約確率は前月比＋0.32です。
・賃料指数は前期比＋1.11です。

■千葉県

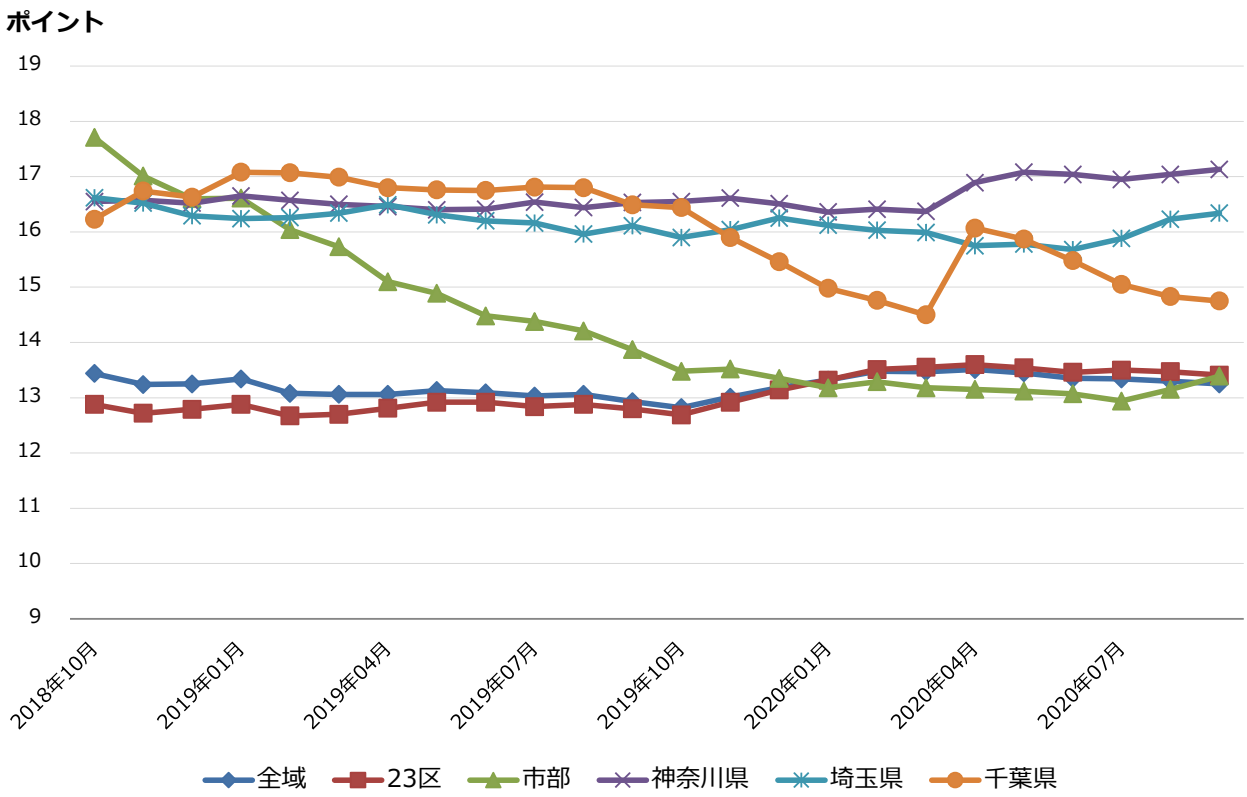
・空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比▲1.74です。マンション系は、前月比▲0.10、前年同月比▲1.27です。　アパート系は、前月比＋0.16、前年同月比▲1.71です。なお、アパート率は41.88%です。千葉県のマンション系は2020年4月に大量の募集が開始された影響が残っています。
・募集期間は前月比▲0.48です。
・更新確率は前月比▲0.67、中途解約確率は前月比▲0.41です。
・賃料指数は前期比＋2.62です。

※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
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）

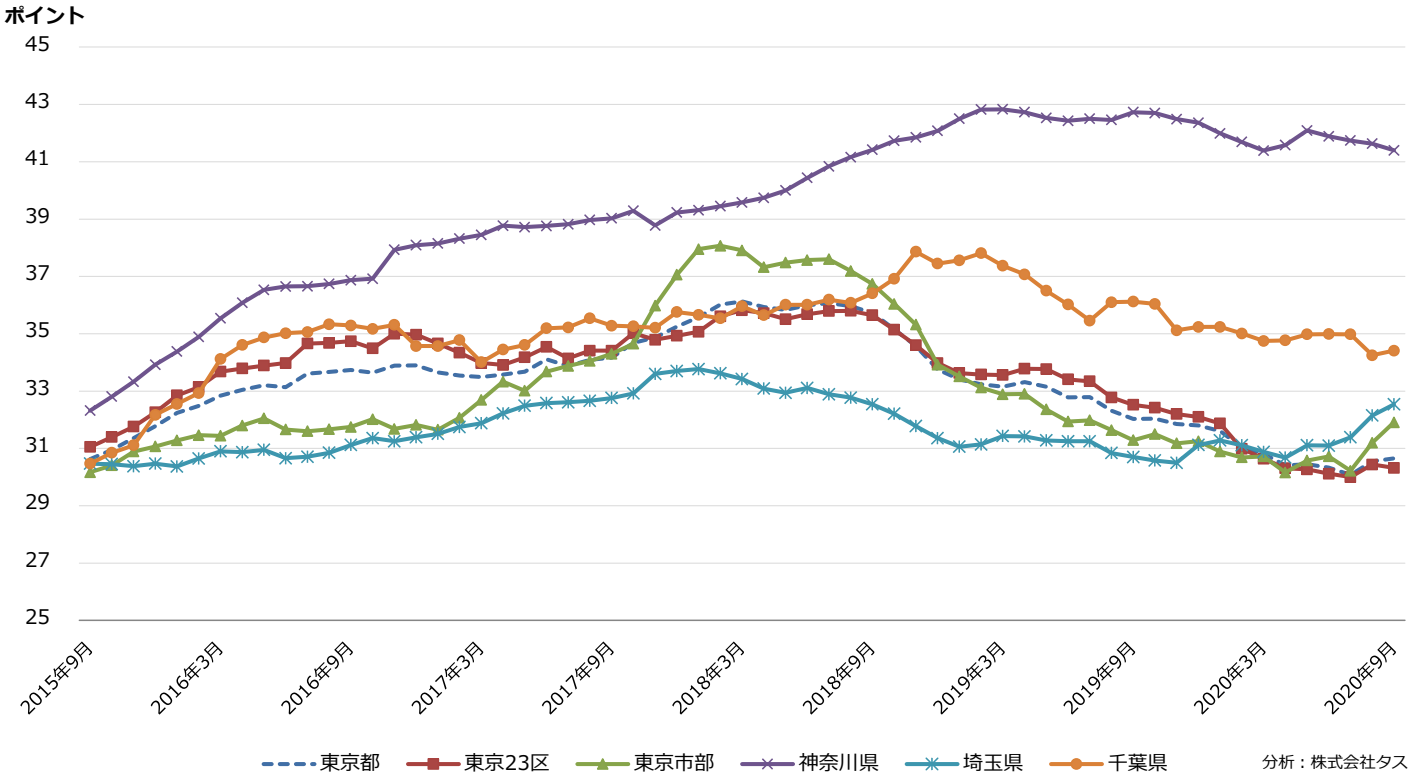



| 年月 | 東京都 | | | 神奈川県 | 埼玉県 | 千葉県 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 全域 | 23区 | 市部 | | | |
| 2018年10月 | 13.44 | 12.88 | 17.71 | 16.55 | 16.62 | 16.23 |
| 2018年11月 | 13.24 | 12.72 | 17.01 | 16.57 | 16.52 | 16.74 |
| 2018年12月 | 13.25 | 12.79 | 16.60 | 16.52 | 16.29 | 16.63 |
| 2019年01月 | 13.34 | 12.88 | 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 |
| 2020年06月 | 13.35 | 13.46 | 13.07 | 17.04 | 15.68 | 15.48 |
| 2020年07月 | 13.34 | 13.50 | 12.94 | 16.95 | 15.88 | 15.05 |
| 2020年08月 | 13.30 | 13.47 | 13.15 | 17.04 | 16.23 | 14.83 |
| 2020年09月 | 13.25 | 13.41 | 13.39 | 17.13 | 16.34 | 14.75 |

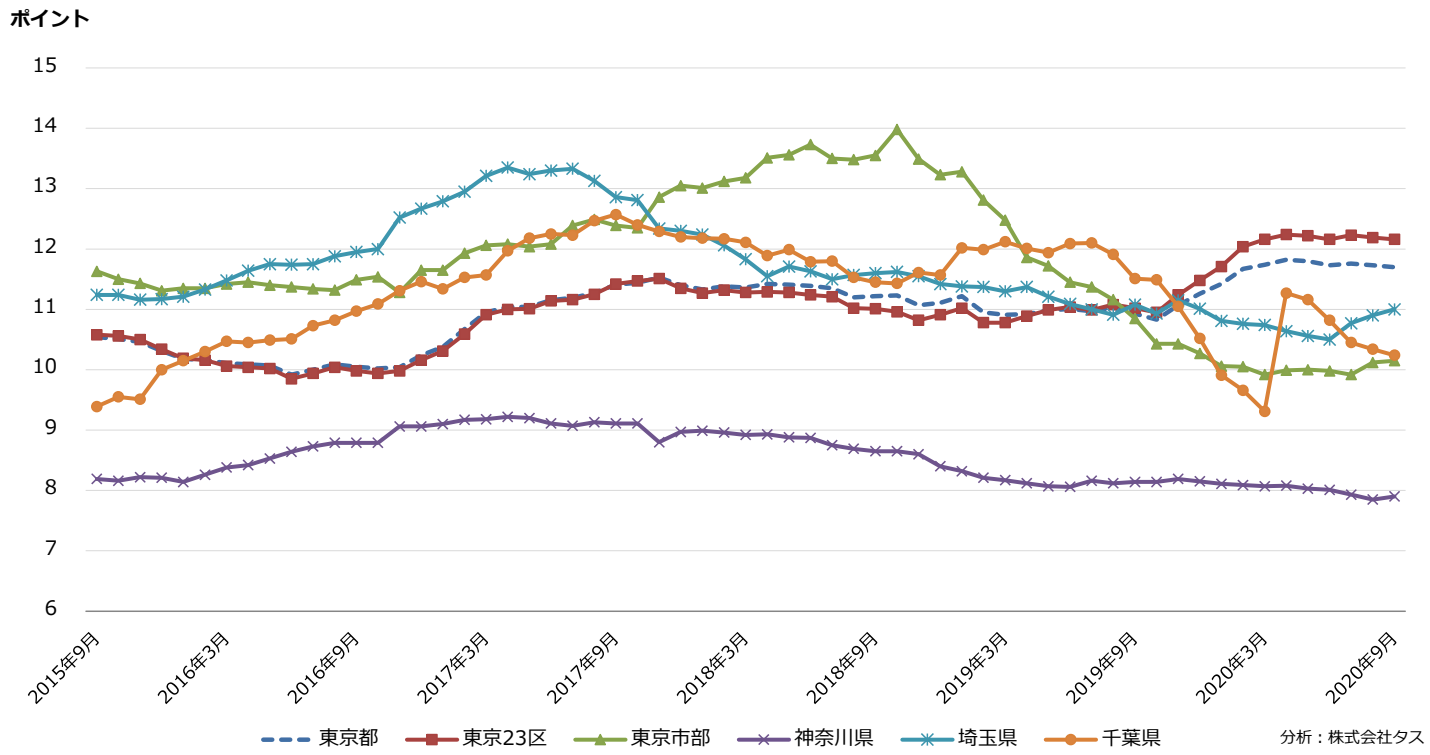
分析：株式会社タス

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9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） | 9.22 | 13.10 | 12.77 | 16.14 | 23.91 | 10.34 |
| 募集期間（ヶ月） | 4.96 | 5.15 | 6.19 | 6.12 | 8.24 | 5.08 |
| 更新確率（%） | 39.17 | 34.61 | 48.61 | 41.52 | 49.08 | 49.61 |
| 中途解約確率（%） | 47.91 | 51.67 | 38.99 | 47.52 | 39.09 | 38.50 |
| 賃料指数<br>関西圏：2009年1Q＝100<br>中京圏、福岡県：2010年4Q＝100 | 106.81 | 107.83 | 107.66 | 105.59 | 99.45 | 112.57 |

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＋0.12です。
　マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比±0.00、前年同月比＋0.08です。
　アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.25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16.15%です。
・募集期間は前月比±0.00です。
・更新確率は前月比▲0.18、中途解約確率は前月比＋0.46です。
・賃料指数は前期比＋0.29です。

■京都府
・空室率TVIは前月比＋0.12、前年同月比＋0.39です。マンション系は、前月比＋0.10、前年同月比＋0.29です。
　アパート系は、前月比＋0.36、前年同月比＋1.66です。なお、アパート率は21.85%です。
・募集期間は前月比＋0.02です。
・更新確率は前月比＋0.71、中途解約確率は前月比＋0.16です。
・賃料指数は前期比＋0.56です。

■兵庫県
・空室率TVIは前月比＋0.05、前年同月比＋0.23です。マンション系は、前月比＋0.03、前年同月比＋0.17です。
　アパート系は、前月比＋0.16、前年同月比＋0.51です。なお、アパート率は29.88%です。
・募集期間は前月比±0.00です。
・更新確率は前月比▲0.37、中途解約確率は前月比＋0.65です。
・賃料指数は前期比＋0.40です。

■愛知県
・空室率TVIは前月比＋0.35、前年同月比＋1.42です。マンション系は、前月比＋0.39、前年同月比＋1.60です。
　アパート系は、前月比＋0.20、前年同月比＋0.14です。なお、アパート率は29.09%です。
・募集期間は前月比＋0.05です。
・更新確率は前月比▲1.39、中途解約確率は前月比＋1.35です。
・賃料指数は前期比＋0.14です。

■静岡県
・空室率TVIは前月比＋0.14、前年同月比＋0.27です。マンション系は、前月比＋0.21、前年同月比＋0.84です。
　アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比▲1.34です。なお、アパート率は39.05%です。
・募集期間は前月比▲0.10です。
・更新確率は前月比▲0.09、中途解約確率は前月比＋0.34です。
・賃料指数は前期比＋0.17です。

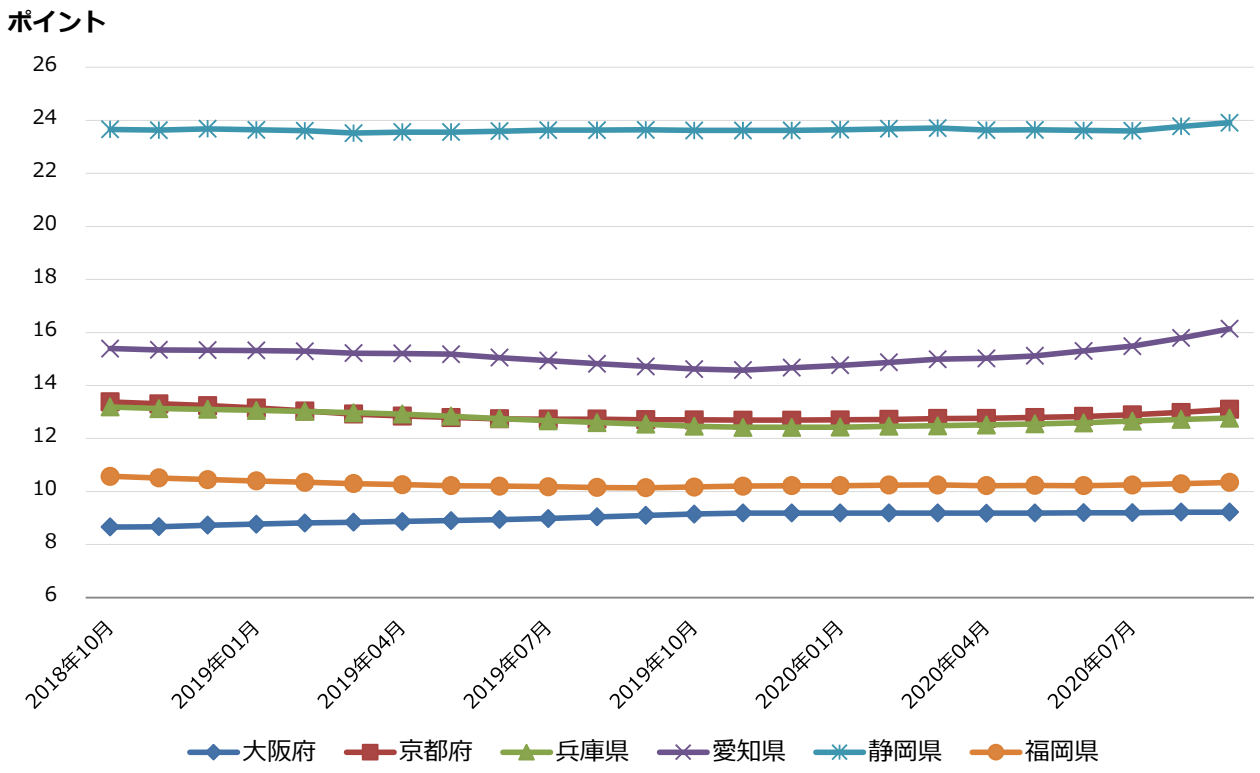
■福岡県
・空室率TVIは前月比＋0.05、前年同月比＋0.20です。マンション系は、前月比＋0.06、前年同月比＋0.29です。
　アパート系は、前月比＋0.05、前年同月比＋0.13です。なお、アパート率は34.00%です。
・募集期間は前月比＋0.04です。
・更新確率は前月比＋0.34、中途解約確率は前月比▲0.03です。
・賃料指数は前期比＋1.01です。

※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）

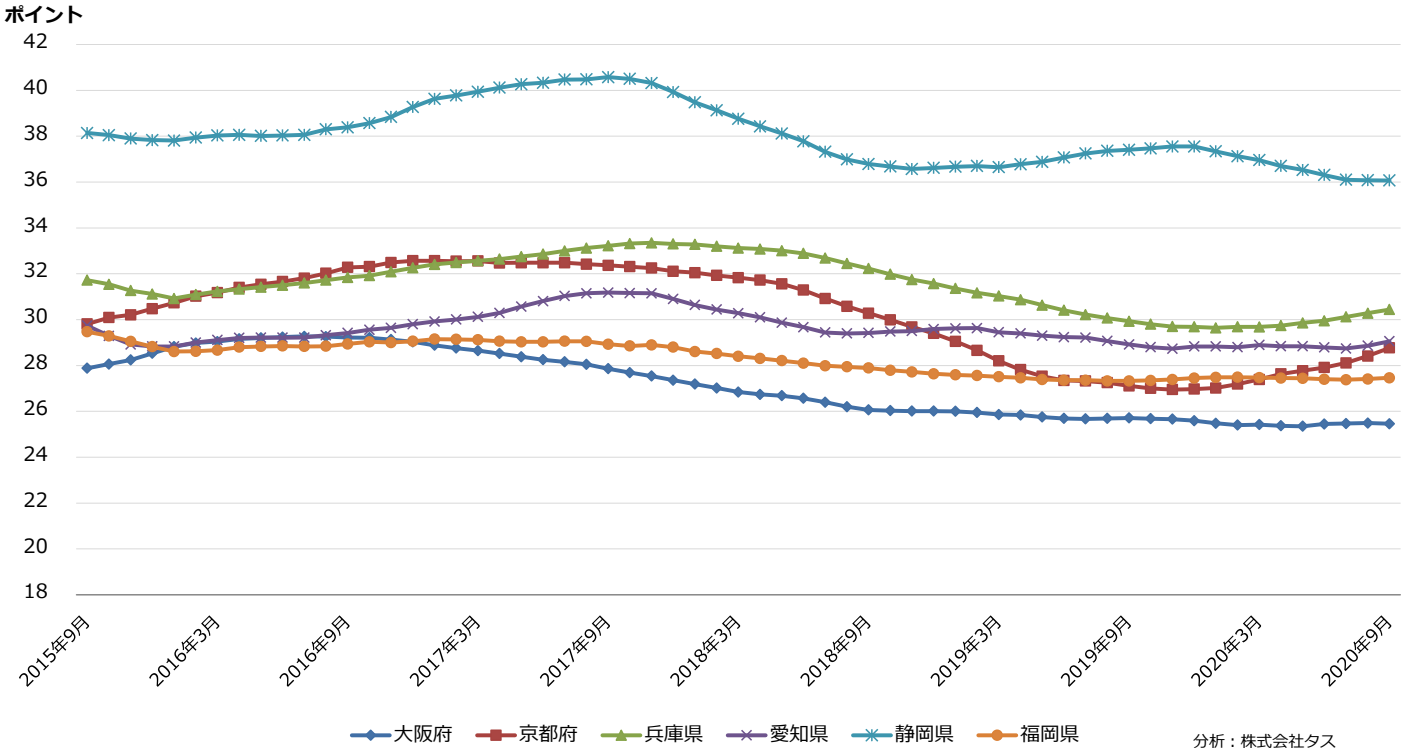



| 年月 | 大阪府 | 京都府 | 兵庫県 | 愛知県 | 静岡県 | 福岡県 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 2018年10月 | 8.66 | 13.38 | 13.19 | 15.39 | 23.66 | 10.57 |
| 2018年11月 | 8.67 | 13.31 | 13.13 | 15.34 | 23.63 | 10.51 |
| 2018年12月 | 8.73 | 13.24 | 13.10 | 15.33 | 23.68 | 10.45 |
| 2019年01月 | 8.77 | 13.15 | 13.06 | 15.32 | 23.64 | 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 |
| 2020年06月 | 9.20 | 12.83 | 12.59 | 15.30 | 23.62 | 10.22 |
| 2020年07月 | 9.20 | 12.89 | 12.66 | 15.48 | 23.60 | 10.25 |
| 2020年08月 | 9.22 | 12.98 | 12.72 | 15.79 | 23.77 | 10.29 |
| 2020年09月 | 9.22 | 13.10 | 12.77 | 16.14 | 23.91 | 10.34 |

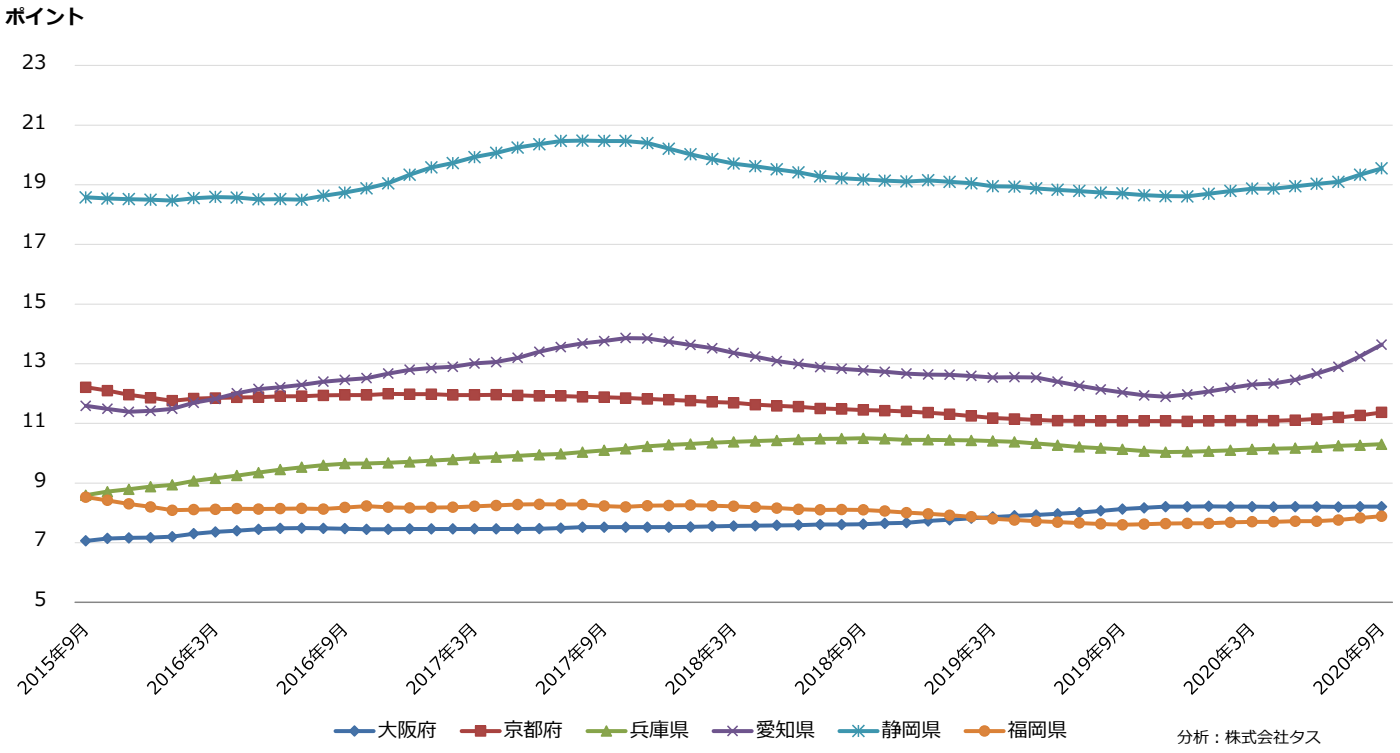
分析：株式会社タス

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

# 3．2021年首都圏賃貸住宅市場の見通し

今月号では、公的統計情報に基づく需給ギャップ（推定賃貸住宅供給量－推定需要増減）分析に基づく2021年の首都圏賃貸住宅の空室率TVI推移予測、時系列分析に基づく賃料指数推移予測を行います

**（1）分析方法**

賃貸住宅の需要の変化は、賃貸住宅に居住する世帯数の変化です。　そこで本分析では、各都府県が毎月発表している世帯数増加幅（図－７）と平成27年国勢調査から求めた各都府県の貸家に居住する世帯の割合を用いて賃貸住宅に居住する世帯数の増減を算出しています。　なお、住民基本台帳法改正により、平成24年8月から外国人世帯数が住民基本台帳上の世帯となりました。　また、国勢調査の結果に基づいて自治体は統計値を調整しています。これらにより統計値の連続性が損なわれている部分については、過去に遡って数値を推定しました。

次に、賃貸住宅の供給は新規に建設される賃貸住宅の戸数から市場から退出（除却もしくはデットストック化）した賃貸住宅の戸数を差し引いたものとなります。　新規に建設される賃貸住宅の戸数は国土交通省の住宅着工統計月報で発表されている各都府県の貸家の着工戸数（図－８）を用いています。　これを、住宅情報提供会社のデータから算出したアパート率（全データに含まれるアパート系：木造・軽量鉄骨造の割合）を乗じて、アパート系の着工戸数とマンション系の着工戸数に按分します。　そしてアパート系の工期を6か月、マンション系の工期を12か月として市場に供給されるタイミングと戸数を算出しています。

残念ながら、市場から退出する賃貸住宅に関しては利用できる統計情報がありません。
そこで本分析では、需給ギャップの推移と空室率TVIの推移が近似すると仮定して、各都県の市場から退出した賃貸住宅戸数を推定しました。（右記参照）

［例］市場から退出した推定戸数（東京23区）

| | |
|---|---|
| 2013年11月～2014年10月 | 1,650戸／月 |
| 2014年11月～2015年10月 | 1,920戸／月 |
| 2015年11月～2016年10月 | 1,150戸／月 |
| 2016年11月～2017年10月 | 1,900戸／月 |
| 2017年11月～2018年10月 | 2,500戸／月 |
| 2018年11月～2020年9月 | 2,200戸／月 |
| 2019年10月～2021年12月 | 2,700戸／月 |

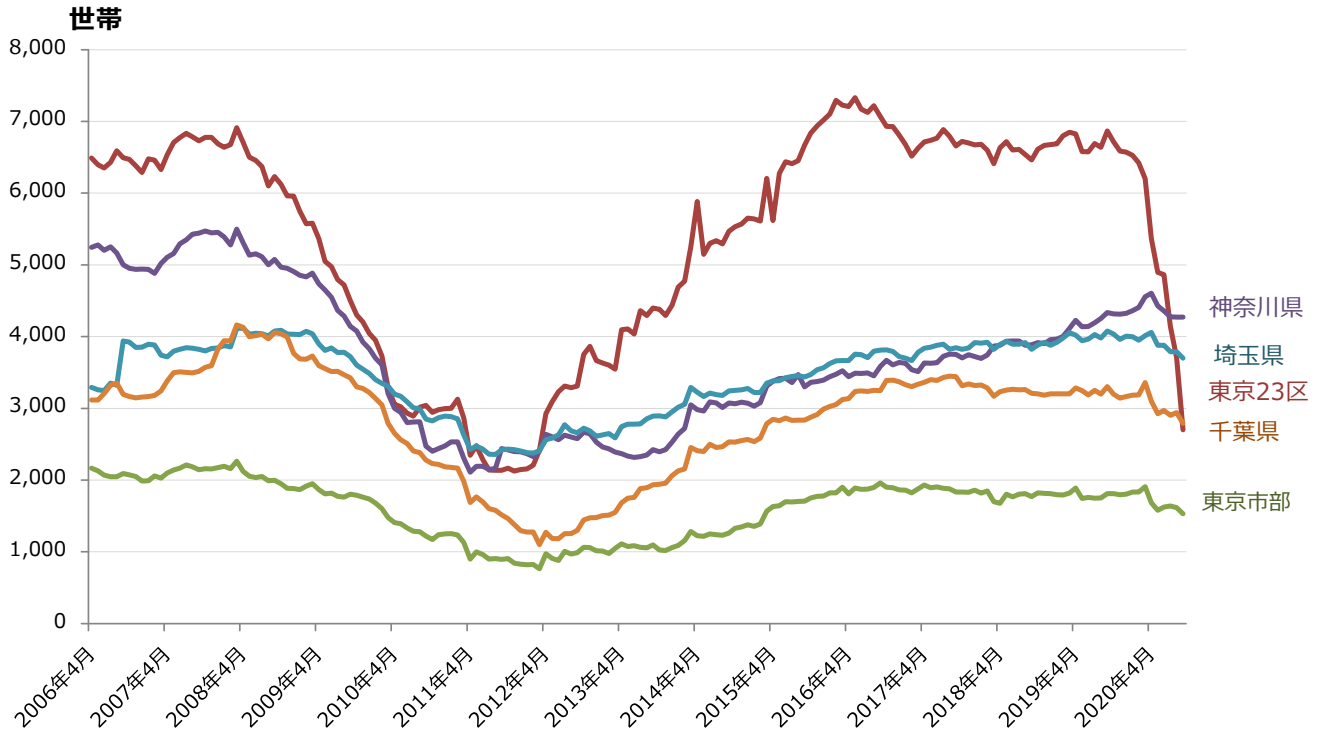
本分析にはいくつかの誤差要因が内在しています。　まず、世帯数の推移ですが住民登録に基づいたデータですので、住民登録をしていない世帯の動きが反映されていません。　特に単身者世帯や外国人居住者世帯について誤差が大きいと考えられます。　また、借家に居住する割合ならびにアパート率については、各月で異なると考えられますが、本分析では通期で同じ値を用いています。　同様に、退出数についても各月で数値が異なると考えられますが、本分析では1年を通して上記で示した推定値を用いています。　さらに、本分析では2004年1月からの統計データを用いていますが、それ以前のギャップについては不明です。　したがって、需給ギャップの数値ではなく、増減の推移のみに着目して分析しています。

なお、新型コロナウイルスの影響で世帯数の増加数にこれまでと異なる変化が生じています。　2019年10月～2020年9月の世帯数増加数は前期（2018年10月～2019年9月）比で、東京23区が▲19.6％、東京市部が▲4.2％、神奈川県が＋6.8％、埼玉県が▲1.2％、千葉県が▲4.9％となりました。　貸家着工数に関しては、引き続き金融機関の融資態度が硬化していることに加えて、新型コロナウィルスの影響で、2019年10月～2020年9月は前期比で、東京都が▲8.4％、神奈川県が▲11.0％、埼玉県が▲22.8％、千葉県が▲12.7％となりました。　新型コロナウイルス用のワクチン開発が進んでいるとの報道もありますが、現状では先行きが不透明であるため、2020年10月以降の世帯数増加幅と貸家着工数は過去1年と同水準と仮定して分析しています。

日本の賃貸住宅賃料については空室率との相関が海外ほどは強くありません。　これは日本の住宅情報提供会社や管理会社等が所有する賃貸住宅のデータには、経営難等でデッドストックとなってしまった（つまり顧客ではない）物件のデータが含まれていないことが要因と考えられます。　このため、住宅情報提供会社等に蓄積されるデータから分析した賃料指数が景気動向に連動して動くのに対し、デッドストックデータを含んだデータから分析された消費者物価指数の民営家賃は下落傾向で推移するという差異が生じます。
今回は、賃貸住宅の賃料推移に影響を与えていると考えられる政府の統計情報を先行指標として、首都圏の2021年第2四半期までの賃料動向について予測を行いました。

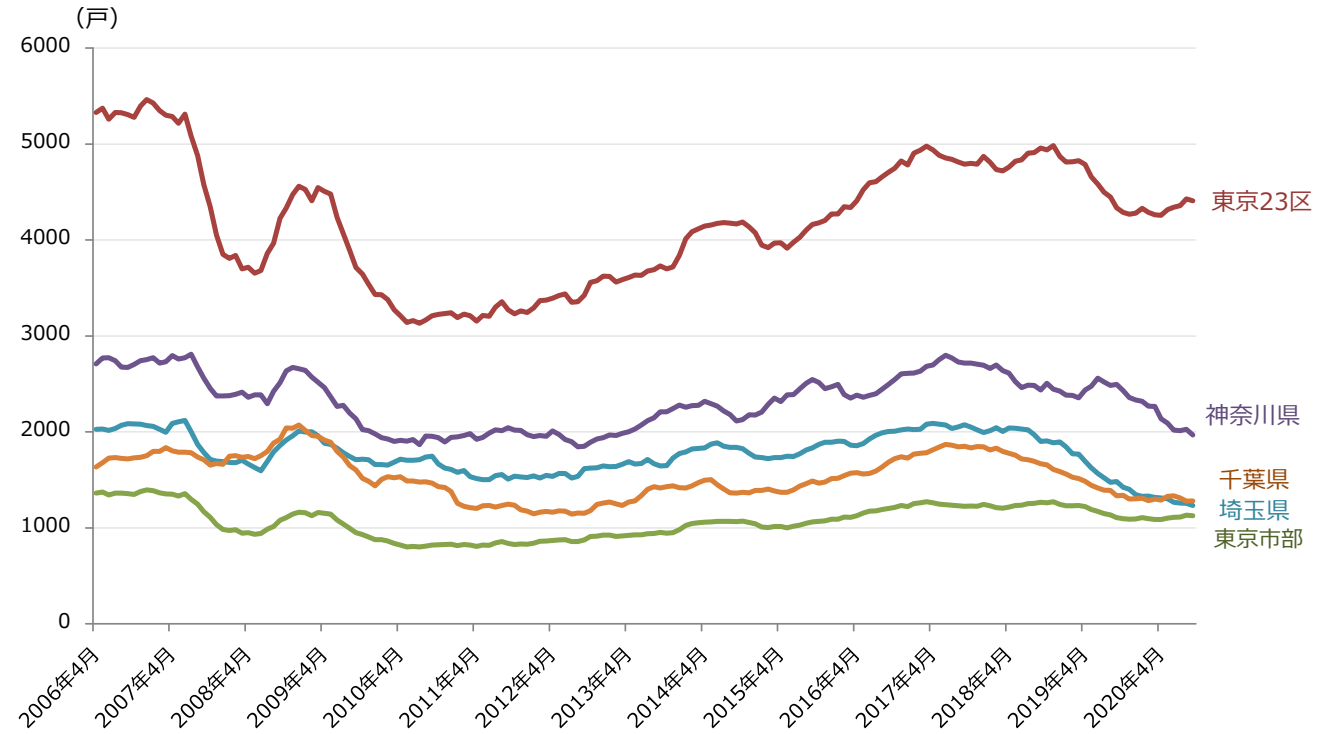
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。( https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/ )

## 図－7　世帯数増加幅（12か月移動平均）




出所：住民基本台帳月報（総務省）
分析：株式会社タス

## 図－8　貸家着工数推移（12か月移動平均）




出所：住民基本台帳月報（総務省）
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/ )

## （２）2021年の賃貸住宅市場の見通し

【東京23区】（空室率TVI予測：図－９、賃料指数予測：図－１４）

・世帯数の増加幅は、2020年2月まで6,500世帯/月前後で推移していましたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、2020年9月には2,702世帯/月まで一気に縮小しました。　これはリーマンショック後の最低値と同水準ですが、リーマンショック後は最低値に達するまで3年間程度要したのに対し、今回は7カ月という短期間で縮小しており、事態の深刻さがうかがえます。　本数値は季節変動を除するために12カ月移動平均で算出しているため、世帯数増加幅の縮小傾向は当面継続すると考えられます。
・賃貸住宅の着工数は、相続税増税対策の影響などで2013年後半から増加幅が大きくなり、2017年3月にはミニバブル期の約90％の4,979戸/月まで増加しました。　2018年中旬以降の金融機関の融資態度硬化後も、人口集中が継続していた東京23区の貸家着工数は高い水準を維持しています。　現在のところコロナ禍が、東京23区の貸家着工数及ぼしている影響は軽微です。
・世帯数の増加幅がコロナ前の状態に戻らない限り、2021年の東京23区の需給ギャップは、拡大傾向で推移すると考えられます。　これに伴い東京23区の空室率TVIも2021年は悪化基調で推移すると考えられます。
・賃料指数は、当面上昇基調を維持すると考えられます。　しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

【東京市部】（空室率TVI：図－１０、賃料指数予測図－１４）

・世帯数の増加幅は、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて減少しているものの、小幅にとどまっています。　ただし、多摩地域には多くの大学キャンパスが存在していることから、通常であれば住民基本台帳にデータとして現れない（住民票を移していない）人口流入が多い地域です。　コロナ禍で多くの大学がオンライン授業に切り替えていることから、大学周辺の賃貸住宅への引越しを控えている学生、費用負担を抑えるために賃貸住宅を退去して、一時的に実家に戻っている学生もいるため、賃貸住宅の実需要は、より少なくなっている可能性があります。
・賃貸住宅の着工数は、金融機関の融資態度が硬化した影響を受け、2018年中旬以降に減少傾向に転じ、現在はミニバブル期の80％程度（1,100戸/月前後）の水準で推移しています。
・東京市部では、2000年以降、多くの大学キャンパスが都心に移転しています。　今後も中央大学法学部が多摩キャンパスから都心に移転することが決定しています。　多くの学生需要が消失しているため、賃貸住宅市場は悪化しており、これにコロナ禍が拍車をかけています。　東京市部の需給ギャップは、2021年は拡大傾向で推移すると考えられ、これに伴い東京市部の空室率TVIも2021年は悪化傾向で推移すると考えられます。
・賃料指数は、当面横ばい傾向で推移すると考えられます。　しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

【神奈川県】（空室率TVI：図－１０、賃料指数予測図－１４）

・神奈川県は首都圏で唯一、世帯数が増加しています。　この要因として、2011年以降世帯数の増加幅が一貫して拡大傾向にあったことが挙げられます。　しかしながら、神奈川県の世帯数増加幅も新型コロナウイルスの影響を受け、2020年4月以降は縮小傾向に転じています。
・賃貸住宅の着工数は、ミニバブル期には2,700戸/月前後だったのに対し、2017年6月には2,798戸/月とピーク時と同水準まで回復しました。　その後は減少傾向に転じており、2020年9月現在でミニバブル時の約70％となっています。
・神奈川県では、2020年4月以降の世帯数増加幅縮小の影響を受けて一時的に需給ギャップが拡大しました。　一方で供給が減少傾向であることから、現状の需給ギャップは、ほぼ横ばいで推移しています。供給は引き続き減少することから、2021年前半には需給ギャップが縮小に転じると考えられます。　これに伴い空室率TVIも2021年は改善傾向で推移すると考えられます。
・賃料指数は、当面横ばい傾向で推移すると考えられます。　しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

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/ )

【埼玉県】（図－１２）

・新型コロナウイルスの感染拡大前は4,000世帯/月前後で推移していた埼玉県の世帯数増加幅は、2020年5月以降減少傾向に転じています。　2020年9月時点では3,701世帯/月となっています。
・賃貸住宅の着工数は、2018年中旬以降は減少傾向で推移しており、2020年9月はピーク時の約60％の1,234戸/月まで減少しています。
・需要である世帯数増加幅の縮小と賃貸住宅の供給は、ほぼ拮抗しており、埼玉県の需給ギャップは横ばい傾向で推移しています。　2021年の埼玉県の需給ギャップは、世帯幅の減少が若干勝り、わずかながら縮小傾向で推移すると考えられます。　これに伴い空室率TVIも、2021年はわずかながら改善傾向で推移すると考えられます。
・賃料指数は、当面横ばい傾向で推移すると考えられます。　しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

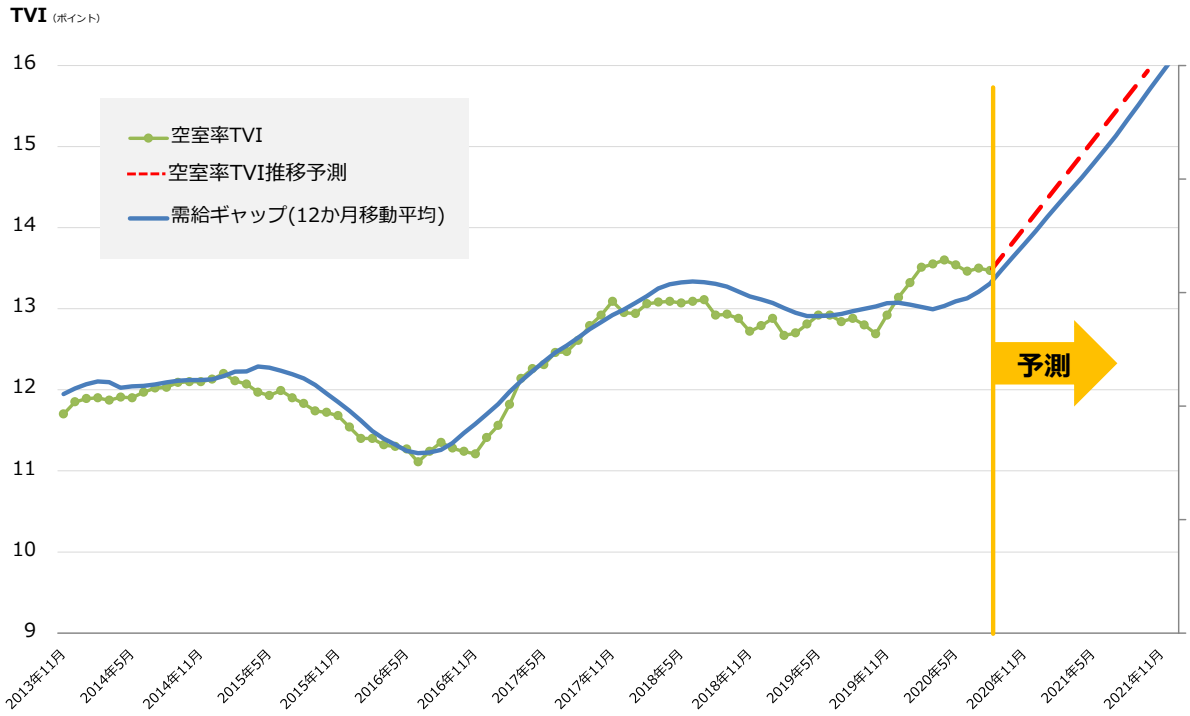
【千葉県】（図－１３）

・新型コロナウイルスの感染拡大前は3,200世帯/月前後で推移していた千葉県の世帯数増加幅は、2020年5月以降減少傾向に転じています。　2020年9月時点は2,792世帯/月で、縮小幅は拡大傾向にあります。
・賃貸住宅の着工数は、2017年10月以降は微減傾向となり、2010年11月以降は1,300戸/月前後で推移しており、新型コロナウイルス感染拡大の影響は軽微です。
・千葉県は2019年9月に襲来した台風15号、10月に襲来した台風19号により多くの家屋が甚大な被害を受けました。　これに対して千葉県は災害救助法に基づき、応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借り上げて提供する事業（賃貸型応急住宅の供与）を実施しました。　また、これらの台風では賃貸住宅も被災していると思われます。　これにより千葉県の賃貸住宅需給ギャップは縮小方向に強いバイアスがかかっています。　2021年も千葉県の需給ギャップは縮小傾向で推移すると考えられます。　これに伴い空室率TVIも改善傾向で推移すると考えられます。
・賃料指数は、当面横ばい傾向で推移すると考えられます。　しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

（株式会社タス　主任研究員　藤井 和之）

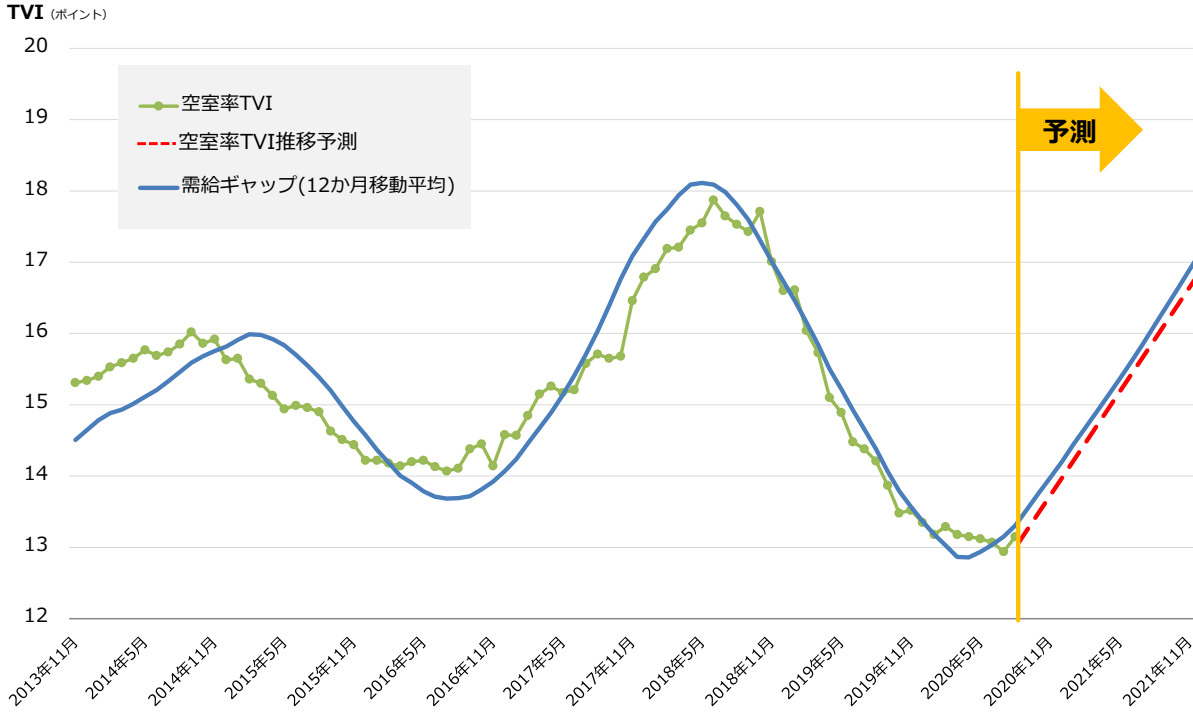
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。( https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/ )

## 図－９　東京23区の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測




出所：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
住宅着工統計（国土交通省）
分析：株式会社タス

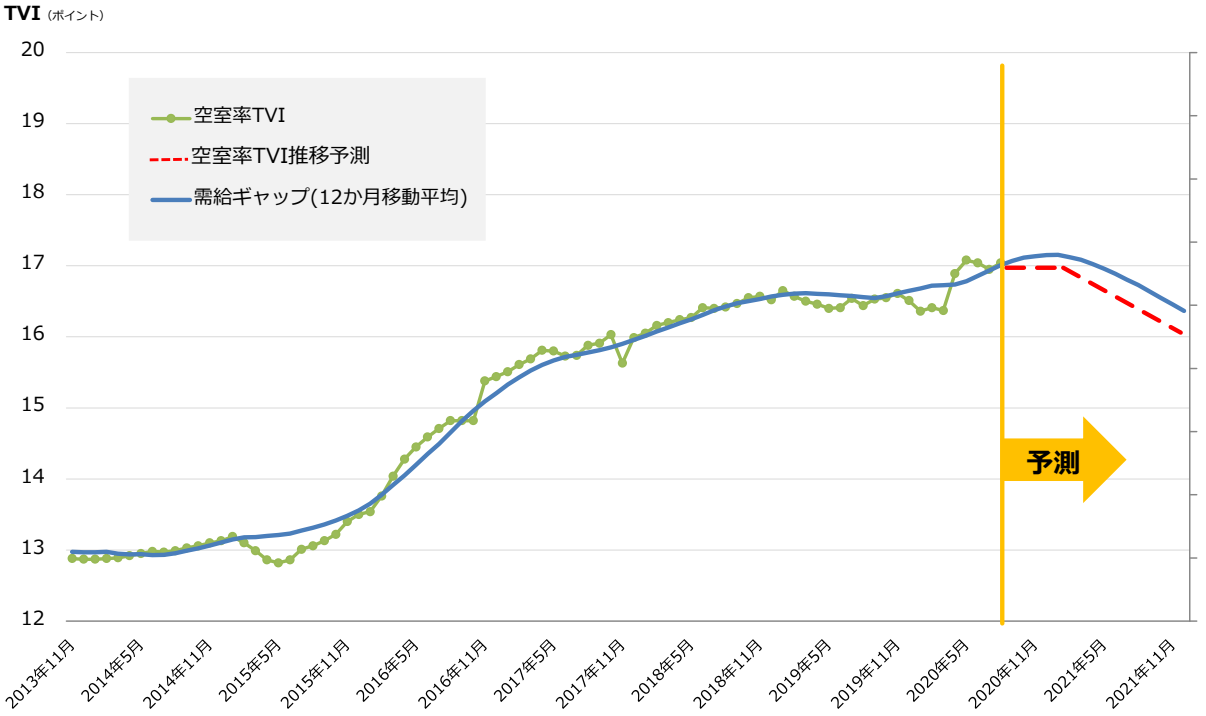
## 図－１０　東京市部の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測




出所：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
住宅着工統計（国土交通省）
分析：株式会社タス

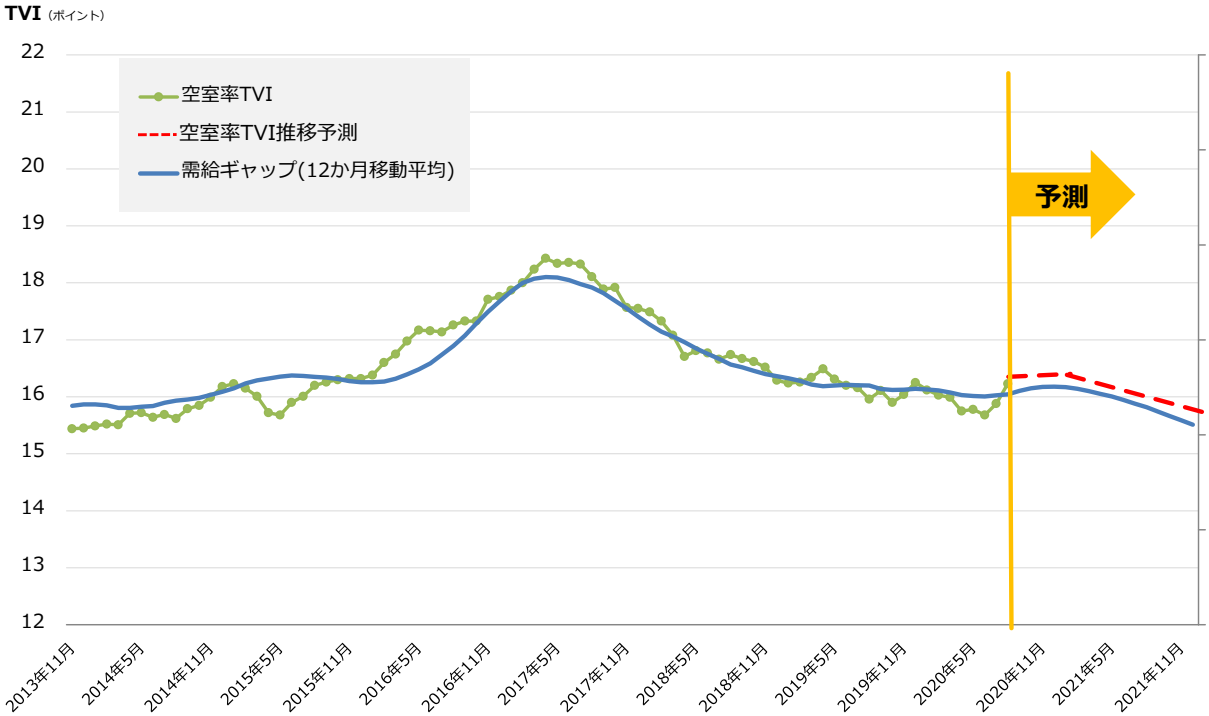
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。( https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/ )

## 図－１１　神奈川県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測




出所：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
住宅着工統計（国土交通省）
分析：株式会社タス

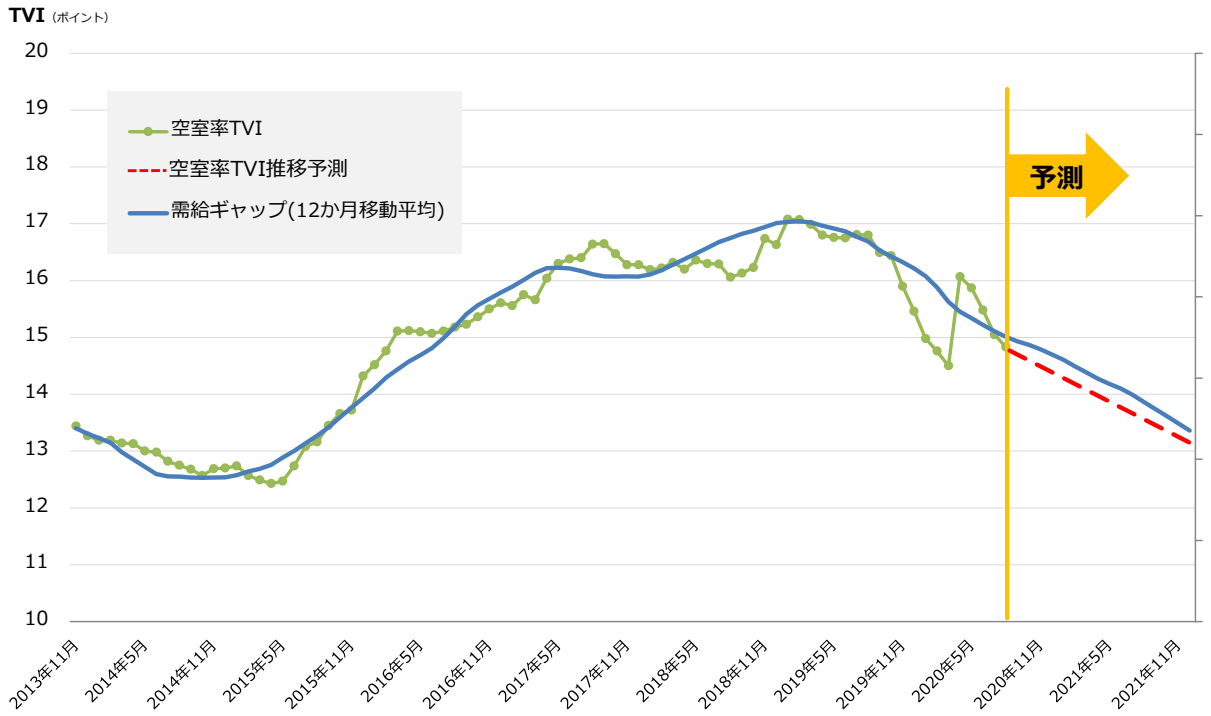
## 図－１２　埼玉県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測




出所：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
住宅着工統計（国土交通省）
分析：株式会社タス

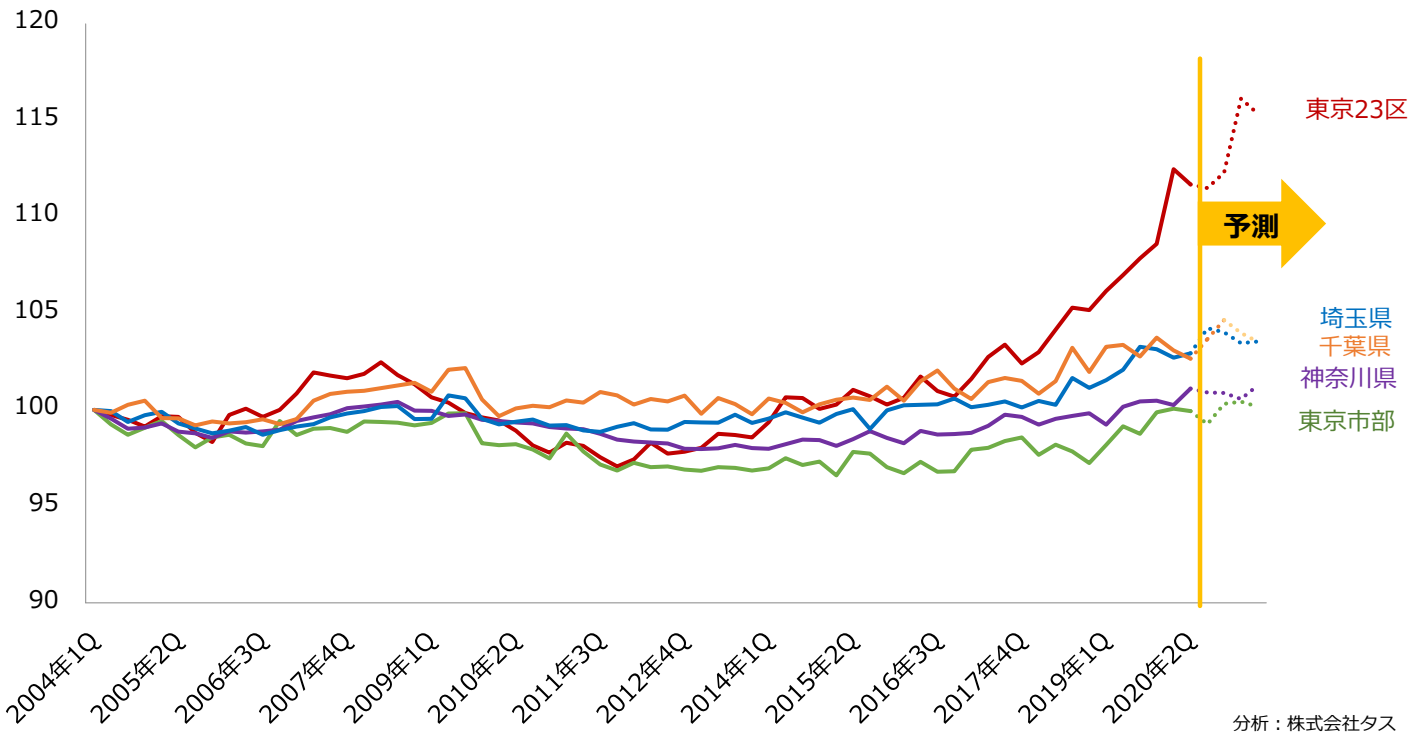
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。( https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/ )

## 図－１３　千葉県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測




出所：国勢調査、住民基本台帳月報、平成25年度住宅・土地統計調査（総務省）
住宅着工統計（国土交通省）
分析：株式会社タス

## 図－１４　1都3県の2021年第2四半期までの賃料指数推移予測（2004年1Q＝100、点線：予測値）




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/ )

# 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。

【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