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

2021年7月

July 2021

1．2021年5月期　首都圏賃貸住宅指標
2．2021年5月期　関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3．コロナ後の首都圏住宅市場の見通し（前篇）

発行　株式会社タス

Copyright©TAS Corp. All rights reserved.

TAS

1．2021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）	12.81	13.00	14.84	17.95	15.58	13.58
募集期間（ヶ月）	2.69	2.65	2.92	3.14	2.98	2.46
更新確率（%）	42.68	41.73	50.90	39.97	38.61	31.23
中途解約確率(%)	39.60	39.81	37.26	43.82	45.88	50.04

分析：株式会社タス

■東京都

・空室率TVIは東京都が前月比＋0.11、前年同月比▲0.64、東京23区が前月比＋0.09、前年同月比▲0.54、東京市部が前月比＋0.36、前年同月比＋1.72です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比＋0.08、前年同月比▲0.52、東京23区が前月比＋0.07、前年同月比▲0.61、東京市部が前月比＋0.21、前年同月比＋1.53です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比＋0.08、前年同月比＋1.60、東京23区が前月比＋0.04、前年同月比＋2.27、東京市部が前月比＋0.37、前年同月比＋2.51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：22.05%、東京23区：19.31%、東京市部：35.73%です。
・募集期間は東京都が前月比＋0.11、東京23区が前月比＋0.09、東京市部が前月比＋0.16です。
・東京23区は更新確率が前月比＋0.88、中途解約確率が同▲0.18、東京市部は更新確率が前月比▲0.83、中途解約確率が同▲0.73です。

■神奈川県

・空室率TVIは前月比＋0.18、前年同月比＋0.87です。マンション系は、前月比＋0.04、前年同月比▲0.12です。　アパート系は、前月比＋0.22、前年同月比＋0.77です。なお、アパート率は62.69%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。神奈川県は、マンション系とアパート系の格差が著しい地域ですが、コロナ禍で格差が拡大しつつあります。
・募集期間は前月比＋0.05です。
・更新確率は前月比＋0.45、中途解約確率は前月比▲1.25です。

■埼玉県

・空室率TVIは前月比▲0.13、前年同月比▲0.20です。マンション系は、前月比▲0.09、前年同月比▲0.14です。　アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比＋1.68です。なお、アパート率は48.05%です。
・募集期間は前月比±0.00です。
・更新確率は前月比＋1.07、中途解約確率は前月比▲1.78です。

■千葉県

・空室率TVIは前月比＋0.21、前年同月比▲0.48です。マンション系は、前月比＋0.15、前年同月比＋0.21です。　アパート系は、前月比＋0.28、前年同月比▲2.54です。なお、アパート率は42.66%です。
※第1回目の緊急事態宣言の影響で異常値が見られた2020年4月、5月のデータを補正し、再計算いたしました。このため、2020年4月以降のTVI全体およびマンション系TVIのデータが修正されております。
・募集期間は前月比±0.00です。
・更新確率は前月比▲3.47、中途解約確率は前月比＋0.69です。

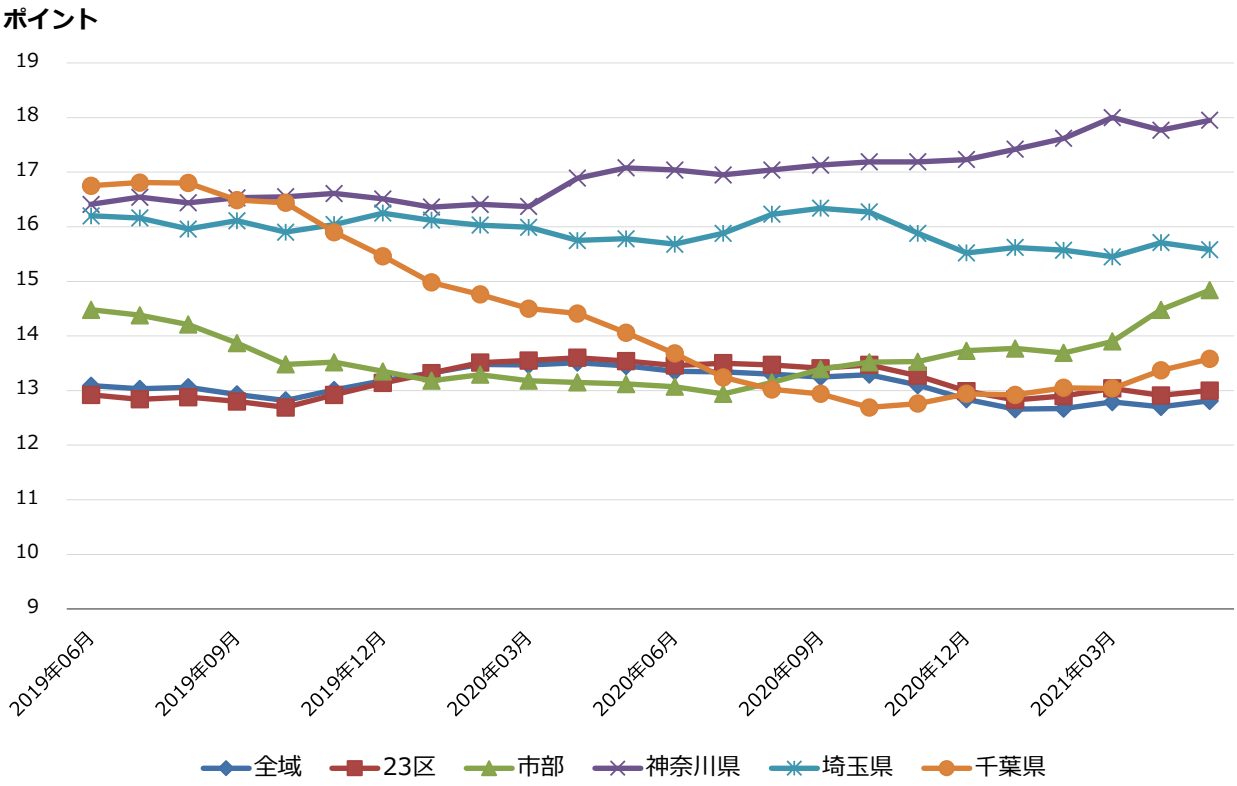
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。
［1］1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成

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）

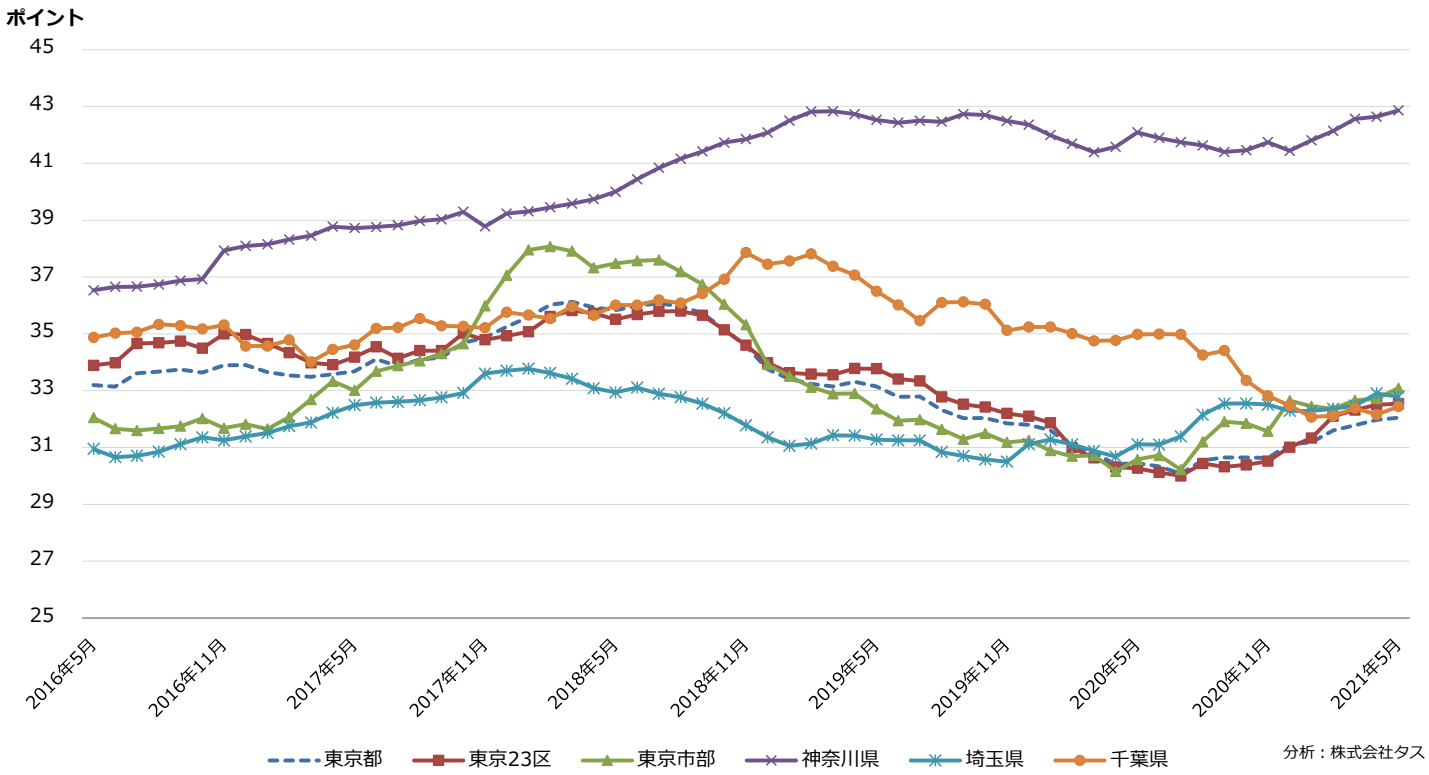


年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2019年06月	13.09	12.92	14.48	16.41	16.20	16.75
2019年07月	13.03	12.84	14.38	16.54	16.16	16.81
2019年08月	13.06	12.88	14.21	16.44	15.96	16.80
2019年09月	12.93	12.80	13.87	16.53	16.11	16.49
2019年10月	12.82	12.69	13.48	16.55	15.90	16.44
2019年11月	13.01	12.92	13.52	16.61	16.04	15.90
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	14.41
2020年05月	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	14.06
2020年06月	13.35	13.46	13.07	17.04	15.68	13.68
2020年07月	13.34	13.50	12.94	16.95	15.88	13.24
2020年08月	13.30	13.47	13.15	17.04	16.23	13.02
2020年09月	13.25	13.41	13.39	17.13	16.34	12.94
2020年10月	13.29	13.47	13.52	17.19	16.27	12.69
2020年11月	13.10	13.27	13.53	17.19	15.88	12.76
2020年12月	12.84	12.99	13.73	17.23	15.52	12.94
2021年01月	12.66	12.83	13.77	17.42	15.62	12.92
2021年02月	12.67	12.90	13.69	17.62	15.57	13.05
2021年03月	12.79	13.04	13.90	18.00	15.45	13.04
2021年04月	12.70	12.91	14.48	17.77	15.71	13.37
2021年05月	12.81	13.00	14.84	17.95	15.58	13.58

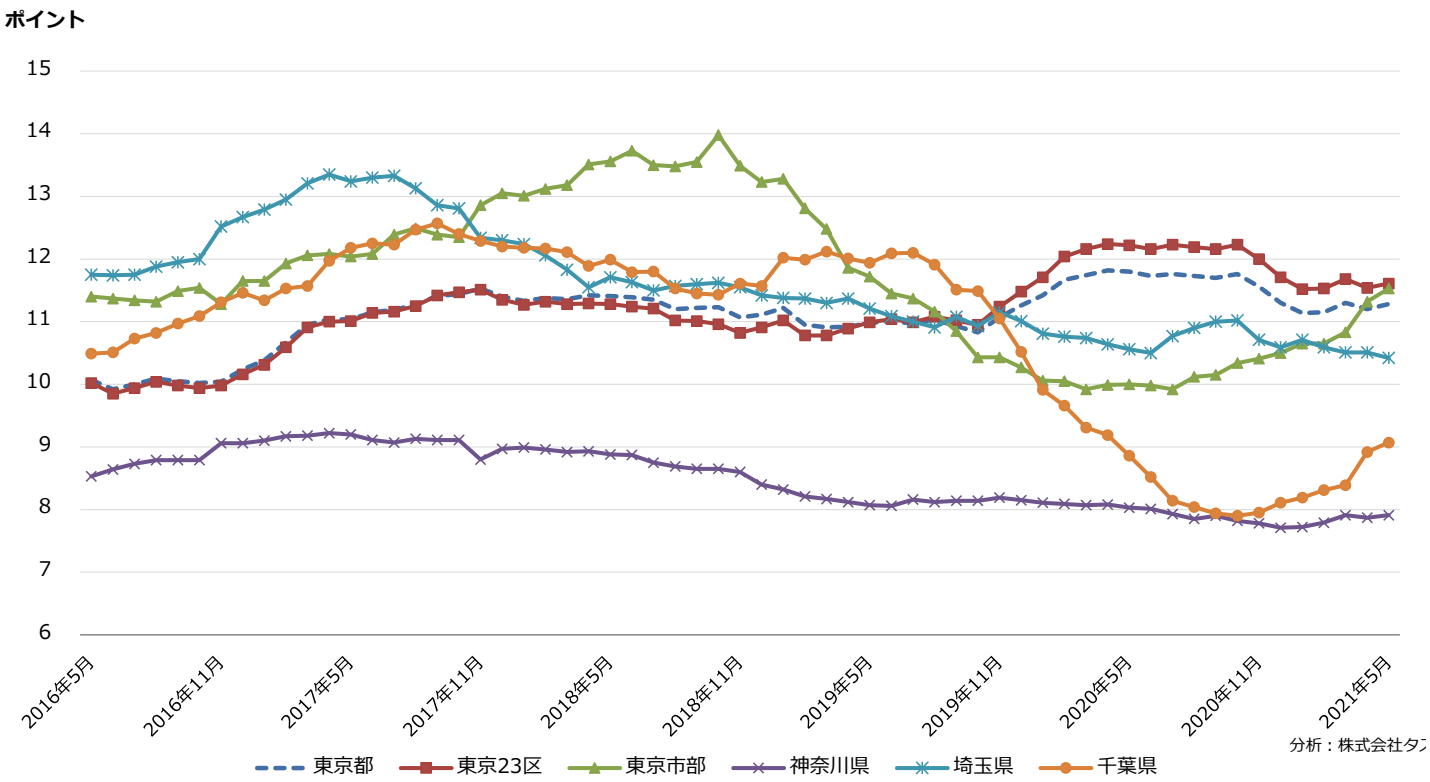
分析：株式会社タス

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

2．2021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）	9.75	14.38	13.32	18.53	26.36	11.03
募集期間（ヶ月）	4.84	5.20	6.00	6.03	8.24	5.23
更新確率（%）	22.36	38.36	46.07	33.59	49.54	49.05
中途解約確率（%）	64.49	46.24	43.00	53.65	41.27	38.63

分析：株式会社タス

■大阪府
・空室率TVIは前月比＋0.07、前年同月比＋0.56です。
　マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比＋0.03、前年同月比＋0.29です。
　アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比＋0.30、前年同月比＋2.39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16.59%です。
・募集期間は前月比＋0.03です。
・更新確率は前月比▲1.50、中途解約確率は前月比＋0.76です。

■京都府
・空室率TVIは前月比＋0.17、前年同月比＋1.59です。マンション系は、前月比＋0.12、前年同月比＋1.32です。
　アパート系は、前月比＋0.43、前年同月比＋4.04です。なお、アパート率は21.77%です。
・募集期間は前月比▲0.03です。
・更新確率は前月比＋0.70、中途解約確率は前月比▲1.46です。

■兵庫県
・空室率TVIは前月比＋0.05、前年同月比＋0.77です。マンション系は、前月比＋0.04、前年同月比＋0.44です。
　アパート系は、前月比＋0.12、前年同月比＋1.83です。なお、アパート率は29.73%です。
・募集期間は前月比＋0.02です。
・更新確率は前月比▲0.32、中途解約確率は前月比＋0.27です。

■愛知県
・空室率TVIは前月比＋0.28、前年同月比＋3.41です。マンション系は、前月比＋0.24、前年同月比＋3.46です。
　アパート系は、前月比＋0.54、前年同月比＋3.74です。なお、アパート率は28.76%です。
　自動車産業は2019年の消費税率改正、2020年以降のコロナ禍だけでなく、EV化の影響を強く受けています。
・募集期間は前月比▲0.06です。
・更新確率は前月比▲2.00、中途解約確率は前月比＋0.68です。

■静岡県
・空室率TVIは前月比＋0.36、前年同月比＋2.72です。マンション系は、前月比＋0.27、前年同月比＋2.52です。
　アパート系は、前月比＋0.65、前年同月比＋3.89です。なお、アパート率は39.01%です。
・募集期間は前月比▲0.04です。
・更新確率は前月比＋0.54、中途解約確率は前月比▲0.81です。

■福岡県
・空室率TVIは前月比＋0.10、前年同月比＋0.80です。マンション系は、前月比＋0.09、前年同月比＋0.87です。
　アパート系は、前月比＋0.13、前年同月比＋0.97です。なお、アパート率は33.71%です。
・募集期間は前月比＋0.03です。
・更新確率は前月比＋0.82、中途解約確率は前月比▲0.79です。

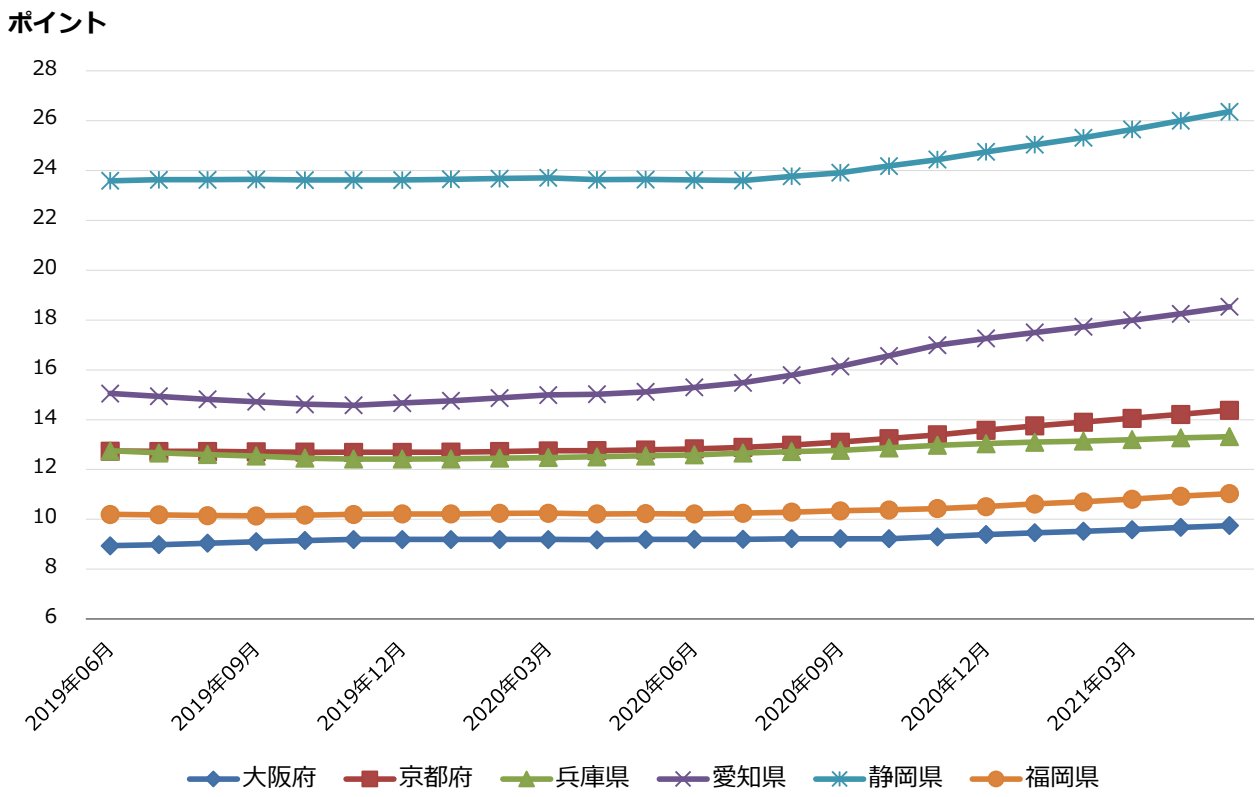
※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。
［1］関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

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）

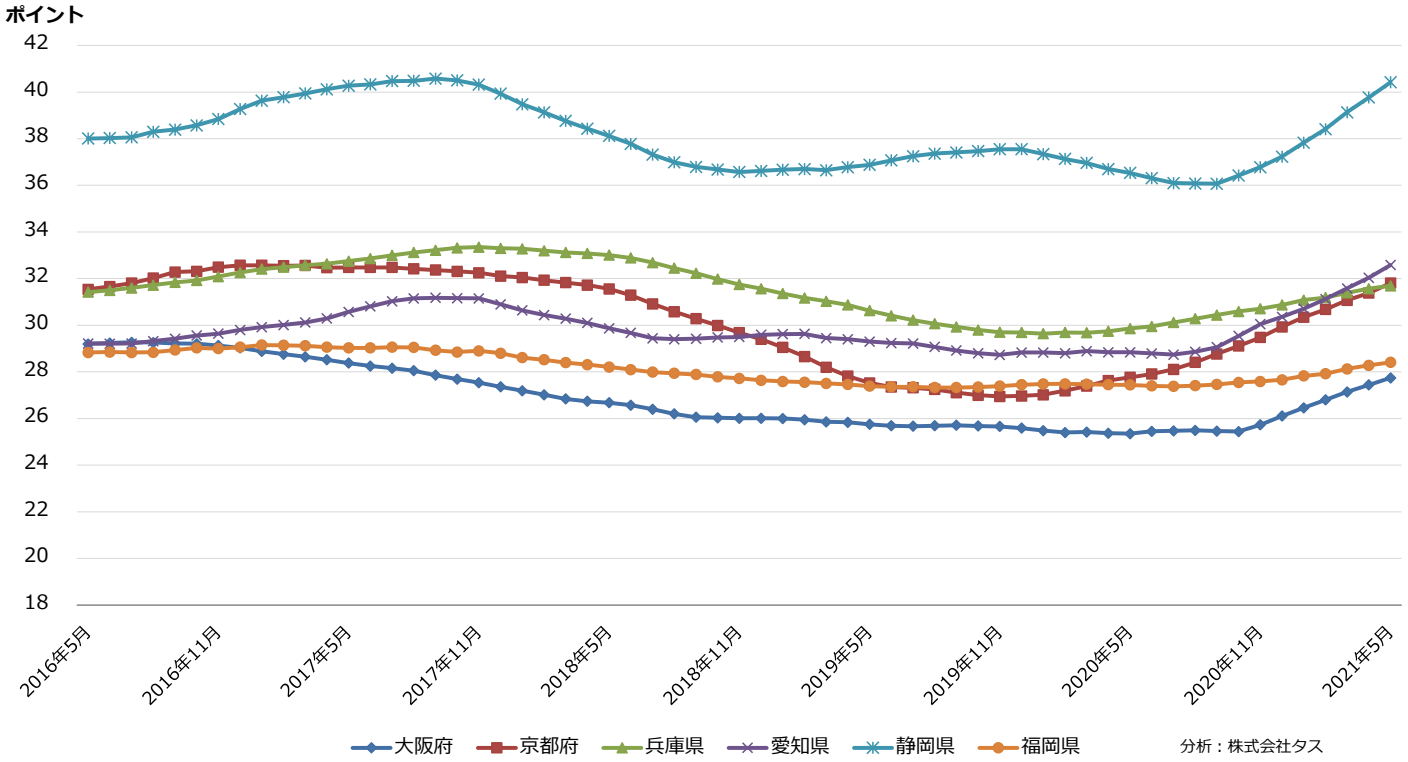


年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2019年06月	8.94	12.74	12.75	15.05	23.59	10.20
2019年07月	8.98	12.73	12.67	14.94	23.63	10.18
2019年08月	9.04	12.73	12.60	14.82	23.63	10.15
2019年09月	9.10	12.71	12.54	14.72	23.64	10.14
2019年10月	9.15	12.70	12.46	14.62	23.62	10.17
2019年11月	9.19	12.69	12.42	14.58	23.62	10.20
2019年12月	9.19	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
2020年10月	9.22	13.24	12.87	16.56	24.18	10.38
2020年11月	9.30	13.39	12.97	16.99	24.44	10.43
2020年12月	9.39	13.58	13.04	17.26	24.75	10.51
2021年01月	9.46	13.75	13.10	17.50	25.04	10.62
2021年02月	9.52	13.90	13.14	17.73	25.32	10.70
2021年03月	9.59	14.06	13.20	17.99	25.65	10.81
2021年04月	9.68	14.21	13.27	18.25	26.00	10.93
2021年05月	9.75	14.38	13.32	18.53	26.36	11.03

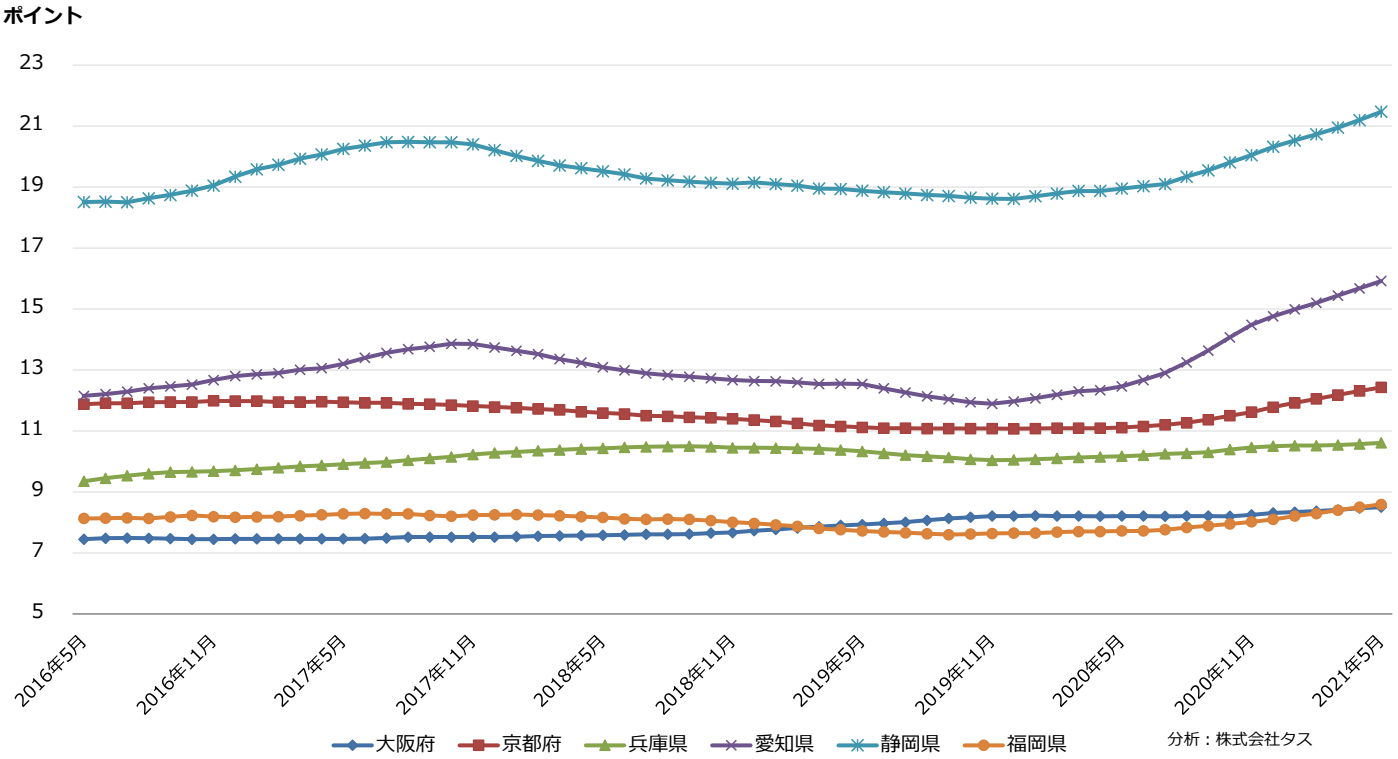
分析：株式会社タス

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/)

3．コロナ後の首都圏住宅市場の見通し（前篇）

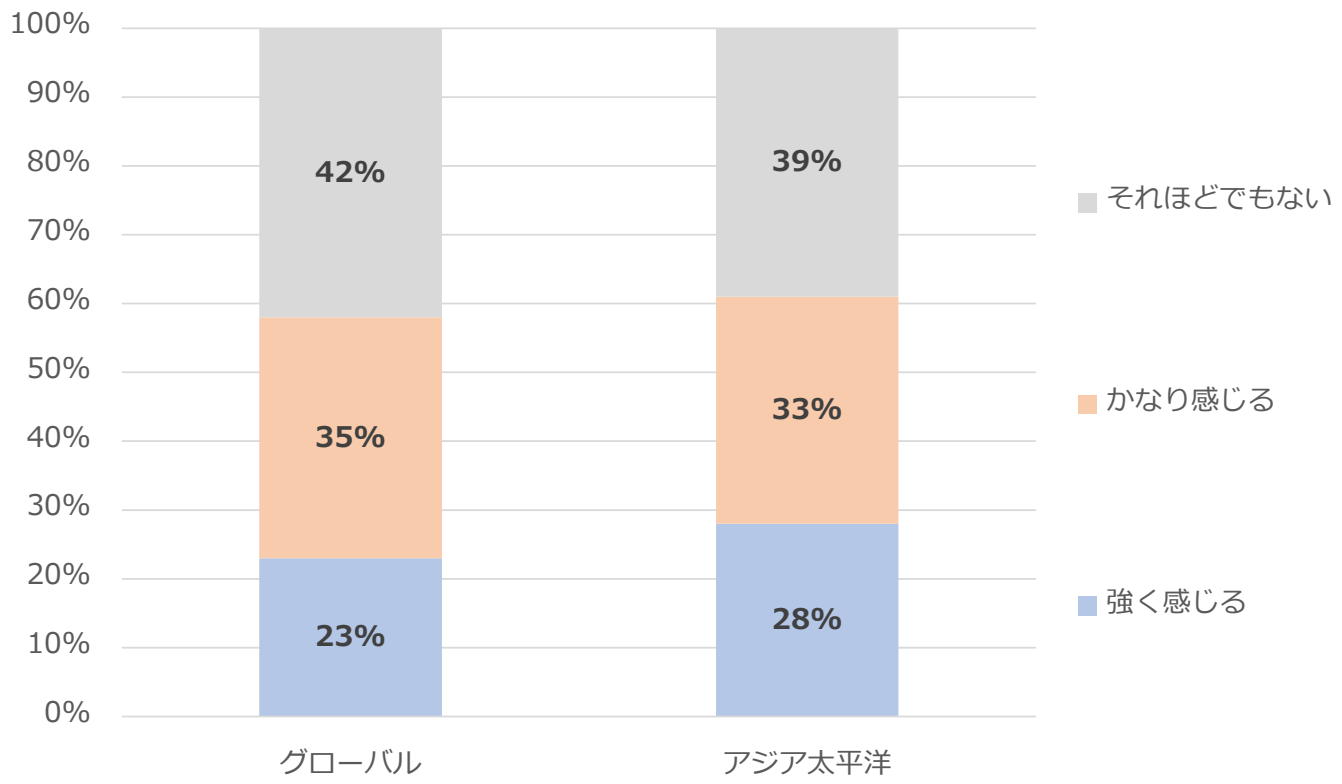
日本の新型コロナウイルスのワクチン接種が進行しています。　本稿執筆時点（7月中旬）で累計接種人数は4,000万人を超えました。　一足先にワクチン接種が進んでいる欧米諸国では、陽性者数や重症者数が減少したことから規制が緩和され、コロナ前の生活を取り戻しつつあります。　日本においても、陽性者数に占める高齢者の割合が急減しており、ワクチンの効果が現れ始めていることが伺えます。　一方で、デルタ株、デルタプラス株などの感染力の強い変異種が拡大しており、東京都には再び緊急事態宣言が発出されました。　まだまだ感染収束までは一筋縄ではいかないと考えられますが、それでもようやく出口が見え始めた感があります。　そうなると気になるのがコロナ収束後の市場動向です。　そこで今回から2回にわたり、コロナ後の首都圏の住宅市場の見通しについて考察します。

新型コロナウイルスのパンデミックによって外出制限が行われたことから、多くの国でテレワークが急速に拡大しました。　日本では、2020年4月～5月にかけての第1回目の緊急事態宣言下で、多くの従業員がテレワークを開始しました。　当初テレワークは新しい働き方として歓迎されており、一時は過半数の従業員がテレワーク継続を希望していました。　ところが、withコロナが長引くにつれて、従業員の意識が変わってきています。　ジョンズ ラング ラサールの「新型コロナウイルスがオフィスワーカーに与えた影響に関するサーベイレポート vol.2」によると、グローバルでオフィスに戻りたいと「強く感じている」従業員は23%、「かなり感じている」従業員は35%であり、合計すると約6割の従業員がオフィスでの勤務を望んでいます。　アジア太平洋に絞っても同様（「強く感じている」28%、「かなり感じている」33%）です。（図－７）　また、オフィス回帰希望は若年者ほど顕著でした。（図－８）

同様の結果が日本における調査でも出ています。　SMBC日興証券の「消費者が考えるコロナ後の世界：サービス中心の消費回復を期待」によると2021年5月時点で従業員の約6割がオフィス回帰を望んでいます。

オフィス回帰希望者の割合の増加率は20-39歳で顕著です。（図－９）　ただし日本と海外ではオフィス回帰希望の理由が異なっています。　海外では同僚とのコミュニケーションを行いたいというのが理由の1位ですが、日本においてはテレワーク環境が不十分であることが理由の1位として挙げられています。

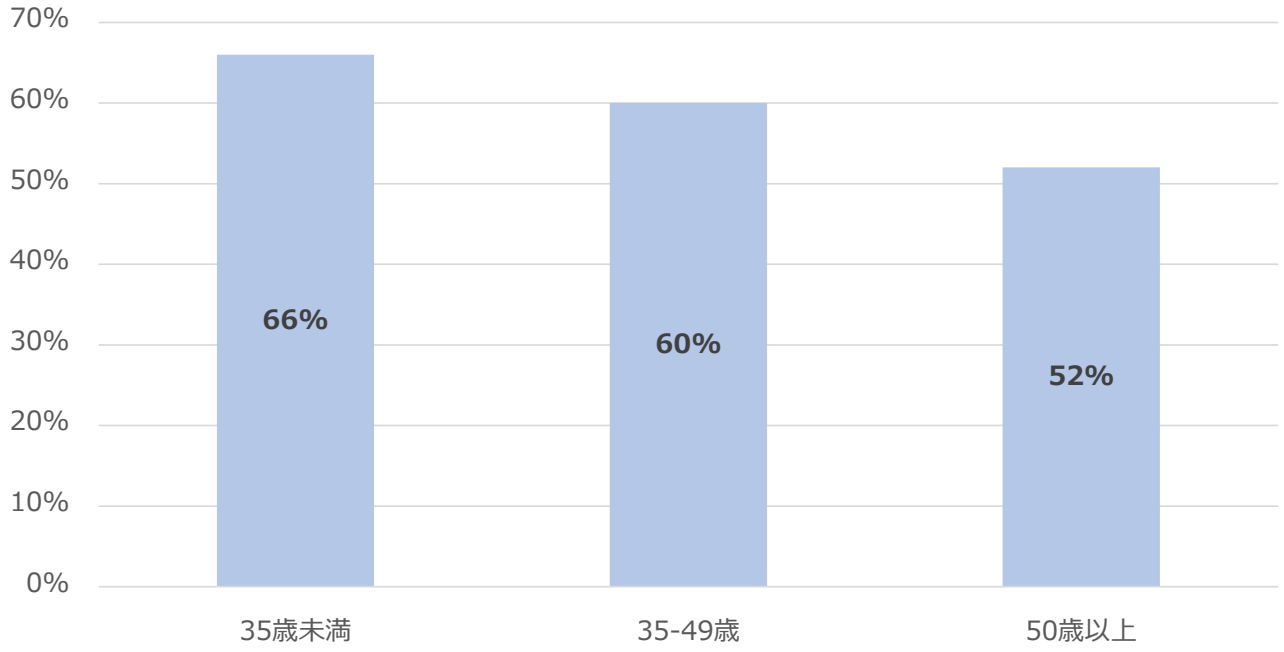
図－７　従業員のオフィス回帰希望



※JLL「新型コロナウイルスがオフィスワーカーに与えた影響に関するサーベイレポート vol.2」からタスが作成

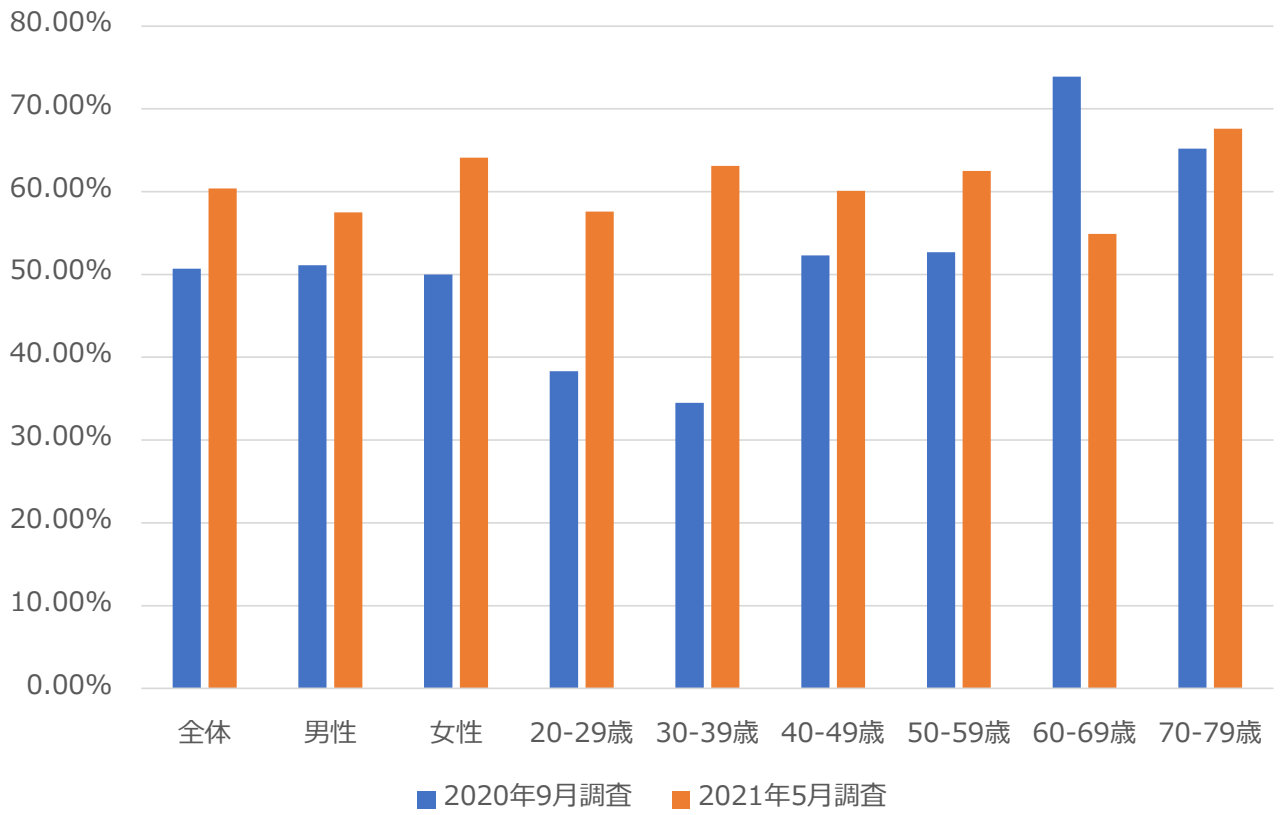
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

図ー８　年代別オフィス回帰希望



※JLL「新型コロナウイルスがオフィスワーカーに与えた影響に関するサーベイレポート vol.2」
からタスが作成

図ー９　日本における従業員のオフィス回帰希望



※SMBC日興証券「消費者が考えるコロナ後の世界：サービス中心の消費回復を期待」
からタスが作成

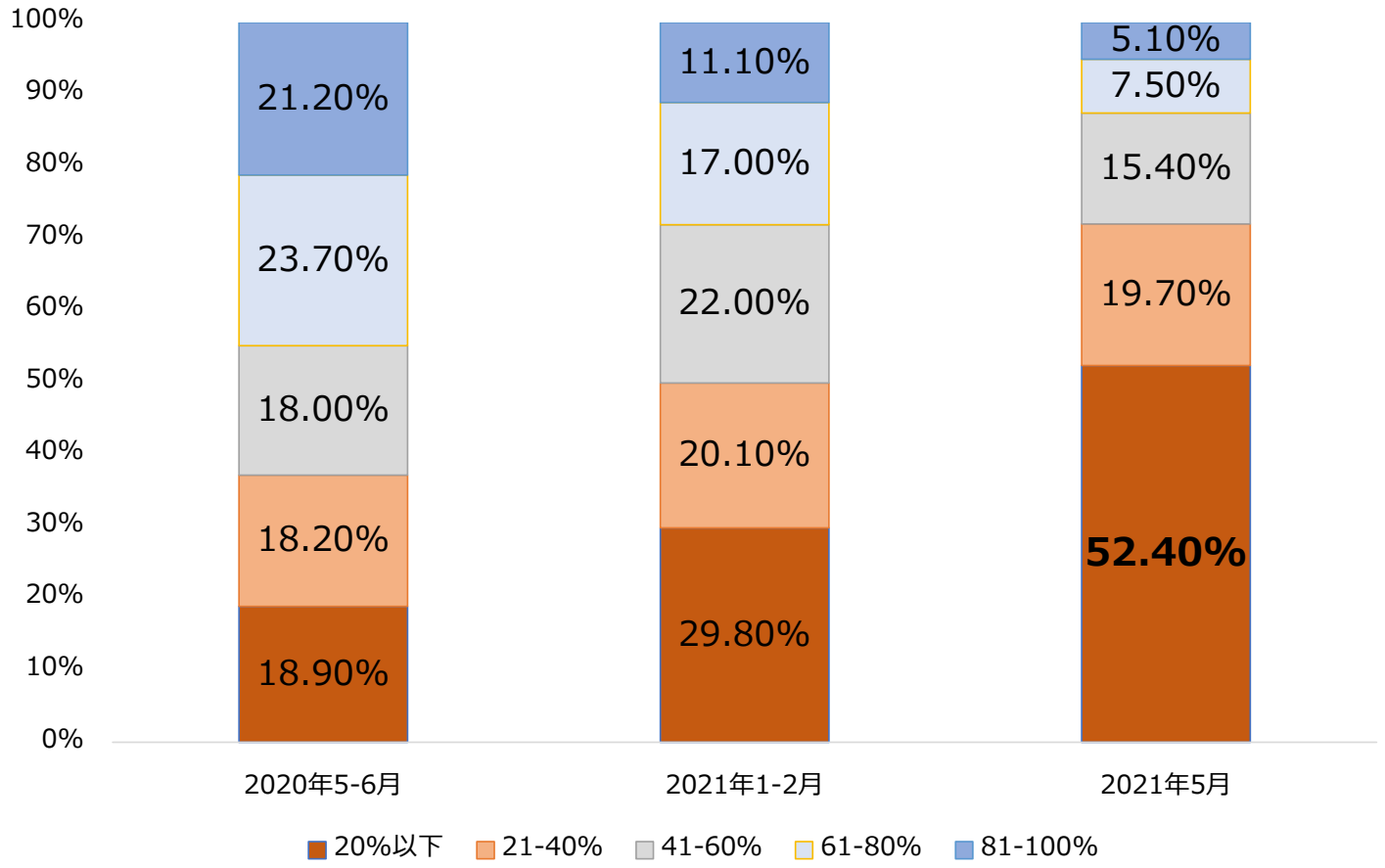
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.
※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/)

このような従業員の希望を反映して、テレワークを利用する従業員の割合が大きく減少しています。東京商工会議所の「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」によると、第1回目の緊急事態宣言下には、テレワーク頻度が週に20％以下（1日以下）と回答した人の割合が18.9％でしたが、第2回目の緊急事態宣言下の2021年1-2月には29.8％に増加、第3回目の緊急事態宣言下の2021年5月には52.4％と、半数以上がテレワーク頻度を落としています。（図－１０）

欧米各国でもテレワーク率は昨年から大きく減少（図－１１）しており、現在は15％前後で推移しています。　新型コロナウイルスの感染が収束すると、テレワーク率はさらに下落し10％以下まで減少する可能性が高いと考えられます。　テレワークを機に地方・郊外移住が進むとの期待がありましたが、データからはコロナ前の状態に9割がた戻りそうです。　後半は企業の動向から考察します。

（株式会社タス　主任研究員　藤井和之）

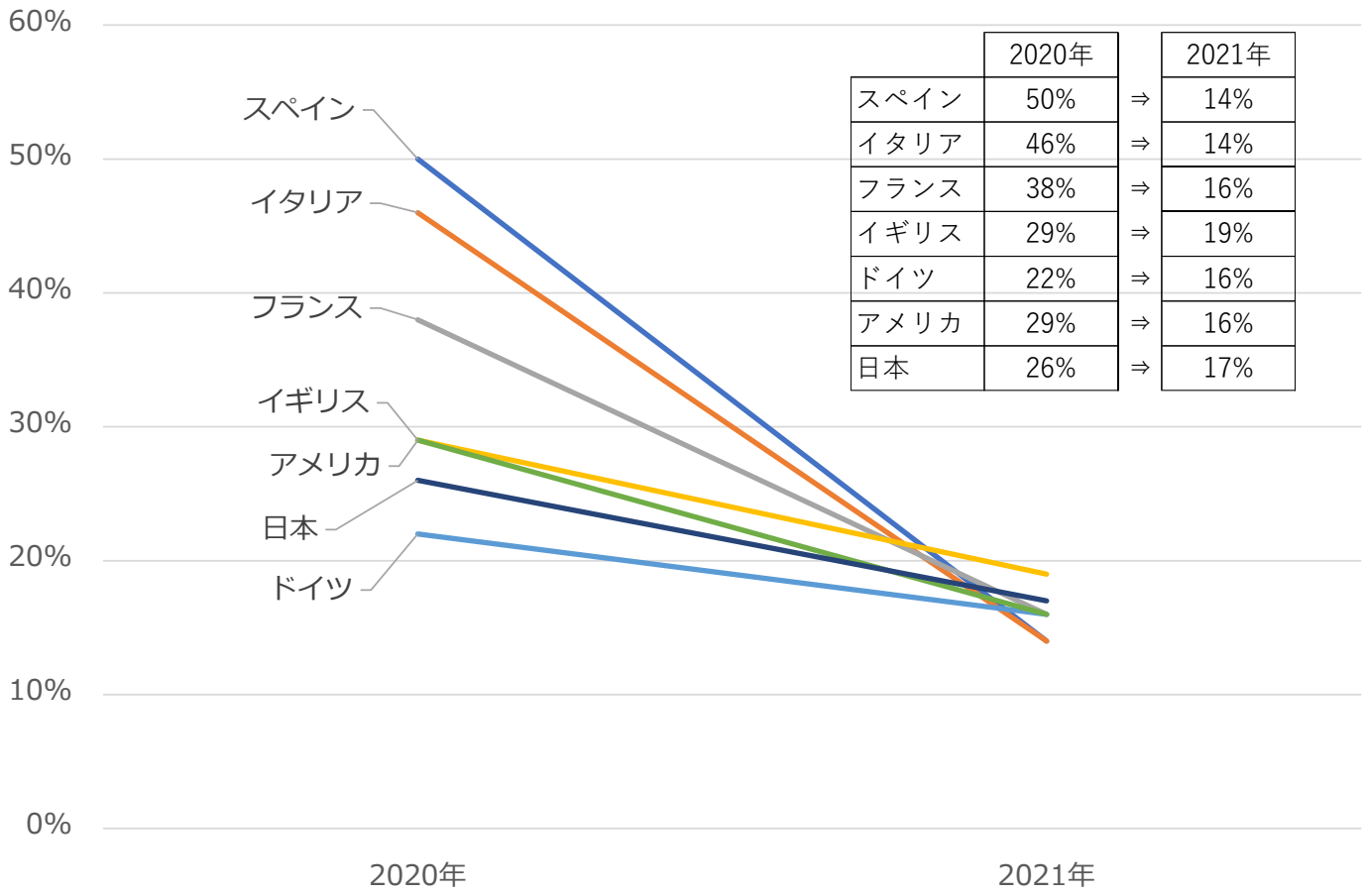
図－１０　従業員のテレワーク頻度



※東京商工会議所「中小企業のテレワーク実施状況に関する調査」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/)

図ー１１　世界のテレワーク率推移



	2020年		2021年
スペイン	50%	⇒	14%
イタリア	46%	⇒	14%
フランス	38%	⇒	16%
イギリス	29%	⇒	19%
ドイツ	22%	⇒	16%
アメリカ	29%	⇒	16%
日本	26%	⇒	17%

※日本リサーチセンター「新型コロナウイルス自主調査：2021年最新のリモートワーク・授業実施率は？～世界15か国・地域調査」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/)

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