

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年10月

October 2021

1. 2021年8月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2021年8月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. コロナ禍で激減した東京23区の単身者向け賃貸住宅需要

1. 2021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)	12.92	13.16	14.62	19.16	15.18	14.24
募集期間 (ヶ月)	2.87	2.83	3.16	3.18	3.16	2.48
更新確率 (%)	44.70	43.92	46.84	40.23	46.74	40.26
中途解約確率(%)	36.35	36.52	37.78	43.65	40.09	37.68

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▲0.38、東京23区が前月比+0.05、前年同月比▲0.31、東京市部が前月比▲0.17、前年同月比+1.47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▲0.31、東京23区が前月比+0.07、前年同月比▲0.40、東京市部が前月比▲0.11、前年同月比+1.17です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.22、前年同月比+1.24、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比+2.15、東京市部が前月比▲1.07、前年同月比+0.38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：21.86%、東京23区：19.13%、東京市部：35.96%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.04、東京23区が前月比+0.04、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+1.06、中途解約確率が同▲0.69、東京市部は更新確率が前月比+1.99、中途解約確率が同▲1.98です

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.57、前年同月比+2.12です。マンション系は、前月比+0.23、前年同月比+0.42です。アパート系は、前月比+0.73、前年同月比+2.86です。なお、アパート率は63.44%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▲0.04です。
- 更新確率は前月比+0.81、中途解約確率は前月比▲0.89です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.32、前年同月比▲1.05です。マンション系は、前月比▲0.20、前年同月比▲1.16です。アパート系は、前月比▲0.65、前年同月比+0.65です。なお、アパート率は48.53%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比+5.56、中途解約確率は前月比▲5.16です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比+0.23、前年同月比+1.22です。マンション系は、前月比+0.31、前年同月比+1.71です。アパート系は、前月比▲0.76、前年同月比▲1.98です。なお、アパート率は43.46%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+2.78、中途解約確率は前月比▲2.78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。

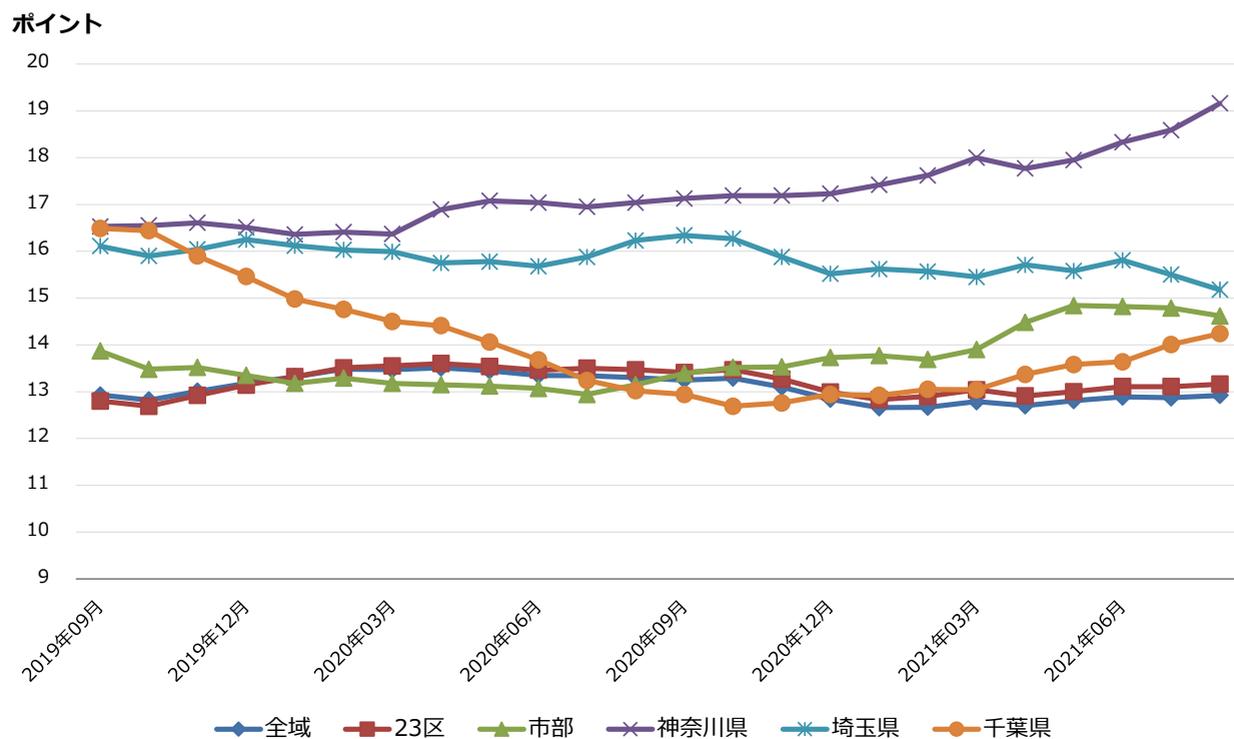
[1] 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）

…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。

※ コロナ禍における状況の変化を鑑み、弊社では首都圏版の指標算出用データの見直し検討を行ってまいりました。その結果、11月号もしくは12月号でデータの切り替えを行うことといたしました。データ変更による指標への影響等については、データの切り替え時に詳細にご説明する予定です。

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			
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
2021年06月	12.89	13.11	14.82	18.33	15.81	13.64
2021年07月	12.87	13.11	14.79	18.59	15.50	14.01
2021年08月	12.92	13.16	14.62	19.16	15.18	14.24

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

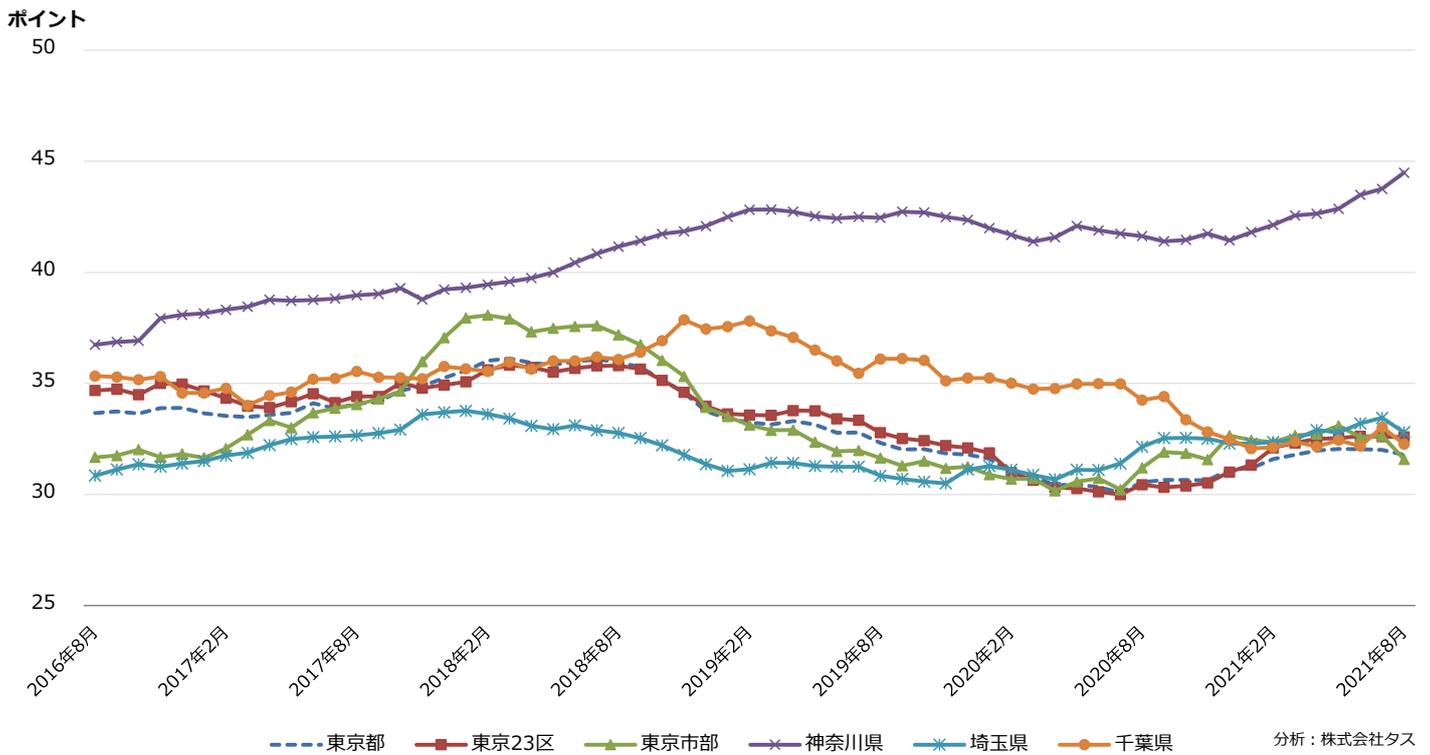
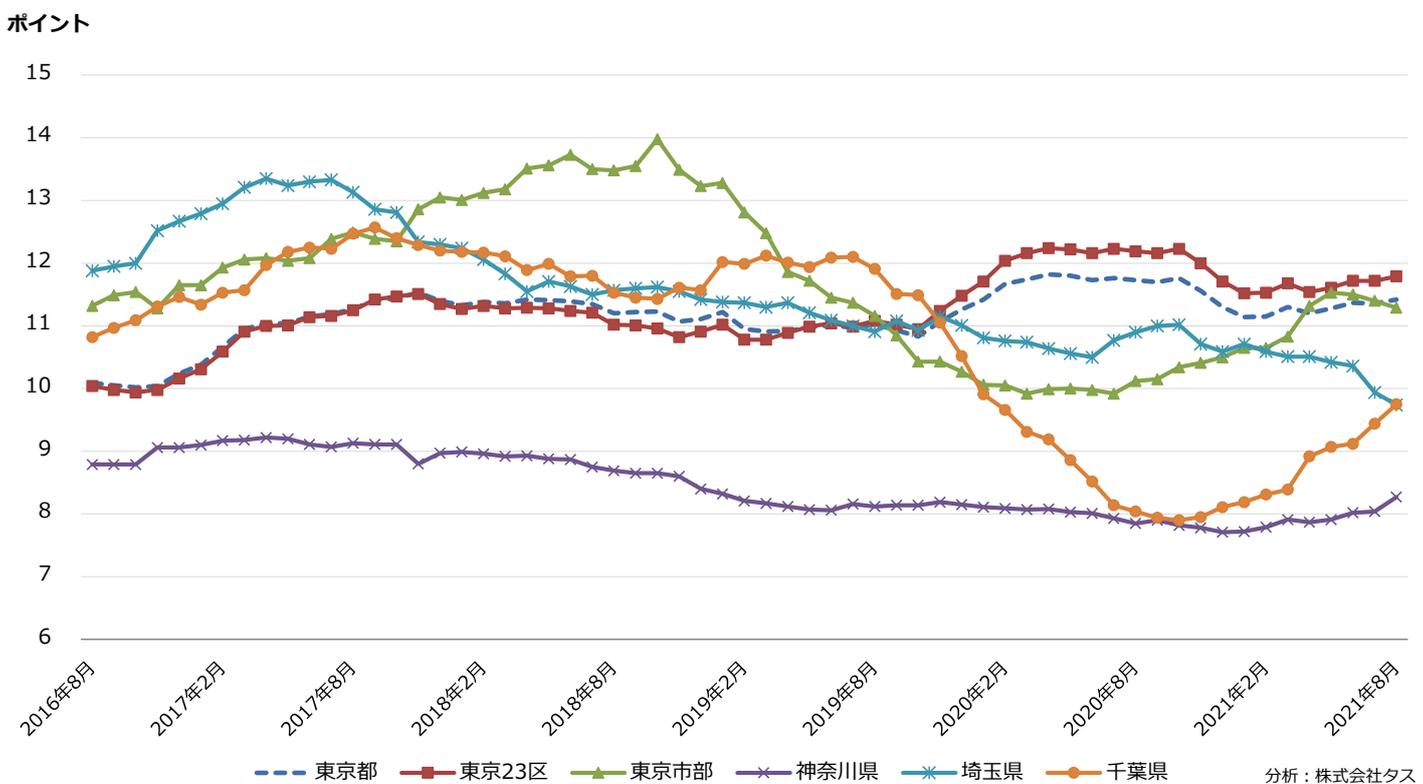


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2021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)	9.89	14.78	13.54	19.22	26.83	11.19
募集期間 (ヶ月)	4.94	5.14	5.87	5.89	8.16	5.27
更新確率 (%)	13.75	40.71	45.09	34.56	47.86	48.87
中途解約確率 (%)	70.71	42.13	44.80	52.19	42.46	37.58

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.67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+0.36です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.19、前年同月比+2.85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16.83%です。
- 募集期間は前月比+0.14です。
- 更新確率は前月比▲1.95、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+0.05、前年同月比+1.80です。マンション系は、前月比+0.05、前年同月比+1.50です。
アパート系は、前月比+0.04、前年同月比+4.20です。なお、アパート率は21.61%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+0.13、中途解約確率は前月比▲1.16です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.07、前年同月比+0.82です。マンション系は、前月比+0.07、前年同月比+0.53です。
アパート系は、前月比+0.03、前年同月比+1.59です。なお、アパート率は29.61%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.68、中途解約確率は前月比+0.82です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比+3.43です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比+3.30です。
アパート系は、前月比▲0.07、前年同月比+4.89です。なお、アパート率は28.44%です。
- 募集期間は前月比▲0.23です。
- 更新確率は前月比▲0.21、中途解約確率は前月比+0.02です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.29、前年同月比+3.06です。マンション系は、前月比▲0.24、前年同月比+2.50です。
アパート系は、前月比▲0.29、前年同月比+5.41です。なお、アパート率は38.84%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.98、中途解約確率は前月比+0.59です。

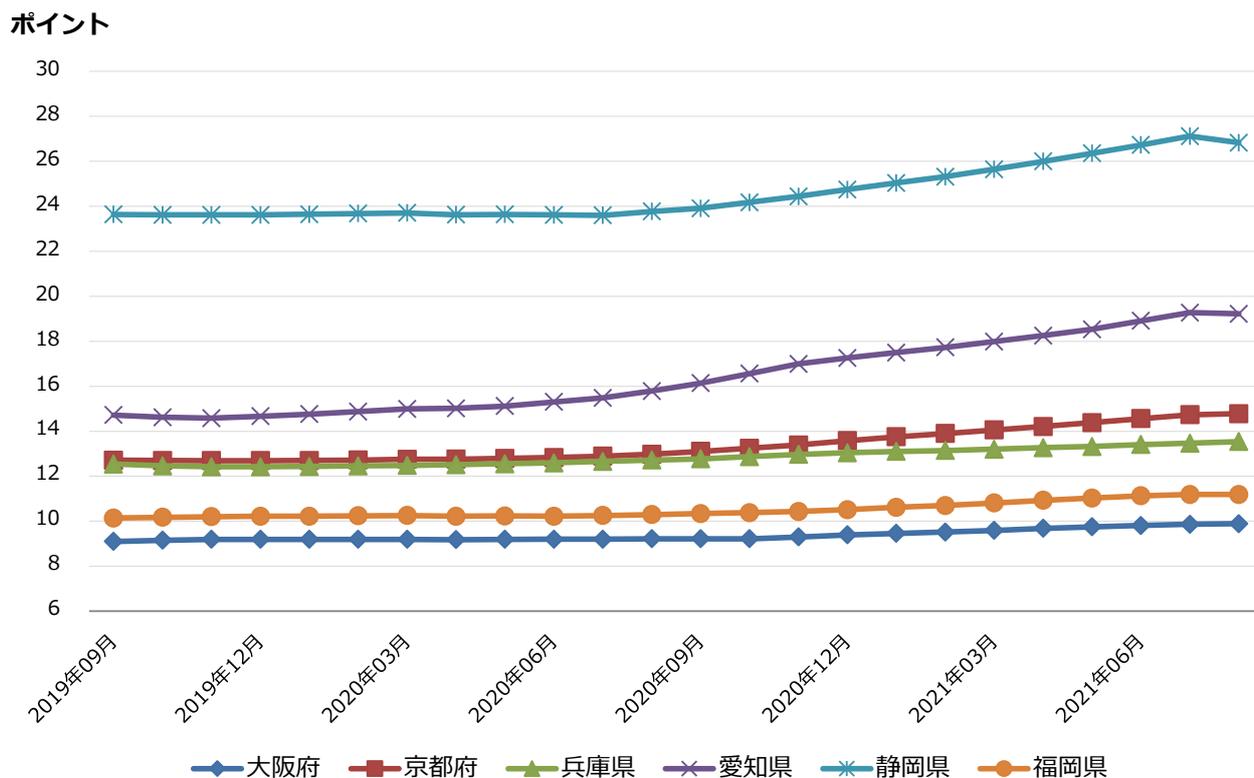
■福岡県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.90です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比+0.89です。
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比+1.21です。なお、アパート率は33.56%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+0.39、中途解約確率は前月比▲0.39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。

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
2021年06月	9.81	14.56	13.41	18.91	26.73	11.13
2021年07月	9.86	14.73	13.47	19.27	27.12	11.19
2021年08月	9.89	14.78	13.54	19.22	26.83	11.19

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

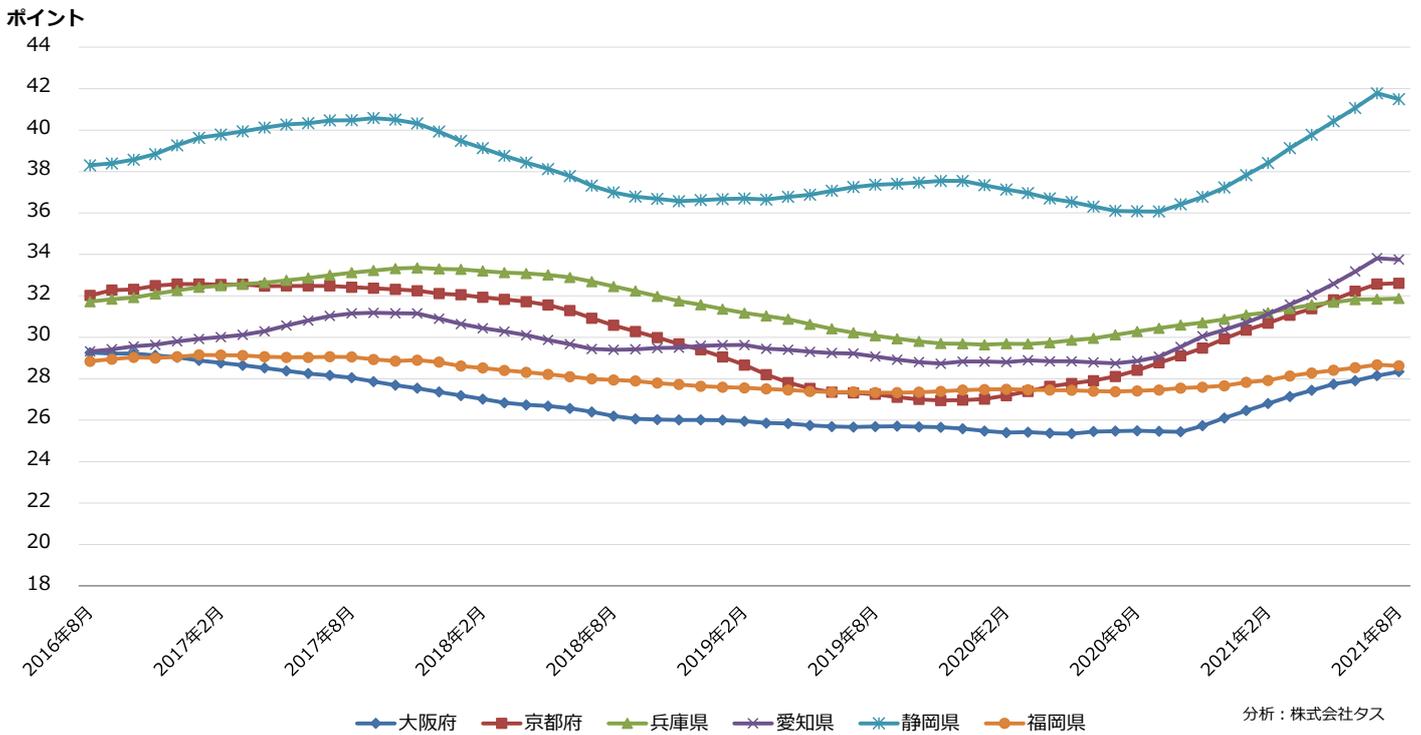
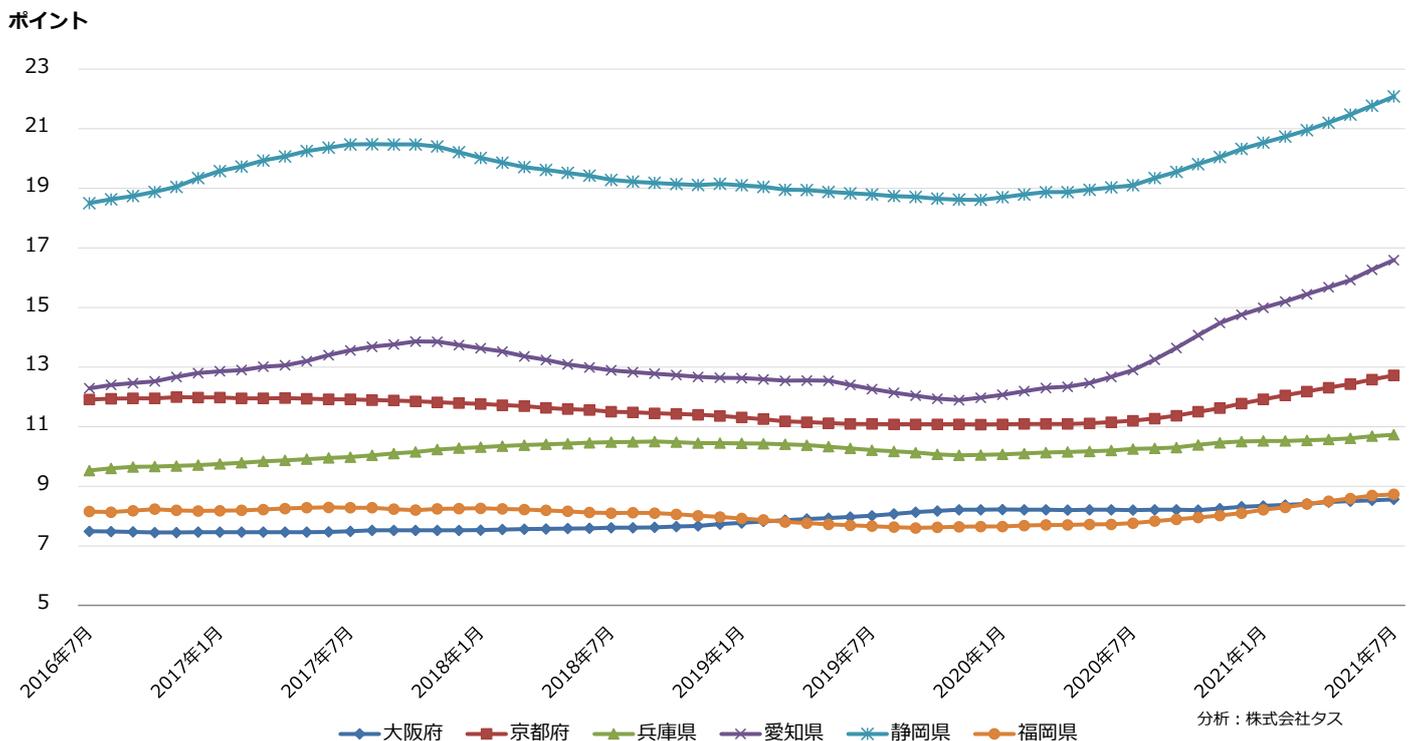


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI

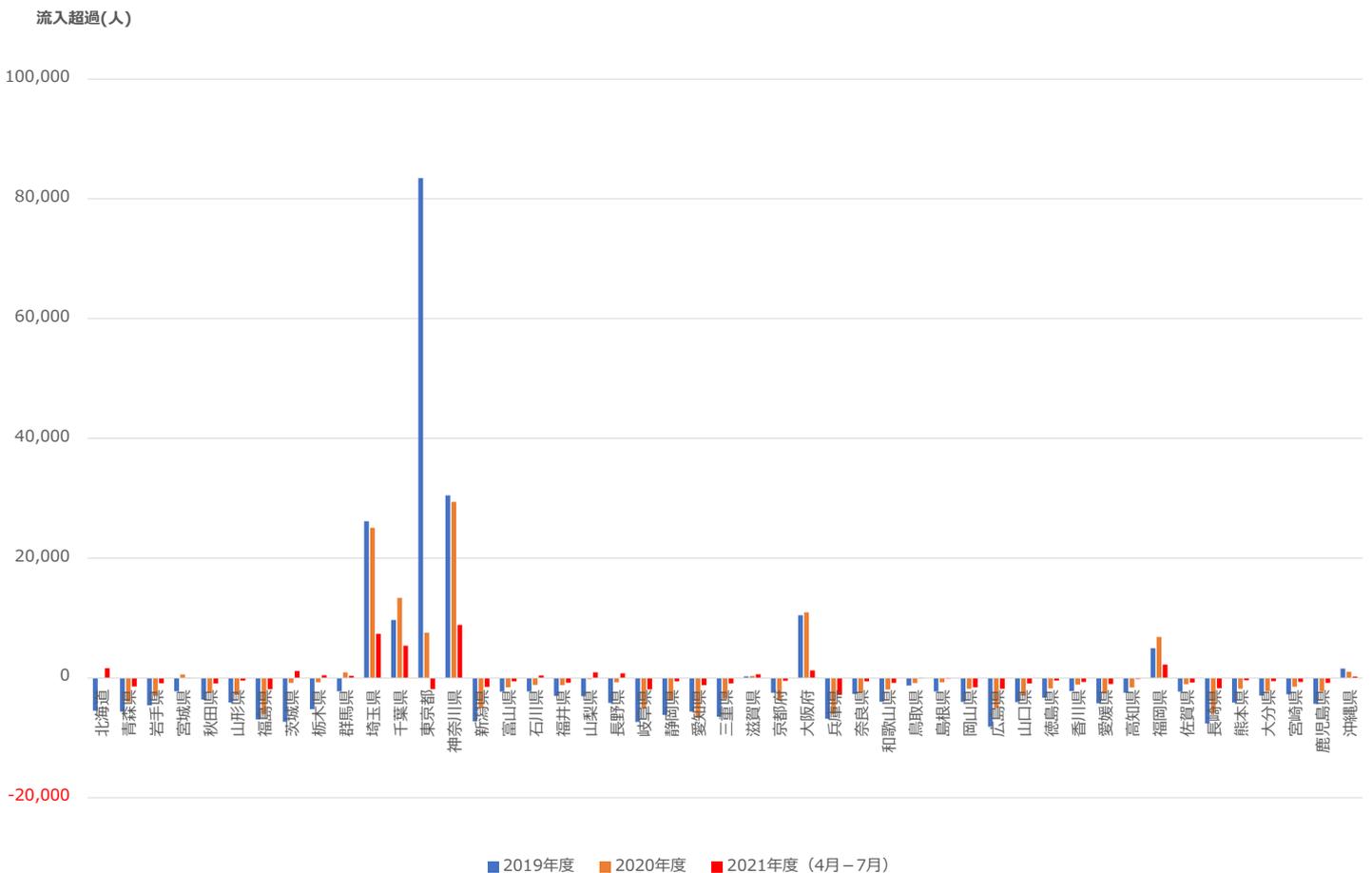


3. コロナ禍で激減した東京23区の単身者向け賃貸住宅需要

新型コロナウイルスの感染拡大開始から2年近い年月が経過しました。日本においては第1回緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、経済に暗い影を落としています。またコロナ禍は人口移動にも大きな影響を与えました。東京圏一極集中は継続しているものの、2020年度の東京都への人口流入が著しく減少しました。この状況は2021年度に入ってからでも継続しています。(図-7)

ただし東京都の人口増減を詳細にみると、東京23区と東京市部で状況が大きく異なることが判ります。(図-8) 東京23区の人口は、2019年度が+84,960人であったのに対し2020年度は▲30,171人でした。例年であれば大量の人口流入のある3月、4月の流入量が少なかつただけでなく、2020年5月～2021年2月にかけて人口が流出しています。一方で東京市部の人口は、2019年度が+13,543人であったのに対し2020年度は+5,516人でした。2020年4月～5月の人口流入は大きく減少しましたが、それ以降は比較的減少幅が小さかったことが判ります。2021年度については、東京市部の状況が2020年度とほぼ同じであるのに対し、東京23区は2021年4月の人口増加が896人と極端に少なくなりました。2021年5月以降も前年以上に人口が減少していることが判ります。

図-7 年度別・都道府県別の人口流入超過数



総務省 住民基本台帳人口移動報告からタスが作成

図一 8 東京23区（上図）と東京市部（下図）の年度別・月別の人口増減



東京都「住民基本台帳による世帯と人口」からタスが作成

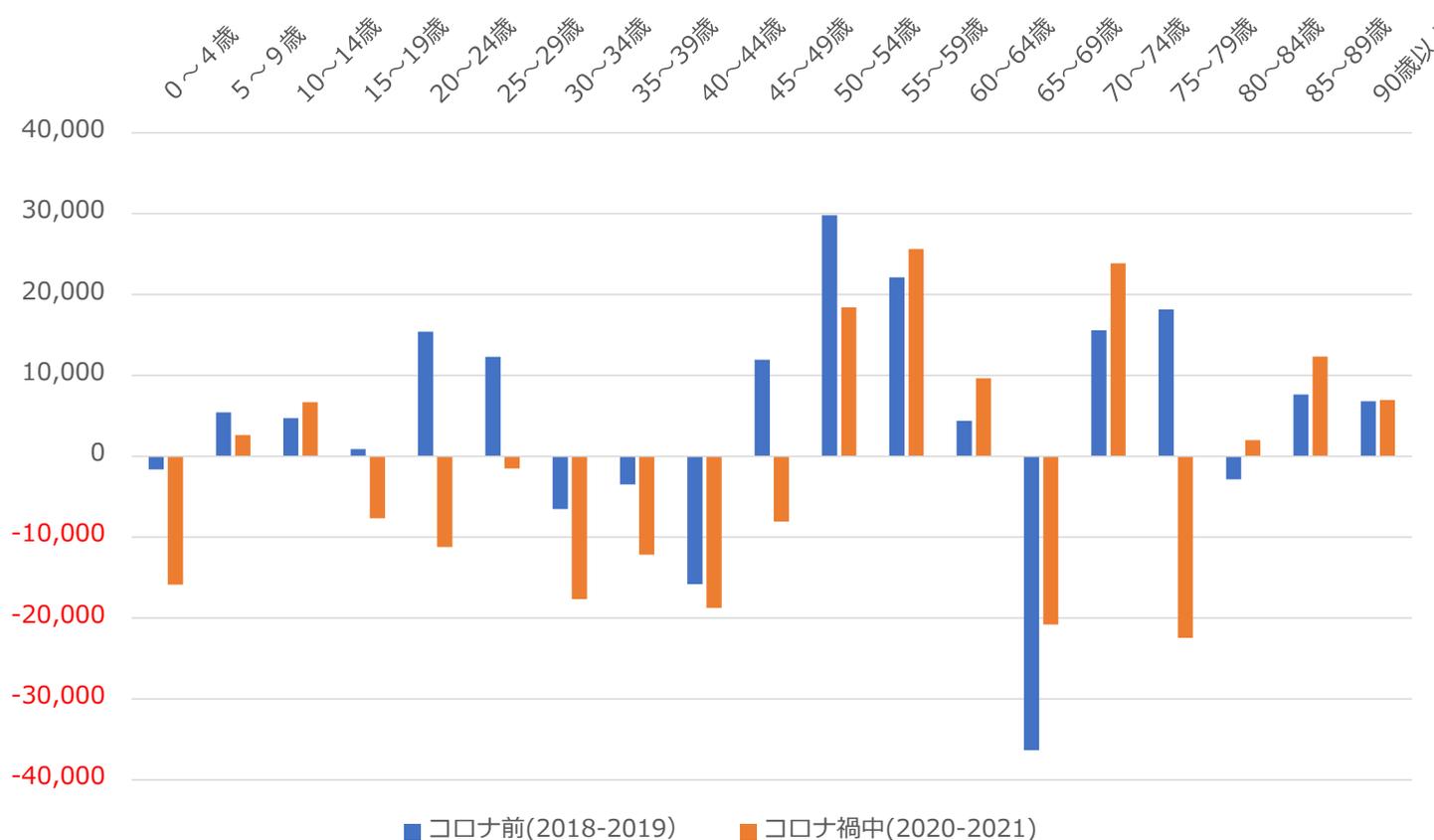
次に、東京23区の人口にどのような変化があったのかをみてみましょう。図-9にコロナ前とコロナ禍中それぞれの東京23区の年齢別人口の年間増減を示します。コロナ前は2019年4月の人口から2018年4月の人口を差し引いた値です。またコロナ禍中は2021年4月の人口から2020年4月の人口を差し引いた値です。それぞれ、東京23区各区の人口統計の値を積み上げて算出しています。なお、練馬区は月次のデータを公表していないため1月1日現在のデータを使用しています。

また江東区も2018年、2019年は月次のデータを公表していないため1月1日のデータを使用しています。

このグラフから、コロナ禍中ではコロナ前に比較して、若年者層の人口が減少していることがわかります。**「15～19歳」の減少については大学がオンライン授業になったことにより賃貸住宅を退去した、上京してこなかった学生が多かった等が要因と考えられます。コロナ前と比較して▲8,542人**ですので、**学生向けの賃貸住宅市場に悪影響があったと考えられます。**

「20～24歳」については、入社時の研修がオンラインになった、感染者の少ない地域に配属した等が要因と考えられます。「25～54歳」については、本社・支店間で行われるローテーションにおいて、感染状況を考慮して東京への配属を中止した、在宅勤務が増加したことからワークスペースの確保できる家へ転居した等の要因が考えられます。「0～4歳」の減少は「30～39歳」の減少に伴うものでしょう。**「20～29歳」の多くは単身者の可能性が高いので、この層の減少は単身者向け賃貸住宅の市場に悪影響を及ぼしている**と考えられます。「30～54歳」は単身者・家族世帯の両方が含まれます。流通市場が2020年度末にはコロナ前の状況に戻っていること、家族向け賃貸住宅の供給量が少ないこと等を勘案すると、**この層の減少による影響は賃貸住宅市場に限定されると**考えられます。

図-9 コロナ前・渦中の東京23区の年代別人口増減

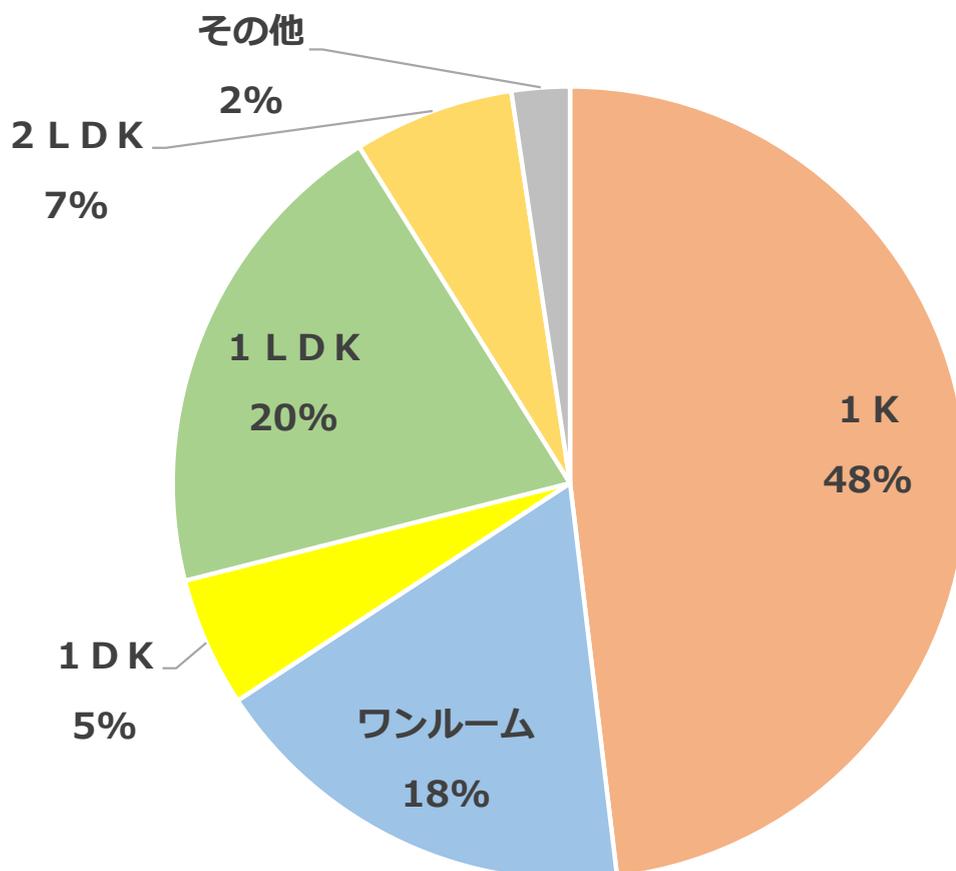


東京23区各区の人口統計からタスが作成

興味深いのが「55～59歳」は逆に増加している点です。また、「50～54歳」は増加幅が減少していますが人口は増加しています。これらの層は、すでに持家を所有している割合が高いと考えられます。そして東京23区内の場合、持家がマンションである割合が高いでしょう。つまり、「50～59歳」が東京23区における中古マンション供給のボリュームゾーンということです。したがって、これらの層が減少していないことが、中古マンションの新規登録数が減少した要因の一つになっている可能性があります。最後に「75～79歳」については、コロナ禍を機に感染者の少ない地域に転居する等の動きがあった可能性が考えられます。

次に単身者向け賃貸住宅への影響をみてみましょう。東京都ではコロナ禍においてもコロナ前と同じ水準（年間64,000戸前後）で貸家着工が継続していました。このため、2020年度も例年並みの約64,000戸の賃貸住宅が市場に新規供給されたと推計できます。コロナ前の東京23区における新築賃貸住宅の間取り割合を図-10に示します。貸家が着工されてから市場に供給されるまでには、数ヶ月～1年程度のタイムラグがあります。2020年度に市場に供給された賃貸住宅は、コロナ前の市況に基づいて計画されていると考えるのが妥当ですので、概ねこの割合で供給されていると考えられます。東京23区で新規に供給される賃貸住宅に占める単身者向け賃貸住宅（1K、ワンルーム）の割合は66%です。したがって、2020年度は約42,000戸の単身者向け賃貸住宅が東京23区市場に供給されたことになります。

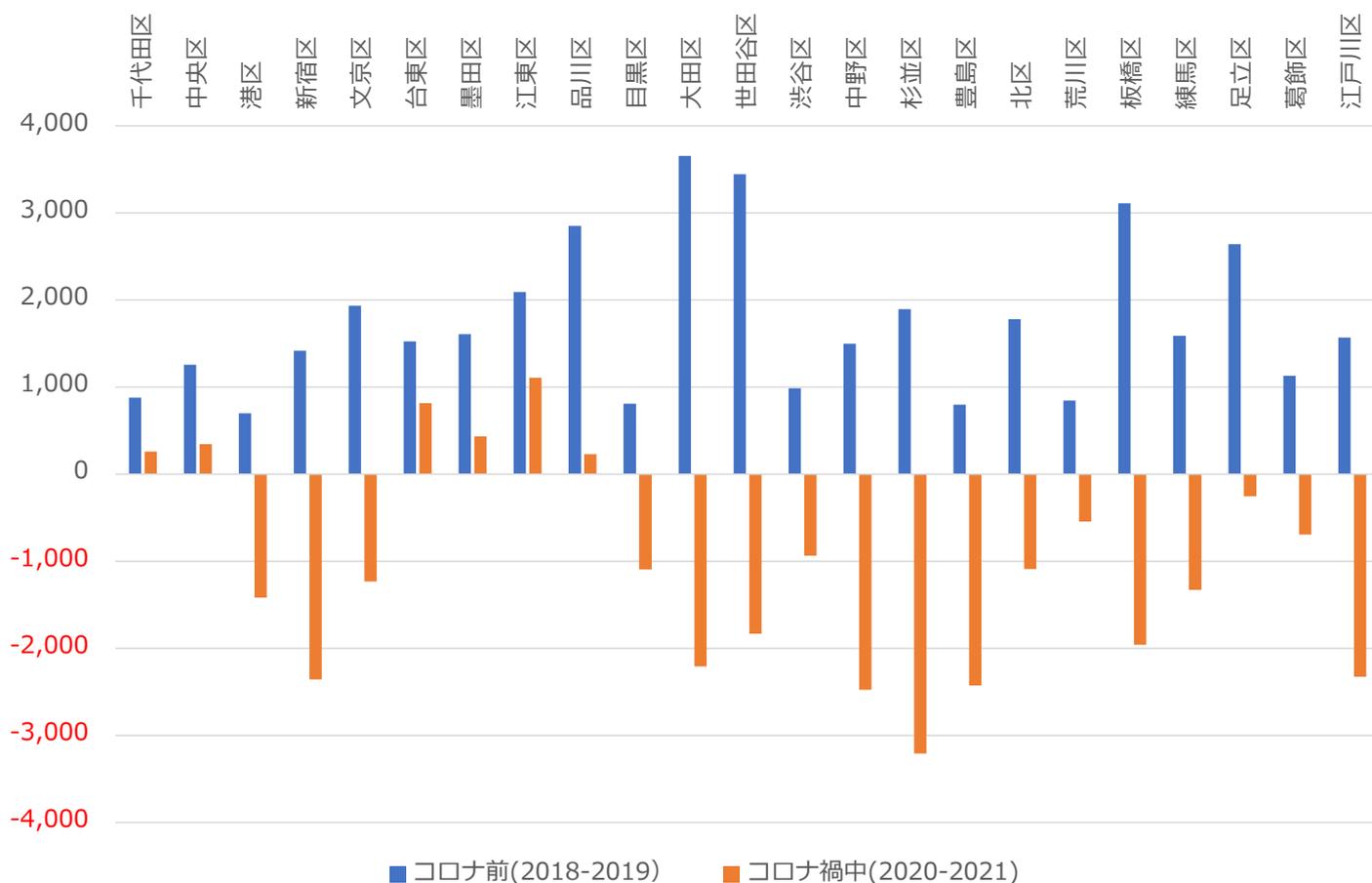
図-10 東京23区で新規供給される賃貸住宅の間取り別割合（コロナ前）



分析：株式会社タス

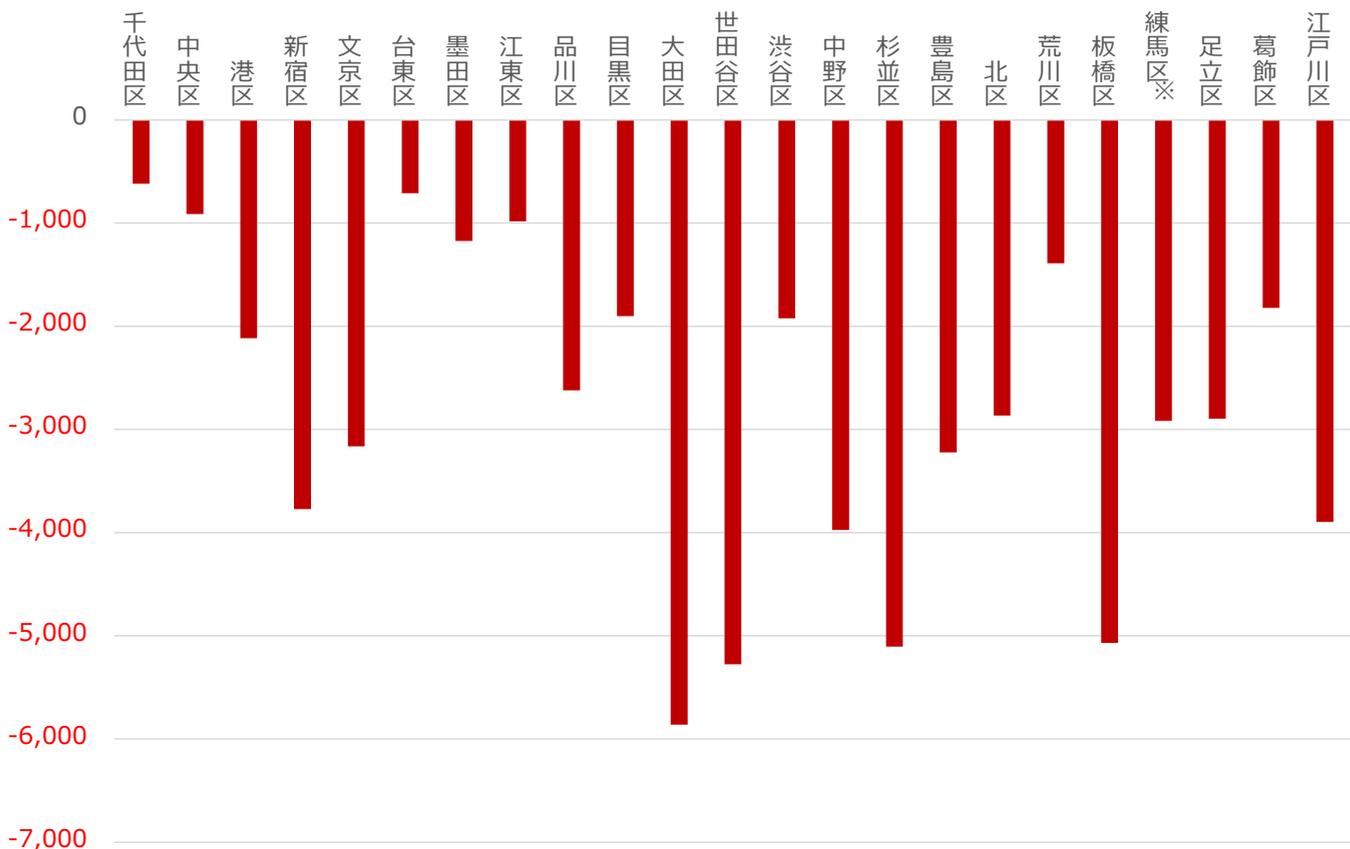
図-11に、東京23区各区のコロナ前・渦中の単身者人口増減を示します。なおここでは、15～29歳の100%と30～59歳の30%が単身者と仮定して算出しています。**コロナ前は年間で単身者が約4万人増加しています。これは、単身者向け賃貸住宅の需要が約4万戸増加していた**ことを示しています。これに対して東京都の単身者向け賃貸住宅の供給は前述のとおり約4.2万戸と推計されます。したがって、東京市部での人口増も考慮すると、**コロナ前は東京都で単身者向け賃貸住宅の需要と供給のバランスが取れていた**と考えられます。一方、**コロナ禍中は、単身者の人口は年間で約▲2.5万人と大きく減少**しました。コロナ前とコロナ禍中の人口の差が単身者向け賃貸住宅の需要減少分となります(図-12)ので、**東京23区で2020年度に年間で失われた単身者向け賃貸住宅の需要は約6.5万戸にのぼる**と推計できます。特に、大田区、世田谷区、杉並区、板橋区は需要減が5,000戸を超えている可能性があります。これに対して、**2020年度も例年通り約4.2万戸の新規供給がおこなわれていますので、単身者向け賃貸住宅は大幅な供給過剰となっている可能性が高い**のです。

図-11 東京23区各区のコロナ前・渦中の単身者人口増減



各区の人口統計からTASが作成
15～29歳の100%と30～59歳の30%が 単身者と仮定して算出

図一 1 2 東京23区各区のコロナ渦中の単身者向け賃貸住宅需要減



各区の人口統計からタスが作成
15～29歳の100%と30～59歳の30%が 単身者と仮定して算出

人口統計データの分析で、コロナ禍の東京23区への人口流入減少が単身者向け賃貸住宅市場に大きな影響を与えていることが確認できました。アットホーム「地場の不動産仲介業における景況感調査(2021年4～6月期)」では、**東京23区の不動産仲介業の75.7%が、「シングル向き」が供給過多と感じている**ことが報告されています。また**レインズシステム上に登録されている東京都の賃貸住宅の在庫件数は、2020年度に大きく増加(※)**しています。これらは、本稿における分析結果と整合しています。コロナ禍は宿泊業や飲食業、生活関連サービス業等に大きな打撃を与えました。このため、これらの業種が集中している東京23区は、有効求人倍率も低迷しています。これがさらに人口流入を減少させるという悪循環に陥っています。なお、J-REITや大手住宅メーカーが発表している賃貸住宅の稼働率には、本稿の分析やアットホームの景況調査と異なり、著しい悪化が見られません。これはどのように解釈すればよいのでしょうか。明確なデータが存在しないので推測の域を出ませんが、筆者は組織的なリーシングができるかどうかの違いではないかと推測しています。

国は、10月～11月には希望する国民すべてのワクチン2回接種を終了させる予定で取り組んでいます。変異株による感染再拡大リスクは残っているものの、年度後半には条件付きながら制限解除が開始されます。シンクタンクの多くは、本格的な経済回復は2022年度になると予想しています。経済回復とともに、人流もコロナ前の状況に近づき、東京23区の賃貸住宅市場の供給過剰は徐々に解消へ向かうと考えられます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

※ 日本銀行 金融システムレポート 2021年4月 図表B2-5
<https://www.boj.or.jp/research/brp/fsr/fsr210420.htm/>

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) 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。