

# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年11月

November 2021

1. 首都圏の指標算出に用いるデータの切り替えについて
2. 2021年9月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2021年9月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 東京23区の単身者向け賃貸住宅の空室率TVIの推移

# 1. 首都圏の指標算出に用いるデータの切り替えについて

## 1. データ切り替えを行うに至った経緯

首都圏の賃貸住宅指標は2010年に提供を開始しました。その当時の分析環境では（システム容量の問題で）住宅情報提供会社から提供されている全データ（以下、「全データ」と呼びます）を扱うことができませんでした。このため、タスで開発した特定のルールに従って物件データの絞り込みを行い（以下、「絞り込みデータ」と呼びます）、賃貸住宅指標を算出することとしました。以降、タスでは、人口動態や着工統計等に基づく需給状況の分析結果と賃貸住宅指標の整合性の確認を定期的に行いながら、賃貸住宅指標を発表してきました。

ところが、新型コロナウイルスの感染拡大により、市場環境が激変した影響を受け、絞り込みデータで分析した賃貸住宅指標と需給分析の結果に乖離が見られるようになりました。こうした状況を受けて、タスでは対応策の検討を行ってまいりました。その結果、指標開発当初に比較して、システム上で扱えるデータ容量が飛躍的に増大していることから、首都圏の指標算出に用いるデータを全データに切り替えることとしました。

なお、関西圏と中京圏の賃貸住宅指標は、当時のシステム容量でも対応可能であったことから、既に全データで分析を行っています。このため、今回の変更の影響は首都圏のみとなります。

## 2. データ切り替えによる影響

指標開発当初から活用していたデータの絞り込みルールの特性として、築浅物件の割合が若干高くなる傾向があったこと、全データに比較してマンション系の割合が低くなる傾向であったことが判明しています。前者は空室率TVIを若干高くする影響がありました。アパート系空室率TVI、マンション系空室率TVIそれぞれの値は大きく変化していませんが、後者の影響により全体の空室率TVIが高くなっています。ただし神奈川県のみ、アパート系のワンルームで新築物件が多く供給されていたことから、絞り込みデータにおけるアパート系の比率が高くなっていました。このため、全データによるアパート系空室率TVIが絞り込みデータを用いた分析よりも低くなりました。結果として、神奈川県のみ全データによる空室率TVIの方が低い値となりました。

一方で、築浅物件はテナントが決まりやすくなります。このため、絞り込みデータで分析した募集期間は、全データで分析した募集期間に比較して、かなり短めに算出されていました。全データで算出した募集期間は、絞り込みデータに比較して約2カ月長くなりました。

更新確率、中途解約確率については、データ数が増加したことから値の振れ幅が小さくなりました。四半期に1度算出している高級賃貸住宅の指標についても同様に振れ幅が小さくなっています。

なお、分析に用いるデータ数が増加したことにより、より詳細な分析を行うことが可能となりました。「4. コロナ禍における東京23区の単身者向け賃貸住宅の空室率TVIの推移」では、間取り（ワンルーム、1K）、面積（20㎡未満、20㎡～40㎡）それぞれの空室率TVIが、東京23区各区でどのように推移したかを分析しています。

## 3. 過去3年間の首都圏賃貸住宅指標（全データによる分析結果）

全データを使用した分析に切り替えることで、これまで発表した首都圏賃貸住宅指標との連続性が損なわれます。そこで、次ページに、首都圏の賃貸住宅指標（全データによる分析）を過去3年分に遡って公開いたします。ご活用ください。

図ー1 全データで分析した首都圏賃貸住宅指標（過去3年）

## (1) 空室率TVI

	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全体	23区	市部			
2018年09月	13.67	12.59	17.54	16.11	17.88	16.59
2018年10月	13.62	12.54	17.51	16.1	17.82	16.57
2018年11月	13.56	12.47	17.48	16.05	17.74	16.51
2018年12月	13.49	12.41	17.43	16.01	17.64	16.45
2019年01月	13.45	12.36	17.37	16	17.56	16.41
2019年02月	13.4	12.31	17.32	15.98	17.45	16.33
2019年03月	13.34	12.24	17.26	15.93	17.31	16.22
2019年04月	13.32	12.22	17.26	15.91	17.22	16.18
2019年05月	13.28	12.17	17.23	15.86	17.09	16.07
2019年06月	13.25	12.12	17.21	15.81	16.98	16
2019年07月	13.23	12.09	17.23	15.79	16.91	15.94
2019年08月	13.19	12.04	17.22	15.71	16.83	15.88
2019年09月	13.15	12	17.19	15.67	16.75	15.83
2019年10月	13.14	11.97	17.17	15.62	16.69	15.76
2019年11月	13.15	11.98	17.18	15.61	16.69	15.68
2019年12月	13.15	11.97	17.18	15.59	16.72	15.63
2020年01月	13.15	11.96	17.2	15.54	16.74	15.55
2020年02月	13.12	11.93	17.19	15.48	16.7	15.46
2020年03月	13.12	11.93	17.2	15.42	16.68	15.4
2020年04月	13.05	11.88	17.13	15.35	16.57	15.26
2020年05月	13.03	11.86	17.12	15.3	16.52	15.19
2020年06月	13.02	11.88	17.1	15.27	16.45	15.11
2020年07月	13.01	11.9	17.05	15.22	16.4	15.03
2020年08月	13.08	12	17.11	15.27	16.42	15.04
2020年09月	13.16	12.11	17.19	15.33	16.44	15.07
2020年10月	13.26	12.23	17.35	15.41	16.53	15.13
2020年11月	13.36	12.35	17.51	15.5	16.59	15.23
2020年12月	13.47	12.47	17.69	15.61	16.67	15.36
2021年01月	13.58	12.6	17.86	15.72	16.77	15.52
2021年02月	13.72	12.77	18.08	15.89	16.99	15.76
2021年03月	13.88	12.94	18.32	16.08	17.24	16.04
2021年04月	14.05	13.15	18.56	16.23	17.52	16.36
2021年05月	14.26	13.39	18.8	16.41	17.89	16.66
2021年06月	14.45	13.59	19.05	16.57	18.28	16.94
2021年07月	14.63	13.78	19.3	16.75	18.69	17.22
2021年08月	14.61	13.8	19.24	16.67	18.77	17.16

分析：株式会社タス

## (2) 募集期間

	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全体	23区	市部			
2018年09月	4.13	3.84	5.59	5.57	5.96	5.16
2018年10月	4.11	3.83	5.6	5.6	5.99	5.19
2018年11月	4.1	3.82	5.6	5.59	6.01	5.23
2018年12月	4.1	3.81	5.62	5.6	6.03	5.23
2019年01月	4.08	3.79	5.63	5.6	6.01	5.2
2019年02月	4.07	3.78	5.63	5.6	5.95	5.21
2019年03月	4.06	3.75	5.68	5.58	5.93	5.19
2019年04月	4.06	3.74	5.7	5.59	5.91	5.2
2019年05月	4.06	3.73	5.73	5.57	5.87	5.19
2019年06月	4.04	3.71	5.76	5.55	5.89	5.2
2019年07月	4.04	3.69	5.81	5.55	5.89	5.18
2019年08月	4.03	3.67	5.84	5.52	5.85	5.15
2019年09月	4	3.64	5.83	5.49	5.86	5.15
2019年10月	3.98	3.62	5.83	5.47	5.82	5.55
2019年11月	3.96	3.59	5.82	5.49	5.83	5.7
2019年12月	3.94	3.57	5.82	5.47	5.78	5.82
2020年01月	3.93	3.55	5.84	5.44	5.75	5.84
2020年02月	3.9	3.51	5.82	5.41	5.75	5.82
2020年03月	3.88	3.49	5.75	5.42	5.74	5.8
2020年04月	3.86	3.47	5.71	5.39	5.73	5.78
2020年05月	3.84	3.46	5.71	5.33	5.71	5.76
2020年06月	3.81	3.42	5.71	5.29	5.69	5.71
2020年07月	3.79	3.41	5.65	5.27	5.63	5.67
2020年08月	3.78	3.4	5.61	5.27	5.64	5.65
2020年09月	3.78	3.4	5.61	5.27	5.6	5.6
2020年10月	3.78	3.4	5.56	5.23	5.56	5.12
2020年11月	3.79	3.43	5.54	5.16	5.47	4.9
2020年12月	3.8	3.44	5.51	5.12	5.47	4.69
2021年01月	3.81	3.46	5.46	5.1	5.46	4.65
2021年02月	3.84	3.51	5.45	5.09	5.47	4.58
2021年03月	3.88	3.56	5.45	5.08	5.48	4.57
2021年04月	3.91	3.61	5.46	5.04	5.47	4.55
2021年05月	3.96	3.67	5.47	5.06	5.42	4.52
2021年06月	4.03	3.74	5.48	5.07	5.46	4.51
2021年07月	4.09	3.81	5.52	5.06	5.48	4.48
2021年08月	4.14	3.87	5.48	5.07	5.42	4.45

分析：株式会社タス

## (3) 更新確率・中途解約確率

	東京23区		東京市部		神奈川県		埼玉県		千葉県	
	更新	中途	更新	中途	更新	中途	更新	中途	更新	中途
2018年09月	37.28	45.19	38.57	45.82	40.62	44.73	38.64	45.24	36.96	48.13
2018年10月	37.15	45.44	38.02	46.6	40.39	45.2	39.55	44.38	37.13	47.94
2018年11月	36.93	45.76	37.78	46.69	39.86	45.67	39.68	44.39	37.1	48.1
2018年12月	36.91	45.89	37.5	47.23	39.72	45.79	39.56	44.8	37.57	47.81
2019年01月	36.72	46.09	37.24	47.38	39.68	45.91	39.8	44.57	38.04	47.48
2019年02月	36.68	46.21	36.71	48.04	39.42	45.97	40.14	44.26	38.11	47.24
2019年03月	36.58	46.21	36.48	48.24	39.17	46.09	40.47	43.63	37.96	47.31
2019年04月	36.54	46.33	36.12	48.47	38.96	46.15	40.72	43.56	38.14	47.44
2019年05月	36.54	46.32	36.59	48.16	38.82	46.12	41.05	43.33	37.89	47.28
2019年06月	36.32	46.42	36.6	47.79	38.86	45.96	41.5	42.97	37.6	47.45
2019年07月	36.41	46.4	36.9	47.72	38.82	45.94	41.8	42.38	37.16	47.62
2019年08月	36.59	46.36	36.99	47	38.78	45.75	41.86	42.14	37.33	47.14
2019年09月	36.68	46.29	36.84	46.72	38.48	45.93	41.77	42.06	37.84	46.57
2019年10月	36.62	46.18	36.9	46.38	38.46	45.68	41.93	42.2	38.1	46.17
2019年11月	36.93	45.84	37.26	45.92	38.82	45.38	42.11	41.91	38.1	45.94
2019年12月	37.19	45.64	38.37	44.69	38.77	45.38	42.65	41.32	37.67	45.96
2020年01月	37.34	45.48	38.61	44.49	38.84	45.36	42.93	41.41	37.82	45.5
2020年02月	37.43	45.32	39.37	43.72	38.88	45.24	43.24	41.24	38.03	45.23
2020年03月	37.47	45.27	40.03	43.29	39.08	45.07	43.61	41.15	38.29	44.98
2020年04月	37.49	45.18	40.62	42.75	38.95	44.98	43.9	40.61	38.71	44.54
2020年05月	37.36	45.23	40.44	42.7	38.93	44.95	43.39	40.8	38.97	44.49
2020年06月	37.75	45.06	40.79	42.81	38.99	44.8	43.49	40.83	39.64	43.74
2020年07月	38.25	44.63	40.89	42.64	39.11	44.62	43.82	40.5	40.6	43.04
2020年08月	38.09	44.66	41.58	42.46	39.66	44.47	43.41	40.91	40.33	43.19
2020年09月	38.4	44.49	42.1	42.39	39.74	44.61	43.42	41.15	40.72	43.22
2020年10月	38.9	44.39	42.59	42.16	40.19	44.52	43.6	40.99	41.42	43.02
2020年11月	39.08	44.32	43.17	41.68	40.46	44.37	43.92	41.1	42.34	42.28
2020年12月	39.43	43.99	43.29	41.5	41.06	43.83	43.8	41.34	42.88	42.04
2021年01月	39.69	43.64	43.66	41.47	41.29	43.52	43.26	41.47	42.7	42.45
2021年02月	39.97	43.42	43.31	41.64	41.3	43.52	43.23	41.56	42.87	42.48
2021年03月	40.42	43	43.12	41.83	41.56	43.11	42.82	41.96	43.26	42.24
2021年04月	41.04	42.31	43.14	41.71	42.2	42.74	42.6	42.53	42.99	42.6
2021年05月	41.63	41.79	43.74	41.09	42.51	42.45	43.45	42.03	43.3	42.19
2021年06月	41.96	41.44	43.8	40.86	42.66	42.42	43.07	42.1	43.28	42.36
2021年07月	42.23	41.28	44.03	40.57	42.83	42.29	42.9	42.68	43.1	42.42
2021年08月	42.76	40.76	43.82	40.77	42.88	42.18	43.06	42.41	43.75	42.05

分析：株式会社タス

## 2. 2021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)	14.50	13.72	19.10	16.51	18.73	17.04
募集期間 (ヶ月)	4.21	3.97	5.44	5.05	5.36	4.47
更新確率 (%)	43.13	42.96	43.98	43.10	43.54	43.95
中途解約確率 (%)	40.52	40.47	40.88	41.79	41.93	41.41
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	107.76	108.57	102.41	100.54	105.28	105.68

分析：株式会社タス

## ■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.11、前年同月比+1.34、東京23区が前月比▲0.08、前年同月比+1.61、東京市部が前月比▲0.14、前年同月比+1.91です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.09、前年同月比+1.27、東京23区が前月比▲0.07、前年同月比+1.52、東京市部が前月比▲0.15、前年同月比+1.13です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.26、前年同月比+1.49、東京23区が前月比▲0.27、前年同月比+1.21、東京市部が前月比▲0.19、前年同月比+3.02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：31.66%、東京23区：26.27%、東京市部：46.67%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.07、東京23区が前月比+0.10、東京市部が前月比▲0.04です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.20、中途解約確率が同▲0.29、東京市部は更新確率が前月比+0.16、中途解約確率が同+0.11です。
- 賃料指数は東京23区が前期比▲1.27、東京市部が同+2.91です。

## ■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.16、前年同月比+1.18です。マンション系は、前月比▲0.13、前年同月比+0.67です。アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比+2.50です。なお、アパート率は48.68%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.22、中途解約確率は前月比▲0.39です。
- 賃料指数は前期比▲0.50です。

## ■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比+2.29です。マンション系は、前月比▲0.07、前年同月比+1.43です。アパート系は、前月比▲0.06、前年同月比+4.16です。なお、アパート率は52.80%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.48、中途解約確率は前月比▲0.48です。
- 賃料指数は前期比+0.57です。

## ■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比+1.97です。マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比+1.23です。アパート系は、前月比▲0.28、前年同月比+3.21です。なお、アパート率は56.59%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+0.20、中途解約確率は前月比▲0.64です。
- 賃料指数は前期比▲1.51です。

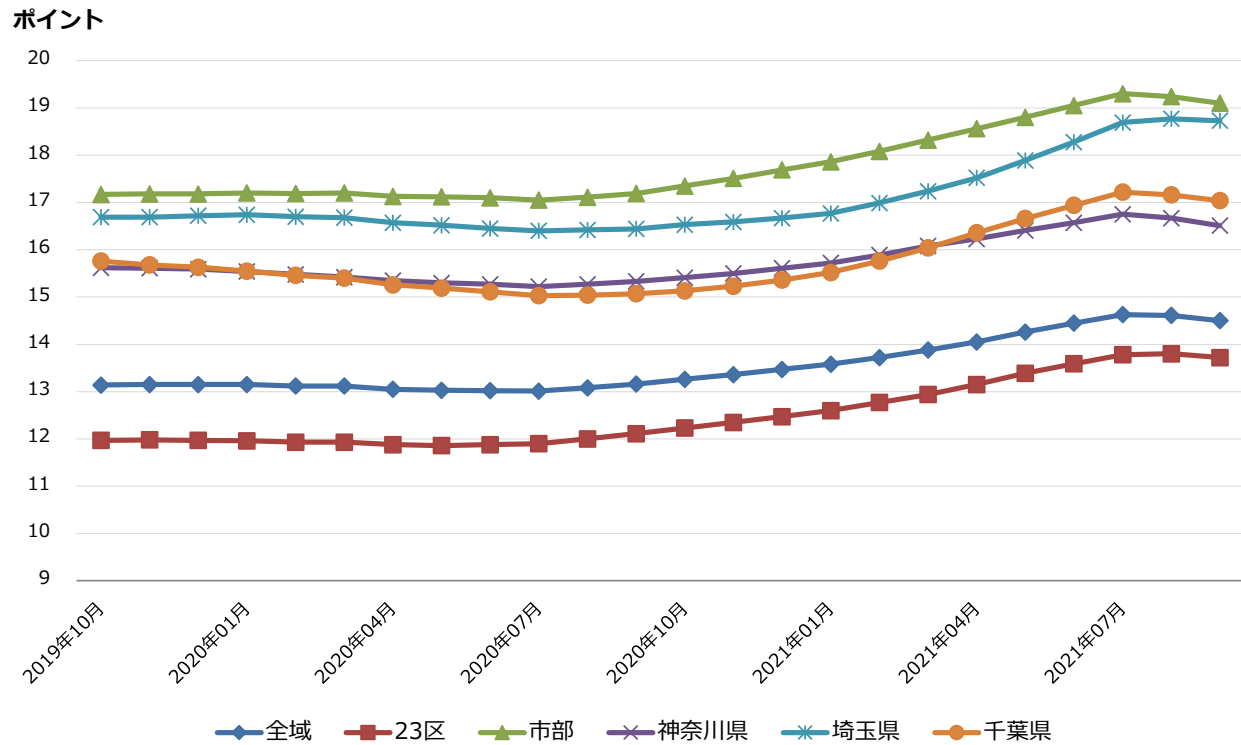
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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。

図-2 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10月	13.14	11.97	17.17	15.62	16.69	15.76
2019年11月	13.15	11.98	17.18	15.61	16.69	15.68
2019年12月	13.15	11.97	17.18	15.59	16.72	15.63
2020年01月	13.15	11.96	17.20	15.54	16.74	15.55
2020年02月	13.12	11.93	17.19	15.48	16.70	15.46
2020年03月	13.12	11.93	17.20	15.42	16.68	15.40
2020年04月	13.05	11.88	17.13	15.35	16.57	15.26
2020年05月	13.03	11.86	17.12	15.30	16.52	15.19
2020年06月	13.02	11.88	17.10	15.27	16.45	15.11
2020年07月	13.01	11.90	17.05	15.22	16.40	15.03
2020年08月	13.08	12.00	17.11	15.27	16.42	15.04
2020年09月	13.16	12.11	17.19	15.33	16.44	15.07
2020年10月	13.26	12.23	17.35	15.41	16.53	15.13
2020年11月	13.36	12.35	17.51	15.50	16.59	15.23
2020年12月	13.47	12.47	17.69	15.61	16.67	15.36
2021年01月	13.58	12.60	17.86	15.72	16.77	15.52
2021年02月	13.72	12.77	18.08	15.89	16.99	15.76
2021年03月	13.88	12.94	18.32	16.08	17.24	16.04
2021年04月	14.05	13.15	18.56	16.23	17.52	16.36
2021年05月	14.26	13.39	18.80	16.41	17.89	16.66
2021年06月	14.45	13.59	19.05	16.57	18.28	16.94
2021年07月	14.63	13.78	19.30	16.75	18.69	17.22
2021年08月	14.61	13.80	19.24	16.67	18.77	17.16
2021年09月	14.50	13.72	19.10	16.51	18.73	17.04

分析：株式会社タス

図-3 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

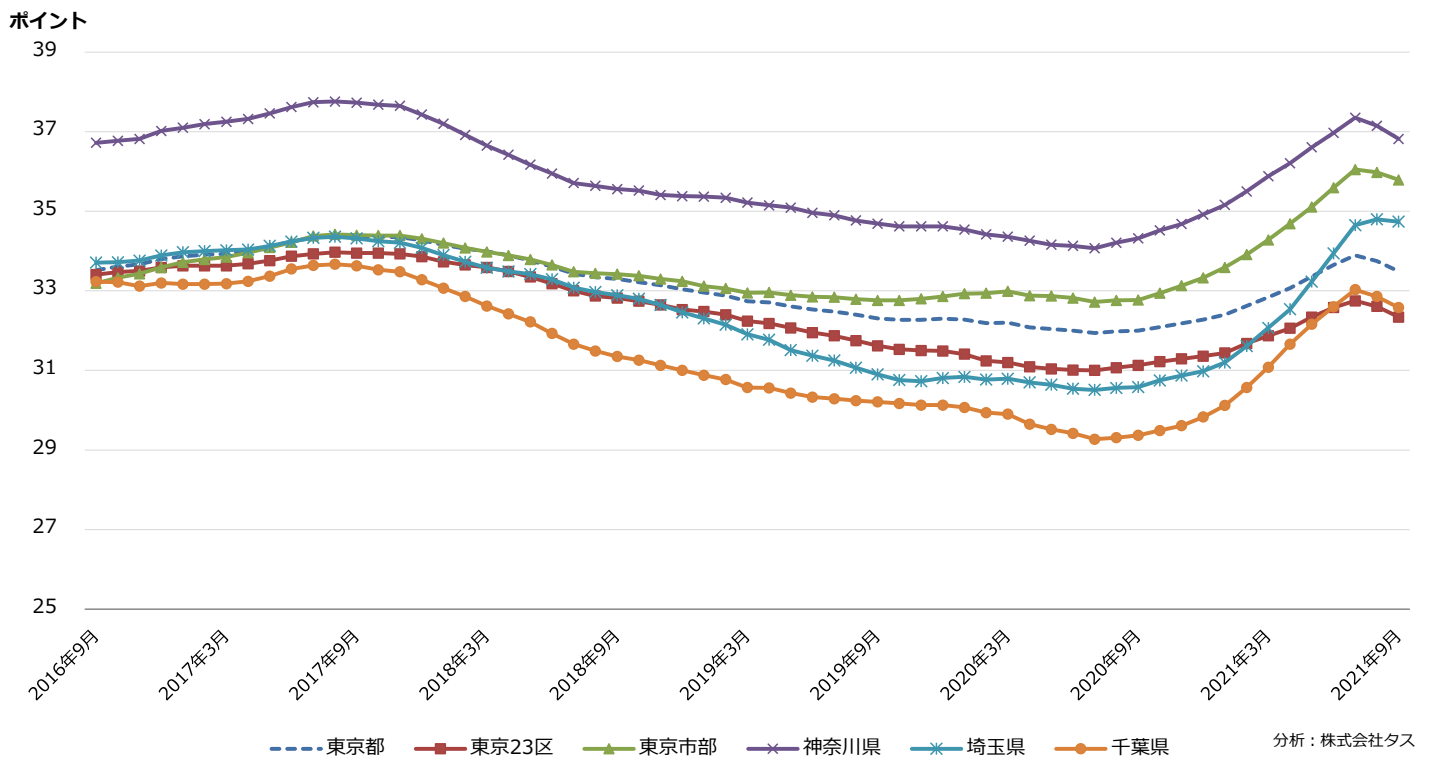
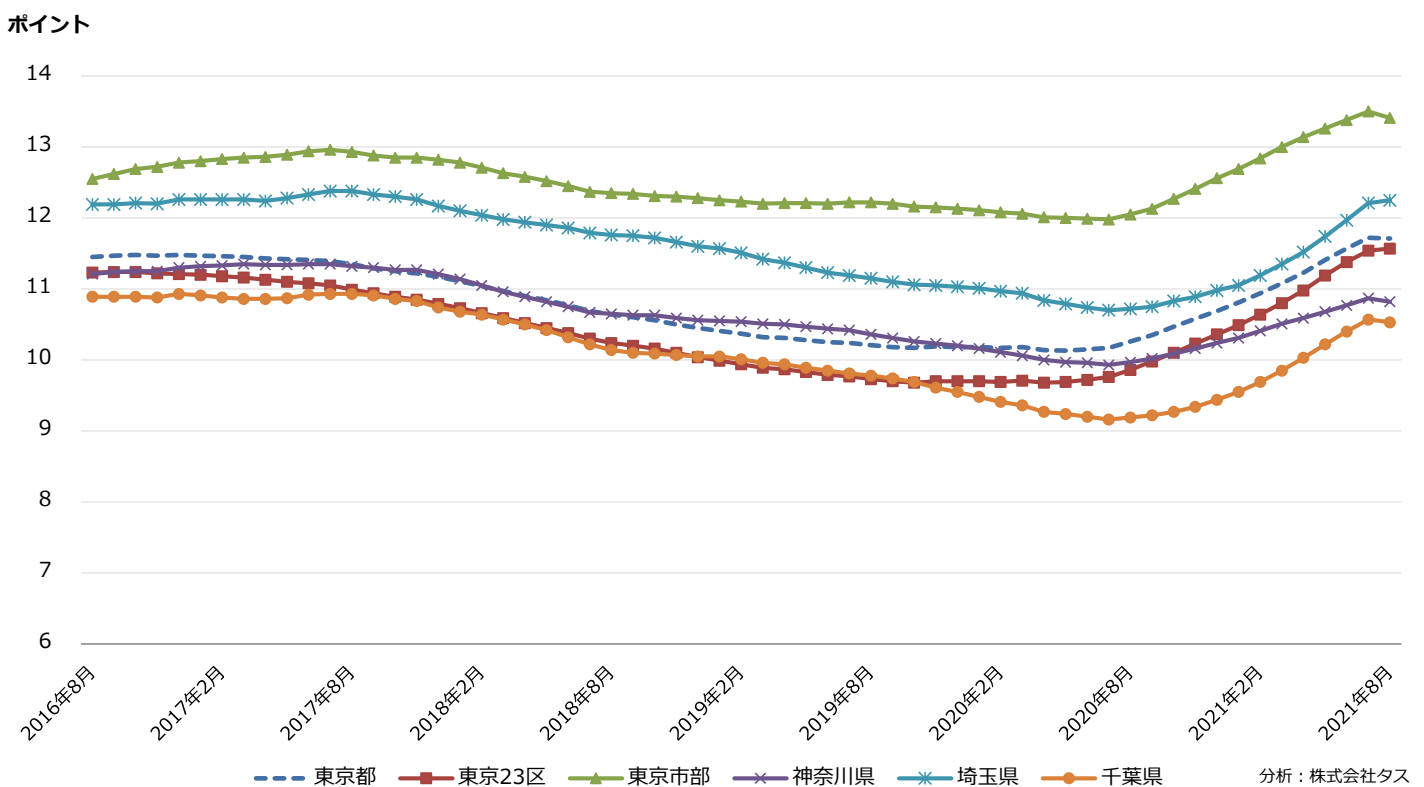


図-4 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI





## 3. 2021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)	10.01	14.87	13.64	19.13	26.21	10.79
募集期間 (ヶ月)	5.06	5.27	5.68	5.86	8.21	5.30
更新確率 (%)	45.15	40.32	43.20	42.14	46.44	47.67
中途解約確率 (%)	43.18	42.97	45.47	45.77	43.17	38.88
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	108.00	108.46	108.52	106.19	100.22	114.04

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+0.64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+0.34です。  
アパート系(木造・軽量鉄骨造)は、前月比+0.12、前年同月比+2.79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16.71%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+0.78、中途解約確率は前月比▲1.19です。
- 賃料指数は前期比+0.20です。

## ■京都府

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+1.67です。マンション系は、前月比+0.03、前年同月比+1.40です。  
アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比+3.55です。なお、アパート率は21.56%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+1.08、中途解約確率は前月比▲1.49です。
- 賃料指数は前期比+0.32です。

## ■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.69です。マンション系は、前月比+0.04、前年同月比+0.46です。  
アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比+1.27です。なお、アパート率は29.58%です。
- 募集期間は前月比▲0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.72、中途解約確率は前月比▲0.32です。
- 賃料指数は前期比▲0.04です。

## ■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.17、前年同月比+2.88です。マンション系は、前月比▲0.14、前年同月比+2.75です。  
アパート系は、前月比▲0.34、前年同月比+4.28です。なお、アパート率は28.39%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.56、中途解約確率は前月比▲0.06です。
- 賃料指数は前期比+0.32です。

## ■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.35、前年同月比+2.43です。マンション系は、前月比▲0.28、前年同月比+1.92です。  
アパート系は、前月比▲0.42、前年同月比+4.42です。なお、アパート率は38.79%です。
- 募集期間は前月比▲0.11です。
- 更新確率は前月比▲0.34、中途解約確率は前月比▲0.25です。
- 賃料指数は前期比+0.23です。

## ■福岡県

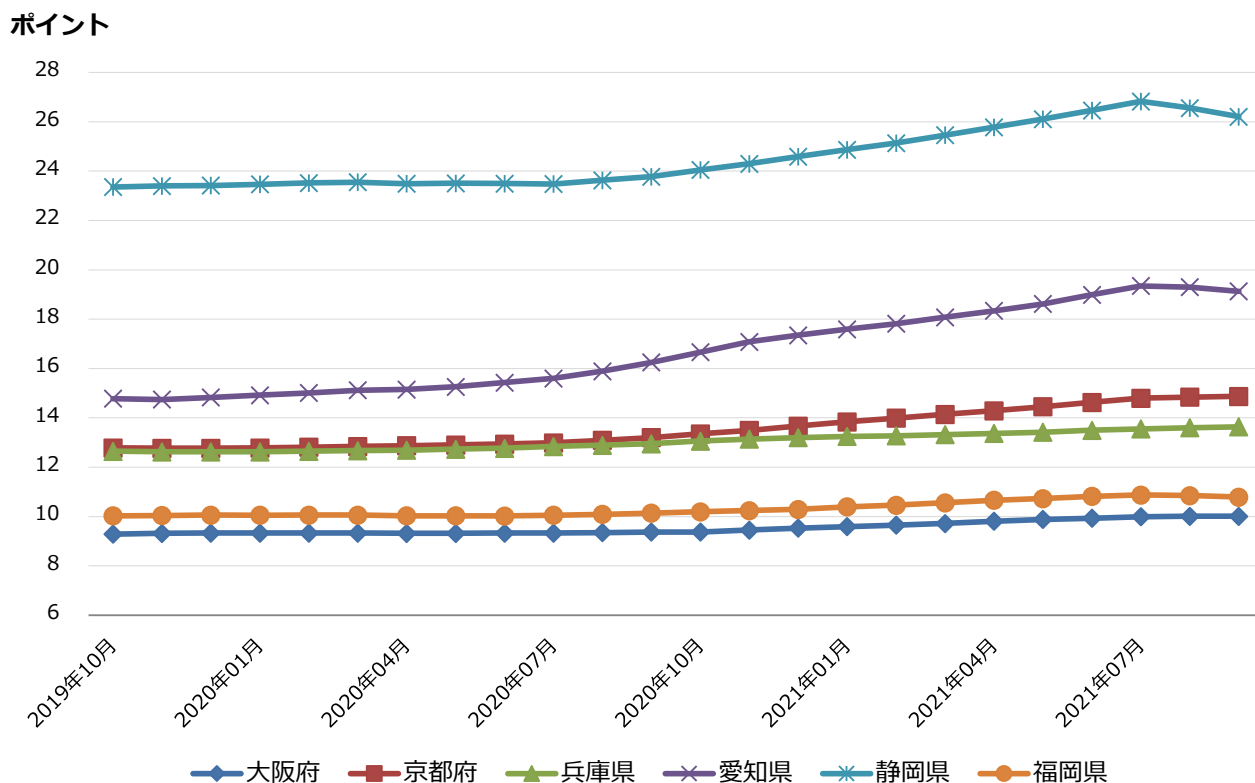
- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比+0.65です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比+0.68です。  
アパート系は、前月比▲0.15、前年同月比+0.69です。なお、アパート率は32.61%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.54、中途解約確率は前月比+0.55です。
- 賃料指数は前期比+0.18です。

※データ重複削除処理の見直しに伴い指標の再計算を行いました。このため数値が前回までと僅かに異なっています。  
また、更新確率、中途解約確率の算出ロジックを改定しました。

※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-5 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10月	9.29	12.78	12.65	14.78	23.36	10.03
2019年11月	9.32	12.77	12.62	14.74	23.40	10.04
2019年12月	9.33	12.77	12.62	14.83	23.42	10.06
2020年01月	9.33	12.78	12.62	14.92	23.47	10.05
2020年02月	9.33	12.81	12.65	15.01	23.52	10.06
2020年03月	9.33	12.84	12.67	15.12	23.55	10.06
2020年04月	9.32	12.87	12.69	15.15	23.49	10.03
2020年05月	9.32	12.90	12.73	15.26	23.51	10.03
2020年06月	9.33	12.94	12.77	15.43	23.50	10.02
2020年07月	9.33	12.99	12.84	15.60	23.48	10.05
2020年08月	9.35	13.09	12.89	15.89	23.63	10.09
2020年09月	9.37	13.20	12.95	16.25	23.78	10.14
2020年10月	9.37	13.35	13.06	16.66	24.05	10.19
2020年11月	9.45	13.49	13.14	17.08	24.30	10.24
2020年12月	9.53	13.67	13.20	17.35	24.59	10.29
2021年01月	9.59	13.84	13.25	17.59	24.87	10.39
2021年02月	9.65	13.99	13.27	17.82	25.14	10.46
2021年03月	9.72	14.14	13.32	18.08	25.46	10.56
2021年04月	9.81	14.29	13.37	18.34	25.78	10.66
2021年05月	9.88	14.45	13.42	18.62	26.11	10.73
2021年06月	9.93	14.63	13.50	18.99	26.46	10.82
2021年07月	9.99	14.80	13.55	19.35	26.83	10.87
2021年08月	10.01	14.84	13.60	19.30	26.56	10.85
2021年09月	10.01	14.87	13.64	19.13	26.21	10.79

分析：株式会社タス

図-6 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

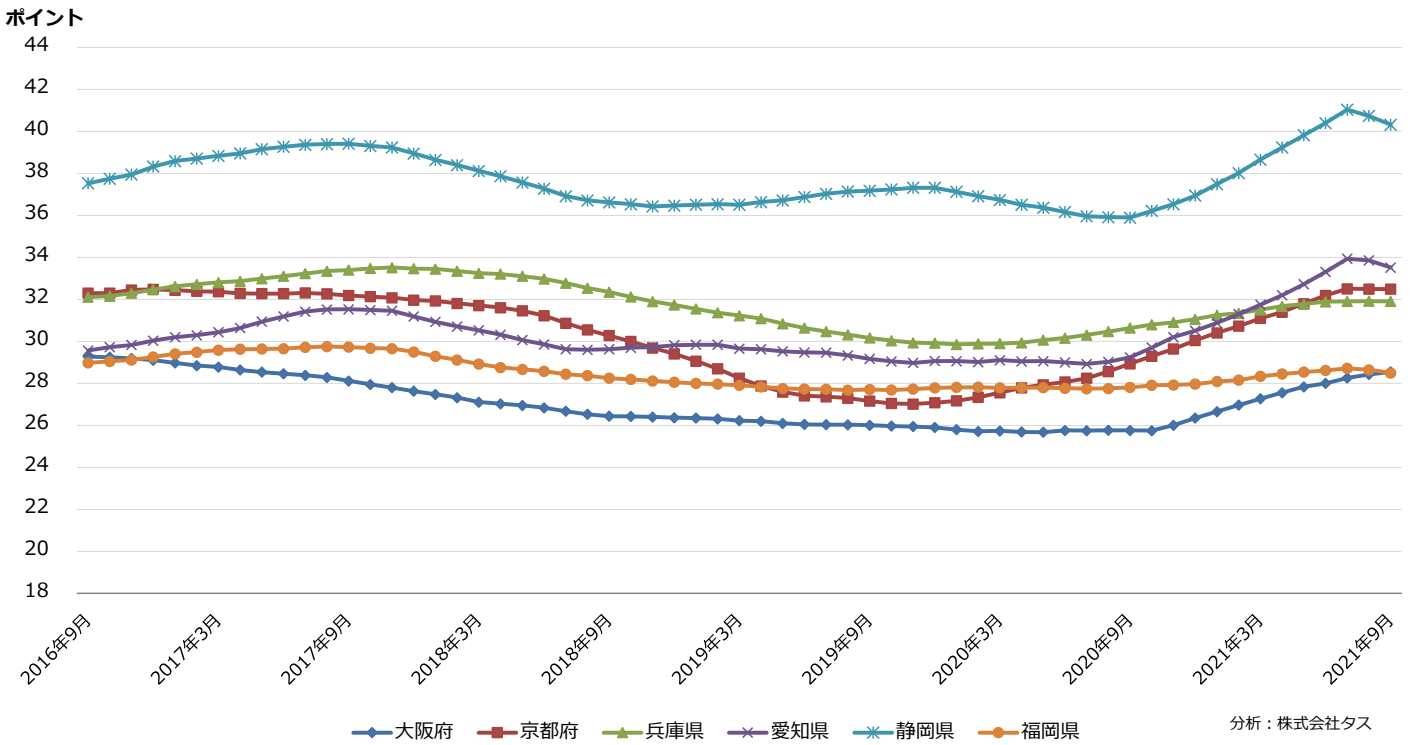
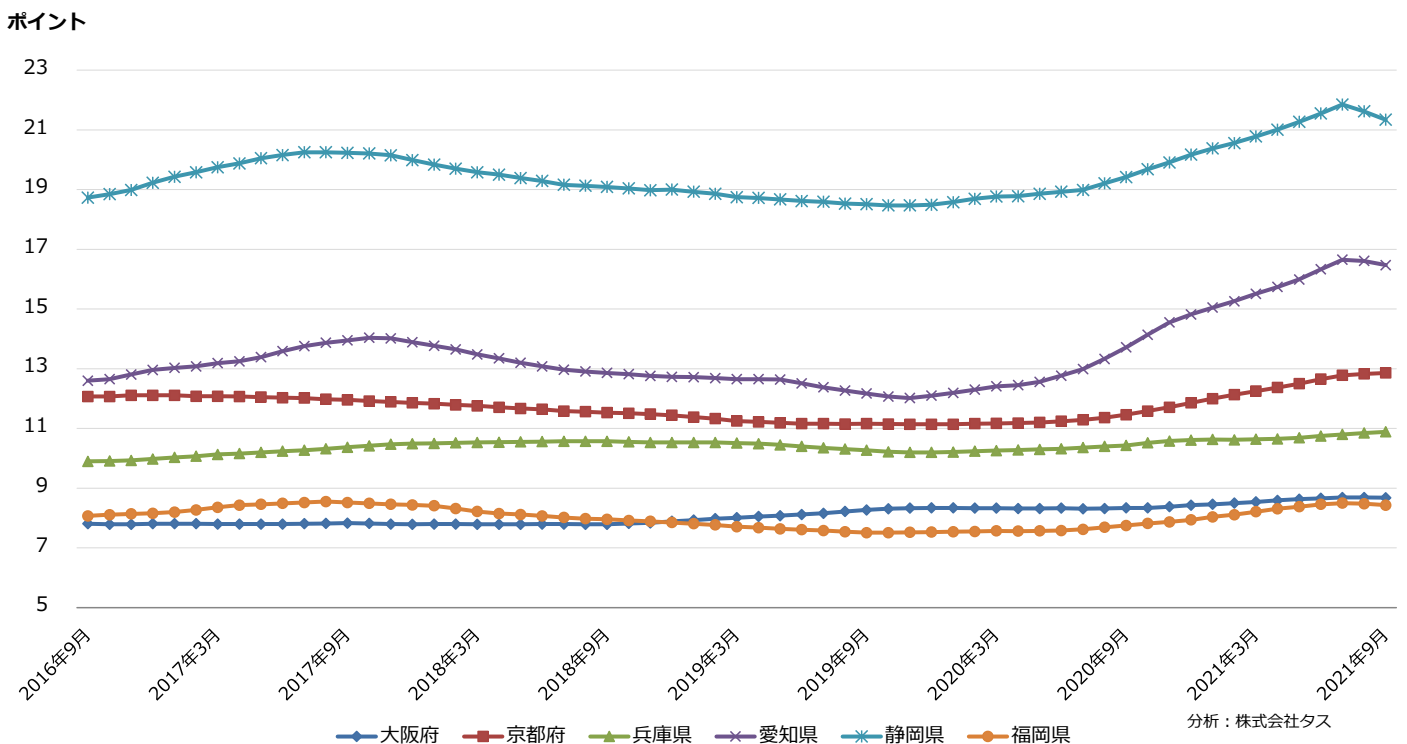


図-7 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 4. 東京23区の単身者向け賃貸住宅の空室率TVIの推移

10月号※において、東京23区の単身者向け賃貸住宅の需要が減少していることを分析しました。今月号では、その補足版として、東京23区の各区の単身者向け賃貸住宅の空室率TVIが20年度にどのくらい変化したかを、部屋タイプ別（ワンルーム、1K）、面積別（20㎡未満、20㎡～40㎡）の計4分類で分析します。

図-8に東京23区全体の間取り別空室率TVIの推移を示します。新型コロナウイルスの感染拡大により第1回緊急事態宣言が発令された2020年4月以降、単身者向けの間取りであるワンルームと1Kの空室率TVIが急上昇しています。若干広い1DK、1LDKについても僅かですが空室率TVIが上昇しています。これらは、前月号で分析した単身者需要の減少と整合しています。一方で、供給数が少ない家族向け間取りについては、ワークスペース確保目的の需要が喚起されたこともあり、空室率TVIは若干改善していることがわかります。

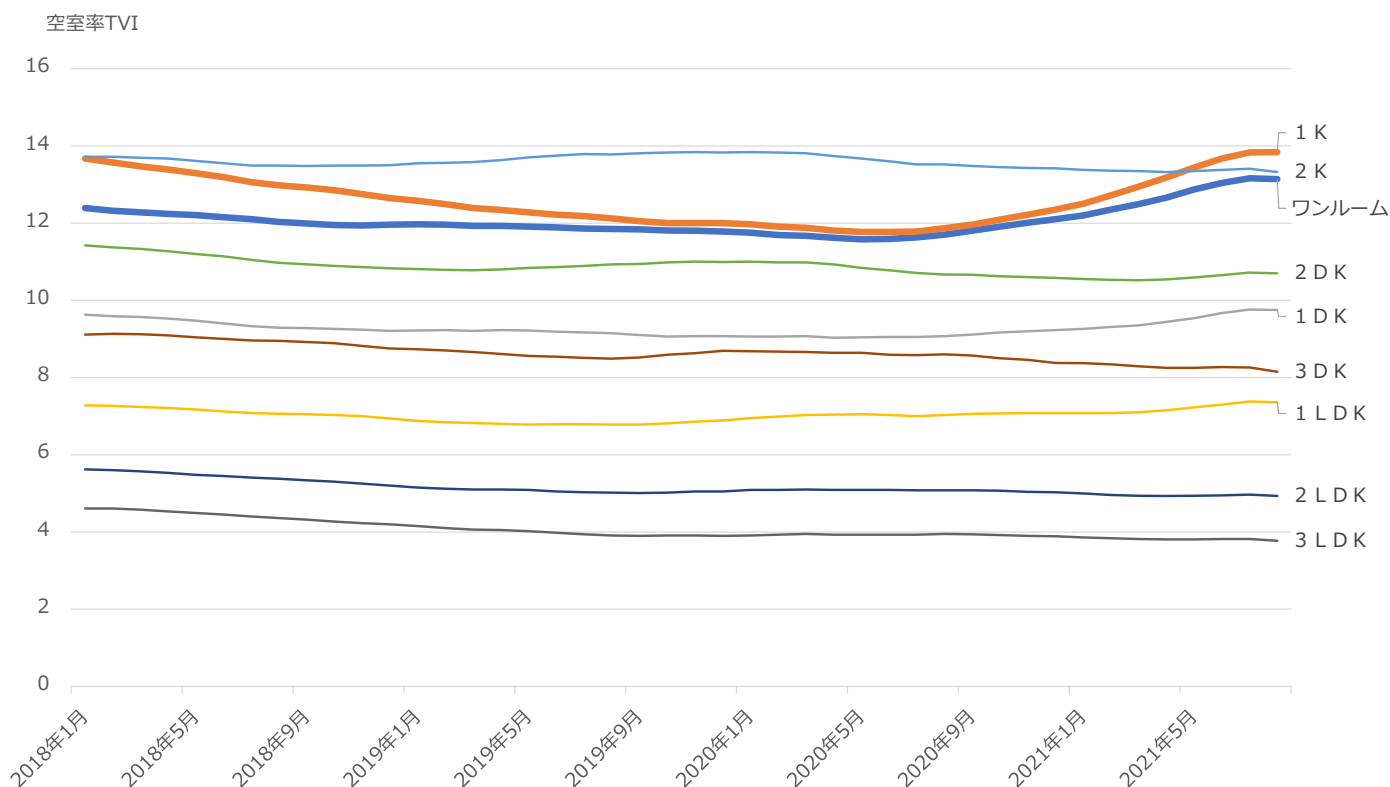
次に面積別の傾向を見てみましょう。図-9に東京23区全体の面積別空室率TVIの推移を示します。2020年4月以降、20㎡未満のセクターと20㎡～40㎡のセクターの空室率TVIが悪化傾向にあります。一方で40㎡以上のセクターはコロナ禍の影響を受けていません。

間取り別、面積別ともに2021年度に入り、コロナ禍の影響を受けているセクターの空室率TVIの悪化幅が拡大しています。これは2020年度の繁忙期の人口流入がコロナ禍の影響を受けて激減したことが要因と考えられます。

※賃貸住宅市場レポート首都圏版・関西圏・中京圏・福岡県版2021年10月

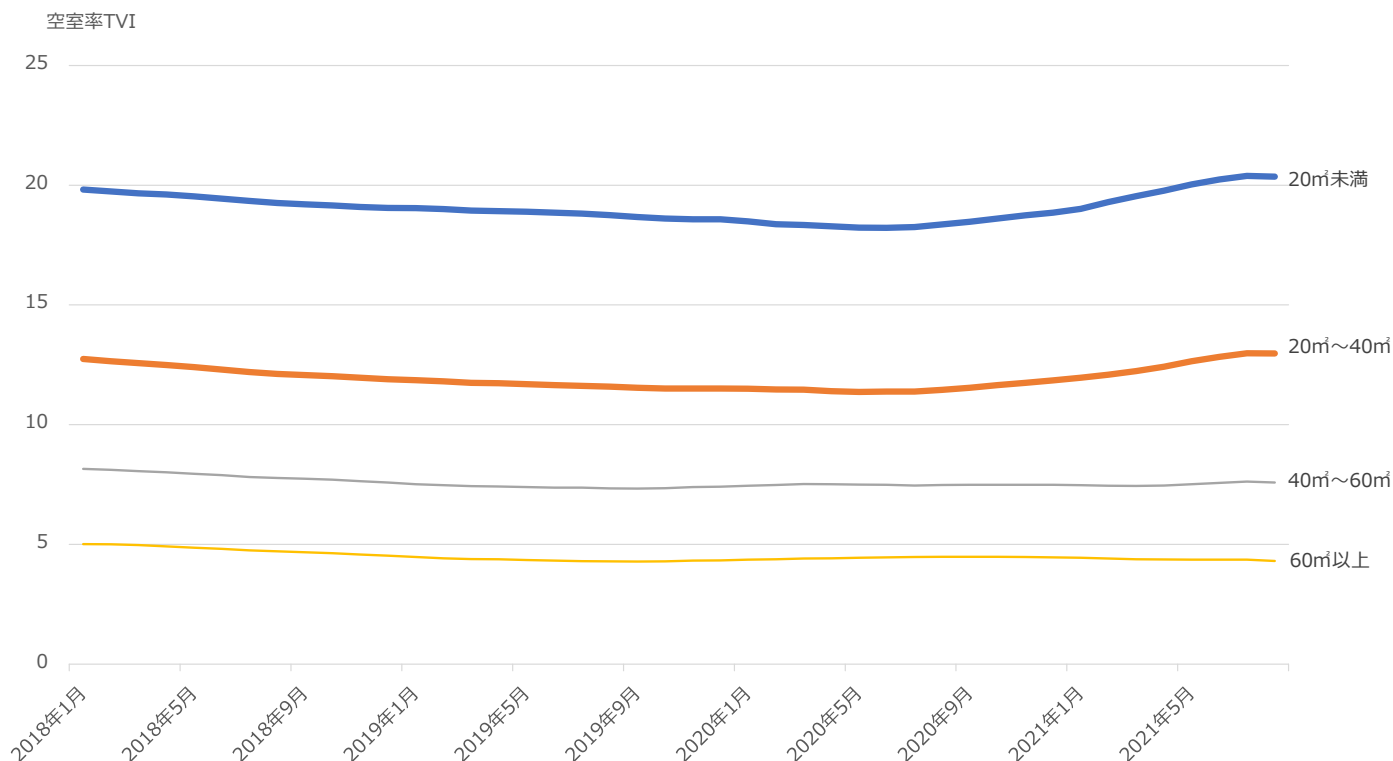
<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2021/10/29>

図-8 東京23区間取り別空室率TVI推移



分析：株式会社タス

図－9 東京23区面積別空室率TVIの推移



分析：株式会社タス

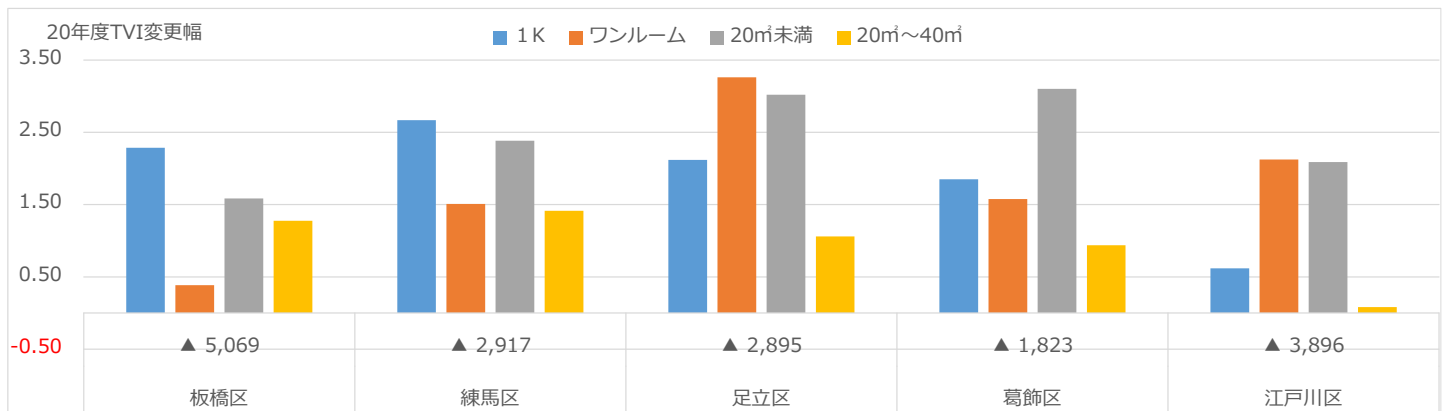
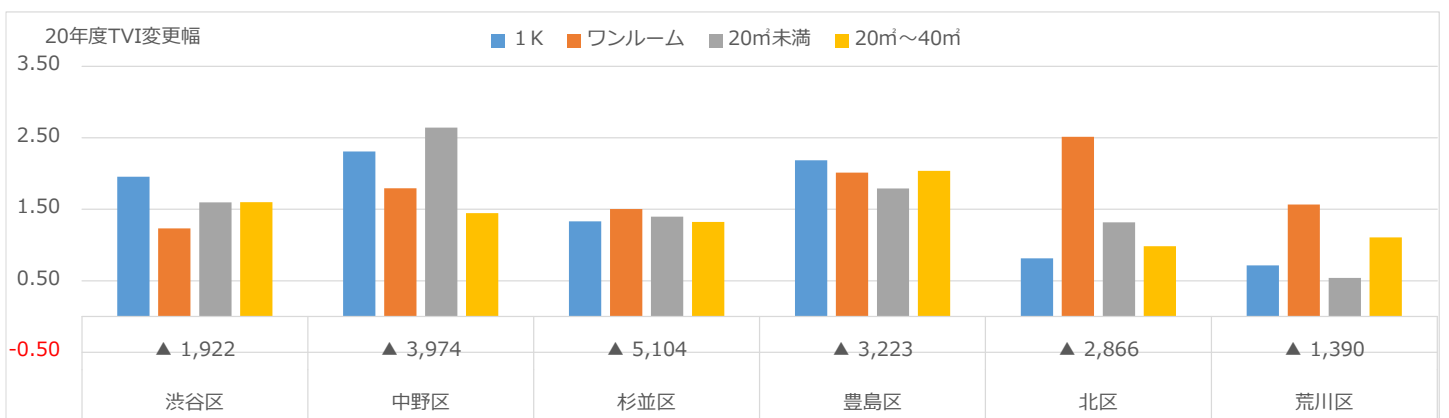
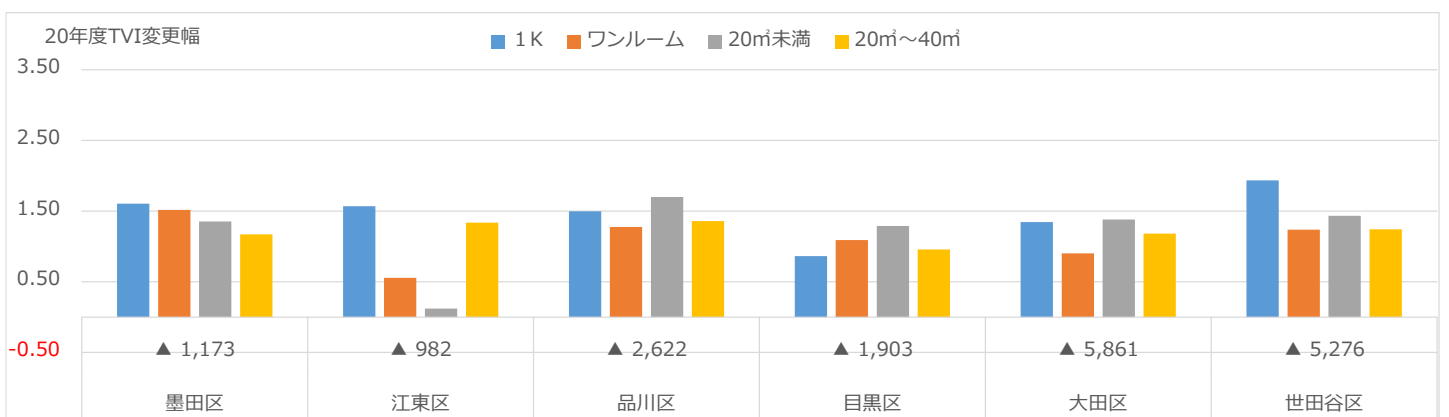
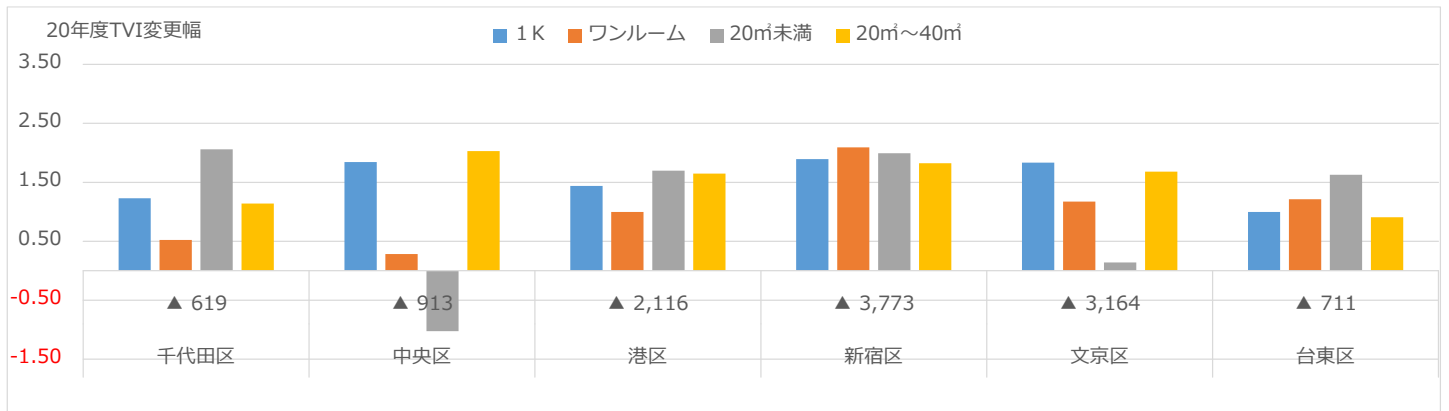
図－10に各区別に2020年度の空室率TVI変化幅を、間取り（1K、ワンルーム）と面積（20㎡未満、20㎡～40㎡）の4つの分類で示します。各区名の上にある数字は、10月号で分析した単身者向け賃貸住宅の需要の減少幅を示します。

これらのグラフから、いくつかの特徴が観察できます。江戸川区は、空室率TVIの上昇幅が、ワンルーム、20㎡未満に偏っています。江戸川区ほど極端ではないですが、足立区にも同様の傾向が観察できます。ワンルームの空室率TVI上昇幅の方が圧倒的に大きい区（北区、荒川区、足立区、江戸川区）は、東京23区の東側に偏っている一方で、1Kの空室率TVI上昇幅の方が圧倒的に大きい区（千代田区、中央区、文京区、江東区、世田谷区、渋谷区、中野区、板橋区、練馬区）は、東京23区の中央から西側に偏っています。20㎡未満の空室率TVI増加幅の方が圧倒的に大きい区（千代田区、台東区、中野区、練馬区、足立区、葛飾区、江戸川区）は、千代田区、台東区を除き東京23区の外側に位置する区が多いのに対し、20㎡～40㎡の空室率TVI増加幅の方が圧倒的に大きい区（中央区、文京区、江東区、荒川区）は東京23区の中央部に位置している区が多いことがわかります。

空室率TVIの増加幅は東京23区の外側に位置する区で大きい傾向にあります。これはアパート系の賃貸住宅が多くなることが要因と考えられます。

（株式会社タス 主任研究員 藤井 和之）

図-10 東京23区各区の2020年度空室率TVI増減（単身者向け：間取り別、面積別）



※区名の上の数値は20年度の推計単身者需要減少数

分析：株式会社タス

## 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。