



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2021年12月（December 2021）

1. ハイクラス賃貸住宅へのコロナ禍の影響は軽微
2. 2021年10月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2021年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2021年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図（改訂版）

1. ハイクラス賃貸住宅へのコロナ禍の影響は軽微

タスでは、賃料の月額 m^2 単価が4,000円（以下、賃料の月額 m^2 単価を「円/ m^2 月」と示します）以上かつ専有面積が 40m^2 以上のRC造・SRC造の物件をハイクラス賃貸住宅と定義し、これをさらに4,000円/ m^2 月～5,000円/ m^2 月、5,000円/ m^2 月超の2クラスに分類して、定期的に市場動向を公表しています。高級賃貸住宅としては、ケン不動産投資顧問の「家賃30万円/月以上あるいは専有面積 100m^2 以上」という定義がありますが、5,000円/ m^2 月超のクラスが、この定義に近いものとなります。先月号でご説明[※]したように、首都圏の賃貸住宅指標算出に用いるデータ量を大幅に増加しました。これに伴い、ハイクラス賃貸住宅の分析も今回からリニューアルいたします。

※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11月

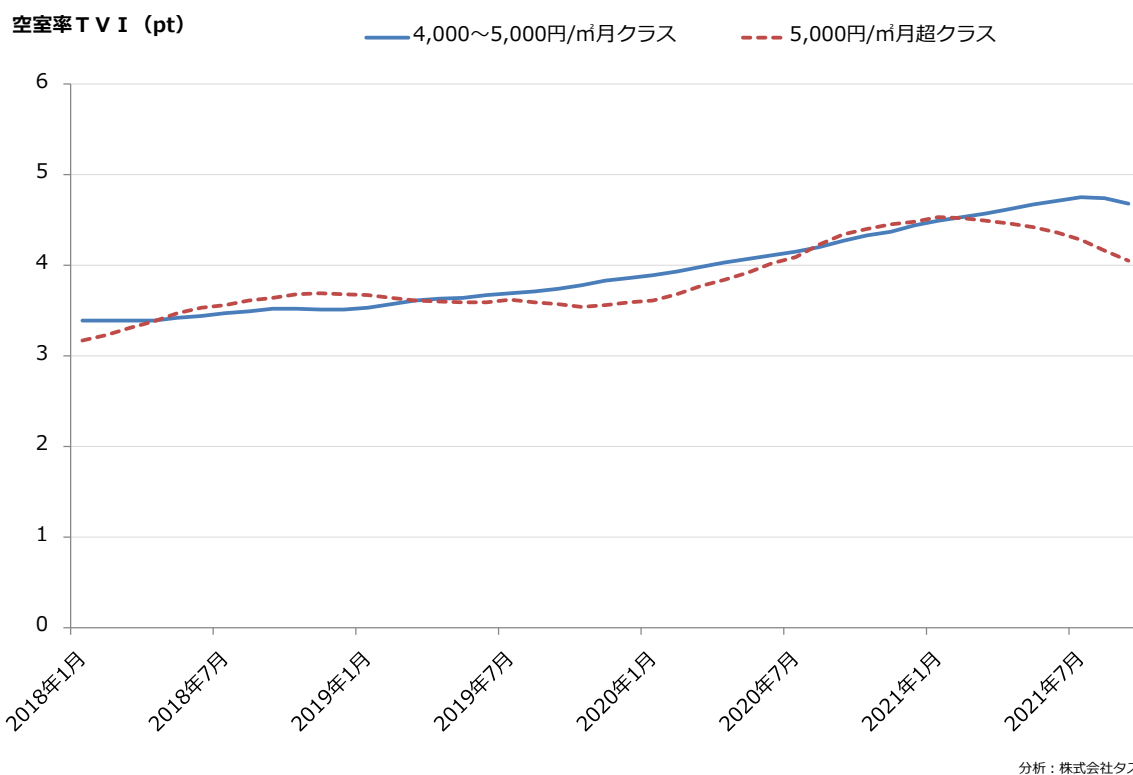
首都圏の指標算出に用いるデータの切り替えについて

<https://corporate.tas-japan.com/community/report/2021/11/30>

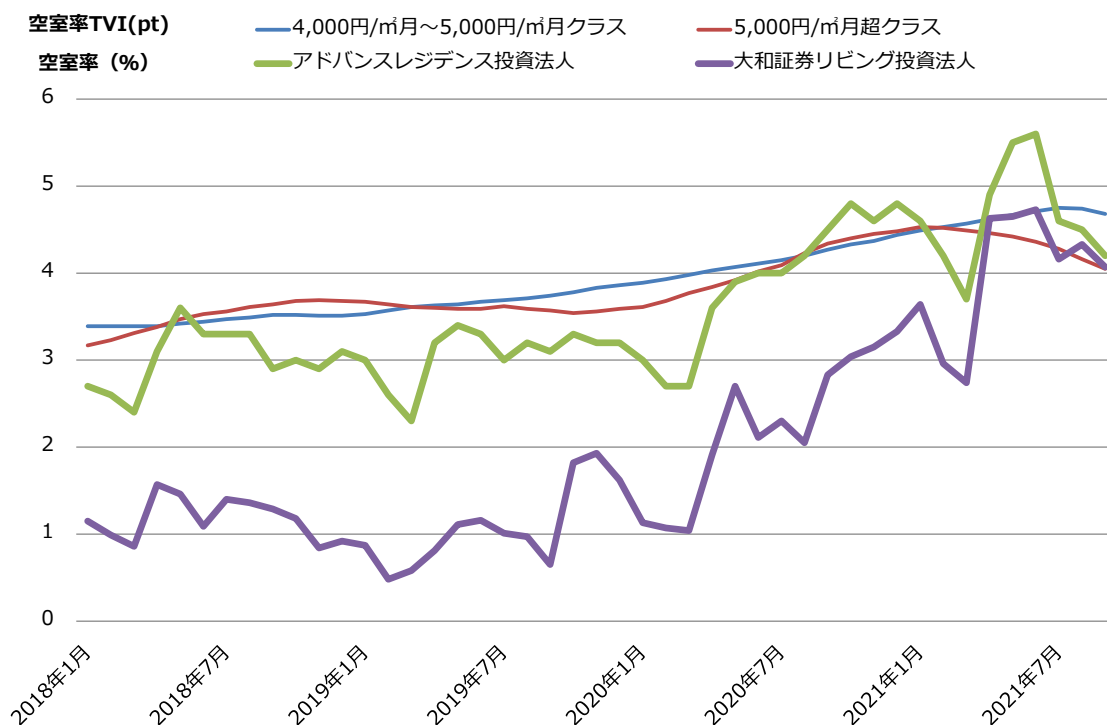
図-1に空室率TVIの推移を示します。空室率TVIは、5,000円/ m^2 月超クラス、4,000～5,000円/ m^2 月クラス共に、2018年以降、僅かに悪化傾向で推移していましたが、5,000円/ m^2 月超クラスは2021年1月以降に改善に転じました。4,000～5,000円/ m^2 月クラスも2021年8月以降に改善の兆しがみられます。両方のクラス共に東京23区全体の空室率より7～8ポイント低い値で推移しています。図-2にハイクラス賃貸住宅の空室率TVIとJ-REIT（アドバンスレジデンス投資法人、大和証券リビング投資法人）の東京23区の空室率を比較します。空室率TVIの単位はポイントですが、空室数を総戸数で控除して算出しているためパーセントに読み替えても差し支えありません。アドバンスレジデンス投資法人の空室率はハイクラス賃貸住宅の空室率TVIとほぼ同じ動きをしていることがわかります。大和証券リビング投資法人の空室率はハイクラス賃貸住宅の空室率TVIより低い値で推移していますが、直近の6ヶ月は5,000円/ m^2 月超クラスの空室率TVIとほぼ同じ動きをしています。このように、ハイクラス賃貸住宅の指標は、J-REITの投資分析の補完として活用できることがわかります。

図-3に募集期間の推移を示します。5,000円/ m^2 月超クラスの募集期間は、2018年中旬以降は拡大傾向で推移しています。特に2020年4月以降は拡大幅が大きくなっています。4,000～5,000円/ m^2 月クラスの募集期間は、コロナ前は3.3カ月前後で安定していましたが、こちらも2020年4月以降は拡大傾向に転じています。ただし、直近3カ月は募集期間の拡大が収まりつつあります。2021年9月末時点で4,000～5,000円/ m^2 月クラスが3.99ヶ月、5,000円/ m^2 月超クラスが4.59ヶ月です。

図一 1 東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI推移



図一 2 東京23区のハイクラス賃貸住宅のTVIとJ-REITの空室率比較



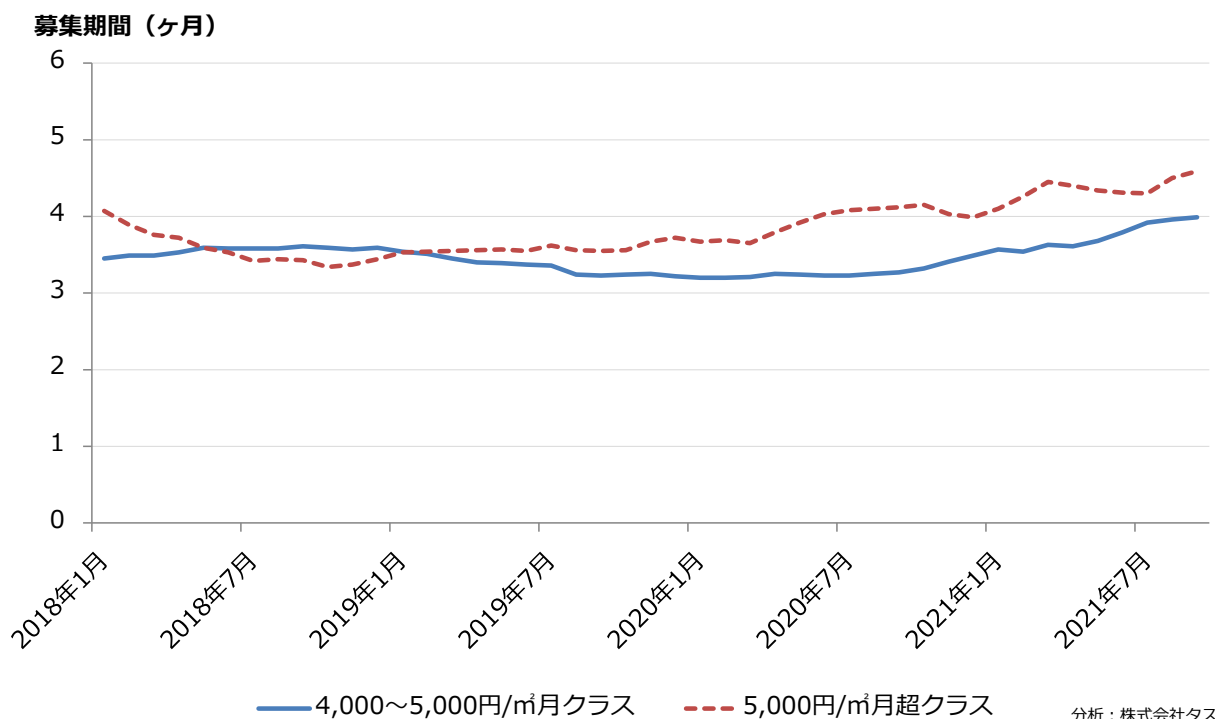
【J-REIT空室率】作成：株式会社タス（各社のHPより公開データより）
 【空室率TVI】分析：株式会社タス

図-4にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。5,000円/㎡月超クラスの賃料は2020年第2四半期まではほぼ横ばいで推移していましたが、その後コロナ禍の影響を受け下落に転じました。2021年第3四半期は上昇に転じていますが、今後の動向を見極める必要があります。4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、一貫して横ばい傾向にあり、コロナ禍の影響が軽微であったことがわかります。

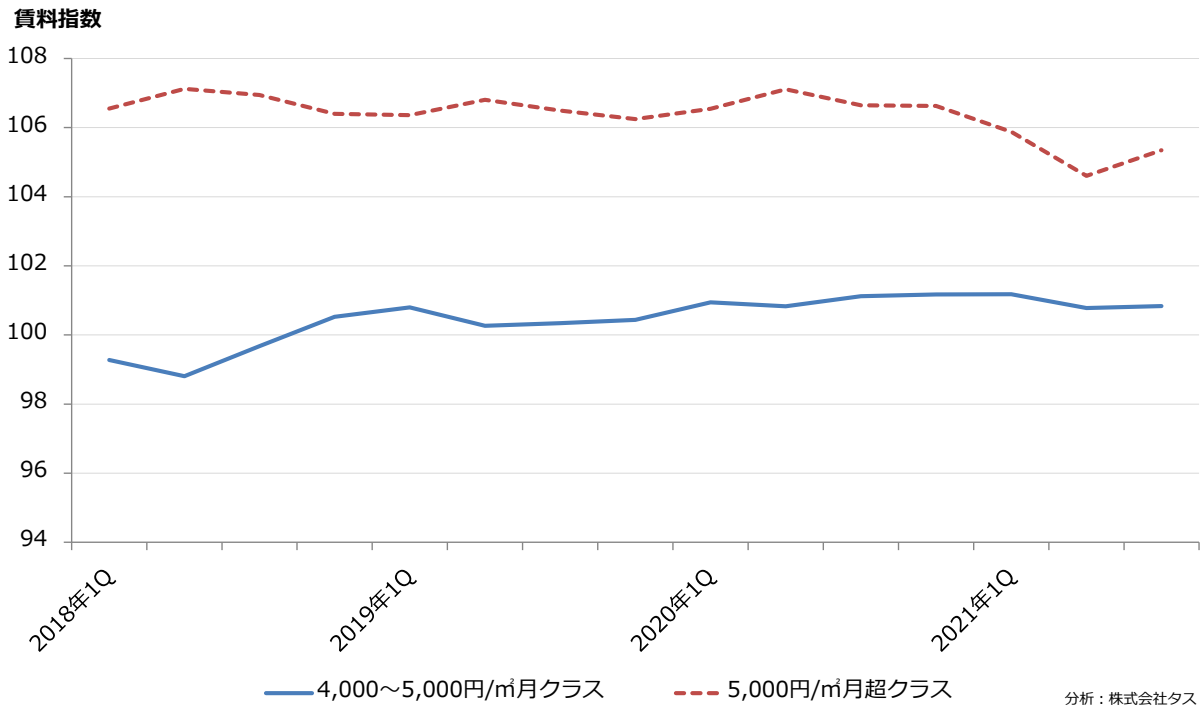
ハイクラスの賃貸住宅は、そもそも入居している高収入層へのコロナ禍の影響が軽微であった、部屋の面積やグレードが高いことからワークスペースが確保できる広い部屋への移住需要の受け皿となった、大手が管理していることからリーシング力が高い（組織的なリーシングを行うことができる）等の理由から、コロナ禍の影響が軽微であったと考えられます。

一般に大手シンクタンクや金融機関のアナリストはレポートで、「賃貸住宅」をひとくくりにして、景気変動への安定性が高いとしています。しかしながら、詳細に分析を行うと、賃貸住宅市場は、ハイクラス賃貸住宅、マンション系賃貸住宅、アパート系賃貸住宅等で傾向が異なります。特に大都市圏においては、アナリストが念頭に置いている「賃貸住宅」は、ハイクラス賃貸住宅市場を指していることに留意する必要があります。

図-3 東京23区のハイクラス賃貸住宅の募集期間推移



図ー4 東京23区のハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移



	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)	14.36	13.62	18.87	16.30	18.59	16.87
募集期間 (ヶ月)	4.28	4.05	5.47	5.03	5.34	4.50
更新確率 (%)	43.54	43.33	44.59	43.32	43.51	43.35
中途解約確率(%)	39.86	39.78	40.40	41.35	41.89	41.51

分析：株式会社タス

■ 東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.14、前年同月比+1.10、東京23区が前月比▲0.10、前年同月比+1.39、東京市部が前月比▲0.23、前年同月比+1.52です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.11、前年同月比+1.04、東京23区が前月比▲0.08、前年同月比+1.32、東京市部が前月比▲0.20、前年同月比+0.79です。アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.35、前年同月比+1.05、東京23区が前月比▲0.31、前年同月比+0.81、東京市部が前月比▲0.37、前年同月比+2.48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：31.60%、東京23区：26.22%、東京市部：46.73%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.07、東京23区が前月比+0.08、東京市部が前月比+0.03です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.37、中途解約確率が同▲0.69、東京市部は更新確率が前月比+0.61、中途解約確率が同▲0.48です。

■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.21、前年同月比+0.89です。マンション系は、前月比▲0.14、前年同月比+0.46です。アパート系は、前月比▲0.42、前年同月比+1.88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▲0.44です。

■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.14、前年同月比+2.06です。マンション系は、前月比▲0.10、前年同月比+1.25です。アパート系は、前月比▲0.25、前年同月比+3.74です。なお、アパート率は52.81%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.03、中途解約確率は前月比▲0.04です。

■ 千葉県

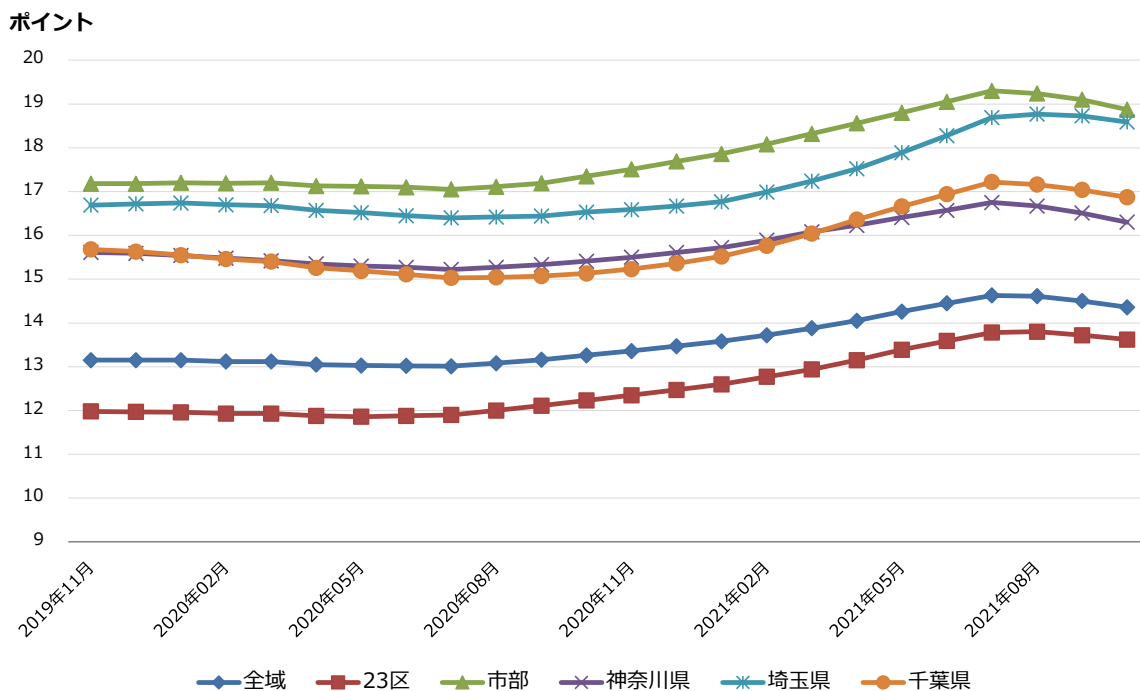
- 空室率TVIは前月比▲0.17、前年同月比+1.74です。マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比+1.07です。アパート系は、前月比▲0.38、前年同月比+2.71です。なお、アパート率は56.60%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.60、中途解約確率は前月比+0.10です。

【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

TAS-MAP査定サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。
詳細はホームページ（<https://corporate.tas-japan.com/>）をご覧ください。

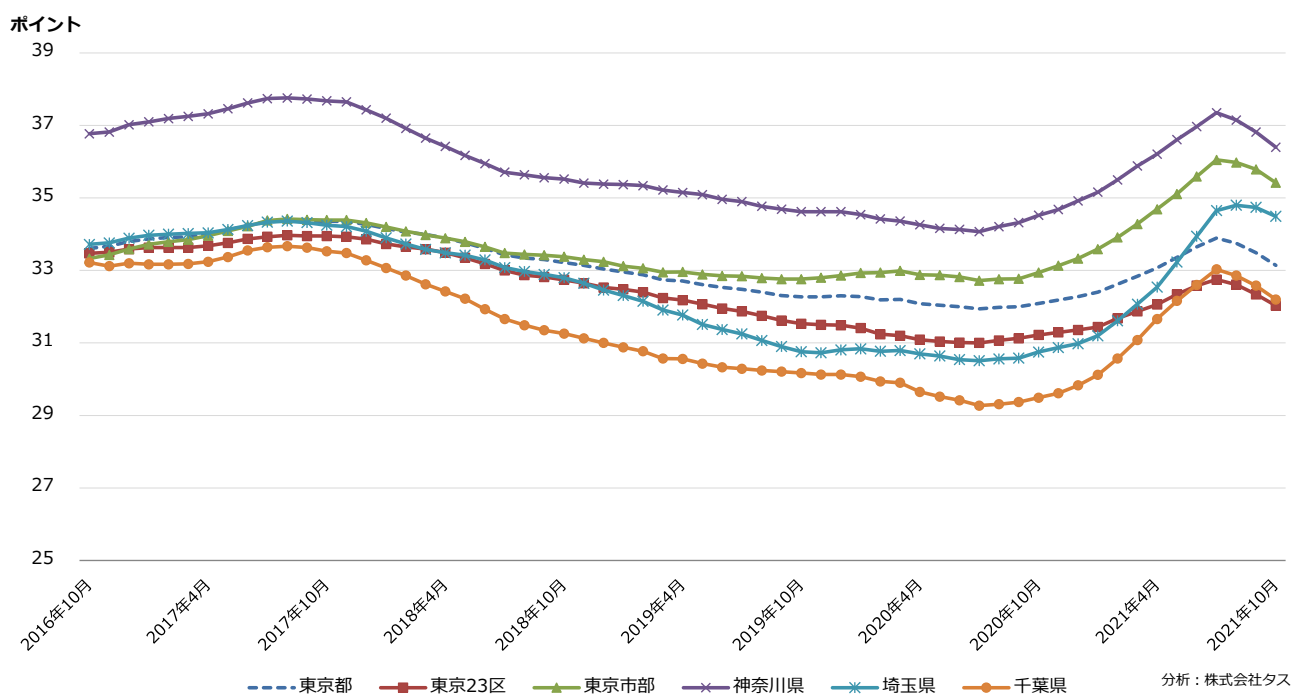
図ー5 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



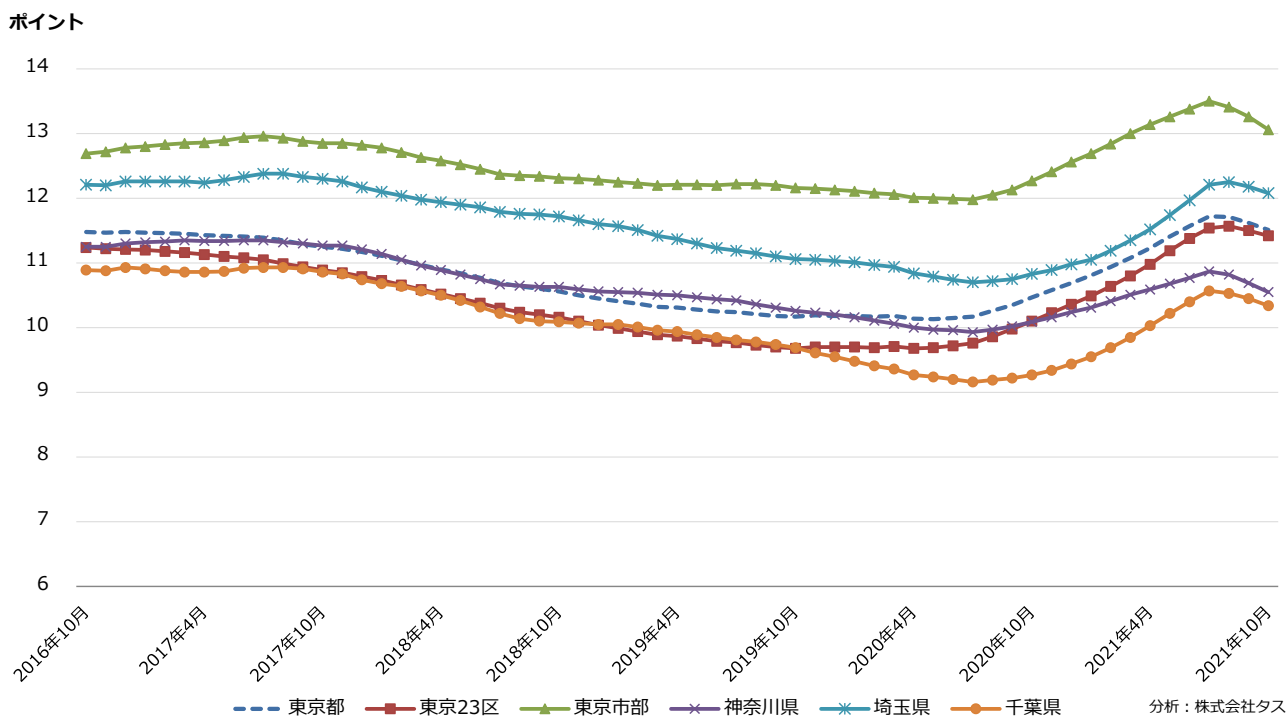
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2019年11月	13.15	11.98	17.18	15.61	16.69	15.68
2019年12月	13.15	11.97	17.18	15.59	16.72	15.63
2020年01月	13.15	11.96	17.20	15.54	16.74	15.55
2020年02月	13.12	11.93	17.19	15.48	16.70	15.46
2020年03月	13.12	11.93	17.20	15.42	16.68	15.40
2020年04月	13.05	11.88	17.13	15.35	16.57	15.26
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
2021年10月	14.36	13.62	18.87	16.30	18.59	16.87

分析：株式会社タス

図一六 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



図一七 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	10.04	14.88	13.68	18.88	25.72	10.71
募集期間 (ヶ月)	5.04	5.19	5.68	5.86	8.30	5.29
更新確率 (%)	46.00	39.93	42.57	42.11	46.02	47.59
中途解約確率 (%)	41.95	43.26	45.61	46.03	43.23	38.46

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+0.35です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.05、前年同月比+2.85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16.74%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.85、中途解約確率は前月比▲1.23です。

■ 京都府

- 空室率TVIは前月比+0.01、前年同月比+1.53です。マンション系は、前月比±0.00、前年同月比+1.28です。
アパート系は、前月比+0.03、前年同月比+3.22です。アパート率は21.51%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比▲0.39、中途解約確率は前月比+0.29です。

■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.62です。マンション系は、前月比+0.04、前年同月比+0.41です。
アパート系は、前月比±0.00、前年同月比+1.11です。アパート率は29.55%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.63、中途解約確率は前月比+0.14です。

■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比+2.22です。マンション系は、前月比▲0.17、前年同月比+2.16です。
アパート系は、前月比▲0.64、前年同月比+3.17です。アパート率は28.30%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.03、中途解約確率は前月比+0.26です。

■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.49、前年同月比+1.67です。マンション系は、前月比▲0.35、前年同月比+1.31です。
アパート系は、前月比▲0.83、前年同月比+3.27です。アパート率は38.76%です。
- 募集期間は前月比+0.09です。
- 更新確率は前月比▲0.42、中途解約確率は前月比+0.06です。

■ 福岡県

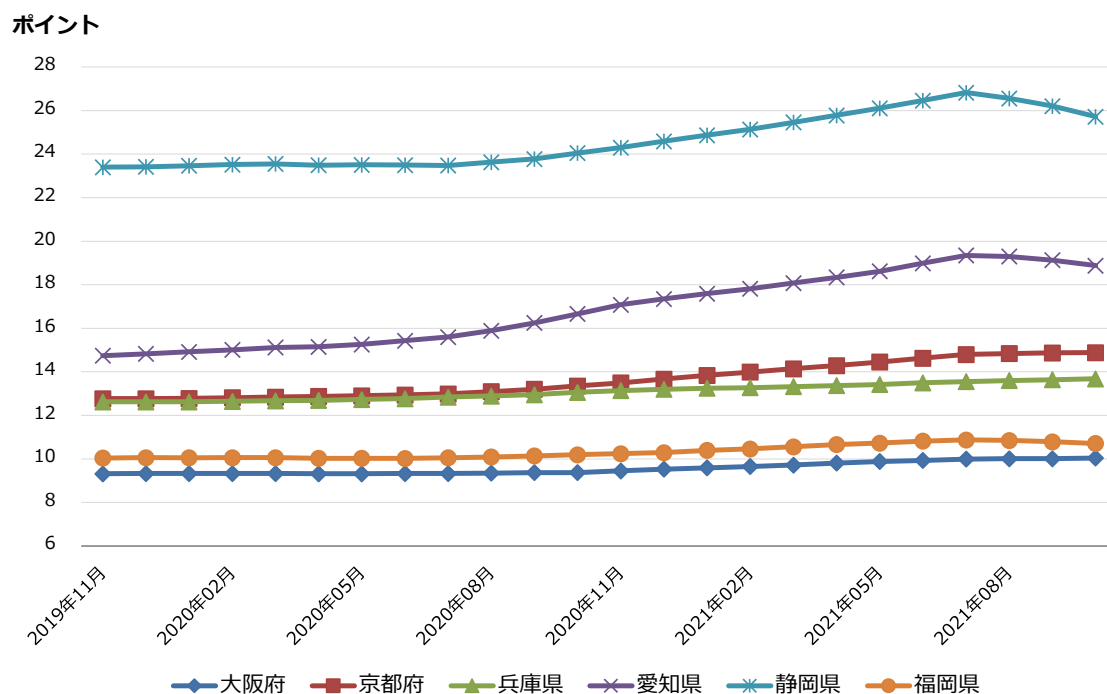
- 空室率TVIは前月比▲0.08、前年同月比+0.52です。マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比+0.55です。
アパート系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.40です。アパート率は32.58%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.08、中途解約確率は前月比▲0.42です。

【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

TAS-MAP査定サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。
詳細はホームページ（<https://corporate.tas-japan.com/>）をご覧ください。

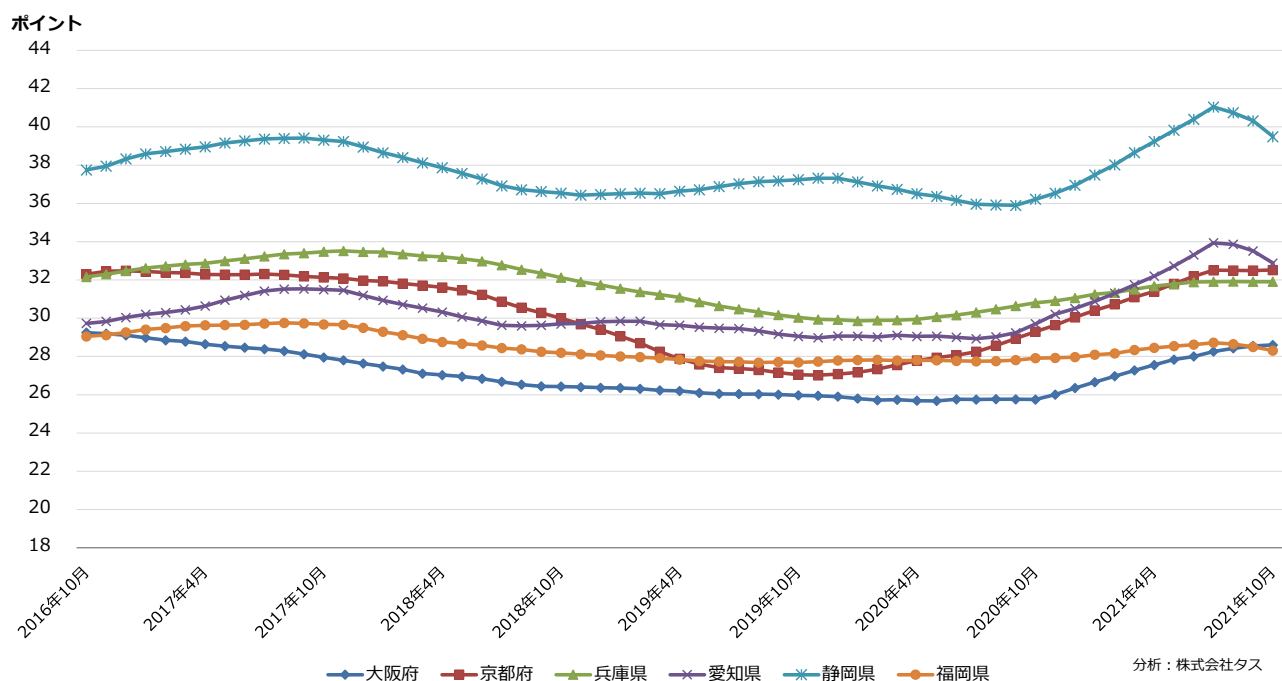
図一 8 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）



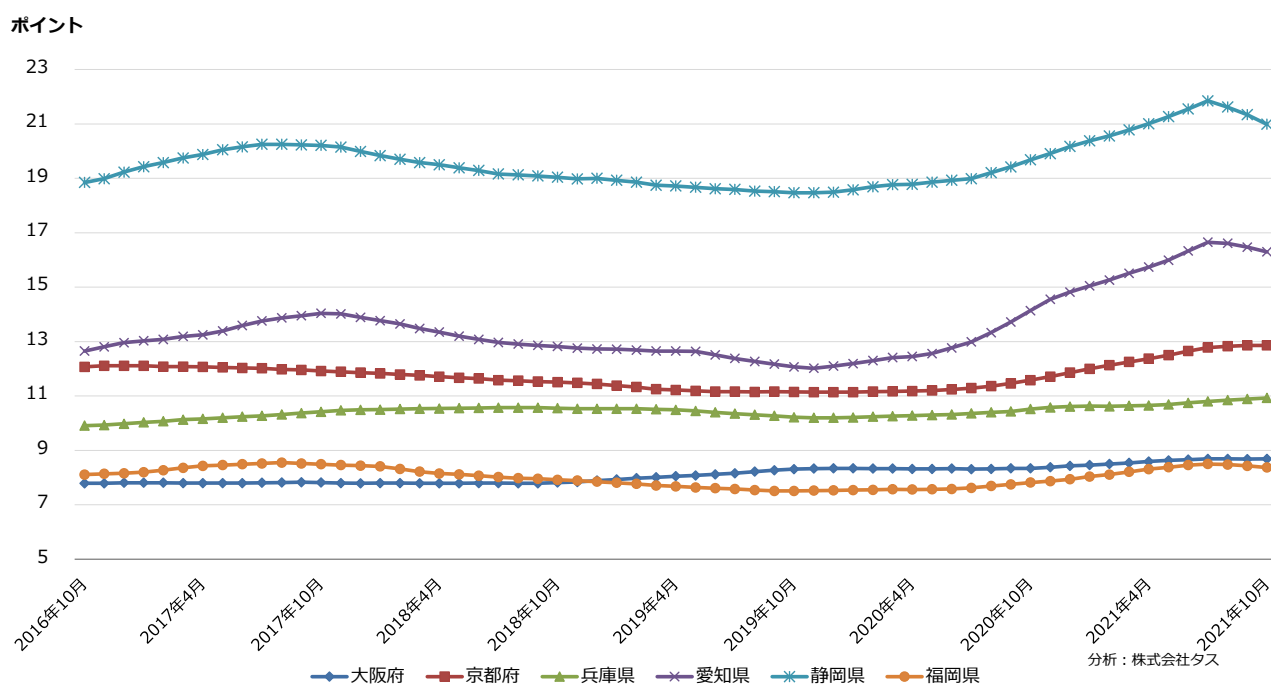
年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2019年11月	9.32	12.77	12.62	14.74	23.40	10.04
2019年12月	9.33	12.77	12.62	14.83	23.42	10.06
2020年01月	9.33	12.78	12.62	14.92	23.47	10.05
2020年02月	9.33	12.81	12.65	15.01	23.52	10.06
2020年03月	9.33	12.84	12.67	15.12	23.55	10.06
2020年04月	9.32	12.87	12.69	15.15	23.49	10.03
2020年05月	9.32	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
2021年10月	10.04	14.88	13.68	18.88	25.72	10.71

分析：株式会社タス

図一 9 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



図一 10 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



以下の図-11は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2021年第3四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。ハイクラス賃貸住宅指標と同様に、賃貸住宅市況図も今回から全データを用いた分析に改定しました。

各地域の色分けは現在の市況を表しており、市況が「良い(赤)」、「やや良い(オレンジ)」、「やや悪い(緑)」、「悪い(青)」となっています。また、矢印は前期からのトレンドを示しており、上向きの赤矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、下向きの青矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

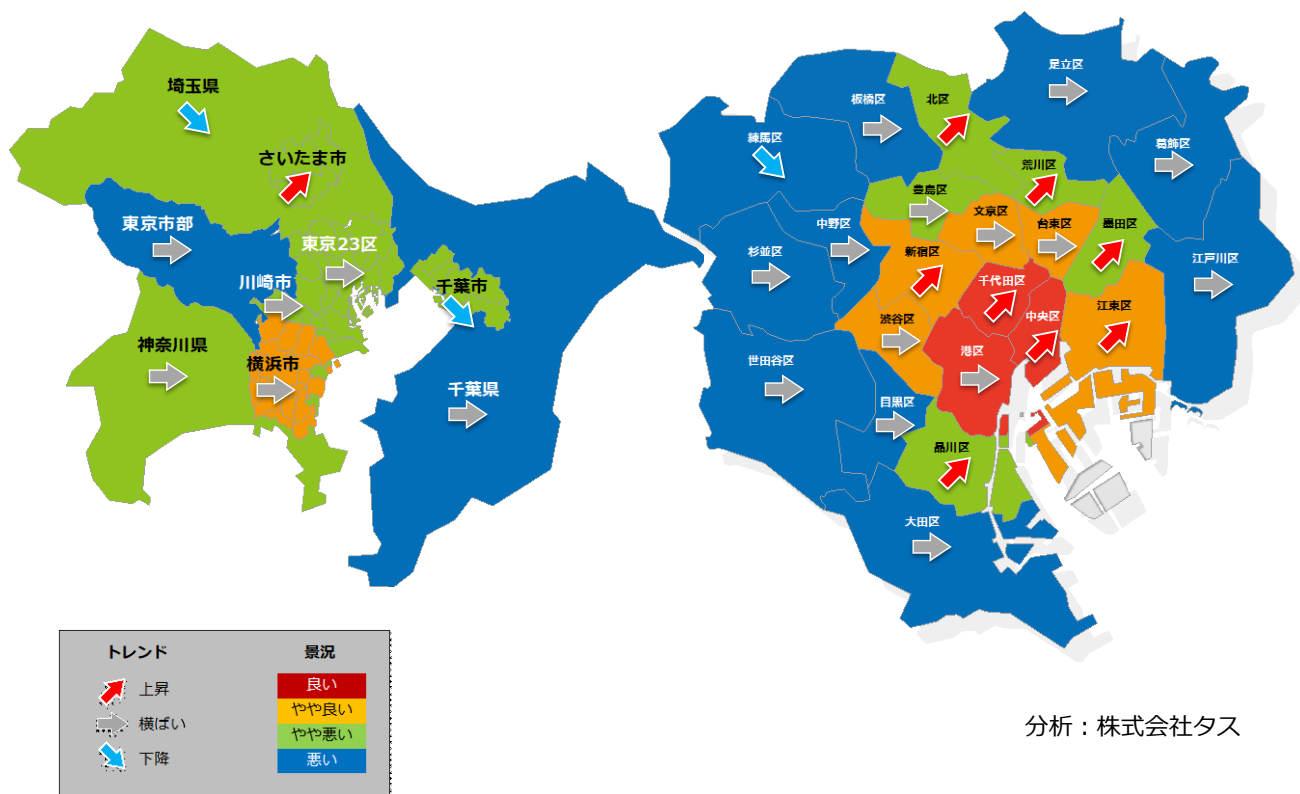
景況の変化は、右表の通りです。

トレンドが上昇を示す地域は、2021年第2四半期の1に対し2021年第3四半期は9地域に増加しました。トレンドが下降を示す地域は、2021年第2四半期の16に対し2021年第3四半期は3地域に減少しました。

好転	新宿区	やや悪い	→	やや良い
	江東区	やや悪い	→	やや良い
	北区	悪い	→	やや悪い
	さいたま市	悪い	→	やや悪い

今回の市況図のタイミングは、第5波が収束し、緊急事態宣言が解除される直前となります。8月中旬以降、新型コロナウイルス陽性者数は急減し、9月末には人流が回復し始めていました。このような状況から、賃貸住宅市況は大幅に改善しています。

図-11 1都3県、東京23区の賃貸住宅市況図



今回から、全データ版に改定したことから、過去の市況図との連続性が損なわれています。そこで、全データを用いて改めて分析した2018年第2四半期以降の1都3県及び東京23区各区の賃貸住宅市況の推移を図-12に示します。東京23区については、コロナ禍により周辺に位置する区から市況が悪化したことが観察できます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井 和之)

図-12 2018年第2四半期以降の1都3県、東京23区の賃貸住宅市況推移

	2018年2Q	2018年3Q	2018年4Q	2019年1Q	2019年2Q	2019年3Q	2019年4Q	2020年1Q	2020年2Q	2020年3Q	2020年4Q	2021年1Q	2021年2Q	2021年3Q
千代田区	良い	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	良い	良い	良い	良い
中央区	良い	良い	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	良い	良い	良い	良い
港区	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い
新宿区	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや良い	やや悪い	やや良い
文京区	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い
台東区	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い
墨田区	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
江東区	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや良い
品川区	やや良い	やや悪い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
目黒区	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
大田区	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
世田谷区	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
渋谷区	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い
中野区	悪い	悪い	悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
杉並区	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
豊島区	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
北区	やや悪い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	やや悪い
荒川区	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
板橋区	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
練馬区	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
足立区	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
葛飾区	悪い	やや悪い	悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
江戸川区	悪い	悪い	悪い	悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	悪い	悪い
23区全体	やや悪い	やや悪い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
東京市部	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い
神奈川県	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
横浜市	やや良い	やや良い	やや良い	良い	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い
川崎市	やや悪い	やや悪い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
埼玉県	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い
さいたま市	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い	悪い	やや悪い
千葉県	やや悪い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い	悪い	悪い
千葉市	やや良い	やや良い	やや良い	やや良い	良い	良い	良い	良い	良い	良い	やや良い	やや良い	やや悪い	やや悪い

分析：株式会社タス

[補足] 賃貸住宅市況の算出方法について

空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。

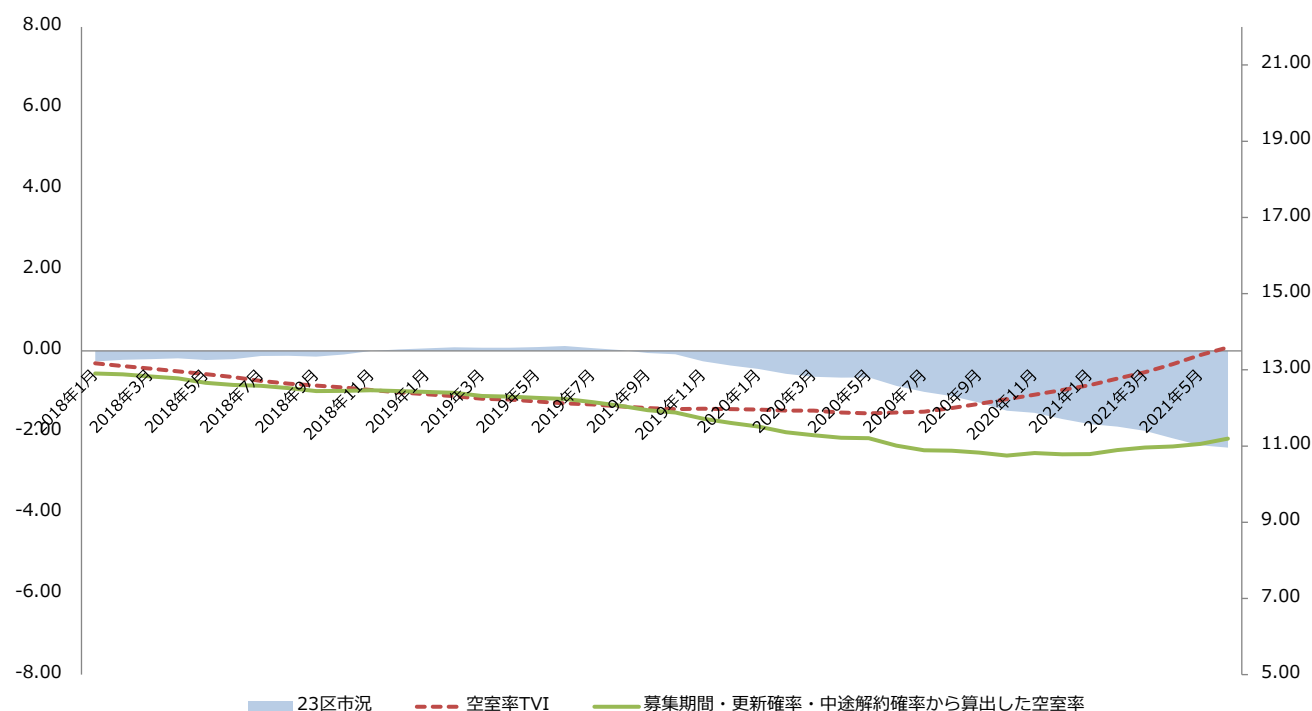
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図-補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

空室率TVIは、賃貸住宅の募集賃料及び成約賃料を用いて算出していますが、募集期間および更新確率・中途解約確率は成約賃料に基づいて算出しているため、両者の差異は利用しているデータ量の違いに基づくものであると考えられます。募集賃料に対し、すべての成約賃料が入手できた場合は、理論上両者の算出結果は同じ値になります。

募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率がTVIを下回っている場合は、募集期間の長い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が悪い」ことを示します。同様に募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率が空室率TVIを上回っている場合は、募集期間の短い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が良い」ことを示します。

賃貸住宅市況図では、両者の差異が+3以上を「市況が良い」、0～+3を「市況がやや良い」、▲3～0を「市況がやや悪い」、▲3以下を「市況が悪い」としています。また市況のトレンドを、前四半期との差異から、+0.5以上を「上昇」、▲0.5～+0.5を「横ばい」、▲0.5以下を「下降」としています。以下の東京23区の場合、空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率の差異が▲2.05ですので市況が「やや悪い」としています。また前四半期との差異が+0.34ですので、トレンドは「横ばい」としています。

図一補1 東京23区空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率



分析：株式会社タス

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。

$$\text{TVI} = \frac{\text{空室のサンプリング}}{\Sigma \text{募集戸数}} \div \frac{\text{ストックのサンプリング}}{\Sigma \text{募集建物の総戸数}}$$

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。

$$\text{募集期間} = \text{Average (成約日 - 募集開始日)}$$

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。

- ※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。
- ※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※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。

お問い合わせ

株式会社タス

東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F

TEL : 03-6222-1023

FAX : 03-6222-1024

HP : <https://corporate.tas-japan.com/contact/>



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する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。