



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年1月 (January 2022)

1. 東京23区の30代人口流出が増加したのはなぜか
2. 2021年11月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2021年11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に回復の兆し

1. 東京23区の30代人口流出が増加したのはなぜか

コロナ禍でテレワーク利用が拡大したことにより、当初は、地方・郊外移住が進むことが期待されました。しかし、企業の動向と従業員の意向を分析すると、コロナ後の働き方は「メインオフィス+（時々）テレワーク」、もしくは「メインオフィス+（一部）サテライトオフィス+（時々）テレワーク」に集約されそうです*1。テレワークでは、住まい選びの方向性は大きく変わらないと考えられます。ところで、過去（高度成長期～バブル景気頃）に首都圏では、郊外への移住が進んだ時期もありました。その理由は不動産価格の上昇です。現在東京23区では不動産価格、特にマンション価格の高騰が続いています。一方で、低金利や借入期間の拡大、共働きの増加（世帯収入の増加）により、購入可能額もバブル景気までと比較して上昇しています。

そこで今回は、東京都の平均的な共働き世帯がどの程度までの価格高騰に耐えることができるのかを分析します。

国土交通省「令和元年度住宅市場動向調査」によると、住宅ローンの平均返済期間は、新築戸建が32.7年、新築マンションが31.5年、中古戸建が28.1年、中古マンションが28.9年です。定年を60歳～65歳と考えると*2、やはり30代での住宅取得が一つの目安となるでしょう。

図-1に厚生労働省「令和2年賃金構造基本統計調査」から作成した、東京都における30代の企業規模別年収（男女別）を示します。厚生労働省「人口動態統計年報」によると、2021年の初婚夫妻の年齢差は、69%が±3歳に収まっています。そこで、同年代の夫婦が同じ従業員規模の会社に勤務していると仮定して世帯年収を算出しました。昨今、「パワーカップル」という言葉を多くのメディアで見かけるようになりました。この「パワーカップル」の定義には諸説ありますが、ここでは、図-1の中で世帯収入が1000万円を超える3組のカップルを「パワーカップル」と呼ぶことにします。

※1：詳細は、コラム「コロナ後の首都圏住宅市場の見通し」をご覧ください。

https://corporate.tas-japan.com/community/column/testcate_a/2021/11/29

※2：企業の定年は将来的に延長される可能性高いが、ここでは考えない。

図-1 東京都の30代の平均年収（従業員規模、男女別）

※厚生労働省「令和2年賃金構造基本統計調査」からタスが作成

		男性社員		女性社員		世帯年収*	
		30～34歳	35～39歳	30～34歳	35～39歳	30～34歳	35～39歳
従業員	1000人以上	600万円	720万円	500万円	540万円	1,100万円	1,260万円
	100人～999人	530万円	630万円	440万円	470万円	970万円	1,100万円
	10人～99人	460万円	530万円	390万円	450万円	850万円	980万円

(*世帯年収：同年代の夫婦が同じ従業員規模の会社に勤務していると仮定)

図-1のカップルは、どれくらいの金額の物件を購入することができるでしょうか。それを確認するために「年収に占める返済比率を25%、頭金なし（全額ローン）」を前提に下記2パターンで算出しました。（図-2）

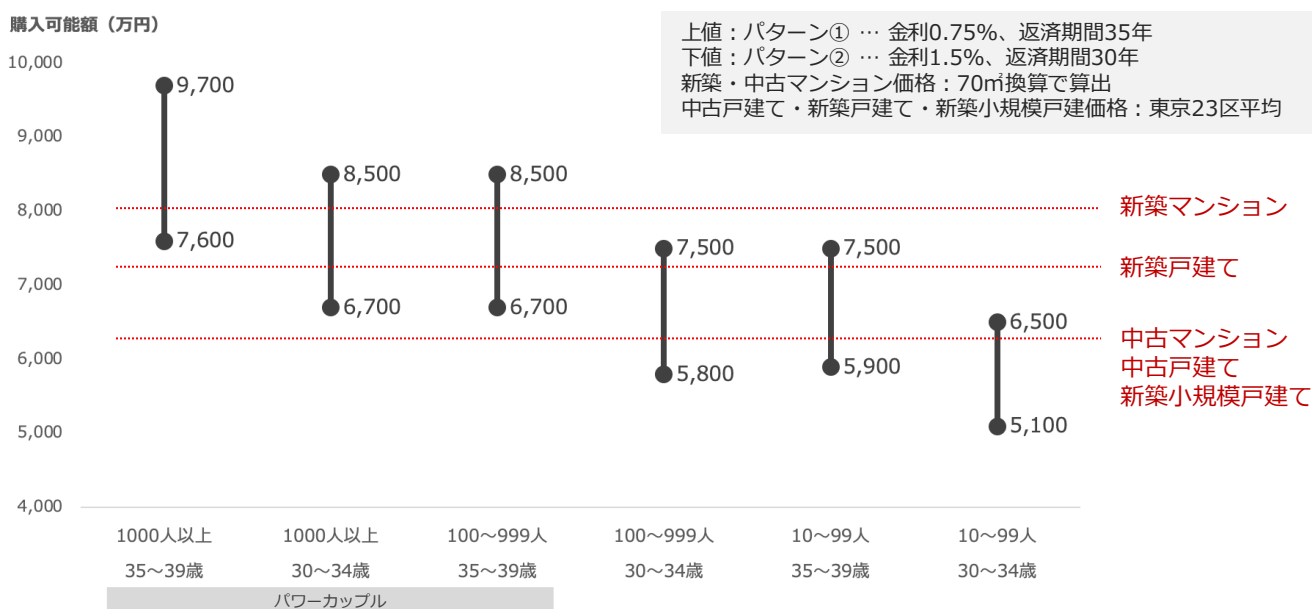
パターン① 低金利継続（返済期間の平均金利が0.75%、返済期間35年）

パターン② 金利上昇（返済期間の平均金利が1.5%、返済期間30年）

最も世帯年収の高い従業員1000人以上企業の35～39歳カップルが購入できる範囲は7,600～9,700万円、従業員1000人以上企業の30～34歳カップルと従業員100～999人企業の35～39歳カップルが購入できる範囲は6,700～8,500万円、従業員100～999人企業の30～34歳カップルが購入できる範囲は5,800～7,500万円、従業員10～99人企業の35～39歳カップルが購入できる範囲は5,900～7,500万円、従業員10～99人企業の30～34歳カップルが購入できる範囲は5,100～6,500万円です。

一方、直近の東京23区の平均物件価格は、新築マンションが約8,000万円、新築戸建てが約7,200万円、中古マンション・中古戸建て・新築小規模戸建てが約6,300万円です。新築マンションについては従業員1000人以上企業の35～39歳カップルを除き、パワーカップルでも購入が厳しくなりつつあることがわかります。新築戸建て・新築小規模戸建てについては、パワーカップルであればまだ余裕をもって購入できます。パワーカップル以外の世帯にとって東京23区の新築は、小規模戸建てを除いて高根の花になりつつあります。

図-2 返済比率が年収の25%の場合の購入可能額と東京23区の平均物件価格



※下記よりタスが分析

厚生労働省「令和2年賃金構造基本統計調査」、不動産経済研究所「首都圏 新築マンション市場動向」
東日本不動産流通機構「月例マーケットウォッチ」
東京カンテイ「新築一戸建て住宅平均価格」「新築小規模一戸建て住宅平均価格」

総務省「平成29年就業構造基本調査」によると、東京23区の世帯主が30代である世帯のうち世帯収入が1,250万円以上の世帯、つまり無理なく新築マンションを購入できる世帯の割合は8.0%（図－3）です。23区内で無理なく新築戸建てを購入でき、頑張れば新築マンションを購入できる世帯（世帯年収が1,000～1,249万円）の割合も8.0%です。23区内で中古マンション・中古戸建て・新築小規模戸建てを無理なく購入でき、頑張れば新築戸建てを購入できる世帯（世帯年収が900～999万円）は5.1%です。そして、頑張れば23区内で中古マンション・中古戸建て・新築小規模戸建てを購入できる世帯（世帯年収が800～899万円）は6.8%です。

新築戸建てや新築小規模戸建ての販売が堅調なのは、テレワークのためにワークスペースが確保できる環境を求めているという理由だけでなく「新築マンション価格が高騰し購入が厳しくなった世帯が戸建てや小規模戸建てを選択している」という側面があるのです。

東京市部や周辺3県では、新築マンションの価格は5,000万円前後です。東京23区では新築マンションの購入が厳しくなってきた世帯年収が600～999万円の世帯（東京23区の世帯主が30代世帯の30%）は、郊外部では新築マンションを無理なく購入することが可能です。2020年度に東京23区では30代の人口の減少幅が拡大しています※3が、テレワーク利用が拡大したというより、物件価格が高騰したことが理由と考えるのが妥当でしょう。

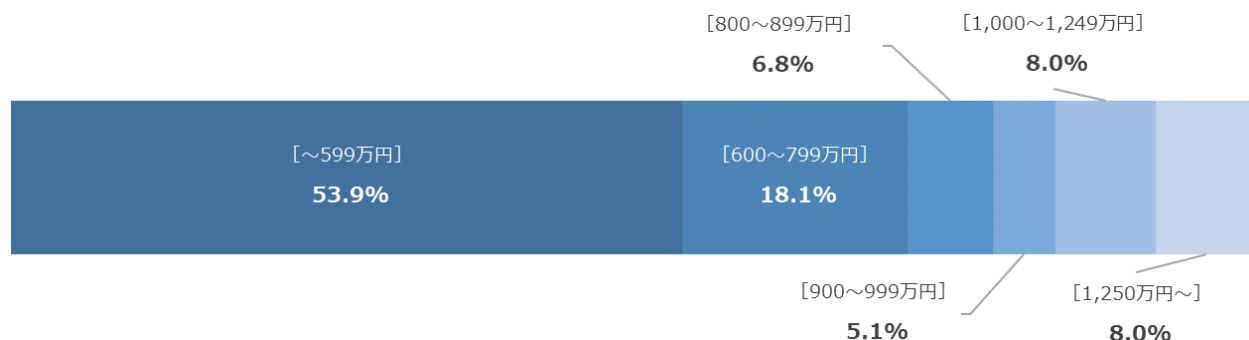
1990年代までは、都心部の物件価格の高騰によりドーナツ化現象が生じていました。これが都心回帰へと反転するきっかけとなったのがバブル景気破綻です。長期的な不動産価格や賃料の低下、住宅ローン金利の低下、共働き世帯の増加等が進んだことが要因です。現在進行している都心の不動産価格の上昇は、この流れを再び逆転させる瀬戸際までできていると考えられます。

※3：賃貸住宅市場レポート2021年10月 図－9 参照

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

図－3 東京23区の世帯主が30代世帯の世帯年収分布

※総務省「平成29年就業構造基本調査」からタスが作成



	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)	14.19	13.49	18.59	16.06	18.42	16.66
募集期間 (ヶ月)	4.34	4.12	5.49	5.06	5.35	4.52
更新確率 (%)	43.68	43.56	44.27	43.52	43.14	43.48
中途解約確率(%)	39.51	39.33	40.62	41.06	42.01	41.40

分析：株式会社タス

■ 東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.17、前年同月比+0.83、東京23区が前月比▲0.13、前年同月比+1.14、東京市部が前月比▲0.28、前年同月比+1.08です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.13、前年同月比+0.80、東京23区が前月比▲0.11、前年同月比+1.08、東京市部が前月比▲0.24、前年同月比+0.41です。アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.39、前年同月比+0.57、東京23区が前月比▲0.33、前年同月比+0.41、東京市部が前月比▲0.45、前年同月比+1.84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：31.54%、東京23区：26.18%、東京市部：46.79%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.06、東京23区が前月比+0.07、東京市部が前月比+0.02です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.33、中途解約確率が同▲0.52、東京市部は更新確率が前月比▲0.10、中途解約確率が同+0.09です。

■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.24、前年同月比+0.56です。マンション系は、前月比▲0.16、前年同月比+0.23です。アパート系は、前月比▲0.49、前年同月比+1.23です。なお、アパート率は48.70%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比+0.26、中途解約確率は前月比▲0.34です。

■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.17、前年同月比+1.83です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比+1.07です。アパート系は、前月比▲0.35、前年同月比+3.27です。なお、アパート率は52.81%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.32、中途解約確率は前月比+0.08です。

■ 千葉県

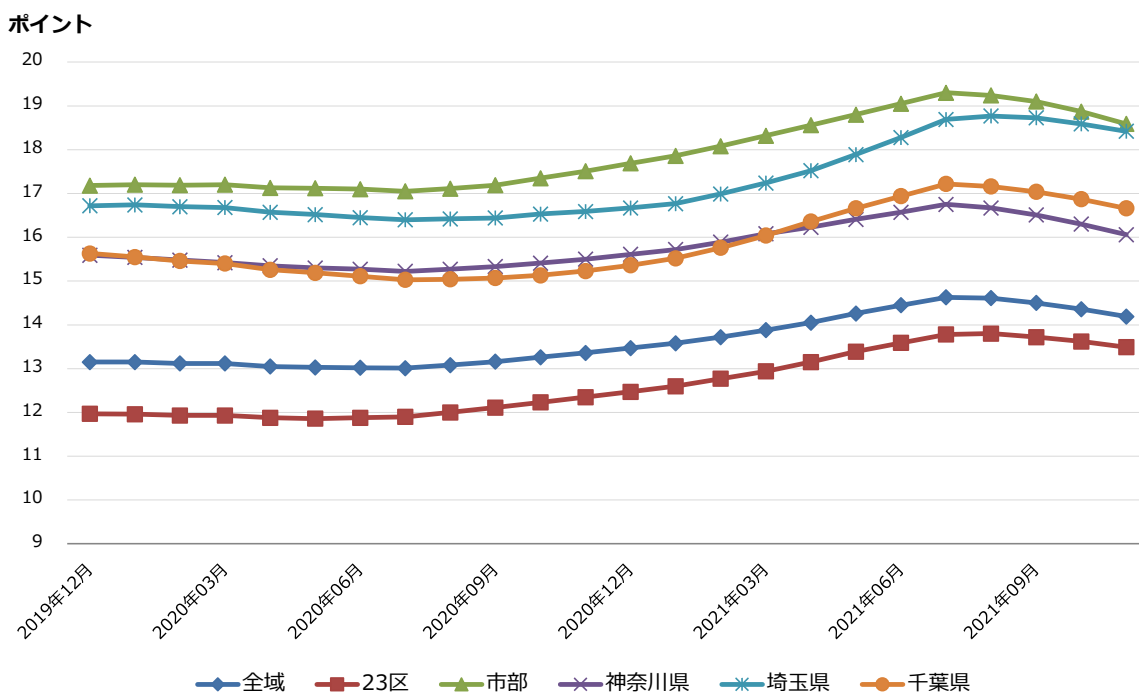
- 空室率TVIは前月比▲0.21、前年同月比+1.43です。マンション系は、前月比▲0.12、前年同月比+0.88です。アパート系は、前月比▲0.41、前年同月比+2.18です。なお、アパート率は56.60%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+0.18、中途解約確率は前月比▲0.21です。

※更新確率、中途解約確率は、毎月過去にさかのぼり再計算しています。

【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。

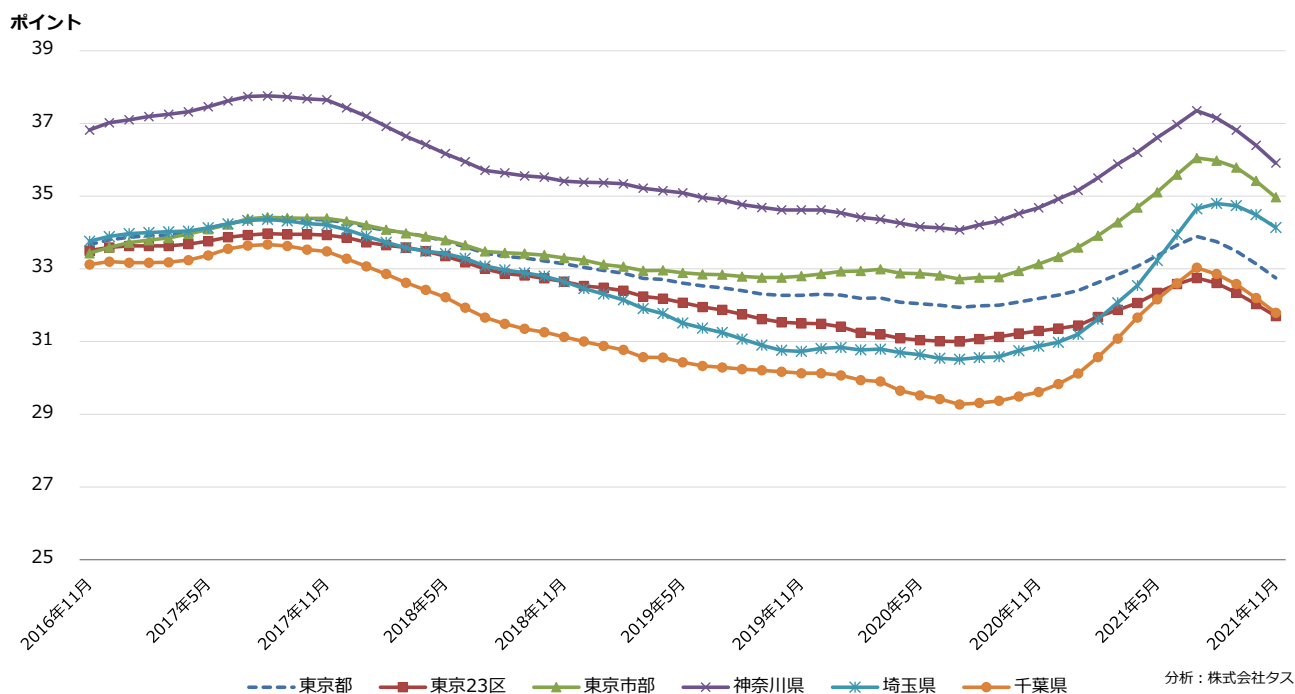
図一 5 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



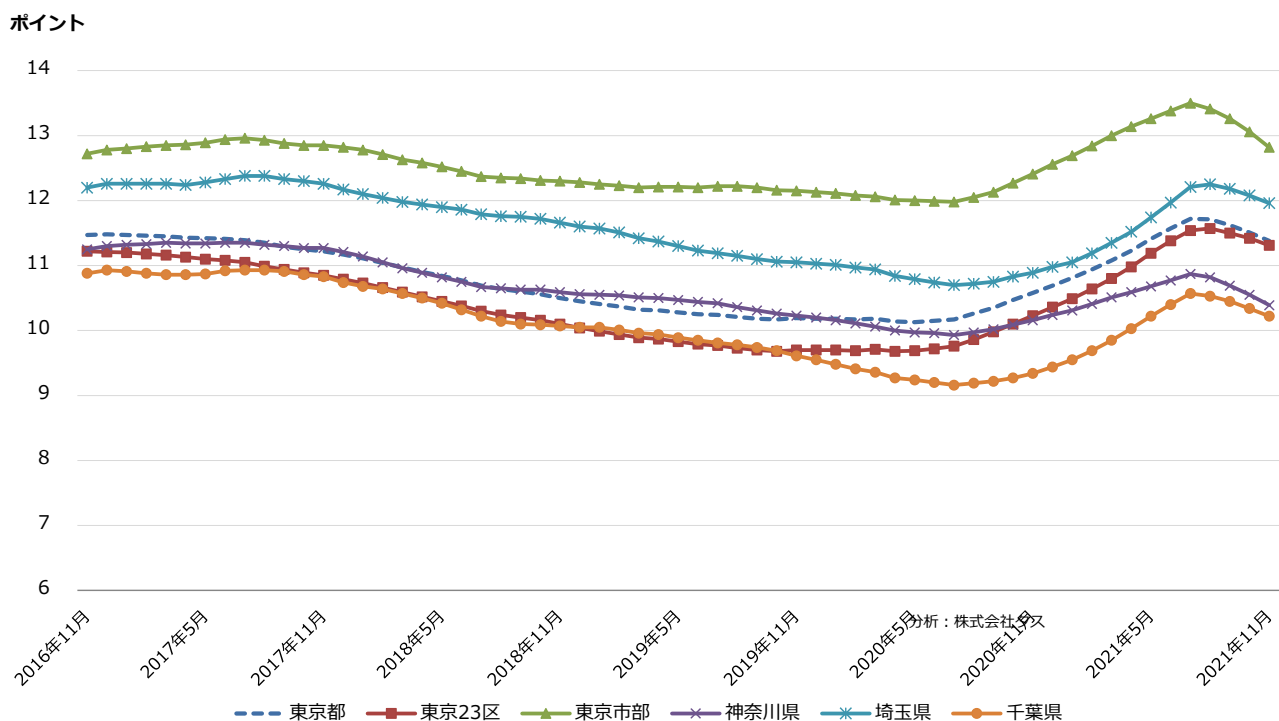
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2019年12月	13.15	11.97	17.18	15.59	16.72	15.63
2020年01月	13.15	11.96	17.20	15.54	16.74	15.55
2020年02月	13.12	11.93	17.19	15.48	16.70	15.46
2020年03月	13.12	11.93	17.20	15.42	16.68	15.40
2020年04月	13.05	11.88	17.13	15.35	16.57	15.26
2020年05月	13.03	11.86	17.12	15.30	16.52	15.19
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
2021年11月	14.19	13.49	18.59	16.06	18.42	16.66

分析：株式会社タス

図一 6 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI



図一 7 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)	10.01	14.87	13.71	18.62	25.21	10.66
募集期間 (ヶ月)	5.05	5.13	5.70	6.07	8.34	5.36
更新確率 (%)	47.05	40.92	42.62	41.83	45.21	47.22
中途解約確率 (%)	41.11	42.96	45.57	44.95	43.77	38.67

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+0.56です。マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比▲0.02、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▲0.20、前年同月比+2.39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16.77%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+1.26、中途解約確率は前月比▲1.00です。

■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+1.38です。マンション系は、前月比±0.00、前年同月比+1.15です。
アパート系は、前月比▲0.02、前年同月比+2.86です。アパート率は21.44%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.01、中途解約確率は前月比▲0.41です。

■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.57です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比+0.37です。
アパート系は、前月比+0.01、前年同月比+1.01です。アパート率は29.53%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+0.47、中途解約確率は前月比▲0.34です。

■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.26、前年同月比+1.54です。マンション系は、前月比▲0.18、前年同月比+1.57です。
アパート系は、前月比▲0.67、前年同月比+2.00です。アパート率は28.21%です。
- 募集期間は前月比+0.21です。
- 更新確率は前月比▲0.44、中途解約確率は前月比▲0.98です。

■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.51、前年同月比+0.91です。マンション系は、前月比▲0.35、前年同月比+0.73です。
アパート系は、前月比▲0.87、前年同月比+2.08です。アパート率は38.72%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.57、中途解約確率は前月比+0.32です。

■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比+0.42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▲0.10、前年同月比+0.28です。アパート率は32.50%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比▲0.22、中途解約確率は前月比+0.12です。

※更新確率、中途解約確率は、毎月過去にさかのぼり再計算しています。

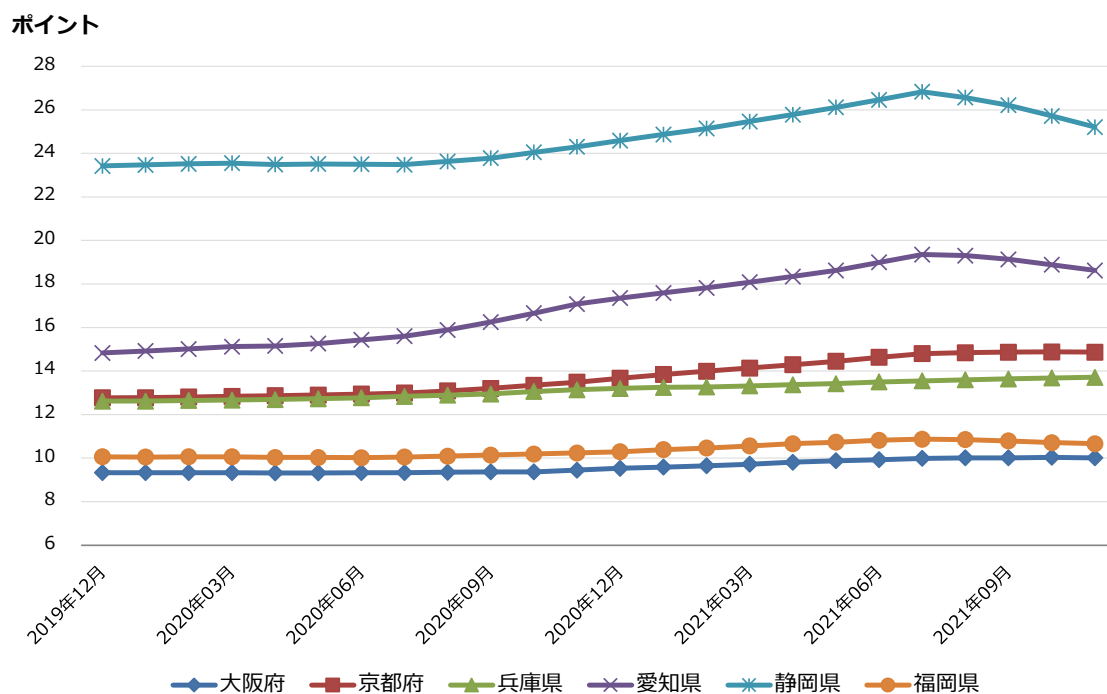
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

[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。

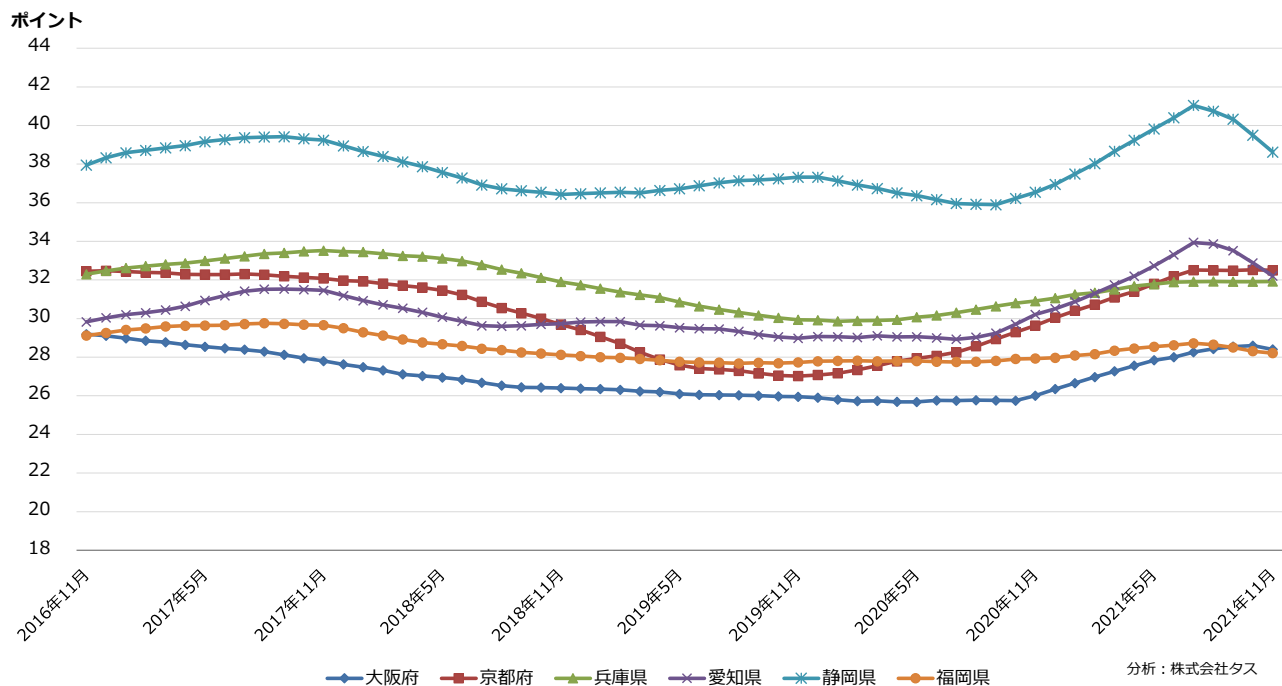
図一 8 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）



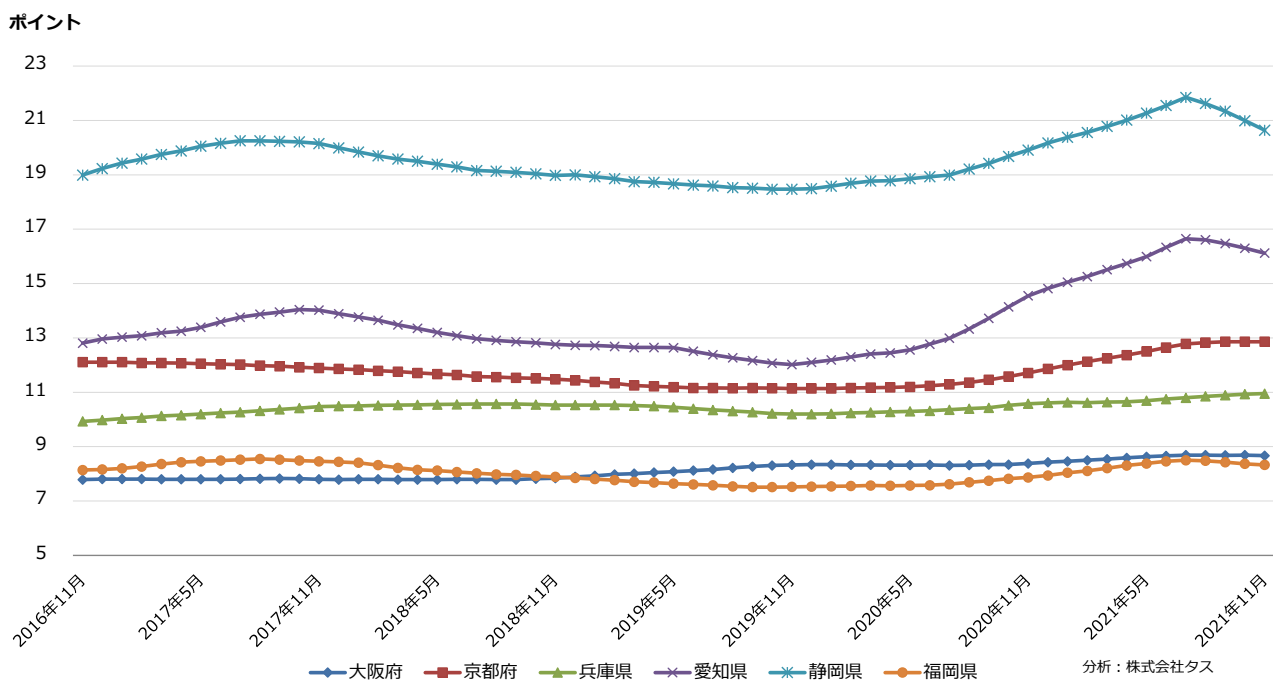
年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2019年12月	9.33	12.77	12.62	14.83	23.42	10.06
2020年01月	9.33	12.78	12.62	14.92	23.47	10.05
2020年02月	9.33	12.81	12.65	15.01	23.52	10.06
2020年03月	9.33	12.84	12.67	15.12	23.55	10.06
2020年04月	9.32	12.87	12.69	15.15	23.49	10.03
2020年05月	9.32	12.90	12.73	15.26	23.51	10.03
2020年06月	9.33	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
2021年11月	10.01	14.87	13.71	18.62	25.21	10.66

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 1 0 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に回復の兆し

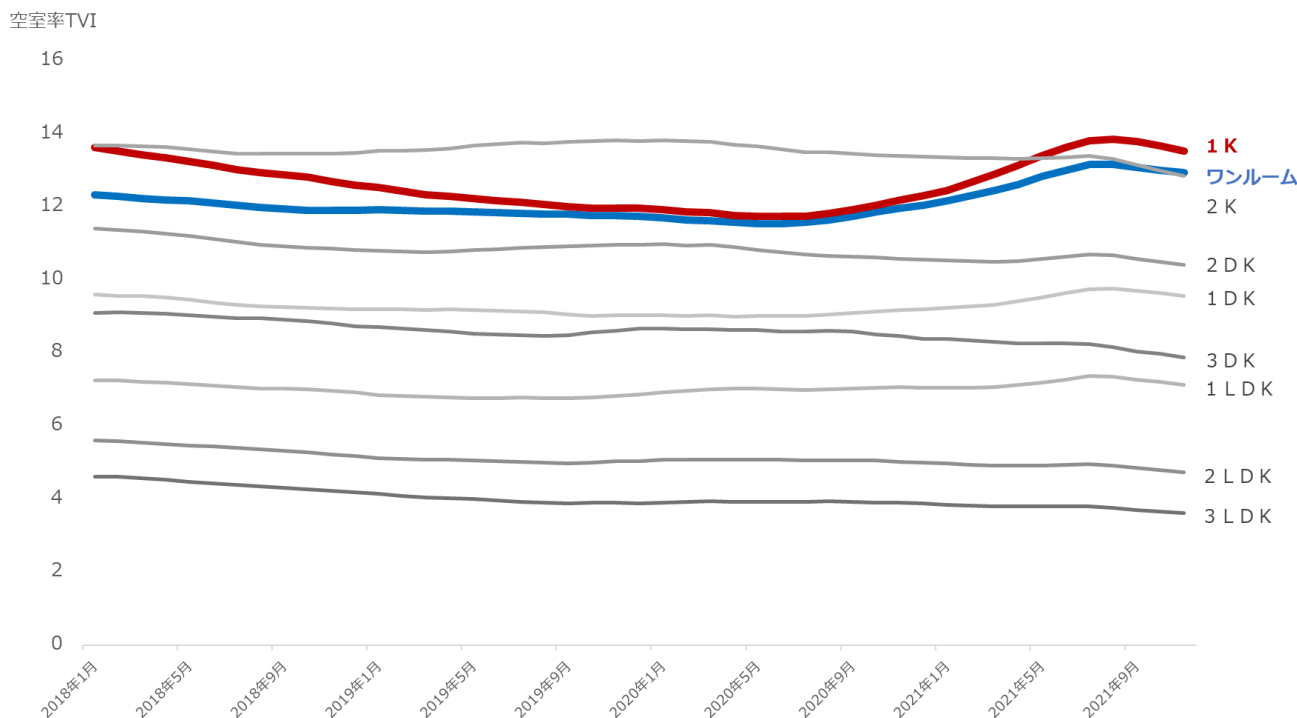
新型コロナウイルスの感染拡大が始まってから悪化が続いていた東京23区の単身者向け賃貸住宅（ワンルーム、1K）の空室率TVIが、第5波のピークを過ぎた2021年9月から僅かながら改善傾向に転じています。10月以降は、感染者数が抑えられていたことから人流が回復傾向となり、飲食店等も営業時間の制限が段階的に解除され賑わいを取り戻しつつありました。

帝国データバンクが2021年10月18日～31日に実施した人手不足に対する企業の見解についての調査によると、飲食店等では、非正規社員の人手不足割合が63.3%と急上昇しています。このため、職を失い東京23区を離れていた非正規社員が再び東京23区に戻り始めていた可能性があります。この回復傾向は、12月も継続していると考えられます。

2022年早々にオミクロン株による第6波が始まりました。感染力が強いことから急激に感染者数が増加しています。本稿執筆時点（1月中旬）においては、まだ東京都でまん延防止重点措置や緊急事態宣言が発令されるかどうかは未定です。再び営業時間の制限が行われることになれば、飲食店等で勤務する非正規社員が減少し、それに伴い単身者向け賃貸住宅の空室率も悪化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）

図一 1 1 東京23区 間取り別空室率TVI推移



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。

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

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。

- ※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。