



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

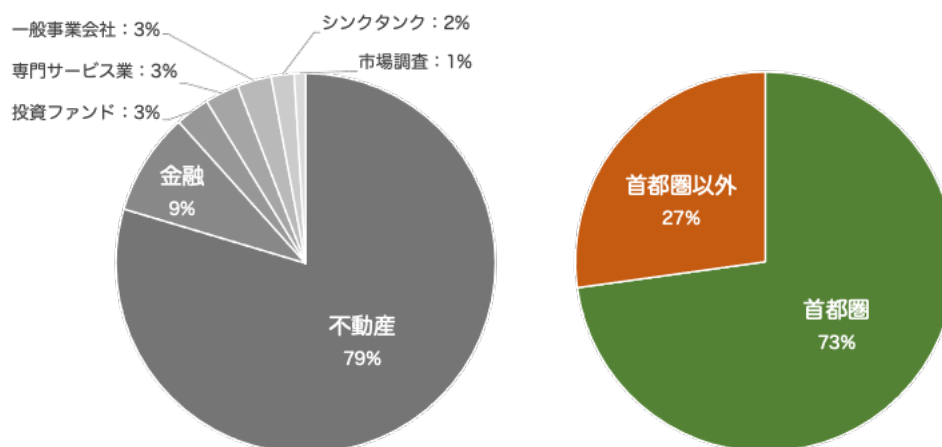
2022年4月 (April 2022)

1. 不動産市場は売高賃低状態 -アンケート結果より-
2. 2022年2月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2022年2月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

1. 不動産市場は売高賃低状態 -アンケート結果より-

株式会社タスでは、TAS-MAPユーザー様等を対象に不動産市場アンケートを実施しました。ご協力いただいた皆様に、この場をお借りしてお礼申し上げます。

期 間	2022年2月24日～3月9日
有効回答	103件
内 訳	下図参照



(1) 現在の市況と6か月後の市況（セクター別、売買、賃貸）

セクター別で売買、賃貸それぞれの「現在の市況」と「6か月後の市況の予測」について、回答結果を指数化し【横軸：現在の市況】【縦軸：6か月後の市況予測】として整理しました。

- ・グラフの右上（第1象限）…「現在の市況が**良く**、6か月後の市況の予測も**良い**」
- ・グラフの左上（第2象限）…「現在の市況は**悪い**が、6か月後の市況の予測が**良い**」
- ・グラフの左下（第3象限）…「現在の市況が**悪く**、6か月後の市況の予測も**悪い**」
- ・グラフの右下（第4象限）…「現在の市況は**良い**が、6か月後の市況の予測が**悪い**」

また、首都圏と首都圏以外で分析を行っており、首都圏は**緑**、首都圏以外は**オレンジ**で示しています。

売買市場（図1-1）においては、物流系の好調さが際立っていることがわかります。新型コロナウイルス感染拡大により、物販系の電子商取引（EC）が急拡大しました。これに伴い、物流系不動産市場は、首都圏・首都圏以外ともに好調であり、6か月後も好調を維持することが予測されています。

物流系と反対にオフィス系は、首都圏・首都圏以外ともに不調であり、6か月後も復調しないと予測されています。第1回目の緊急事態宣言発出以降、政府はテレワークを推進してきました。大都市圏において企業のテレワーク実施率が向上したことから、オフィスの空室率は悪化傾向にあります。欧米では、コロナ対策を縮小する動きがあります。いずれ日本も追随することになると考えられますが、コロナ前の状況に戻るかどうかはまだ不明な状況です。

コロナ禍で対面サービスを敬遠する動きが広がったことから、商業系の「現在の市況」は厳しい状況が続いています。制限が全国的に解除された2021年10～12月期には、商業施設の売上は回復傾向で推移していました。現在の第6波が収束するに従い、商業施設の売買も活性化してくると考えられます。

首都圏と首都圏以外で傾向の違いがあったのが住宅系です。首都圏では「現在の市況は好調で6か月後の市況の予測も現状維持」ですが、首都圏以外は「現在の市況は中庸も今後市況が悪化する」との見方が大勢を占めています。

次に、賃貸市場（図1-2）を見てみましょう。

全体的な傾向は売買と似ていますが、賃貸は全体的に第3象限方向にずれており、売高賃低の状況であることがわかります。売買市場では好調を維持している首都圏の住宅系も、賃貸市場では中庸から不調よりに位置しています。

ただし、賃貸住宅市場では間取り別で景況感が大きく変わります（図1-3）。首都圏の賃貸住宅の景況感は、家族向けの40%、カップル向けの33%が「非常に良い」「やや良い」と回答しています。「やや悪い」と回答しているのは、家族向けの12%、カップル向けの16%で、「非常に悪い」という回答はありませんでした。一方で、単身者向け（20㎡以上）の45%、単身者向け（20㎡未満）の61%が「非常に悪い」「やや悪い」と回答しており、首都圏の賃貸住宅では二極化が進んでいることがわかります。

首都圏以外については、全ての間取りで「非常に良い」という回答はありませんでした。市況が「やや良い」との回答は、家族向けが13%、カップル向けが23%、単身者向け（20㎡以上）が19%でしたが、単身者向け（20㎡未満）については5%にとどまりました。市況が「非常に悪い」「やや悪い」との回答は、家族向けが26%、カップル向けが37%、単身者向け（20㎡以上）が38%、単身者向け（20㎡未満）は53%でした。首都圏・首都圏以外ともに面積の狭い単身者向けの市況が悪化していることがわかります。

図1-1 現在の市況と6か月後の市況（セクター別、売買）

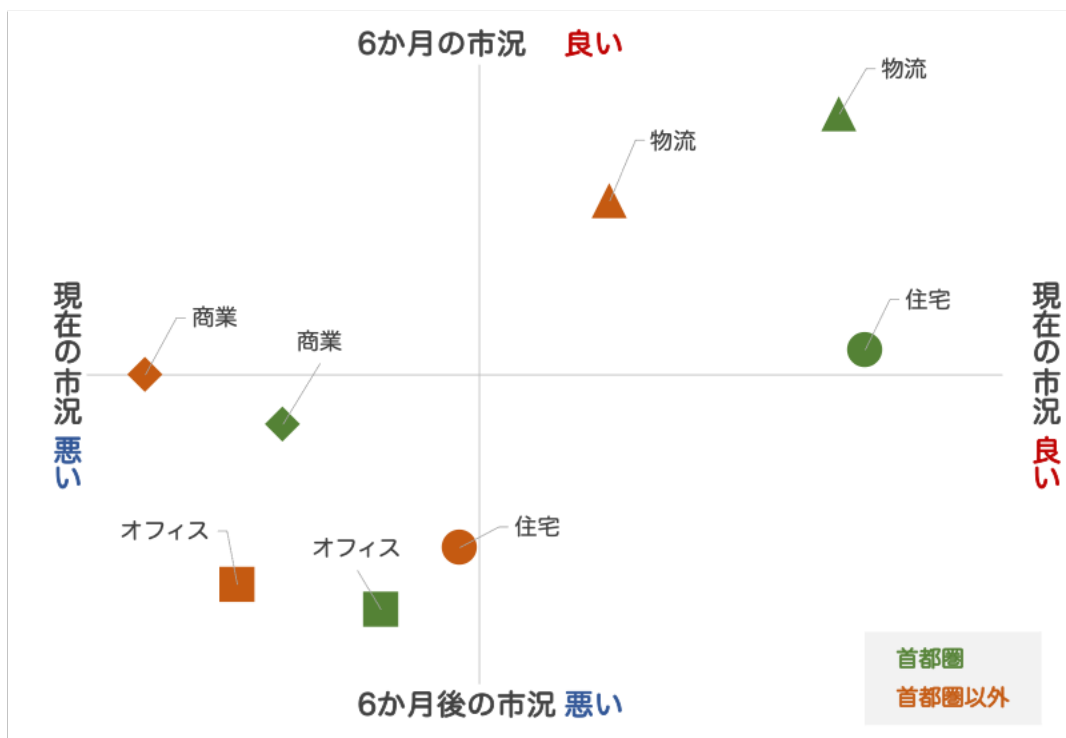


図1-2 現在の市況と6か月後の市況（セクター別、賃貸）

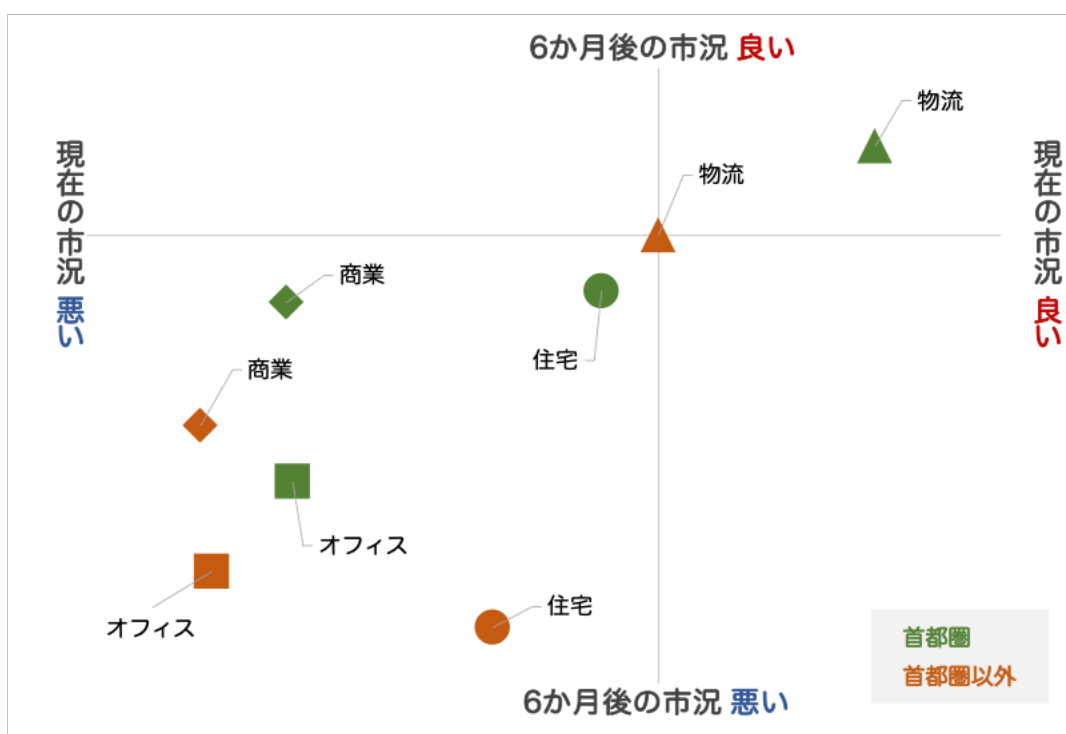
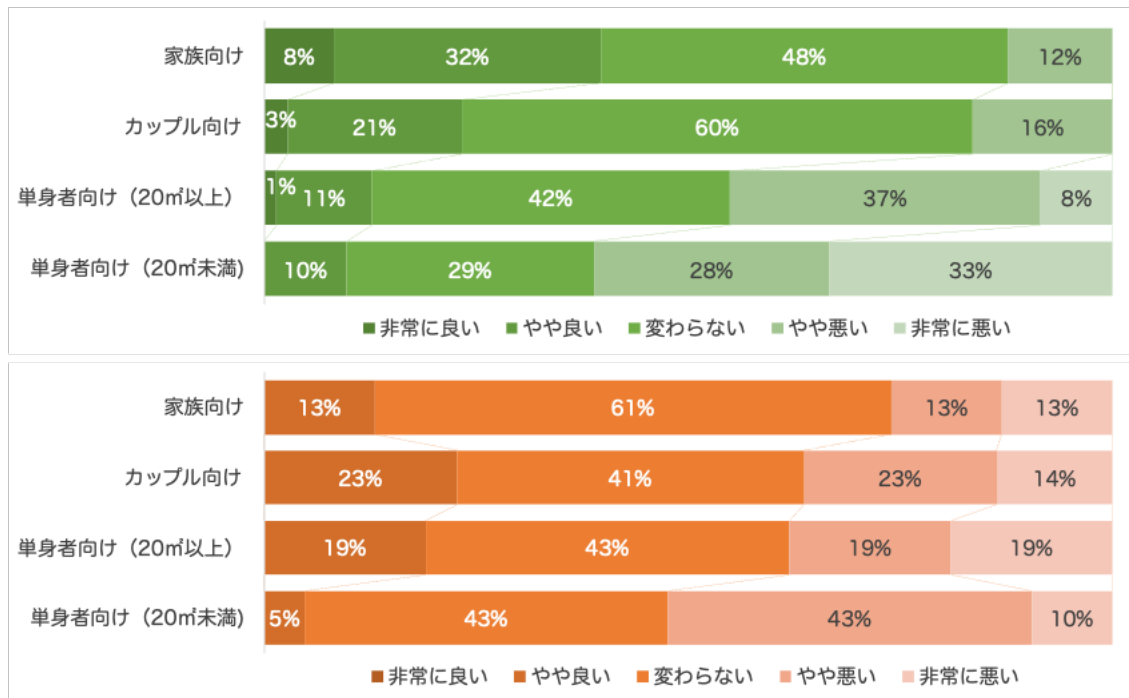


図1-3 賃貸住宅市場における間取り別景況感

(緑：首都圏 オレンジ：首都圏以外)



(2) 2021年度の繁忙期の状況

図1-4に2021年度の繁忙期の状況をセクター別に整理しました。レーダーチャートの内側にある赤い点線がコロナ前の水準です。また、売買市場と賃料市場の勢いの差をここでも観察できます。また、こちらの図も首都圏は緑、首都圏以外はオレンジで示しています。

売買市場では、中古市場の強さを確認することができます。首都圏においては需要も旺盛で、新築・中古市場ともに繁忙期が活況であったことがわかります。首都圏以外では、価格上昇が要因で新築市場の需要が減少し、中古市場の需要増加となっていると考えられます。両地域に共通してみられるのが供給の少なさです。特に首都圏においては、需要の増加に供給が追いついておらず、結果として価格上昇につながっている構図が見えてきます。

好調な売買市場に対して、賃貸市場は2021年度の繁忙期も不調であったことがわかります。特に首都圏の賃貸住宅市場においては、需要が減少しているのに対して供給はコロナ前の水準を保っています。このため、供給過剰感から賃料が下落していることがわかります。特にアパート系については、需要が大きく落ち込んでいます。これは「コロナ禍で大きな影響を受けた飲食業や宿泊業等で勤務する非正規社員が職を失った」「オンライン授業で登校回数の減少し、賃貸住宅を解約して自宅に戻った学生が増加した」等が要因と考えられます。これが、単身者向け賃貸住宅に大きな影響を与えています。首都圏以外の地域についても大都市圏では同様の要因で、単身向け賃貸住宅に影響が出たと考えられます。

図1-4 2021年度の繁忙期の状況

(緑：首都圏 オレンジ：首都圏以外)



(3) 賃貸用不動産に対する「融資態度」の変化

賃貸用不動産に対する「融資態度」について図1-5にまとめました。(上段：全体、下段：金融機関の回答のみ)

融資態度が「軟化」したとの回答はありませんでした。「やや軟化」との回答は14%です。「硬化」「やや硬化」と回答した方は44%であり、融資環境は依然厳しい状況にあることがわかります。一方で、金融機関のみでは「やや軟化」が33%、「やや硬化」が22%と回答が分かれました。融資態度の軟化時期については、「今後も変化しない」という回答が44(金融以外：40、金融機関：4)で最も多く、次いで「コロナ収束後」が34(金融以外：29、金融機関：5)「2022年下期から」が8と続いています(図1-6)。

図1-5 賃貸用不動産に対する「融資態度」の変化

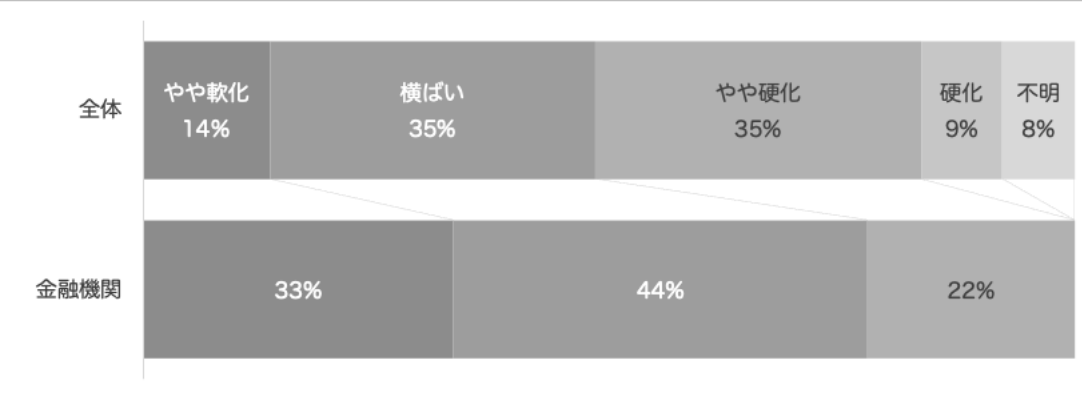
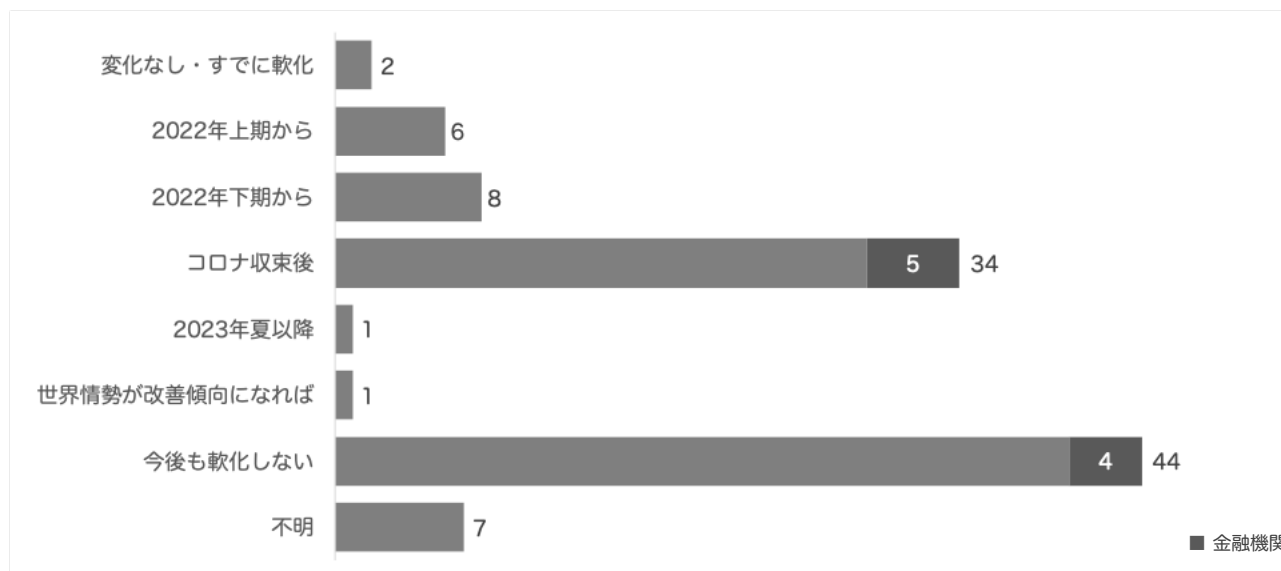


図1-6 「融資態度」の軟化時期



(4) 新型コロナウイルス収束後の市場の変化とリスク

新型コロナウイルス収束後の市場の変化については(図1-7)、「コロナ禍の状態が定常化する(コロナは収束しない)」が最も多く、「コロナ前に戻っていく」「価格上昇が続き、ドーナツ化現象が進む」「テレワークの恒常化で人口の地方分散が進む」と続きました。

不動産市場においてリスクとなるもの(図1-8)は、「金利」「国内景気」「資材価格高騰」が上位となりました。ロシアによるウクライナ侵攻がアンケート時期と重なったことから2割の方が「地政学的問題」を挙げています。

図1-7 新型コロナウイルス収束後の市場の変化

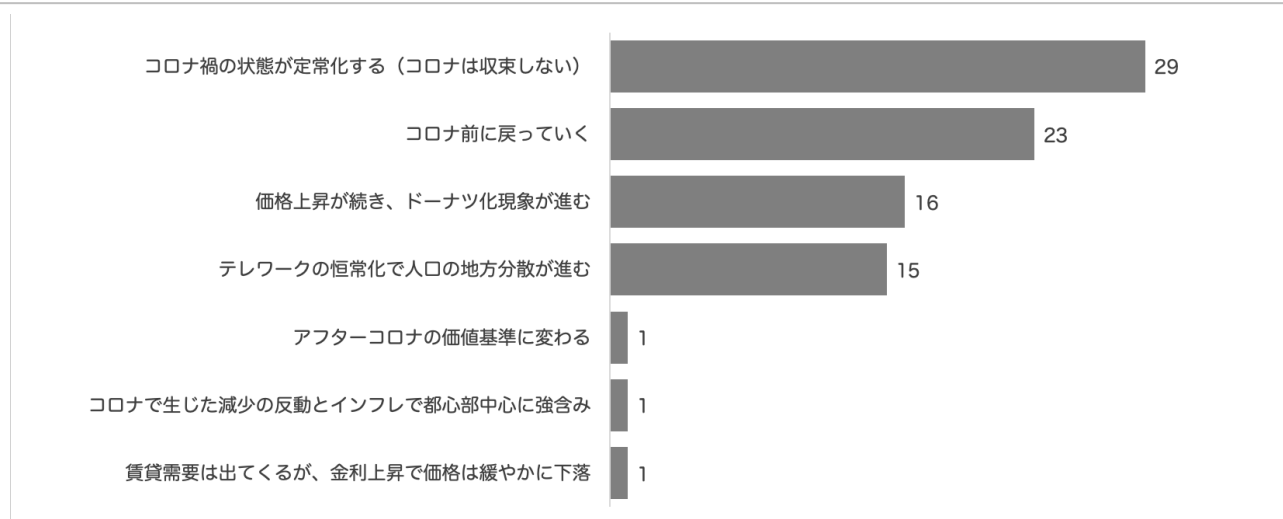
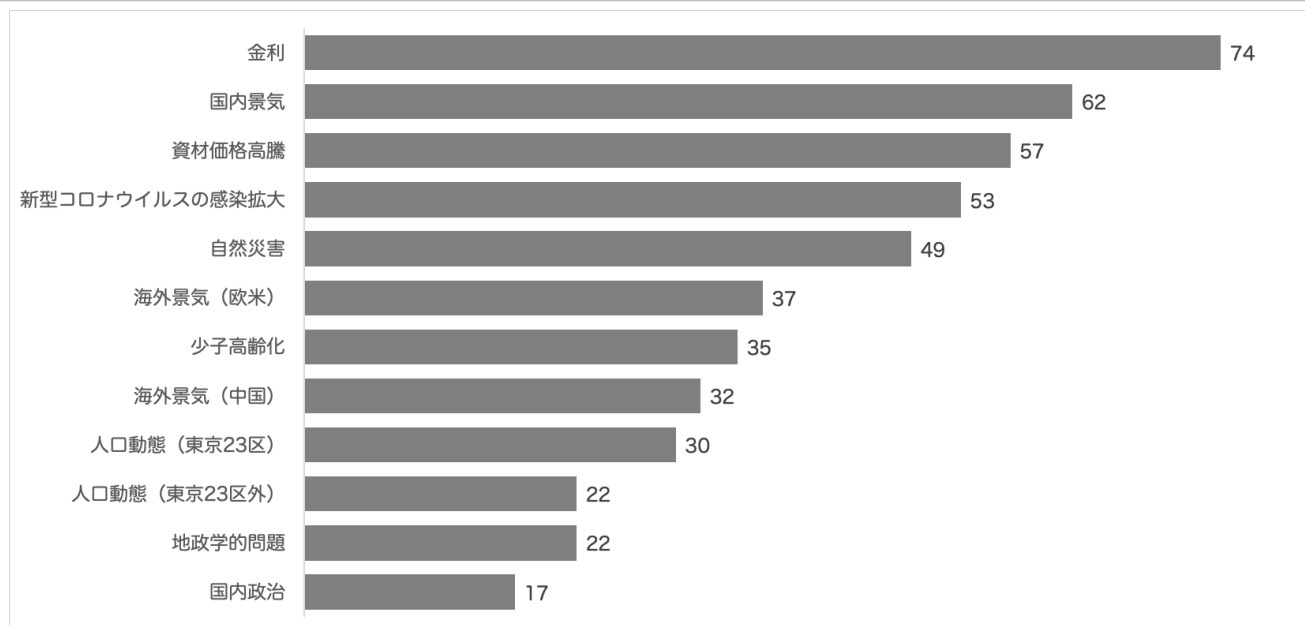


図1-8 不動産市場においてリスクとなるもの(複数回答)



	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)	13.82	13.29	17.78	15.36	17.66	15.77
募集期間 (ヶ月)	4.58	4.40	5.54	5.08	5.19	4.59
更新確率 (%)	44.42	44.41	44.55	44.14	42.92	44.06
中途解約確率(%)	38.76	38.61	39.74	40.93	41.63	40.54

分析：株式会社タス

■ 東京都

- 空室率TVIは、東京都が前月比▲0.19、前年同月比+0.09、東京23区が前月比▲0.14、前年同月比+0.52、東京市部が前月比▲0.29、前年同月比▲0.30です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.14、前年同月比+0.14、東京23区が前月比▲0.12、前年同月比+0.47、東京市部が前月比▲0.22、前年同月比▲0.69です。
- アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.41、前年同月比▲1.03、東京23区が前月比▲0.33、前年同月比▲0.85、東京市部が前月比▲0.54、前年同月比▲0.43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：31.41%、東京23区：26.1%、東京市部：46.96%です。
- 募集期間は、東京都が前月比+0.08、東京23区が前月比+0.10、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+0.34、中途解約確率が同▲0.21、東京市部は更新確率が前月比+0.13、中途解約確率が同▲0.13です。

■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.26、前年同月比▲0.52です。
マンション系は、前月比▲0.16、前年同月比▲0.44です。
アパート系は、前月比▲0.52、前年同月比▲1.23です。なお、アパート率は48.74%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+0.33、中途解約確率は前月比▲0.01です。

■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.30、前年同月比+0.66です。
マンション系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.30です。
アパート系は、前月比▲0.58、前年同月比+0.98です。なお、アパート率は52.81%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.53、中途解約確率は前月比+0.32です。

■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.36、前年同月比+0.04です。
マンション系は、前月比▲0.20、前年同月比+0.05です。
アパート系は、前月比▲0.71、前年同月比▲0.57です。なお、アパート率は56.5%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比+0.63、中途解約確率は前月比▲0.50です。

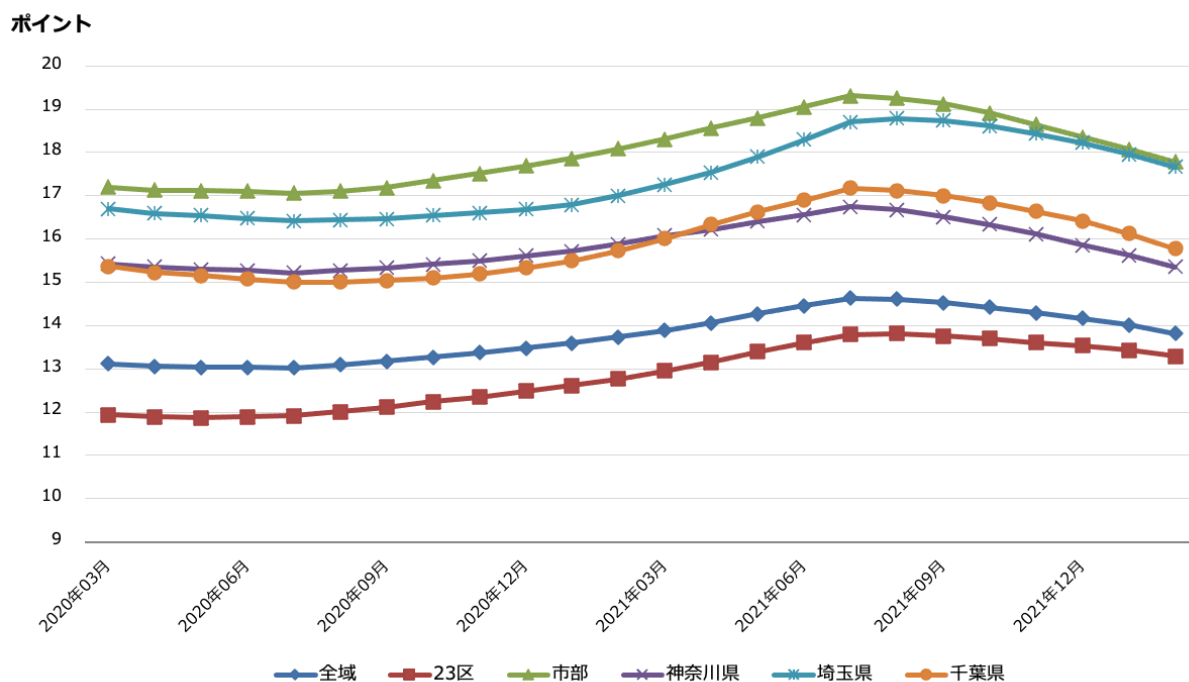
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺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2-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2020年03月	13.12	11.94	17.20	15.42	16.70	15.37
2020年04月	13.06	11.89	17.13	15.35	16.59	15.23
2020年05月	13.03	11.87	17.12	15.30	16.54	15.16
2020年06月	13.03	11.89	17.10	15.27	16.47	15.08
2020年07月	13.02	11.91	17.06	15.22	16.42	15.00
2020年08月	13.09	12.01	17.11	15.27	16.44	15.01
2020年09月	13.17	12.11	17.19	15.33	16.46	15.04
2020年10月	13.27	12.24	17.35	15.41	16.54	15.10
2020年11月	13.37	12.35	17.51	15.50	16.60	15.19
2020年12月	13.48	12.48	17.69	15.61	16.68	15.33
2021年01月	13.59	12.61	17.86	15.72	16.79	15.49
2021年02月	13.73	12.77	18.08	15.88	17.00	15.73
2021年03月	13.88	12.95	18.31	16.08	17.26	16.01
2021年04月	14.06	13.15	18.56	16.22	17.54	16.33
2021年05月	14.27	13.39	18.80	16.40	17.90	16.63
2021年06月	14.46	13.60	19.05	16.56	18.29	16.90
2021年07月	14.63	13.79	19.31	16.74	18.70	17.18
2021年08月	14.61	13.81	19.25	16.67	18.79	17.12
2021年09月	14.53	13.76	19.12	16.51	18.74	17.00
2021年10月	14.42	13.70	18.91	16.33	18.61	16.84
2021年11月	14.29	13.61	18.64	16.11	18.43	16.64
2021年12月	14.16	13.53	18.35	15.86	18.22	16.42
2022年01月	14.01	13.43	18.07	15.62	17.96	16.13
2022年02月	13.82	13.29	17.78	15.36	17.66	15.77

分析：株式会社タス

図2-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

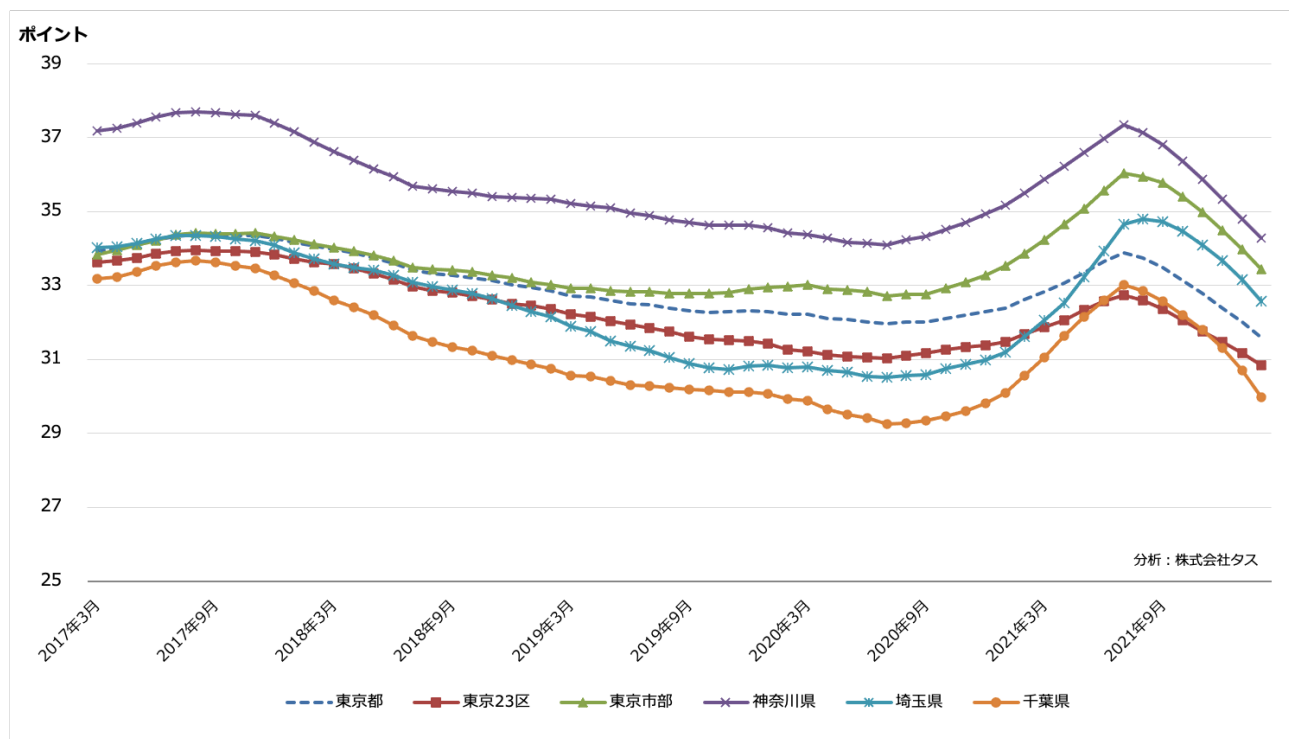
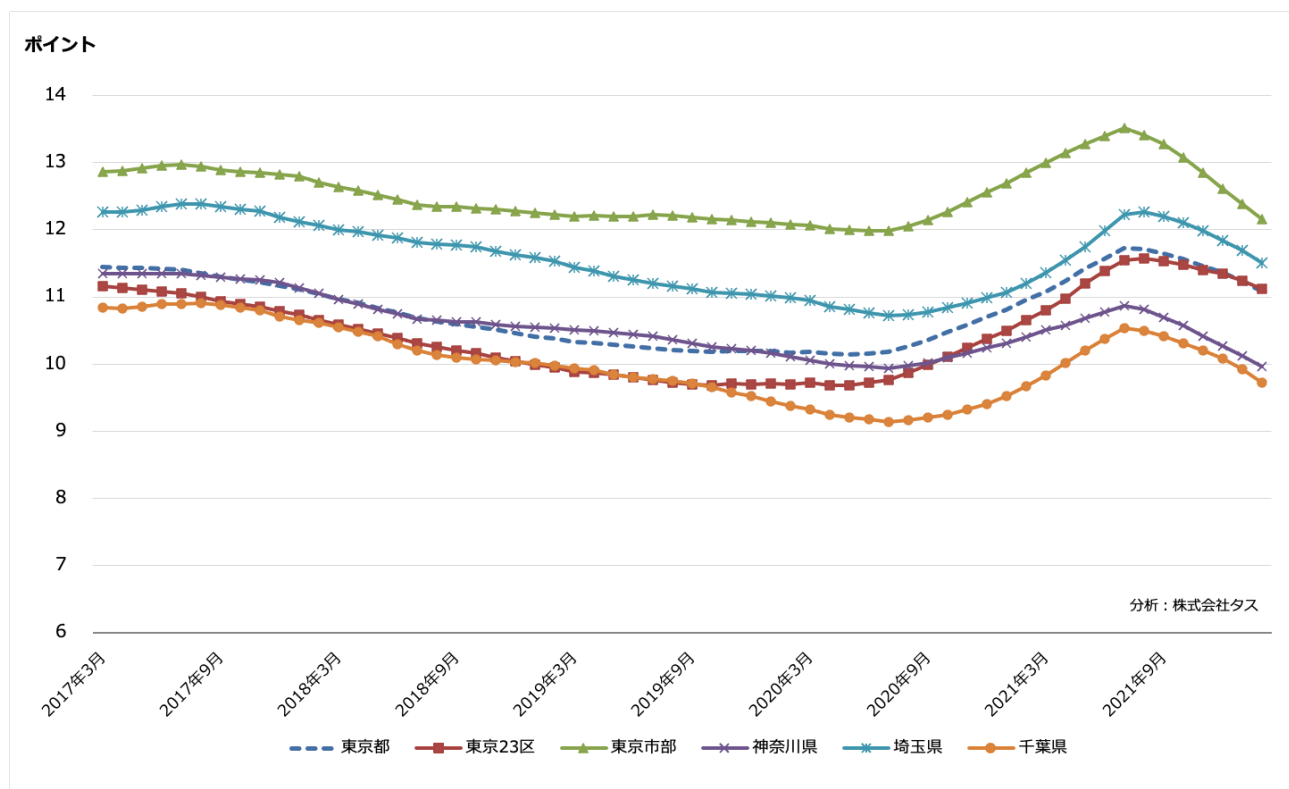


図2-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	9.95	14.73	13.86	17.89	23.55	10.55
募集期間 (ヶ月)	5.09	5.28	5.76	6.21	7.96	5.19
更新確率 (%)	47.29	41.81	41.89	42.18	43.30	48.02
中途解約確率 (%)	40.66	41.43	46.02	44.22	44.14	37.63

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+0.30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+0.11です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.15、前年同月比+1.00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16.96%です。
- 募集期間は前月比+0.11です。
- 更新確率は前月比+0.47、中途解約確率は前月比▲0.52です。

■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比+0.73です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比+0.63です。
アパート系は、前月比▲0.16、前年同月比+1.27です。なお、アパート率は21.29%です。
- 募集期間は前月比+0.06です。
- 更新確率は前月比+1.11、中途解約確率は前月比▲0.87です。

■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.05、前年同月比+0.57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±0.00、前年同月比+0.49です。なお、アパート率は29.51%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.43、中途解約確率は前月比+0.61です。

■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.22、前年同月比+0.06です。
マンション系は、前月比▲0.17、前年同月比+0.29です。
アパート系は、前月比▲0.55、前年同月比▲0.86です。なお、アパート率は27.96%です。
- 募集期間は前月比+0.15です。
- 更新確率は前月比+0.55、中途解約確率は前月比▲0.87です。

■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.46、前年同月比▲1.60です。
マンション系は、前月比▲0.34、前年同月比▲1.17です。
アパート系は、前月比▲0.79、前年同月比▲2.17です。なお、アパート率は38.59%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▲0.41です。

■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比+0.10です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比+0.13です。
アパート系は、前月比▲0.11、前年同月比▲0.22です。なお、アパート率は32.35%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+0.14、中途解約確率は前月比+0.04です。

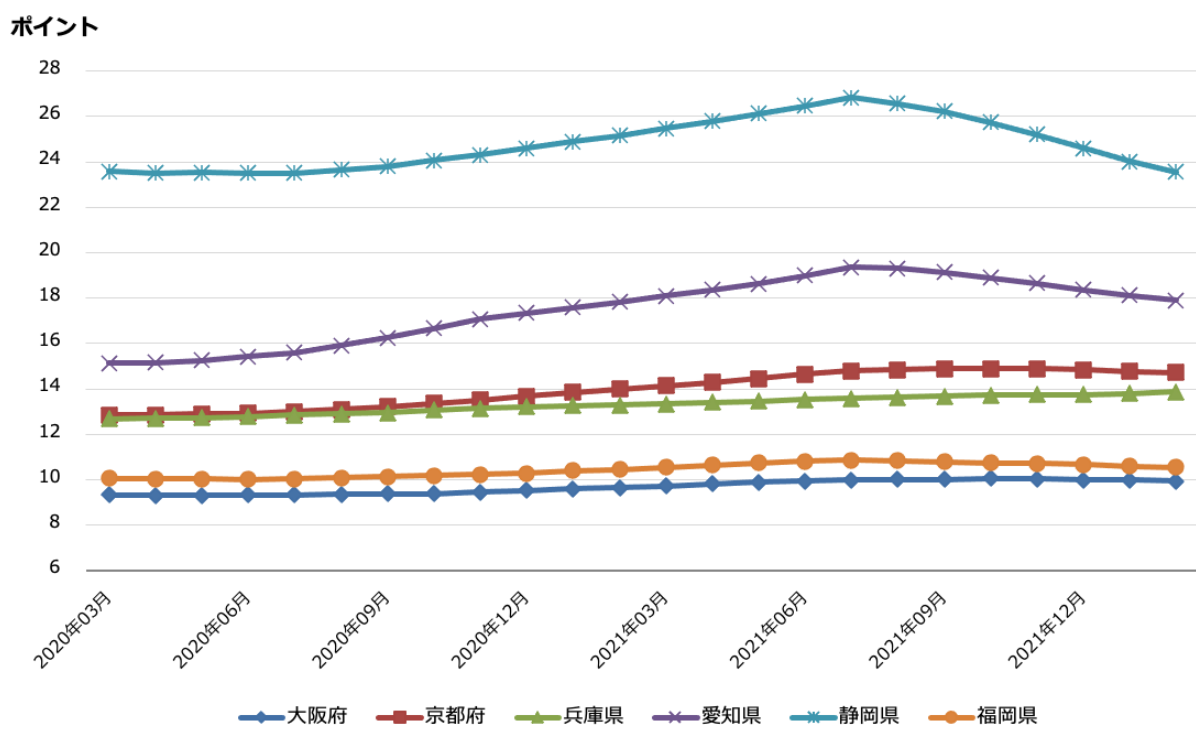
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

- TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺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3-1 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)



	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2020年03月	9.33	12.84	12.69	15.13	23.57	10.06
2020年04月	9.32	12.86	12.70	15.15	23.51	10.03
2020年05月	9.32	12.89	12.74	15.26	23.53	10.03
2020年06月	9.33	12.93	12.78	15.43	23.51	10.02
2020年07月	9.33	12.99	12.85	15.60	23.50	10.04
2020年08月	9.35	13.09	12.90	15.90	23.65	10.09
2020年09月	9.37	13.21	12.96	16.25	23.79	10.13
2020年10月	9.38	13.35	13.07	16.67	24.06	10.19
2020年11月	9.45	13.50	13.15	17.08	24.31	10.23
2020年12月	9.53	13.68	13.22	17.35	24.60	10.29
2021年01月	9.59	13.85	13.27	17.59	24.89	10.39
2021年02月	9.65	14.00	13.29	17.83	25.15	10.45
2021年03月	9.73	14.15	13.34	18.09	25.47	10.55
2021年04月	9.81	14.29	13.40	18.35	25.79	10.65
2021年05月	9.88	14.46	13.45	18.62	26.12	10.73
2021年06月	9.93	14.64	13.52	19.00	26.47	10.81
2021年07月	9.99	14.80	13.57	19.36	26.84	10.86
2021年08月	10.01	14.84	13.63	19.30	26.57	10.84
2021年09月	10.02	14.88	13.68	19.13	26.22	10.80
2021年10月	10.06	14.89	13.72	18.89	25.73	10.74
2021年11月	10.03	14.88	13.75	18.64	25.21	10.71
2021年12月	9.99	14.84	13.76	18.35	24.60	10.67
2022年01月	9.98	14.78	13.81	18.11	24.01	10.60
2022年2月	9.95	14.73	13.86	17.89	23.55	10.55

分析：株式会社タス

図3-2 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

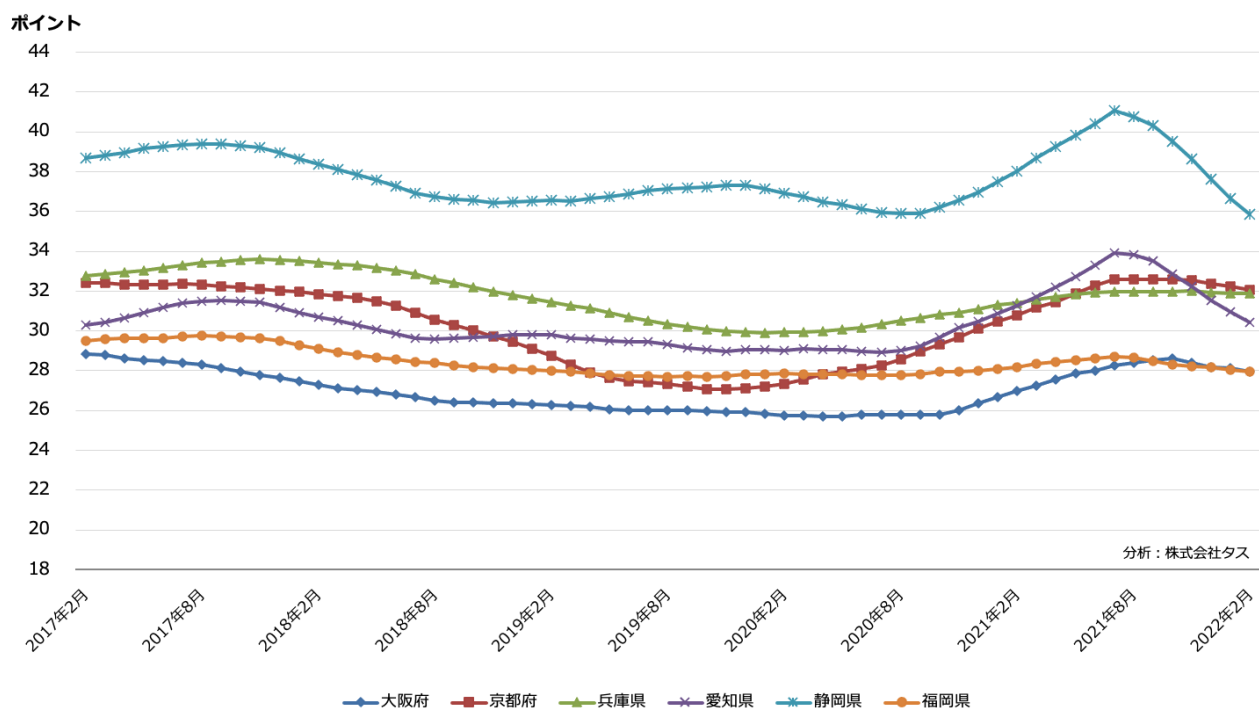
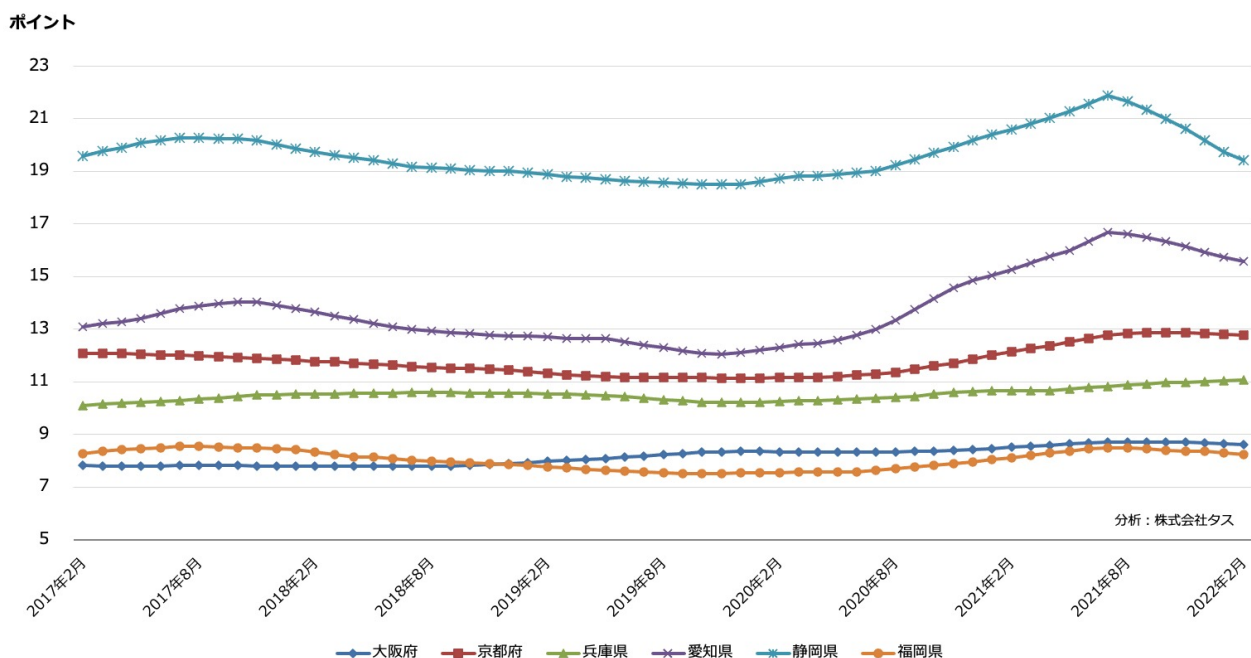


図3-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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。