



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年11月 (November 2022)

1. FIT2022 開催報告「不動産市場の将来予測とアパートローン営業戦略」
2. 2022年第3四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
3. 2022年9月期 首都圏賃貸住宅指標
4. 2022年9月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

当社は、2022年11月11日（金）に開催されたFIT2022にて「【地域金融機関と取り組む】不動産市場の将来予測とアパートローン営業戦略」と題した特別セミナーを実施いたしました。お忙しい中、多くのご参加をいただき、誠にありがとうございました。



本セミナーでは、通常難しいといわれる不動産市場の将来予測分析や分析結果を活用した金融機関におけるアパートローン営業戦略について、大手地域金融機関様の導入事例を交えてご紹介いたしました。また、エリア別での傾向分析に加えて、ハザード情報を用いたリスク予測など、融資における”攻め”のデータに加えて管理目線の”守り”のデータまでニーズに合わせたマーケット分析の活用についてもあわせてご紹介いたしました。ご参加者いただいた皆様からは“アパートローンの商品開発に活かしたい”や“地方におけるデータ活用について知りたい”などといったご意見が挙げられました。当日ご参加いただけなかった方を含め、セミナー内容に関するご質問などはお気軽にお問い合わせください。

### 【地域金融機関と取り組む】不動産市場の将来予測とアパートローン営業戦略

貸家の供給動向は「住宅着工統計（国土交通省）」から確認することができます。グラフ（右図）からも分かるように2016年度に**供給のピーク**を迎えていることが特徴です。これは、2015年に相続税制が変わったことによる影響が大きいと考えられます。具体的には、基礎控除引き下げにより相続税の対象範囲が広がり、それを見据えた節税対策を考える地方の地主が増えたことに加えて、不動産投資ブームの影響で副収入を狙うサラリーマンオーナーが増えたことが原因だと思われます。

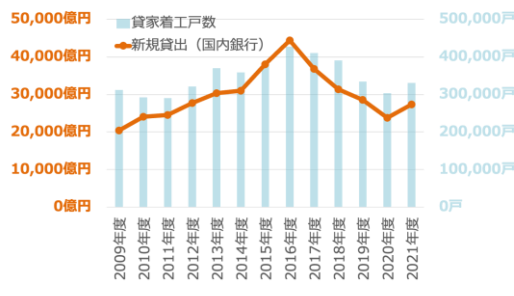
2018年初頭の「かぼちゃの馬車融資問題」をきっかけに風向きが変わり貸家の供給は減り続けていましたが、実は昨年度からまた貸家の供給が増え始めています。この傾向は、金融機関の新規貸出総額と連動しており、一定の相関関係があります。「かぼちゃの馬車問題」の影響が薄れ、再びサラリーマンオーナー向けアパートローンの新規融資にアクセルを踏み始めた金融機関が増えているのではないのでしょうか。

では、このアパートローンの将来市場規模はどの程度であり、金融機関どのような営業戦略をとるべきなのでしょう。

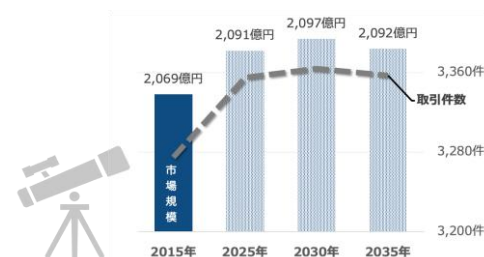
不動産取引量や平均価格などから一定条件に基づいた市場規模を推定することはできますが、現状だけではなく**将来に対するリスク**をどのように考えるべきかということがポイントです。つまり「**アパートローンの持続可能な推進エリアをどのように見極めるか**」が重要です。

（セールス&マーケティング部 秋山 晋）

#### 個人による貸家業の設備資金に対する新規貸出（国内銀行）



#### 一定条件に基づく1都3県のアパートローン市場規模の予測



## 2. 2022年第3四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

タスでは、賃料の月額 $\text{m}^2$ 単価（以下、円/ $\text{m}^2$ 月）が4,000円以上かつ専有面積が $40\text{m}^2$ 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「4,000～5,000円/ $\text{m}^2$ 月」「5,000円/ $\text{m}^2$ 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 $100\text{m}^2$ 以上」という定義がありますが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

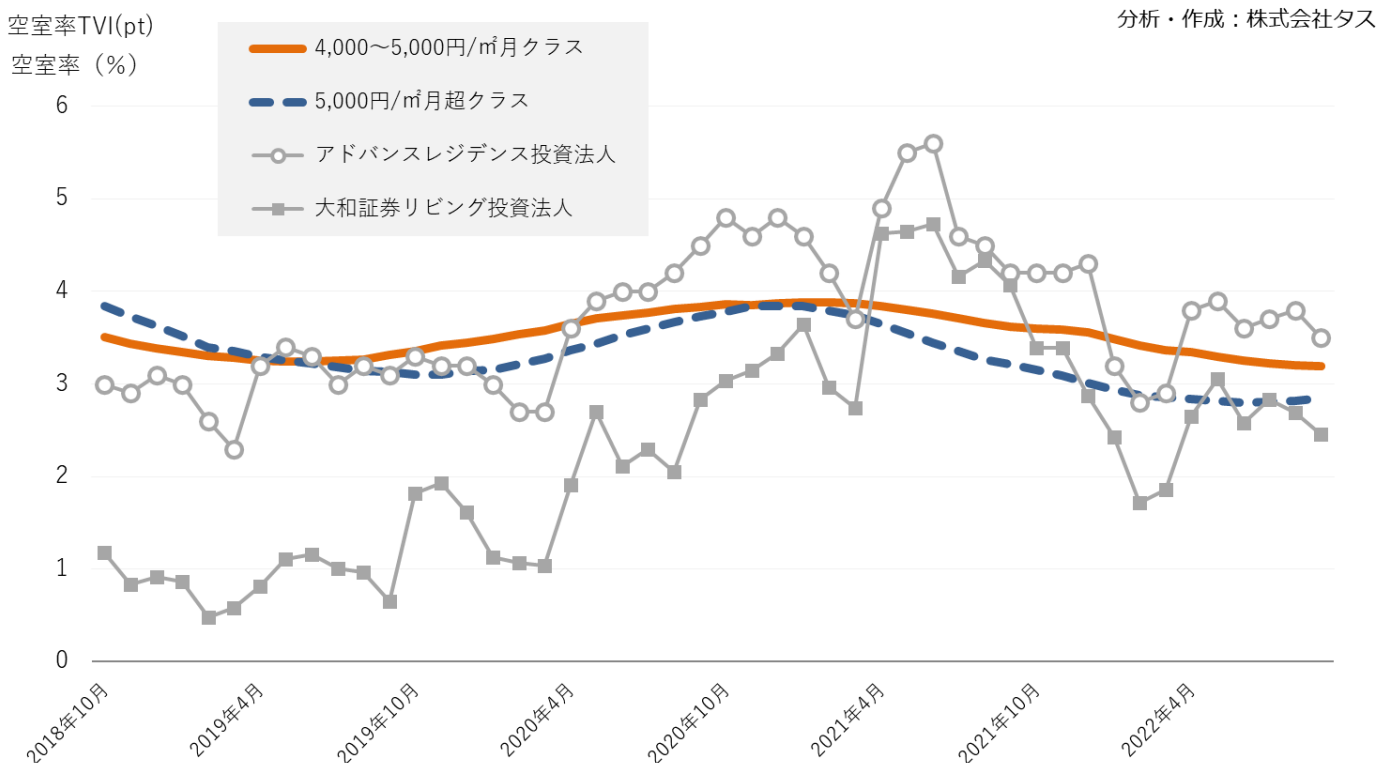
図－1に東京23区の空室率TVI<sup>※1</sup>の推移とJ-REIT<sup>※2</sup>の東京23区の空室率を示します。

空室率TVIは、両クラスともに2021年以降は改善に転じており、東京23区全体の空室率と比較して6～7ポイントほど低い2.5～3.5ポイントで推移しています。J-REITの空室率もハイクラス賃貸住宅の空室率TVIと概ね似た動きとなっており、ハイクラス賃貸住宅の指標は、J-REITの投資分析を行う際に補完としても活用できることがわかります。

※1 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

※2 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

図－1 東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI（J-REITの空室率の比較）



【空室率TVI】分析：株式会社タス

【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）

図－2 に募集期間の推移を示します。

2018年秋以降横ばいで推移していたハイクラスの募集期間ですが、コロナ禍以降は募集期間がやや長期化する傾向がみられました。2021年秋以降は、4,000～5,000円/㎡月超クラスと5000円/㎡超クラスの差が顕著となりましたが、直近の数カ月はやや改善基調で推移しています。2022年9月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.74カ月、5000円/㎡超クラスが4.91カ月です。

図－2 東京23区のハイクラス賃貸住宅の募集期間推移

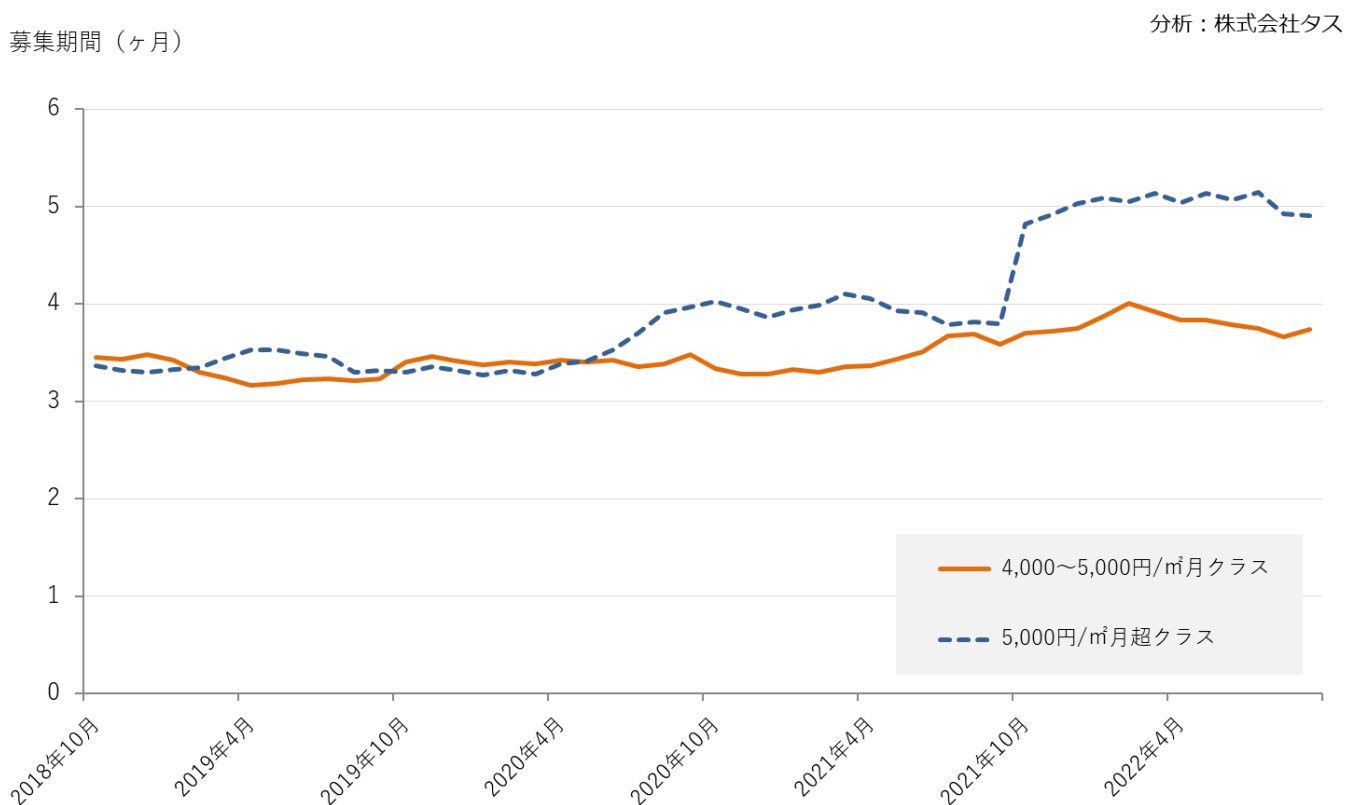


図-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

5,000円/㎡月超クラスの賃料は、2021年第3四半期から2022年第2四半期にかけては横ばいで推移していましたが、最新時点の2022年第3四半期では上昇傾向にあります。

4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、2018年第4四半期から最新時点まで堅調に推移しており、今後も同様に推移していくものと予想されます。

今夏からの政府の入国規制緩和により、2022年10月の訪日外客数(推計値)はコロナ禍以後初めて40万人を超えました※。国別でみると、円安の進行も影響し、米国人外客数の総外客数比は2019年10月に比べて5%上昇しています(6%⇒11%)。一方、中国では出国・入国規制が継続されており、中国人外客数の総外客数比は25%低下しました(29%⇒4%)。

このように、ハイクラス賃貸住宅の需要回復は見込まれるものの、各国の対コロナ施策やウクライナ情勢の変化などによって、訪日外客の構造も変化しています。

※出典：「日本政府観光局(JNTO)」

(株式会社タス データソリューション部)

### 図-3 東京23区のハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移

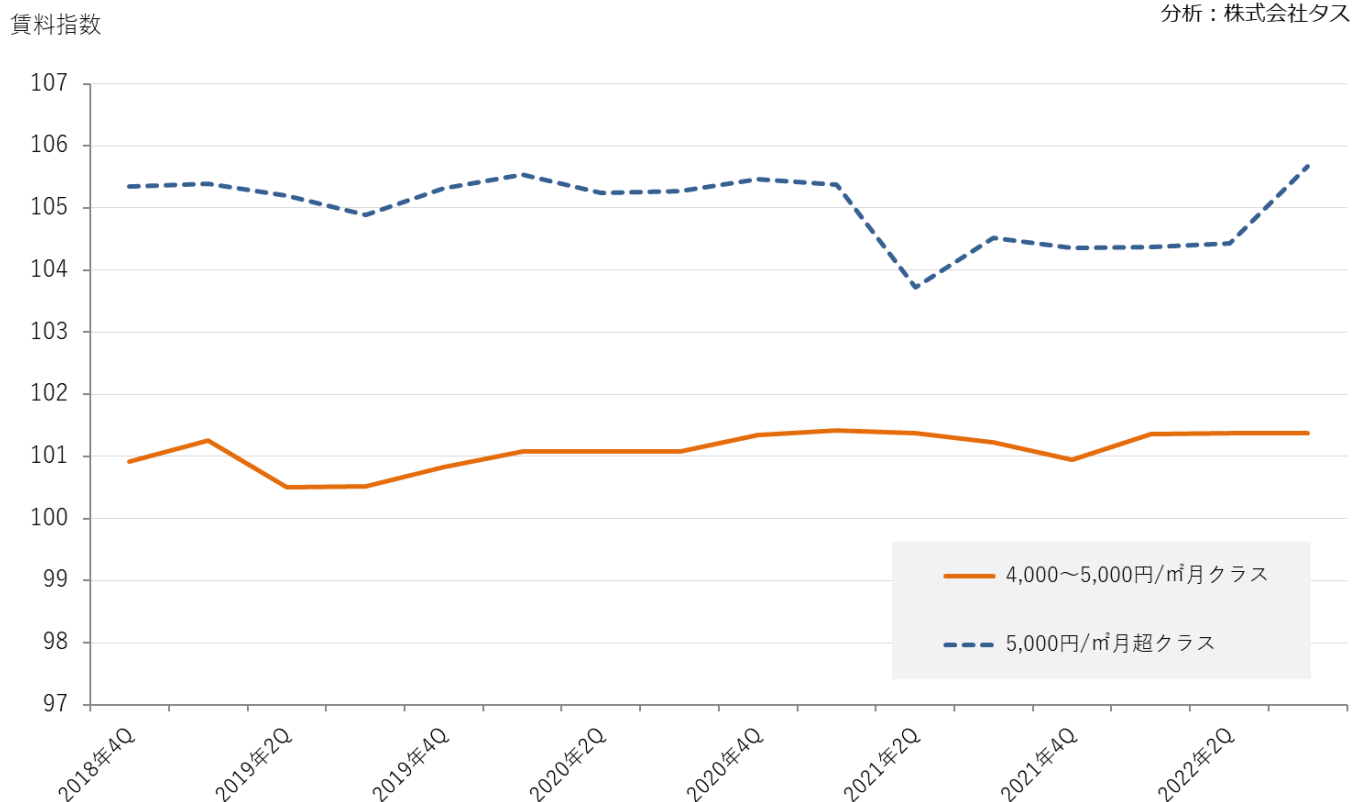
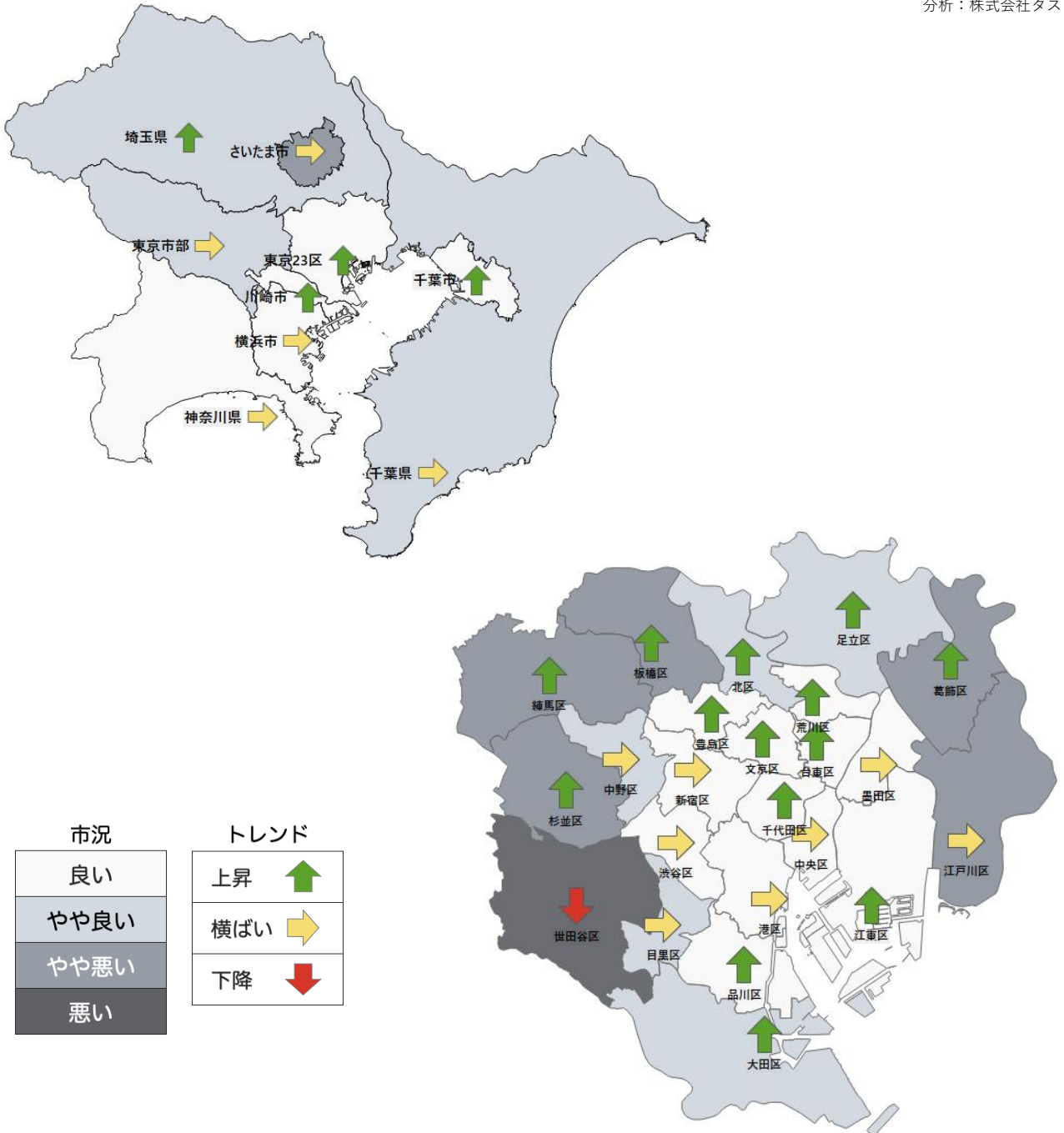


図-4は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2022年第2四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

また、矢印は前期からのトレンドを示しており、▲上向きの矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、▼下向きの矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

図-4 1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図

分析：株式会社タス





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。

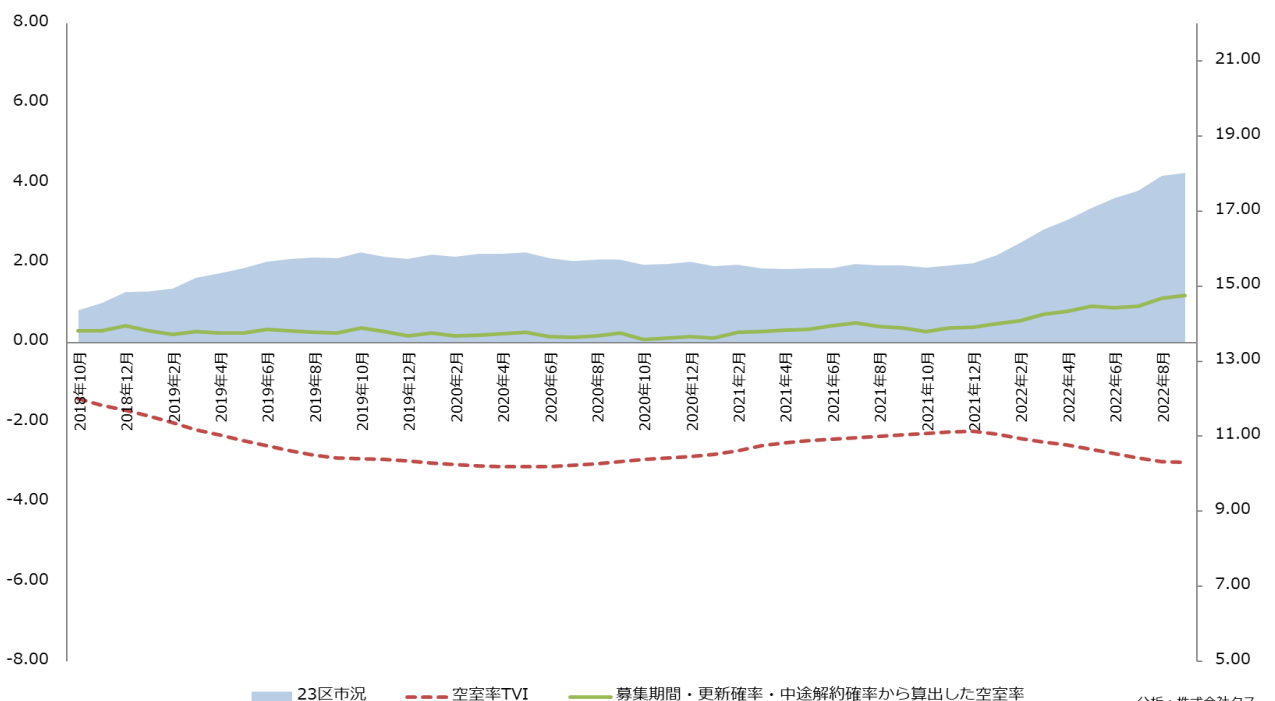
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図-補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

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+4.26ですので市況が「良い」としています。また前四半期との差異が+0.78ですので、トレンドは「上昇」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

	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)	10.57	10.31	13.56	11.71	13.47	12.37
募集期間(ヶ月)	4.85	4.79	5.17	5.10	4.72	4.65
更新確率(%)	40.96	41.34	38.77	42.35	40.33	41.13
中途解約確率(%)	43.00	42.71	44.87	43.84	45.24	44.00
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	105.83	106.55	105.60	105.66	111.14	112.07

分析：株式会社タス

#### ■ 東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.02、前年同月比▲0.92、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比▲0.72、東京市部が前月比▲0.06、前年同月比▲1.38です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.01、前年同月比▲0.76、東京23区が前月比▲0.02、前年同月比▲0.66、東京市部が前月比▲0.05、前年同月比▲1.16です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.05、前年同月比▲1.62、東京23区が前月比±0.00、前年同月比▲1.28、東京市部が前月比▲0.17、前年同月比▲2.14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：31.72%、東京23区：26.81%、東京市部：48.66%です。
- 募集期間は東京都が前月比±0.00、東京23区が前月比±0.00、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▲0.31、中途解約確率が同+0.31、東京市部は更新確率が前月比+0.02、中途解約確率が同+0.10です。

#### ■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲1.38です。  
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.78です。  
アパート系は、前月比▲0.12、前年同月比▲2.19です。なお、アパート率は50.69%です。
- 募集期間は前月比▲0.10です。
- 更新確率は前月比+0.35、中途解約確率は前月比▲0.47です。

#### ■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.16、前年同月比▲1.11です。  
マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲0.56です。  
アパート系は、前月比▲0.35、前年同月比▲2.36です。なお、アパート率は55.74%です。
- 募集期間は前月比+0.09です。
- 更新確率は前月比+0.16、中途解約確率は前月比+0.12です。

#### ■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.06、前年同月比▲1.10です。  
マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.35です。  
アパート系は、前月比▲0.17、前年同月比▲2.48です。なお、アパート率は58.51%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比▲0.06、中途解約確率は前月比▲0.14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

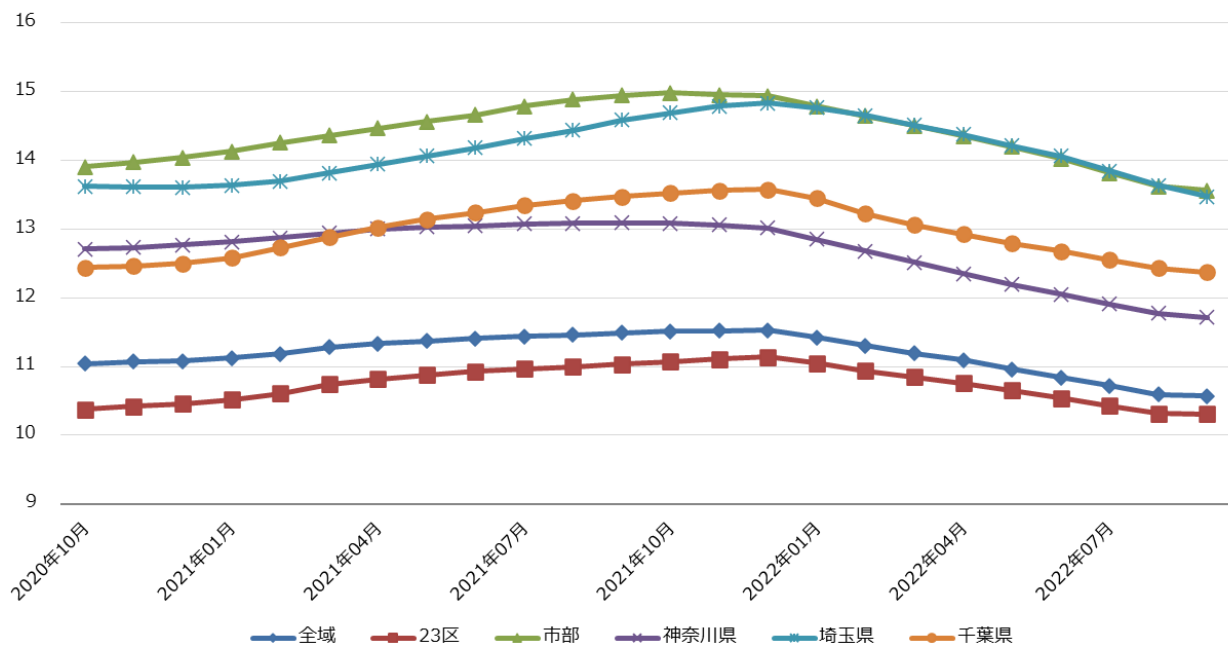
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成します。

詳細はホームページ (<https://corporate.tas-japan.com/>) をご覧ください。



図3-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)

ポイント



	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2020年10月	11.04	10.38	13.90	12.71	13.62	12.44
2020年11月	11.07	10.42	13.97	12.73	13.61	12.46
2020年12月	11.08	10.46	14.04	12.77	13.60	12.50
2021年01月	11.12	10.52	14.13	12.81	13.63	12.58
2021年02月	11.18	10.61	14.25	12.87	13.69	12.73
2021年03月	11.28	10.74	14.36	12.94	13.81	12.88
2021年04月	11.33	10.82	14.46	13.00	13.94	13.02
2021年05月	11.37	10.88	14.56	13.03	14.06	13.14
2021年06月	11.41	10.93	14.66	13.04	14.18	13.24
2021年07月	11.44	10.97	14.78	13.07	14.31	13.34
2021年08月	11.46	11.00	14.88	13.08	14.43	13.41
2021年09月	11.49	11.03	14.94	13.09	14.58	13.47
2021年10月	11.51	11.07	14.98	13.08	14.69	13.52
2021年11月	11.52	11.11	14.95	13.06	14.78	13.56
2021年12月	11.53	11.14	14.93	13.01	14.83	13.57
2022年01月	11.42	11.05	14.78	12.85	14.76	13.45
2022年02月	11.30	10.94	14.64	12.68	14.65	13.22
2022年03月	11.19	10.85	14.50	12.51	14.51	13.06
2022年04月	11.09	10.76	14.35	12.35	14.37	12.92
2022年05月	10.96	10.65	14.19	12.19	14.21	12.79
2022年06月	10.84	10.54	14.02	12.05	14.06	12.68
2022年07月	10.72	10.43	13.81	11.91	13.84	12.55
2022年08月	10.59	10.32	13.62	11.77	13.63	12.43
2022年09月	10.57	10.31	13.56	11.71	13.47	12.37

分析：株式会社タス

図3-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

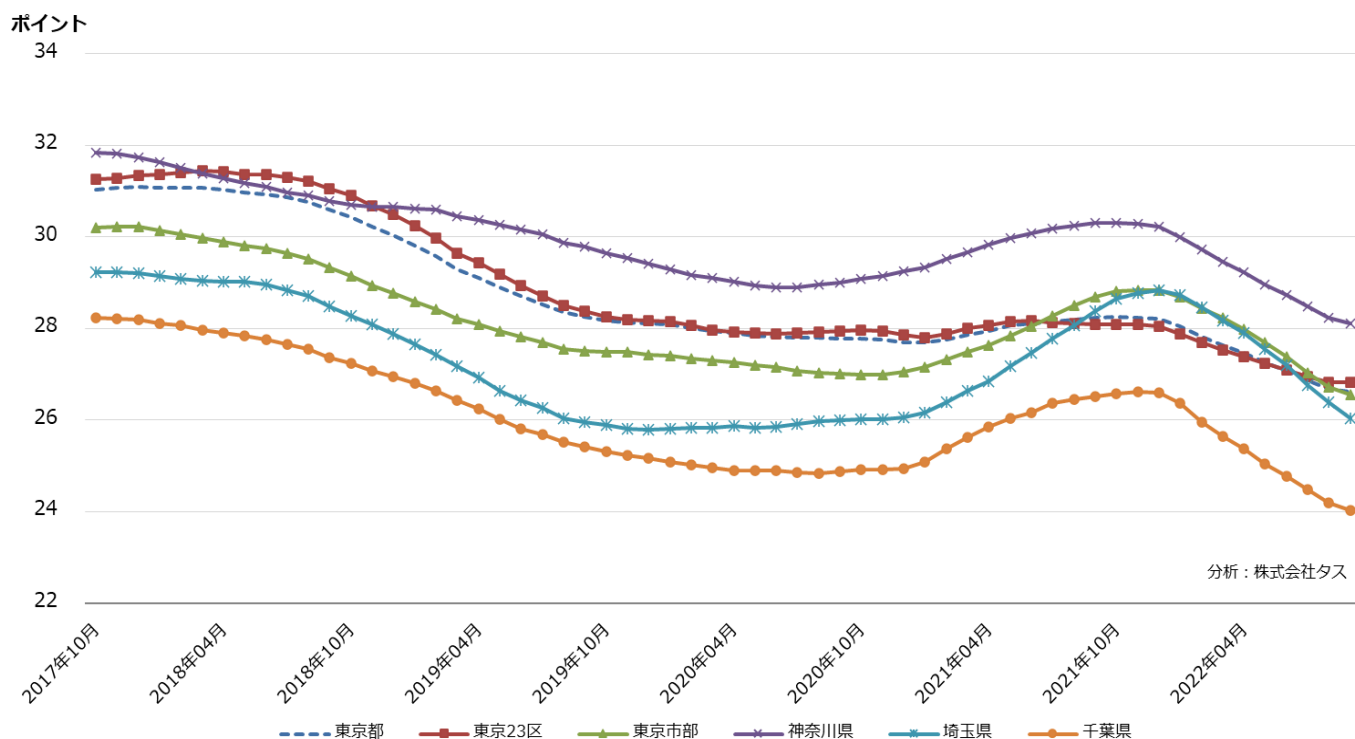
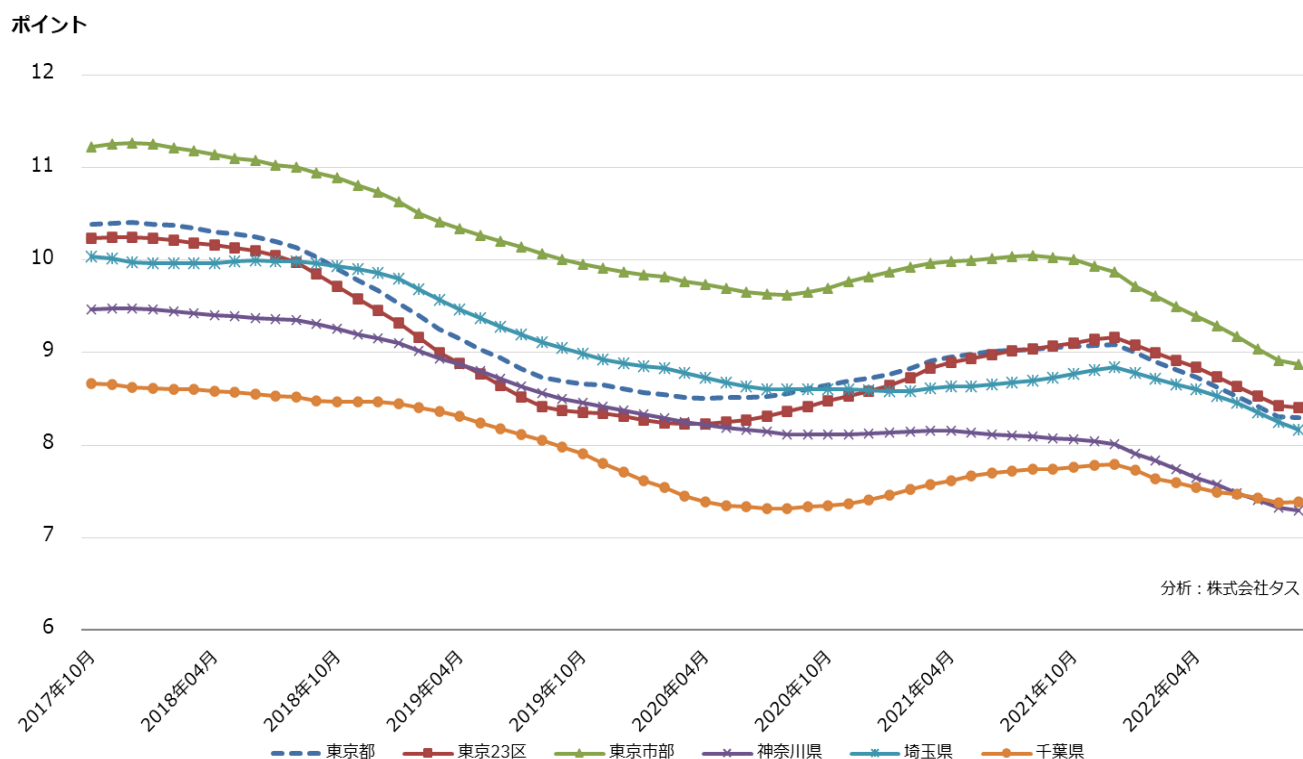


図3-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	9.38	11.02	12.27	13.18	18.60	9.83
募集期間(ヶ月)	4.88	4.76	5.26	6.05	7.25	4.99
更新確率(%)	47.07	42.97	39.66	38.96	38.01	44.74
中途解約確率(%)	41.83	44.68	47.16	48.35	49.90	41.89
賃料指数 <small>関西圏：2009年10=100 中京圏、福岡県：2010年40=100</small>	108.74	109.33	109.82	107.40	104.29	115.29

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▲0.53です。  
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比±0.00、前年同月比▲0.57です。  
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比+0.08、前年同月比▲1.51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18.01%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+0.74、中途解約確率は前月比▲0.94です。

## ■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲2.15です。  
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲1.92です。  
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比▲4.00です。なお、アパート率は19.33%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.23、中途解約確率は前月比+0.54です。

## ■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比▲0.71です。  
マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.79です。  
アパート系は、前月比+0.16、前年同月比▲1.48です。なお、アパート率は28.18%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比+0.81、中途解約確率は前月比▲1.22です。

## ■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲1.48です。  
マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲1.53です。  
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比▲2.19です。なお、アパート率は26.54%です。
- 募集期間は前月比▲0.07です。
- 更新確率は前月比▲0.78、中途解約確率は前月比+1.26です。

## ■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲1.96です。  
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲1.63です。  
アパート系は、前月比▲0.04、前年同月比▲2.23です。なお、アパート率は37.99%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+1.59、中途解約確率は前月比▲1.67です。

## ■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比+0.27、前年同月比+0.35です。  
マンション系は、前月比+0.21、前年同月比+0.26です。  
アパート系は、前月比+0.56、前年同月比+0.89です。なお、アパート率は32.48%です。
- 募集期間は前月比+0.20です。
- 更新確率は前月比▲0.59、中途解約確率は前月比+0.45です。

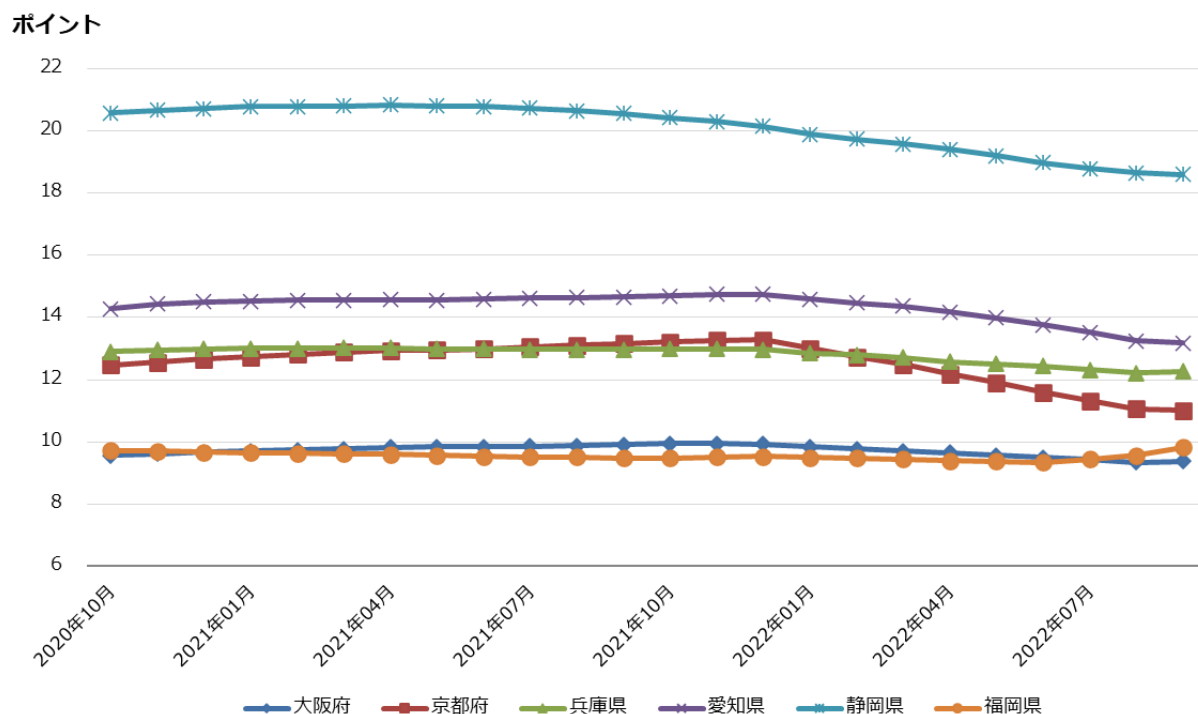
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】

- 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4-1 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)



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2020年10月	9.57	12.48	12.90	14.29	20.58	9.72
2020年11月	9.62	12.57	12.95	14.44	20.66	9.70
2020年12月	9.67	12.66	12.99	14.50	20.72	9.67
2021年01月	9.71	12.74	13.01	14.53	20.78	9.65
2021年02月	9.74	12.82	13.01	14.55	20.79	9.63
2021年03月	9.78	12.89	13.02	14.56	20.81	9.61
2021年04月	9.82	12.94	13.03	14.58	20.84	9.60
2021年05月	9.85	12.96	13.00	14.56	20.81	9.57
2021年06月	9.85	13.00	13.00	14.60	20.78	9.54
2021年07月	9.86	13.06	12.98	14.62	20.74	9.52
2021年08月	9.87	13.12	12.98	14.65	20.65	9.51
2021年09月	9.91	13.17	12.98	14.66	20.56	9.48
2021年10月	9.95	13.22	12.99	14.69	20.42	9.48
2021年11月	9.94	13.27	12.99	14.74	20.30	9.51
2021年12月	9.92	13.29	12.97	14.75	20.15	9.53
2022年01月	9.84	13.01	12.86	14.60	19.90	9.50
2022年02月	9.78	12.73	12.80	14.48	19.74	9.48
2022年03月	9.71	12.49	12.71	14.37	19.59	9.44
2022年04月	9.65	12.19	12.58	14.18	19.41	9.40
2022年05月	9.57	11.91	12.51	13.99	19.20	9.37
2022年06月	9.50	11.59	12.44	13.77	18.99	9.34
2022年07月	9.43	11.33	12.32	13.52	18.80	9.45
2022年08月	9.35	11.07	12.21	13.25	18.65	9.56
2022年09月	9.38	11.02	12.27	13.18	18.60	9.83

分析：株式会社タス

図4-2 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

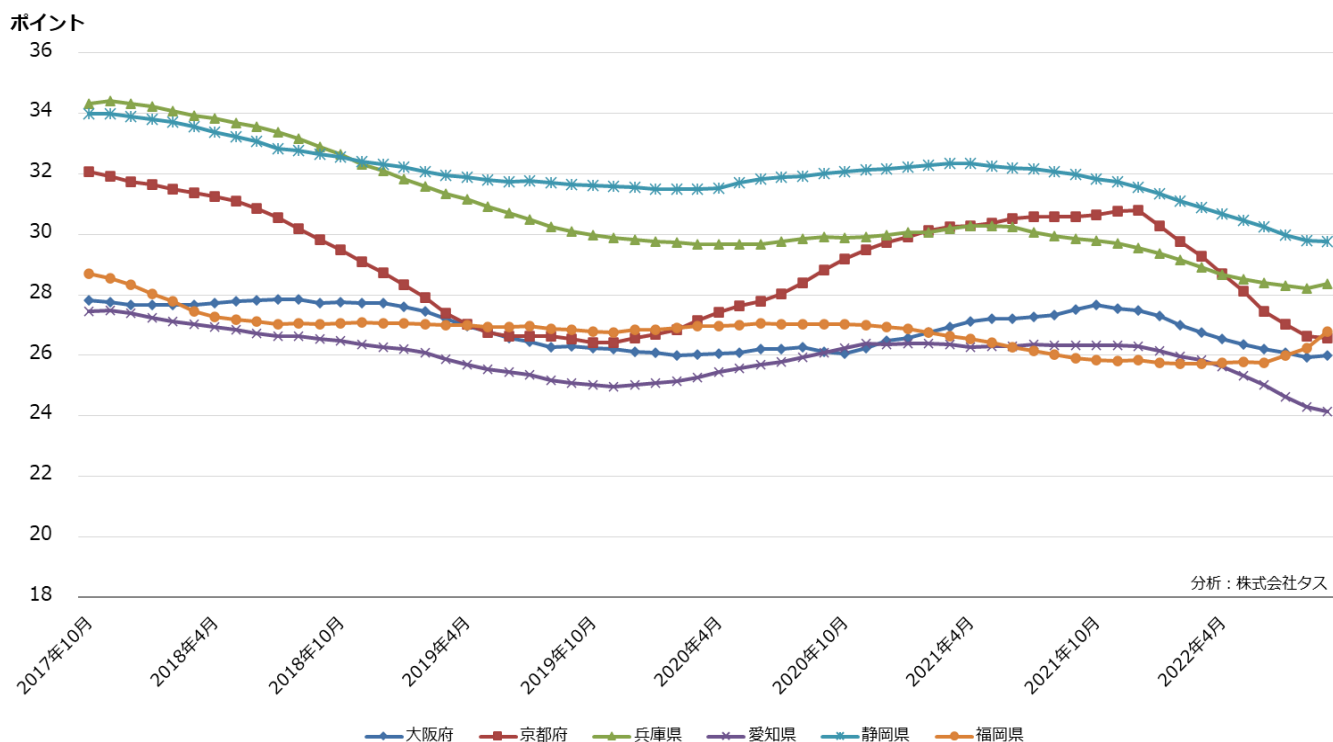
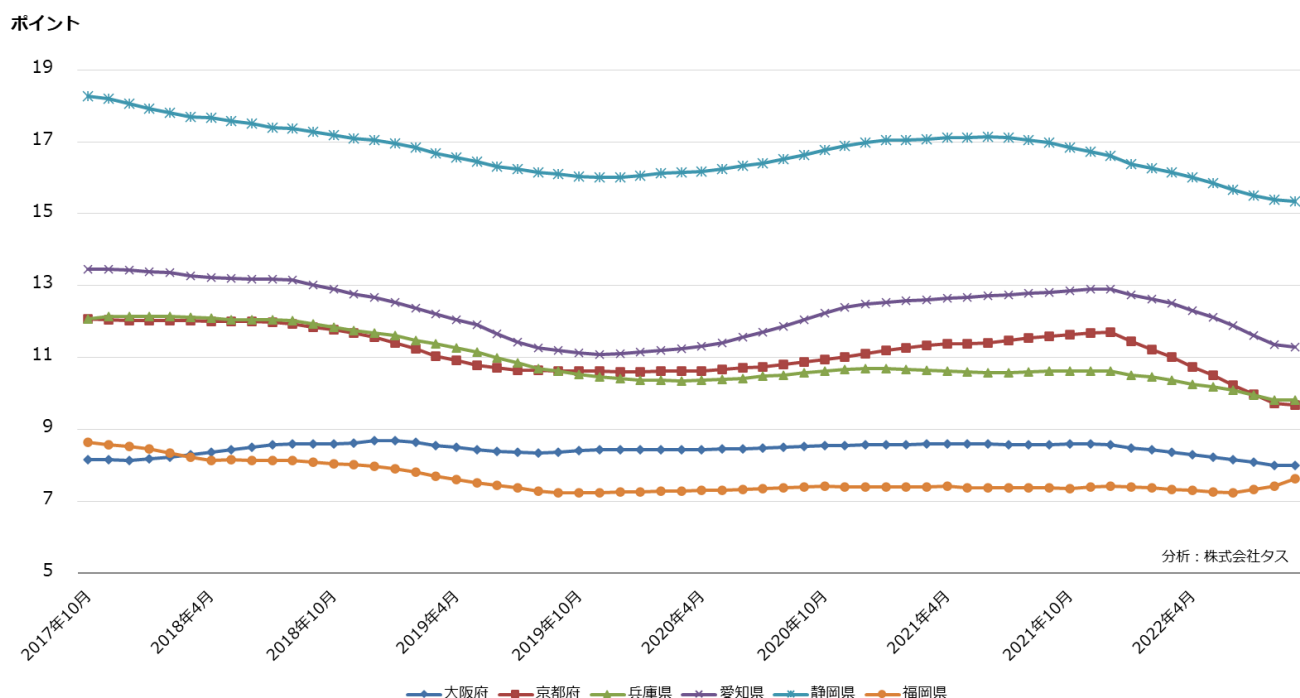


図4-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



## 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。

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

## 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。