



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2022年12月 (December 2022)

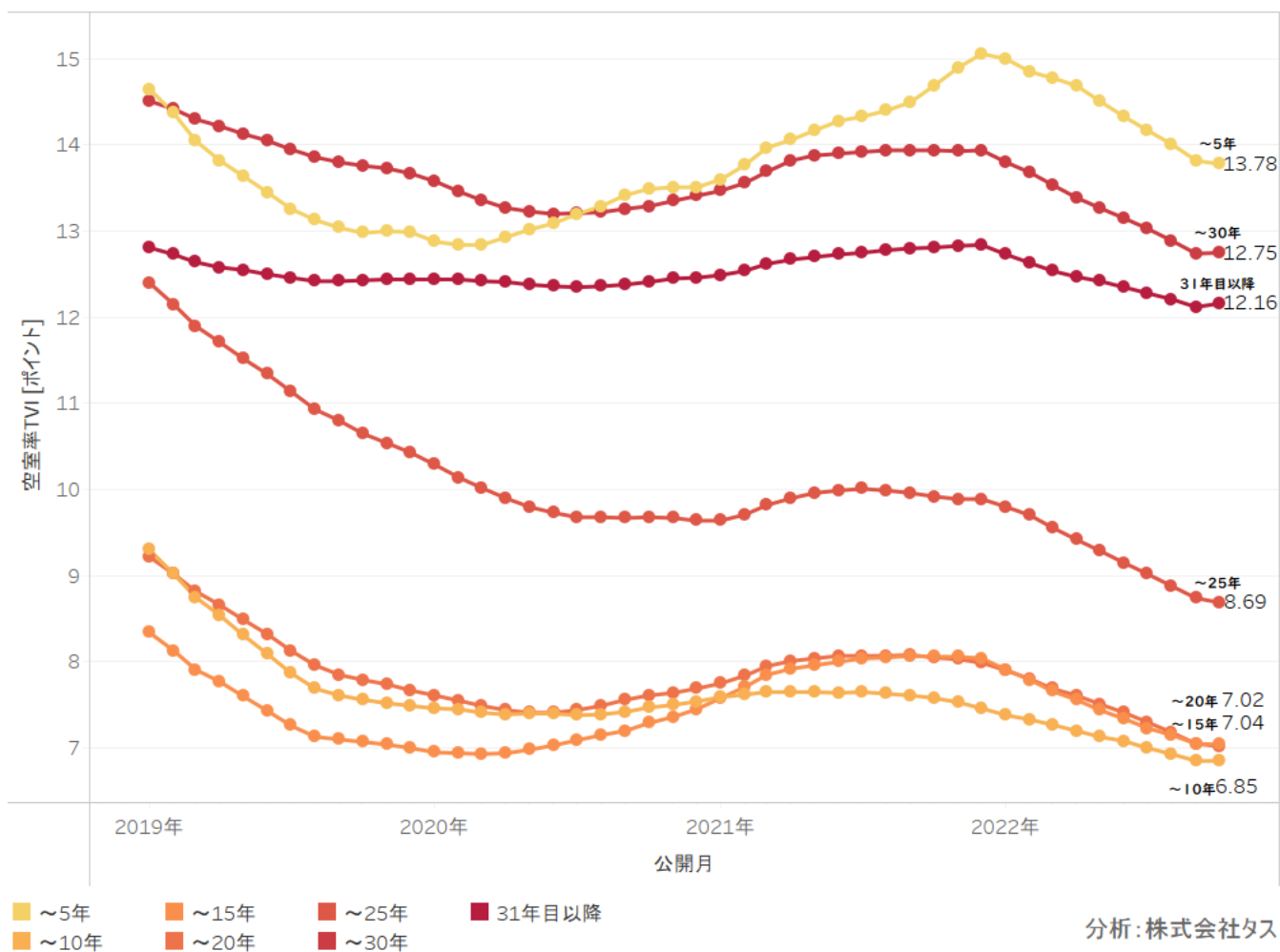
1. 東京23区 空室率に復調の兆しか
2. 空室率前年同月比 駅別ランキング ～JR山手線編～
3. 2022年10月期 首都圏賃貸住宅指標
4. 2022年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

1. 東京23区の築年別空室率、復調の兆しが見えてきたか

今回は東京23区の築年別の空室率を見ていきます(図-1)。築31年目以降を除いて、新型コロナウイルス流行直前の2020年初め頃まで空室率は低下傾向にありました。新型コロナウイルスの感染拡大により築15年までの物件と5年未満の空室率が上昇傾向となり、2022年初旬頃まで上昇し続けていました。築5年未満の空室率については他の築年数の空室率と比較して上昇幅が大きくなっています。この上昇の要因として、人気が高く強気の賃料設定ができる築浅物件が東京23区の人口微減により例年よりも賃貸需要が減少したことが一因と考えられます。

しかし2022年以降にかけては、どの築年数の空室率も減少傾向に転じ、堅調に推移しています。特に築25年までの空室率については直近6ヶ月はコロナウイルス流行前よりも空室率が低く、今後も好調傾向が続いていくものと推察できます。2020年より幾度となく発出されていた緊急事態宣言やまん延防止等重点措置により大きな影響を受けてきた東京23区の賃貸住宅需要ですが、徐々にコロナ禍のトレンドが変化してきており、全体的に回復傾向にあると見ることができます。

図-1 東京23区 築年別の空室率TVI

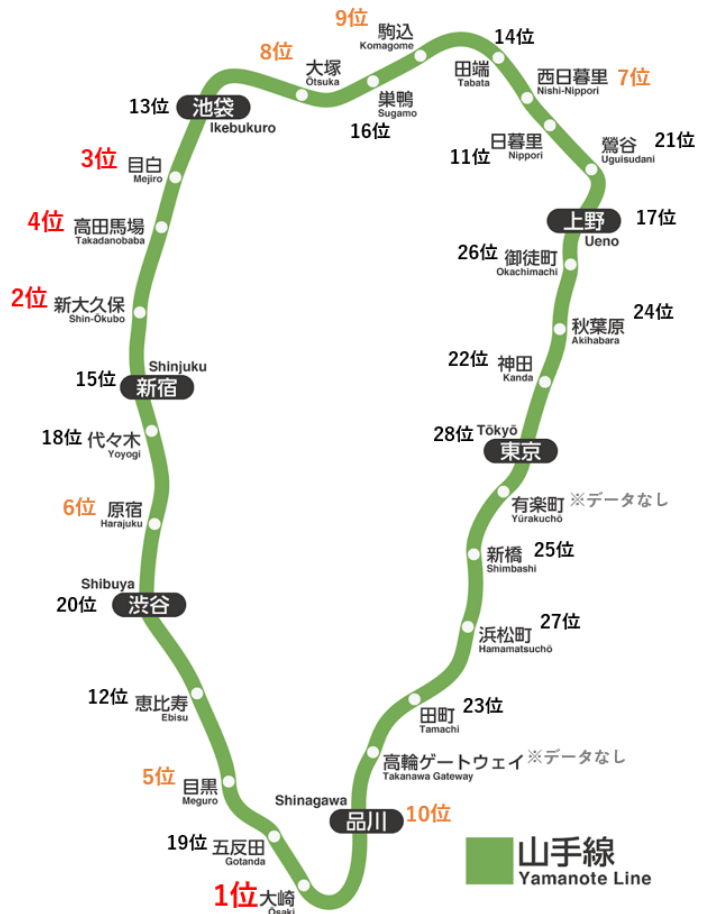


「JR山手線では大崎駅がトップ！」

■JR山手線 空室率変動 駅別ランキング (2021年8月-2022年8月)

JR山手線各駅を最寄りとする賃貸募集データを用いて、駅ごとの空室率を年月別に算出しました。下図は2021年8月と2022年8月の空室率を比較し、変動の大きいものから並び替えたものになります。

順位	駅名	空室率		
		前年同月比	2021年8月	2022年8月
1	大崎	-3.38%	13.05%	9.68%
2	新大久保	-3.35%	14.66%	11.31%
3	目白	-3.29%	15.31%	12.02%
4	高田馬場	-3.19%	14.10%	10.91%
5	目黒	-2.88%	12.33%	9.44%
6	原宿	-2.86%	12.41%	9.56%
7	西日暮里	-2.80%	12.38%	9.58%
8	大塚	-2.78%	11.52%	8.74%
9	駒込	-2.61%	12.45%	9.85%
10	品川	-2.59%	9.17%	6.58%
11	日暮里	-2.51%	10.63%	8.12%
12	恵比寿	-2.43%	11.03%	8.60%
13	池袋	-2.42%	11.72%	9.31%
14	田端	-2.42%	12.54%	10.13%
15	新宿	-2.40%	10.89%	8.49%
16	巣鴨	-2.37%	11.04%	8.68%
17	上野	-2.22%	6.96%	4.74%
18	代々木	-2.08%	10.89%	8.81%
19	五反田	-2.06%	8.20%	6.15%
20	渋谷	-1.81%	9.08%	7.26%
21	鶯谷	-1.77%	10.06%	8.29%
22	神田	-1.64%	5.43%	3.79%
23	田町	-1.55%	5.94%	4.40%
24	秋葉原	-1.55%	5.97%	4.43%
25	新橋	-1.25%	6.20%	4.95%
26	御徒町	-1.07%	8.20%	7.13%
27	浜松町	-1.04%	5.03%	3.99%
28	東京	0.13%	4.21%	4.34%



- ・2022年8月の空室率は全体的に2021年と比べて低い空室率となっています。
- ・特に、新大久保・目白・高田馬場など北西エリアの駅で顕著に空室率が低下しており、日暮里～高輪ゲートウェイの東エリアでは比較的変動が小さいことが分かります。
- ・また、主要駅よりもその隣駅で変動が大きい結果となりました。

※使用データ期間：2012年1月～2022年8月

	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)	10.44	10.18	13.38	11.56	13.25	12.25
募集期間 (ヶ月)	4.85	4.79	5.13	5.05	4.64	4.57
更新確率 (%)	40.56	40.88	38.68	42.11	39.91	41.82
中途解約確率 (%)	43.50	43.25	45.19	44.03	45.74	43.20

分析：株式会社タス

■ 東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.01、前年同月比▲1.06、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比▲0.89、東京市部が前月比▲0.06、前年同月比▲1.60です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.02、前年同月比▲0.89、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比▲0.80、東京市部が前月比▲0.04、前年同月比▲1.27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▲1.83、東京23区が前月比▲0.01、前年同月比▲1.44、東京市部が前月比▲0.14、前年同月比▲2.52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：31.7%、東京23区：26.79%、東京市部：48.79%です。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.03、東京23区が前月比▲0.03、東京市部が前月比▲0.06です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲0.55、中途解約確率が同+0.64、東京市部は更新確率が前月比▲0.22、中途解約確率が同+0.37です。

■ 神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲1.52です。
マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.88です。
アパート系は、前月比▲0.06、前年同月比▲2.39です。なお、アパート率は50.74%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比▲0.33、中途解約確率は前月比+0.27です。

■ 埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.14、前年同月比▲1.44です。
マンション系は、前月比▲0.06、前年同月比▲0.71です。
アパート系は、前月比▲0.33、前年同月比▲3.04です。なお、アパート率は55.81%です。
- 募集期間は前月比▲0.12です。
- 更新確率は前月比▲0.58、中途解約確率は前月比+0.67です。

■ 千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.27です。
マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.43です。
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比▲2.78です。なお、アパート率は58.51%です。
- 募集期間は前月比▲0.07です。
- 更新確率は前月比+0.57、中途解約確率は前月比▲0.65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】

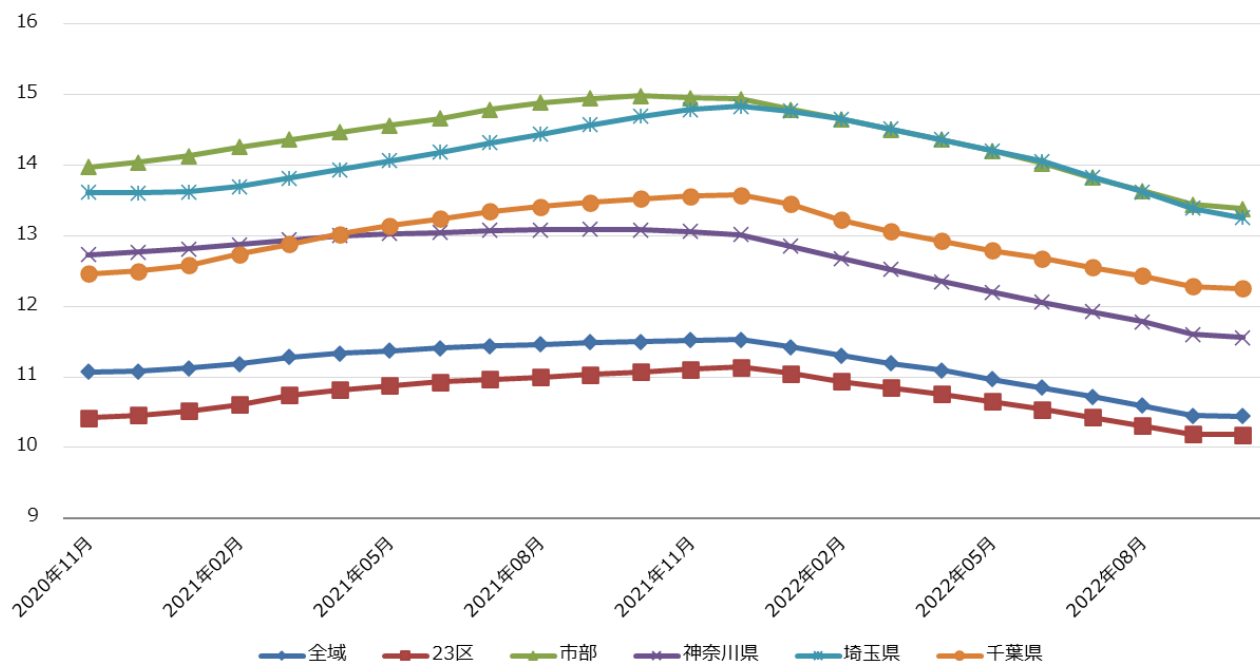
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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	13.62	12.58
2021年02月	11.18	10.61	14.25	12.87	13.69	12.74
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	13.93	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	14.57	13.47
2021年10月	11.50	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	14.65	12.68	14.65	13.22
2022年03月	11.19	10.85	14.50	12.52	14.51	13.06
2022年04月	11.09	10.76	14.36	12.35	14.36	12.92
2022年05月	10.97	10.65	14.20	12.20	14.20	12.79
2022年06月	10.85	10.54	14.02	12.06	14.05	12.68
2022年07月	10.72	10.43	13.82	11.92	13.83	12.55
2022年08月	10.59	10.31	13.63	11.78	13.62	12.43
2022年09月	10.45	10.19	13.44	11.60	13.39	12.28
2022年10月	10.44	10.18	13.38	11.56	13.25	12.25

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

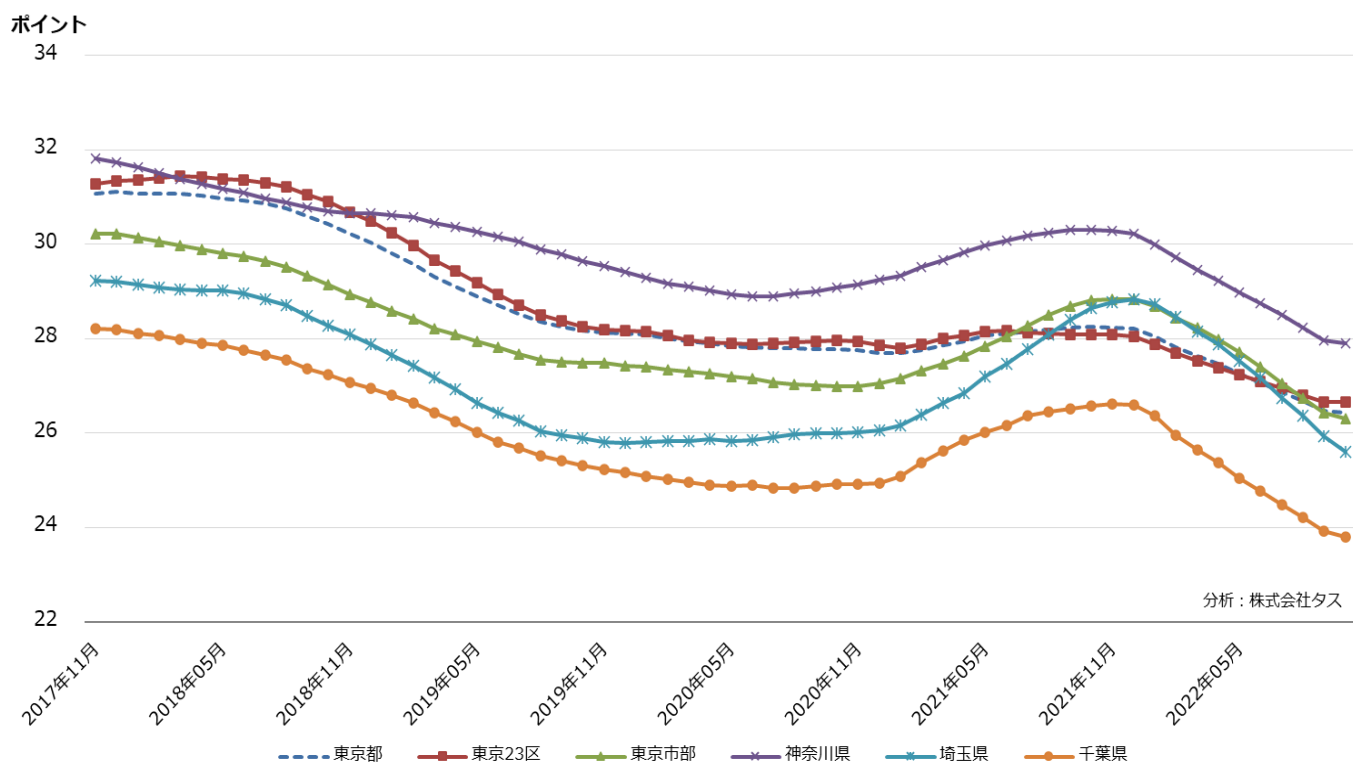
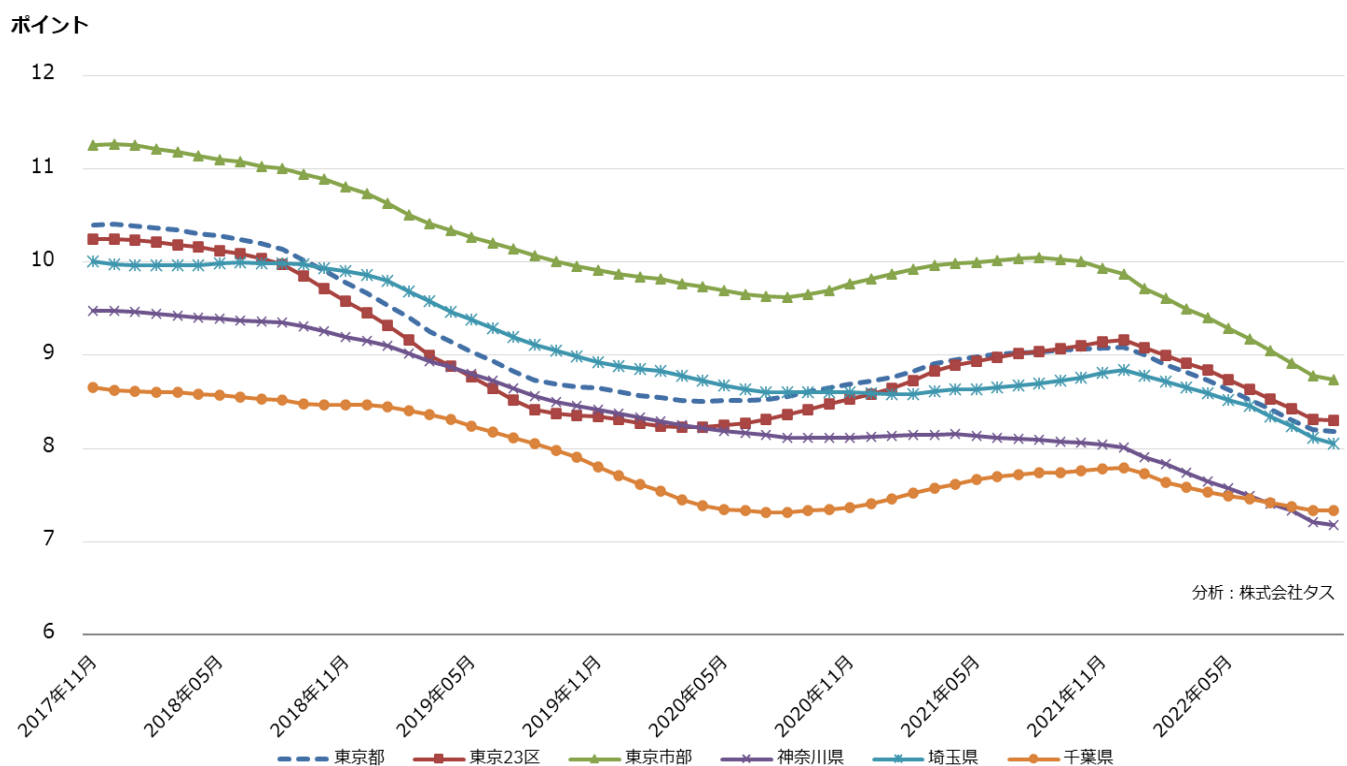


図3-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



	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)	9.31	10.79	12.15	12.96	18.47	9.94
募集期間 (ヶ月)	4.91	4.73	5.26	6.06	7.03	4.89
更新確率 (%)	46.95	40.61	40.97	39.62	37.94	45.12
中途解約確率 (%)	41.28	46.48	46.05	47.49	49.87	41.46

分析：株式会社タス

■ 大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.02、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±0.00、前年同月比▲0.67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▲1.71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18.15%です。
- 募集期間は前月比+0.03です。
- 更新確率は前月比▲0.33、中途解約確率は前月比▲0.23です。

■ 京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲2.43です。
マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲2.17です。
アパート系は、前月比▲0.09、前年同月比▲4.51です。なお、アパート率は19.34%です。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比▲2.33、中途解約確率は前月比+1.85です。

■ 兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比▲0.84です。
マンション系は、前月比±0.00、前年同月比▲0.95です。
アパート系は、前月比+0.20、前年同月比▲1.43です。なお、アパート率は28.29%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比+1.31、中途解約確率は前月比▲1.20です。

■ 愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲1.73です。
マンション系は、前月比▲0.08、前年同月比▲1.80です。
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比▲2.50です。なお、アパート率は26.57%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.23、中途解約確率は前月比▲0.27です。

■ 静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.03、前年同月比▲1.96です。
マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲1.61です。
アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比▲2.17です。なお、アパート率は37.96%です。
- 募集期間は前月比▲0.12です。
- 更新確率は前月比▲0.22、中途解約確率は前月比+0.22です。

■ 福岡県

- 空室率TVIは前月比+0.27、前年同月比+0.46です。
マンション系は、前月比+0.23、前年同月比+0.37です。
アパート系は、前月比+0.54、前年同月比+1.19です。なお、アパート率は32.41%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比+0.20、中途解約確率は前月比▲0.27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】

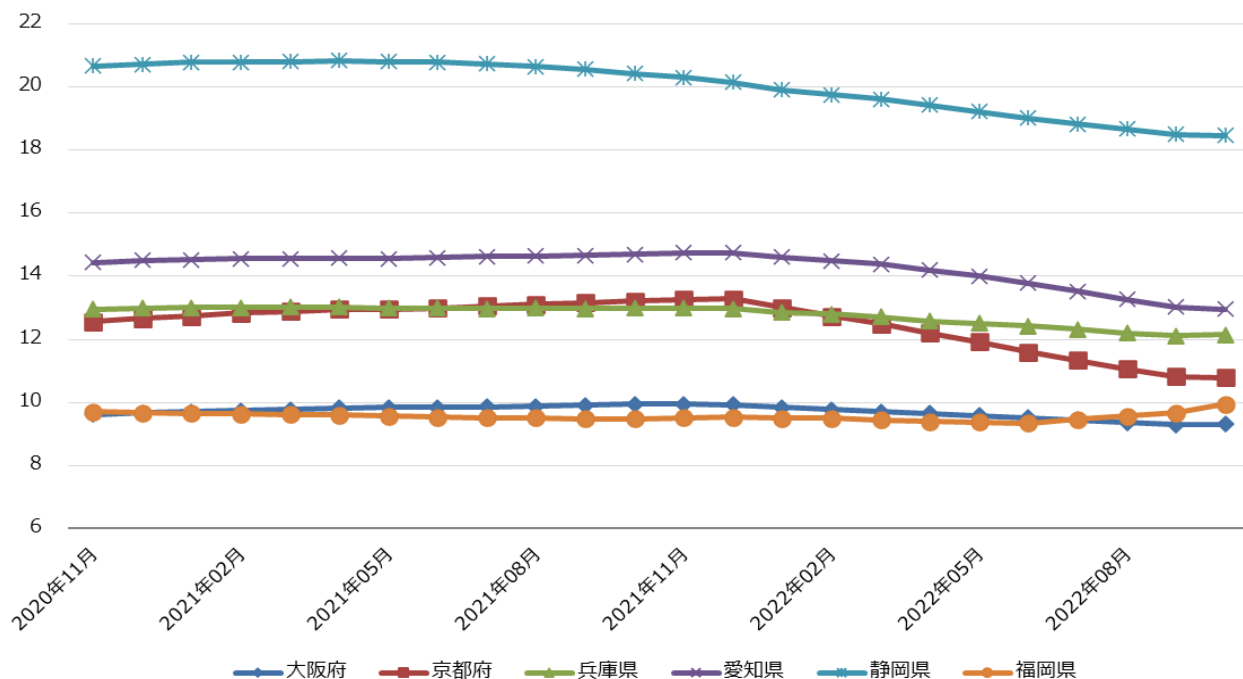
- TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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）

ポイント



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2020年11月	9.61	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	12.83	13.01	14.55	20.79	9.63
2021年03月	9.78	12.89	13.02	14.56	20.80	9.61
2021年04月	9.82	12.95	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	14.59	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	12.99	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	20.43	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	20.16	9.53
2022年01月	9.84	13.01	12.86	14.61	19.91	9.50
2022年02月	9.78	12.73	12.80	14.49	19.76	9.49
2022年03月	9.71	12.49	12.71	14.38	19.61	9.44
2022年04月	9.65	12.20	12.58	14.19	19.43	9.40
2022年05月	9.58	11.92	12.51	14.00	19.23	9.37
2022年06月	9.51	11.60	12.43	13.78	19.02	9.34
2022年07月	9.44	11.34	12.32	13.53	18.83	9.46
2022年08月	9.36	11.07	12.20	13.27	18.68	9.56
2022年09月	9.29	10.83	12.11	13.03	18.50	9.67
2022年10月	9.31	10.79	12.15	12.96	18.47	9.94

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

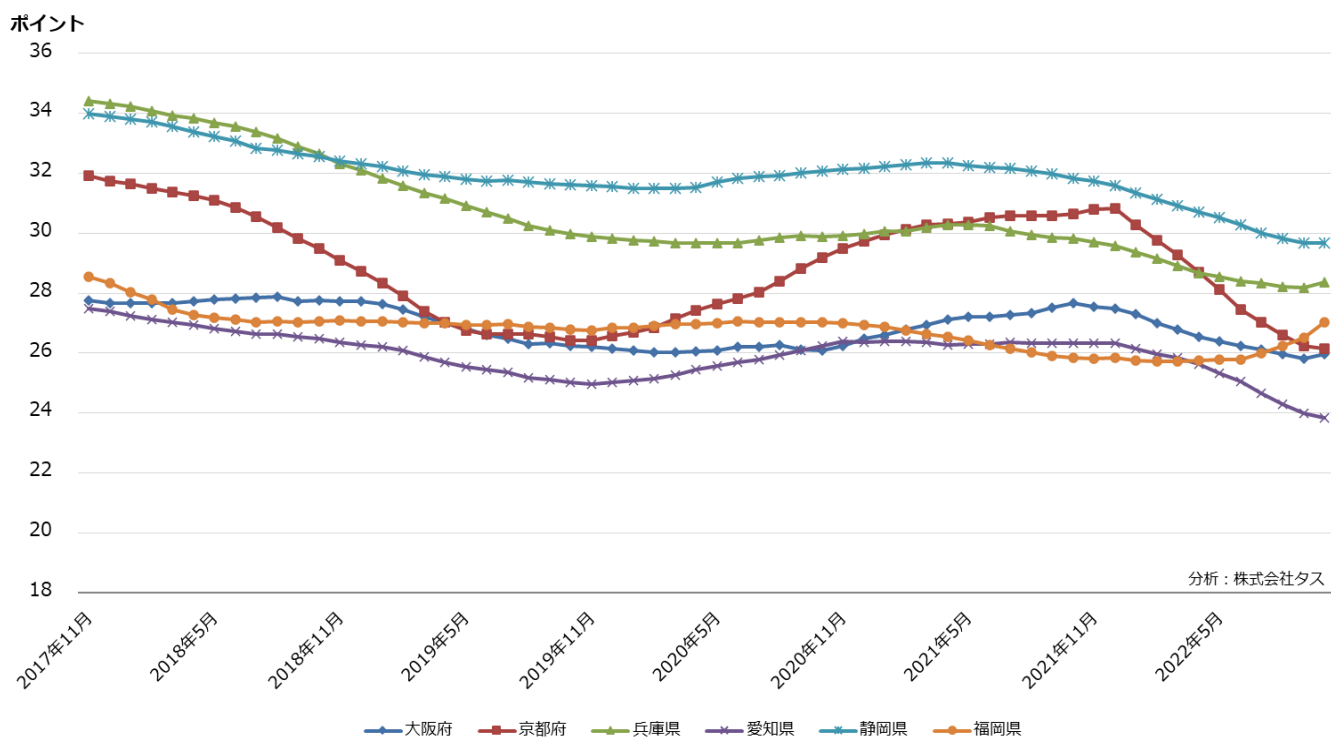
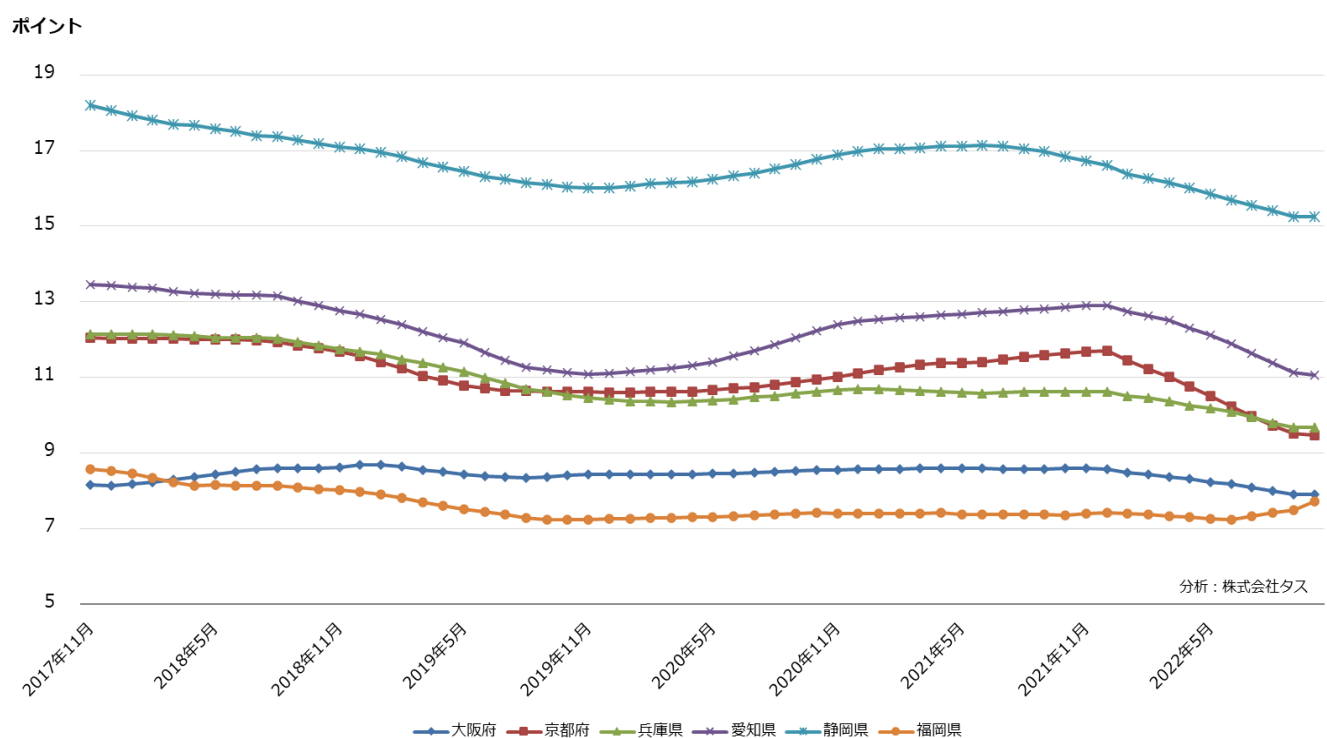


図4-3 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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。