



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年4月 (April 2023)

1. 到達圏分析から分かる！便利な地域・不便な地域
2. 2023年1月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年1月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 首都圏

## ■ SUMMARY

- 到達圏分析とは？
- 東京23区で駅から最も遠い場所は？
- 東京23区・駅近エリアが多い順ランキング！

### ◆ はじめに

不動産を選ぶときに、物件の周辺の雰囲気を知るために歩いて確かめたことのある人は多いでしょう。通勤経路となる最寄り駅周辺にどんな店や施設が使えるかどうか、その人のライフスタイルによっては大事な要素となります。こうした地域の利便性に関する情報は不動産評価のみならず、出店戦略や営業戦略において重要ですが、ビジネスの現場で「客観的に」「スピーディーに」分析するためには、どうすれば良いでしょうか。

比較的簡単な方法として、あるポイントを中心に円を描くという方法があります。円の中にある施設の数が多いほど、便利であるといえます。また、駅から円を描くことで、距離感をつかみやすくなります。ところが、実際の街には川や線路、大きな工場などで通れない場所が多く、本当は綺麗な「円」になるはずがありません。それを解決するために、道路上の距離だけを測り、東西南北すべての方向に同時間で到達できる範囲を表したものが「到達圏」、英語で“Isochrone map”と呼ばれます。

まず円と到達圏を比較するために、都営新宿線・東京メトロ半蔵門線住吉駅周辺の徒歩10分圏内を見てみましょう。（図1：分速80mで計算）整然とした碁盤の目のようになっているために、十字方向に長く全体として菱形のように見えますね。続いて、東急田園都市線・大井町線二子玉川駅周辺を見てみましょう（図2）。多摩川に隣接しているために、実際の10分圏内は案外狭いようです。

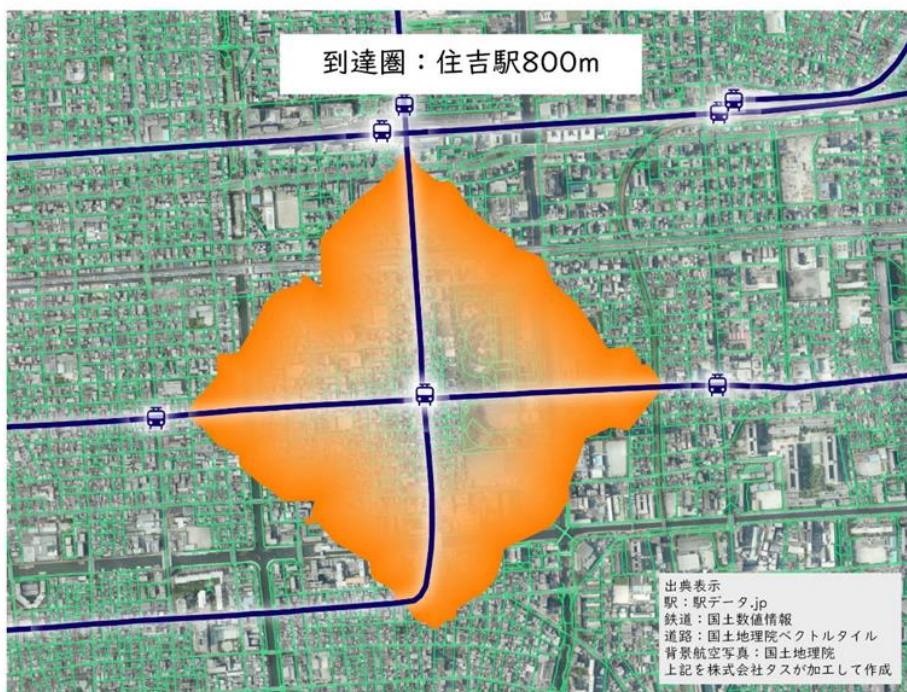
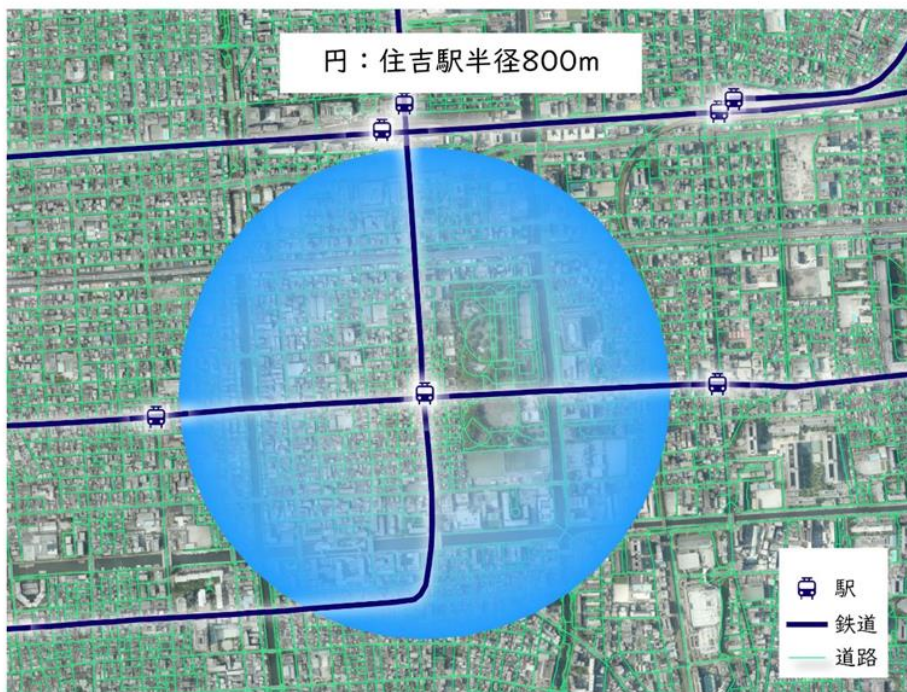


図1 住吉駅徒歩10分到達圏

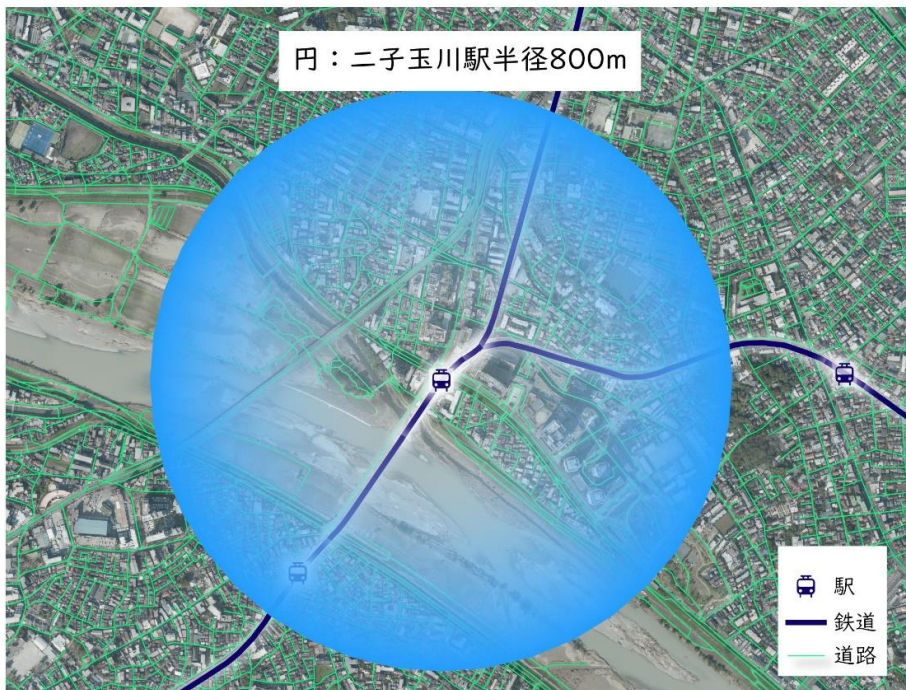


図2 二子玉川駅徒歩10分到達圏

## ◆ 東京23区で駅から最も遠い場所は？

駅からの到達圏を使って、10分圏内、20分圏内とその範囲を広げていきましょう。(図3・図4) 圏域を設定することで、エリアをランク分けすることができます。不動産評価の分野では、駅からの徒歩分が増加するごとに、どの程度家賃が下がるのかといった分析に用います。圏域同士が重なっているところが多数ありますが、これらは「2駅以上利用可」のエリアを表しています。圏域と他のデータと重ねて分析することも可能であり、「〇〇駅15分圏内の推定所得××円の人口」といったターゲットとなる市場規模の調査にも役立てられます。(詳しくは、賃貸住宅市場レポート10月号をご覧ください。)

駅からの到達圏を使って、10分圏内、20分圏内とその範囲を広げていきましょう。(図3・図4) 圏域を設定することで、エリアをランク分けすることができます。不動産評価の分野では、駅からの徒歩分が増加するごとに、どの程度家賃が下がるのかといった分析に用います。圏域同士が重なっているところが多数ありますが、これらは「2駅以上利用可」のエリアを表しています。圏域と他のデータと重ねて分析することも可能であり、「〇〇駅15分圏内の推定所得××円の人口」といったターゲットとなる市場規模の調査にも役立てられます。(詳しくは、賃貸住宅市場レポート10月号をご覧ください。)

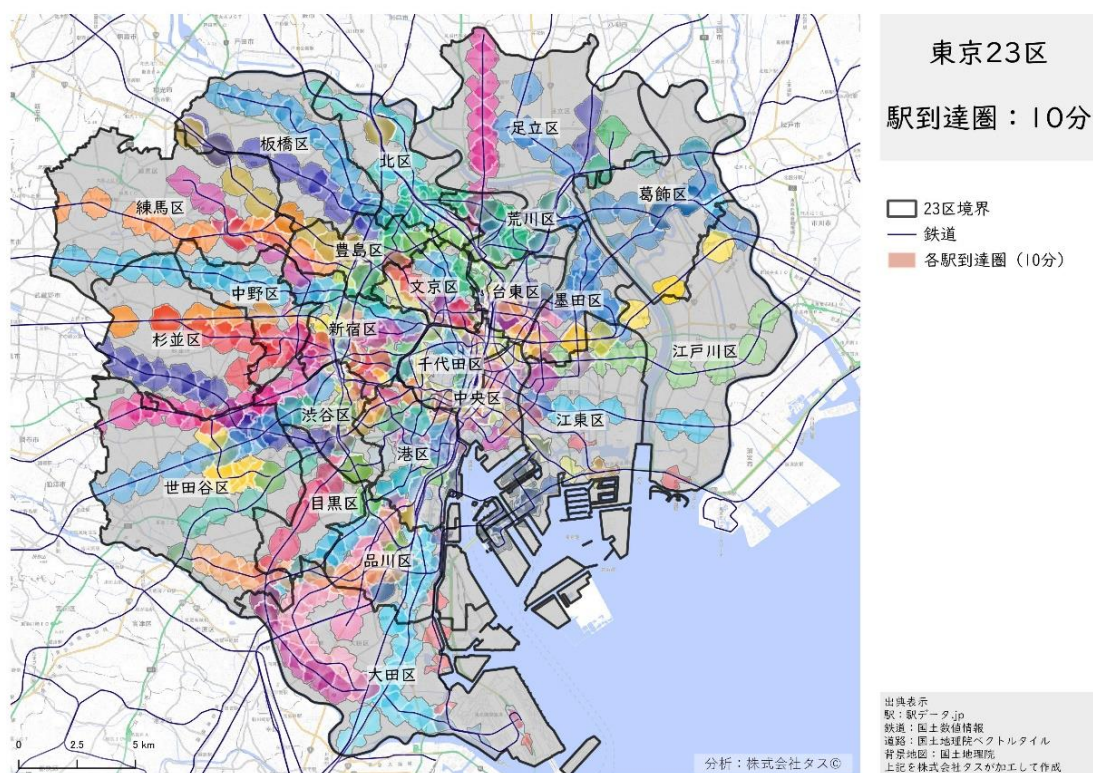


図3 東京23区 駅到達圏：10分

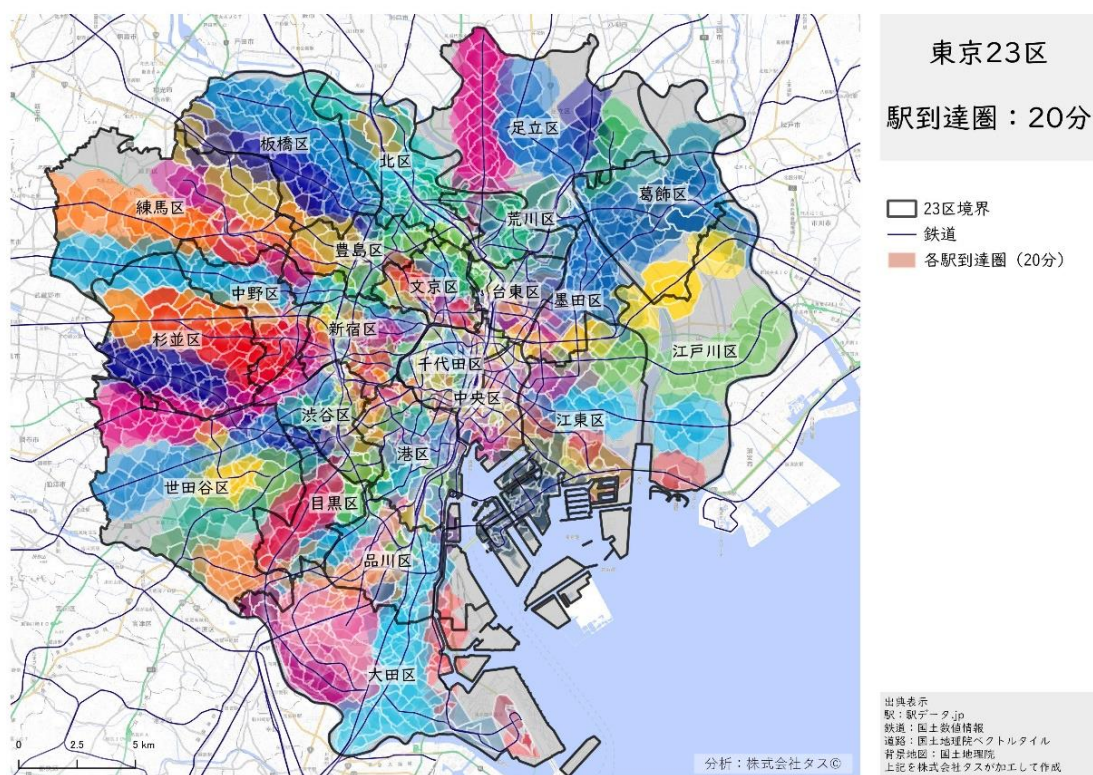


図4 東京23区 駅到達圏：20分

逆の観点から、到達圏を広げていった際に取り残されたエリアは、駅から遠く離れた利便性に劣るエリアということになります。計算上では、町丁目の全域が駅から30分以上離れたエリアは、練馬区大泉学園町八丁目・九丁目、葛飾区西水元三丁目～六丁目、水元五丁目、東水元五丁目・六丁目が該当します。(図5) この中のどこかに23区内で一番駅から遠い地点がありそうです。(注1)

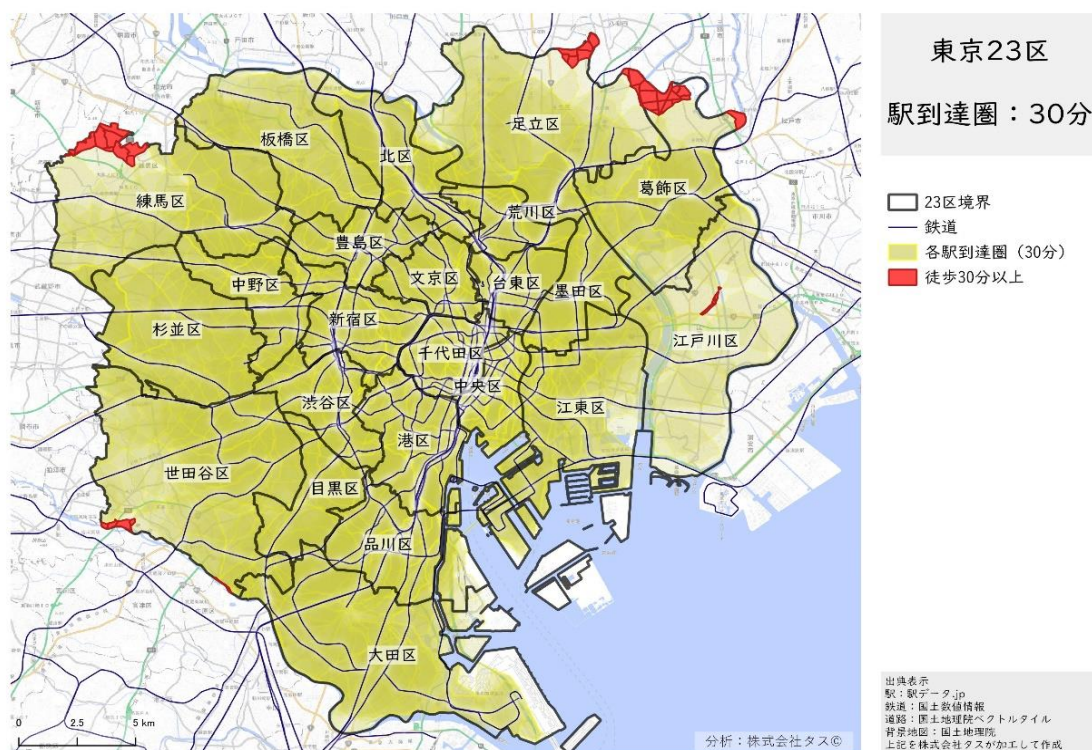


図5 東京23区 駅到達圏：30分

## ◆ 東京23区・駅近エリアが多い順ランキング！

最後に、東京23区の中で駅近エリアが多い区をランキングで紹介합니다。駅近エリアを駅からの到達圏が10分以内であるエリアとして、各区の面積のうち10分以内のエリアが占める割合が大きい順に並べました。(図6) ランキング上位の顔ぶれは、新宿区、豊島区、千代田区と、それぞれ新宿駅、池袋駅、東京駅といったターミナル駅があるエリアが並んでいます。第3位の千代田区は10分圏外のエリアの大半を皇居が占めているため、実質的には新宿区と並ぶといって差し支えないでしょう。ワースト1位から3位はいずれも城東エリアの足立区、葛飾区、江戸川区がランクインしており、交通利便性にはやや劣るエリアといえそうです。

ランキング	各区	各区面積 (km <sup>2</sup> )	各区徒歩10分圏内面積 (km <sup>2</sup> )	10分圏内割合
1	新宿区	18.22	17.73	97.3%
2	豊島区	13.01	12.47	95.8%
3	千代田区	11.51	10.44	90.7%
4	文京区	11.29	10.07	89.2%
5	渋谷区	15.11	13.39	88.6%
6	台東区	10.11	8.5	84.1%
7	荒川区	10.16	8.36	82.4%
8	港区	20.53	16.6	80.8%
9	墨田区	13.77	11.05	80.2%
10	中野区	15.59	12.42	79.6%
11	中央区	10.2	7.91	77.6%
12	品川区	22.84	16.62	72.8%
13	目黒区	14.67	9.7	66.1%
14	北区	20.61	13.31	64.6%
15	杉並区	34.06	20.69	60.8%
16	板橋区	32.22	19.08	59.2%
17	世田谷区	58.05	31.7	54.6%
18	大田区	61.86	29.21	47.2%
19	練馬区	48.08	21.39	44.5%
20	江東区	43.01	18.62	43.3%
21	足立区	53.25	21.76	40.9%
22	葛飾区	34.88	12.97	37.2%
23	江戸川区	48.85	13.73	28.1%

図6 東京23区・駅近エリアが多い順ランキング

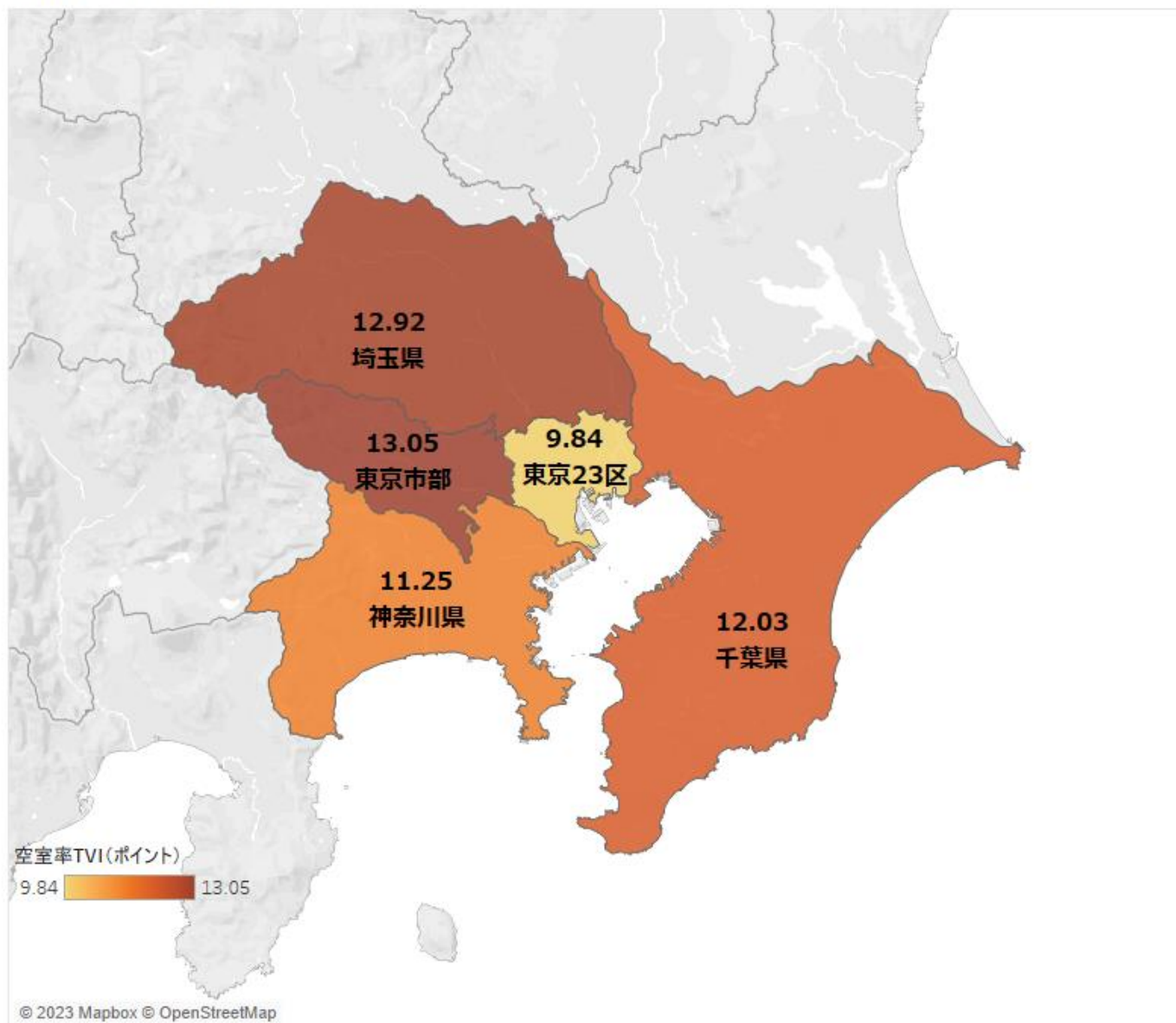
## ◆ おわりに

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、こうしたオープンデータを含むあらゆるデータの活用・組み合わせ方法をご提案させていただきます。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

注1：東京都に存在する駅からの距離を計測した。他県に存在する駅は考慮していない。国勢調査(2020)において人口が0人のエリアは対象外。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.84	13.05	10.11	11.25	12.92	12.03
募集期間(ヵ月)	4.79	4.86	4.80	4.82	4.50	4.64
中途解約確率(%)	40.91	41.44	41.04	42.13	40.75	41.53
更新確率(%)	43.27	44.18	43.35	43.63	44.76	44.15

## 首都圏 空室率地図



【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】

分析:株式会社タス

・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

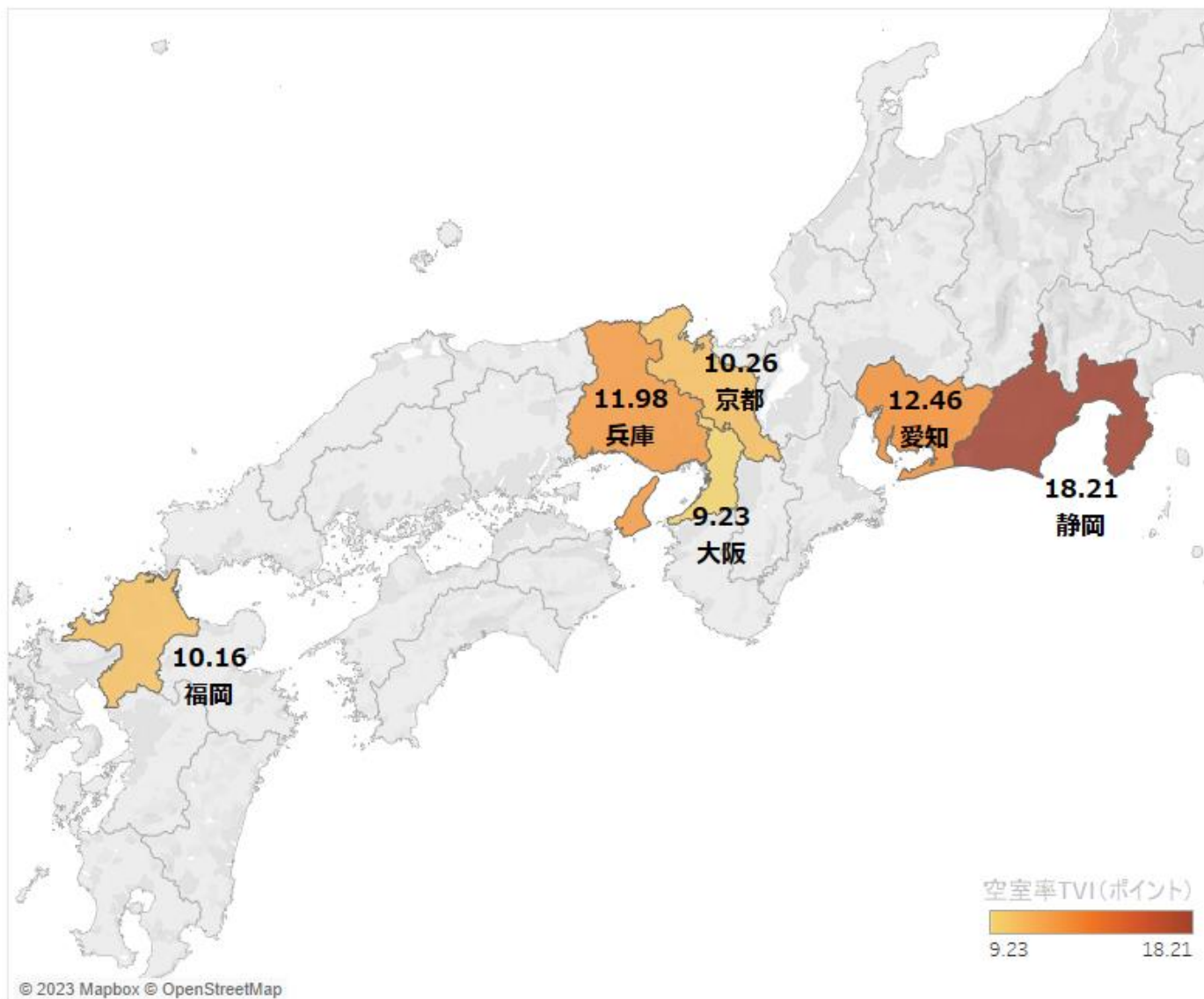
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺\_市場レポートを自動生成します。

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



	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI(ポイント)	9.23	10.26	11.98	12.46	18.21	10.16
募集期間(カ月)	4.96	4.51	5.08	5.51	6.78	4.74
中途解約確率(%)	46.58	44.65	42.46	41.19	38.37	44.76
更新確率(%)	41.35	45.62	44.62	47.43	48.14	40.85

### 関西圏 空室率地図



【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】

分析:株式会社タス

・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)

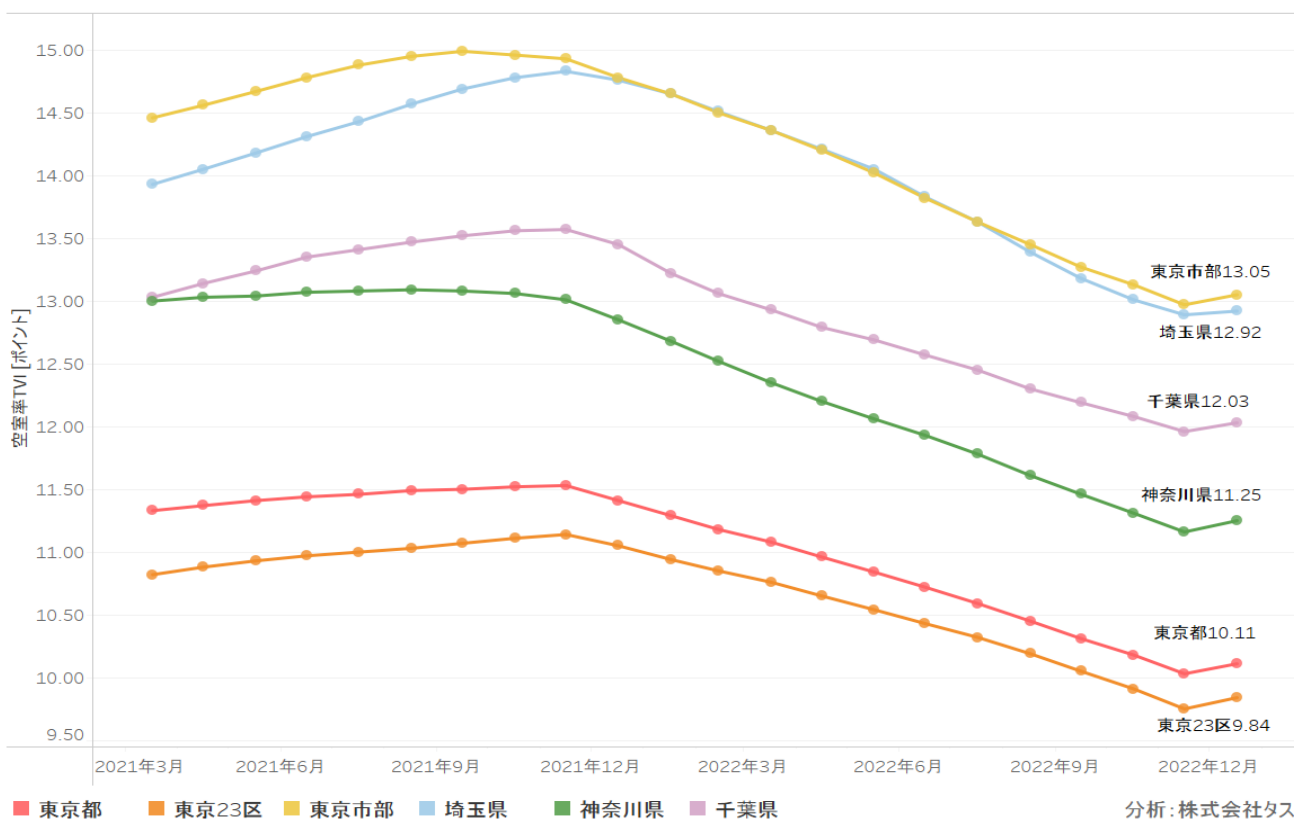
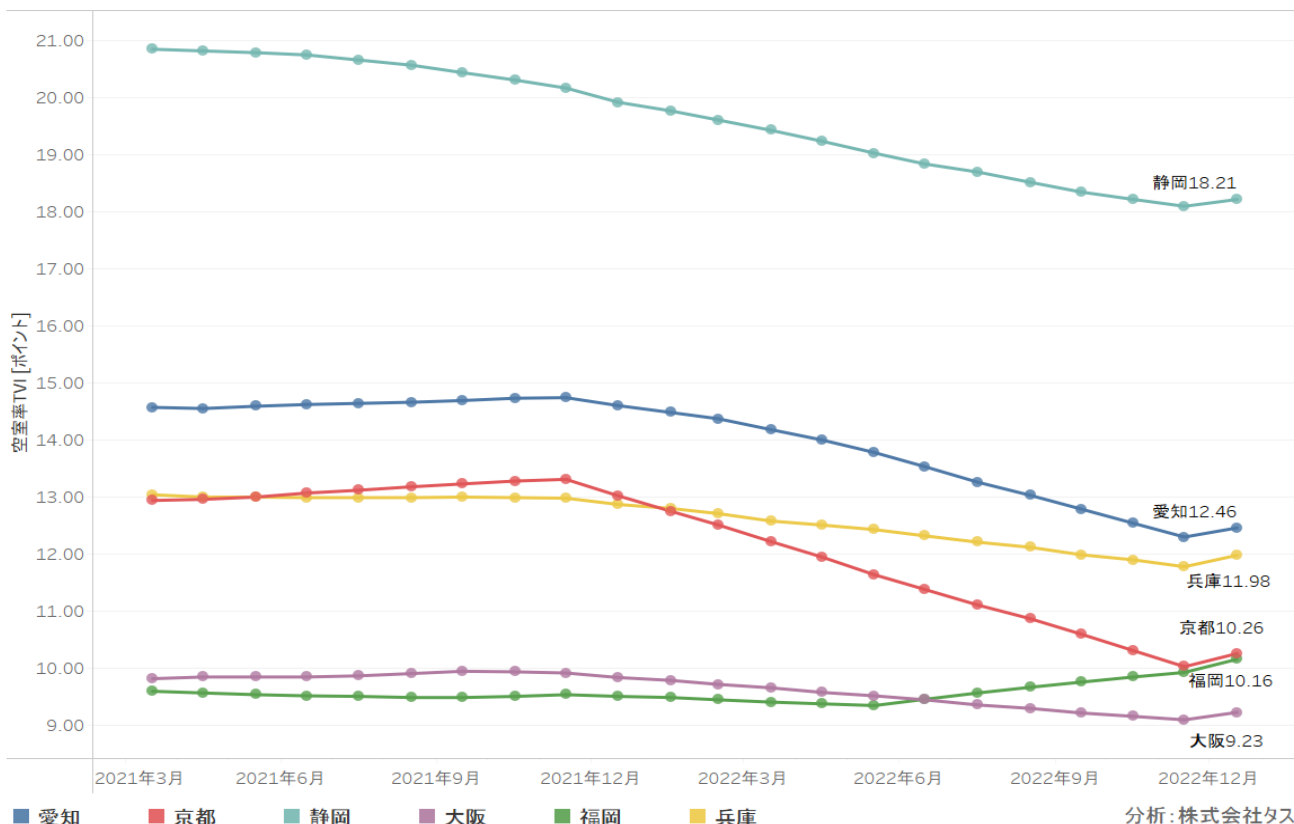


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



※本発表内容の転載にあたりましては、「分析: 株式会社タス」という表記をお願いいたします。  
 ※バックナンバーは以下のページから取得可能です。( [https://corporate.tas-japan.com/news/news\\_cate/report/](https://corporate.tas-japan.com/news/news_cate/report/) )

	23区	東京都市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
ワンルーム	10.14%	12.84%	10.25%	11.57%	12.46%	11.32%
1K	9.65%	14.35%	10.09%	11.85%	16.37%	14.09%
1DK	8.19%	10.61%	8.11%	8.48%	10.66%	10.01%
1LDK	5.73%	10.75%	5.88%	8.48%	11.82%	11.60%
2K	11.42%	14.53%	11.44%	13.90%	15.08%	14.82%
2DK	9.02%	12.44%	9.75%	12.17%	13.21%	13.68%
2LDK	3.86%	7.65%	4.26%	6.51%	8.80%	8.49%
3DK	6.55%	9.42%	8.11%	10.65%	9.90%	10.60%
3LDK	2.78%	3.90%	3.03%	3.52%	3.56%	3.03%

最新時点(2023年1月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移（東京23区）

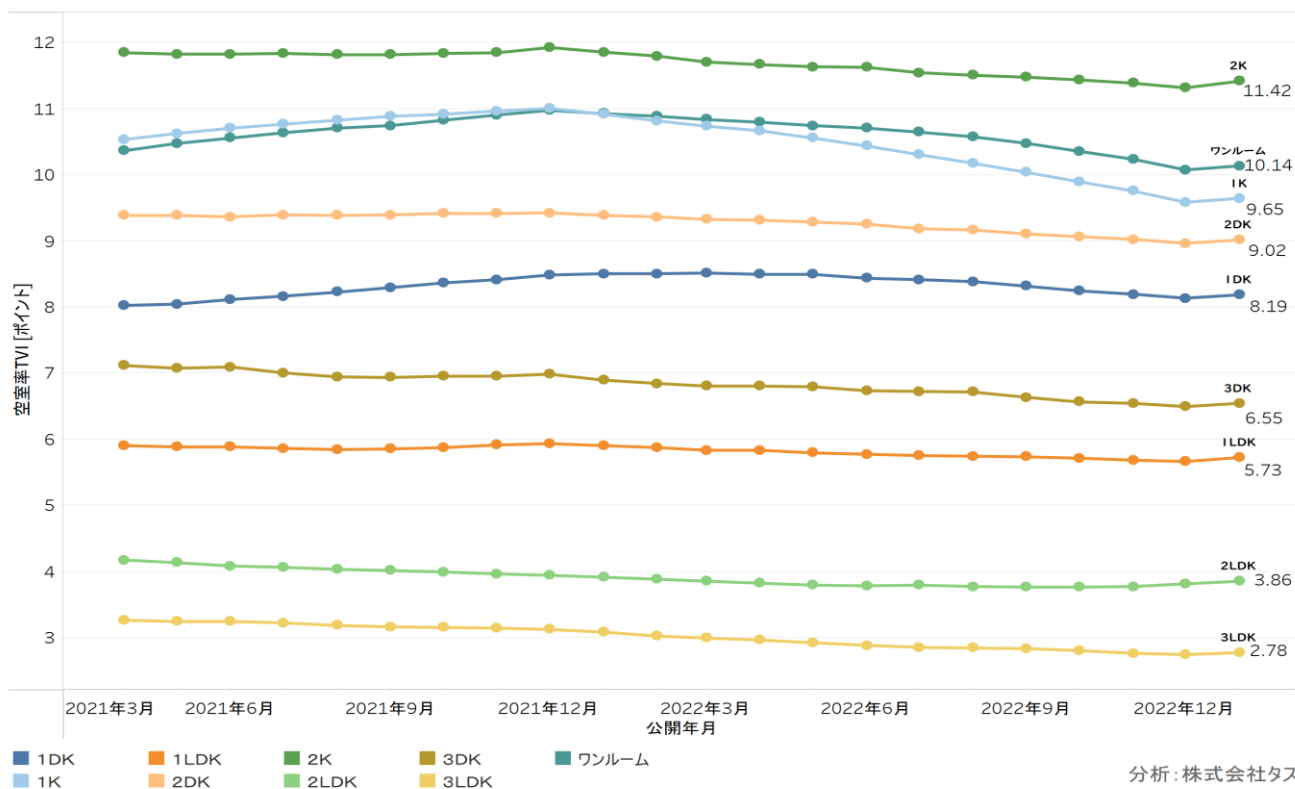


図4-2 間取り別空室率TVI推移 (東京市部)

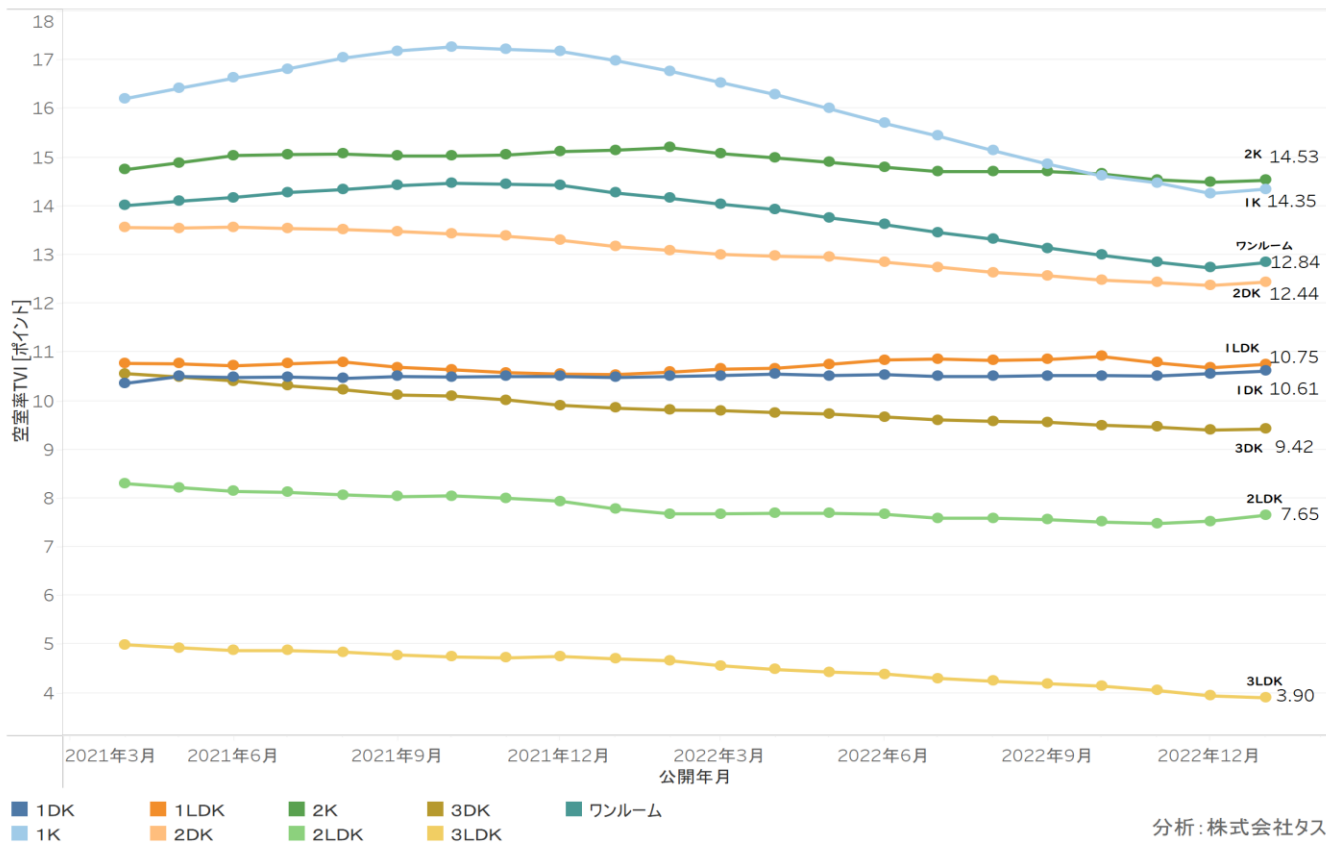


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (神奈川県)

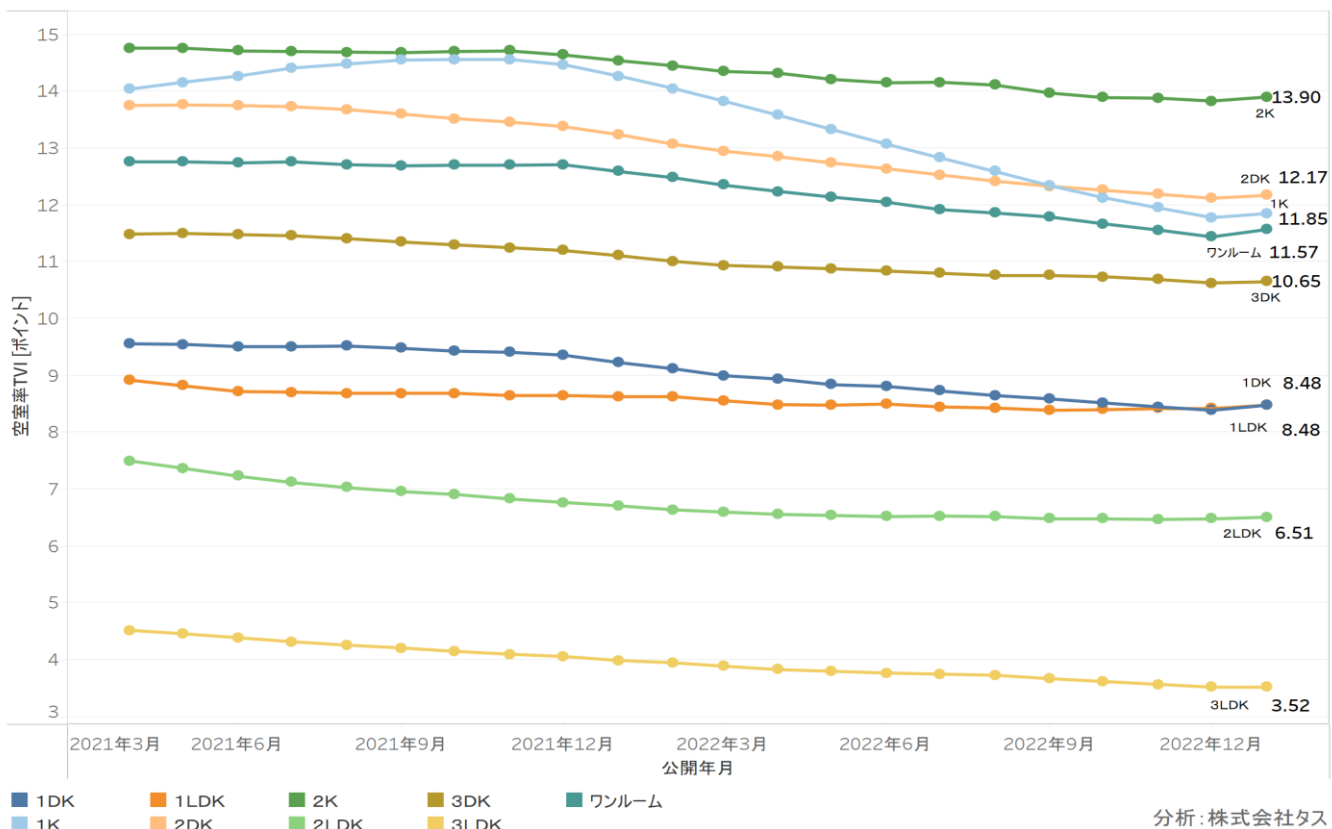


図4-4 間取り別空室率TVI推移 (千葉県)

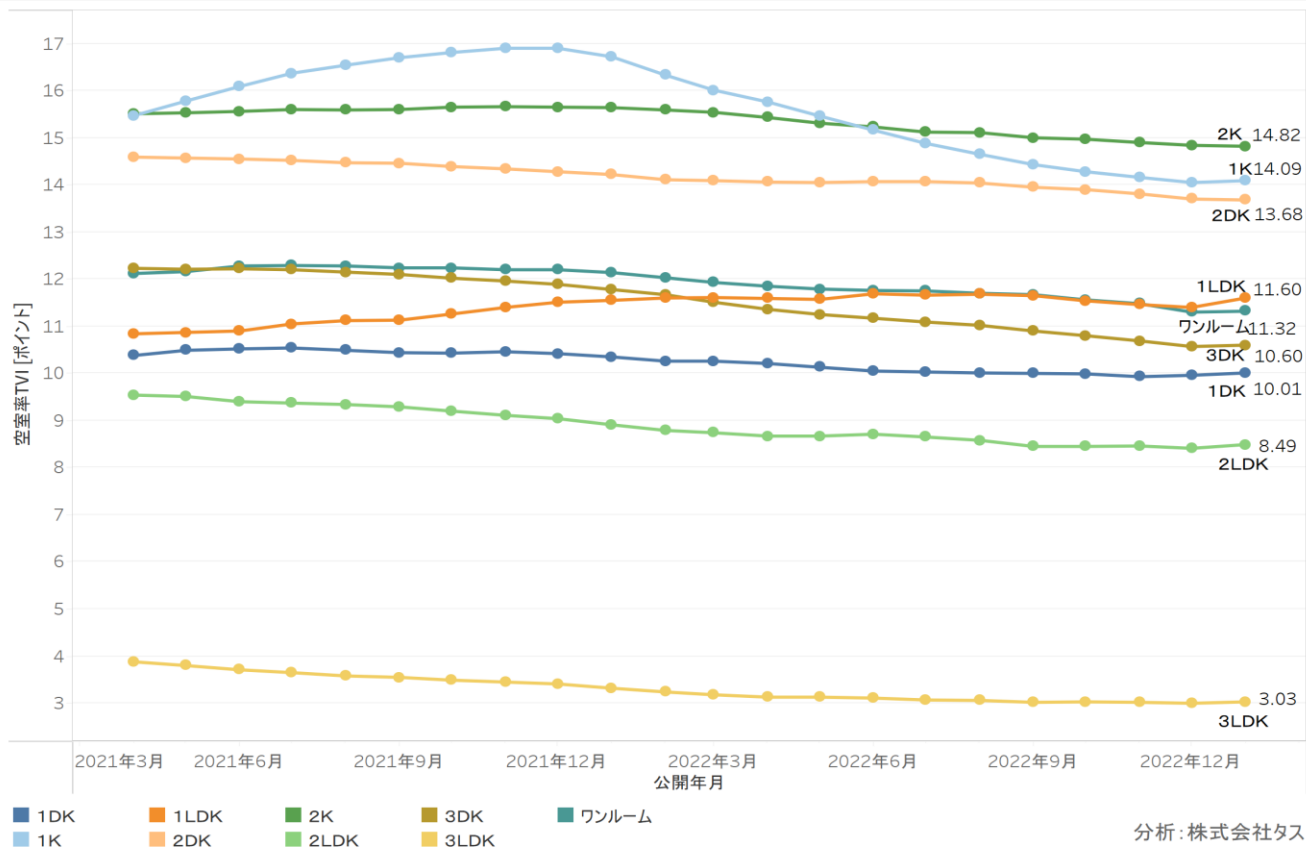
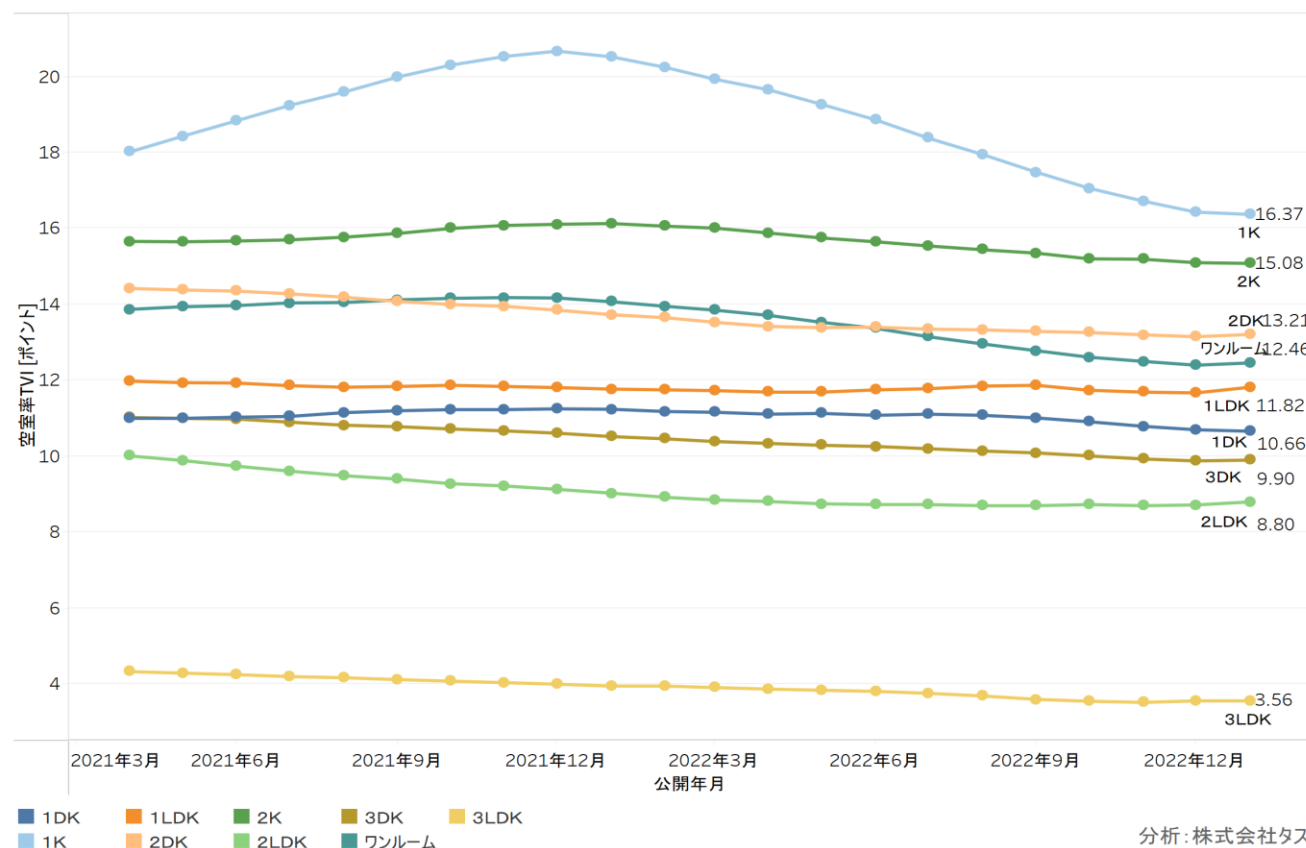


図4-5 間取り別空室率TVI推移 (埼玉県)



## 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。

## 次号予告

- 2023年2月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年2月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

## 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/>

不動産評価と不動産分析の両輪で、お客様ニーズにお応えします。

## タスマップ・保有不動産データベース



### 利用可能な指標

空室率

賃料  
指標

更新確率  
解約率

賃料  
下落率

表面  
利回り

(フィルター設定・集計区分)

築年数

建物構造

駅までの時間

間取り

駅・沿線

階数

ご相談・ご質問

QR  
コード



【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

【賃料単価/間取り別】 出力期間：2007年8月～2022年8月

no	公開年月	ワンルーム	1K	1DK	1LDK	2K	2DK	2LDK	3I
1	2007/8/1	2572	2641	2243	2424			2072	
2	2007/9/1	2566	2644	2243	2403			2127	
3	2007/10/1	2636	2646	2243	2403			2148	
4	2007/11/1	2605	2628	2243	2481			2148	
5	2007/12/1	2537	2610	2243	2488			2148	
6	2008/1/1	2537	2514	2243	2488			2148	



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。