



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年6月 (June 2023)

1. 空室率前年同月比 駅別ランキング！～JR中央線編～
2. 2023年3月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年3月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2023年第1四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2023年3月期 首都圏賃貸住宅指標

「JR中央線では東小金井駅がトップ！」

■JR中央線 空室率変動 駅別ランキング (2021年9月-2022年9月)

JR中央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9月と2022年9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。また、路線図には順位を数値で付記しています。

順位	駅名	空室率		
		前年同月比	2021年9月	2022年9月
1	東小金井	-5.19%	19.88%	14.69%
2	日野	-5.02%	18.88%	13.86%
3	豊田	-4.85%	18.51%	13.66%
4	高尾	-4.55%	18.59%	14.04%
5	武蔵境	-4.49%	17.12%	12.63%
6	八王子	-3.86%	16.17%	12.31%
7	西国分寺	-3.73%	18.33%	14.60%
8	武蔵小金井	-3.71%	18.10%	14.39%
9	吉祥寺	-3.59%	16.87%	13.27%
10	三鷹	-3.57%	14.51%	10.94%
11	四ツ谷	-3.55%	13.74%	10.20%
12	中野	-3.46%	15.33%	11.87%
13	立川	-3.38%	13.70%	10.32%
14	国立	-3.31%	18.31%	15.00%
15	荻窪	-3.25%	16.77%	13.52%
16	西八王子	-3.25%	14.90%	11.65%
17	西荻窪	-3.12%	17.76%	14.64%
18	阿佐ヶ谷	-3.08%	18.47%	15.39%
19	高円寺	-3.00%	16.49%	13.49%
20	国分寺	-2.94%	16.62%	13.68%
21	東京	-2.72%	5.93%	3.21%
22	新宿	-2.45%	10.55%	8.10%
23	御茶ノ水	-1.69%	6.40%	4.71%
24	神田	-1.67%	5.40%	3.72%

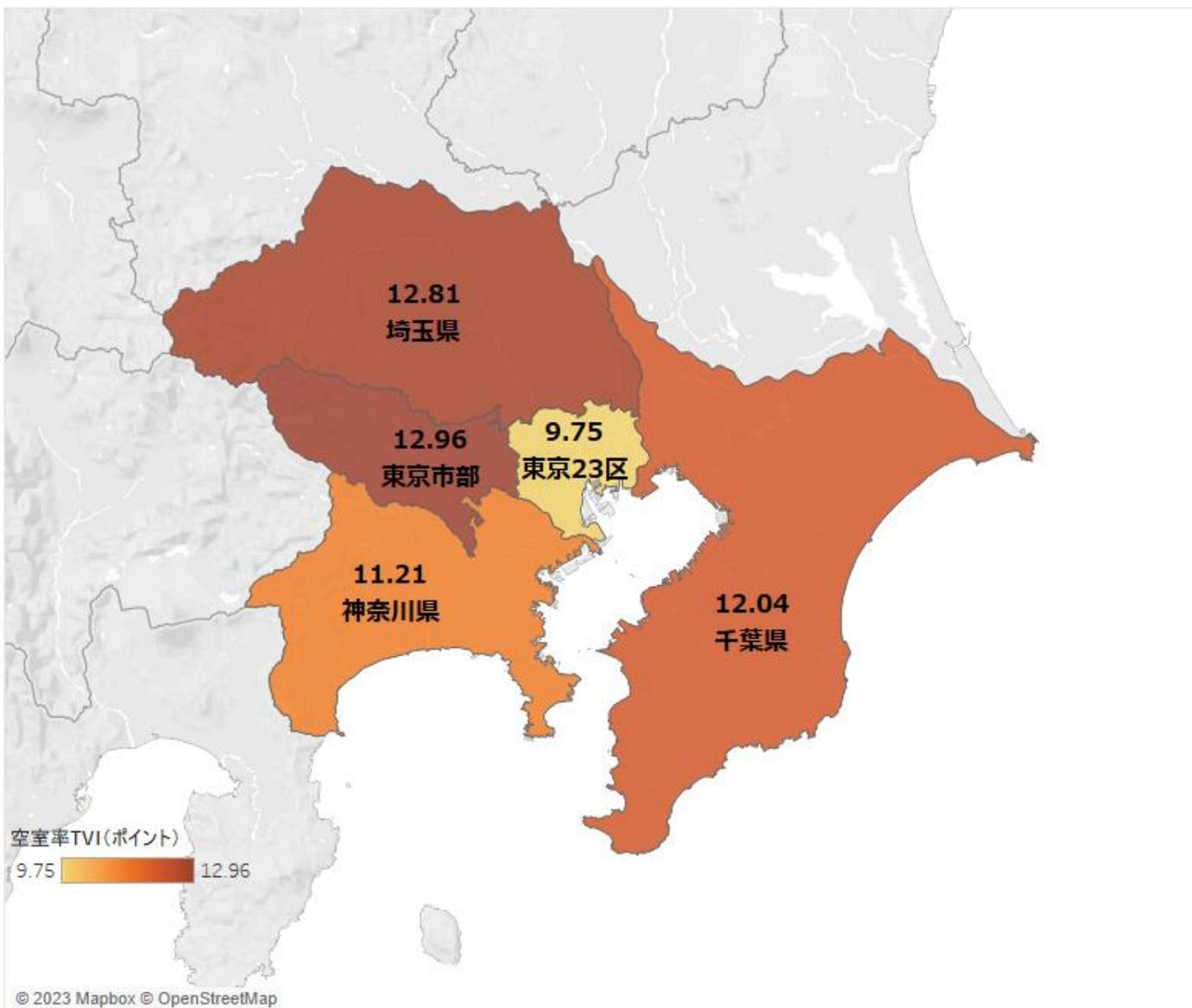


- 2022年9月の空室率は全体的に2021年と比べて低い空室率となっています。
- 特に、東小金井・日野・豊田など西エリアの駅で顕著に空室率が低下しており、西荻窪より東側のエリアでは比較の変動が小さいことが分かります。
- また、主要駅よりもその隣駅で変動が大きい結果となりました。

※使用データ期間：2012年1月～2022年9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)	10.03	9.75 12.96	11.21	12.81	12.04
募集期間(ヵ月)	4.72	4.74 4.64	4.76	4.46	4.63
更新確率(%)	41.44	41.18 42.40	43.08	41.32	42.45
中途解約率(%)	42.88	42.86 43.45	42.57	43.87	42.74
賃料指数 2004年1Q=100	107.70	108.47 107.32	107.16	112.88	114.18

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

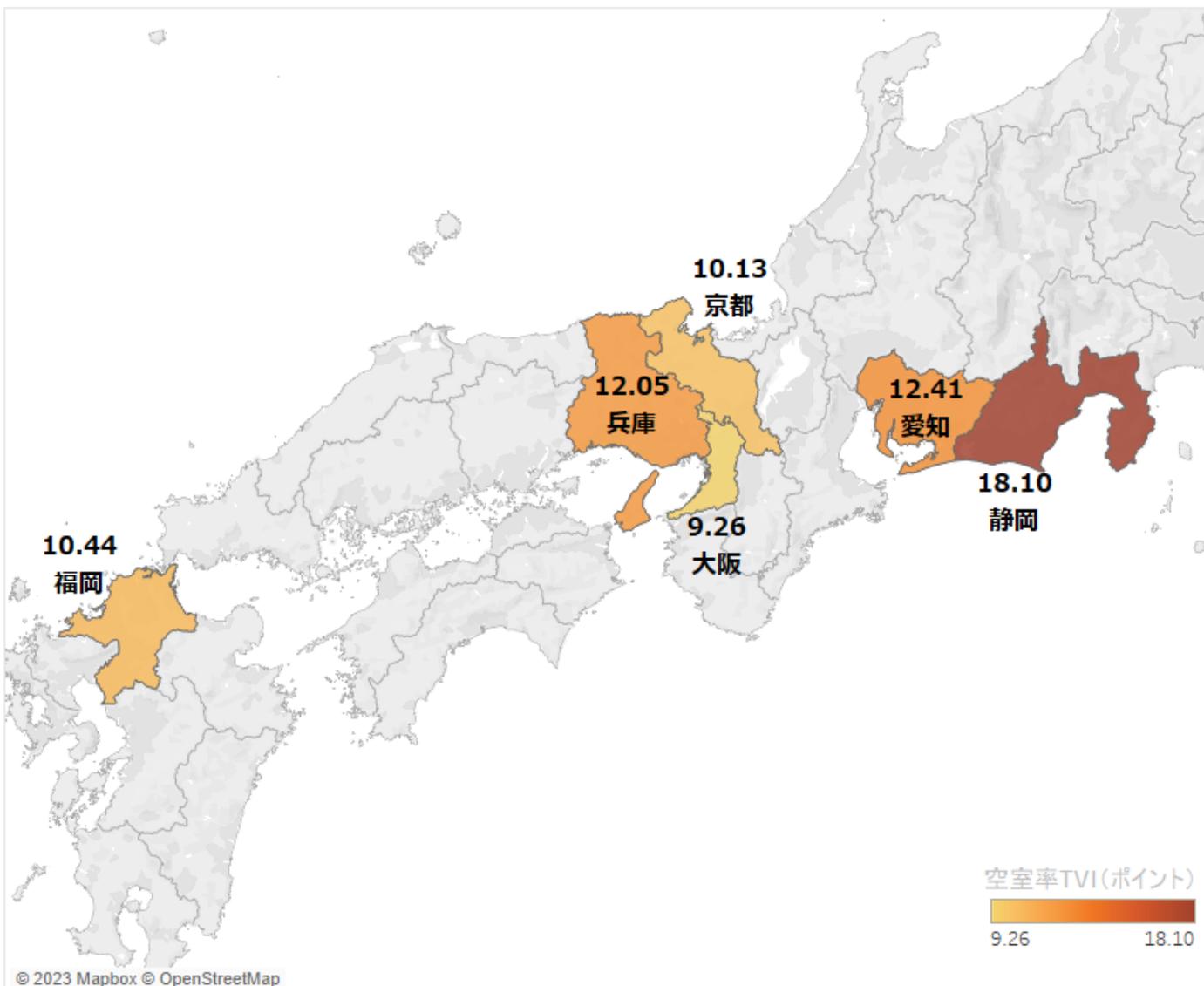
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.26	10.13	12.05	12.41	18.10	10.44
募集期間(ヵ月)	5.14	4.49	5.08	5.60	6.45	4.66
更新確率(%)	44.82	45.51	43.16	43.37	39.54	46.17
中途解約率(%)	42.52	44.05	43.30	45.12	47.16	40.06
資料指数 <small>関西圏:2009年1Q=100 中京圏・福岡県:2010年4Q=100</small>	110.19	110.57	111.35	107.67	104.34	116.63

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】

・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。

分析: 株式会社タス

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)

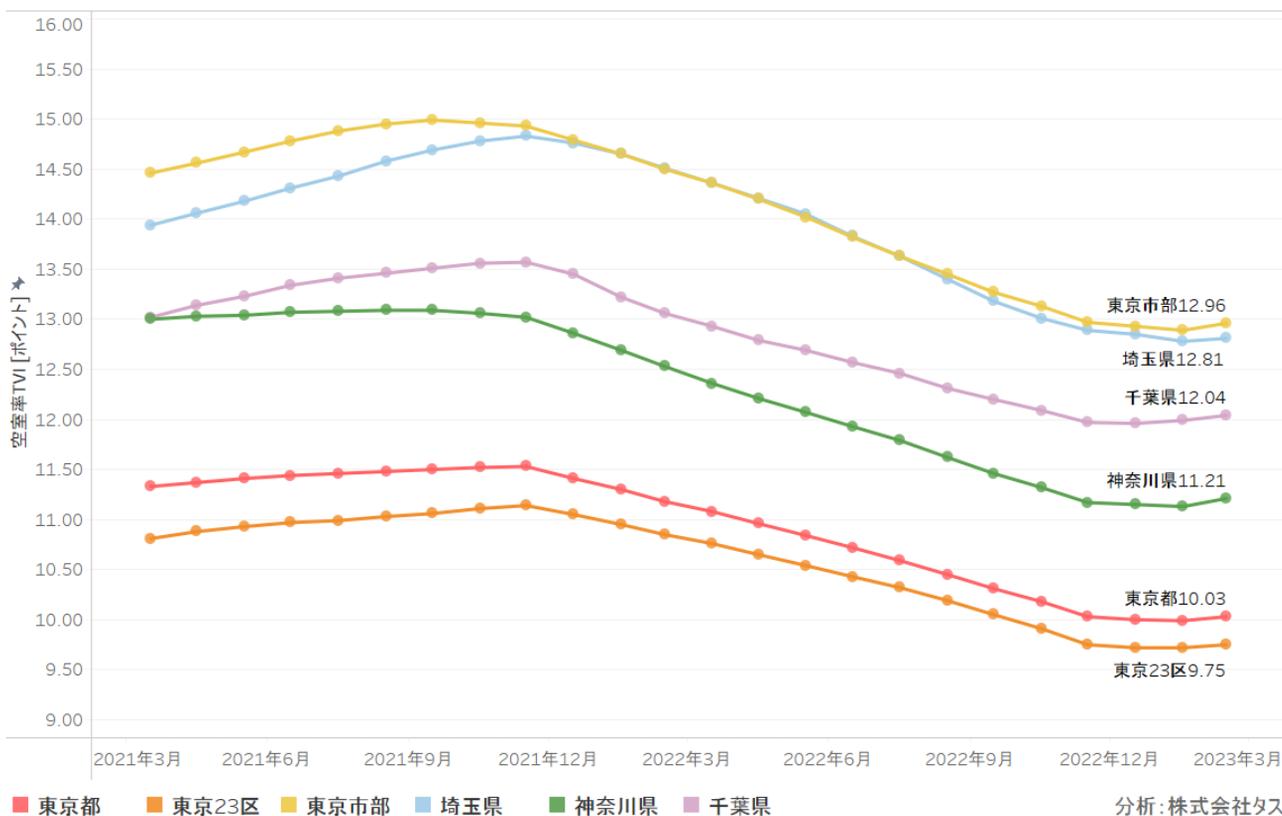
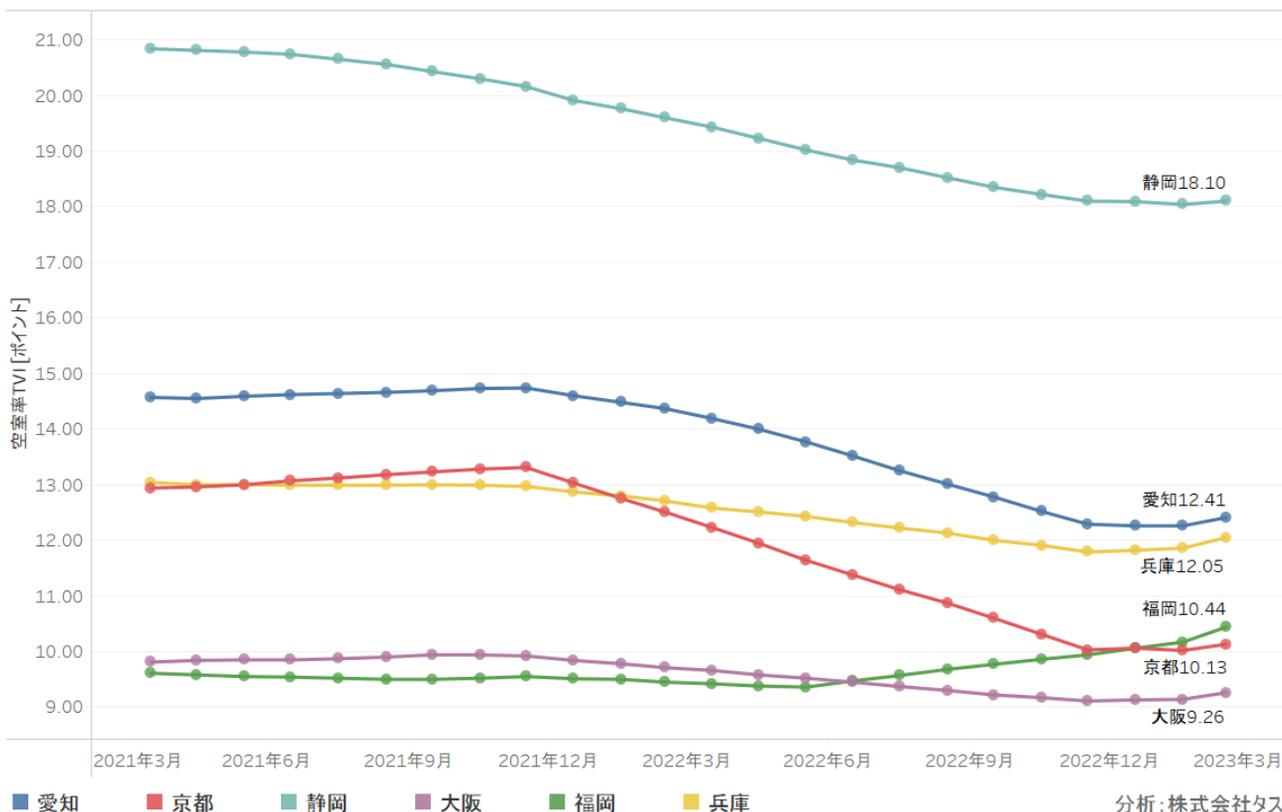


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



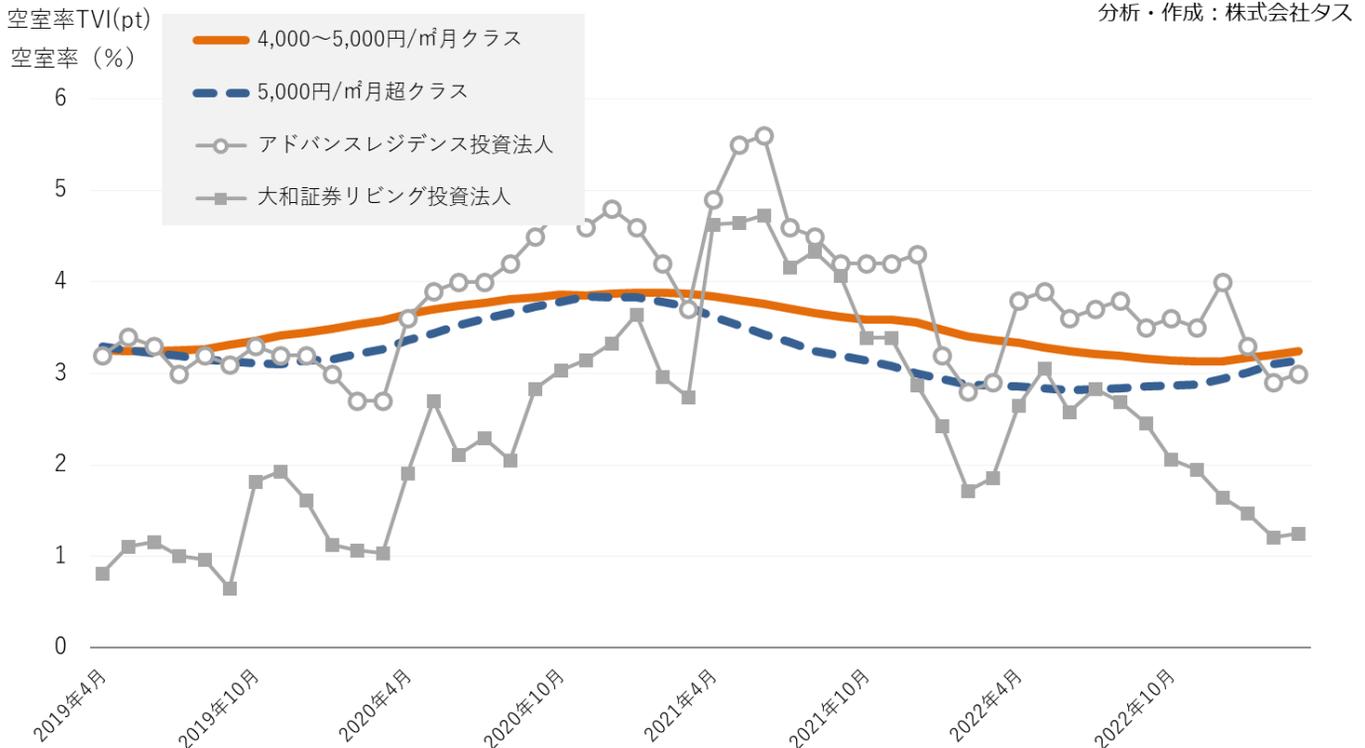
タスでは、賃料の月額 m^2 単価（以下、円/ m^2 月）が4,000円以上かつ専有面積が 40m^2 以上のRC造・SRC造の物件をハイクラス賃貸住宅と定義し、これをさらに「4,000～5,000円/ m^2 月」「5,000円/ m^2 月超」の2クラスに分類して定期的に市場動向を公表しています。高級賃貸住宅としては、ケン不動産投資顧問の「家賃30万円/月以上あるいは専有面積 100m^2 以上」という定義がありますが、5,000円/ m^2 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

図4-1に東京23区の空室率TVI^{※1}の推移とJ-REIT^{※2}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4-1 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4-2に募集期間の推移を示します。

2019年春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。2023年3月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.49カ月、5000円/㎡超クラスが3.3カ月です。

図4-2 東京23区のハイクラス賃貸住宅の募集期間推移

募集期間（ヶ月）

分析：株式会社タス

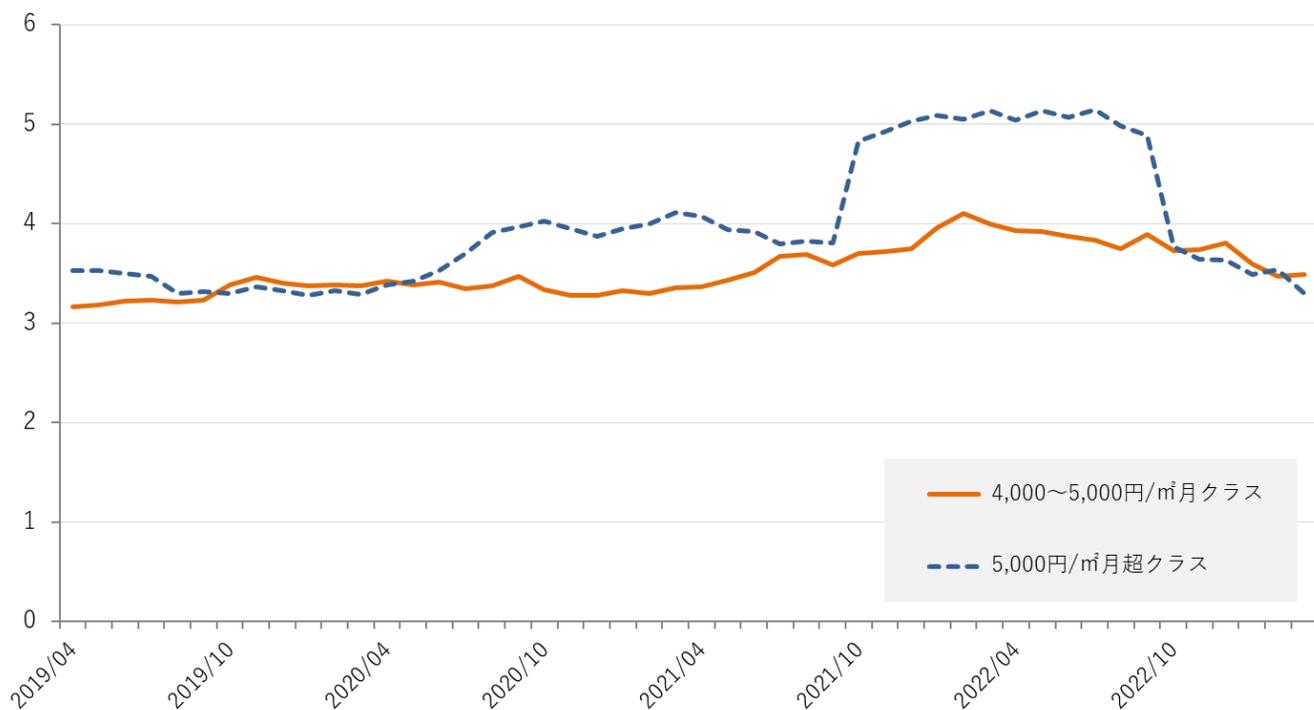


図-3 にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

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2023年第1四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、2019年第2四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。

(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

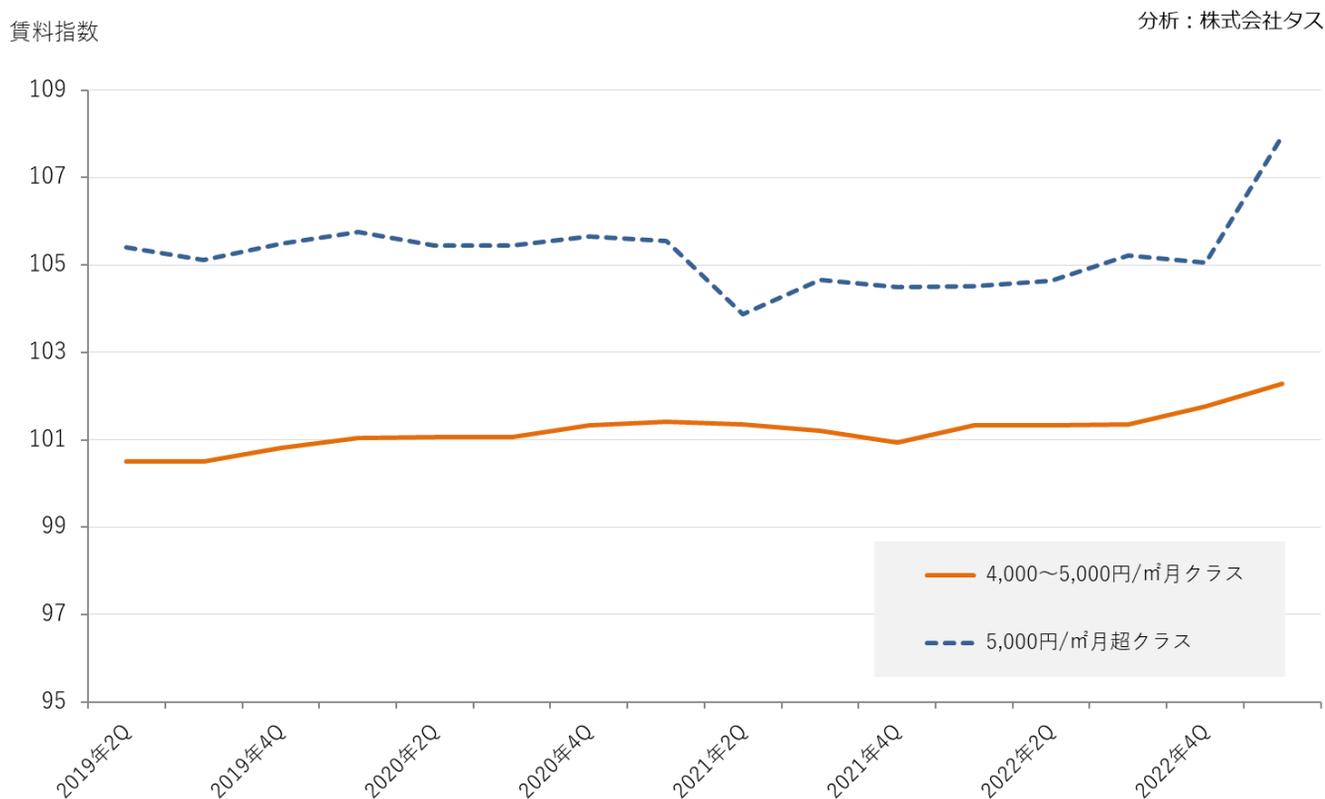
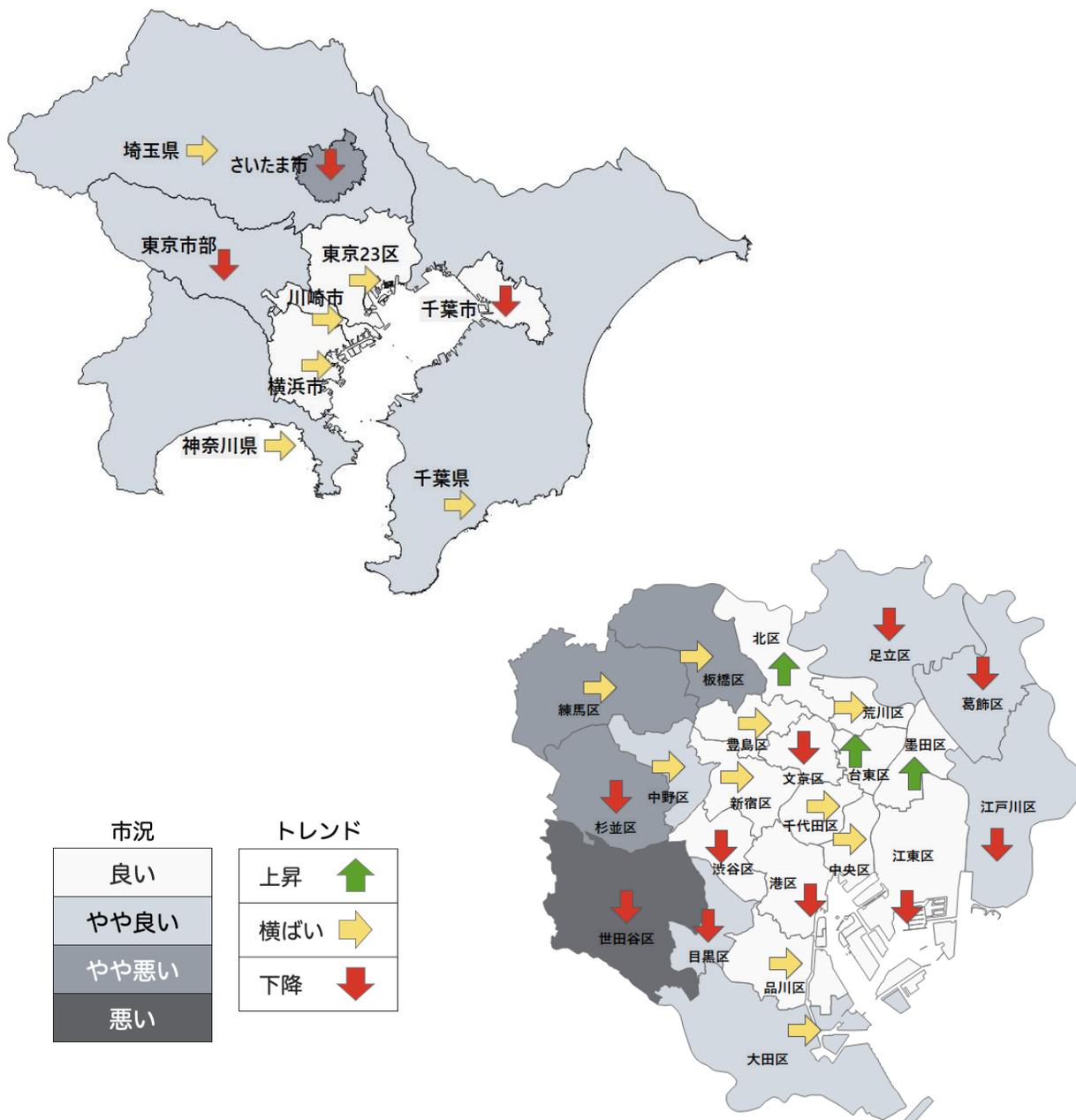


図-4は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2023年第1四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

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-5 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。

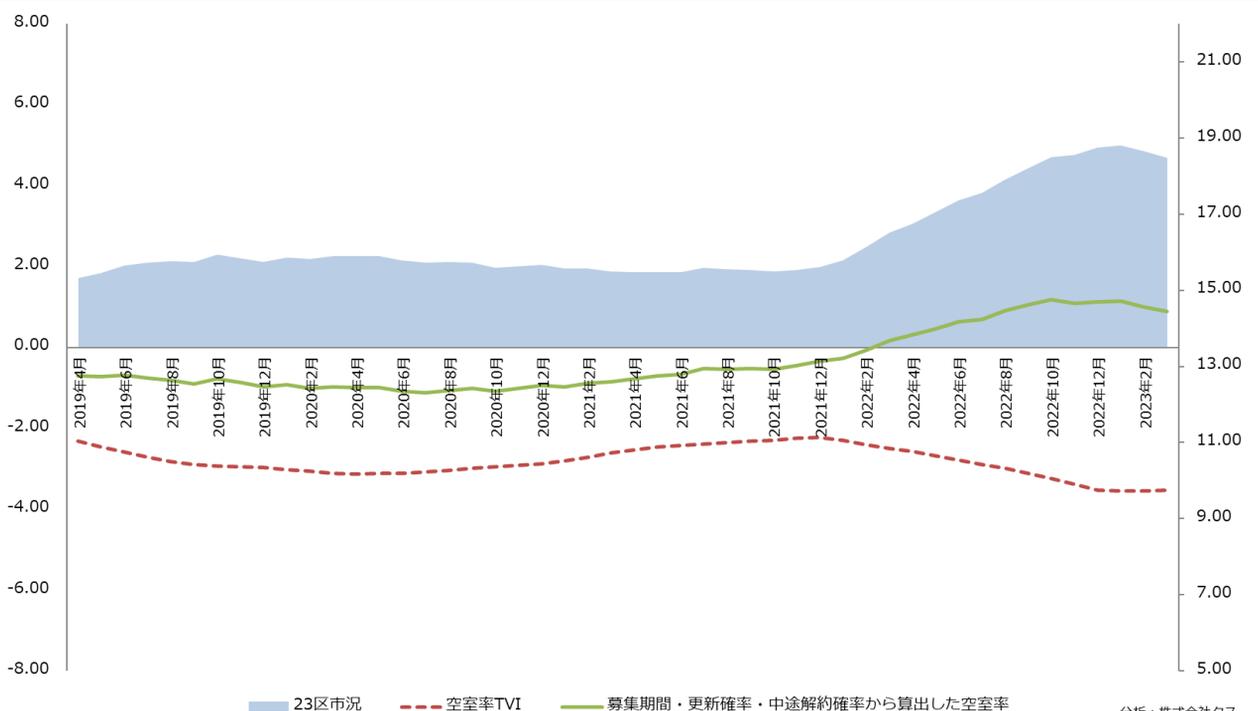
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図・補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

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+4.69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-0.24ですので、トレンドは「横ばい」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

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4月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 築年別TVI 首都圏

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。