



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年7月 (July 2023)

1. 20万円の貸家の面積推移を見てみよう！＜東京23区 vs 東京都下＞
2. 2023年4月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 築年別TVI 首都圏



■サマリー

- ・ 家賃20万円の物件について、東京23区と東京都下(離島除く)の平均面積 (㎡) を比較
- ・ 東京23区は平均面積が緩やかに低下している
- ・ 東京都下は第2回緊急事態宣言以降に平均面積が低下したが、2021年9月以降に上昇し、直近6ヶ月は横ばいに推移

◆はじめに

今回は、家賃を20万円_{※1}に固定して、東京23区と東京都下(離島除く)の平均面積 (㎡) の推移を見ていきます。

コロナ禍を経てテレワークが常態化したことで、「都心の狭い部屋」よりも「郊外の広い部屋」へと需要が変化していますが、供給側はどのように変化しているのでしょうか？

実際の賃貸募集データを用いて分析していきたいと思います。

※1：管理費・共益費込みの家賃が18万円～22万円の物件を20万円の物件としています。

●東京23区と東京都下の平均面積推移

図1では、東京23区と東京都下の平均面積の推移 (2018年1月～2022年9月) を示しています。
赤い実線は東京23区、緑の破線は東京都下を示しており、緊急事態宣言が施行された期間は薄い青色で塗りつぶしています。

また、それぞれの地域について、四分位範囲_{※2}を面で塗りつぶしています。
※2：データの散らばりを表す。データの中央50%部分の範囲 (25%～75%の間のレンジ) 。

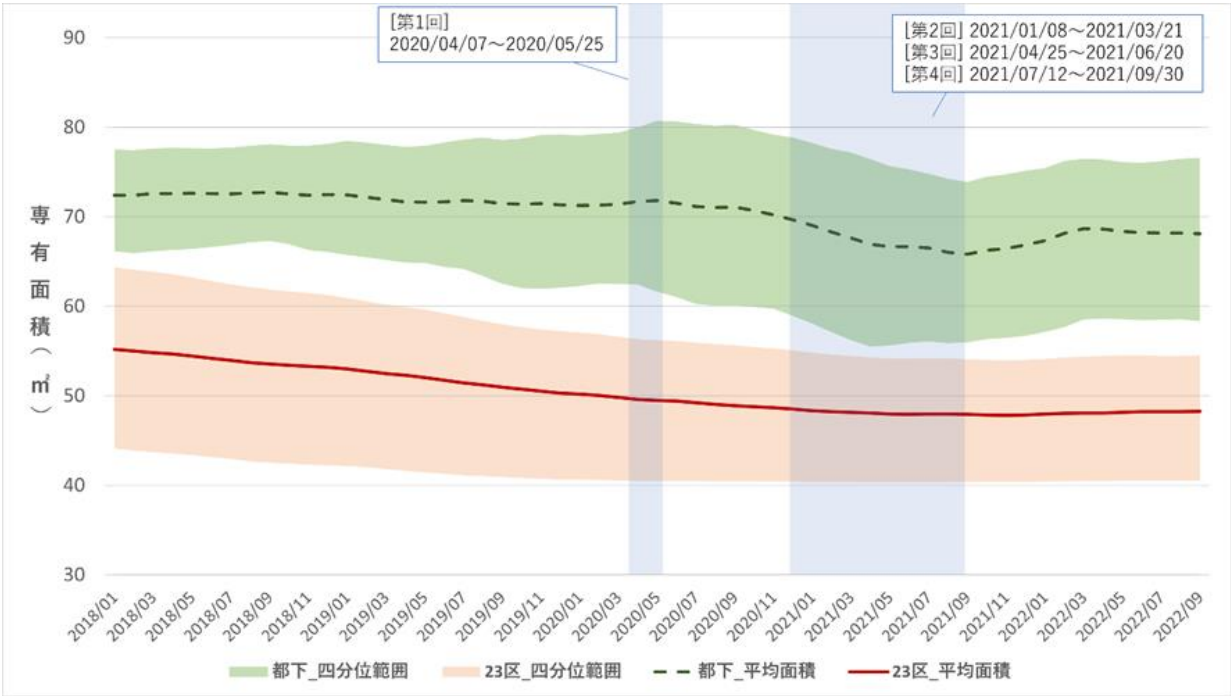


図1 平均専有面積の推移 東京23区 vs 東京都下

この結果をそれぞれの視点で見えていきましょう。

23区

- 平均専有面積は緩やかに**低下**
- 2021年5月～現在で横ばいに推移
- コロナ禍の影響はほとんど見られない
- 四分位範囲はだんだん**狭く**なっている

都下

- 第2回緊急事態宣言以降で平均面積が**低下**
- 宣言終了後には**上昇**、直近6ヶ月は横ばいに推移
- コロナ禍の影響は大きくない
- 四分位範囲はだんだん**広く**なっている

23区のグラフを見ると、2021年5月で低下から横ばいに切り替わっています。このことから、「それまでは同じ家賃でより狭い部屋を募集できていたのが、2021年5月で下げ止まった」という可能性が推察できます。

一方で都下のグラフでは、コロナ禍で23区と同様の傾向が見られましたが、宣言明けには元の水準に回帰しています。

今回の分析では、家賃20万円のすべての賃貸物件を対象としました。

しかし、募集供給ではなく新築供給に着眼した方が、より詳細な影響を把握できるかもしれません。また、世帯構成別に分析した方が世帯ごとの“住む場所選び”の実態をつかめるかもしれません。これらの課題は次回以降のコラムでご紹介していこうと思います。

●四分位範囲の深掘り

さて、ここからは四分位範囲を使ってデータの散らばり具合の推移について、少し深掘りしてみたいと思います。

図1に描画されている四分位範囲に目を向けてみると、そのレンジの傾向に23区と都下で差があることが分かります。

23区では、コロナ以前～2022年9月までレンジが少しずつ狭くなっています。しかしその一方で、都下の四分位範囲はだんだんと広がっています。

この現象を深掘りするために図2を見てみましょう。

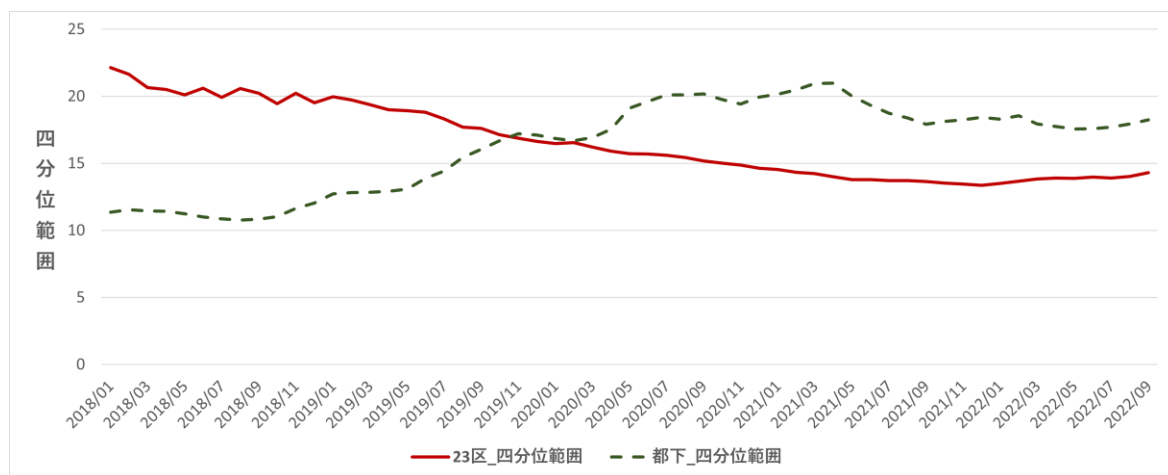


図2 四分位範囲の推移

図2では、数値化した23区と都下の四分位範囲の推移を比較しています。

このグラフから、2019年11月を起点として23区と都下の四分位範囲（つまり、データの散らばり具合）が逆転しており、さらにその後2020年4月頃から乖離していく様子が分かります。

また、図3には四分位範囲だけでなく、最小値と最大値の推移も併せて示されています。

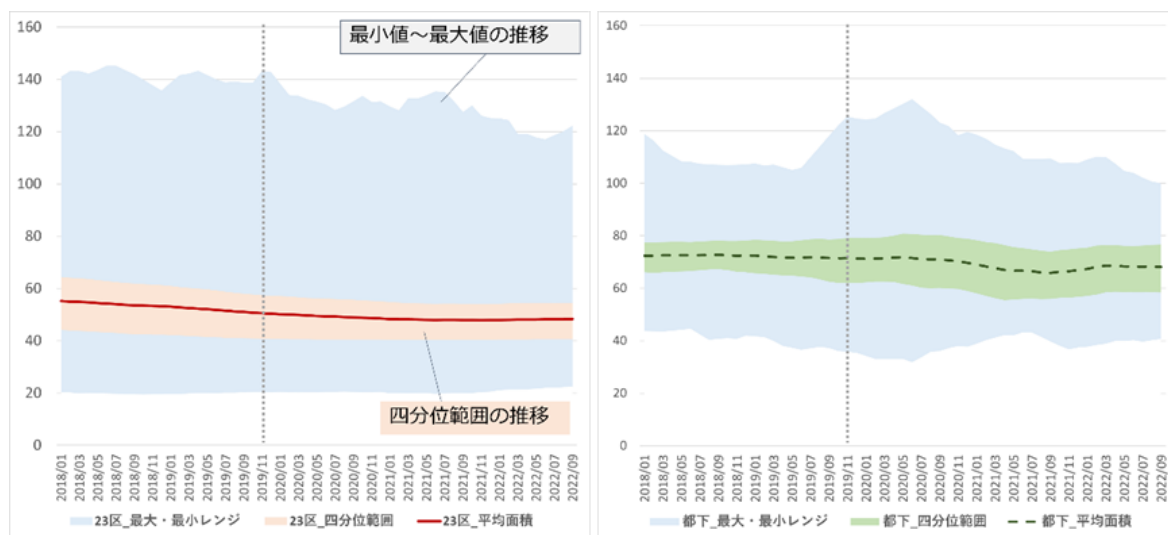


図3 最小値～最大値のレンジ推移

ここでは左側に23区、右側に都下を並べています。

見比べてみると、「四分位範囲が広い都下よりも、23区の方が最小値～最大値のレンジが広い」ということが分かりました。

どうしてでしょうか？

ここで、2022年9月時点で切り取ったヒストグラムを見てみましょう。（図4）

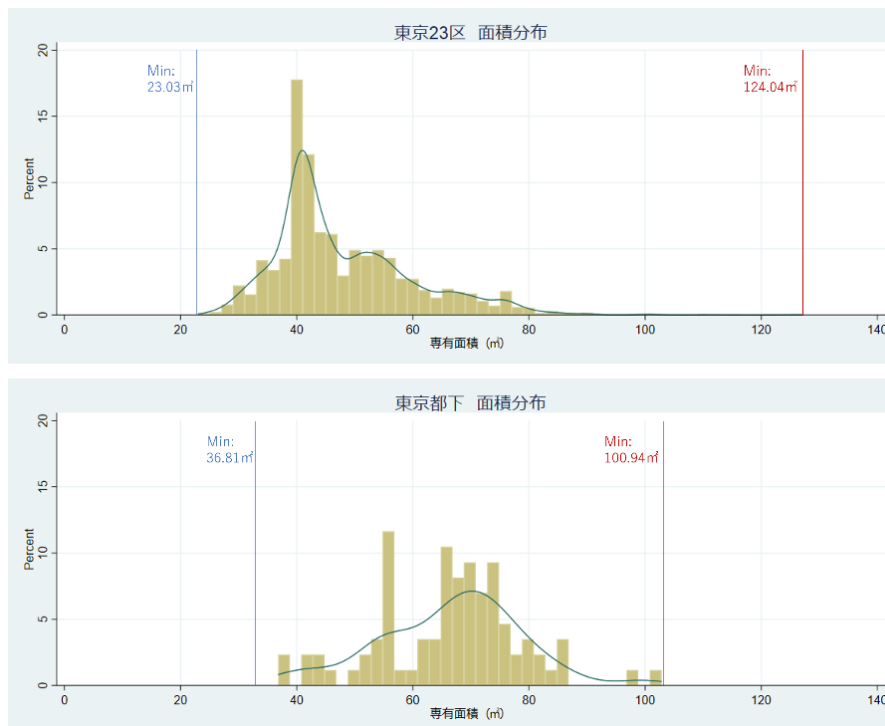


図4 2022年9月時点のデータ分布

これまでの結果通り、「最小値～最大値のレンジは23区が広い」ということは図4からも分かります。

ここからさらに図4から読み取れるのは、「ヒストグラムのとがり具合（尖度）の違い」です。23区は40㎡付近でヒストグラムが鋭くなっている一方、都下では50㎡～75㎡付近全体が同程度尖ったヒストグラムになっています。

つまり、23区では40㎡付近の“狭い区間”にデータの中央50%部分が存在していて、都下ではその50%のデータが23区より広い50㎡～75㎡付近に散らばっているということです。

この分布傾向の差が、図3のような結果を生んでいたということになります。

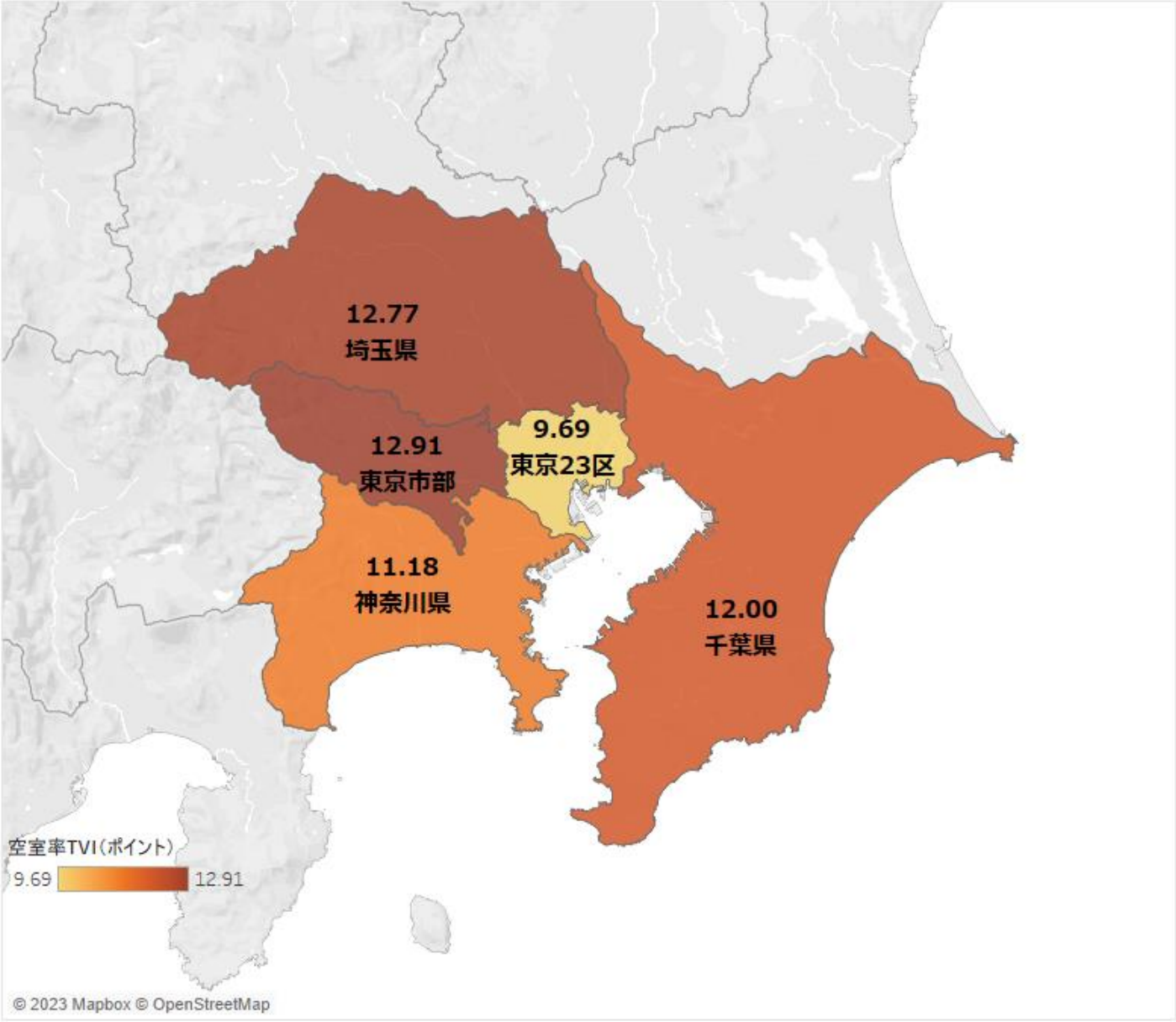
◆おわりに

今回は四分位範囲を用いてデータの性質を紐解いてみました。しかし、データをどのように表現するかによって、用いるべき指標は異なります。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、それぞれのデータに即した利活用・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。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.69	12.91	9.98	11.18	12.77	12.00
募集期間(ヵ月)	4.73	4.54	4.70	4.76	4.48	4.57
中途解約確率(%)	40.80	42.88	41.19	43.56	41.60	42.51
更新確率(%)	42.93	42.47	42.79	42.15	43.11	43.09

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】

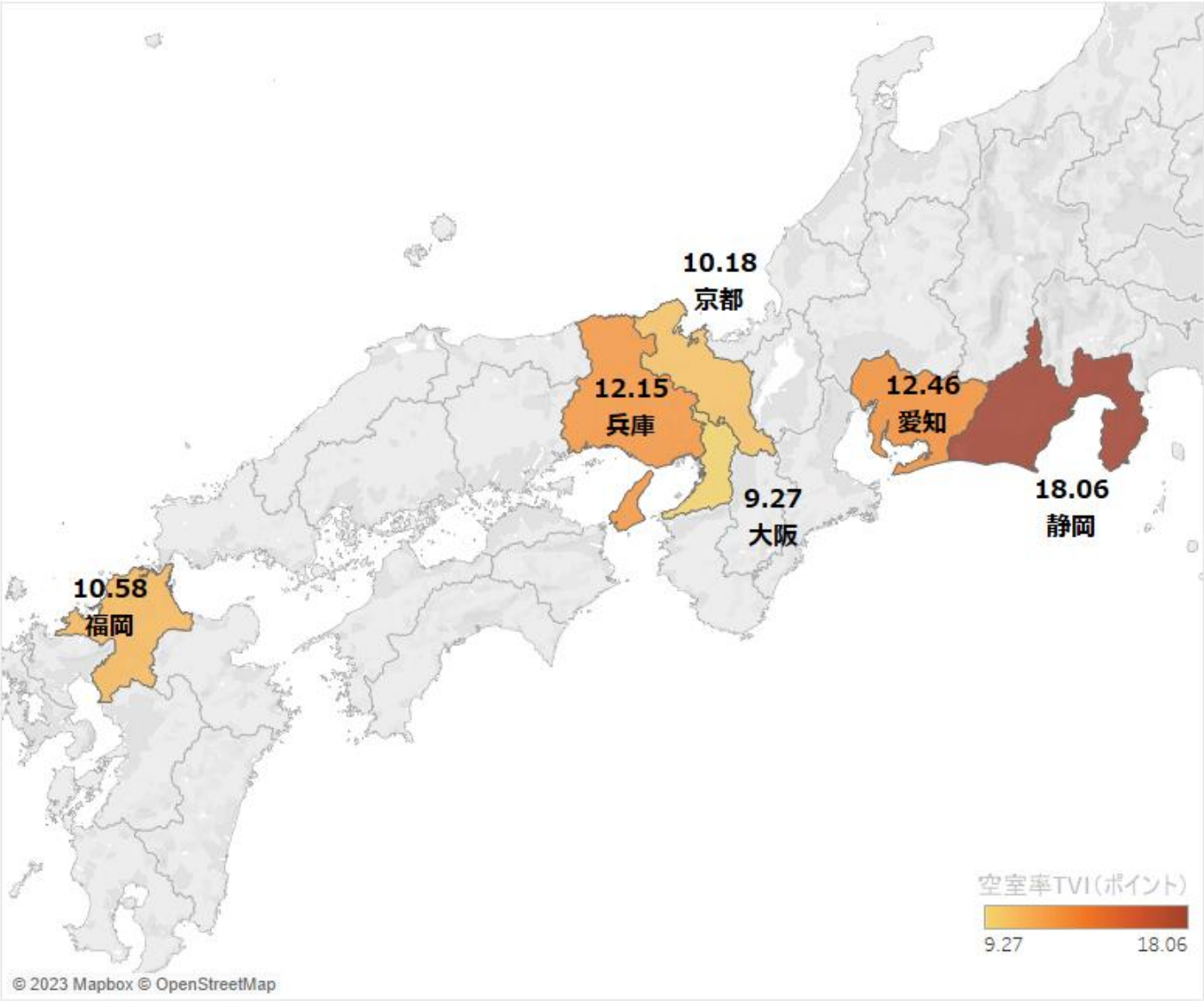
分析：株式会社タス

・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)	9.27	10.18	12.15	12.46	18.06	10.58
募集期間(ヵ月)	5.20	4.41	5.08	5.48	6.41	4.61
中途解約確率(%)	45.49	44.78	44.43	43.49	38.78	46.19
更新確率(%)	41.03	45.57	42.01	44.49	46.94	39.65

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)

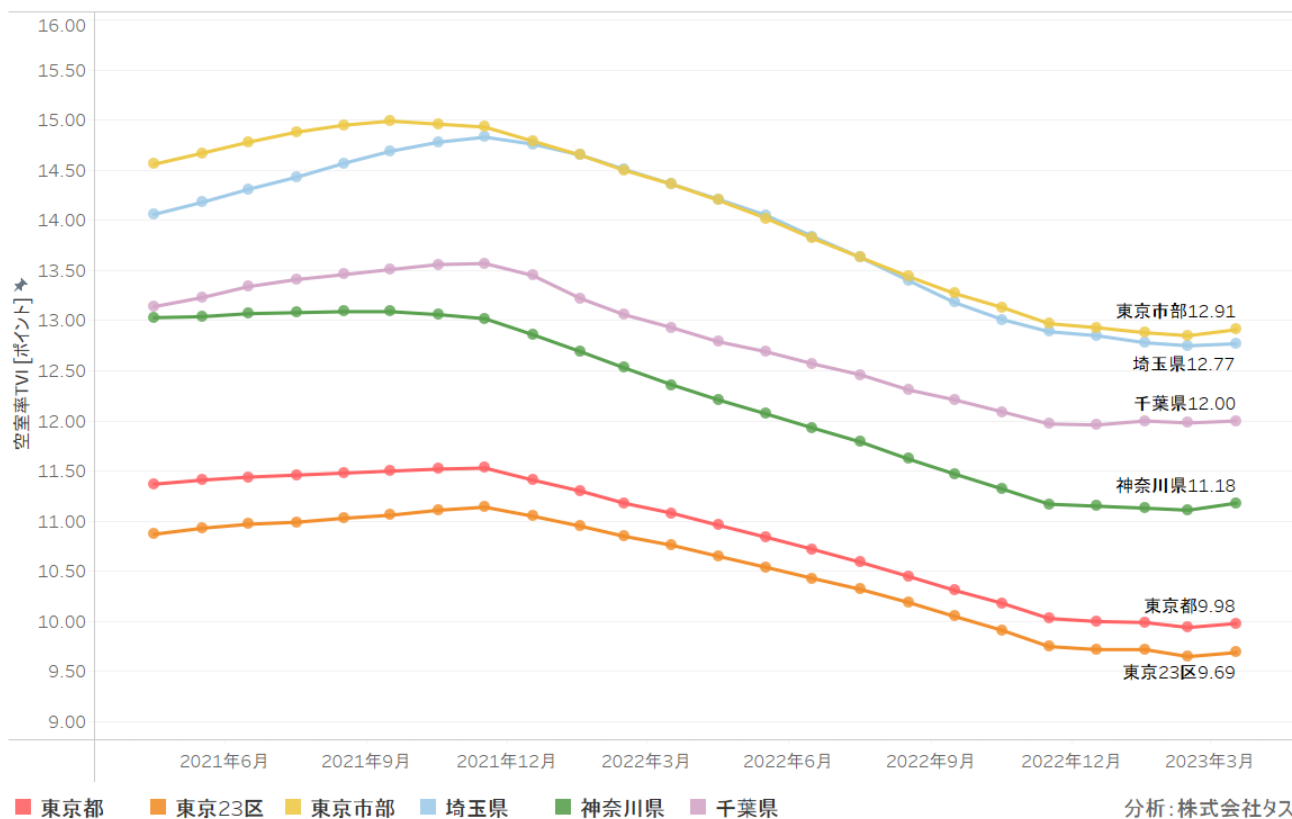
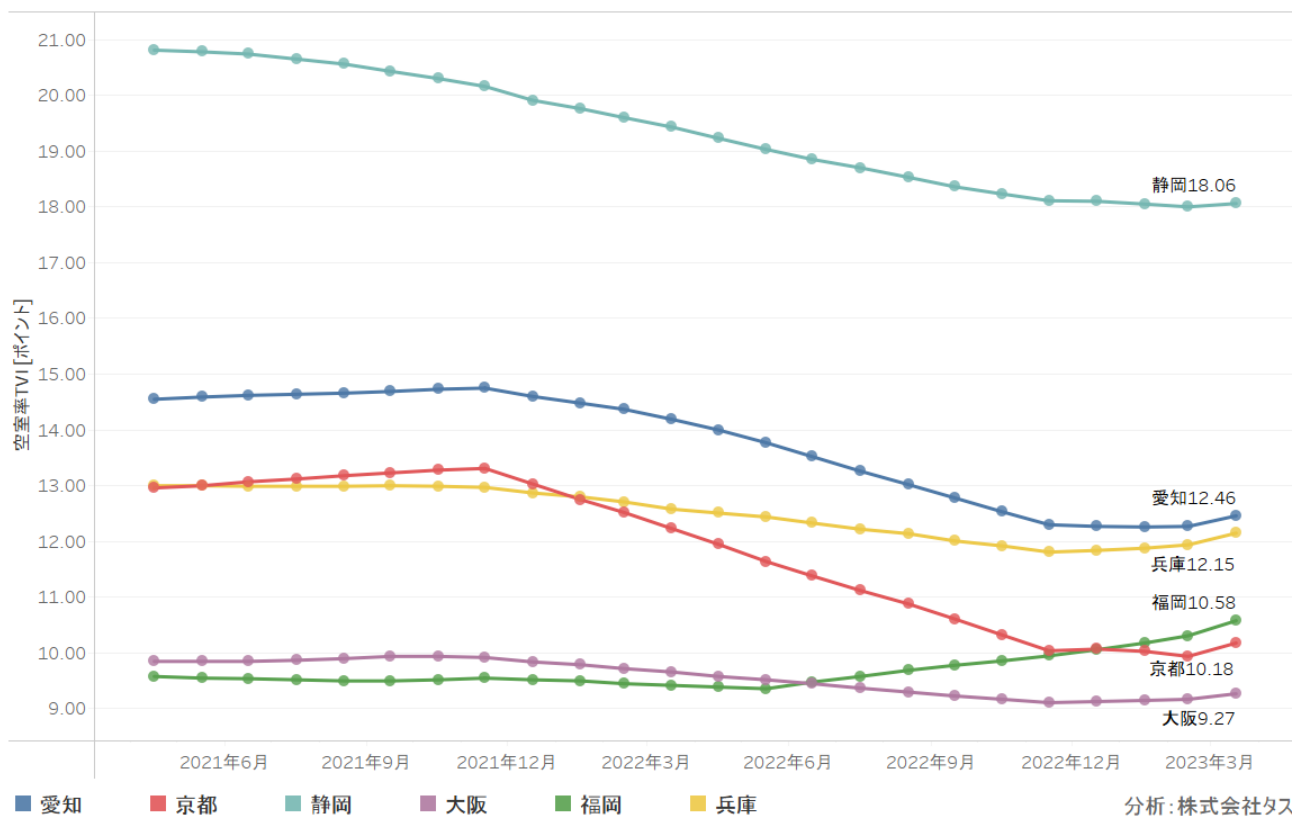


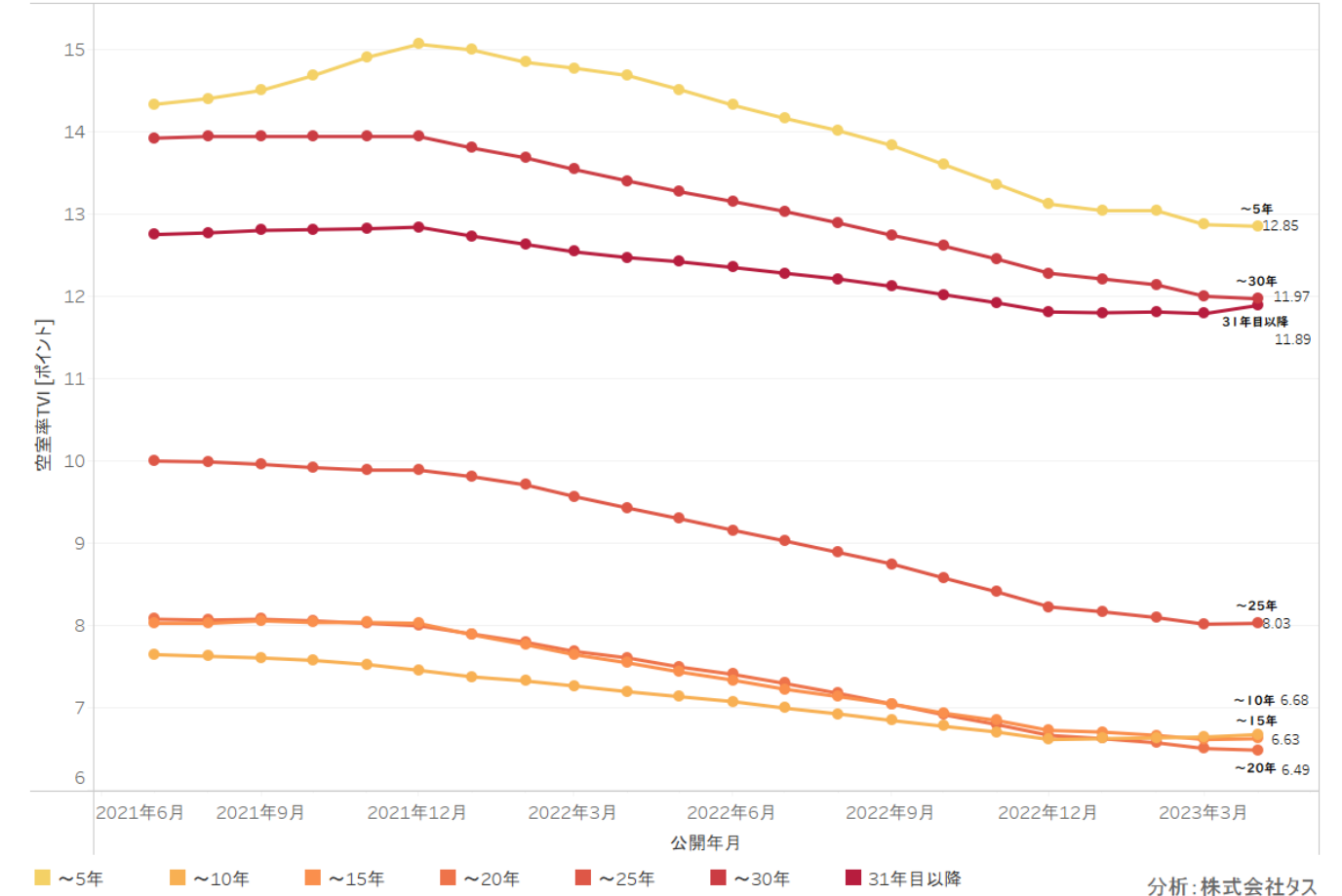
図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	東京都			埼玉	神奈川	千葉
	全域	23区	市部			
～5年	12.53%	12.85%	13.59%	15.94%	14.47%	16.53%
～10年	6.74%	6.68%	9.38%	10.30%	9.81%	9.67%
～15年	6.91%	6.63%	10.89%	12.50%	9.77%	10.52%
～20年	6.91%	6.49%	12.08%	14.32%	9.58%	10.46%
～25年	8.40%	8.03%	11.10%	11.13%	8.86%	9.06%
～30年	12.50%	11.97%	13.60%	11.74%	11.35%	12.78%
31年目以降	12.21%	11.89%	14.05%	12.69%	11.75%	12.32%

最新時点（2023年4月）

図 4－1 築年別空室率TVI推移（東京23区）



分析：株式会社タス

図4-2 築年別空室率TVI推移 (東京市部)

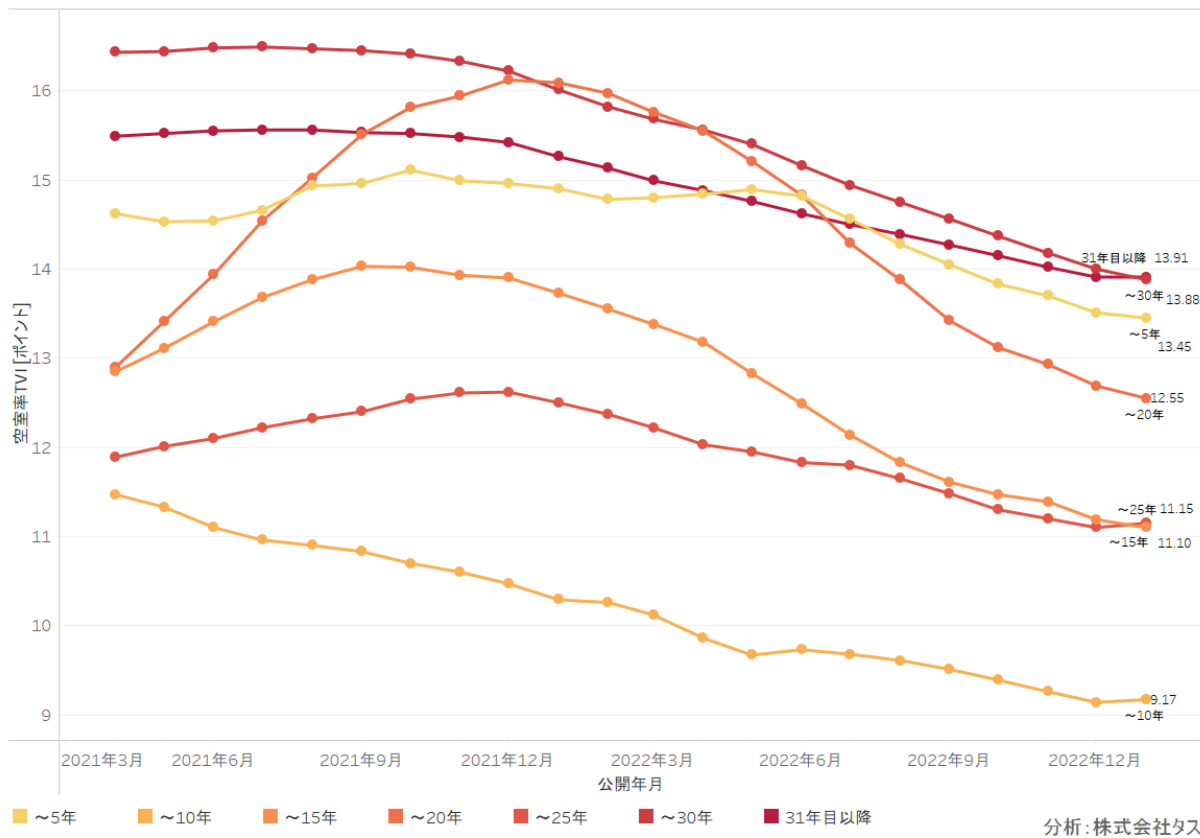


図4-3 築年別空室率TVI推移 (神奈川県)

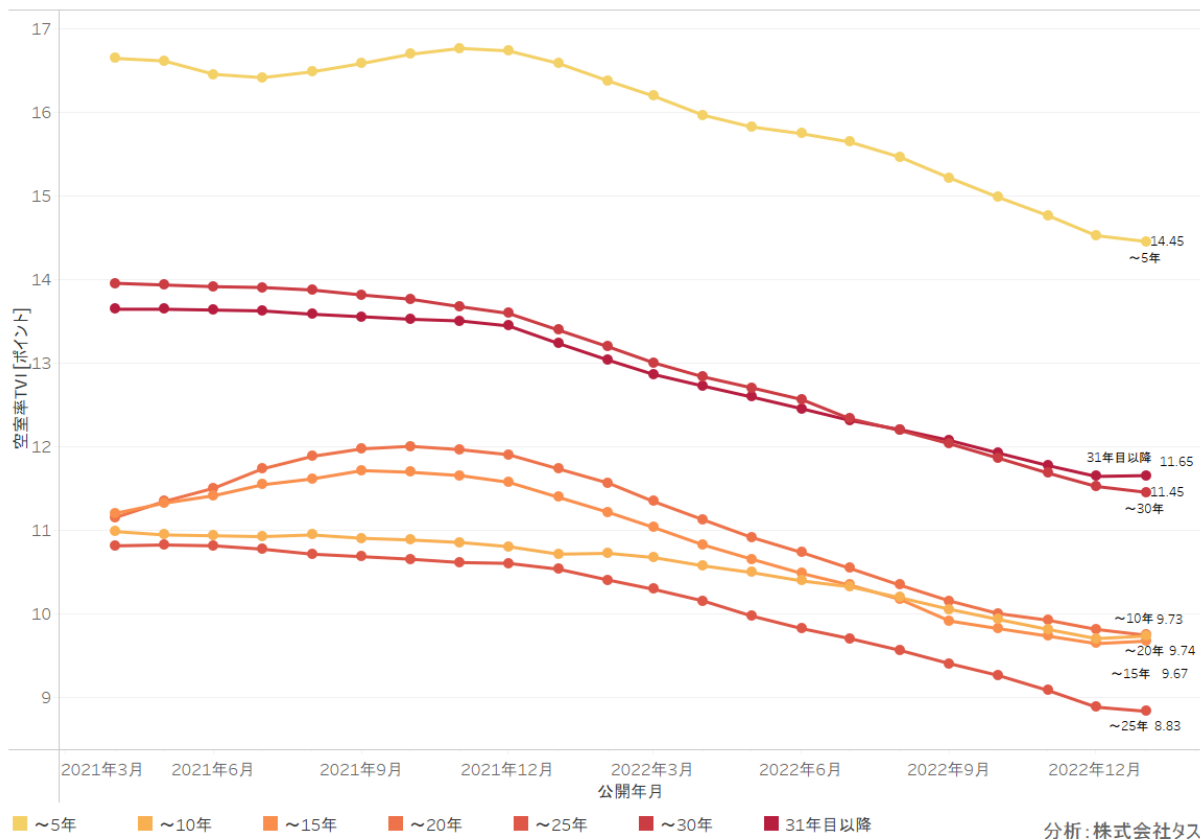


図4-4 築年別空室率TVI推移 (千葉県)

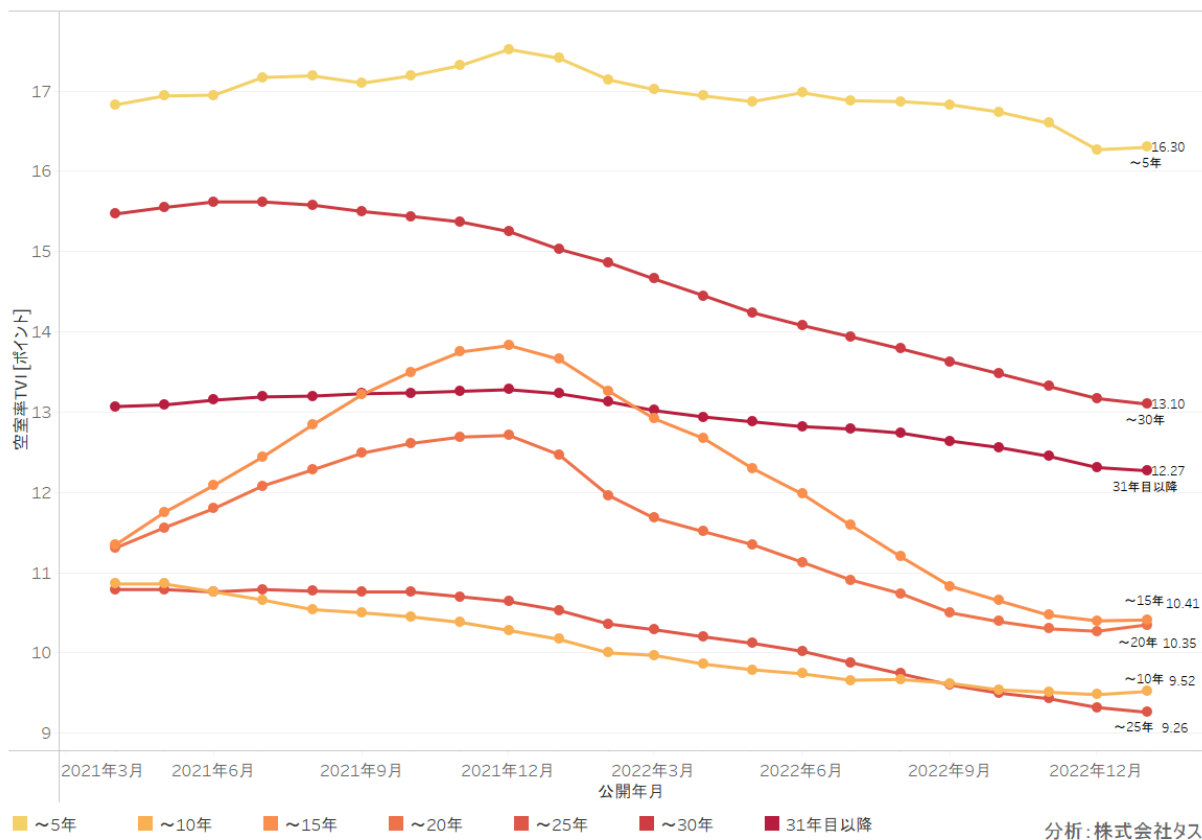
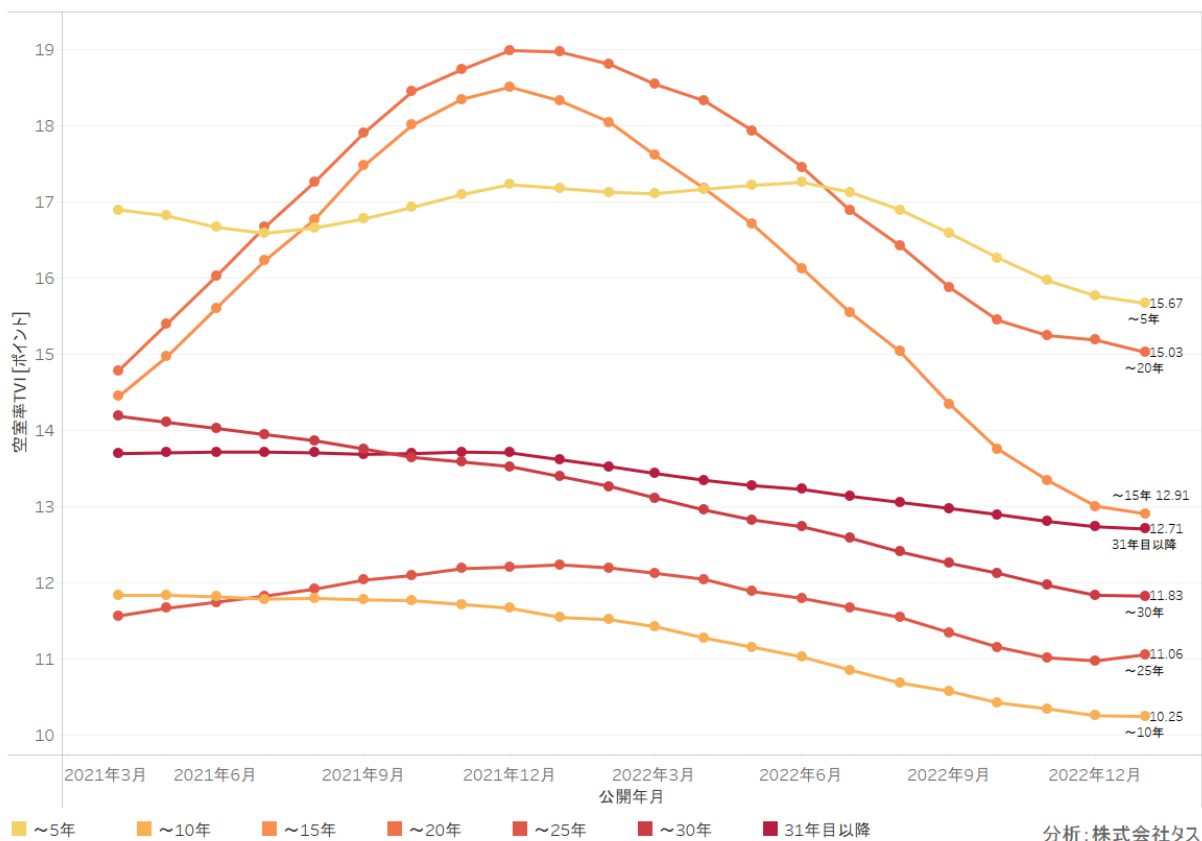


図4-5 築年別空室率TVI推移 (埼玉県)



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。

TVI = 空室のサンプリング

= Σ 募集戸数

÷

ストックのサンプリング

= Σ 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。

募集期間

=

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5月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 築年別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	3LDK
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	



0001	00 0	000	0 0	00	0 00
0002	00 0	000	0 0	00	0 00
0003	00 0	000	0 0	00	0 00
0004	00 0	000	0 0	00	0 00
0005	00 0	000	0 0	00	0 00
0006	00 0	000	0 0	00	0 00
0007	00 0	000	0 0	00	0 00
0008	00 0	000	0 0	00	0 00
0009	00 0	000	0 0	00	0 00
0010	00 0	000	0 0	00	0 00
0011	00 0	000	0 0	00	0 00
0012	00 0	000	0 0	00	0 00
0013	00 0	000	0 0	00	0 00
0014	00 0	000	0 0	00	0 00
0015	00 0	000	0 0	00	0 00
0016	00 0	000	0 0	00	0 00
0017	00 0	000	0 0	00	0 00
0018	00 0	000	0 0	00	0 00
0019	00 0	000	0 0	00	0 00
0020	00 0	000	0 0	00	0 00
0021	00 0	000	0 0	00	0 00
0022	00 0	000	0 0	00	0 00
0023	00 0	000	0 0	00	0 00
0024	00 0	000	0 0	00	0 00
0025	00 0	000	0 0	00	0 00
0026	00 0	000	0 0	00	0 00
0027	00 0	000	0 0	00	0 00
0028	00 0	000	0 0	00	0 00
0029	00 0	000	0 0	00	0 00
0030	00 0	000	0 0	00	0 00
0031	00 0	000	0 0	00	0 00
0032	00 0	000	0 0	00	0 00
0033	00 0	000	0 0	00	0 00
0034	00 0	000	0 0	00	0 00
0035	00 0	000	0 0	00	0 00
0036	00 0	000	0 0	00	0 00
0037	00 0	000	0 0	00	0 00
0038	00 0	000	0 0	00	0 00
0039	00 0	000	0 0	00	0 00
0040	00 0	000	0 0	00	0 00
0041	00 0	000	0 0	00	0 00
0042	00 0	000	0 0	00	0 00
0043	00 0	000	0 0	00	0 00
0044	00 0	000	0 0	00	0 00
0045	00 0	000	0 0	00	0 00
0046	00 0	000	0 0	00	0 00
0047	00 0	000	0 0	00	0 00
0048	00 0	000	0 0	00	0 00
0049	00 0	000	0 0	00	0 00
0050	00 0	000	0 0	00	0 00
0051	00 0	000	0 0	00	0 00
0052	00 0	000	0 0	00	0 00
0053	00 0	000	0 0	00	0 00
0054	00 0	000	0 0	00	0 00
0055	00 0	000	0 0	00	0 00
0056	00 0	000	0 0	00	0 00
0057	00 0	000	0 0	00	0 00
0058	00 0	000	0 0	00	0 00
0059	00 0	000	0 0	00	0 00
0060	00 0	000	0 0	00	0 00
0061	00 0	000	0 0	00	0 00
0062	00 0	000	0 0	00	0 00
0063	00 0	000	0 0	00	0 00
0064	00 0	000	0 0	00	0 00
0065	00 0	000	0 0	00	0 00
0066	00 0	000	0 0	00	0 00
0067	00 0	000	0 0	00	0 00
0068	00 0	000	0 0	00	0 00
0069	00 0	000	0 0	00	0 00
0070	00 0	000	0 0	00	0 00
0071	00 0	000	0 0	00	0 00
0072	00 0	000	0 0	00	0 00
0073	00 0	000	0 0	00	0 00
0074	00 0	000	0 0	00	0 00
0075	00 0	000	0 0	00	0 00
0076	00 0	000	0 0	00	0 00
0077	00 0	000	0 0	00	0 00
0078	00 0	000	0 0	00	0 00
0079	00 0	000	0 0	00	0 00
0080	00 0	000	0 0	00	0 00
0081	00 0	000	0 0	00	0 00
0082	00 0	000	0 0	00	0 00
0083	00 0	000	0 0	00	0 00
0084	00 0	000	0 0	00	0 00
0085	00 0	000	0 0	00	0 00
0086	00 0	000	0 0	00	0 00
0087	00 0	000	0 0	00	0 00
0088	00 0	000	0 0	00	0 00
0089	00 0	000	0 0	00	0 00
0090	00 0	000	0 0	00	0 00
0091	00 0	000	0 0	00	0 00
0092	00 0	000	0 0	00	0 00
0093	00 0	000	0 0	00	0 00
0094	00 0	000	0 0	00	0 00
0095	00 0	000	0 0	00	0 00
0096	00 0	000	0 0	00	0 00
0097	00 0	000	0 0	00	0 00
0098	00 0	000	0 0	00	0 00
0099	00 0	000	0 0	00	0 00
0100	00 0	000	0 0	00	0 00

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しての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。

作成



株式会社タス

分析協力

筑波大学 不動産・空間計量研究室