



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年8月 (August 2023)



1. タス・メタバース
2. 2023年5月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 築年別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

■Summary

- メタバースとは？
- タス・メタバースへようこそ
- タネあかし

◆メタバースとは？

メタバースは、インターネット上の仮想空間であり、利用者はアバターを操作して他者と交流するほか、仮想空間上での商品購入などの試験的なサービスも行われている。技術の進展とサービス開発によって、メタバースの世界市場は2021年に4兆2,640億円だったものが2030年には78兆8,705億円まで拡大すると予想されている。（令和4年 情報通信白書より）

フェイスブック社が2021年に「メタ」と改称したように、メタバースは今後大きな成長が見込まれる分野です。不動産テックのプレイヤーにおいても、オンライン内見をはじめとして現実空間と仮想空間を活用したビジネスは広がりを見せています。今回は、時代の最先端！？不動産評価とメタバースの世界「タス・メタバース」（注1）の旅に出かけましょう。

◆タス・メタバースへようこそ

タス・メタバースの世界では、空を飛ぶことも自由自在。東京都文京区西片一丁目付近を飛んでいるあなたは、特殊なゴーグルをかけることで街中の不動産の推定価格が見えてきました（図1）。道路上に矢印で浮かび上がっているのは、タスの土地建物評価で用いられている相続税路線価です。地価が高いエリア、建物も含めた不動産価格が高いエリアなど、この街には様々な表情があるようです。

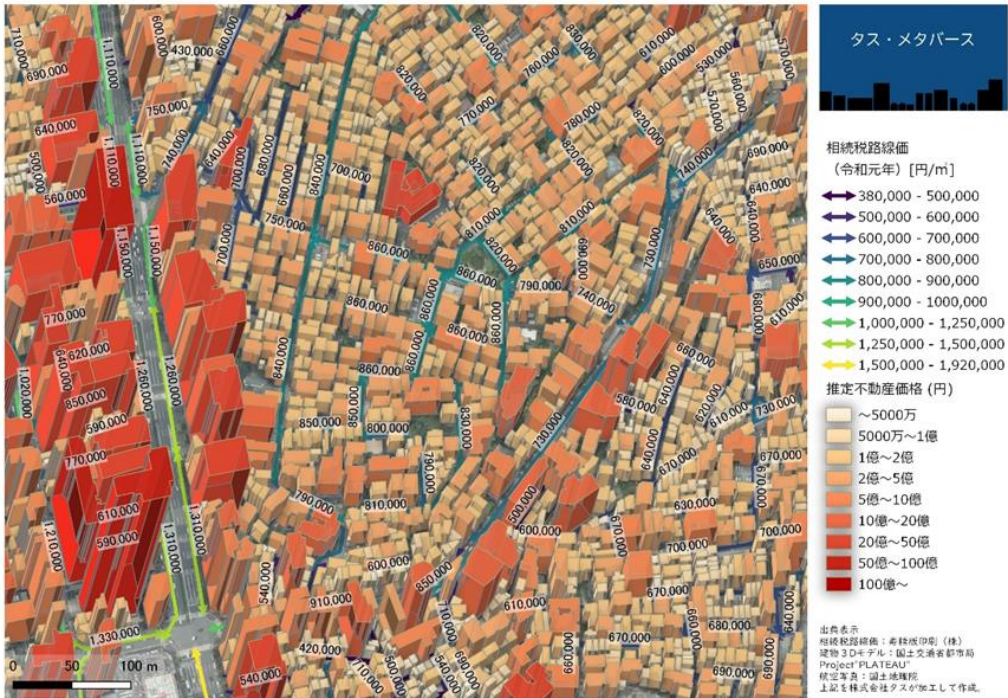


図1 タス・メタバース 上空からの風景

より詳しく知りたいと思ったあなたは、もう少し高度を下げて、地表に近づいてみることにしました（図2）。高台にある建物、大通り沿いの建物など、それぞれの個性が見えてきます。よく見ると、一つひとつの不動産に値札が付いています。なんて明朗会計なんでしょう！ 地表に近づいた分、相続税路線価一歩一本の価格も良く見えてきました。

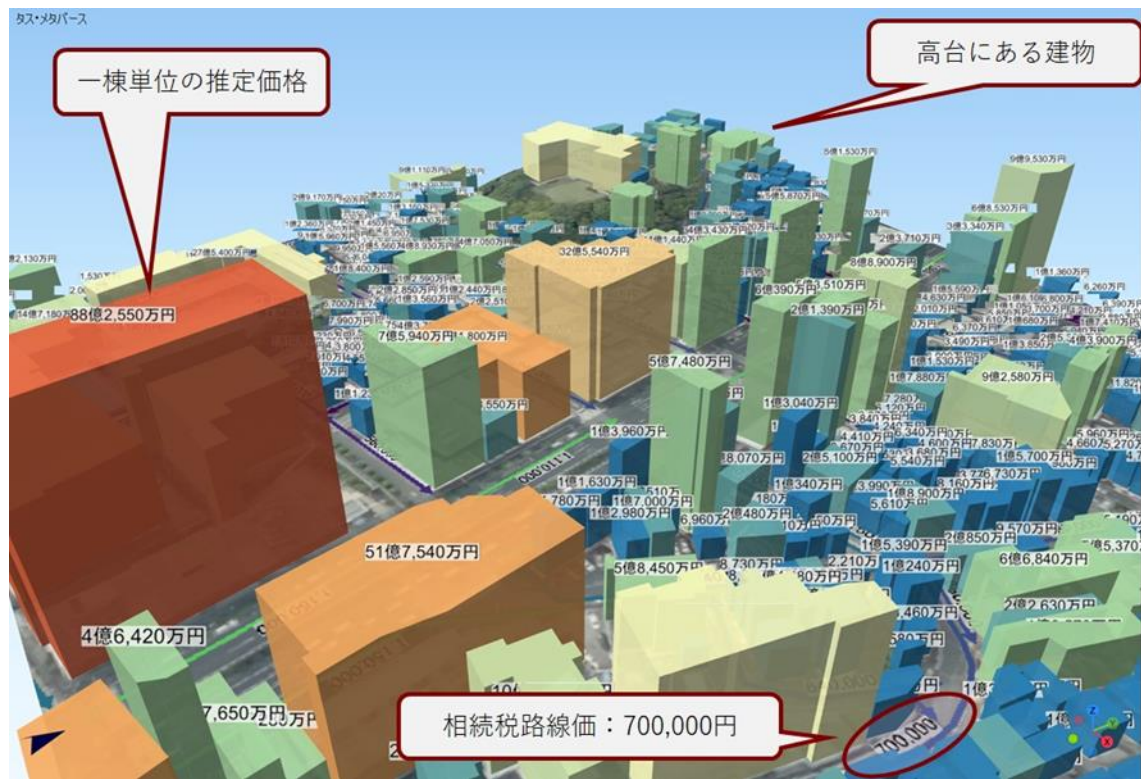


図2 タス・メタバース 地表付近の風景

◆タネあかし

さて、今回の試みはどのような仕組みで出来上がっているのか、特別に種明かしをしたいと思います。ご紹介したメタバースの世界は、次のような3つの「空間データ」を組み合わせることで実現しています。

使用データ	提供元
建物3Dモデル	国土交通省都市局Project”PLATEAU”
用途地域データ	国土数値情報
相続税路線価（令和元年）	寿精版印刷株式会社

図3 出典元一覧

建物や相続税路線価は、「形状」に関するデータを持っており、これをGISソフトに読み込ませることで、立体的に表現することが可能です。技術的な詳細について知りたい方は、弊社のグループ会社のコラム「3D 都市モデルを QGIS で表示してみる」

(<https://www.aeroasahi.co.jp/fun/column/36/>) をご覧下さい。

話を戻して、一棟一棟の不動産についている「値札」についてはどのように作られているのでしょうか。

土地と建物の推定価格をそれぞれ算出し、これを合算することで、推定の不動産価格としています。土地は、TAS-MAPの土地建物評価で使われている相続税路線価を地価公示レベルに割り戻し、建物3Dモデルから算出した建坪面積と指定建蔽率から仮定した敷地面積を乗じることで算出しています。建物は、建物3Dの高さデータから階数を仮定した上で、2階以下の物件を木造、3階以上を鉄筋コンクリート造と仮定しました。これと、階数と建坪面積から算出した延べ床面積に、土地建物評価で使用している標準単価を乗じることで建物価格を算出しています。今後、築年数など他のパラメータを整備することで、より精緻な価格推定が可能となるでしょう。

◆おわりに

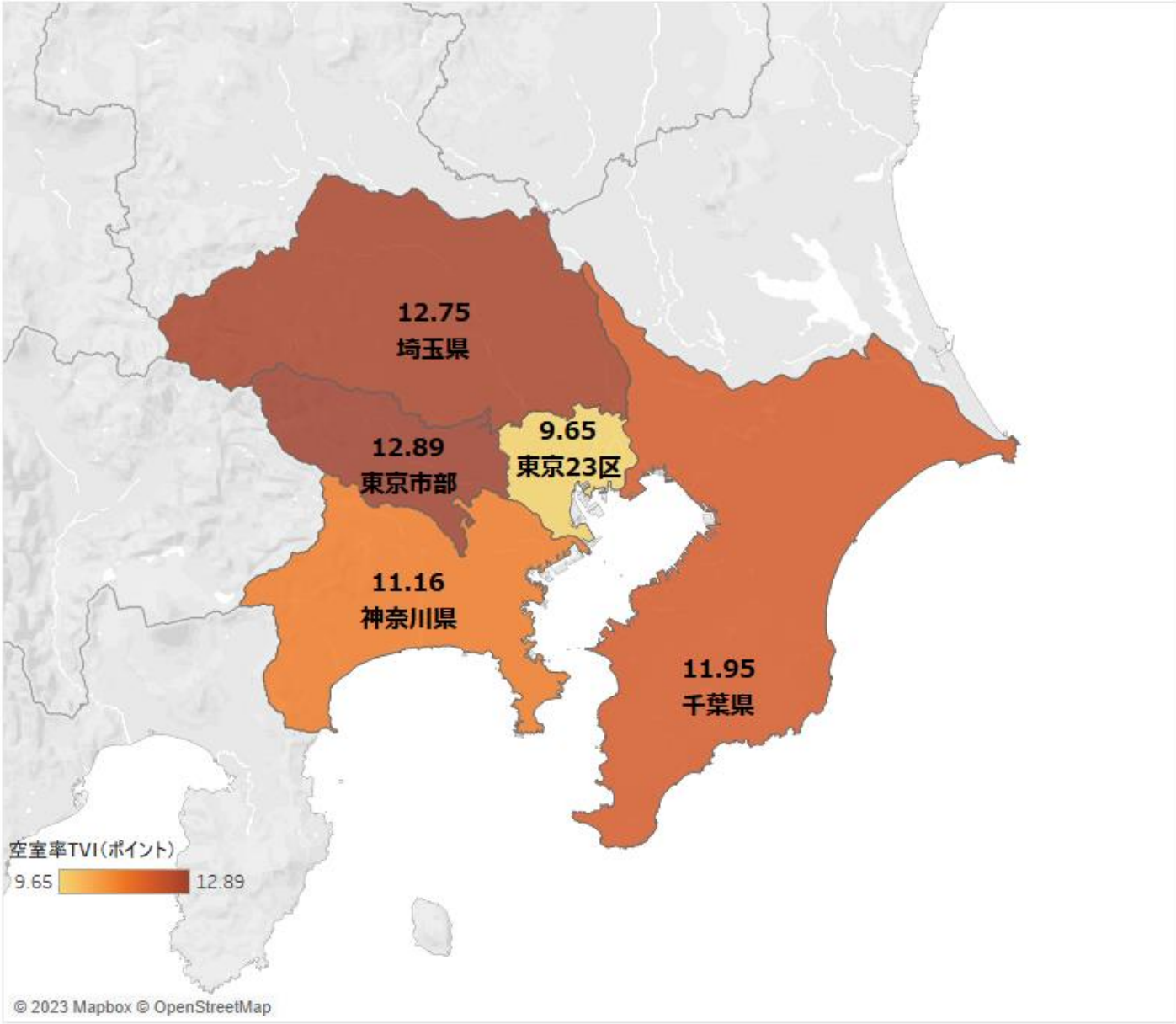
今回は、不動産評価をメタバースの世界で体験する試みについて紹介しました。タスでは、見えない「価値」を見えるカタチにというミッションに向けて、取り組んでおります。不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、上記をはじめとする不動産データベースを活用したカスタマイズの分析を承っております。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

注1：本コラムで使用した画像は、仮想空間上に表現した際の見え方のイメージを表現したものです。

商品は企画構想段階であり、今後変更される可能性があります。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.65	12.89	9.95	11.16	12.75	11.95
募集期間(ヵ月)	4.70	4.56	4.68	4.68	4.44	4.45
中途解約確率(%)	40.83	43.38	41.29	43.69	42.36	42.72
更新確率(%)	42.16	41.90	42.04	41.85	42.77	42.69

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

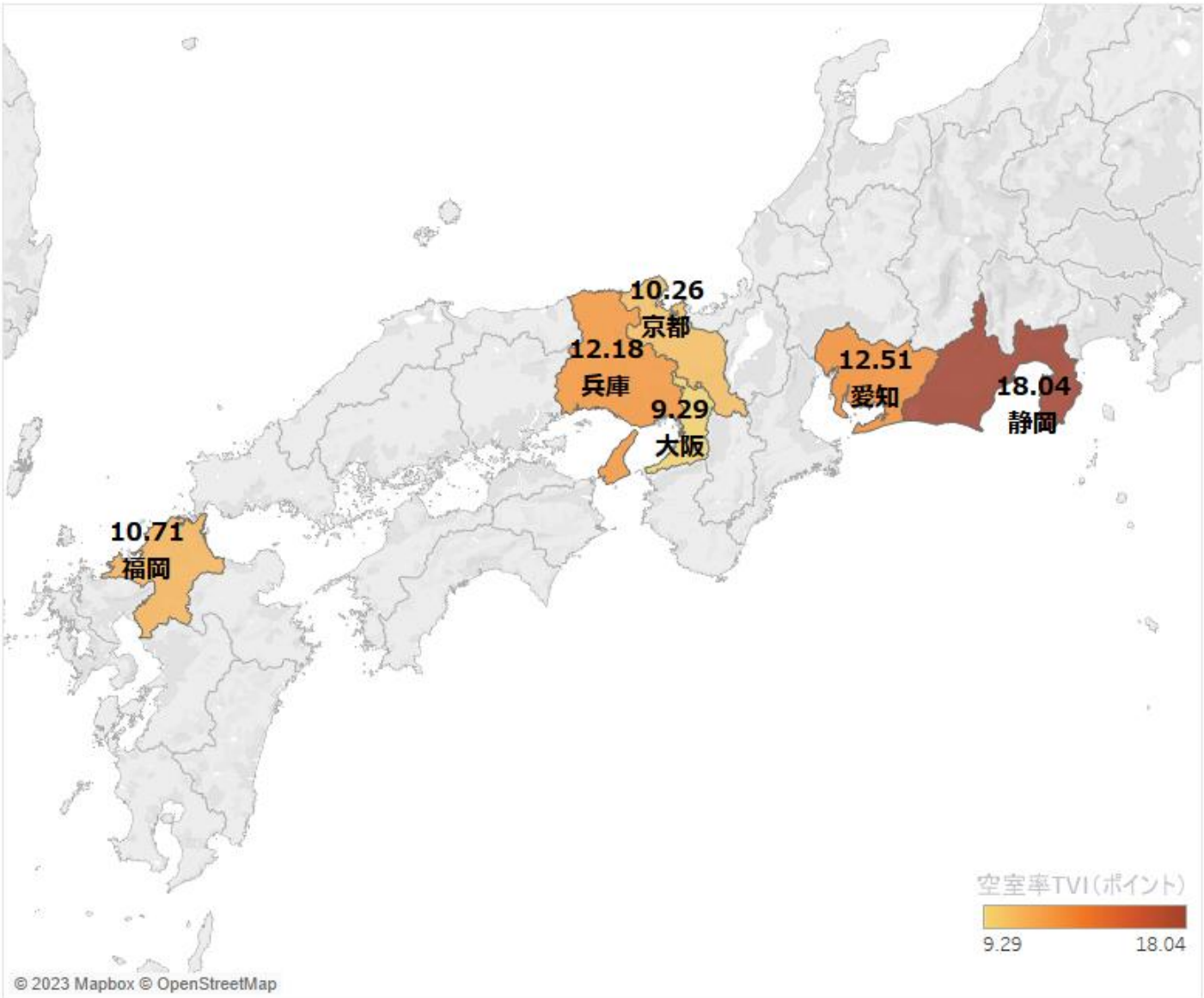
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.29	10.26	12.18	12.51	18.04	10.71
募集期間(ヵ月)	5.19	4.39	5.02	5.40	6.19	4.54
中途解約確率(%)	45.66	44.94	46.52	44.06	37.61	46.73
更新確率(%)	40.53	43.25	39.70	43.32	47.52	39.09

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）

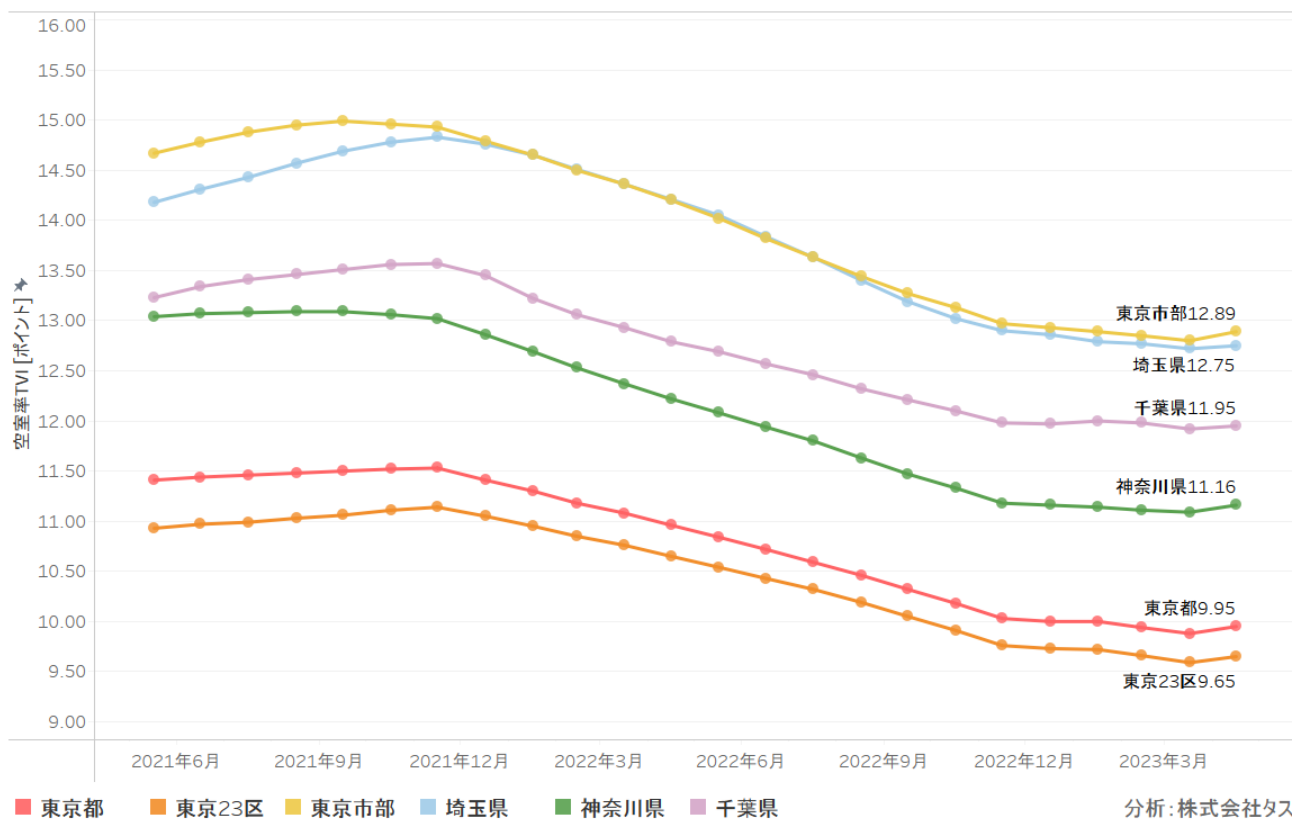
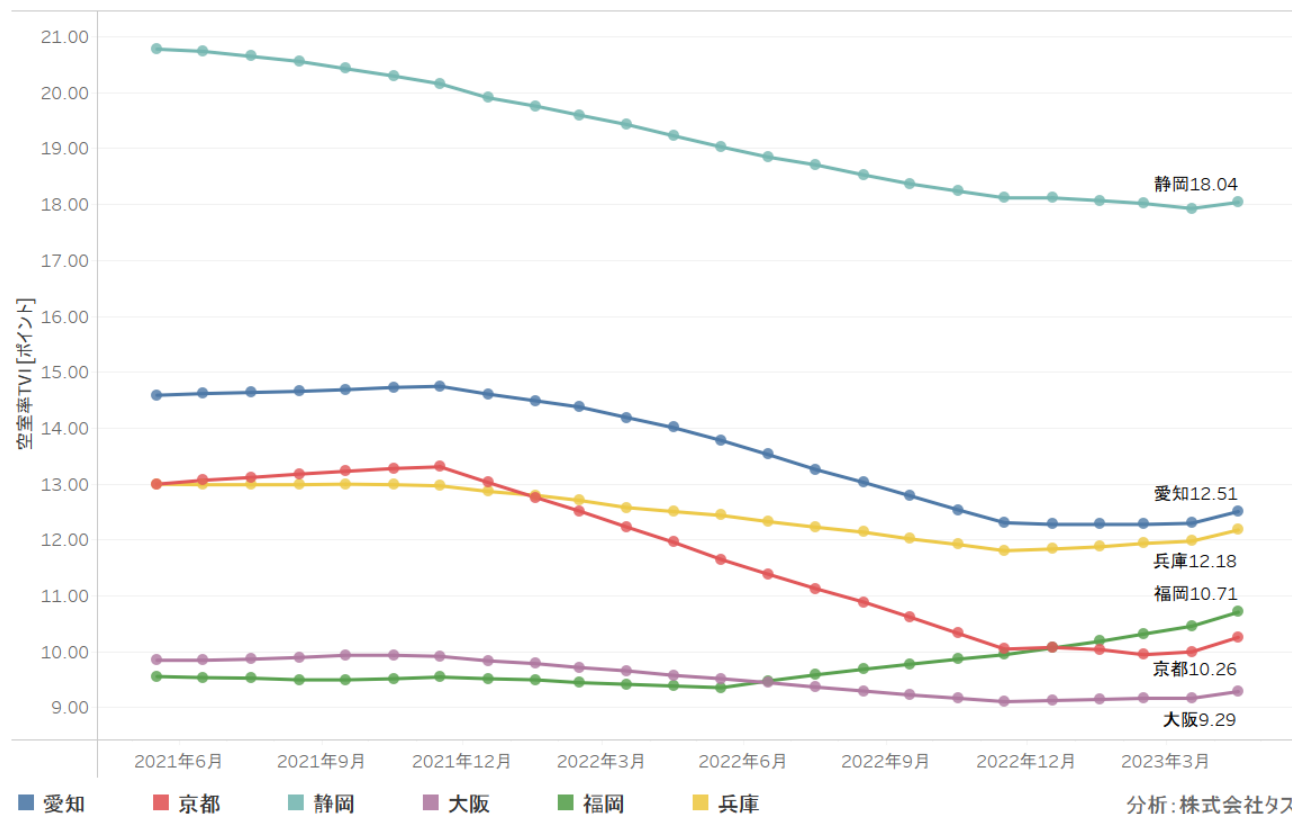


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）



	愛知	京都	静岡	大阪	福岡	兵庫
～5年	16.27%	18.62%	27.95%	12.36%	14.39%	15.44%
～10年	12.11%	9.28%	16.61%	6.38%	8.58%	9.98%
～15年	12.37%	9.93%	16.39%	8.03%	9.11%	12.33%
～20年	12.12%	7.97%	16.67%	8.62%	9.66%	12.96%
～25年	11.66%	8.08%	17.73%	8.73%	10.54%	11.58%
～30年	11.85%	9.48%	18.88%	9.91%	11.33%	12.85%
31年目..	11.03%	10.53%	17.47%	9.18%	10.54%	11.36%

最新時点(2023年5月)

図 4－1 築年別空室率TVI推移 (大阪府)

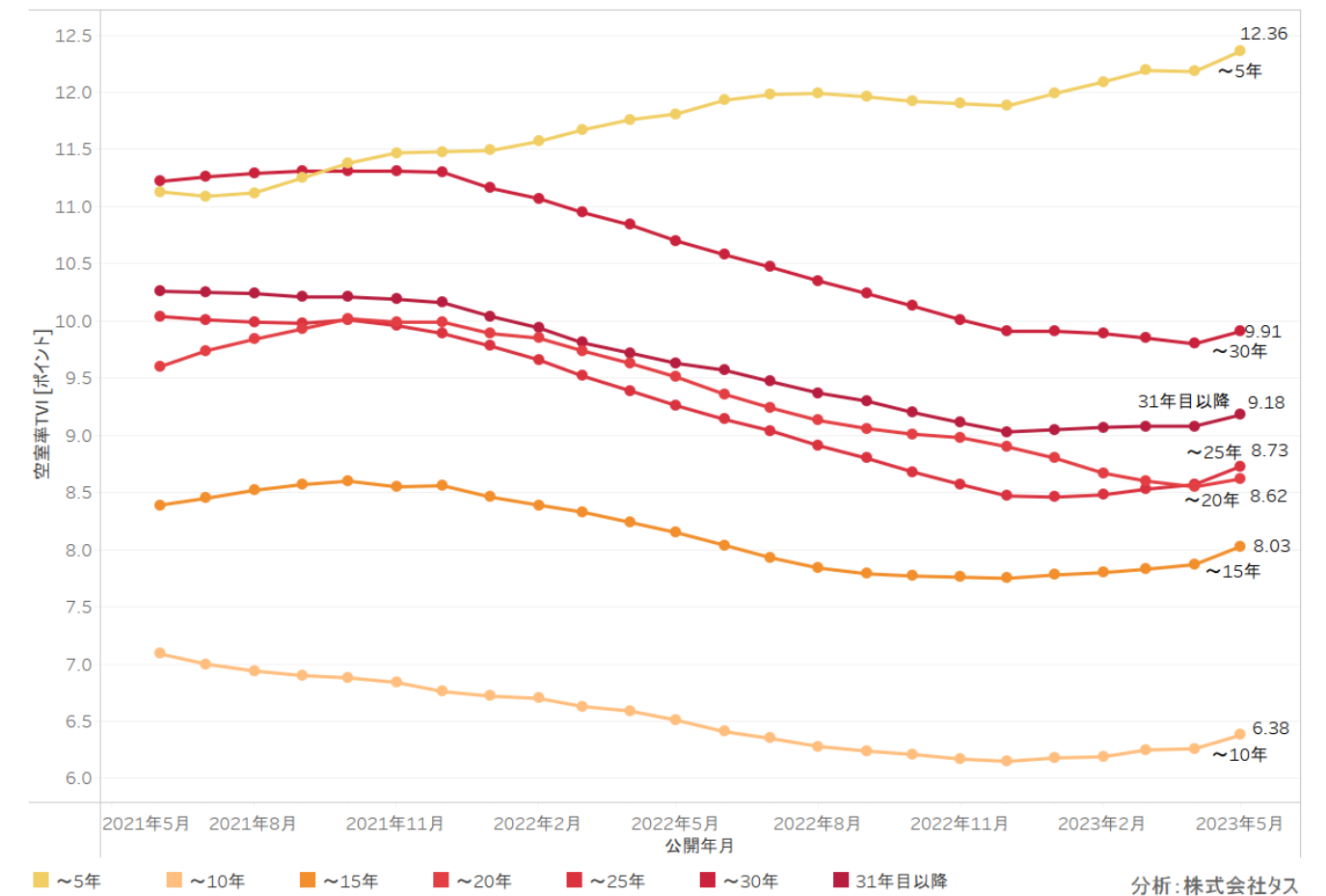


図4-2 築年別空室率TVI推移(京都府)

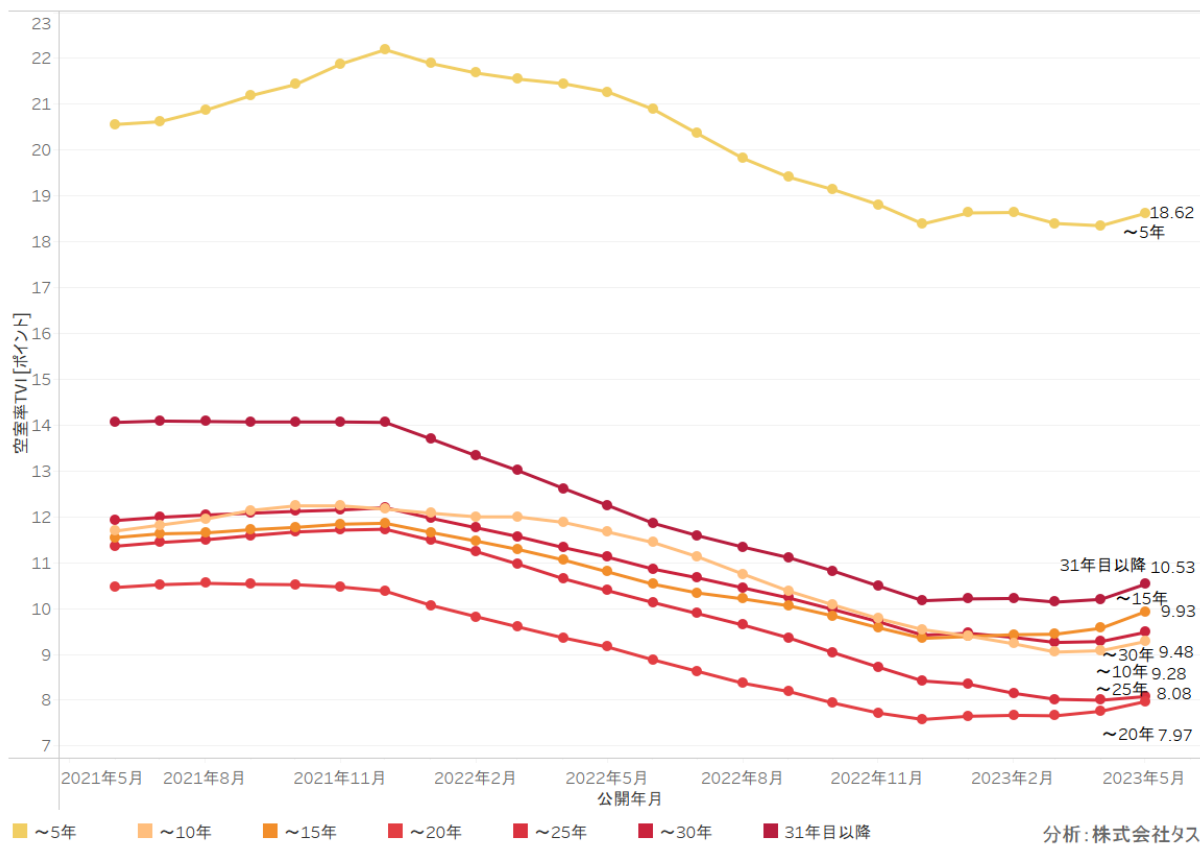


図4-3 築年別空室率TVI推移(兵庫県)

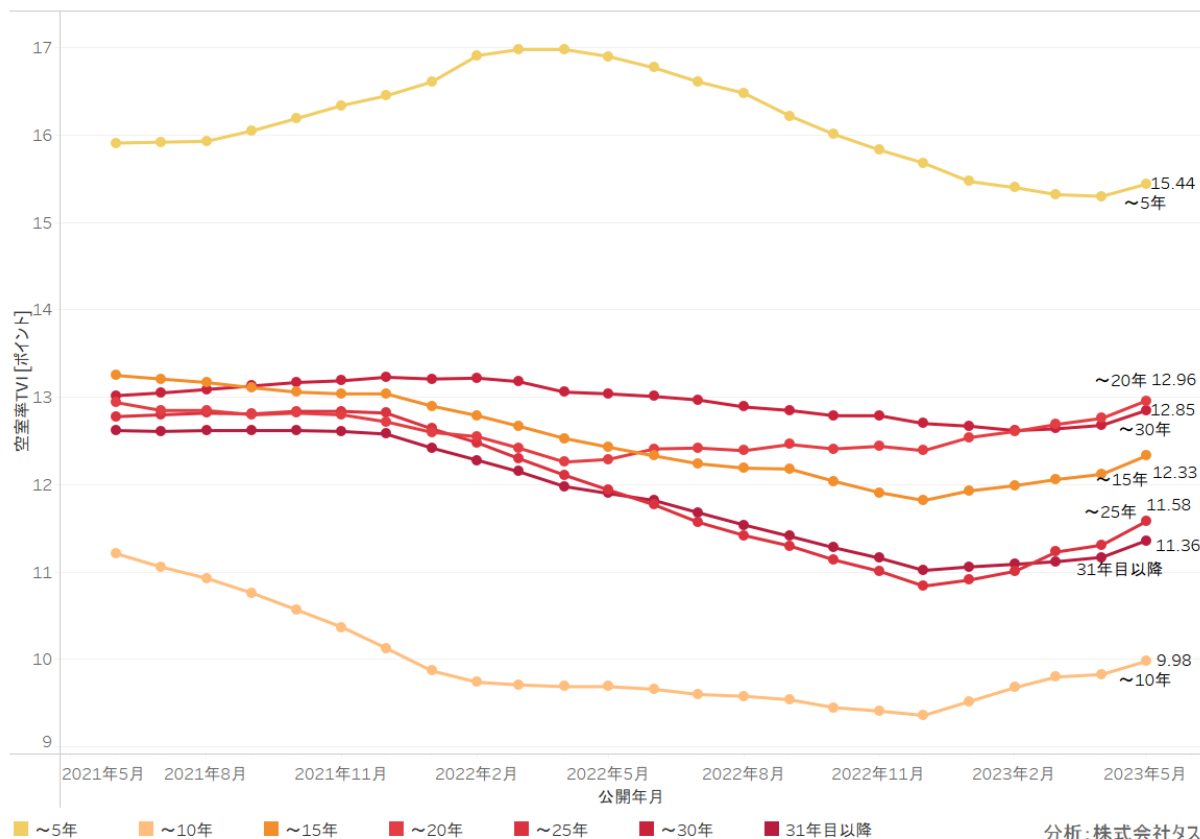


図4-4 築年別空室率TVI推移（愛知県）

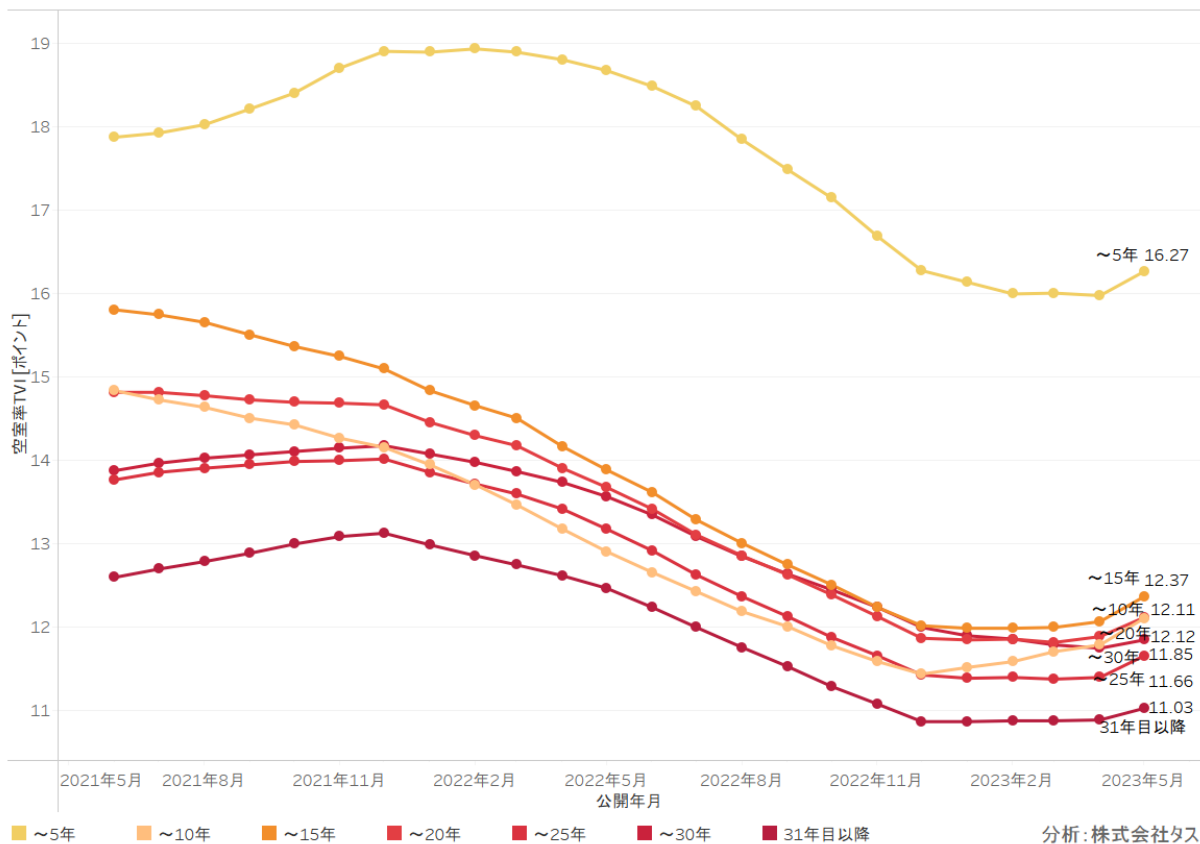


図4-5 築年別空室率TVI推移（静岡県）

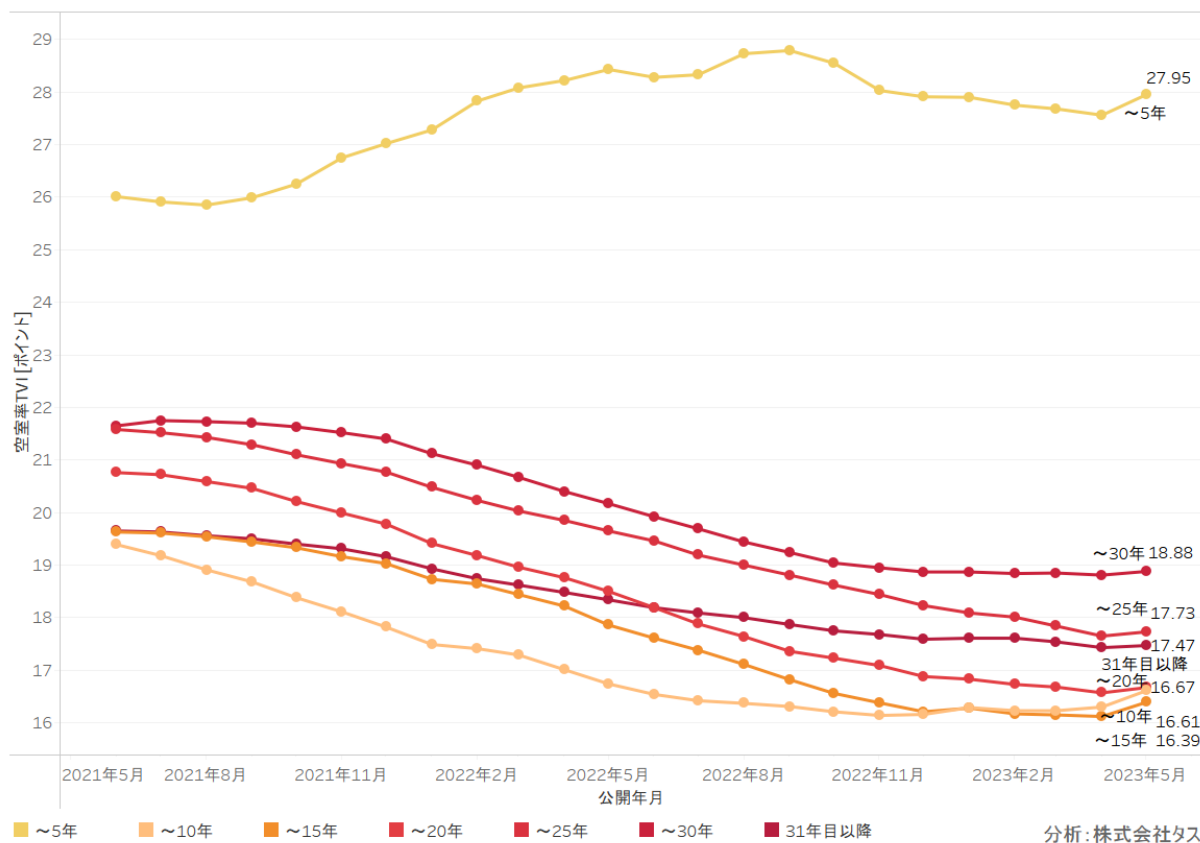
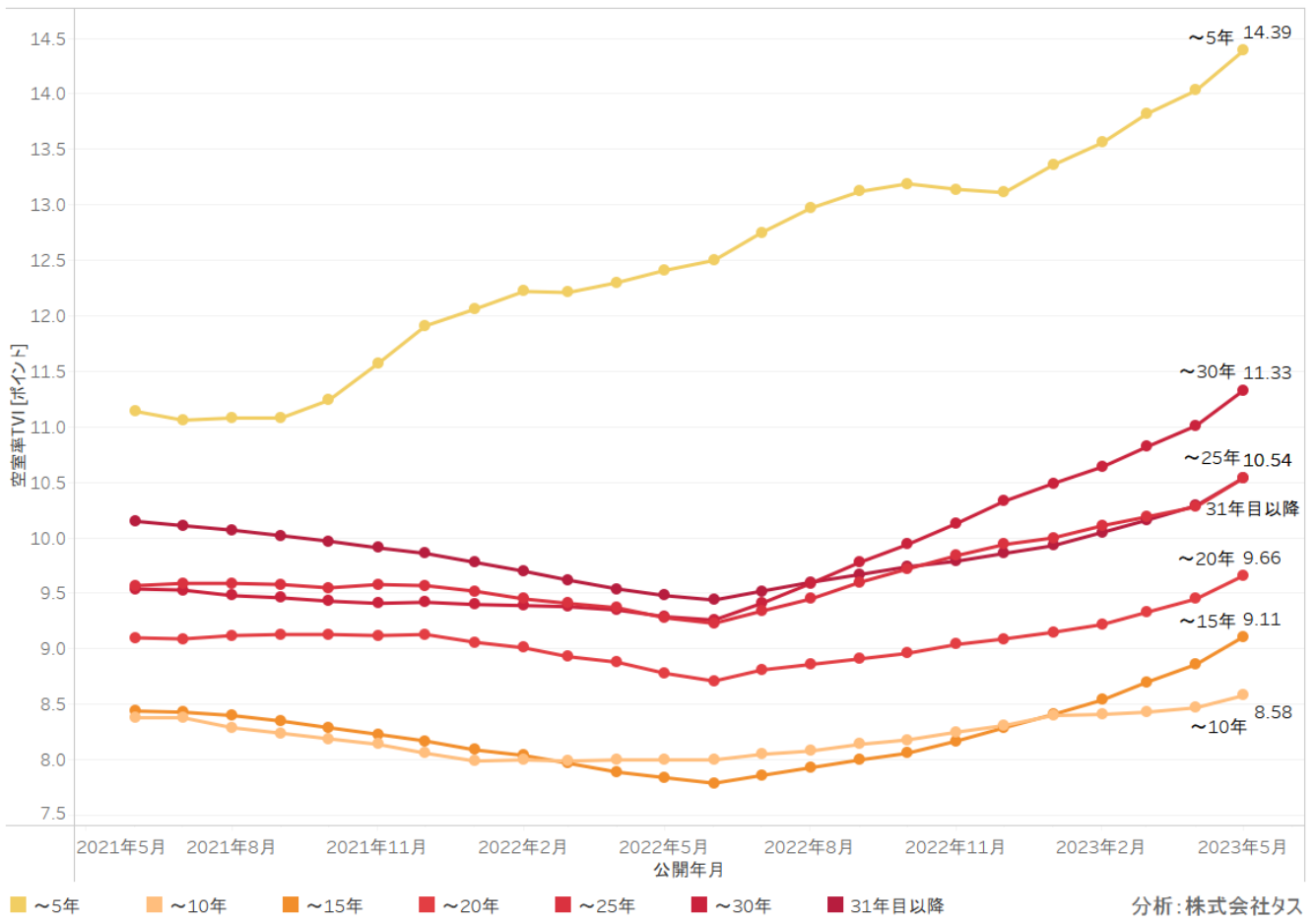


図4-6 築年別空室率TVI推移（福岡県）



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6月期 首都圏賃貸住宅市場
- ・ 2023年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- ・ 2023年第2四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

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。

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