



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年9月 (September 2023)

1. 災害リスクと対応の地域差を可視化する
2. 2023年6月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2023年第2四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2023年第2四半期 1都3県賃貸住宅市況図

# 1. 災害リスクと対応の地域差を考える

## ■Summary

- ・ 今後30年間で震度6弱以上の地震が起こる確率が高い場所は、首都圏を含む太平洋側の平野部や北海道東部に偏在している。
- ・ 不動産に係る地震への備えとして、火災保険の地震保険付帯率を地域別に見ると、近年の災害被災地の周辺で特に高くなっている。
- ・ 地震保険付帯率から見た災害リスク対応の地域差を分析した結果、関東平野部から静岡県にかけて、災害リスクへの対応が不十分な地域が広がっている。

## ◆はじめに

2023年は関東大震災からちょうど100年の節目の年を迎えます。昨今、金融機関をはじめ各企業の災害リスクへの対応は目下の課題となっており、BCP【事業継続計画】の一環として、自社のみならず関連企業の所在地や担保物件のリスク評価についてご相談いただく機会も増えております。

不動産に関わる災害リスクへの対処として、火災保険やそれに付帯する地震保険に加入することが考えられます。地震保険は、地震の伴う建物の損壊に加えて、津波や火山噴火といった災害による損壊についても補償の対象としています。我が国は世界有数の災害大国であり、日本全国であらゆる自然災害のリスクは存在するものの、その種類やリスクの大きさは地域差があります。今回は、各機関が公表している地震予測確率や、地震保険の付帯率データを基に、各地域の災害リスクへの対応状況について分析を試みます。

## ◆地震が起こる確率が高い場所は？

防災科学技術研究所（茨城県つくば市）は、今後30年以内に一定の震度以上の地震が起こる確率を地図で表現した「確率論的地震動予測地図」を公開しています。このデータを用いて、2022年現在の、今後30年以内に一定の震度6弱以上の地震が起こる確率（最大ケース）を日本地図で表現したものが図1になります。震度6弱は、気象庁資料によると「耐震性の低い木造建物は、瓦が落下したり、建物が傾いたりすることがある。倒れるものもある。」とされており、揺れによって直接不動産の躯体に被害を与える可能性がある程度の揺れと言えるでしょう。

図1から、一般に活断層が多く分布する地域や、地盤が軟弱で揺れが地上に伝わりやすい地域ほど、高い確率となっていることが分かります。エリア別で確認すると、首都直下型地震が想定される首都圏や、南海トラフ地震が想定される静岡県から宮崎県にかけての太平洋側の地域、北海道東部で広範囲に高い確率が分布することが分かります。これらの地域は特に、早めの地震対策が求められます。

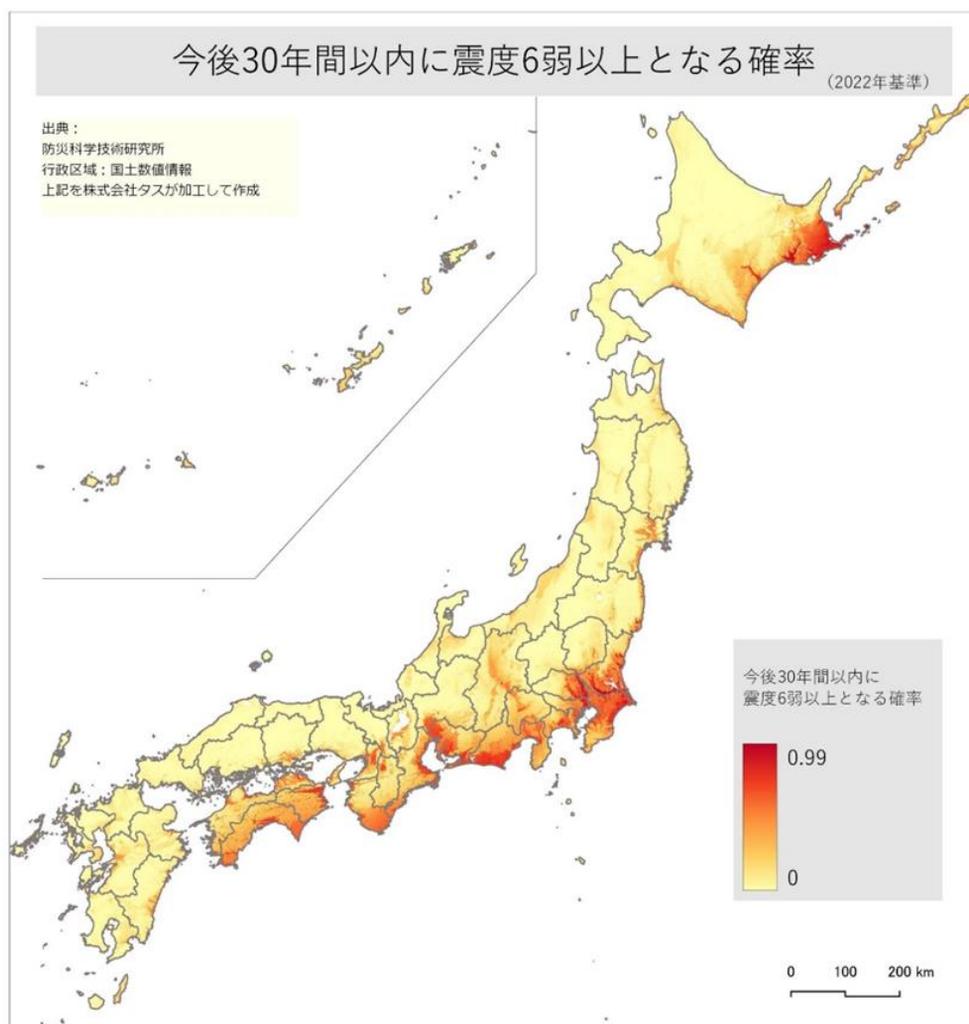


図1 今後30年以内に一定の震度6弱以上の地震が起こる確率（最大ケース）

#### ◆不動産に係る地震への備え—地震保険付帯率を地域別に見る

図2に、損害保険算出機構の公開データから作成した、市区別の火災保険の地震保険付帯率注1を示します。近年に発生した地震の被災地周辺は総じて付帯率が高く、岩手県から福島県にかけての東北地方太平洋側、熊本県などが該当します。また、火山活動が活発な鹿児島県の桜島周辺、南海トラフの津波被害が想定される高知県、宮崎県なども付帯率が高めとなっています。一方、北海道の道央・道北エリアや、山陰、佐賀県から長崎県などの付帯率が低くなっています。

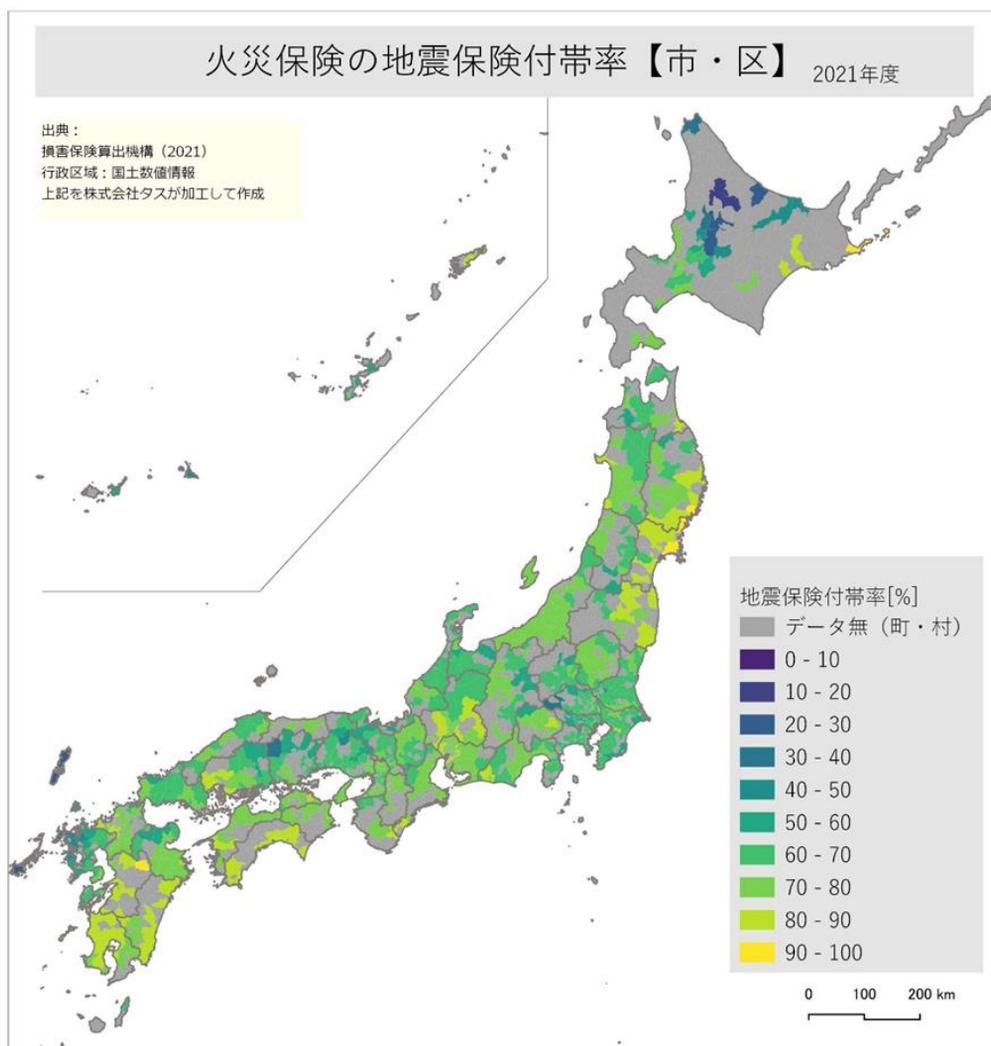


図2 火災保険の地震保険付帯率（2021年度）

#### ◆地震保険付帯率から見た災害リスク対応の地域差

想定される地震確率と、地震保険付帯率について地域別に概観しましたが、双方には一定の関係があるのでしょうか。各々がリスクに見合う対応をしているとすれば、地震確率が高い地域ほど地震保険付帯率も高くなることが想像されますが、実態はどうなっているのでしょうか。

そこで地震保険付帯率が公開されている全904市区を対象として、地震保険付帯率と、市区単位で算出した地震確率の平均値をそれぞれ偏差値に置き換えました。この地震保険付帯率偏差値から地震確率偏差値を差し引き、偏差値差分としました。偏差値差分を地図に示したのが図3になります。偏差値差分がプラスであることは、地震保険付帯率が高いわりに地震確率が低い—つまり地震の備えに対する意識が高いことを意味します。一方、偏差値差分がマイナスであることは、地震保険付帯率が低いわりに地震確率が高い—つまり地震の備えに対する意識が低いことを意味します。

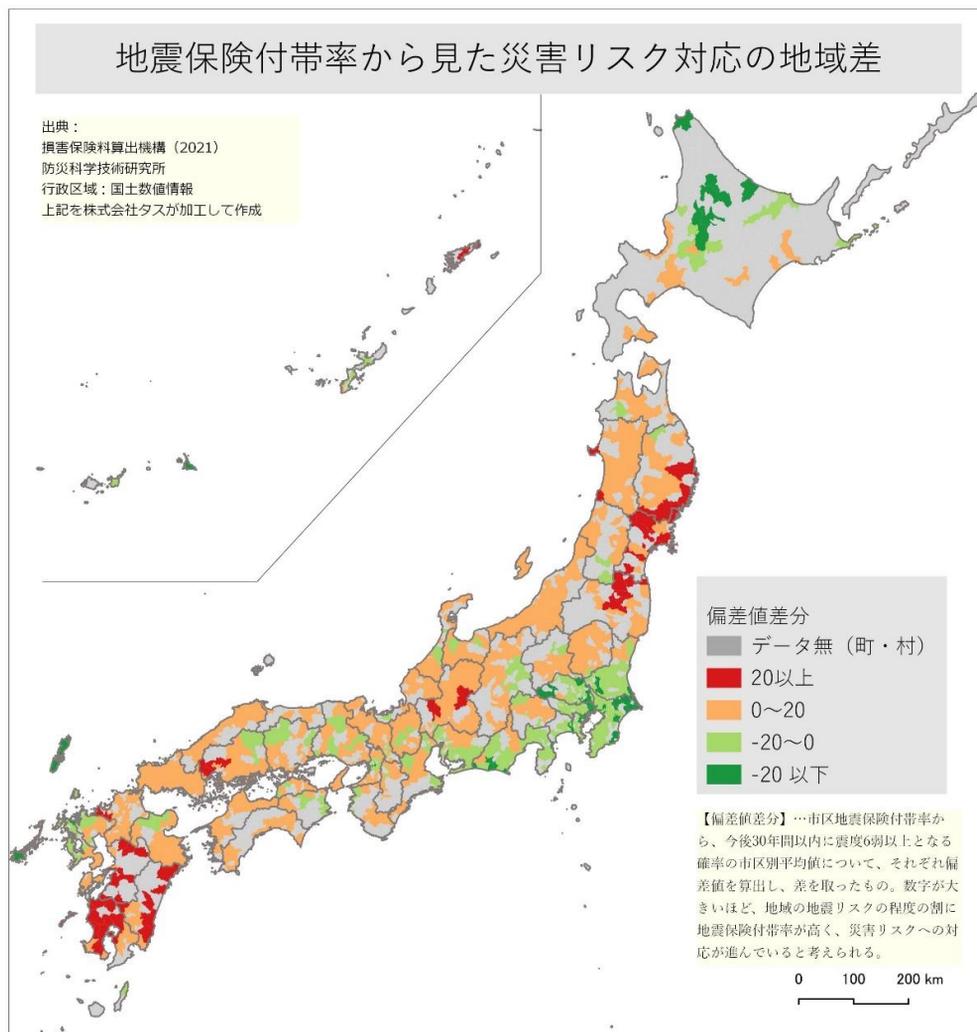


図3 地震保険付帯率から見た災害リスク対応の地域差

図2の地震保険付帯率でも示唆されたように、東北地方や熊本県、平成30年に豪雨災害があった広島県など近年の被災地では、地震リスクのわりに地震保険付帯率が高く、防災意識が高いエリアと言えるでしょう。また、鳥海山周辺、磐梯山周辺、鹿児島県や宮崎県といったエリアは、火山噴火の被害が想定されるため、地震リスクのわりに地震保険付帯率が高くなっています。一方、関東平野部から静岡県にかけては、地震リスクが高いわりに地震保険の加入率が低く、災害リスクへの対応が不十分な地域であると言えそうです。関東大震災以降、これらの地域を震源とする人的被害の大きな地震が発生していないことも、災害リスクの認知や行動に影響を及ぼしているのかもしれない。

## ◆おわりに

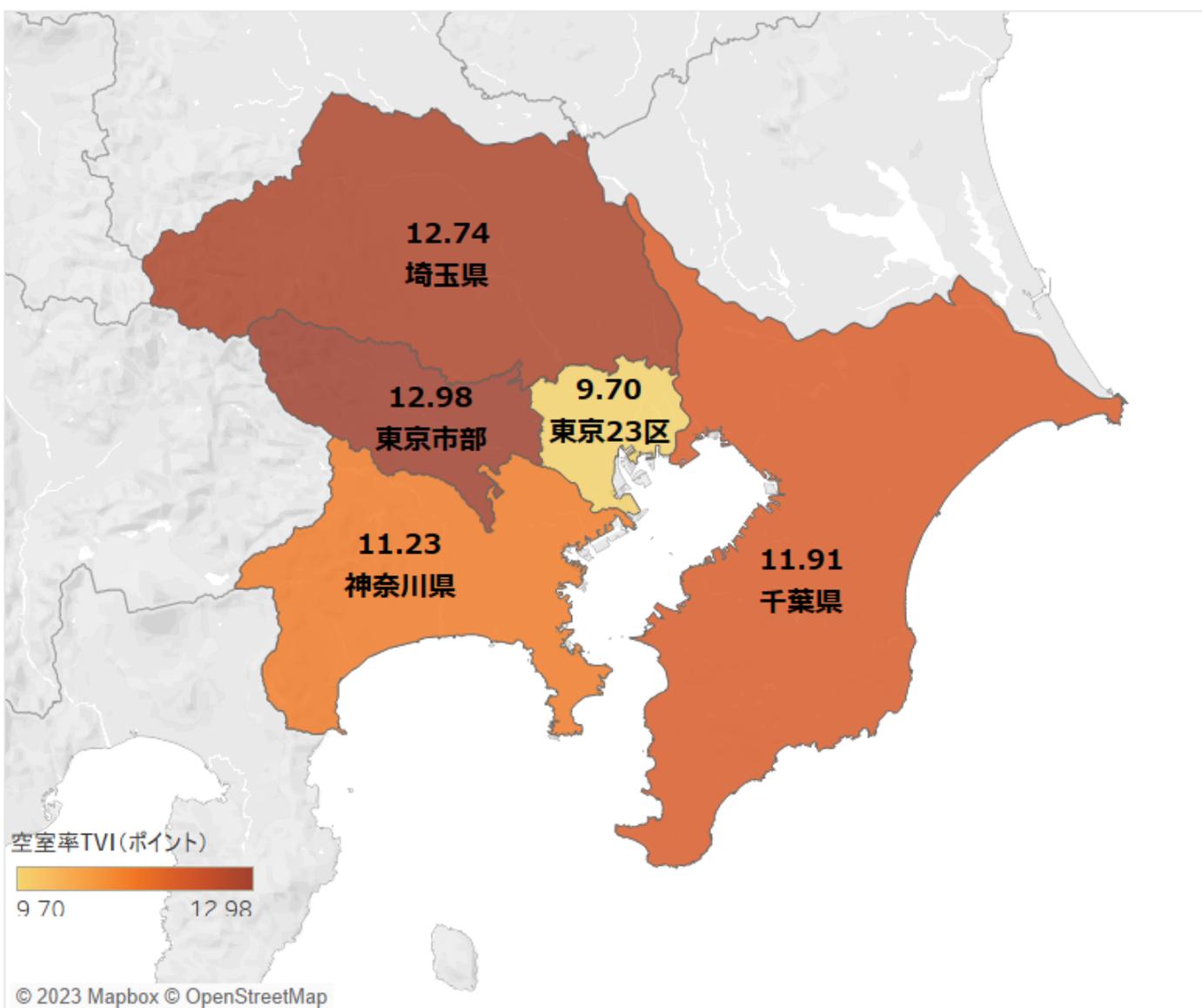
今回は、日本全国の災害リスクとその備えについて、地震確率や地震保険付帯率といったデータを基に考察しました。災害には様々な種類があり、今回取り上げなかった洪水や土砂災害、火山災害といったリスク情報についても、弊社の分析サービス「ANALYSTAS」で取り扱った実績がございます。また、不動産評価サービス「TAS-MAP」には、土地の災害リスクを簡単に調査できる「土地情報レポート」機能もございますので、是非ご活用ください。

関東大震災から100年を迎える今年こそ、職場や家庭の防災対策を見直す良い機会にしてはいかがでしょうか。

※注1：町・村部のデータは公開されていません。

	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)	10.01	9.70	12.98	11.23	12.74	11.91
募集期間(カ月)	4.64	4.65	4.57	4.54	4.43	4.40
更新確率(%)	41.13	40.60	43.69	44.02	43.16	42.70
中途解約率(%)	41.70	41.79	41.65	41.21	41.33	42.09
賃料指数 2004年1Q=100	108.67	109.51	108.10	108.23	114.30	115.02

## 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

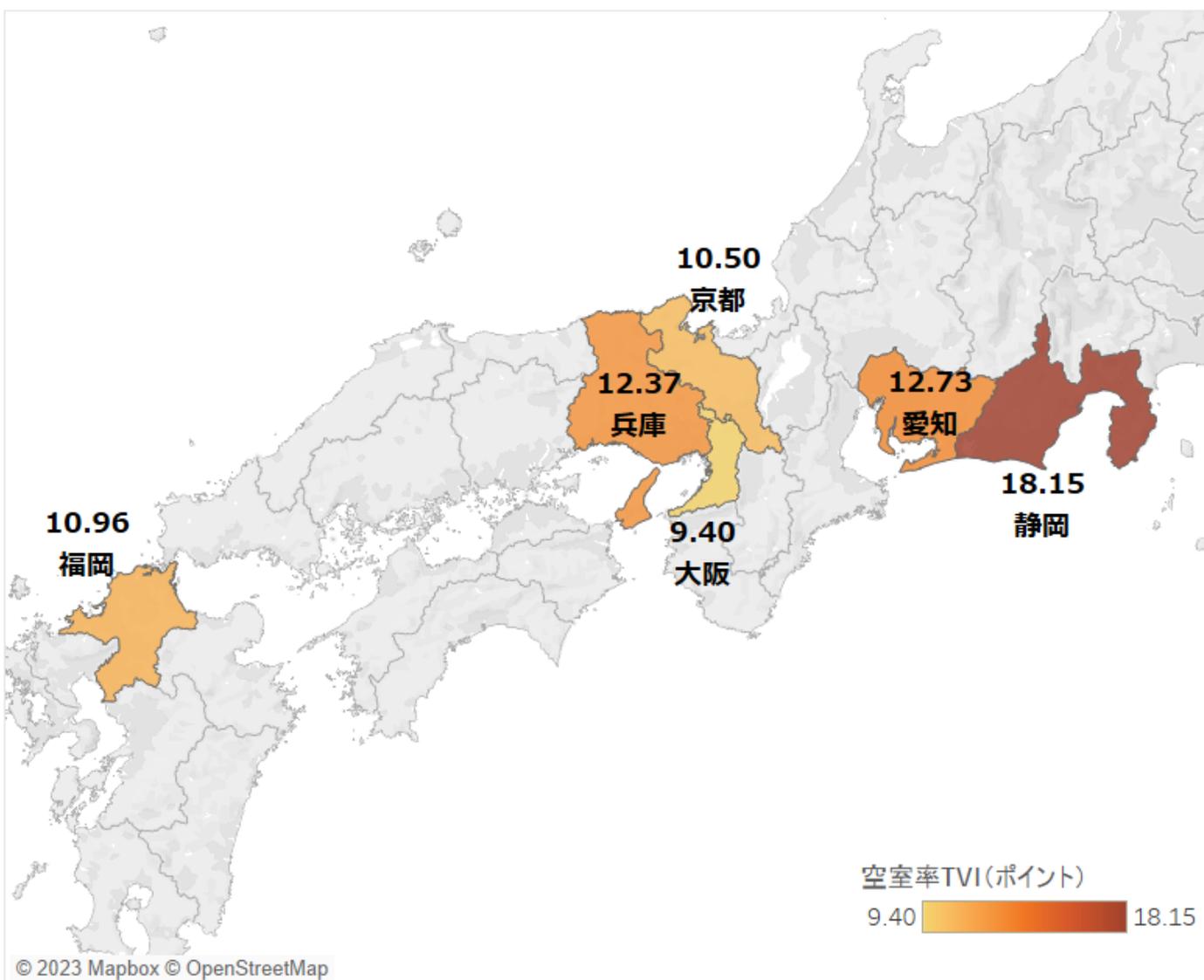
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.40	10.50	12.37	12.73	18.15	10.96
募集期間(ヵ月)	5.24	3.98	5.03	5.52	5.94	4.75
更新確率(%)	48.03	45.02	47.63	44.61	38.22	47.76
中途解約率(%)	37.75	43.16	38.32	43.35	47.40	38.15
資料指数 <small>関西圏:2009年1Q=100  中京圏・福岡県:2010年4Q=100</small>	111.03	111.20	112.04	108.34	105.26	116.72

## 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)

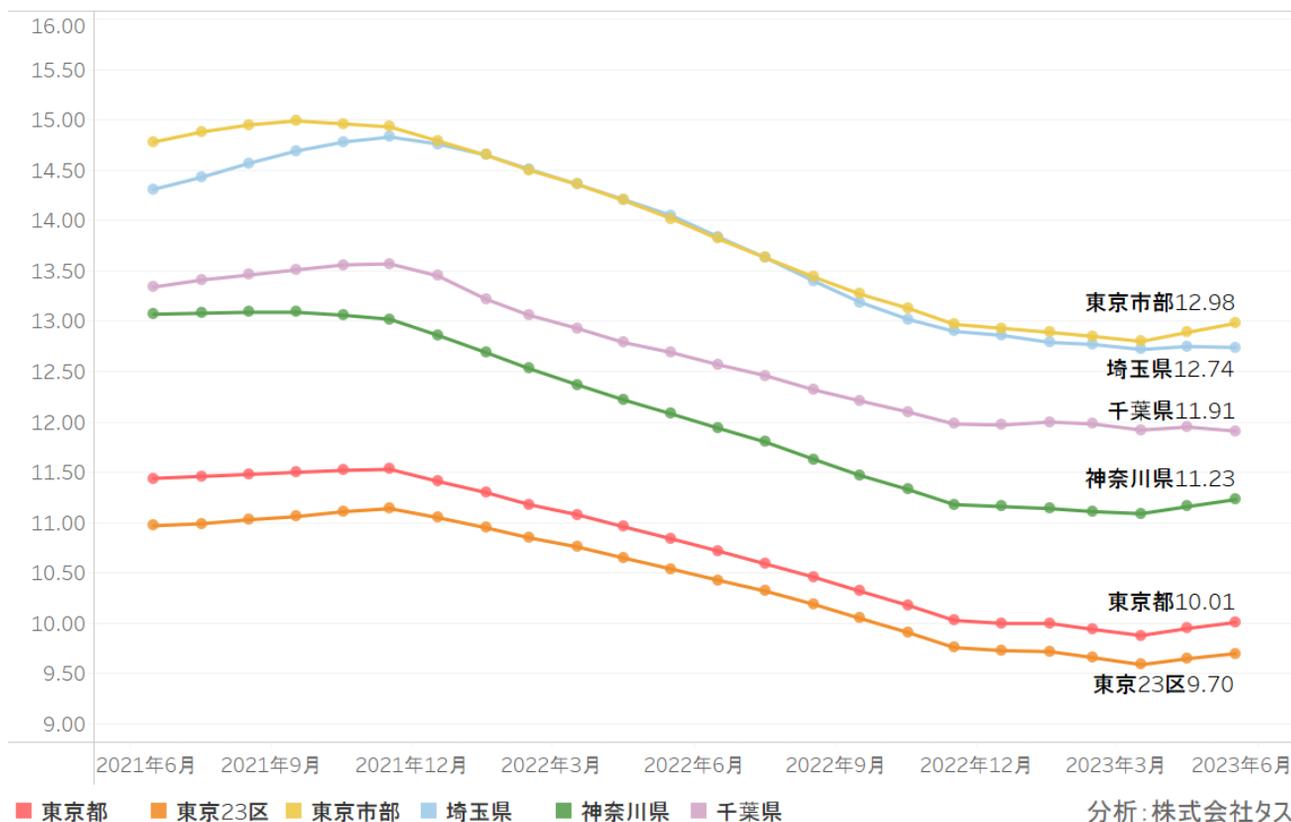
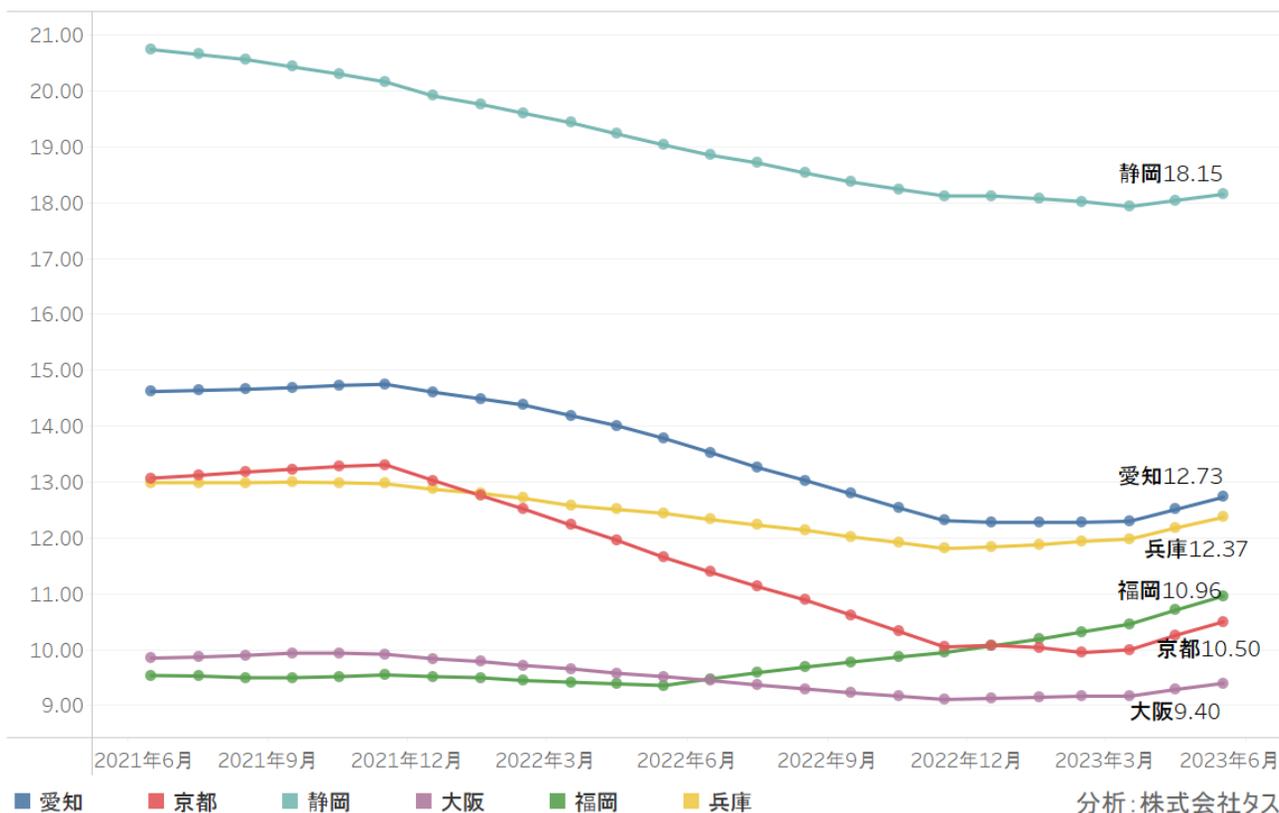


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



タスでは、賃料の月額 $\text{m}^2$ 単価（以下、円/ $\text{m}^2$ 月）が4,000円以上かつ専有面積が $40\text{m}^2$ 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/ $\text{m}^2$ 月」「5,000円/ $\text{m}^2$ 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 $100\text{m}^2$ 以上」という定義がありますが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

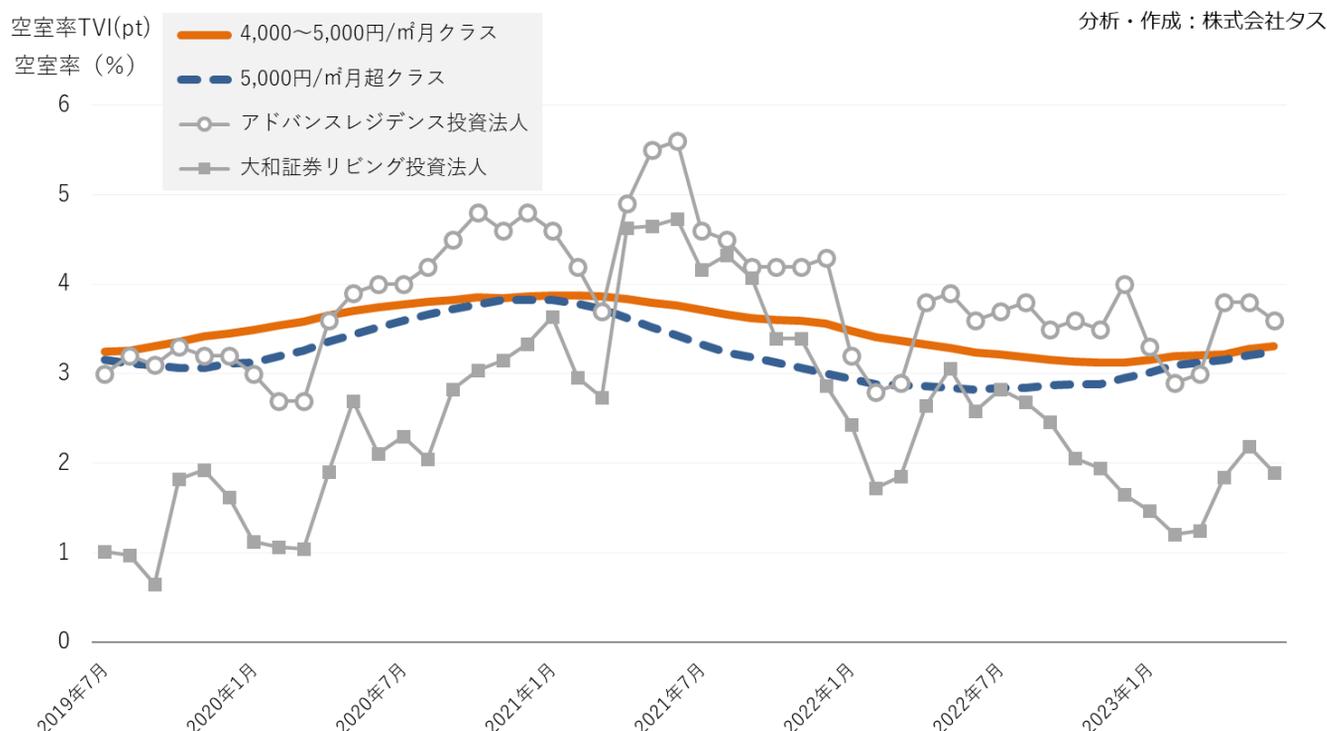
図4-1に東京23区の空室率TVI<sup>※1</sup>の推移とJ-REIT<sup>※2</sup>の東京23区の空室率を示します。

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ポイントほど低い3～3.5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。

2018年秋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6月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.42カ月、5000円/㎡超クラスが3.32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

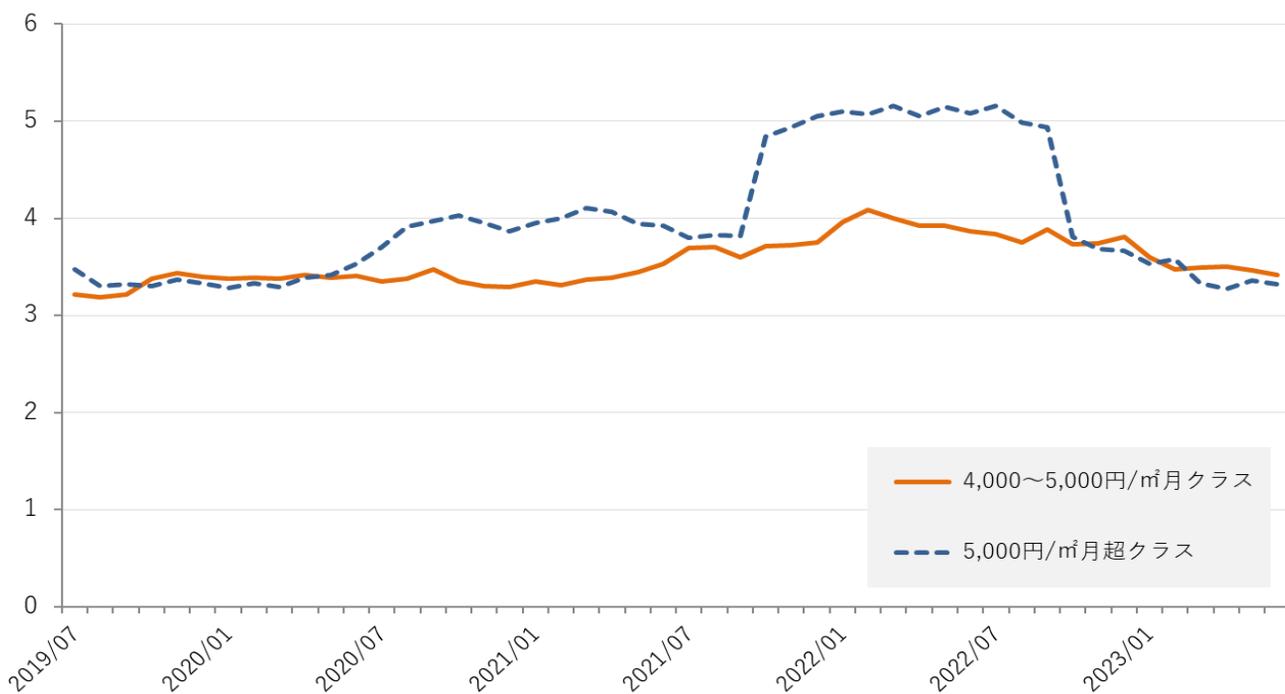


図4-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

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、2022年第4四半期ごろから上昇傾向に転じました。しかし、最新時点の2023年第2四半期では、2022年第4四半期と比較すると賃料指数は高いものの少々減少傾向にあります。

4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、2018年第4四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4-3 東京23区のハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移

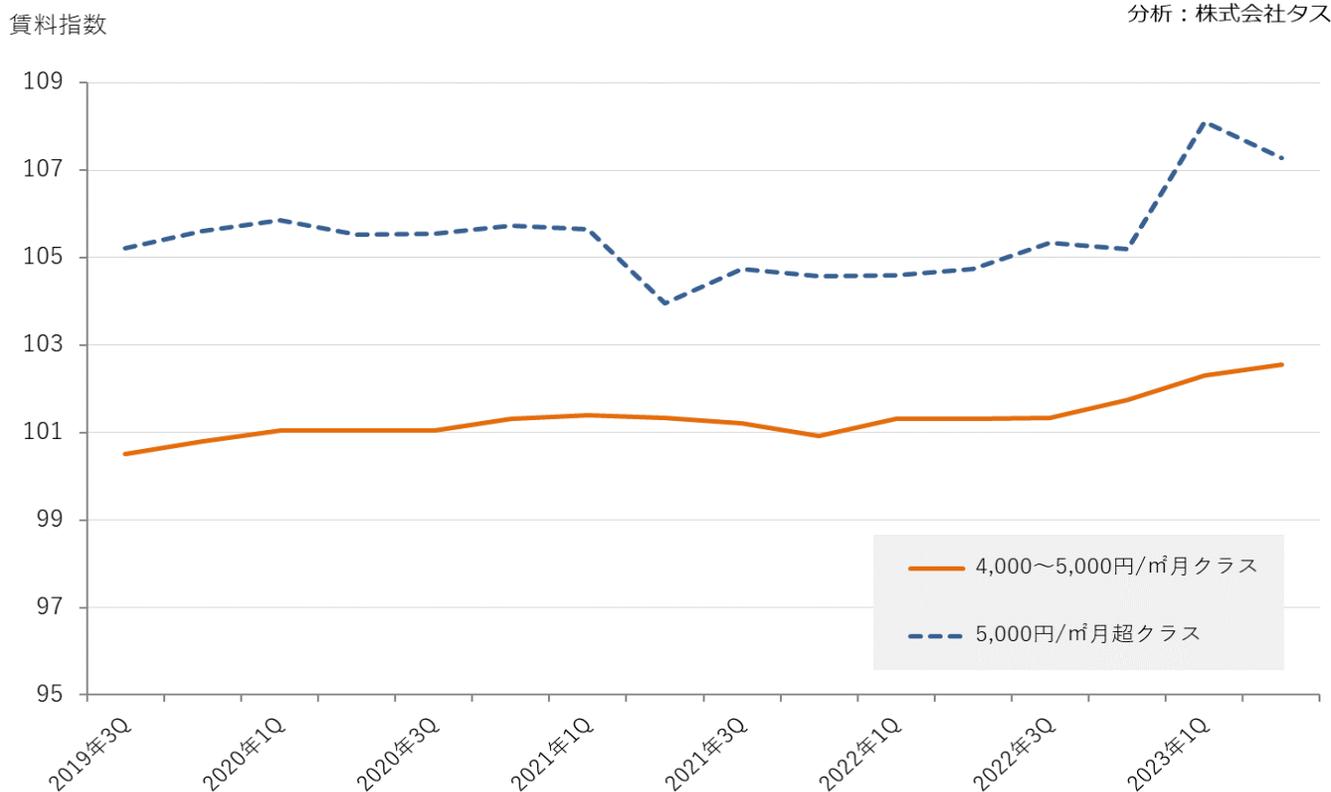
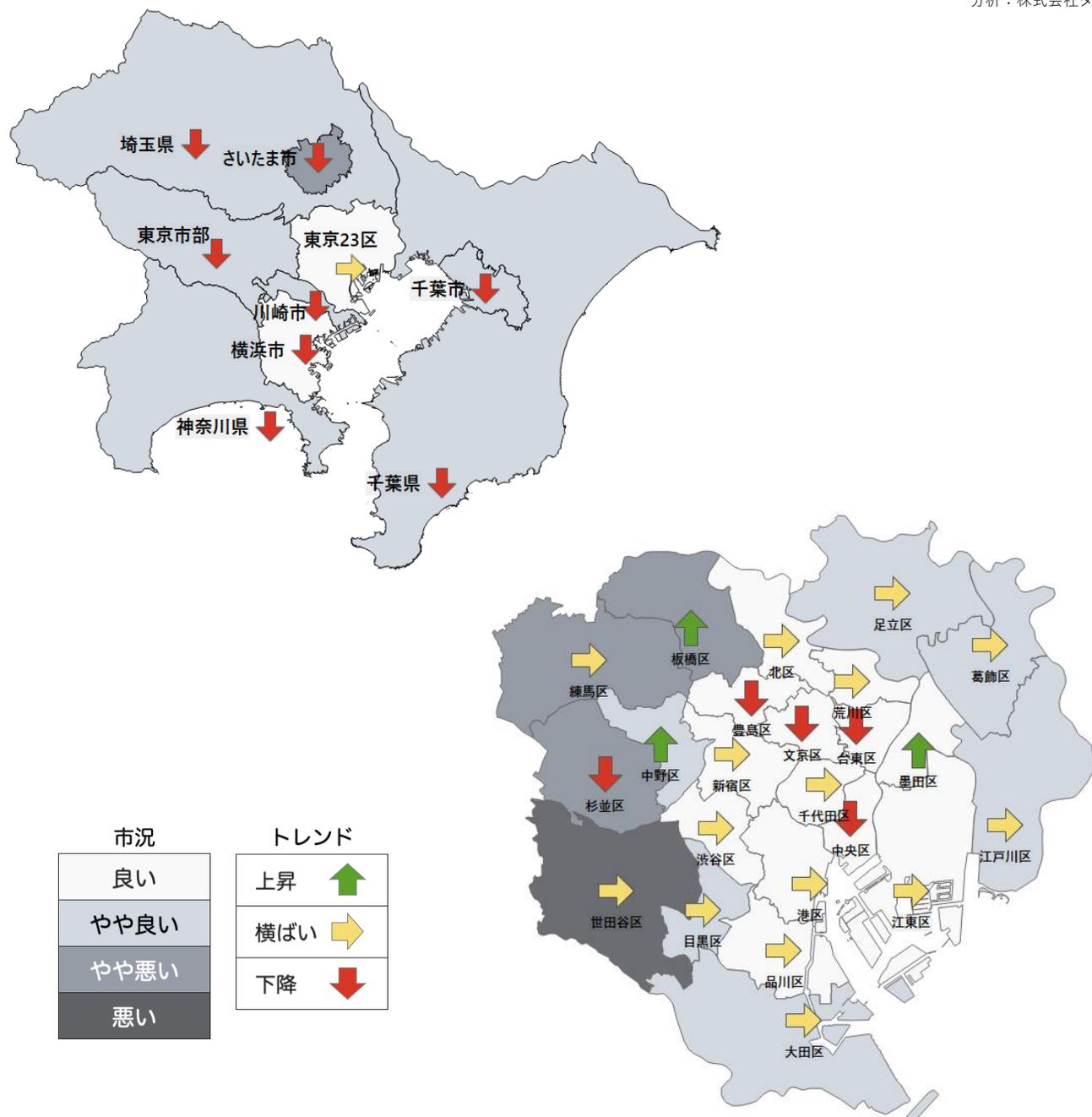


図5-1は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2023年第2四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

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 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。

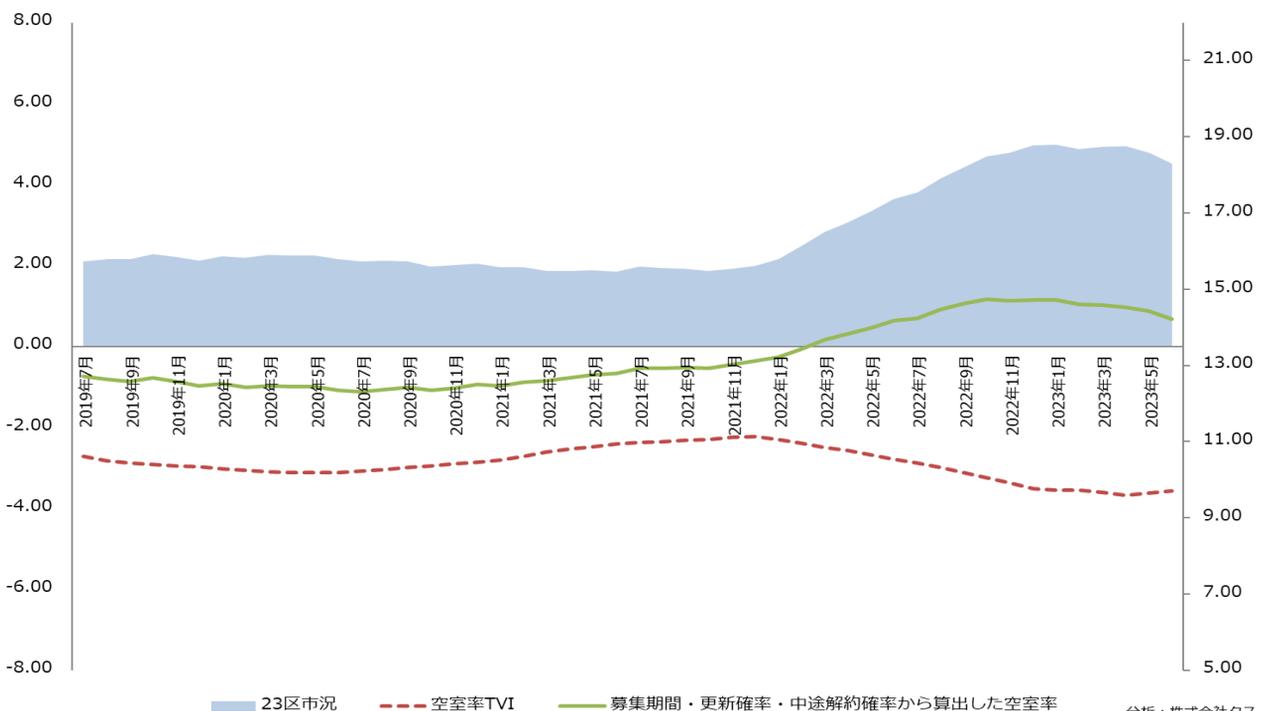
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図・補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

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+4.51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-0.18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7月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年7月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別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提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。