



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年11月 (November 2023)

1. ウッドショックと賃貸価格
2. 2023年8月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年8月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI関西圏・中京圏・福岡県

■Summary

- ウッドショックにより木材価格が上昇している
- 不動産価格も上昇している
- 賃料は据え置き

★ウッドショック

『ウッドショック』という言葉がここ2~3年でよく聞くようになりました。これは端的に、木材価格の上昇によって新築木造住宅の価格が高騰していることを意味します。

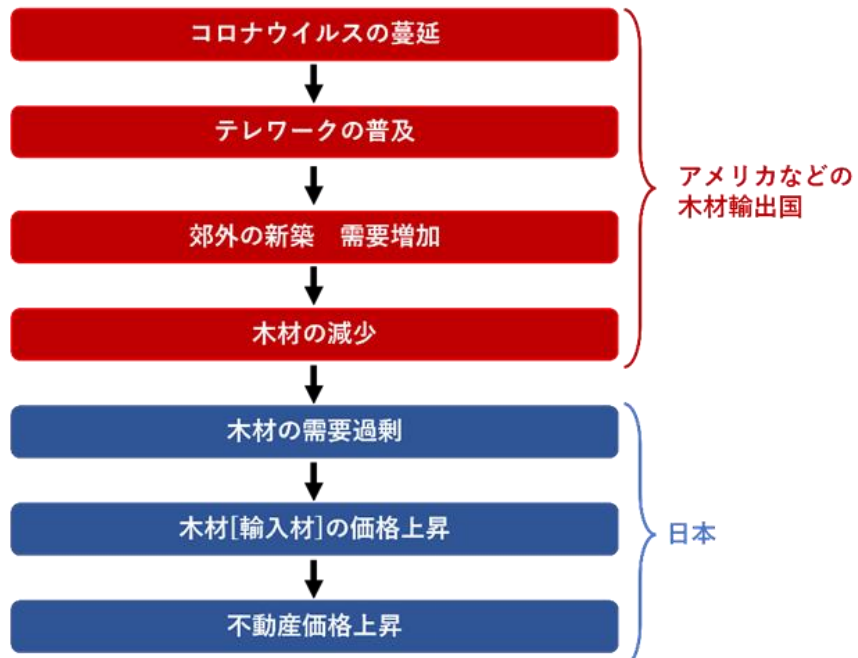
ウッドショックの原因は様々ですが、特にコロナウイルスの蔓延は強く影響したと考えられています。

まず、コロナウイルスの蔓延によりテレワークが普及し、その結果木材輸出国では郊外の新築住宅への需要が増えました。

すると今まで輸出していた分の木材を自国内に回すことになるので、海外への輸出が減ります。

日本のハウスメーカーは建築用木材の7割を輸入に頼っていますので、自国内で木材の供給不足が起きます。その結果、木材の調達コストが増加した分を反映して、新築木造物件の価格が吊り上がるというわけです。

<コロナ禍とウッドショック>



実際に日本銀行の「木材・木製品 国内企業物価指数」の推移を見てみると、2021年3月頃から、木材価格の上昇が顕著に現れています（図1）。

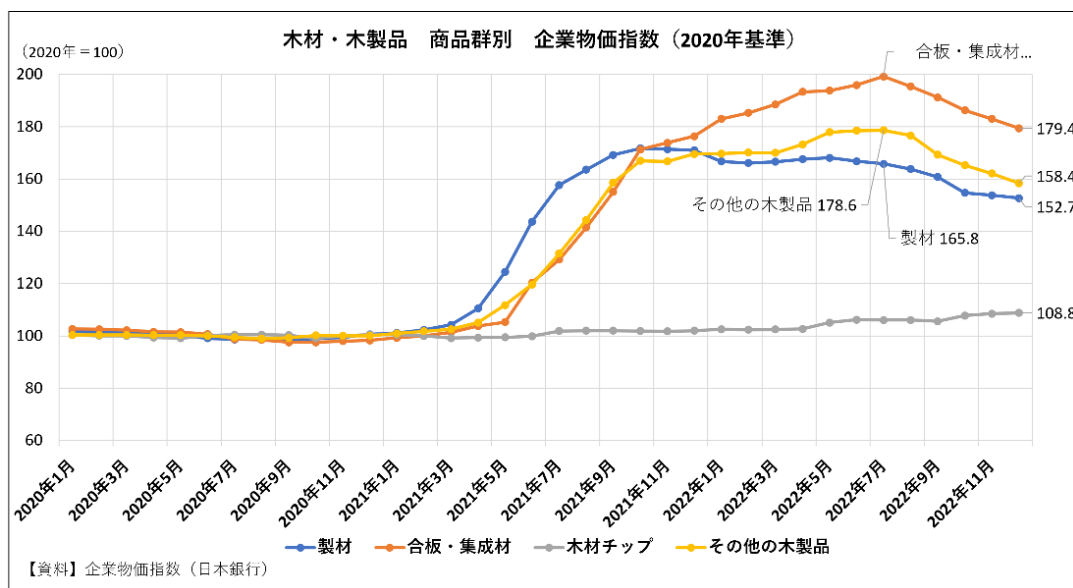


図1 木材・木製品 国内企業物価指数

また、不動産価格についても国土交通省「不動産価格指数」より推移をみることができます（図2）。

<不動産価格指数（住宅）（令和4年9月分・季節調整値）> ※2010年平均=100

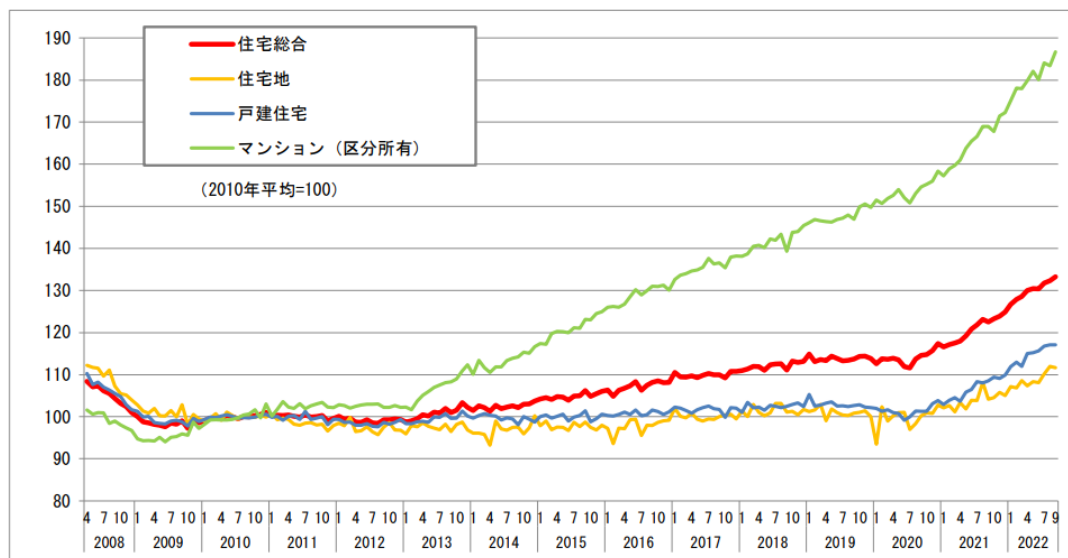


図2 不動産価格指数

戸建て住宅は2020年7月頃から上昇していることが分かります。

また、マンションの価格も直近10年間で上昇し続けていますが、こちらは住宅ローン金利の低さが強く影響していると考えられます。

★賃貸価格

さて、木材と住宅価格が高騰していることはわかりましたが、賃料はどうなのでしょう。

実際に募集された賃貸データを用いて、東京23区の共同住宅の賃料動向を見ていきたいと思えます。

まず、東京23区の賃料について、構造別の時系列推移を見比べてみます（図3）。

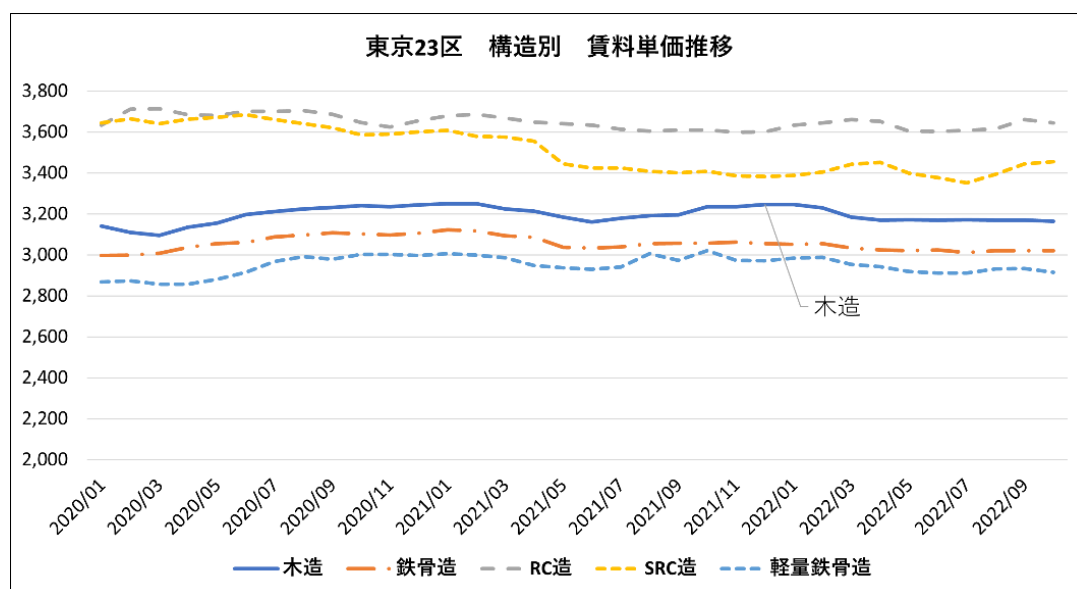


図3 東京23区 構造別賃料単価推移

グラフを見ると、木造はもとよりすべての構造において、賃料に大きな変動がないことが分かります。

ここで、ウッドショックの影響をより細かく見るために、「竣工から2か月以内に公開されたデータ」を抽出してみましょう。

これにより木材価格の高騰が新築賃貸住宅の賃料に影響しているのかを見ることができます（図4）。

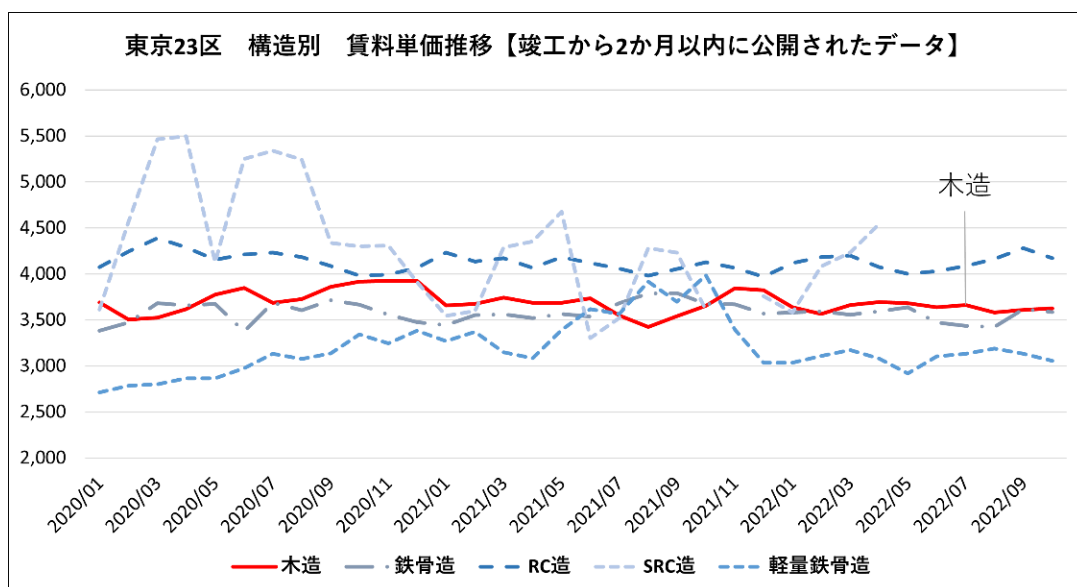


図4 東京23区 構造別賃料単価推移【竣工から2か月以内に公開されたデータ】

新築住宅に絞っても賃料は横ばいの様相を呈しています。

…ということで、ウッドショックは（今のところ）賃料に影響していません。

★おわりに

今回はウッドショックによる住宅価格上昇に賃料も呼応するのか、実際の募集データを用いて検討しましたが、「賃料は大して変わらない」ということが分かりました。

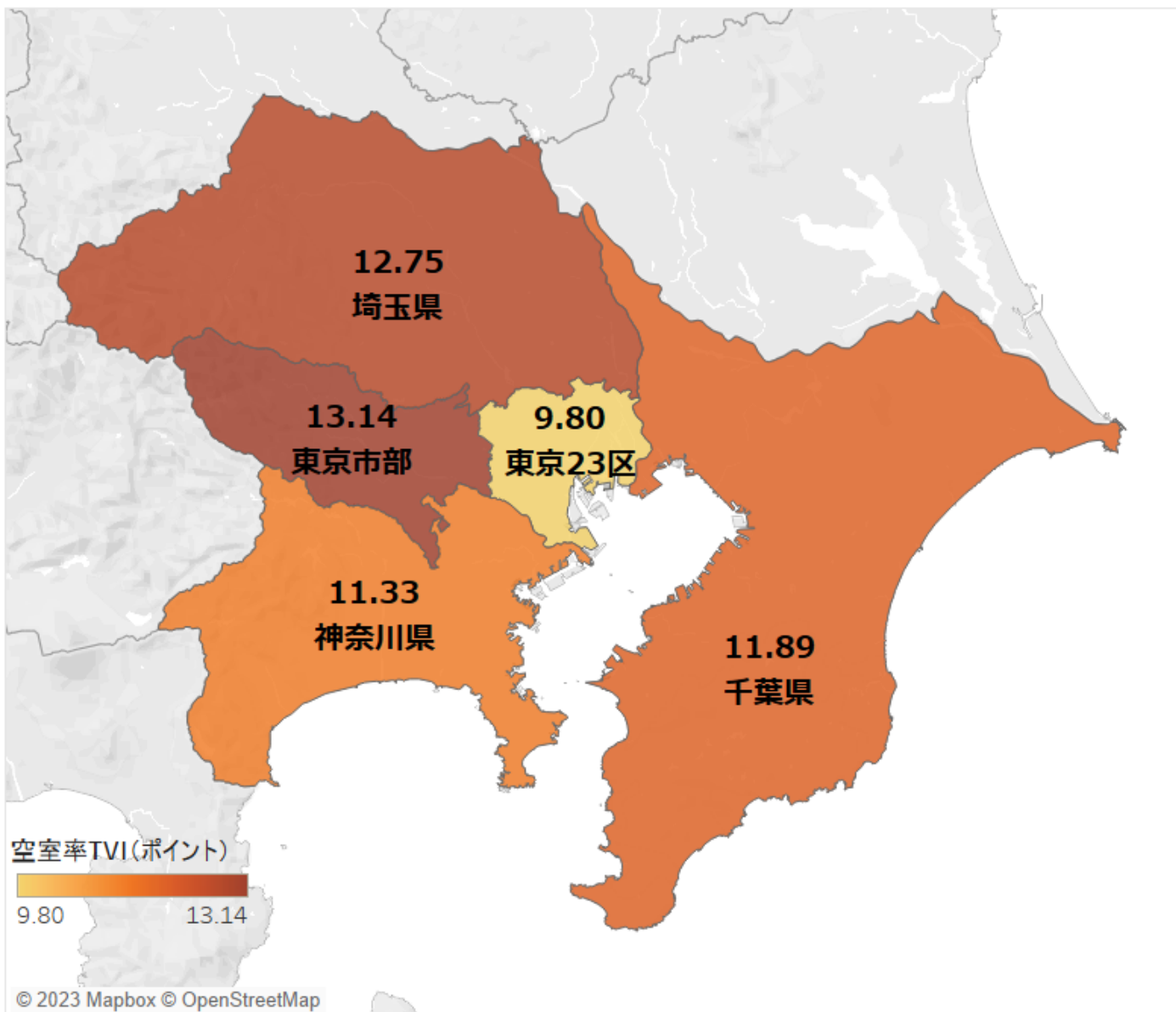
通常、建築コストが増加すれば賃料もあがります。ただ、現在の日本は物価が上がっても賃金が上がらないため、家賃が上がりにくくなっているのです。

正直、「やはり」という結果になりました。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、さまざまな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)	9.80	13.14	10.12	11.33	12.75	11.89
募集期間(ヵ月)	4.55	4.55	4.55	4.41	4.27	4.39
中途解約確率(%)	40.81	44.17	41.37	44.11	42.63	43.36
更新確率(%)	41.04	40.18	40.84	40.03	40.77	40.19

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

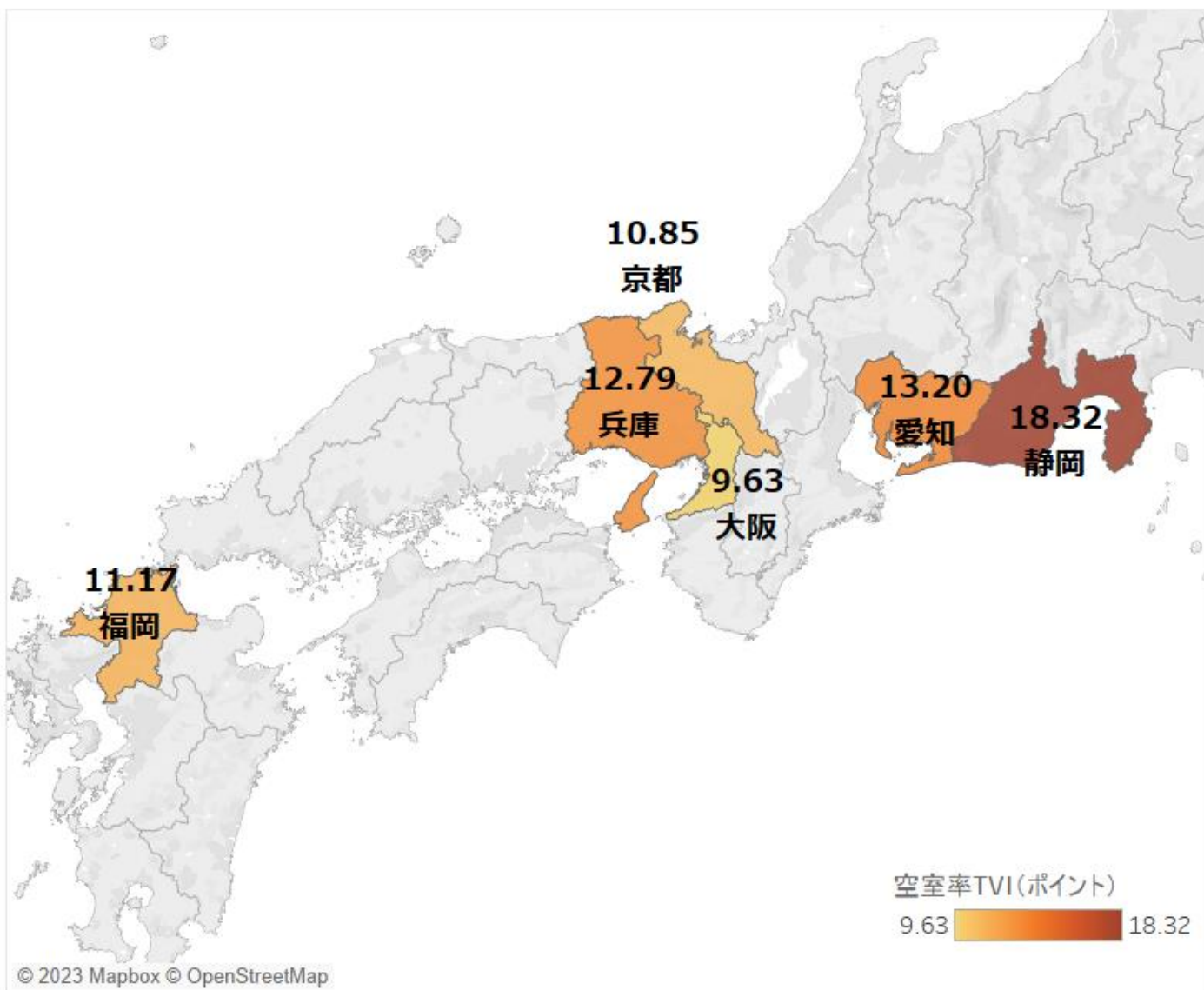
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.63	10.85	12.79	13.20	18.32	11.17
募集期間(ヵ月)	5.14	3.96	5.12	5.54	5.99	5.12
中途解約確率(%)	50.64	46.77	48.07	46.23	38.22	47.88
更新確率(%)	34.13	40.42	37.66	41.70	47.36	36.76

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)

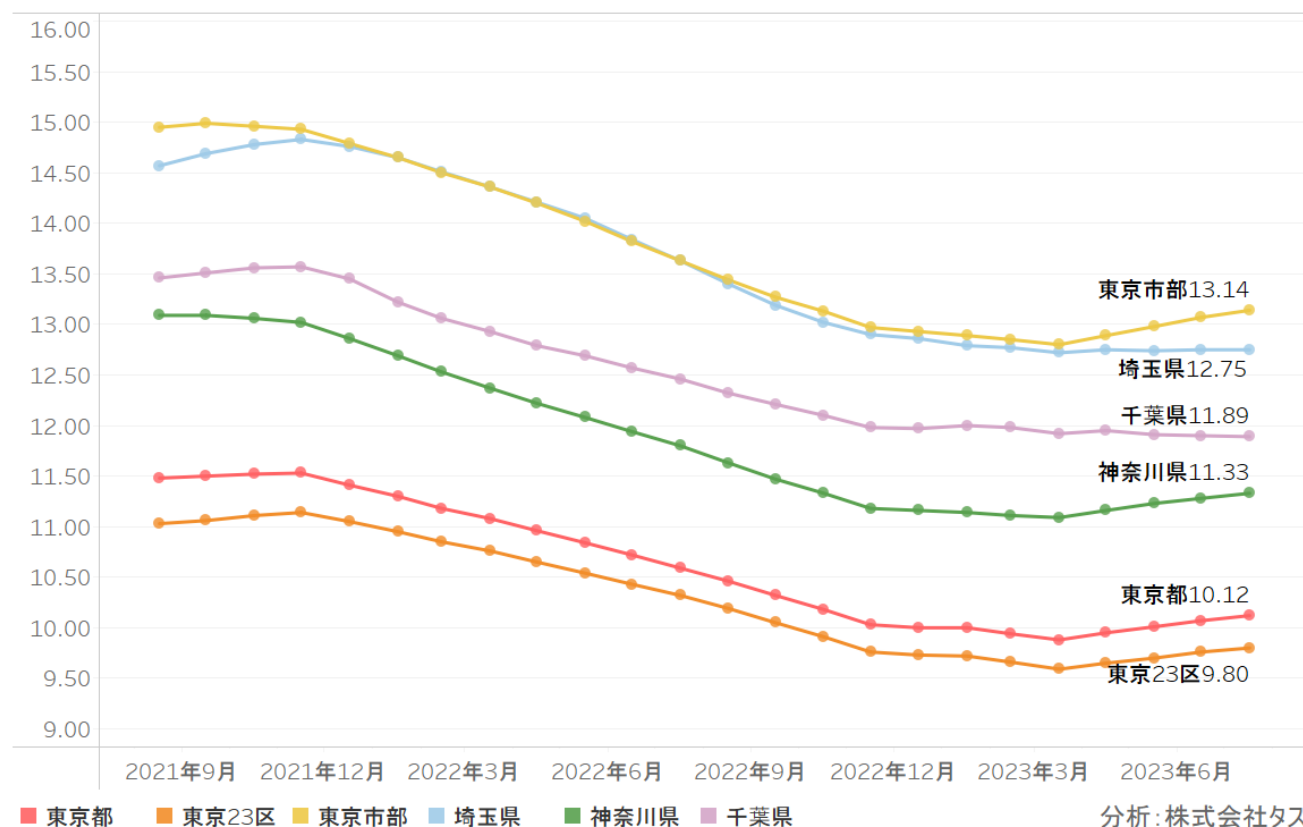
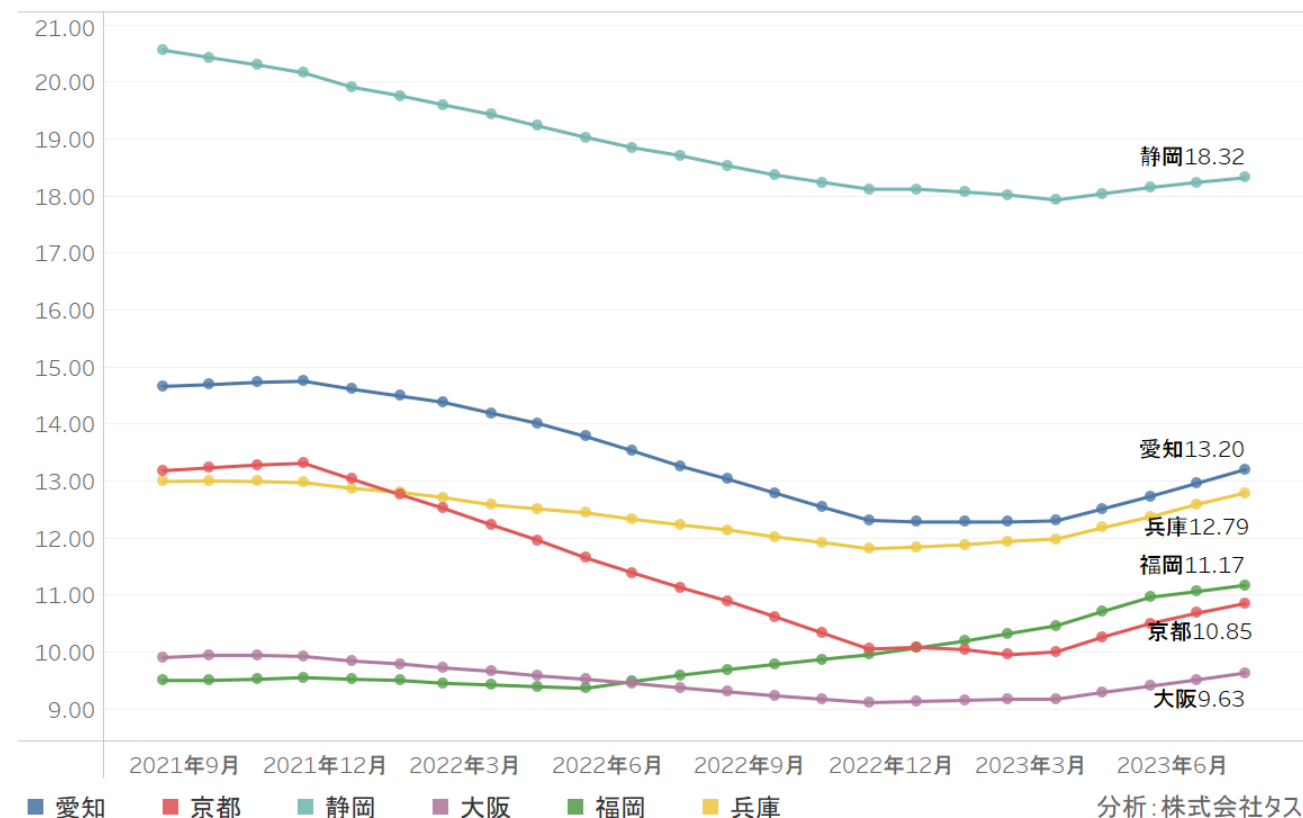


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	愛知	京都	静岡	大阪	福岡	兵庫
ワンルーム	10.63%	9.11%	16.17%	7.81%	9.49%	10.34%
1K	14.23%	11.23%	18.67%	9.39%	9.94%	12.33%
1DK	9.43%	7.22%	14.81%	6.91%	7.66%	9.31%
1LDK	11.06%	9.03%	17.60%	8.46%	9.98%	11.96%
2K	11.48%	11.41%	19.69%	8.47%	6.14%	13.11%
2DK	11.97%	9.17%	20.32%	8.35%	12.63%	12.81%
2LDK	9.64%	7.16%	15.78%	6.90%	10.14%	10.77%
3DK	10.88%	7.52%	16.65%	8.36%	11.65%	12.47%
3LDK	6.50%	4.96%	10.40%	4.79%	5.89%	6.19%

最新時点(2023年8月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移 (大阪府)

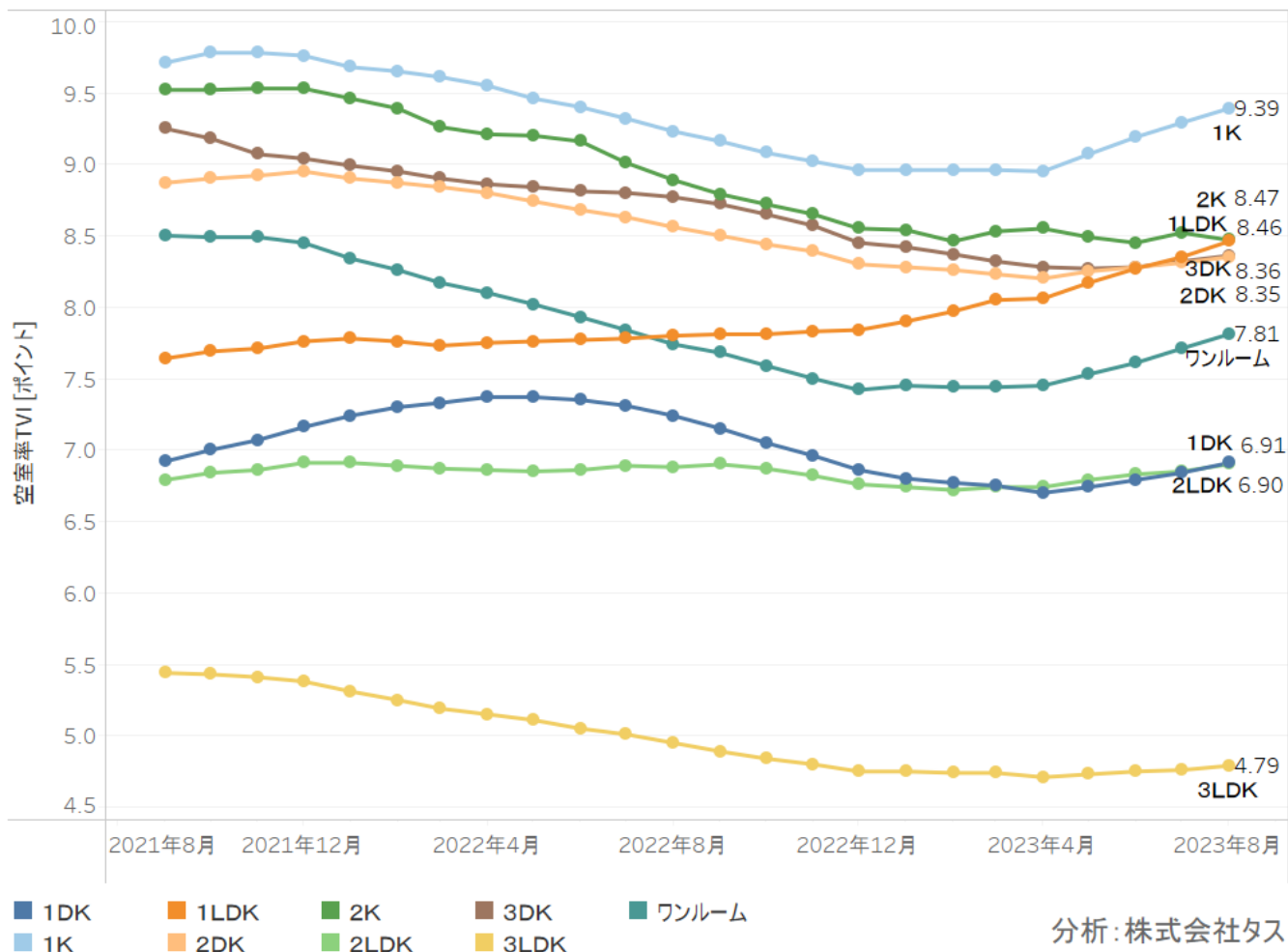


図4-2 間取り別空室率TVI推移 (京都府)

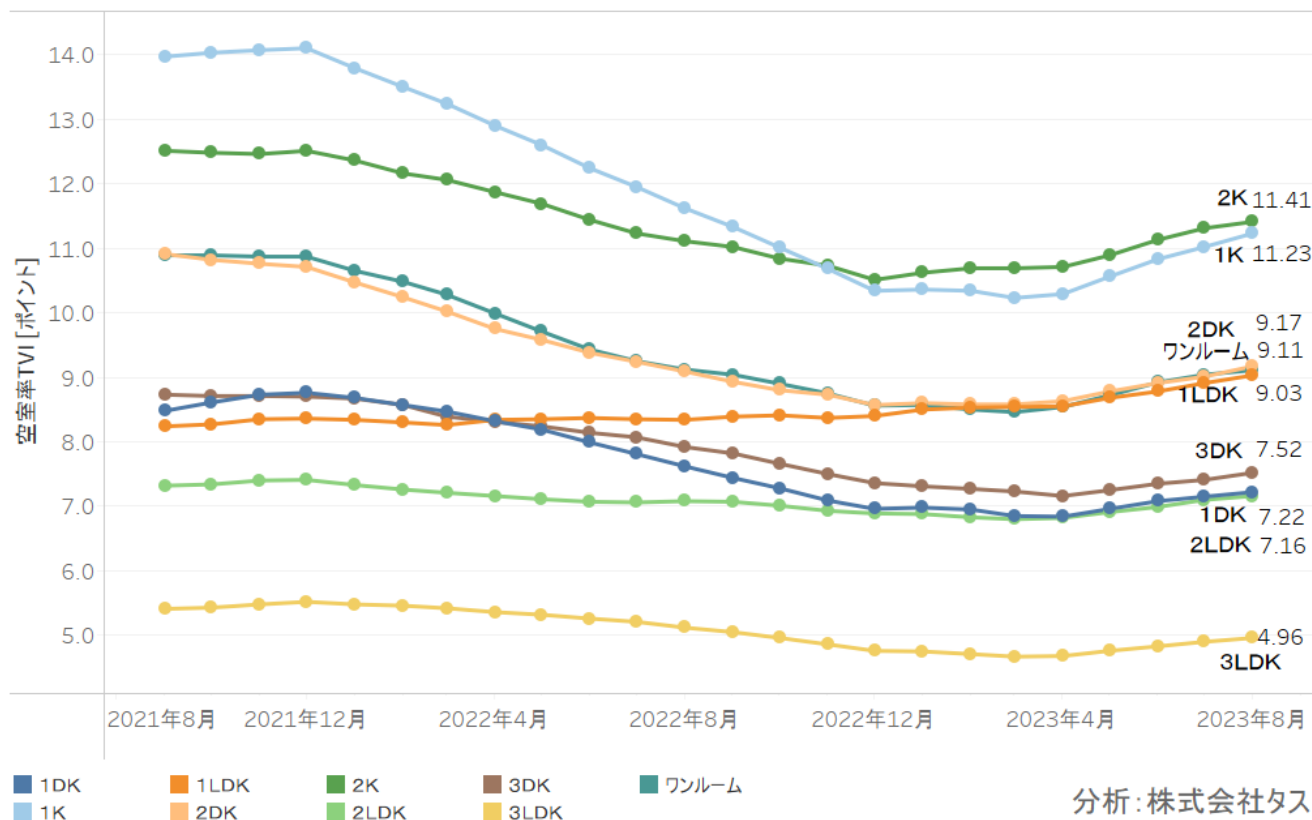


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (兵庫県)

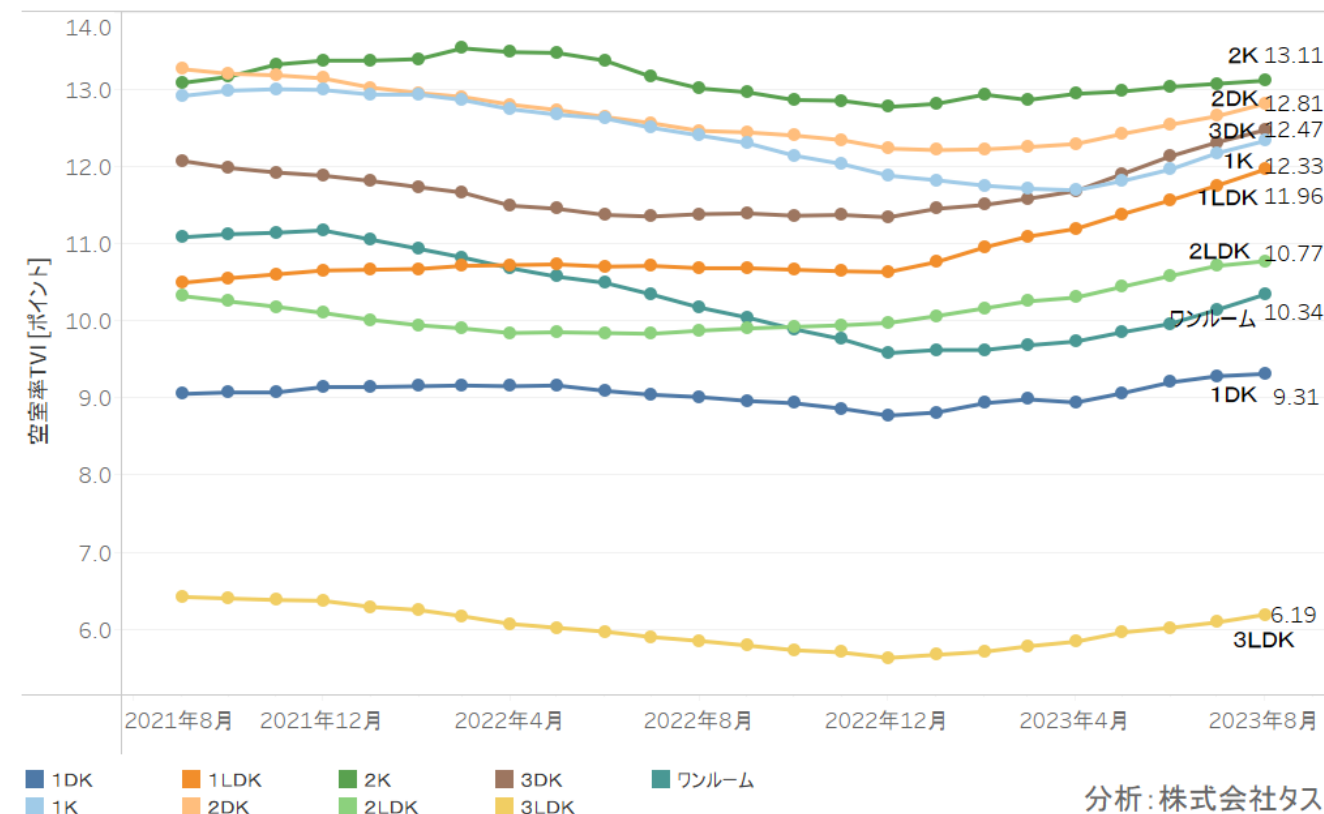


図4-4 間取り別空室率TVI推移 (愛知県)

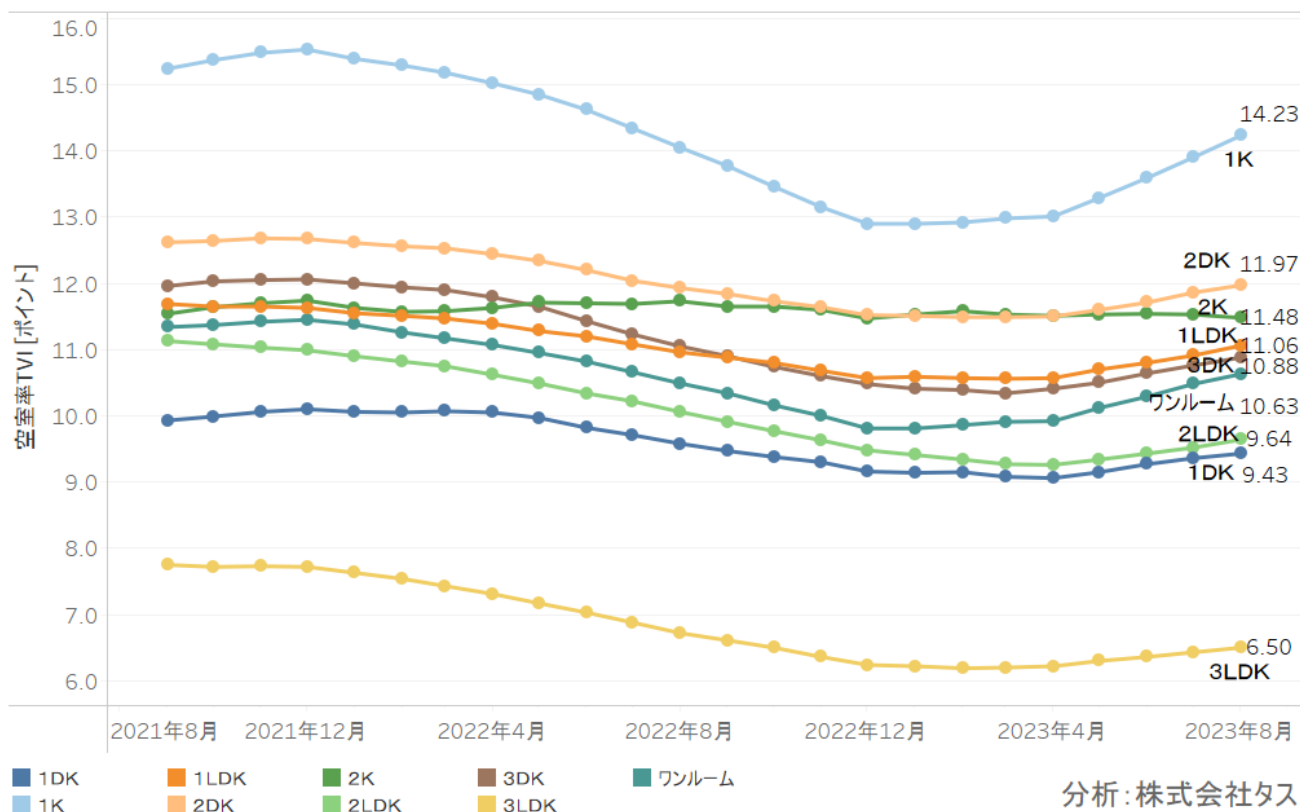


図4-5 間取り別空室率TVI推移 (静岡県)

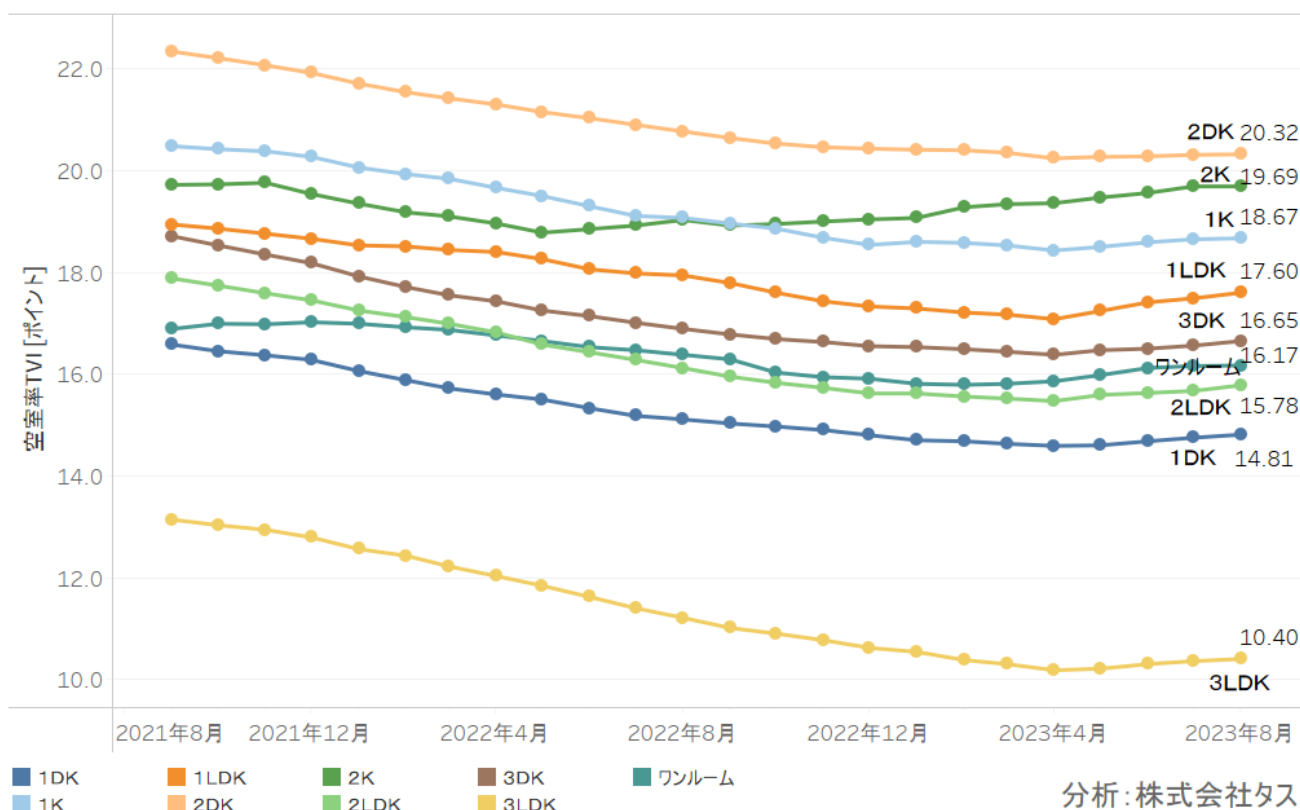
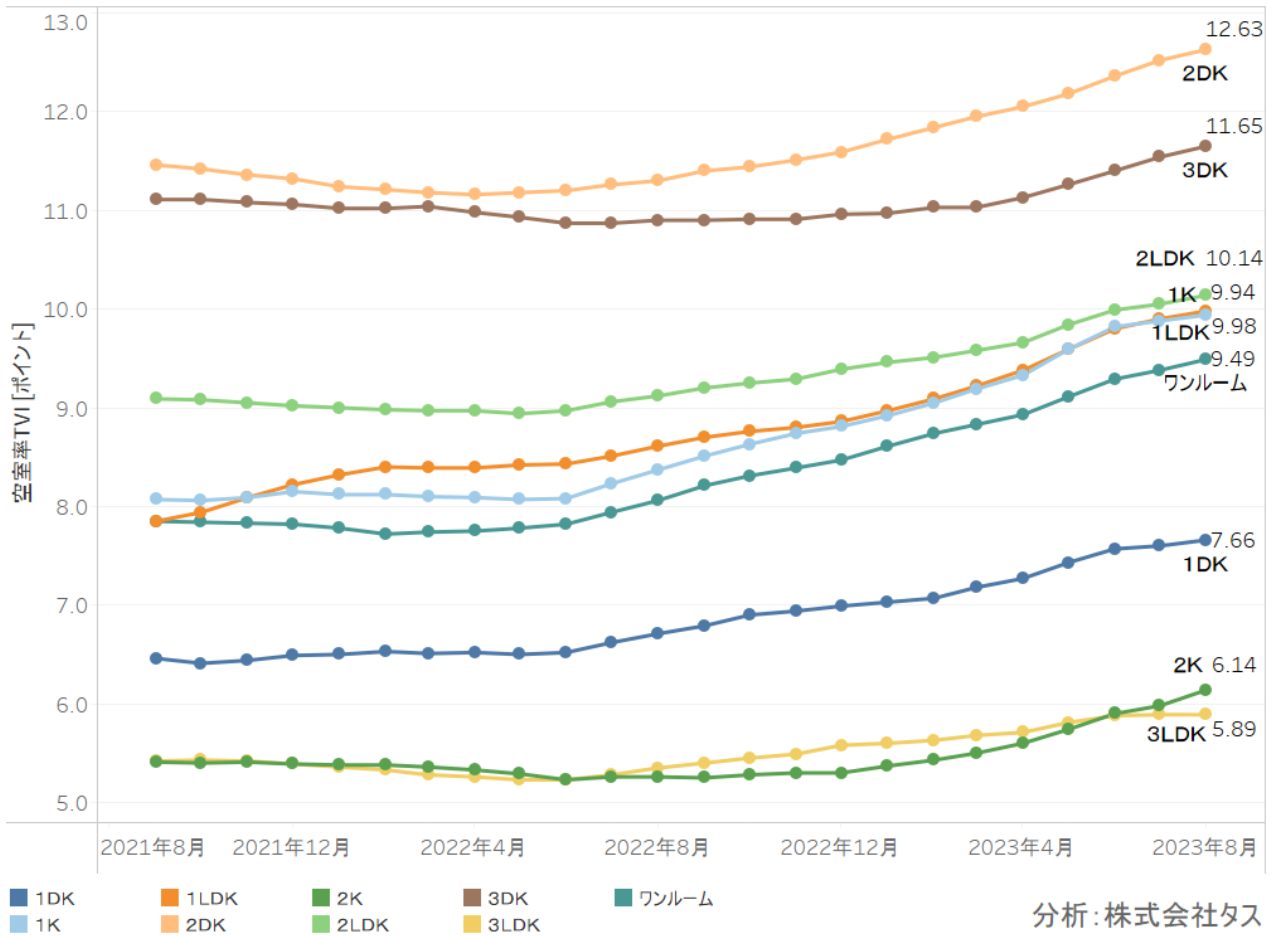


図4-6 間取り別空室率TVI推移 (福岡県)



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。

$$\text{TVI} = \frac{\text{空室のサンプリング}}{\Sigma \text{募集戸数}} \div \frac{\text{ストックのサンプリング}}{\Sigma \text{募集建物の総戸数}}$$

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。

$$\text{募集期間} = \text{Average (成約日 - 募集開始日)}$$

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9月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年9月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 2023年第3四半期 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	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。