



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年1月 (January 2024)

1. 東京・地価の山一魚・鳥・心の目で地価を見る一
2. 2023年10月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年10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

## ■もくじ

- ・ 魚の目で地価を見る
- ・ 鳥の目で地価を見る
- ・ 心の目で地価を見る – 地価を山に見立てると –
- ・ おわりに

## ◆魚の目で地価を見る

ある地点の地価を調べる際に、その近隣に「地価公示」・「地価調査」ポイントがあれば、その価格とおおよそ近い額になろうと推測することができます。地価公示・地価調査のポイントが周辺に無い場合や、商業系と住宅系など異なる用途である場合は、TAS-MAPのような評価サービスを使うことで、価格を査定することができます。このような地価の調べ方は、目の前の一点一点を、「魚の目」のような狭い視野でみていると言えるでしょう。

図1に、2022年1月時点の地価公示・地価調査注1のポイントを、地価に応じて青色～黄色で色分けしたものを示します。ブロッコリーのようにも見えます。ブロッコリーの黄色い蕾のように見えるのは、特に地価が高い場所です。都心部ほどポイントの数が多いため、点描画のように地価のエリアごとの傾向が浮かび上がってきます。しかし、郊外になるほど密度が下がり、「魚の目」のような見方にならざるを得ません。

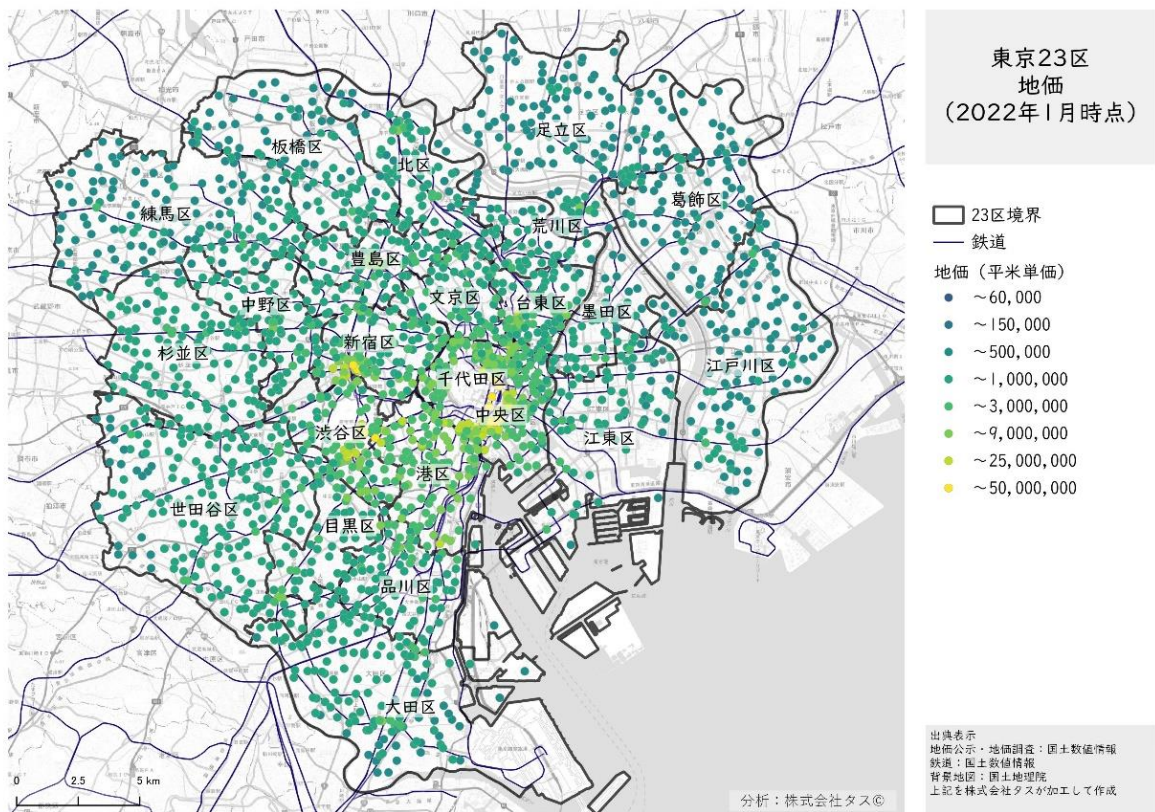


図1 東京23区の地価公示・地価調査 (2022年1月時点)

## ◆鳥の目で地価を見る

続いて、図2「東京23区 地価推計図」をご覧ください。この図は、図1の各ポイントのデータから統計モデルを用いて作成しています。図1に比べて、23区のどのようなエリアの地価が高いのか低いのか、直観的に分かりやすくなったのではないのでしょうか。

色の濃淡によって、同価格帯のエリアの範囲、沿線別の価格差、などを知ることができます。これは、広域で俯瞰する「鳥の目」で地価を調べる方法と言えるでしょう。

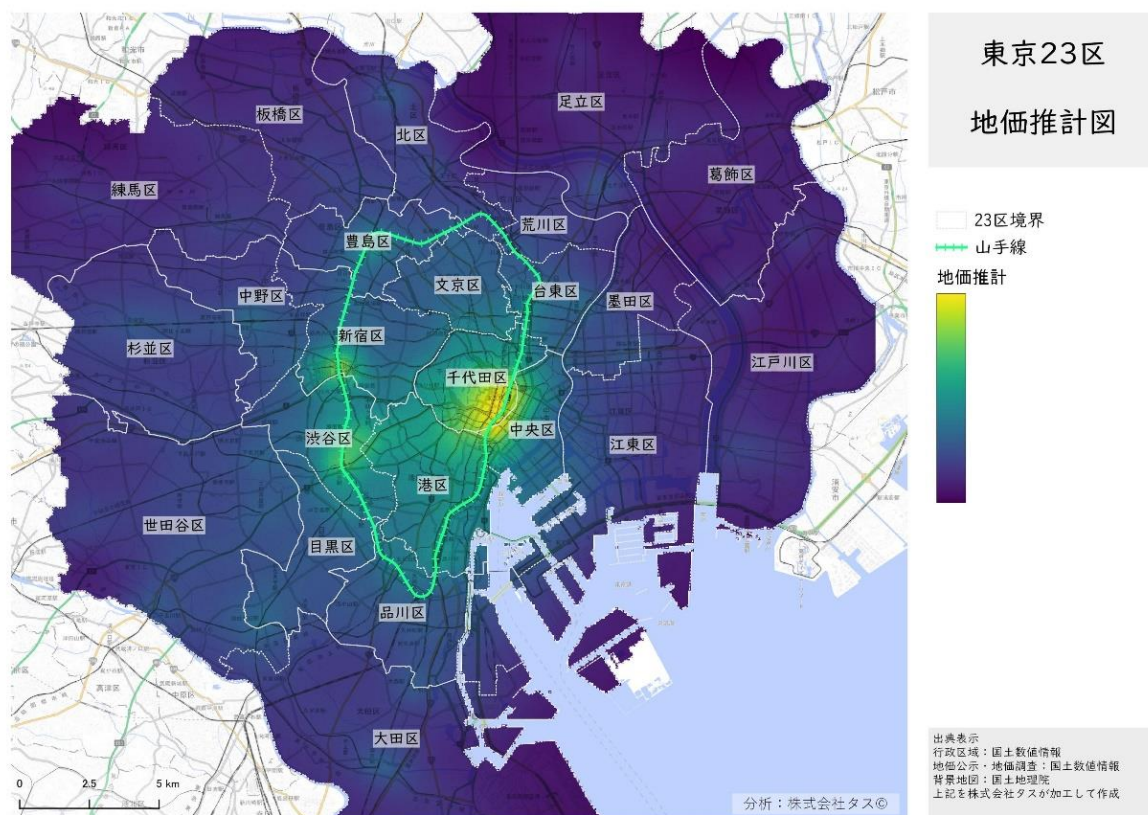


図2 東京23区 地価推計図 (2022年1月時点)

## ◆心の目で地価を見る –地価を山に見立てると–

「鳥の目」で地価をみることで、地域を俯瞰して地価の傾向をつかむことができました。しかし、われわれの想像力を使えば、「鳥の目」よりももっと直観的に捉えることも可能かもしれません。「心の目」を使って山の無い東京に、地価を山に見立てると果たしてどうなるか、図3をご覧ください。



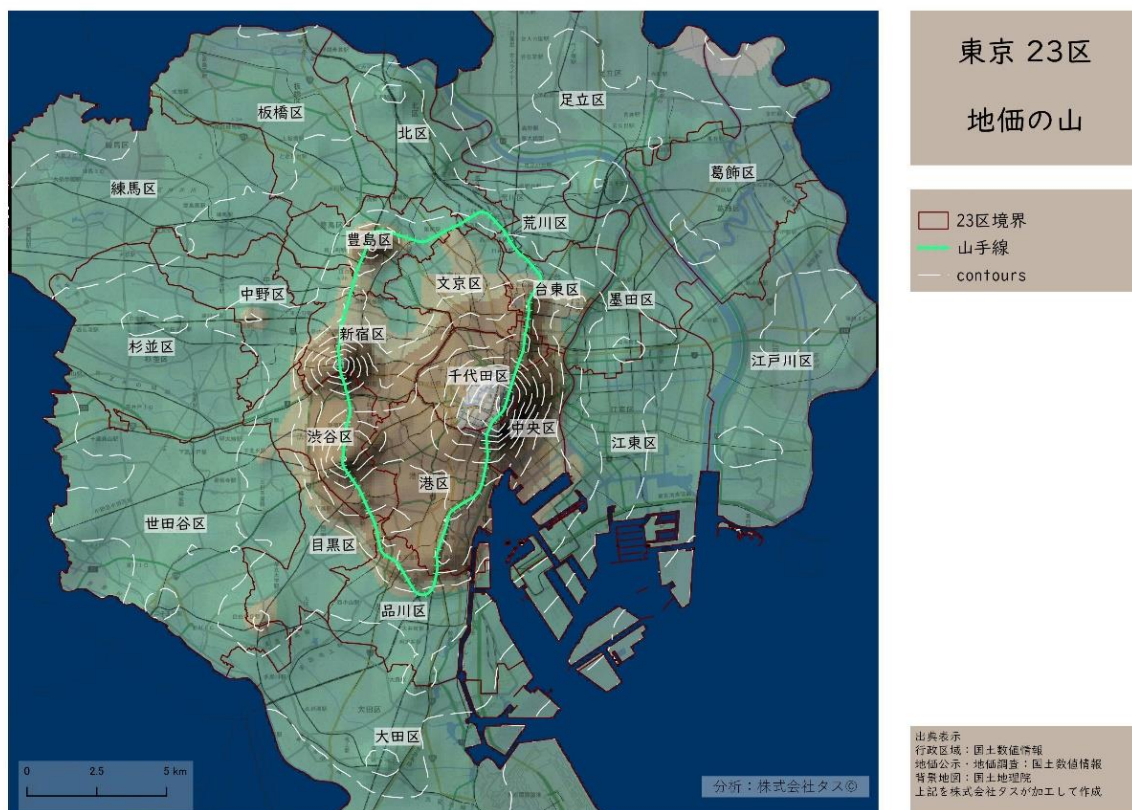


図3 東京23区 地価の山

東京23区という絶海の孤島の中央に、山が複数そびえております。この山々の高さが、すなわち地価を表しています。この島には、東京駅周辺の大丸有地区を筆頭に、新宿、渋谷の3つの大きな嶺があります。

これらの山々の尾根を伝うように山手線という登山鉄道が島の中央部を周回しています。山手線の内部に目を向ければ、南側の約3分の2が山地を占めており、北側は一部低地となっております。南部は、港区エリアをはじめとする高原地帯となっており、一帯が高価格帯エリアであることが分かります。一方、早稲田周辺は盆地となっており、高い山々に囲まれた局所的な低価格帯エリアであることが分かります。

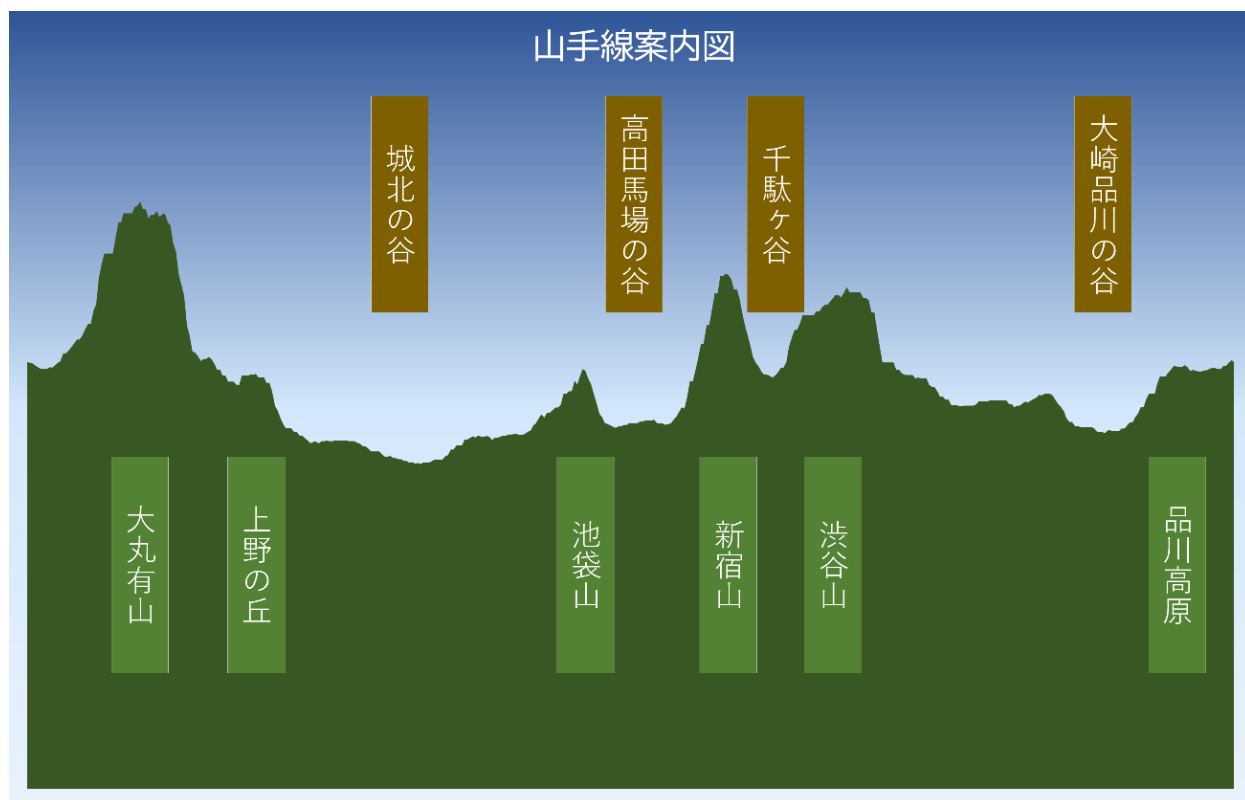


図4 東京23区 山手線 地価の断面図

図4に、山手線のルート上の地形の断面図を示します。これを山の稜線として捉えると、山と谷、尖った山となだらかな山が見てとれます。

これは、すなわち沿線の地価の高低や、地価が高い部分が局所的であるか、広がりがあるのかを表しています。実際の渋谷駅付近の地形は、地名のとおり「谷」ではありますが、この島では3番目に高い「地価の山」を形成しています。

#### ◆おわりに

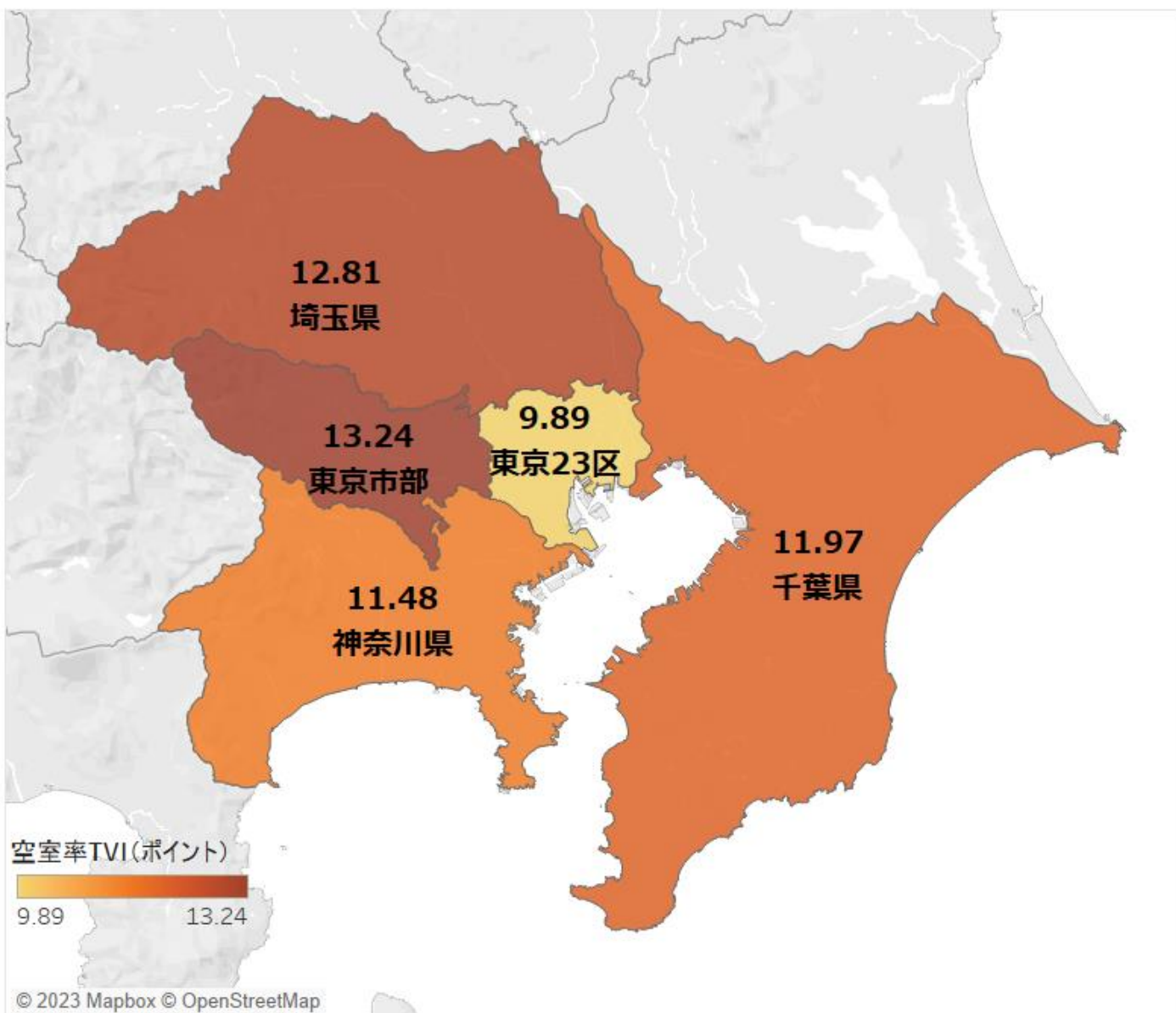
今回は、「魚」・「鳥」・「心」それぞれの視点から地価を見ることを試みました。地価公示・地価調査といった比較的単純なデータあっても、多彩なデータビジュアライゼーションによって多くの示唆を得ることができます。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、さまざまなデータの利活用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。

注1：2021年7月地価調査と2022年7月地価調査を線形補間することで、2022年1月時点の価格とした。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	9.89	13.24	10.22	11.48	12.81	11.97
募集期間(ヵ月)	4.48	4.51	4.48	4.37	4.12	4.33
中途解約確率(%)	41.49	44.13	41.94	45.00	43.84	42.46
更新確率(%)	39.67	38.64	39.46	38.85	38.86	40.13

## 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

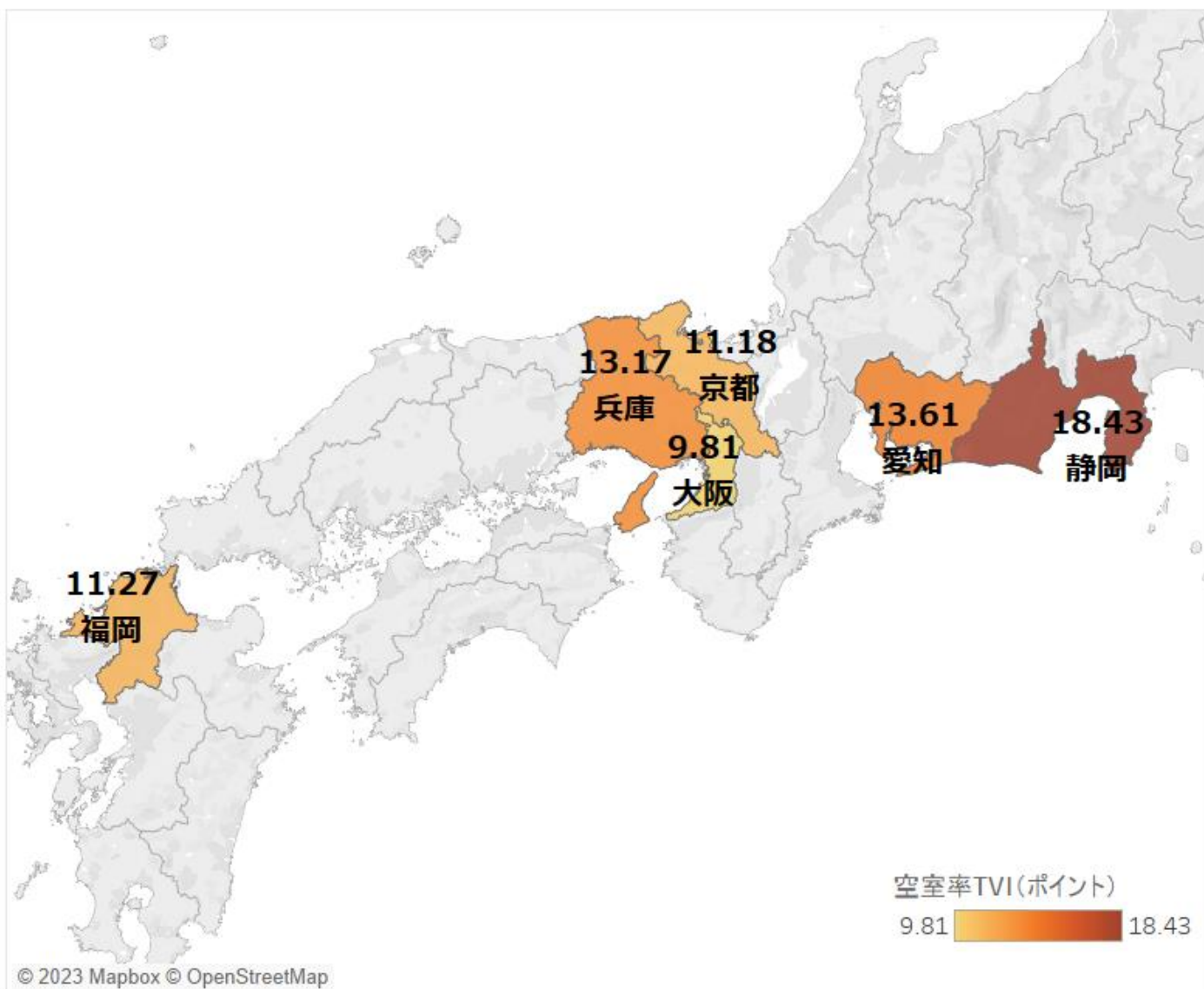
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.81	11.18	13.17	13.61	18.43	11.27
募集期間(ヵ月)	5.19	3.70	5.01	5.11	6.00	4.93
中途解約確率(%)	49.71	48.52	49.56	46.18	37.38	47.22
更新確率(%)	35.78	38.74	36.64	41.66	48.00	37.43

## 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)

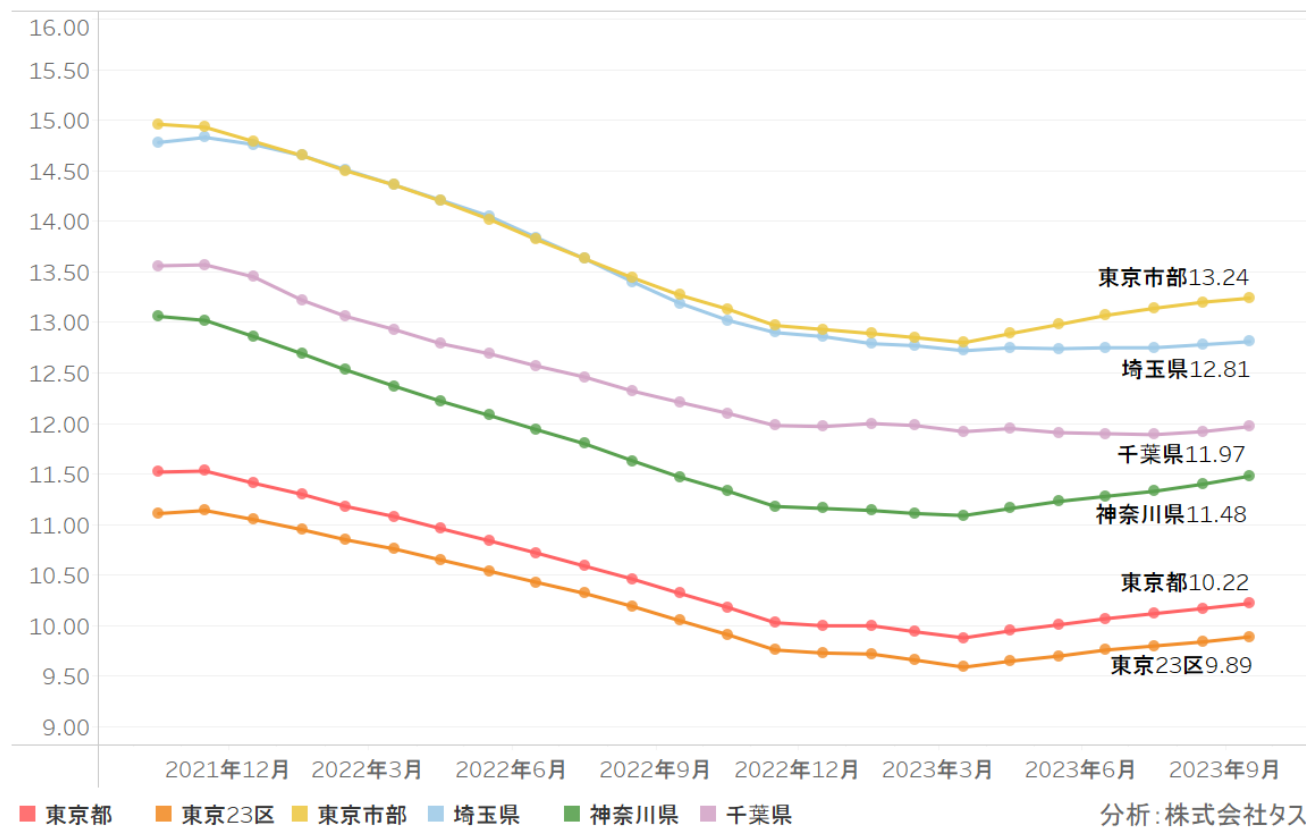
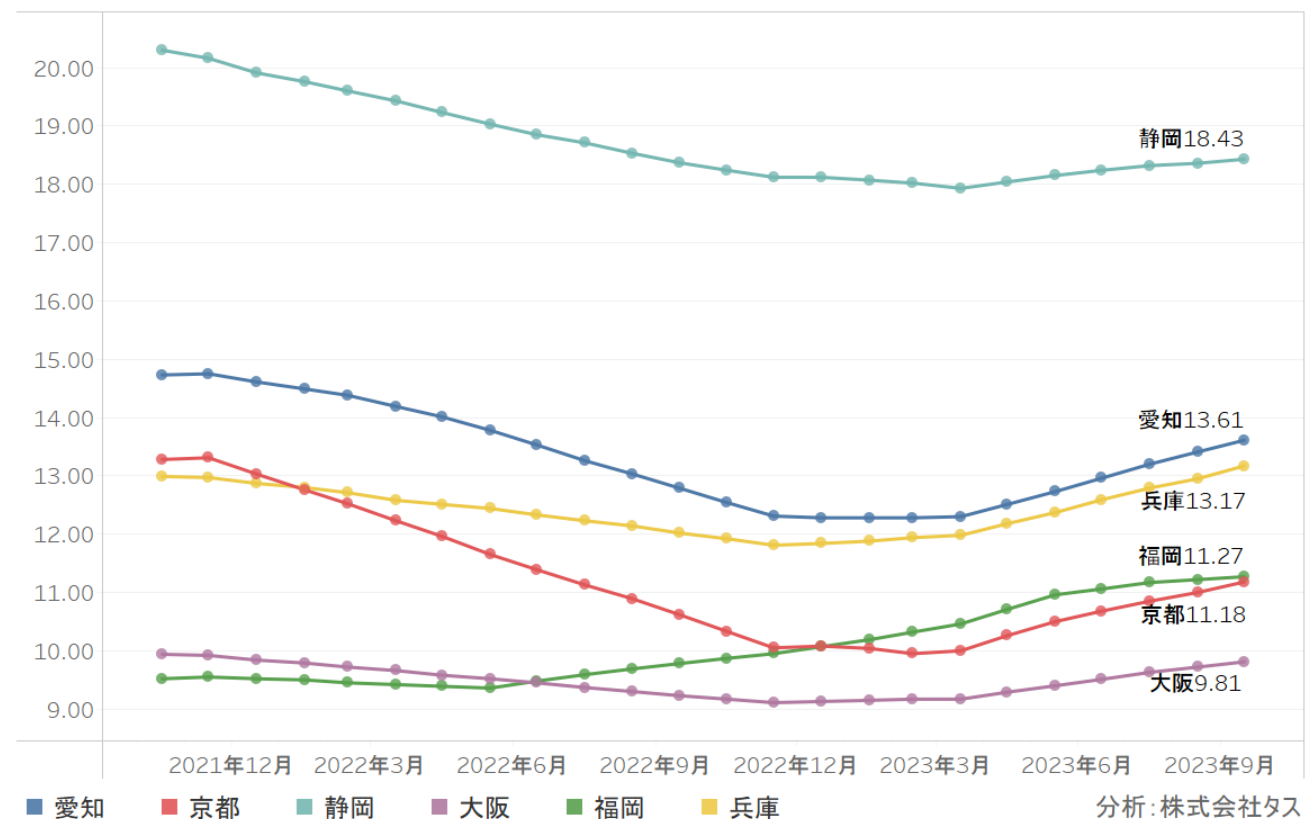


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)

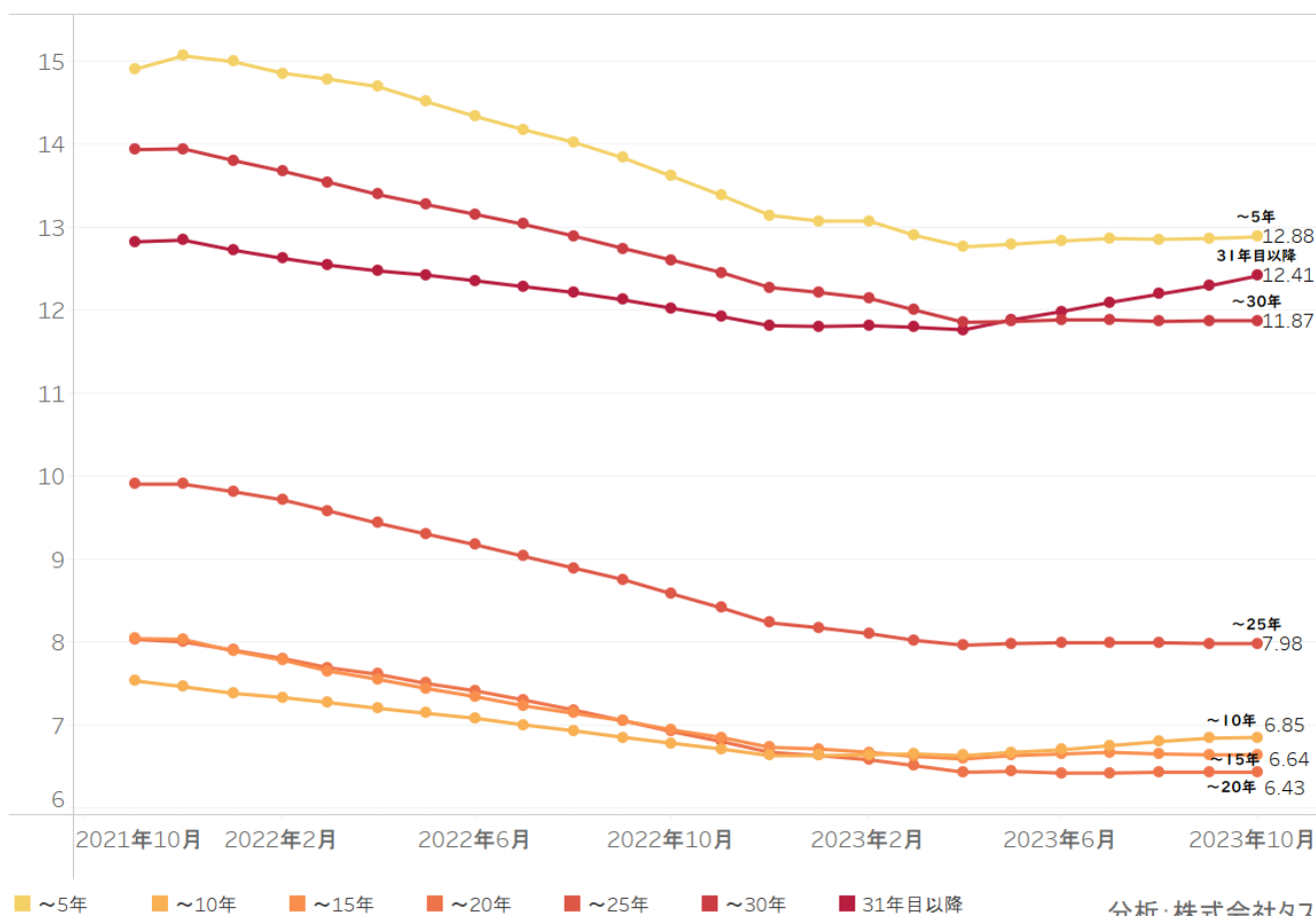




	全域	東京都 23区	市部	埼玉	神奈川	千葉
～5年	12.63%	12.88%	14.58%	17.38%	15.21%	16.35%
～10年	6.95%	6.85%	9.80%	10.47%	10.32%	9.73%
～15年	6.95%	6.64%	11.01%	11.80%	9.93%	10.29%
～20年	6.85%	6.43%	11.43%	13.40%	9.57%	10.44%
～25年	8.38%	7.98%	11.02%	11.27%	9.01%	8.89%
～30年	12.42%	11.87%	13.51%	11.70%	11.38%	12.49%
31年目以降	12.77%	12.41%	14.68%	12.74%	12.08%	12.58%

最新時点(2023年10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)

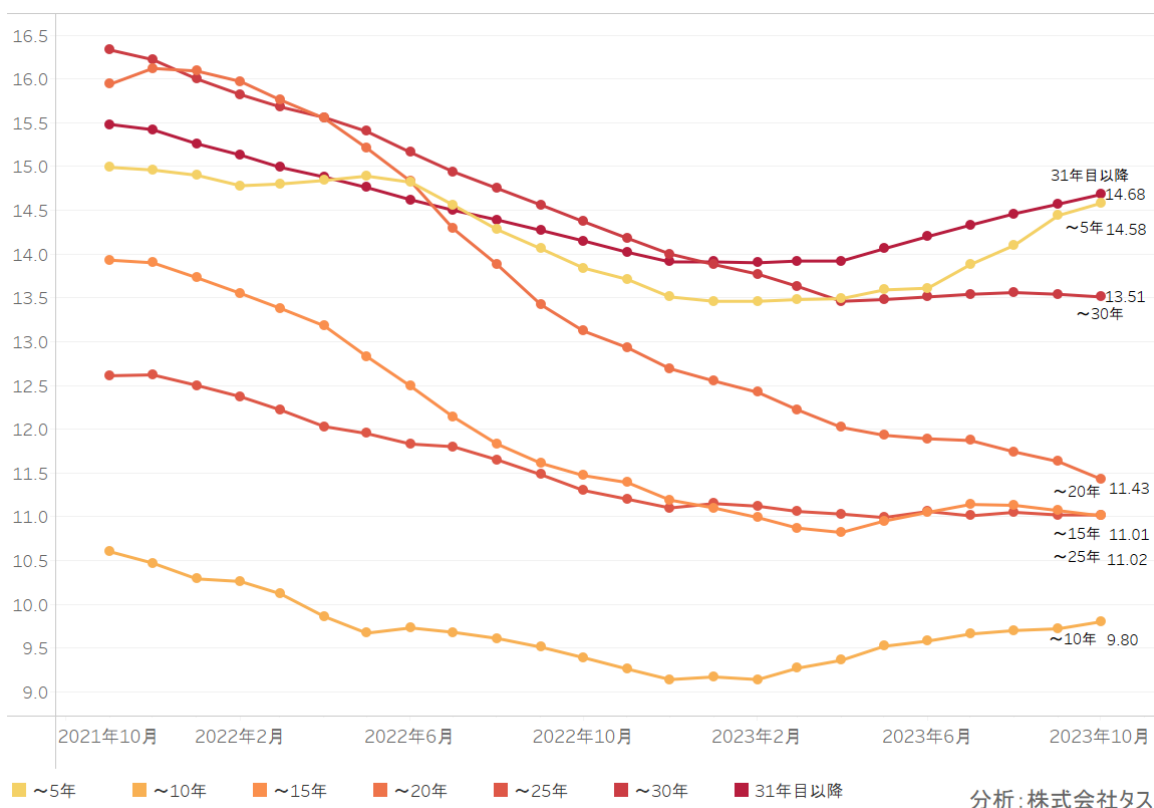


図4-3 築年別空室率TVI推移 (神奈川県)

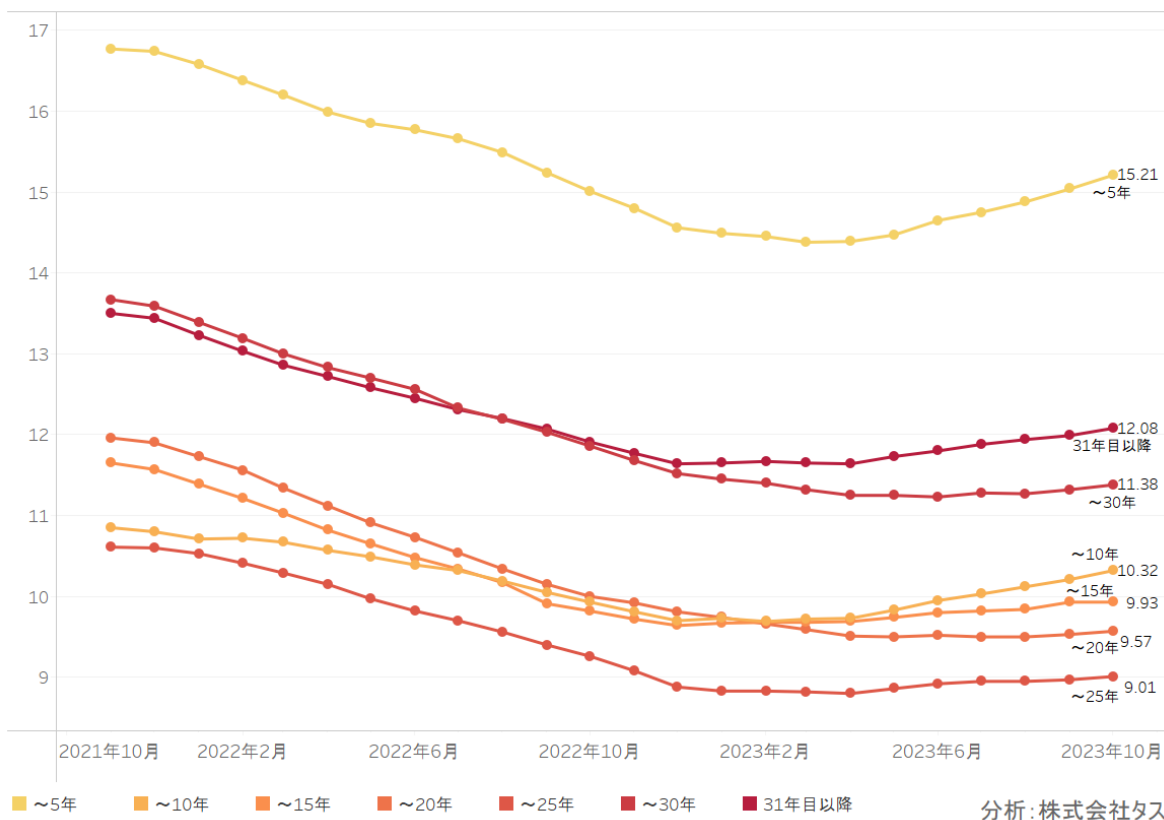


図4-4 築年別空室率TVI推移 (千葉県)

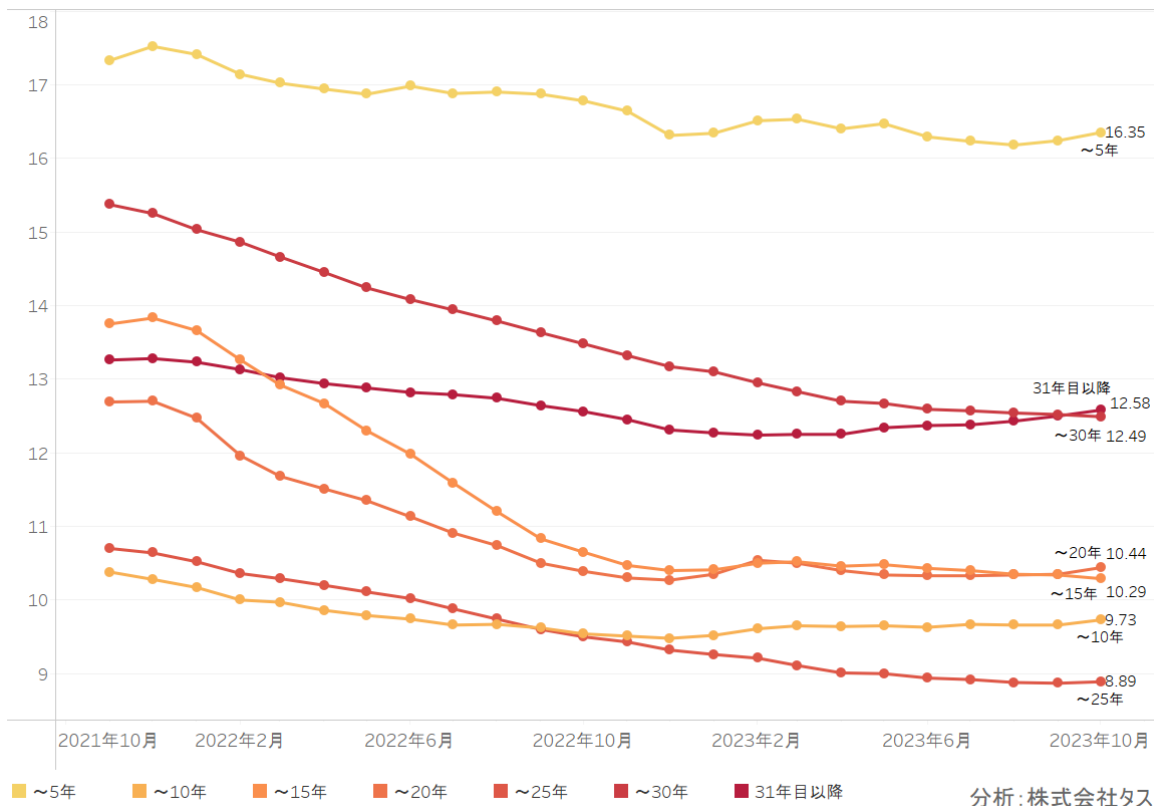
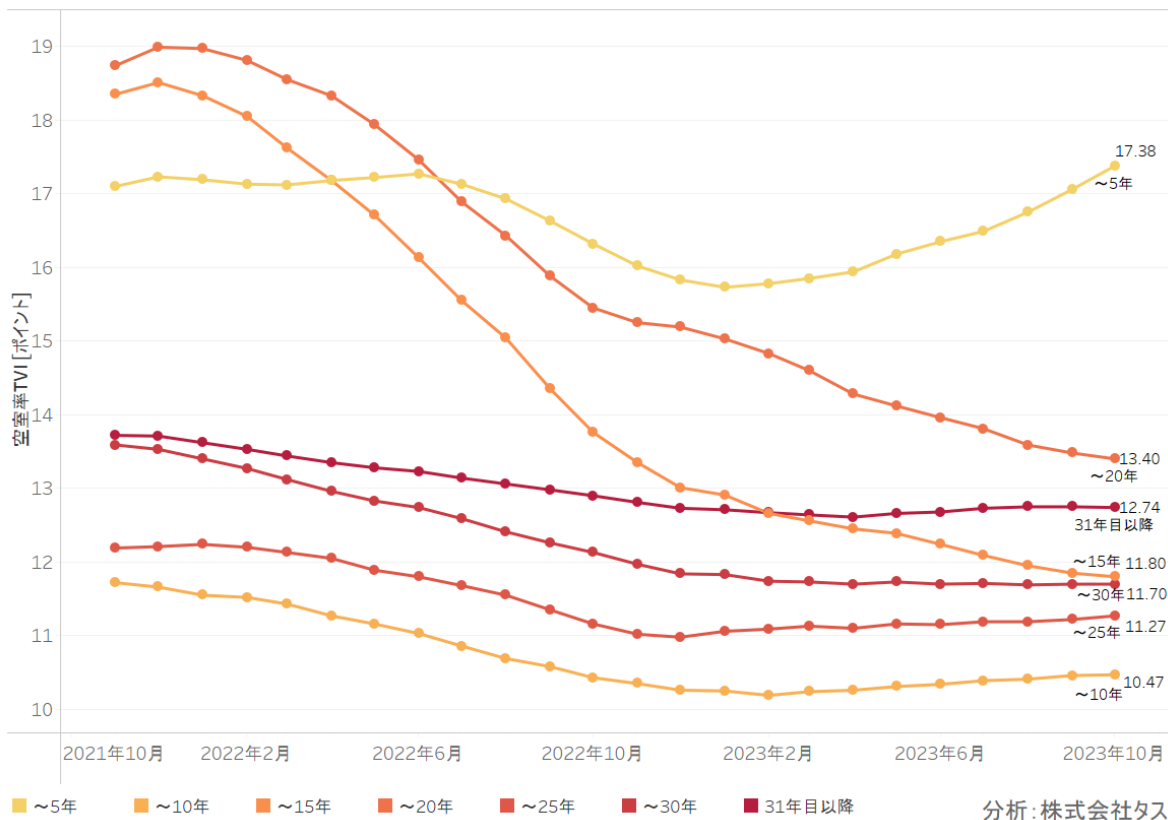


図4-5 築年別空室率TVI推移 (埼玉県)



## 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。

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

## 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11月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年11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	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。