

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2018年2月
February 2018

1. 2017年12月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2017年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 社会環境の変化と貸家着工数推移

1. 2017年12月期 首都圏賃貸住宅指標

	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)	13.30	12.95	16.79	15.99	17.55	16.28
募集期間 (ヶ月)	2.76	2.72	3.00	3.87	3.26	3.53
更新確率 (%)	32.64	33.04	31.66	32.79	34.37	35.62
中途解約確率 (%)	47.73	47.02	51.78	47.59	45.10	49.27
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	101.45	102.17	98.61	99.77	99.89	101.29

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比▲0.09、前年同月比+1.58、東京23区が前月比▲0.14、前年同月比+1.54、東京市部が前月比+0.33、前年同月比+2.21です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比▲0.13、前年同月比+1.16、東京23区が前月比▲0.16、前年同月比+1.19、東京市部が前月比+0.19、前年同月比+1.40です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.38、前年同月比+1.35、東京23区が前月比+0.14、前年同月比▲0.04、東京市部が前月比+1.08、前年同月比+5.24です。
データに占めるアパート系の割合であるアパート率は、東京都全域：19.44%、東京23区：16.48%、東京市部：33.28%です。
- 募集期間は東京都が前月比+0.01、東京23区が前月比±0.00、東京市部が前月比+0.01です。
- 東京23区は更新確率が前月比+1.52、中途解約確率が同▲0.48、東京市部は更新確率が前月比+2.23、中途解約確率が同▲4.44です。
- 賃料指数は、東京23区が前期比▲1.18、東京市部が同+0.28です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.36、前年同月比+0.55です。マンション系は、前月比+0.17、前年同月比▲0.09です。アパート系は、前月比+0.45、前年同月比+1.14です。なお、アパート率は52%です。
- 募集期間は前月比+0.02です。
- 更新確率は前月比+0.93、中途解約確率は前月比▲1.51です。
- 賃料指数は、前期比▲0.14です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.02、前年同月比▲0.21です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.37です。アパート系は、前月比+0.10、前年同月比+2.31です。なお、アパート率は47.74%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+1.03、中途解約確率は前月比▲2.06です。
- 賃料指数は、前期比▲0.17です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.67です。マンション系は、前月比▲0.09、前年同月比+0.74です。アパート系は、前月比+0.55、前年同月比+1.19です。なお、アパート率は40.77%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比+0.50、中途解約確率は前月比+0.08です。
- 賃料指数は、前期比▲0.40です。

※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

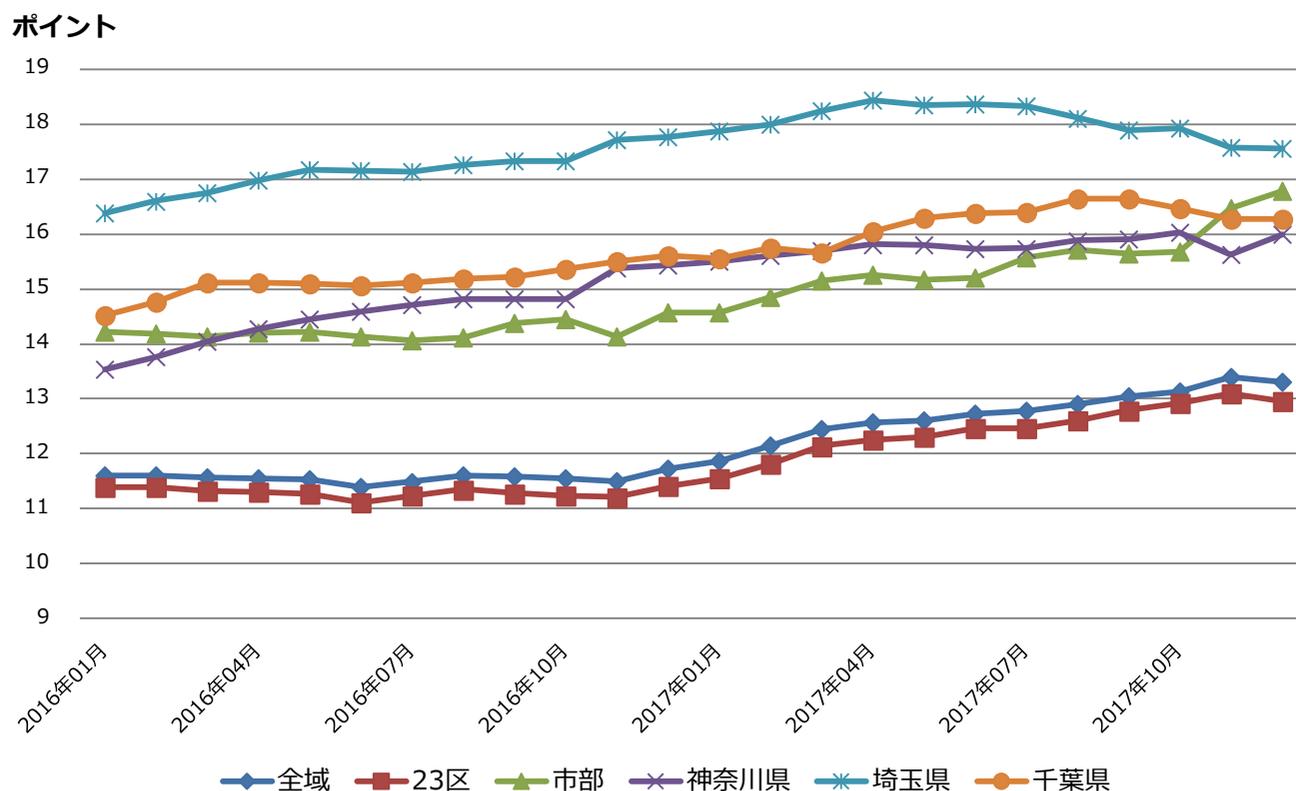
- 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成
- 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート
- 地域市場レポート
…東京23区 各区、横浜市、川崎市、さいたま市、千葉市の賃貸住宅指標レポート

詳細はTAS-MAP (<http://www.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年9月末版]をご提供中です。

なお、マクロレポート（都道府県・政令指定都市・東京23区）は、2018年1月10日をもって終了致しました。

図-1 首都圏 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



分析：株式会社タス

年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2016年01月	11.61	11.40	14.22	13.54	16.38	14.52
2016年02月	11.61	11.40	14.18	13.76	16.60	14.76
2016年03月	11.57	11.32	14.14	14.04	16.75	15.11
2016年04月	11.55	11.30	14.20	14.28	16.98	15.12
2016年05月	11.54	11.27	14.22	14.45	17.17	15.10
2016年06月	11.39	11.11	14.13	14.59	17.16	15.07
2016年07月	11.49	11.24	14.07	14.71	17.14	15.11
2016年08月	11.61	11.35	14.11	14.82	17.26	15.18
2016年09月	11.58	11.28	14.38	14.82	17.33	15.23
2016年10月	11.56	11.24	14.45	14.82	17.33	15.36
2016年11月	11.50	11.21	14.14	15.38	17.71	15.50
2016年12月	11.72	11.41	14.58	15.44	17.76	15.61
2017年01月	11.87	11.56	14.57	15.51	17.87	15.56
2017年02月	12.15	11.82	14.85	15.61	18.00	15.75
2017年03月	12.45	12.14	15.15	15.69	18.24	15.66
2017年04月	12.57	12.26	15.26	15.81	18.43	16.04
2017年05月	12.60	12.31	15.17	15.80	18.34	16.30
2017年06月	12.73	12.46	15.21	15.73	18.36	16.38
2017年07月	12.78	12.47	15.58	15.74	18.33	16.40
2017年08月	12.90	12.61	15.71	15.88	18.11	16.64
2017年09月	13.04	12.79	15.65	15.91	17.89	16.65
2017年10月	13.14	12.92	15.68	16.03	17.92	16.47
2017年11月	13.39	13.09	16.46	15.63	17.57	16.28
2017年12月	13.30	12.95	16.79	15.99	17.55	16.28

分析：株式会社タス

図-2 1都3県アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

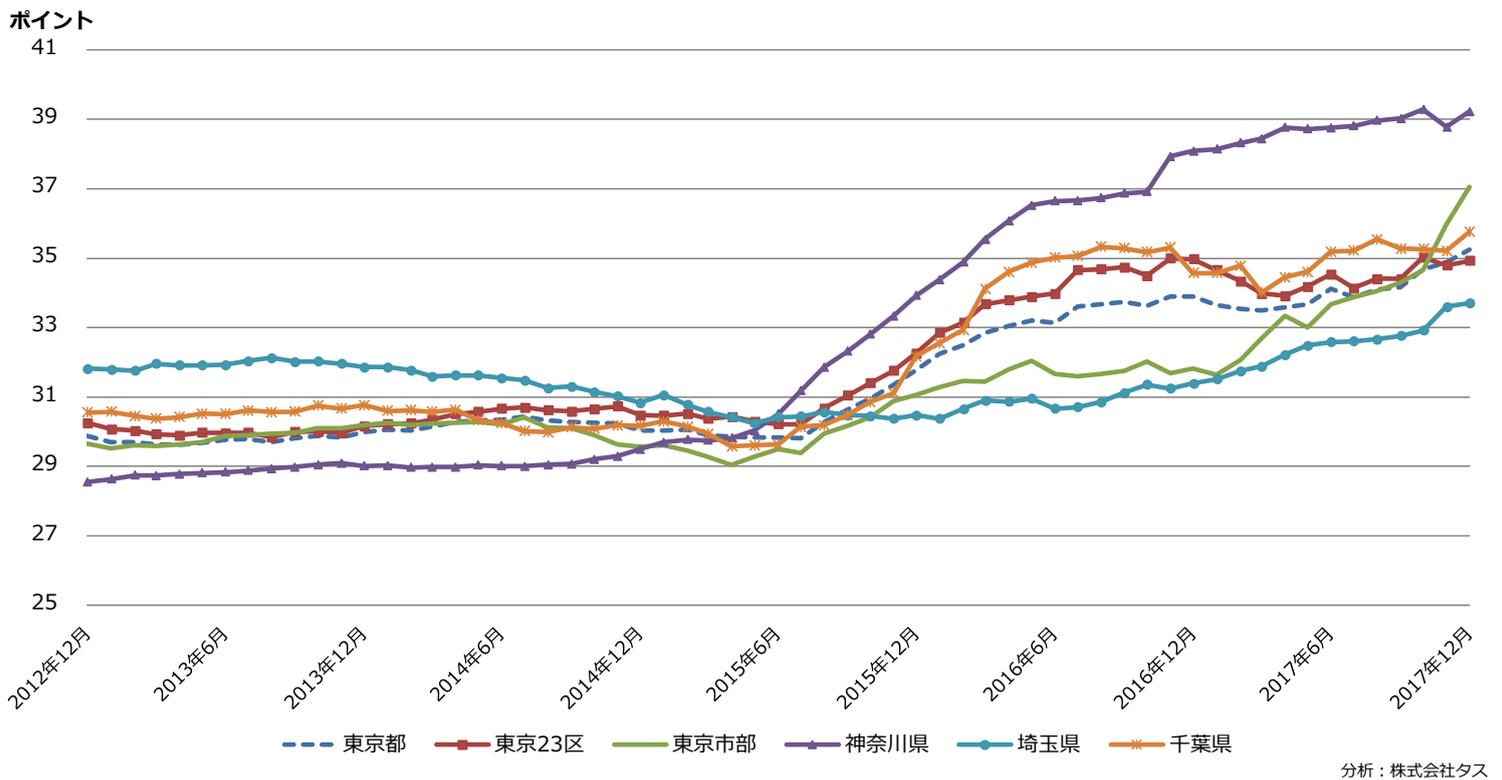
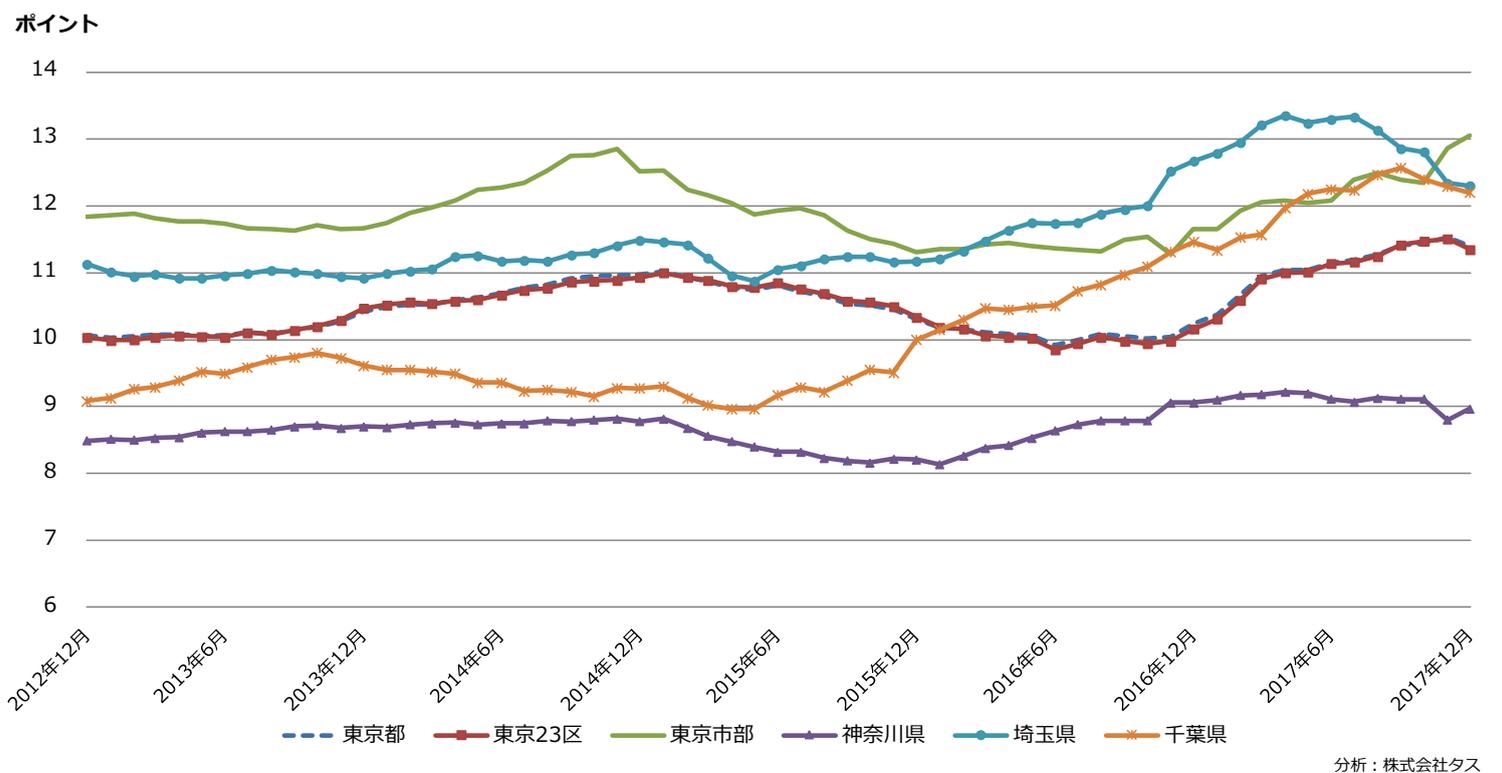


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2017年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

	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)	8.65	13.91	13.15	16.41	25.30	10.95
募集期間 (ヶ月)	5.44	5.67	6.05	6.85	7.86	5.66
更新確率 (%)	23.39	31.38	35.41	38.72	36.94	33.15
中途解約確率 (%)	61.33	52.36	49.43	47.70	47.98	51.62
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100 中京圏、福岡県：2010年4Q=100</small>	103.06	104.51	104.43	101.41	97.06	106.52

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.06です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比±0.00、前年同月比+0.06です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.18、前年同月比▲1.67です。
なお、データに占めるアパート系の割合であるアパート率は16.62%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比+1.38、中途解約確率は前月比▲1.35です。
- 賃料指数は、前期比▲0.31です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲0.07です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.19です。
アパート系は、前月比▲0.14、前年同月比▲0.46です。なお、アパート率は20.55%です。
- 募集期間は前月比▲0.08です。
- 更新確率は前月比+1.97、中途解約確率は前月比▲2.78です。
- 賃料指数は、前期比+0.57です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比+0.05、前年同月比+0.77です。マンション系は、前月比+0.05、前年同月比+0.57です。
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比+1.04です。なお、アパート率は31.3%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+2.24、中途解約確率は前月比▲2.53です。
- 賃料指数は、前期比+0.14です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.12、前年同月比+1.19です。マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比+0.94です。
アパート系は、前月比▲0.25、前年同月比+1.10です。なお、アパート率は27.25%です。
- 募集期間は前月比+0.12です。
- 更新確率は前月比+0.50、中途解約確率は前月比▲0.38です。
- 賃料指数は、前期比▲0.02です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比+1.15です。マンション系は、前月比▲0.19、前年同月比+0.87です。
アパート系は、前月比▲0.39、前年同月比+0.66です。なお、アパート率は37.97%です。
- 募集期間は前月比▲0.10です。
- 更新確率は前月比+2.45、中途解約確率は前月比▲3.00です。
- 賃料指数は、前期比▲0.06です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比+0.13です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比+0.08です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比▲0.26です。なお、アパート率は32.36%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+0.56、中途解約確率は前月比▲0.39です。
- 賃料指数は、前期比+0.13です。

※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。

[1] 関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）

…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成

[2] 広域市場レポート

…関西圏、中京圏の府県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート

[3] 地域市場レポート

…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

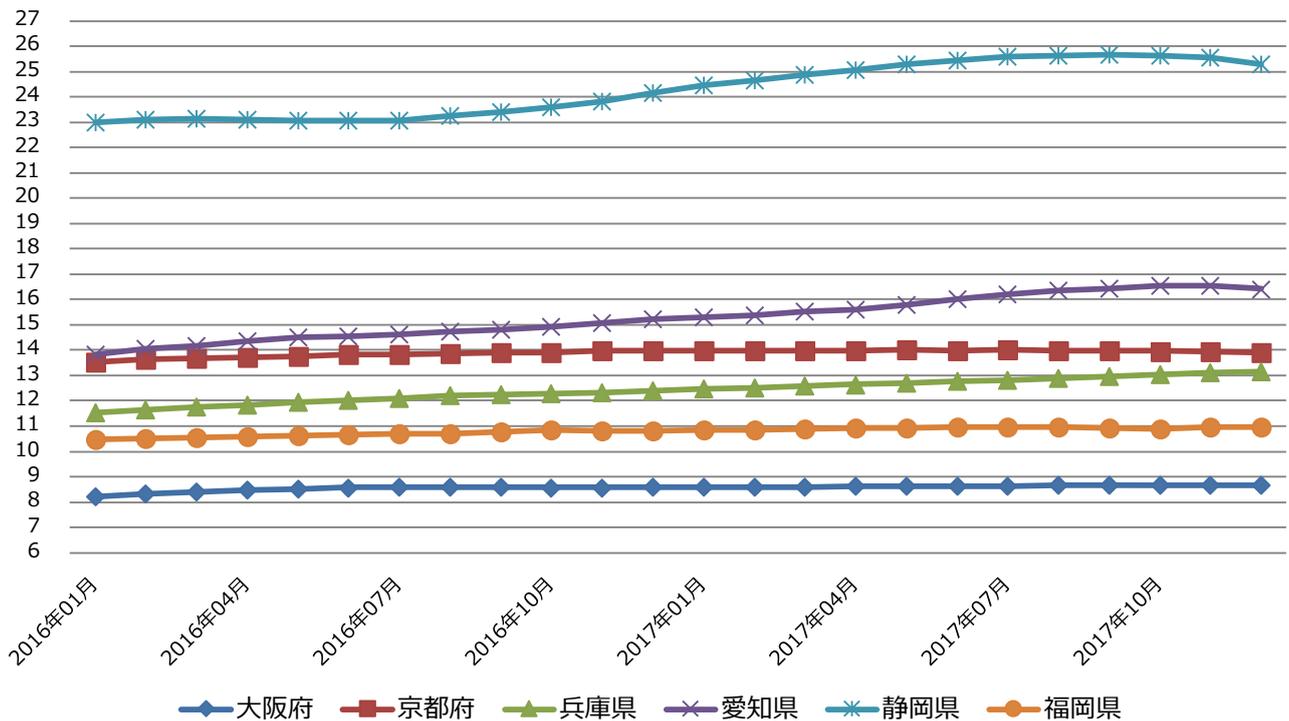
詳細はTAS-MAP (<http://www.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※現在、[2017年9月末版]をご提供中です。

なお、マクロレポート（都道府県・政令指定都市・東京23区）は、2018年1月10日をもって終了致しました。

図－4 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）

ポイント



分析：株式会社タス

年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2016年01月	8.23	13.52	11.52	13.84	23.00	10.48
2016年02月	8.34	13.63	11.65	14.04	23.09	10.52
2016年03月	8.41	13.68	11.74	14.17	23.13	10.55
2016年04月	8.46	13.73	11.84	14.36	23.11	10.60
2016年05月	8.52	13.76	11.93	14.49	23.05	10.63
2016年06月	8.57	13.82	12.03	14.54	23.08	10.67
2016年07月	8.58	13.83	12.11	14.63	23.08	10.71
2016年08月	8.58	13.88	12.20	14.74	23.26	10.71
2016年09月	8.58	13.92	12.25	14.82	23.39	10.78
2016年10月	8.57	13.91	12.27	14.91	23.58	10.85
2016年11月	8.57	13.97	12.33	15.06	23.80	10.82
2016年12月	8.59	13.98	12.38	15.22	24.15	10.82
2017年01月	8.59	13.99	12.46	15.31	24.46	10.85
2017年02月	8.59	13.98	12.52	15.39	24.66	10.86
2017年03月	8.60	13.98	12.59	15.51	24.89	10.89
2017年04月	8.61	13.99	12.64	15.60	25.08	10.91
2017年05月	8.61	14.00	12.70	15.78	25.30	10.94
2017年06月	8.61	13.99	12.76	16.00	25.44	10.95
2017年07月	8.63	14.00	12.82	16.19	25.58	10.95
2017年08月	8.67	13.99	12.90	16.34	25.62	10.97
2017年09月	8.67	13.99	12.97	16.43	25.66	10.93
2017年10月	8.66	13.96	13.03	16.53	25.64	10.90
2017年11月	8.66	13.95	13.10	16.53	25.55	10.96
2017年12月	8.65	13.91	13.15	16.41	25.30	10.95

分析：株式会社タス

図-5 関西圏・中京圏・福岡県 アパート系（木造、軽量鉄骨）空室率TVI

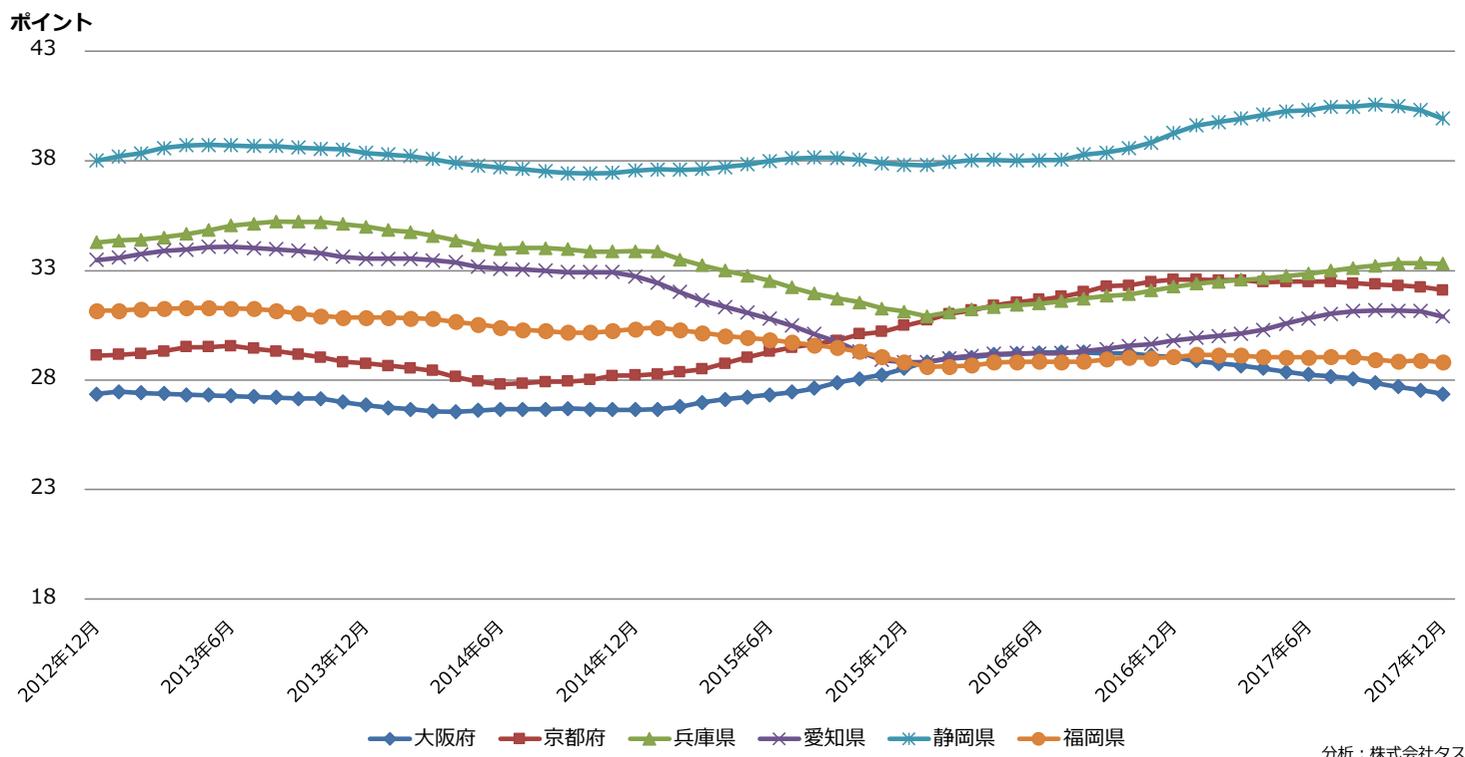
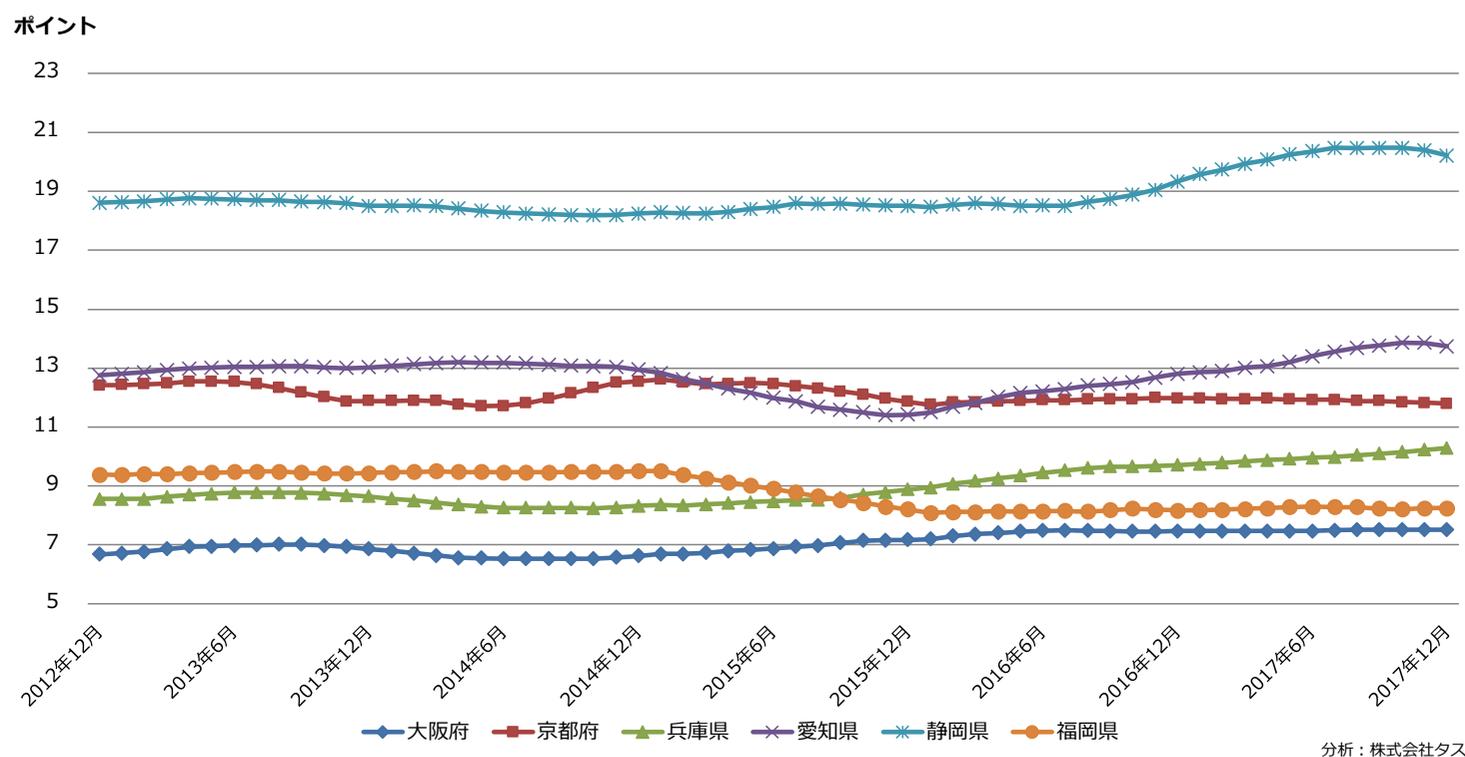


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI

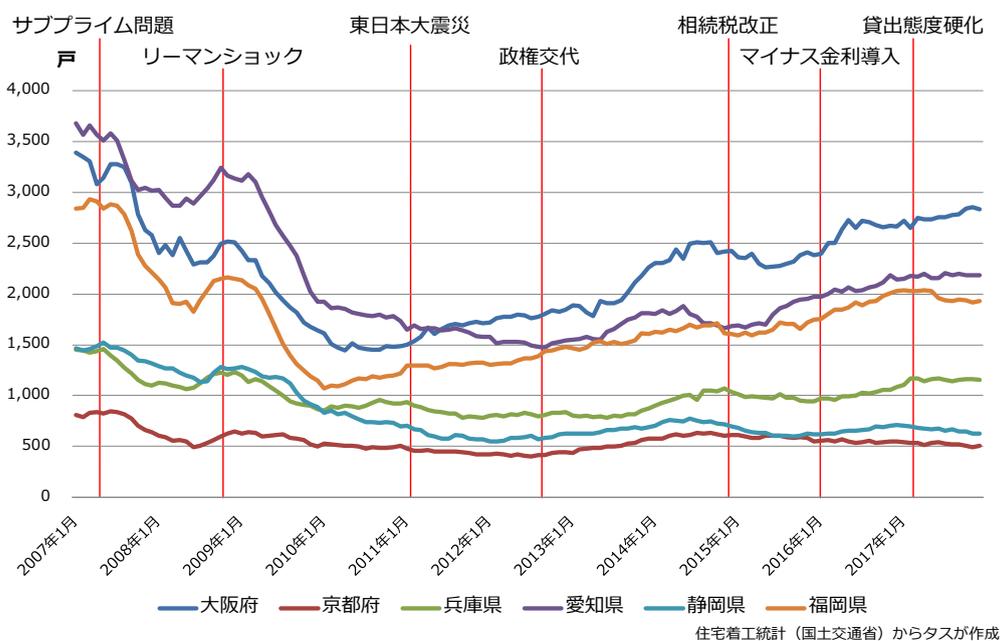
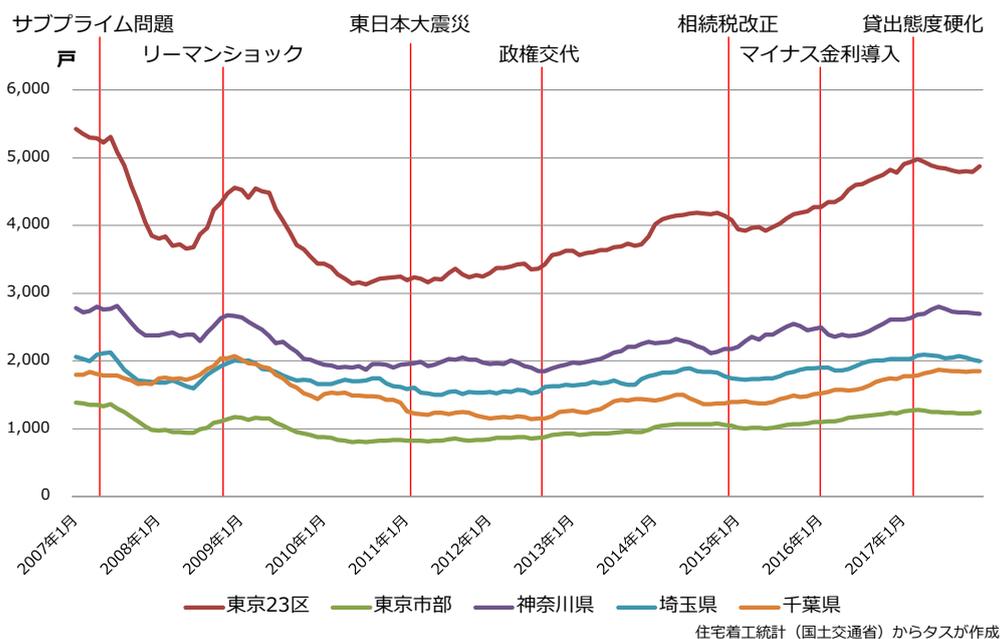


3. 社会環境の変化と貸家着工数推移

図-7に国土交通省の住宅着工統計から作成した貸家着工数の推移を示します。上図が首都圏、下図が関西圏・中京圏・福岡県です。なお、季節変動を除くために12か月の移動平均を取っています。また、東京23区と東京市部の貸家着工数は、「東京都統計年鑑 建設・住居 地域別着工住宅数」の過去数年の実績を参考に東京都の貸家着工数を按分して推定しています

サブプライム問題が表面化する前、いわゆるミニバブル時代には、首都圏は約13,100戸/月（東京23区：約5,300戸/月、東京市部：約1,300戸/月、神奈川県：約2,700戸/月、埼玉県：約2,000戸/月、千葉県：約1,800戸/月）、関西圏は約5,500戸/月（京都府：約800戸/月、大阪府：約3300戸/月、兵庫県：約1,400戸/月）、中京圏は約5,100戸/月（愛知県：約3,600戸/月、静岡県：約1,500戸/月）、福岡県は2,900戸/月と、すべての地域で大量の貸家を着工していました。サブプライム問題表面化後に一旦は貸家着工数が減少に転じました。しかし、当初サブプライム問題は「対岸の火事」として日本への影響はほとんどないと考えられていたことから、貸家着工数は再び増加に転じました。それがリーマンショックの影響で一気に環境が悪化しました。貸家着工数はミニバブル時代に比較して、首都圏が6割～8割、関西圏が5割～6割、中京圏と福岡県が5割弱まで減少しました。

図-7 社会環境の変化と貸家着工数推移（上：首都圏、下：関西圏・中京圏・福岡県）



貸家着工数の減少が底を打ったのは東日本大震災前後で、その後、政権交代による景気回復（いわゆるアベノミクス）、相続税改正に伴う相続税対策目的の賃貸住宅建設増加、マイナス金利導入による金融機関の貸出態度の軟化等の影響を受け、多くの地域で貸家着工数が増加しました。しかし、貸家着工数の増加には地域により温度差があります。2017年4月時点でミニバブル時と比較して、首都圏では同水準まで貸家着工数が増加したのに対して、関西圏では京都府が約6割、大阪府と兵庫県が約8割、中京圏では愛知県が約6割、静岡県が約5割、福岡県が約7割の水準にとどまっています。首都圏は他の地域に比較して地価が高いため相続税改正後の課税対象者が多く、また人口の流入超過が継続しています。このため、アベノミクス以降の賃貸住宅への投資が首都圏に集中したと考えられます。2016年中旬以降、メディアでたびたび「アパート建設バブル」が取り上げられています。しかしながら図-7からは、現在の状況が首都圏でさえやっとならばミニバブル時と同じ水準に戻ったばかりですので、「バブル」と呼べる状況ではないと考えられます。首都圏で現在の貸家着工数の水準が数年間継続して初めて「バブル」と呼んでも差し支えない状況になると思われます。

一方、金融庁や日本銀行は個人による貸家業向け融資、いわゆるアパートローンの貸出額の急増に危機感を抱いています。国立社会保障・人口問題研究所は、首都圏においても2025年には世帯数が減少し始めると推計しています。また首都圏では、郊外部から東京23区への人口移動、いわゆる中心回帰も進んでいます。このため、今後は賃貸住宅経営の厳しさが増してくることが予想されます。これに対してアパートローンの融資期間は長期化しています。賃貸住宅経営は事業ですので、アパートローンは事業融資ということになります。したがって、本来であれば長期に渡り融資の返済が賃貸住宅の収益から行うことができるかを、融資時に査定（事業性を評価）する必要があります。ところが多くの金融機関ではこの事業性の評価を行っていなかったことから、日本銀行は2016年3月に発行した金融システムレポート別冊シリーズ「2016年3月「地域金融機関の貸家業向け貸出と与信管理の課題—アンケート調査結果から—」で融資方法に対する監視を強化する方針を打ち出しました。さらに2016年6月1日付の日本経済新聞の記事「アパート空室率 急上昇 ～首都圏 相続税対策で建設増え～」を契機にして、賃貸住宅の供給過剰の懸念が広がったことから、2016年12月に金融庁は銀行のアパートローンの調査を行うことを表明（2016年12月14日付 日本経済新聞「アパート融資 過熱警戒 金融庁、節税効果など調査 空室リスクに警鐘」）し、2017年から金融機関への調査を開始しました。日本銀行も金融システムレポート2016年10月から空室率TVIの掲載を開始し、賃貸住宅投資の過熱感を警戒していることを発信しています。

これらの金融庁や日本銀行の監視体制の強化により、金融機関の賃貸住宅への貸出態度が硬化しています。その影響で、2017年中旬までは右肩上がりであった貸家着工数の推移に変化が生じています。2017年12月時点で、首都圏の貸家着工数は千葉県のみが増加傾向、東京23区と東京市部は横ばい、神奈川県と埼玉県は微減傾向にあります。一方で関西圏は、京都府で貸家着工数が減少傾向となっていますが、大阪府と兵庫県では2017年中旬以降も貸家着工数が増加傾向にあります。賃貸住宅投資の主戦場が東京圏から関西圏へ移りつつあるということかもしれません。中京圏では愛知県の貸家着工数が増加傾向にありますが、こちらはトヨタ自動車の好調に影響を受けていると考えられます。静岡県はリーマンショック後に貸家着工数が減少した後は横ばい傾向で推移しています。福岡県は2017年中旬から貸家着工数が微減傾向となっています。

総務省の住宅・土地統計調査によると、賃貸用の住宅の空室は平成25年10月時点で約430万戸です。さらに、野村総合研究所は、2033年（15年後）には賃貸用・売却用の空室・空き家が1,265万戸に達すると予測しています。今後は立地や商品企画による賃貸住宅選定の厳しさが増してくることは間違いありません。賃貸住宅を新設・取得する際の市場分析の重要性が高まっています。

（株式会社タス 主任研究員 藤井 和之）

用語説明

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ます。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。

注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。

注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、また注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。

※各指標の詳細は、http://www.tas-japan.com/pdf/market/marketreport_yogo.pdf もご参照ください。

※株式会社タスではこれらの指標を使用した、賃貸住宅市場賃料査定サービス、賃貸住宅市場レポートサービスを提供しています。詳細はTAS-MAPホームページ (http://www.tas-japan.com/menu/menu_market.html) をご覧ください。

【お問合せ】

会社名：株式会社タス (<http://www.tas-japan.com/>)
 所在地：東京都中央区八丁堀3丁目22番13号 PMO八丁堀4F
 代表：03-6222-1023
 F A X：03-6222-1024

Residential Market Report

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、当社はその正確性及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、担保評価、運用等へのご利用、判断はお客様ご自身で行っていただくようお願いいたします。