

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2019年6月

June 2019

1. 2019年4月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2019年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 居住者の高齢化が進む首都圏の賃貸住宅市場
～2040年には60歳以上の単独世帯が90万世帯超へ

1. 2019年4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) | 13.06 | 12.81 | 15.10 | 16.46 | 16.49 | 16.80 |
| 募集期間 (ヶ月) | 2.74 | 2.61 | 3.36 | 4.04 | 3.16 | 3.23 |
| 更新確率 (%) | 38.98 | 39.18 | 37.53 | 37.70 | 46.41 | 47.37 |
| 中途解約確率(%) | 42.16 | 40.91 | 48.30 | 47.76 | 40.49 | 35.50 |

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比±0.00、前年同月比▲0.47、東京23区が前月比+0.11、前年同月比▲0.28、東京市部が前月比▲0.63、前年同月比▲2.35です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.01、前年同月比▲0.50、東京23区が前月比+0.11、前年同月比▲0.40、東京市部が前月比▲0.62、前年同月比▲0.81です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比+0.16、前年同月比▲2.62、東京23区が前月比+0.22、前年同月比▲1.94、東京市部が前月比+0.01、前年同月比▲4.42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：20.87%、東京23区：18.14%、東京市部：33.12%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▲0.08です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲0.95、中途解約確率が同+0.76、東京市部は更新確率が前月比▲2.18、中途解約確率が同+0.96です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比+0.22です。マンション系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.81です。
アパート系は、前月比▲0.10、前年同月比+2.99です。なお、アパート率は56.47%です。
- 募集期間は前月比+0.04です。
- 更新確率は前月比▲0.65、中途解約確率は前月比+1.73です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比+0.15、前年同月比▲0.22です。マンション系は、前月比+0.07、前年同月比▲0.18です。
アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比▲1.67です。なお、アパート率は48.64%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+1.01、中途解約確率は前月比▲0.31です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.19、前年同月比+0.60です。マンション系は、前月比▲0.11、前年同月比+0.12です。
アパート系は、前月比▲0.30、前年同月比+1.42です。なお、アパート率は41.61%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比+2.07、中途解約確率は前月比▲0.71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。

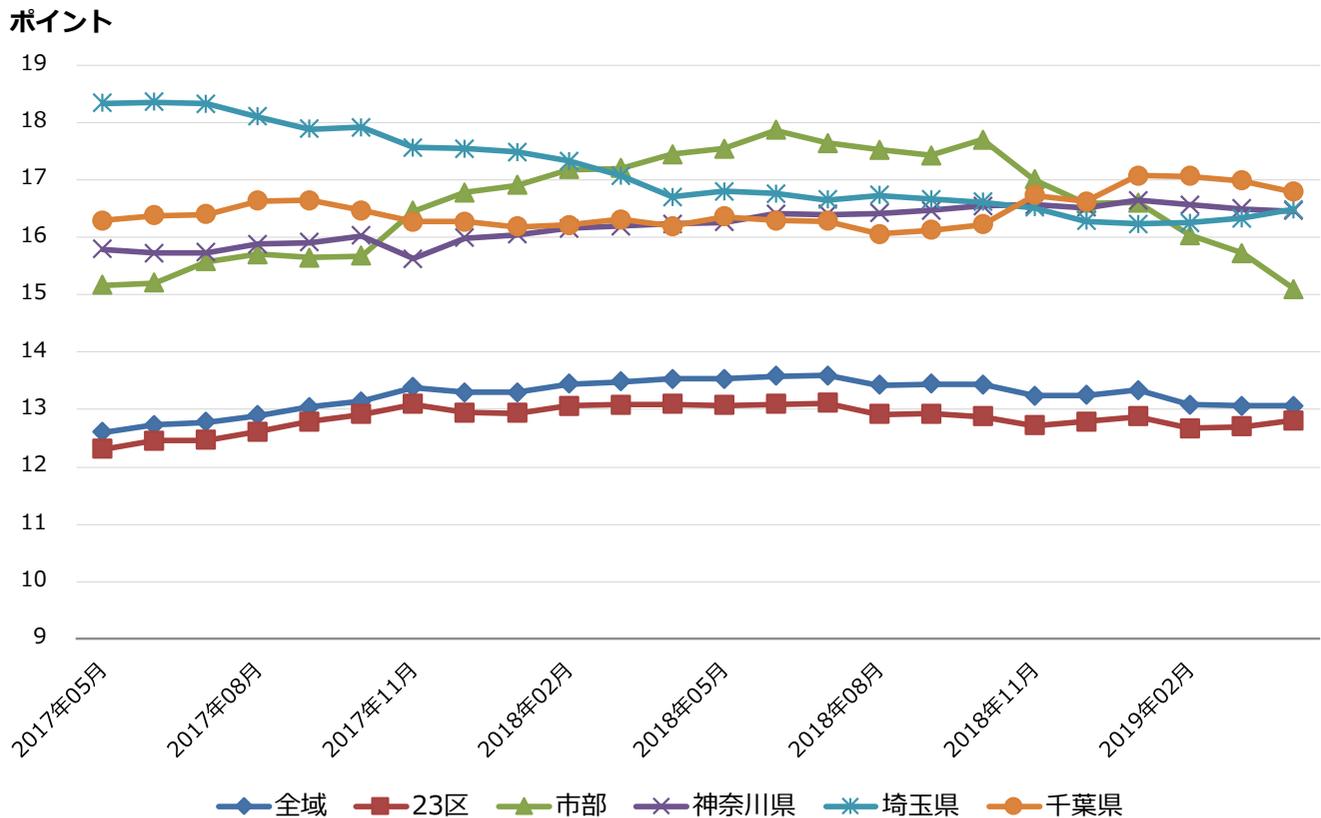
- 1都3県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成
- 広域市場レポート
…1都3県の都県レベルの空室率TVIレポート、賃料指数レポート、募集期間レポート、更新確率・中途解約確率レポート
- 地域市場レポート

…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 (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※7月4日に2019年3月版をリリース予定です。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代-生き残るための賃貸住宅マーケット分析-」（住宅新法出版）を発売中です。

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 | | | |
| 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 |
| 2018年01月 | 13.30 | 12.94 | 16.91 | 16.05 | 17.49 | 16.19 |
| 2018年02月 | 13.45 | 13.06 | 17.19 | 16.16 | 17.33 | 16.22 |
| 2018年03月 | 13.48 | 13.08 | 17.21 | 16.20 | 17.08 | 16.32 |
| 2018年04月 | 13.53 | 13.09 | 17.45 | 16.24 | 16.71 | 16.20 |
| 2018年05月 | 13.53 | 13.07 | 17.55 | 16.27 | 16.81 | 16.36 |
| 2018年06月 | 13.58 | 13.09 | 17.87 | 16.41 | 16.77 | 16.30 |
| 2018年07月 | 13.59 | 13.11 | 17.65 | 16.40 | 16.66 | 16.29 |
| 2018年08月 | 13.43 | 12.92 | 17.53 | 16.42 | 16.74 | 16.06 |
| 2018年09月 | 13.45 | 12.93 | 17.43 | 16.47 | 16.67 | 16.13 |
| 2018年10月 | 13.44 | 12.88 | 17.71 | 16.55 | 16.62 | 16.23 |
| 2018年11月 | 13.24 | 12.72 | 17.01 | 16.57 | 16.52 | 16.74 |
| 2018年12月 | 13.25 | 12.79 | 16.60 | 16.52 | 16.29 | 16.63 |
| 2019年01月 | 13.34 | 12.88 | 16.61 | 16.65 | 16.24 | 17.08 |
| 2019年02月 | 13.08 | 12.67 | 16.04 | 16.57 | 16.26 | 17.07 |
| 2019年03月 | 13.06 | 12.70 | 15.73 | 16.50 | 16.34 | 16.99 |
| 2019年04月 | 13.06 | 12.81 | 15.10 | 16.46 | 16.49 | 16.80 |

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

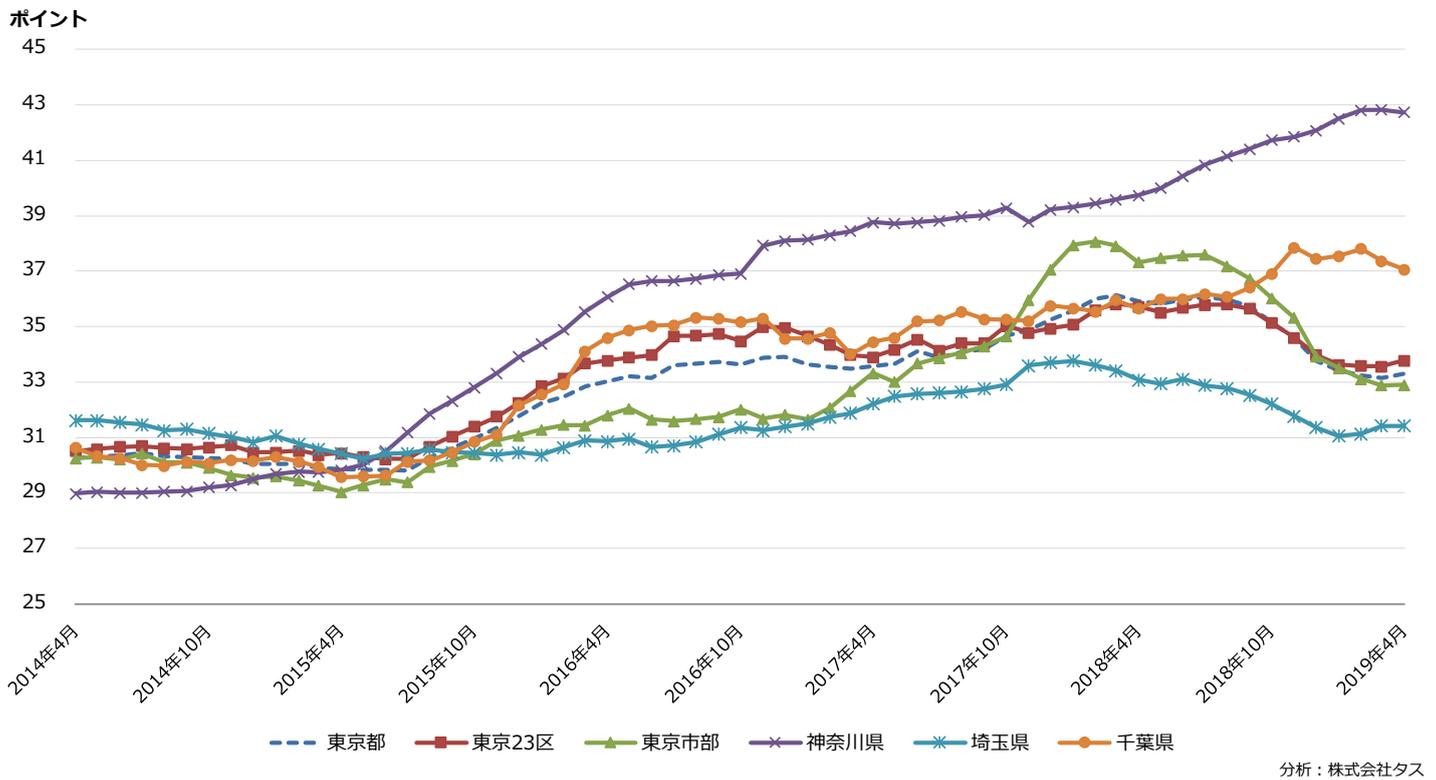
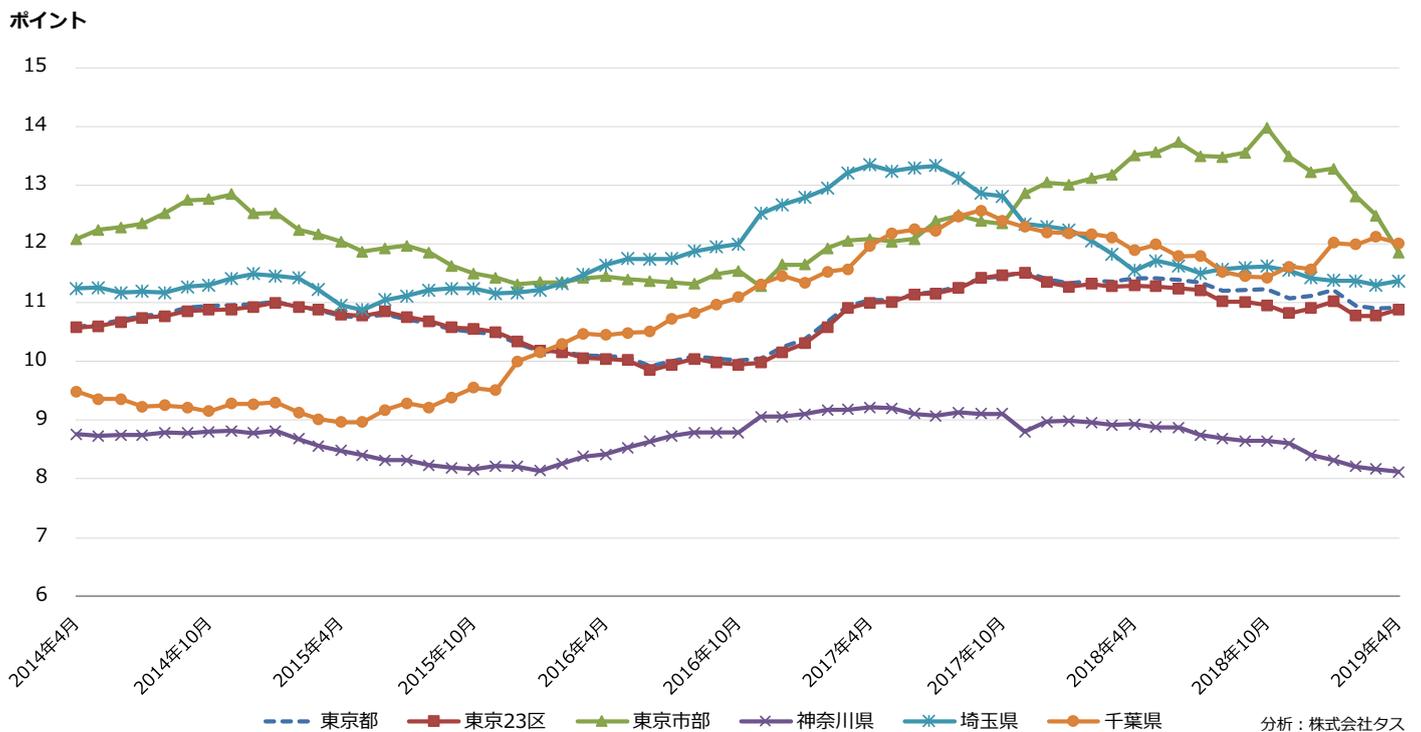


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



2. 2019年4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) | 8.87 | 12.85 | 12.92 | 15.21 | 23.56 | 10.26 |
| 募集期間 (ヶ月) | 5.35 | 5.79 | 6.28 | 6.62 | 9.21 | 5.45 |
| 更新確率 (%) | 33.62 | 38.69 | 43.29 | 42.21 | 44.95 | 43.28 |
| 中途解約確率 (%) | 53.50 | 51.68 | 43.67 | 43.97 | 40.72 | 43.08 |

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比+0.03、前年同月比+0.21です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比+0.04、前年同月比+0.33です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.02、前年同月比▲0.90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16.49%です。
- 募集期間は前月比+0.01です。
- 更新確率は前月比+0.07、中途解約確率は前月比+0.17です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比▲0.91です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.48です。
アパート系は、前月比▲0.38、前年同月比▲3.90です。なお、アパート率は21.74%です。
- 募集期間は前月比+0.14です。
- 更新確率は前月比+0.88、中途解約確率は前月比+0.13です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比▲0.05、前年同月比▲0.33です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲0.03です。
アパート系は、前月比▲0.16、前年同月比▲2.21です。なお、アパート率は30.33%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.83、中途解約確率は前月比▲0.73です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比▲0.01、前年同月比▲0.68です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.69です。
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.70です。なお、アパート率は28.46%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比▲0.25、中途解約確率は前月比+0.12です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比▲0.89です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.68です。
アパート系は、前月比+0.13、前年同月比▲1.65です。なお、アパート率は38.30%です。
- 募集期間は前月比▲0.02です。
- 更新確率は前月比▲0.28、中途解約確率は前月比+0.68です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比▲0.04、前年同月比▲0.58です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.43です。
アパート系は、前月比▲0.05、前年同月比▲0.85です。なお、アパート率は33.46%です。
- 募集期間は前月比▲0.03です。
- 更新確率は前月比+0.44、中途解約確率は前月比▲0.59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

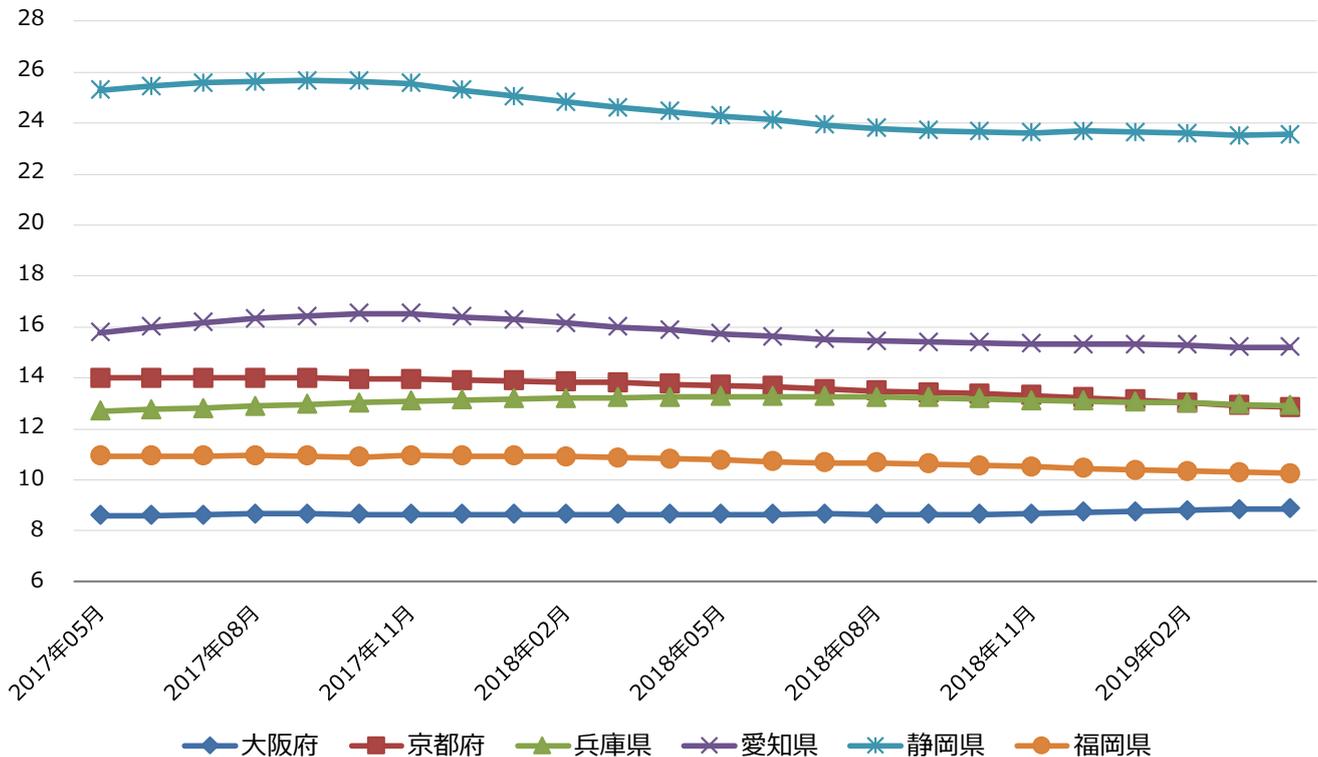
…大阪市、堺市、京都市、神戸市、名古屋市、静岡市、浜松市、福岡市、北九州市の賃貸住宅指標レポート

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

※7月4日に2019年3月版をリリース予定です。

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 |
|----------|------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 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 |
| 2018年01月 | 8.65 | 13.89 | 13.18 | 16.29 | 25.05 | 10.93 |
| 2018年02月 | 8.66 | 13.85 | 13.21 | 16.16 | 24.83 | 10.92 |
| 2018年03月 | 8.66 | 13.82 | 13.22 | 16.01 | 24.61 | 10.87 |
| 2018年04月 | 8.66 | 13.76 | 13.25 | 15.89 | 24.45 | 10.84 |
| 2018年05月 | 8.66 | 13.71 | 13.27 | 15.74 | 24.29 | 10.79 |
| 2018年06月 | 8.66 | 13.66 | 13.27 | 15.63 | 24.13 | 10.72 |
| 2018年07月 | 8.67 | 13.56 | 13.27 | 15.51 | 23.92 | 10.67 |
| 2018年08月 | 8.65 | 13.49 | 13.25 | 15.46 | 23.79 | 10.67 |
| 2018年09月 | 8.65 | 13.43 | 13.23 | 15.42 | 23.71 | 10.64 |
| 2018年10月 | 8.66 | 13.38 | 13.19 | 15.39 | 23.66 | 10.57 |
| 2018年11月 | 8.67 | 13.31 | 13.13 | 15.34 | 23.63 | 10.51 |
| 2018年12月 | 8.73 | 13.24 | 13.10 | 15.33 | 23.68 | 10.45 |
| 2019年01月 | 8.77 | 13.15 | 13.06 | 15.32 | 23.64 | 10.40 |
| 2019年02月 | 8.81 | 13.04 | 13.02 | 15.29 | 23.61 | 10.35 |
| 2019年03月 | 8.84 | 12.92 | 12.97 | 15.22 | 23.52 | 10.30 |
| 2019年04月 | 8.87 | 12.85 | 12.92 | 15.21 | 23.56 | 10.26 |

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

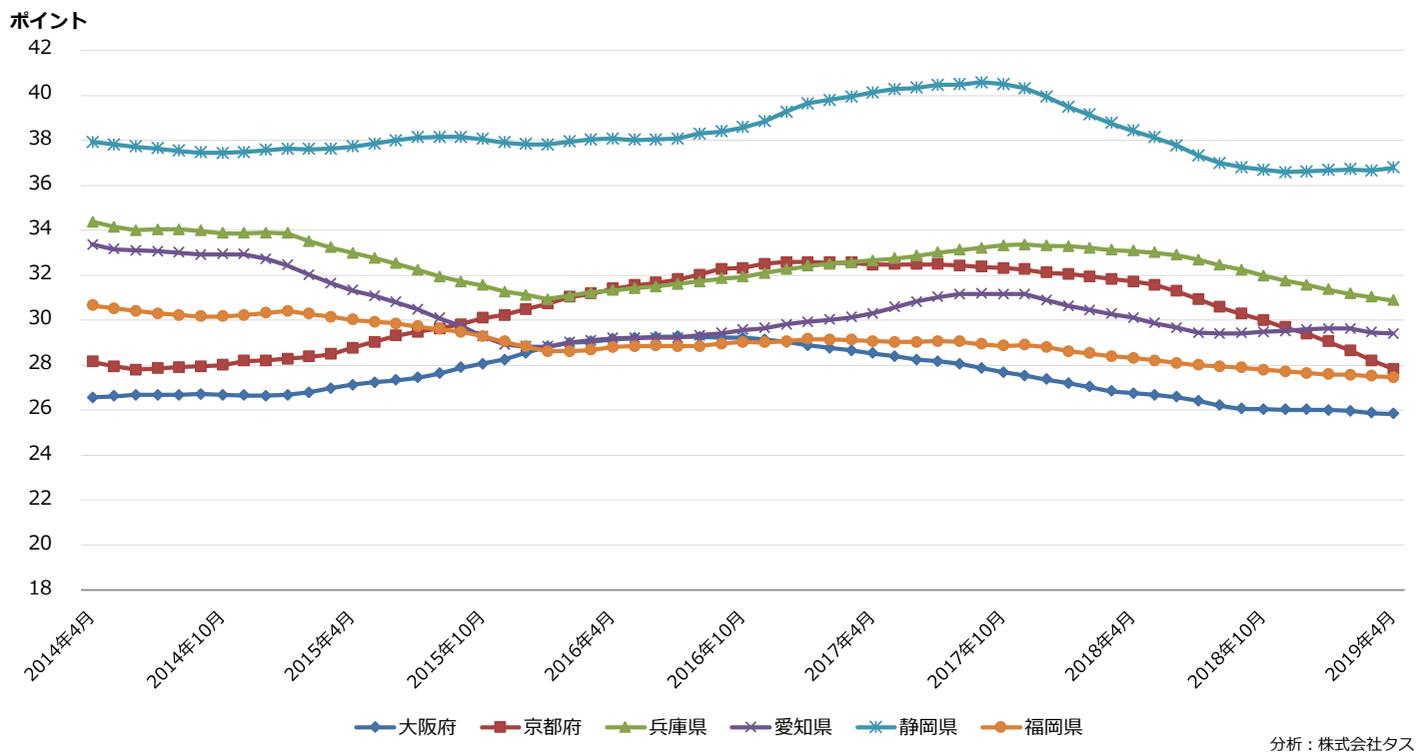
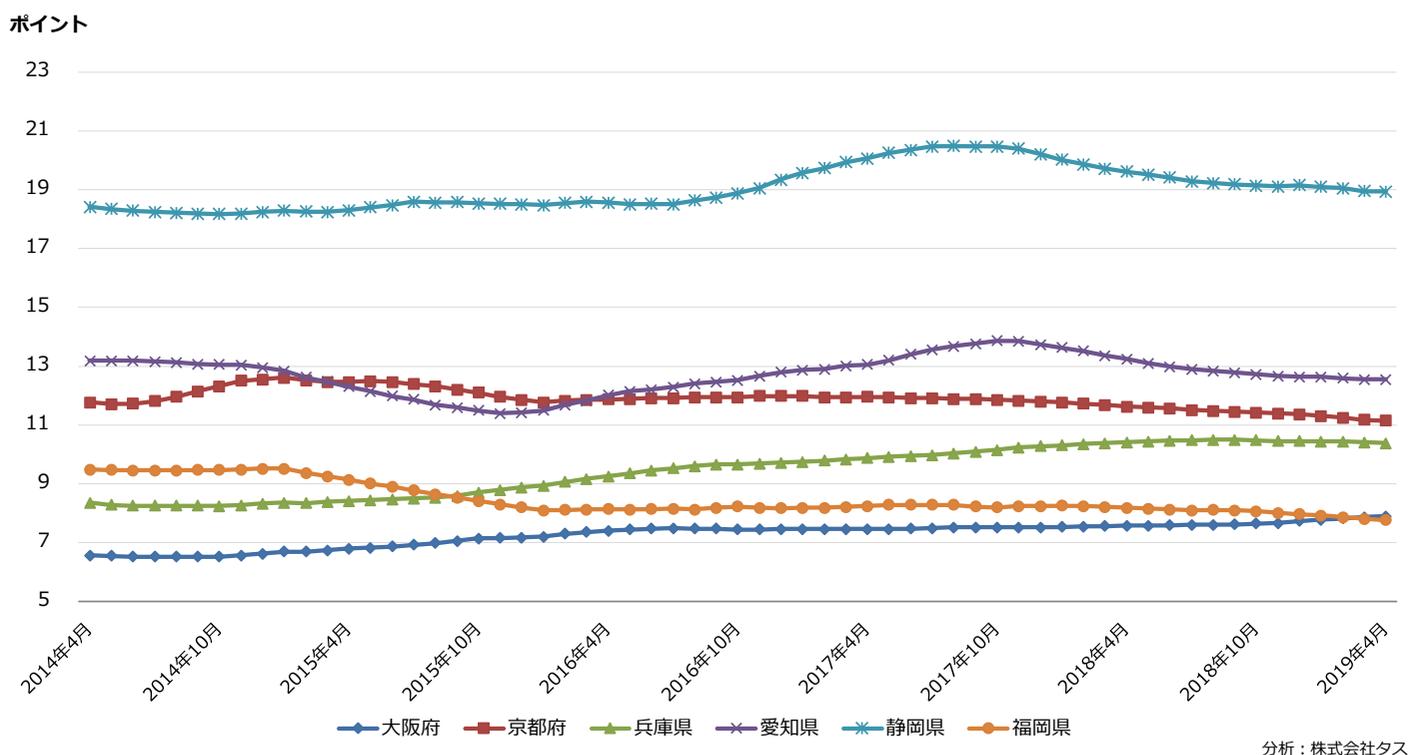


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 居住者の高齢化が進む首都圏の賃貸住宅市場

TAS

～2040年には60歳以上の単独世帯が90万世帯超へ

2019年4月に国立社会保障・人口問題研究所が、2015年の国勢調査に基づき推計した『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』を発表しました。今回はこの推計に基づき、首都圏の2040年までの家族形態の変化について解説します。

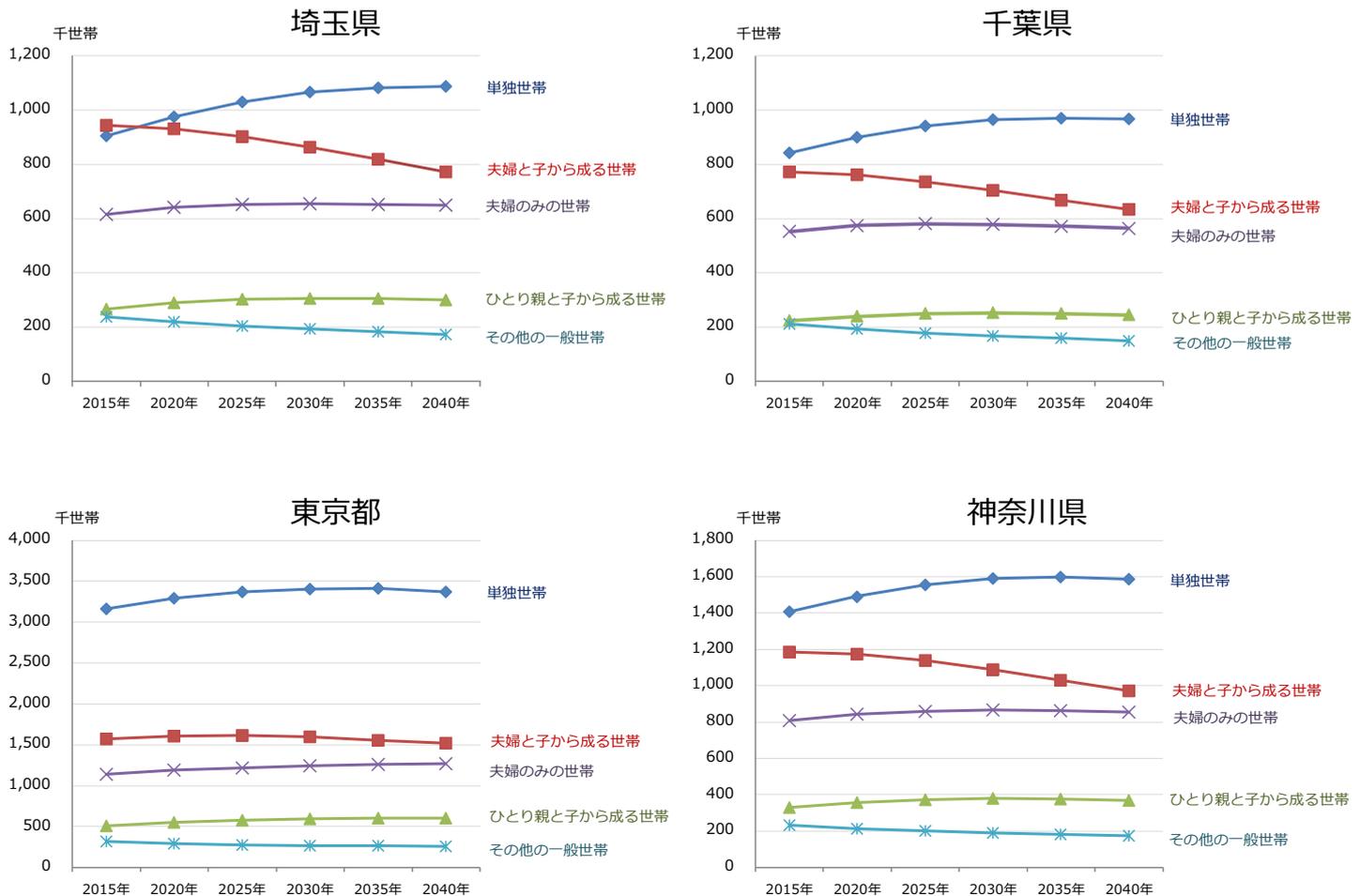
図-7に2015年から2040年までの首都圏の家族形態別世帯数の推移推計を示します。

少子高齢化に対する警鐘が鳴らされるようになってから久しいですが、それが如実に表れているのが「夫婦と子から成る世帯」の推移です。埼玉県、千葉県、神奈川県ではすでに世帯数が減少を開始しており、2040年の世帯数は2015年比で、埼玉県が▲18%の約77万世帯、千葉県が▲18%の約63.5万世帯、神奈川県が▲18%の約97.5万世帯と推計されています。

一方で、東京都の「夫婦と子から成る世帯」は2025年まで微増で推移し、その後微減に転じますが、2040年は2015年比▲3%の約151.5万世帯にとどまります。これは若年世帯を中心に東京23区への都心回帰が進んでいることが原因です。

対照的にすべての地域で当面増加傾向で推移すると推計されているのが「単独世帯」です。埼玉県は2040年、千葉県と東京都、神奈川県は2035年まで増加傾向で推移すると推計されています。2040年の世帯数は2015年比で、埼玉県が+20%の約108.5万世帯、千葉県が+15%の約96.5万世帯、東京都が+7%の約337.5万世帯、神奈川県が+13%の約158.5万世帯と推計されています。ただし、「単独世帯」は高齢化が進むことに注意する必要があります。これについては後ほど詳しく解説します。

図-7 首都圏の家族形態別世帯数の推移推計



国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）からタスが作成

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

TAS NEWS
Vol.114
西Vol.86- 8

「夫婦のみの世帯」は当面微増傾向で推移することが推計されていますが、これには2つの側面があることに注意が必要です。

ひとつは、若年夫婦で子供を持たない世帯、いわゆるDINKSの増加です。DINKS世帯は「夫婦と子から成る世帯」と同様に職場への通勤利便性の高い地域に移動しつつあります。

もうひとつが、子供たちが独立して高齢者の夫婦のみとなる世帯です。こちらは持家の多い郊外部を中心として増加していきます。「夫婦と子から成る世帯」の2040年の世帯数は2015年比で、埼玉県が+5%の約65万世帯、千葉県が+2%の約54.5万世帯、東京都が+12%の約127万世帯、神奈川県が+6%の約85.5万世帯と推計されています。

「ひとり親と子から成る世帯」については、非正規社員問題や引きこもりが長期化して親が高齢となったことにより発生する8050問題（親が80代、子供が50代）等の社会問題化と絡めてメディアで取り上げられることも多くなりました。「ひとり親と子から成る世帯」は2030年から2035年まで増加傾向で推移することが推計されており、2040年の世帯数は2015年比で、埼玉県が+12%の約30万世帯、千葉県が+9%の約24.5万世帯、東京都が+19%の約60.5万世帯、神奈川県が+12%の約37万世帯と推計されています。

「その他の一般世帯」はすべての地域で減少傾向で推移し、2040年の世帯数は2015年比で、埼玉県が▲27%の約17.5万世帯、千葉県が▲29%の約15万世帯、東京都が▲19%の約25.5万世帯、神奈川県が▲26%の約17.5万世帯と推計されています。

世帯数全体では、2040年は2015年比で、埼玉県が+2%の約250.5万世帯、千葉県が±0%の約216.5万世帯、東京都が+5%の約616万世帯、神奈川県が±0%の約341.5万世帯ですが、持家の高齢者「単独世帯」、高齢者「夫婦のみの世帯」、高齢者「ひとり親と子から成る世帯」が増加するため、住宅需要の伸びは期待できないと思われます。

ここでは「単独世帯」の高齢化について、もう少し詳細に見てみましょう。

図-8は各都県の「単独世帯」の世帯数推移を60歳以上持家単独世帯、60歳以上民間借家単独世帯、60歳未満単独世帯に分けてグラフ化したものです。なお、60歳以上民間借家単独世帯は、2015年の国勢調査から、60歳以上単独世帯に占める60歳以上民間借家単独世帯の割合を算出し、その比率が変化しないと仮定して算出しています。

すべての都県で、「単独世帯」数が横ばいもしくは減少に転じている2035年以降も60歳以上の「単独世帯」は増加していることがわかります。2040年時点での各都県の60歳以上単独世帯割合と60歳以上持家単独世帯数、60歳以上民間借家単独世帯数は下表のとおりです。

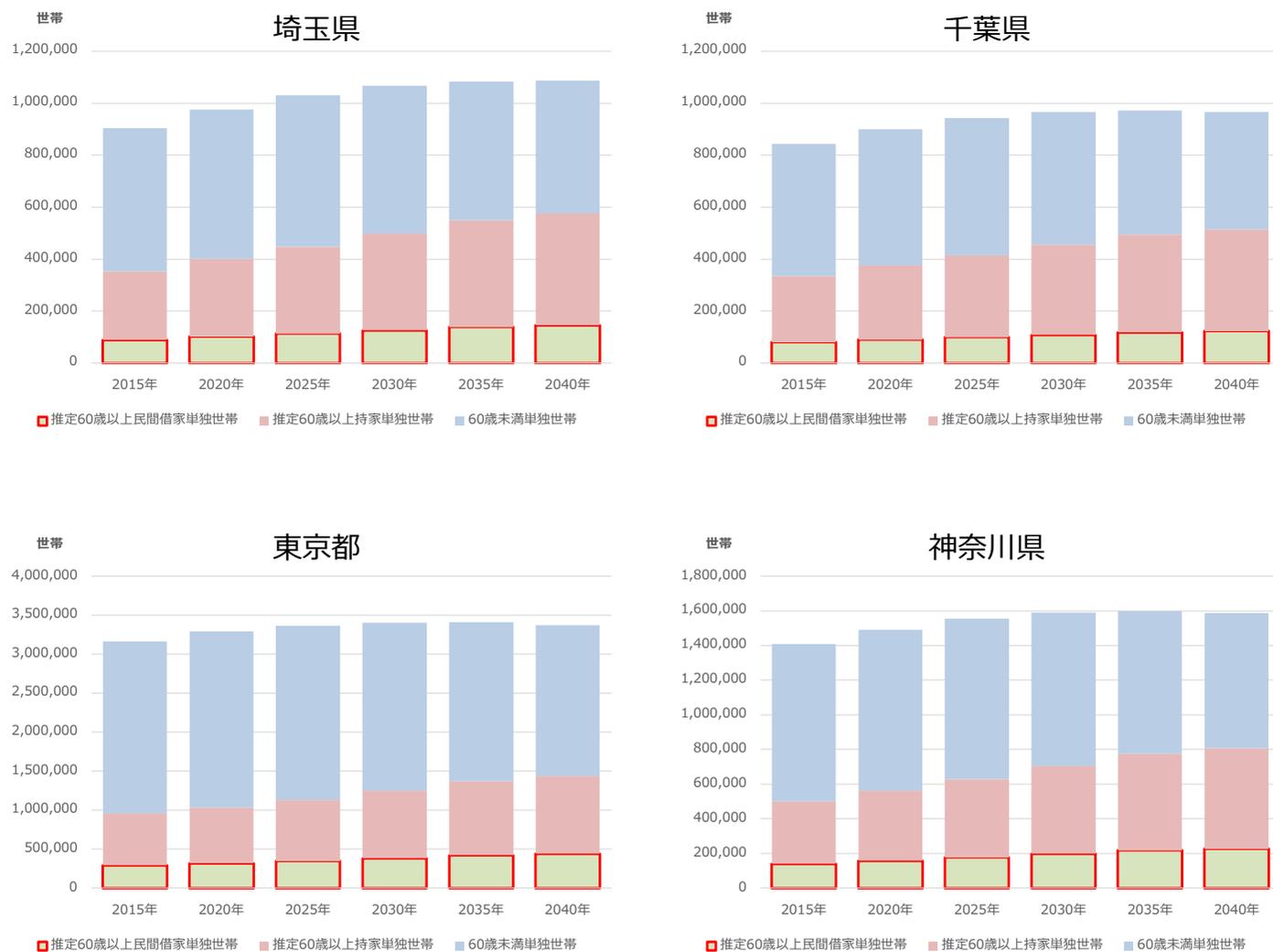
| | 埼玉県 | 千葉県 | 東京都 | 神奈川県 | 首都圏全体 [2015年比] |
|----------------------------------|------------|------------|------------|------------|----------------|
| 60歳以上単独世帯割合 (2040年時点) | 53% | 53% | 43% | 51% | |
| 持家 (世帯) | 約43万 | 約39万 | 約100万 | 約60万 | 約242万 [173%] |
| 民間借家 (世帯) | 約14.5万 | 約12.5万 | 約44万 | 約22.5万 | 約243万 [155%] |

首都圏全体では、2040年時点の60歳以上持家単独世帯は2015年比173%の約242万世帯、60歳以上民間借家単独世帯が同155%の約93.5万世帯まで膨れ上がります。

これらはすべて将来の空き家、空室予備軍となりますので、首都圏の高齢化の深刻さがご理解いただけると思います。特に賃貸住宅においては、今後の管理・運営において高齢者対策は不可欠なものとなりますし、高齢化による空室の市場への放出を念頭に置いた供給計画が求められます。

(株式会社タス 主任研究員 藤井和之)

図－8 「単独世帯」に占める60歳以上の世帯の割合推移



国立社会保障・人口問題研究所 『日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）』（2019年推計）
 および、総務省『2015年国勢調査』からタスが作成

用語説明

空室率 T V I (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 T V I 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。

$$\begin{aligned} \text{T V I} &= \text{空室のサンプリング} \div \text{ストックのサンプリング} \\ &= \Sigma \text{募集戸数} \div \Sigma \text{募集建物の総戸数} \end{aligned}$$

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。

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、用語説明 (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 (<https://corporate.tas-japan.com/service/>) をご覧ください。

●賃貸住宅市場の実態を分析した「大空室時代－生き残るための賃貸住宅マーケット分析－」(住宅新法出版)を発売中です。

【お問合せ】

会社名：株式会社タス (<https://corporate.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。