

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2020年2月

February 2020

1. 2019年12月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2019年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 賃貸型応急住宅の供与が賃貸住宅市場に与えた影響

1. 2019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)	13.18	13.14	13.35	16.51	16.25	15.46
募集期間 (ヶ月)	2.83	2.79	3.05	3.57	3.13	6.51
更新確率 (%)	40.58	40.44	39.89	36.03	45.10	44.99
中途解約確率(%)	40.47	38.80	48.97	50.35	42.55	41.70
賃料指数 <small>2004年1Q=100</small>	107.30	108.80	99.93	100.48	103.15	103.78

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.17、前年同月比▲0.07、東京23区が前月比+0.22、前年同月比+0.35、東京市部が前月比▲0.17、前年同月比▲3.25です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.19、前年同月比+0.15、東京23区が前月比+0.24、前年同月比+0.57、東京市部が前月比▲0.16、前年同月比▲2.96です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比▲0.05、前年同月比▲1.95、東京23区が前月比▲0.10、前年同月比▲1.88、東京市部が前月比+0.07、前年同月比▲2.67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：21.74%、東京23区：18.98%、東京市部：33.52%です。
- 募集期間は東京都が前月比±0.00、東京23区が前月比+0.03、東京市部が前月比▲0.14です。
- 東京23区は更新確率が前月比▲0.03、中途解約確率が同▲0.21、東京市部は更新確率が前月比▲1.43、中途解約確率が同+1.43です。
- 賃料指数は東京都が前期比+0.97、東京23区が同+0.86、東京市部が同+1.16です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比▲0.10、前年同月比▲0.01です。マンション系は、前月比▲0.04、前年同月比▲0.25です。アパート系は、前月比▲0.13、前年同月比+0.28です。なお、アパート率は57.71%です。
- 募集期間は前月比▲0.09です。
- 更新確率は前月比▲0.66、中途解約確率は前月比+0.48です。
- 賃料指数は前期比+0.05です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比+0.21、前年同月比▲0.04です。マンション系は、前月比▲0.14、前年同月比▲0.41です。アパート系は、前月比+0.62、前年同月比▲0.24です。なお、アパート率は48.03%です。
- 募集期間は前月比▲0.05です。
- 更新確率は前月比+0.20、中途解約確率は前月比+0.64です。
- 賃料指数は前期比▲0.14です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.44、前年同月比▲1.17です。マンション系は、前月比▲0.53、前年同月比▲1.05です。アパート系は、前月比+0.12、前年同月比▲2.21です。なお、アパート率は41.38%です。
- 募集期間は前月比+0.96です。
- 更新確率は前月比▲3.33、中途解約確率は前月比+0.84です。
- 賃料指数は前期比+0.99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] 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

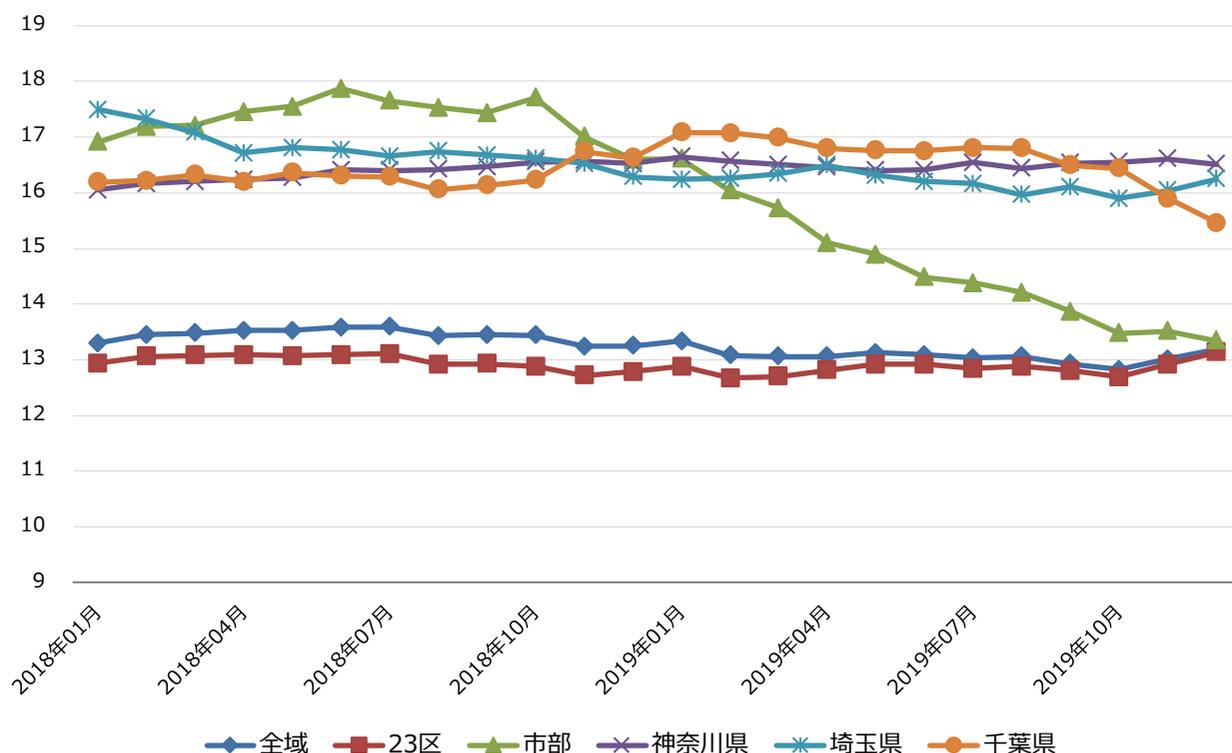
詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※広域市場レポートと地域市場レポートは、2020年1月8日をもって休止しました。

●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)

ポイント



年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
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
2019年05月	13.13	12.92	14.89	16.40	16.31	16.76
2019年06月	13.09	12.92	14.48	16.41	16.20	16.75
2019年07月	13.03	12.84	14.38	16.54	16.16	16.81
2019年08月	13.06	12.88	14.21	16.44	15.96	16.80
2019年09月	12.93	12.80	13.87	16.53	16.11	16.49
2019年10月	12.82	12.69	13.48	16.55	15.90	16.44
2019年11月	13.01	12.92	13.52	16.61	16.04	15.90
2019年12月	13.18	13.14	13.35	16.51	16.25	15.46

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

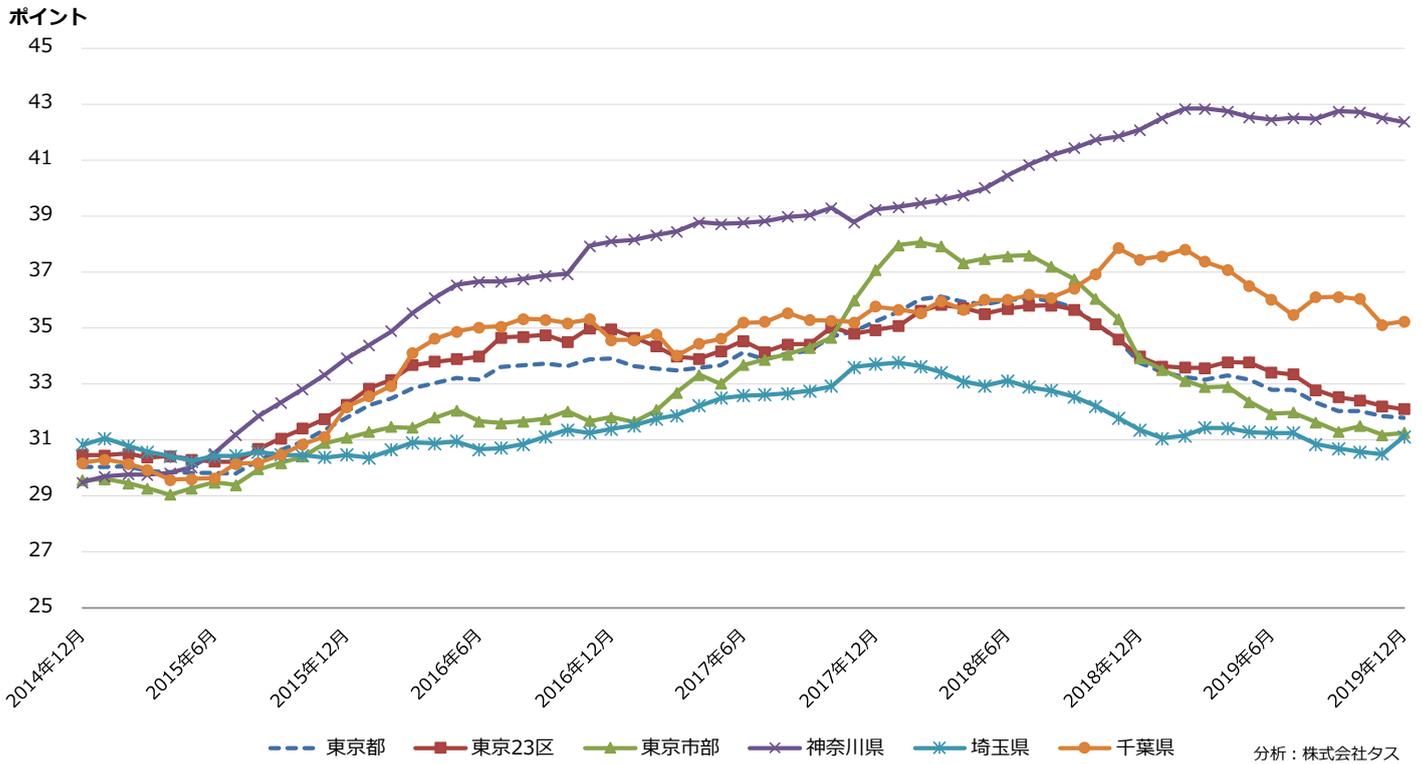
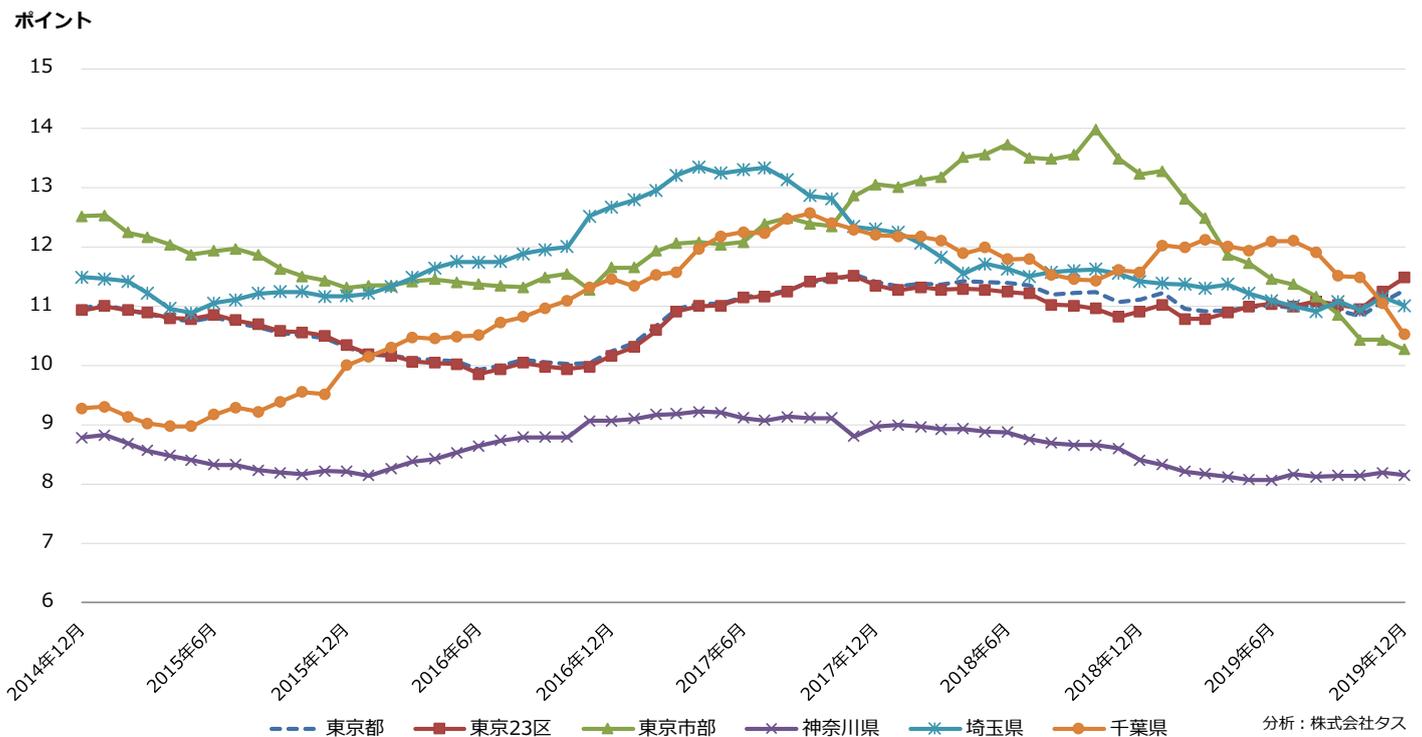


図-3 1都3県マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



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)	9.19	12.69	12.42	14.67	23.62	10.22
募集期間 (ヶ月)	5.28	4.89	6.15	6.56	9.45	5.18
更新確率 (%)	38.96	36.90	47.89	42.11	45.33	48.94
中途解約確率 (%)	48.84	50.19	39.23	45.12	39.20	35.62
賃料指数	105.53	106.36	106.25	104.55	98.09	109.94

関西圏：2009年1Q=100
中京圏、福岡県：2010年4Q=100

分析：株式会社タス

■大阪府

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比+0.46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+0.48です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は、前月比▲0.07、前年同月比▲0.42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16.20%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.48、中途解約確率は前月比+0.42です。
- 賃料指数は前期比+0.16です。

■京都府

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.62です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.29です。
アパート系は、前月比+0.02、前年同月比▲2.43です。なお、アパート率は21.88%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.69、中途解約確率は前月比+0.25です。
- 賃料指数は前期比+0.53です。

■兵庫県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.71です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.67です。
アパート系は、前月比▲0.01、前年同月比▲1.88です。なお、アパート率は30.03%です。
- 募集期間は前月比▲0.07です。
- 更新確率は前月比+0.41、中途解約確率は前月比▲0.01です。
- 賃料指数は前期比+0.48です。

■愛知県

- 空室率TVIは前月比+0.09、前年同月比▲0.76です。マンション系は、前月比+0.08、前年同月比▲0.67です。
アパート系は、前月比+0.10、前年同月比▲0.76です。なお、アパート率は28.02%です。
- 募集期間は前月比+0.07です。
- 更新確率は前月比+0.45、中途解約確率は前月比▲0.27です。
- 賃料指数は前期比+0.55です。

■静岡県

- 空室率TVIは前月比±0.00、前年同月比▲0.76です。マンション系は、前月比▲0.01、前年同月比▲0.54です。
アパート系は、前月比±0.00、前年同月比+0.93です。なお、アパート率は38.97%です。
- 募集期間は前月比±0.00です。
- 更新確率は前月比▲0.37、中途解約確率は前月比+0.07です。
- 賃料指数は前期比+0.20です。

■福岡県

- 空室率TVIは前月比+0.02、前年同月比▲0.31です。マンション系は、前月比+0.01、前年同月比▲0.32です。
アパート系は、前月比+0.06、前年同月比▲0.19です。なお、アパート率は34.07%です。
- 募集期間は前月比+0.05です。
- 更新確率は前月比▲0.05、中途解約確率は前月比+0.10です。
- 賃料指数は前期比+0.36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。

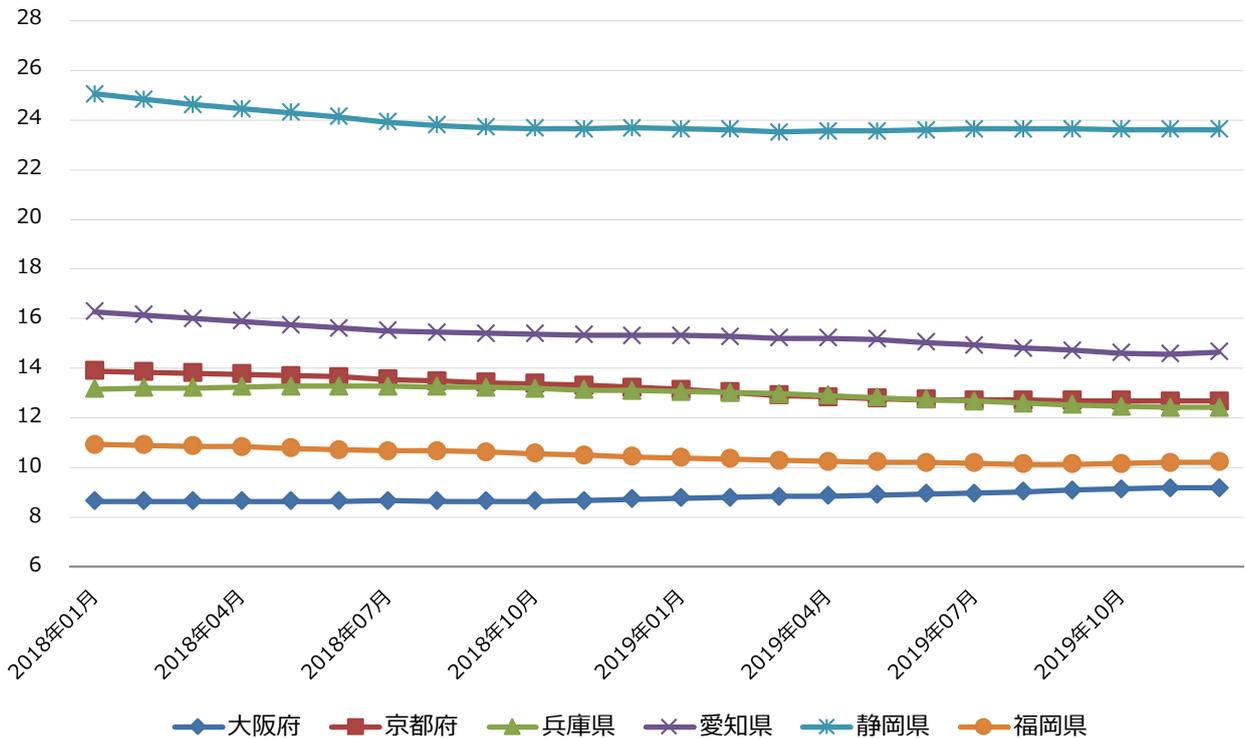
[1] 関西圏、中京圏、福岡県の賃貸住宅周辺市場レポート（賃料査定サービス、一部対象範囲外あり）
…場所を地図上で特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成詳細はTAS-MAP (<https://corporate.tas-japan.com/>) ホームページをご覧ください。

※広域市場レポートと地域市場レポートは、2020年1月8日をもって休止しました。

●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-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



年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
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
2019年05月	8.90	12.79	12.84	15.18	23.56	10.22
2019年06月	8.94	12.74	12.75	15.05	23.59	10.20
2019年07月	8.98	12.73	12.67	14.94	23.63	10.18
2019年08月	9.04	12.73	12.60	14.82	23.63	10.15
2019年09月	9.10	12.71	12.54	14.72	23.64	10.14
2019年10月	9.15	12.70	12.46	14.62	23.62	10.17
2019年11月	9.19	12.69	12.42	14.58	23.62	10.20
2019年12月	9.19	12.69	12.42	14.67	23.62	10.22

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

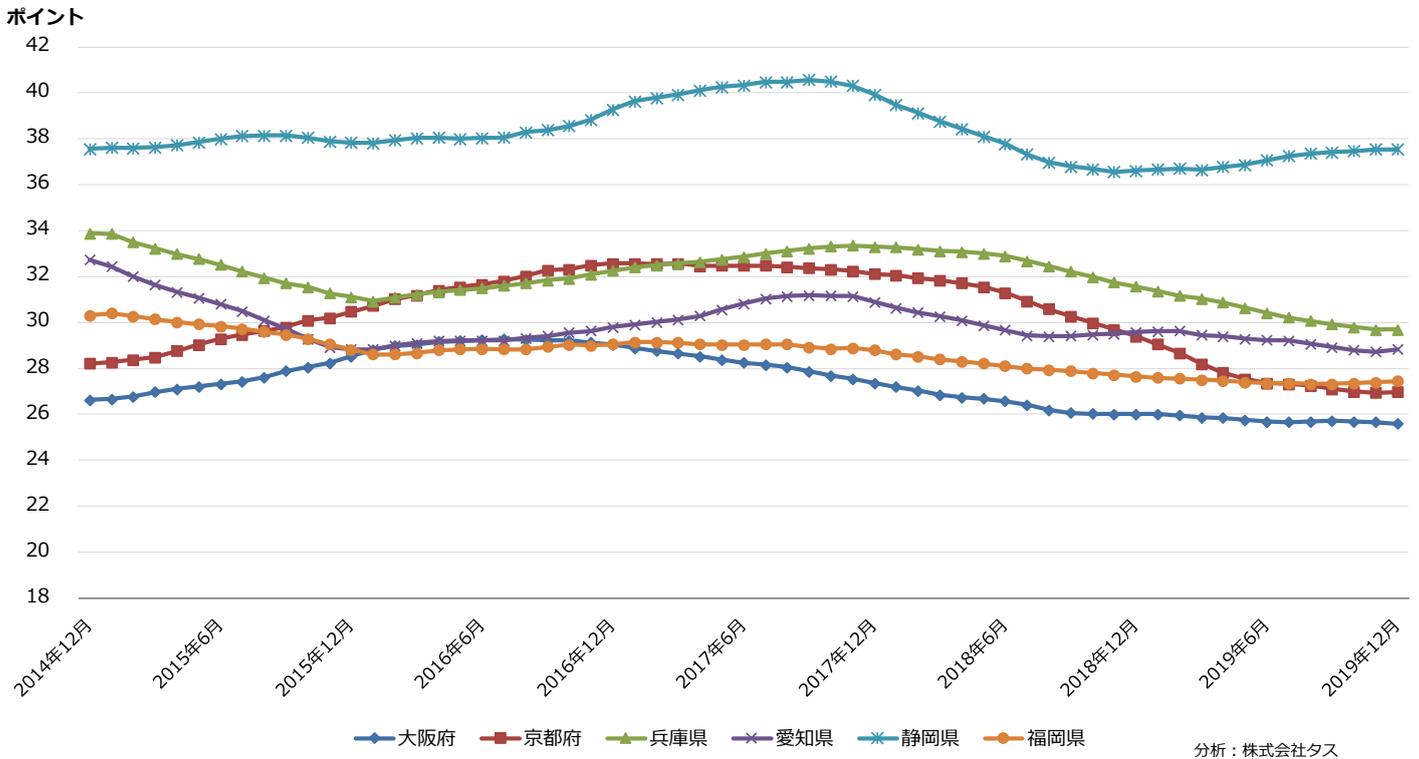
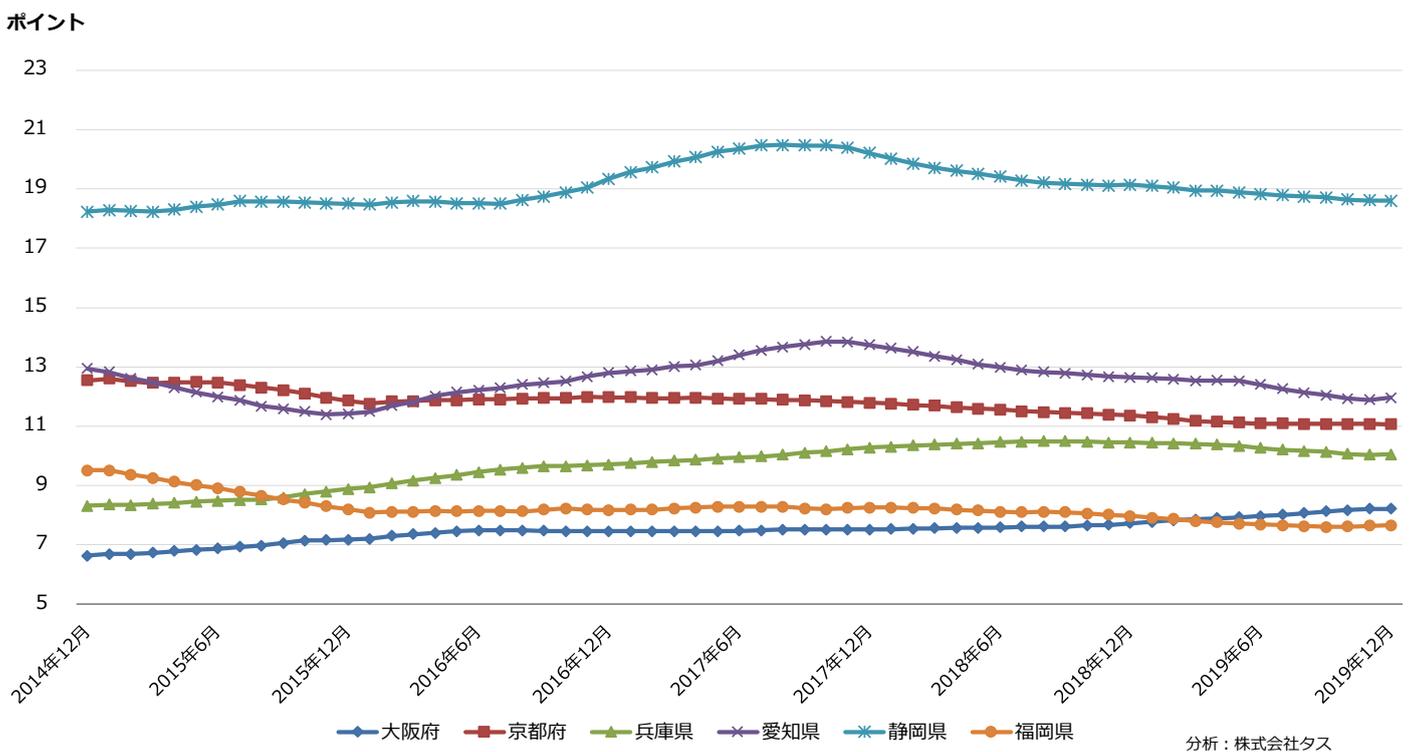


図-6 関西圏・中京圏・福岡県 マンション系（S造、RC造、SRC造）空室率TVI



3. 賃貸型応急住宅の供与が賃貸住宅市場に与えた影響

昨年9月に襲来した台風15号、10月に襲来した台風19号は首都圏に甚大な被害をもたらしました。総務省消防庁の「令和元年台風第15号による被害及び消防機関等の対応状況（第40報）2019年12月23日発表」（※1）では、住家被害について全壊363棟、半壊3,929棟、一部破損62,986棟と発表されています。これに対して千葉県は災害救助法に基づき、応急仮設住宅として民間賃貸住宅を借り上げて提供する事業（賃貸型応急住宅の供与）を実施しています（※2）。

賃貸型応急住宅の供与は、

- ①住家の全壊、全焼又は流出により居住する住家がない方
- ②半壊（大規模半壊を含む）であっても、住宅としての利用ができず、自らの住家に居住できない方
- ③二次災害等により住宅が被害を受ける恐れがある、ライフライン（水道、電気、ガス、道路等）が途絶している、地すべり等により避難指示等を受けているなど、長期にわたり自らの住居に居住できない方
- ④自らの資力では、住家を確保することができない方、災害救助法に基づく被災住宅の「応急修理制度」又は「障害物の除去制度」を利用していない方

を対象としていることから、対象者数は数千世帯規模であることが考えられます。

一方で、総務省の2013年住宅土地統計調査から算出した千葉県の賃貸住宅の空室率は首都圏で最も高い20.0%、空室数は194,200戸です。これはいわゆるデッドストック物件も含んでいる値であり、また、台風で被災した賃貸住宅も多数あることは想像に難くありません。しかし、千葉県の賃貸住宅市場には被災者を受け入れる十分なキャパシティがあったと思われます。

さて、このような賃貸型応急住宅の供与が行われた場合、賃貸住宅市場にどのような影響が表れるでしょうか。

まず考えられる影響は空室率の改善です。これは、需要が増加することにより成約に至る物件が増加するためです。

もう一つの影響は、平均募集期間の上昇です。市場の需給状況が通常であれば、立地や築年数等の条件の良い物件から成約していきます。条件が悪い物件は募集期間が長くなり、物件によってはデッドストック化するものも現れます。ところが、今回のような特需が生じた場合、条件が悪く、長期間空室であった物件にも成約に至るものが現れます。結果として、成約物件の平均募集期間は上昇することになります。

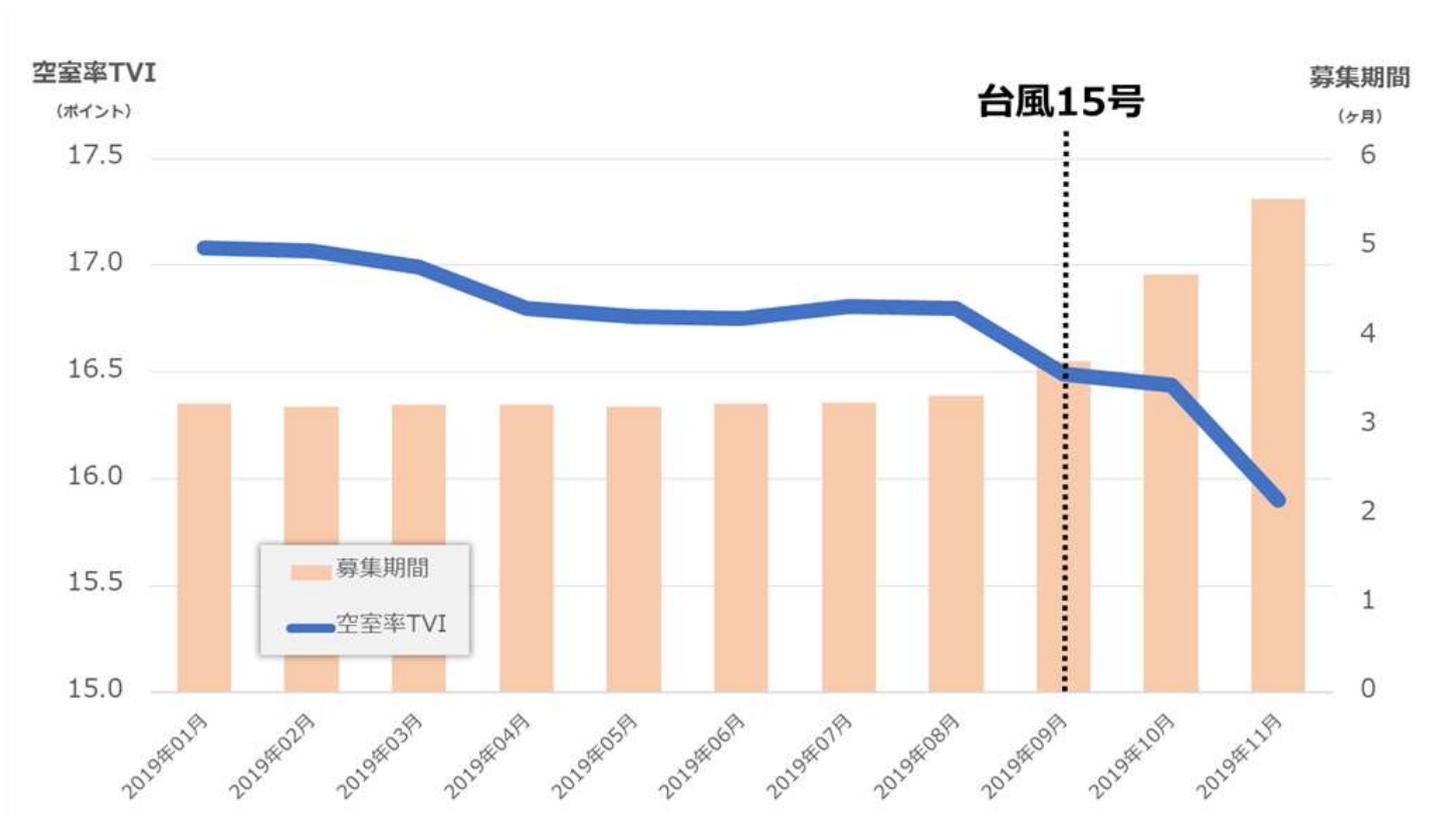
図-7に千葉県の空室率TVIと募集期間を示します。賃貸型応急住宅の供与が開始されてから空室率TVIが改善し、募集期間が長期化しており、賃貸住宅市場への影響が観察できます。

（株式会社タス 主任研究員 藤井和之）

注1：総務省消防庁「令和元年台風第15号による被害及び消防機関等の対応状況（第40報）（2019年12月23日発表） <https://www.fdma.go.jp/disaster/info/items/taihuu15gou40.pdf>

注2：千葉県「令和元年台風第15号等の被災者に対する賃貸型応急住宅の供与の実施について（制度詳細）」 <https://www.pref.chiba.lg.jp/juutaku/saigaifukkyuu/chintaigata-oukyuujuutaku.html>

図一 7 賃貸型応急住宅の供与が千葉県賃貸住宅市場に与えた影響



分析：株式会社タス

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。

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

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。