

首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2020年12月

December 2020

1. 2020年10月期 首都圏賃貸住宅指標
2. 2020年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
3. 2021年関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅市場の見通し

1. 2020年10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)	13.29	13.47	13.52	17.19	16.27	14.50
募集期間 (ヶ月)	2.68	2.69	2.66	3.25	3.41	4.36
更新確率 (%)	40.88	41.33	42.61	35.41	38.58	44.33
中途解約確率(%)	40.59	39.86	36.40	50.38	49.10	45.22

分析：株式会社タス

■東京都

- 空室率TVIは東京都が前月比+0.04、前年同月比+0.47、東京23区が前月比+0.06、前年同月比+0.78、東京市部が前月比+0.13、前年同月比+0.04です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は東京都が前月比+0.06、前年同月比+0.93、東京23区が前月比+0.07、前年同月比+1.28、東京市部が前月比+0.19、前年同月比▲0.09です。
アパート系（木造・軽量鉄骨造）は東京都が前月比±0.00、前年同月比▲1.39、東京23区が前月比+0.07、前年同月比▲2.03、東京市部が前月比▲0.06、前年同月比+0.35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：22.16%、東京23区：19.29%、東京市部：34.77%です。
- 募集期間は東京都が前月比▲0.03、東京23区が前月比▲0.02、東京市部が前月比▲0.09です。
- 東京23区は更新確率が前月比+0.18、中途解約確率が同▲0.25、東京市部は更新確率が前月比▲1.18、中途解約確率が同+0.50です。

■神奈川県

- 空室率TVIは前月比+0.06、前年同月比+0.64です。マンション系は、前月比▲0.08、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▲1.24です。なお、アパート率は60.34%です。2020年4月単月のアパート率が77.7%と極端に高かった影響で、通常より空室率TVI（全体）がアパート系空室率TVI側に偏った値となっています。
- 募集期間は前月比▲0.06です。
- 更新確率は前月比+0.45、中途解約確率は前月比▲0.72です。

■埼玉県

- 空室率TVIは前月比▲0.07、前年同月比+0.37です。マンション系は、前月比+0.02、前年同月比+0.09です。アパート系は、前月比+0.01、前年同月比+1.97です。なお、アパート率は47.56%です。
- 募集期間は前月比▲0.01です。
- 更新確率は前月比▲0.31、中途解約確率は前月比▲0.03です。

■千葉県

- 空室率TVIは前月比▲0.25、前年同月比▲1.94です。マンション系は、前月比▲0.03、前年同月比▲1.28です。アパート系は、前月比▲1.05、前年同月比▲2.68です。なお、アパート率は41.88%です。千葉県のマンション系は2020年4月に大量の募集が開始された影響が残っています。
- 募集期間は前月比▲1.08です。
- 更新確率は前月比▲1.25、中途解約確率は前月比+2.08です。

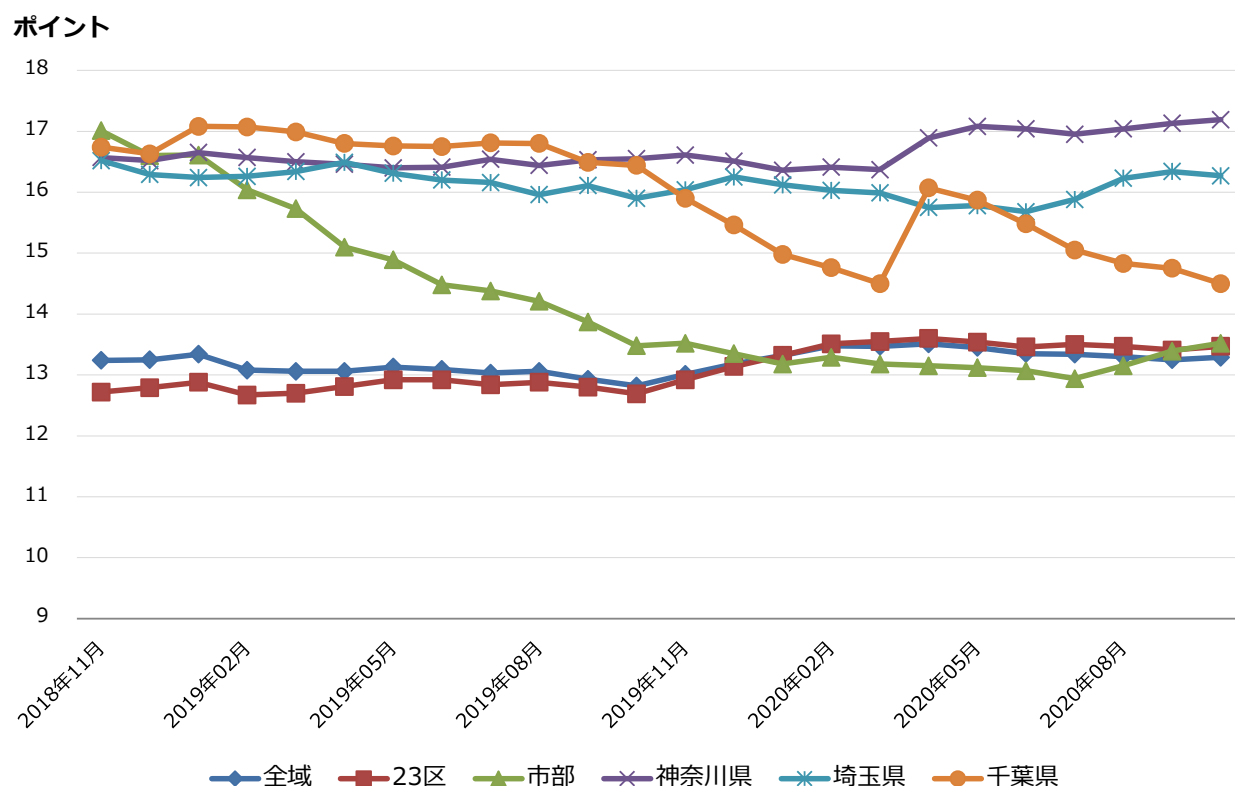
※インターネット上で短時間、簡単に市場賃料査定やマーケットレポートの取得ができます。

[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。

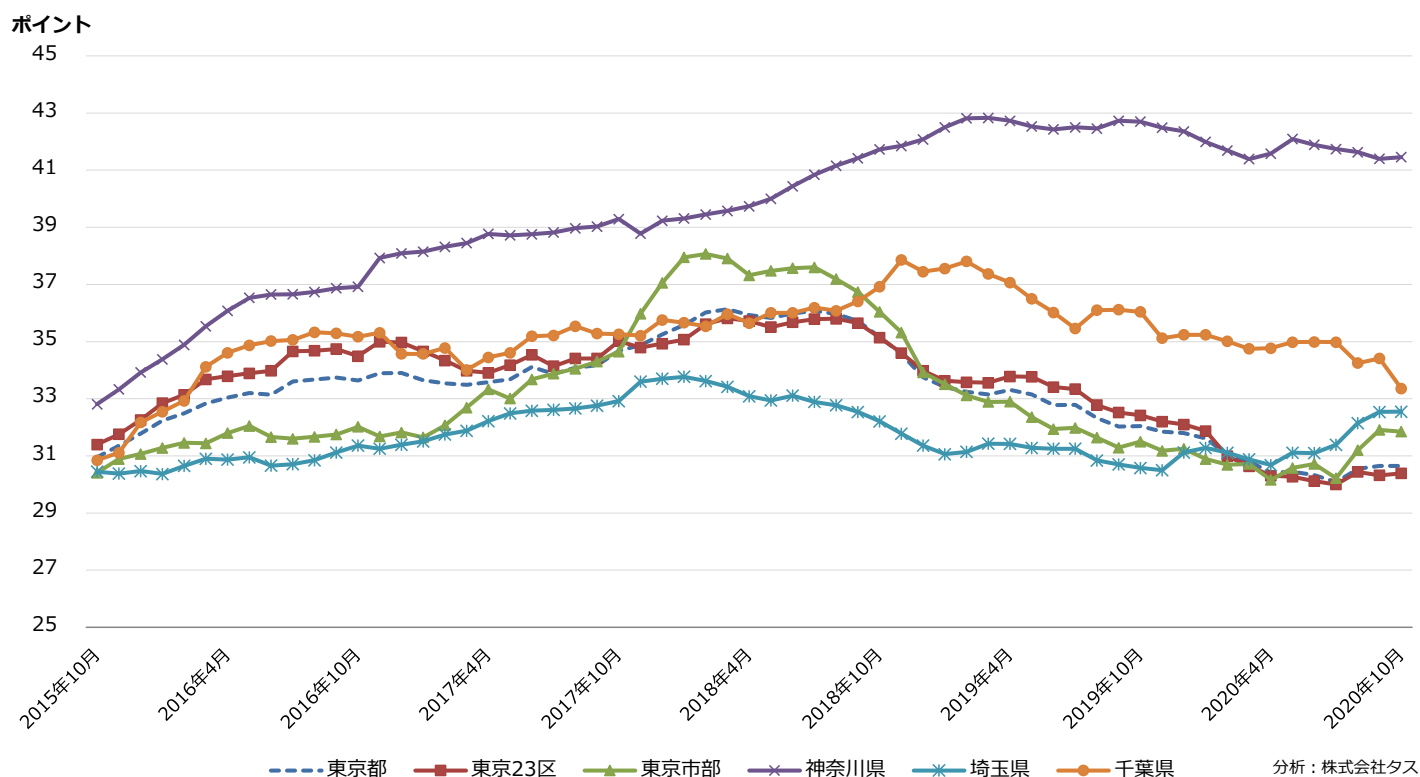
図－1 首都圏 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）



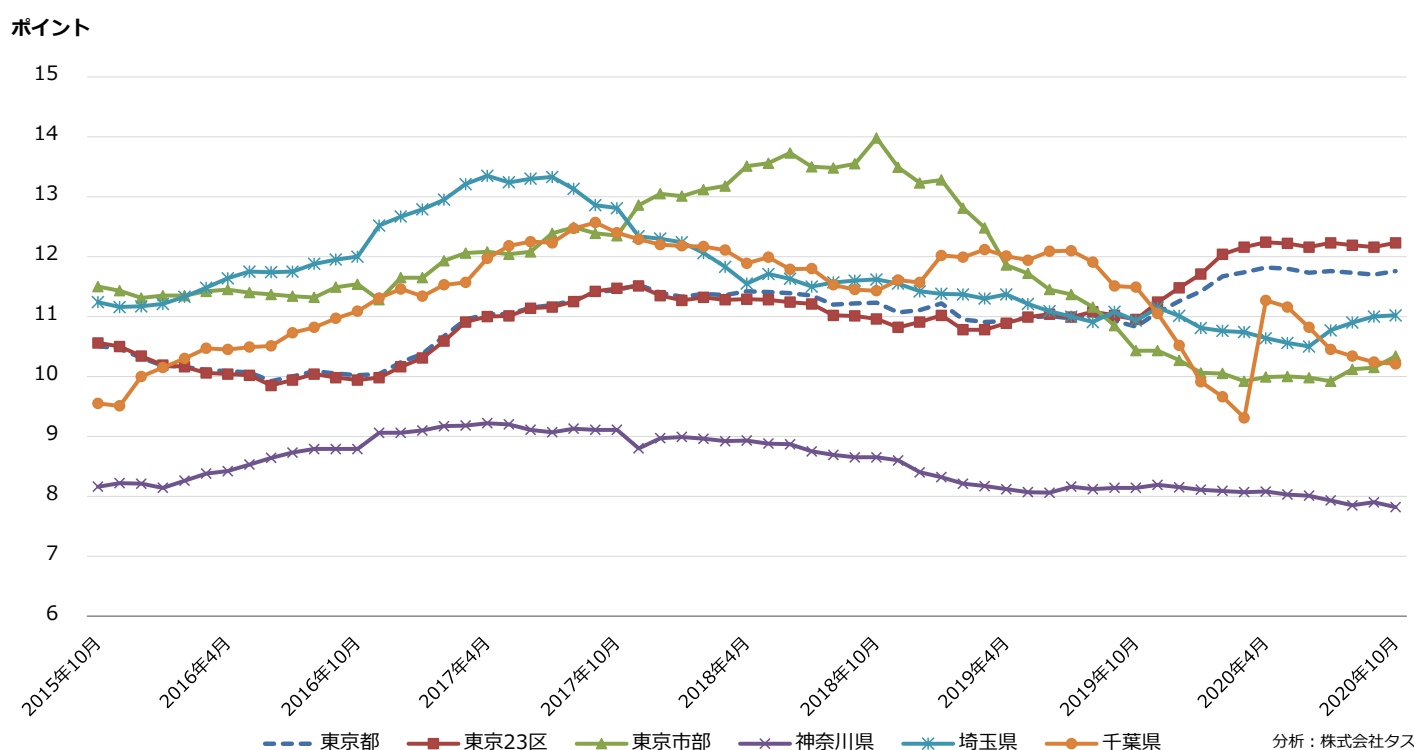
年月	東京都			神奈川県	埼玉県	千葉県
	全域	23区	市部			
2018年11月	13.24	12.72	17.01	16.57	16.52	16.74
2018年12月	13.25	12.79	16.60	16.52	16.29	16.63
2019年01月	13.34	12.88	16.61	16.65	16.24	17.08
2019年02月	13.08	12.67	16.04	16.57	16.26	17.07
2019年03月	13.06	12.70	15.73	16.50	16.34	16.99
2019年04月	13.06	12.81	15.10	16.46	16.49	16.80
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
2020年01月	13.32	13.32	13.18	16.36	16.12	14.98
2020年02月	13.48	13.51	13.29	16.41	16.03	14.76
2020年03月	13.47	13.55	13.18	16.37	15.99	14.50
2020年04月	13.51	13.60	13.15	16.89	15.75	16.07
2020年05月	13.45	13.54	13.12	17.08	15.78	15.87
2020年06月	13.35	13.46	13.07	17.04	15.68	15.48
2020年07月	13.34	13.50	12.94	16.95	15.88	15.05
2020年08月	13.30	13.47	13.15	17.04	16.23	14.83
2020年09月	13.25	13.41	13.39	17.13	16.34	14.75
2020年10月	13.29	13.47	13.52	17.19	16.27	14.50

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. 2020年10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)	9.22	13.24	12.87	16.56	24.18	10.38
募集期間 (ヶ月)	4.95	5.34	6.12	6.12	8.16	5.10
更新確率 (%)	39.35	35.91	48.35	40.82	48.40	48.89
中途解約確率 (%)	48.38	52.02	39.51	48.17	40.39	39.56

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+0.07です。
マンション系（S造、RC造、SRC造）は、前月比▲0.01、前年同月比+0.03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▲0.24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16.17%です。
- ・募集期間は前月比▲0.01です。
- ・更新確率は前月比+0.18、中途解約確率は前月比+0.47です。

■京都府

- ・空室率TVIは前月比+0.14、前年同月比+0.54です。マンション系は、前月比+0.13、前年同月比+0.42です。
アパート系は、前月比+0.34、前年同月比+2.11です。なお、アパート率は21.81%です。
- ・募集期間は前月比+0.19です。
- ・更新確率は前月比+1.30、中途解約確率は前月比+0.35です。

■兵庫県

- ・空室率TVIは前月比+0.10、前年同月比+0.41です。マンション系は、前月比+0.09、前年同月比+0.32です。
アパート系は、前月比+0.15、前年同月比+0.79です。なお、アパート率は29.84%です。
- ・募集期間は前月比▲0.07です。
- ・更新確率は前月比▲0.26、中途解約確率は前月比+0.52です。

■愛知県

- ・空室率TVIは前月比+0.42、前年同月比+1.94です。マンション系は、前月比+0.43、前年同月比+2.13です。
アパート系は、前月比+0.48、前年同月比+0.74です。なお、アパート率は29.12%です。
- ・募集期間は前月比±0.00です。
- ・更新確率は前月比▲0.70、中途解約確率は前月比+0.65です。

■静岡県

- ・空室率TVIは前月比+0.27、前年同月比+0.56です。マンション系は、前月比+0.26、前年同月比+1.16です。
アパート系は、前月比+0.35、前年同月比▲1.05です。なお、アパート率は39.05%です。
- ・募集期間は前月比▲0.08です。
- ・更新確率は前月比▲0.68、中途解約確率は前月比+1.30です。

■福岡県

- ・空室率TVIは前月比+0.04、前年同月比+0.21です。マンション系は、前月比+0.06、前年同月比+0.33です。
アパート系は、前月比+0.09、前年同月比+0.20です。なお、アパート率は33.99%です。
- ・募集期間は前月比+0.02です。
- ・更新確率は前月比▲0.72、中途解約確率は前月比+1.06です。

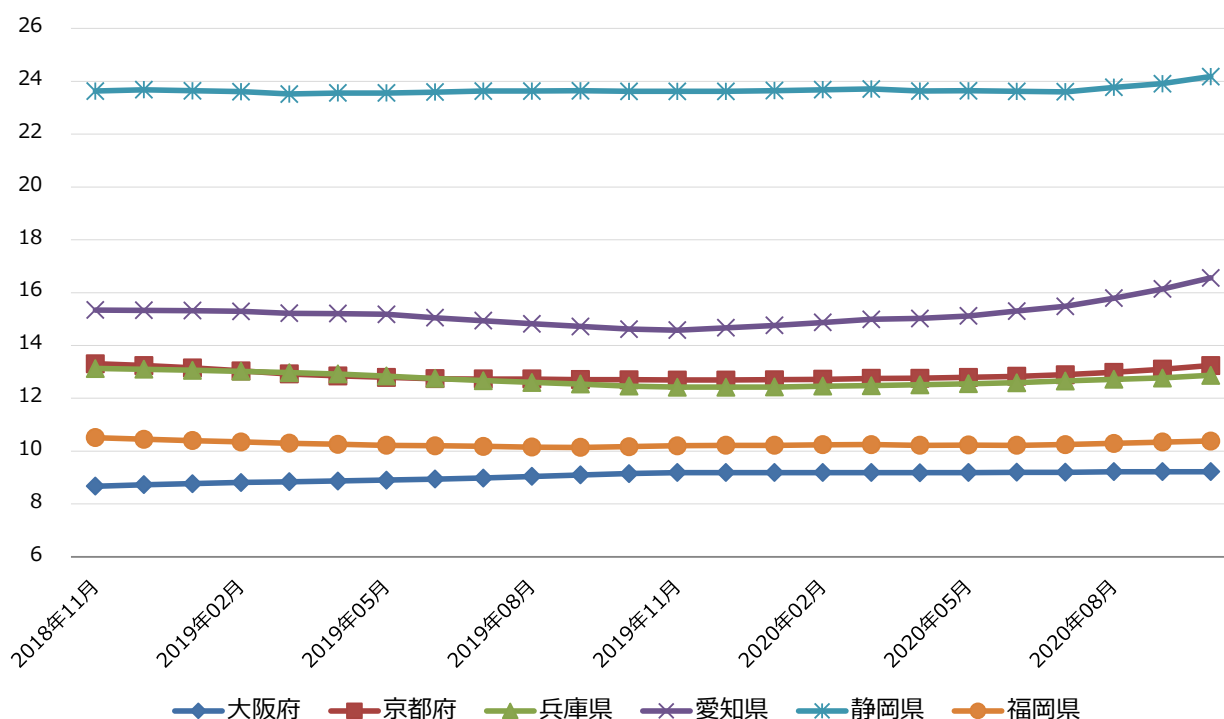
※インターネット上で短時間、簡単にマーケットレポートを取得することができます。

[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。

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）

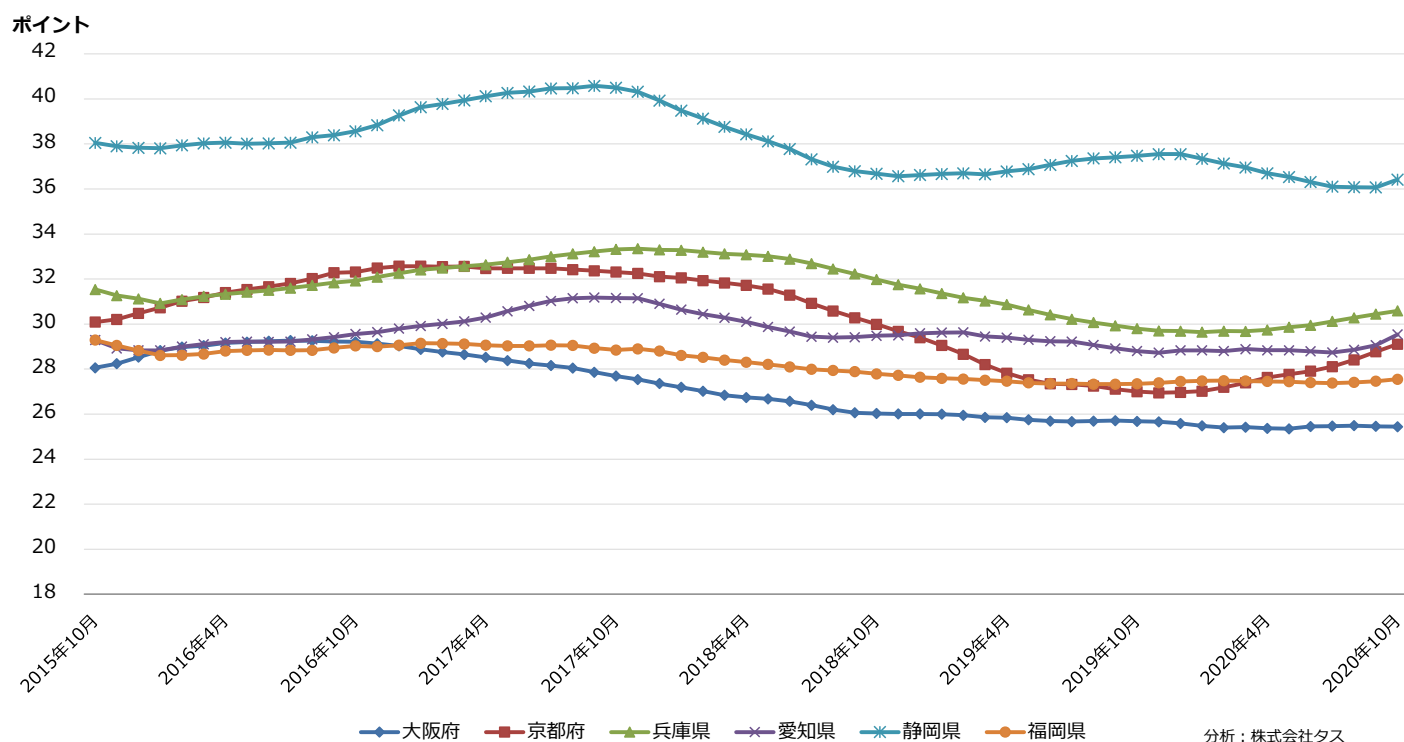
ポイント



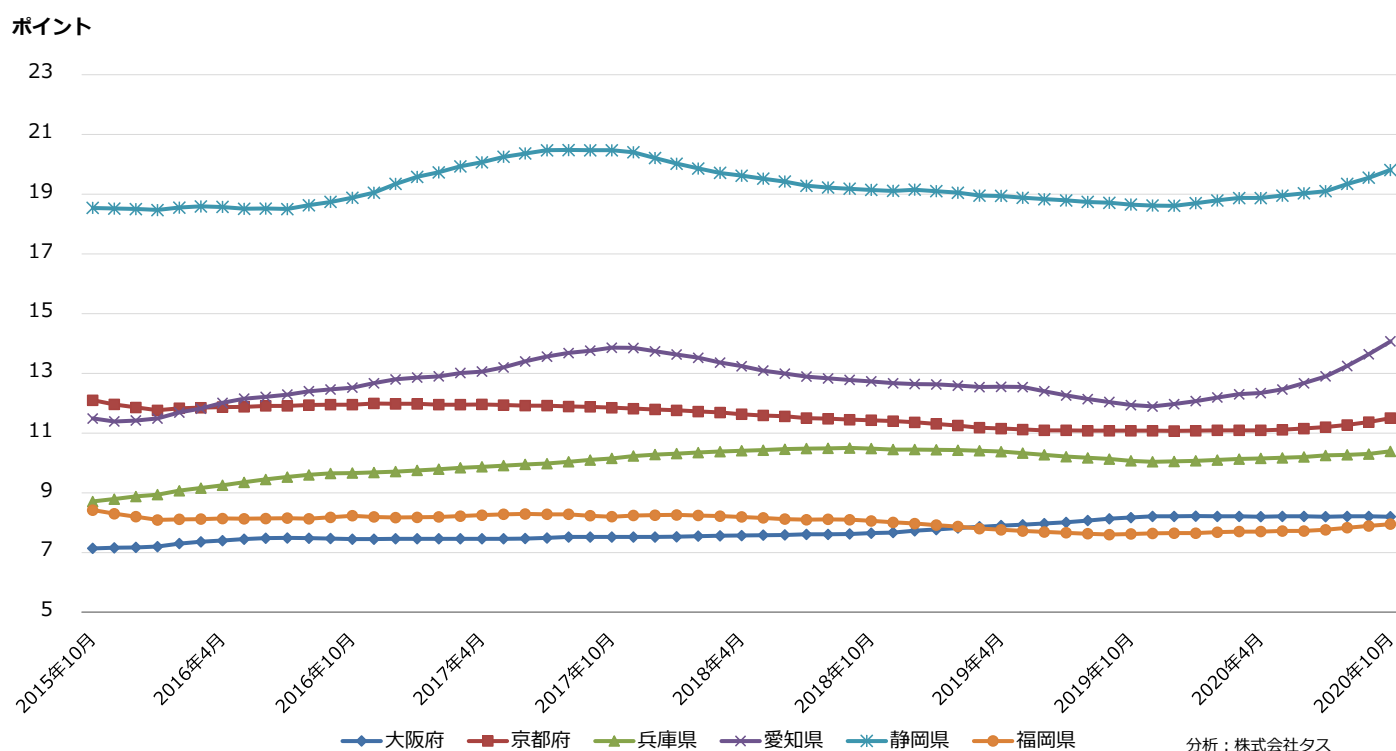
年月	大阪府	京都府	兵庫県	愛知県	静岡県	福岡県
2018年11月	8.67	13.31	13.13	15.34	23.63	10.51
2018年12月	8.73	13.24	13.10	15.33	23.68	10.45
2019年01月	8.77	13.15	13.06	15.32	23.64	10.40
2019年02月	8.81	13.04	13.02	15.29	23.61	10.35
2019年03月	8.84	12.92	12.97	15.22	23.52	10.30
2019年04月	8.87	12.85	12.92	15.21	23.56	10.26
2019年05月	8.90	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
2020年01月	9.19	12.70	12.43	14.76	23.65	10.22
2020年02月	9.19	12.72	12.46	14.87	23.68	10.24
2020年03月	9.19	12.75	12.48	14.99	23.71	10.25
2020年04月	9.18	12.76	12.51	15.02	23.63	10.22
2020年05月	9.19	12.79	12.55	15.12	23.64	10.23
2020年06月	9.20	12.83	12.59	15.30	23.62	10.22
2020年07月	9.20	12.89	12.66	15.48	23.60	10.25
2020年08月	9.22	12.98	12.72	15.79	23.77	10.29
2020年09月	9.22	13.10	12.77	16.14	23.91	10.34
2020年10月	9.22	13.24	12.87	16.56	24.18	10.38

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. 2021年関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅市場の見通し

今月号では、公的統計情報に基づく需給ギャップ（推定賃貸住宅供給量－推定需要増減）分析に基づく2021年の関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅の空室率TVI推移予測、時系列分析に基づく賃料指数推移予測を行います

（1）分析方法

賃貸住宅の需要の変化は、賃貸住宅に居住する世帯数の変化です。そこで本分析では、各都府県が毎月発表している世帯数増加幅（図－7）と平成27年国勢調査から求めた各都府県の貸家に居住する世帯の割合を用いて賃貸住宅に居住する世帯数の増減を算出しています。なお、住民基本台帳法改正により、平成24年8月から外国人世帯数が住民基本台帳上の世帯となりました。また、国勢調査の結果に基づいて自治体は統計値を調整しています。これらにより統計値の連続性が損なわれている部分については、過去に遡って数値を推定しました。

次に、賃貸住宅の供給は新規に建設される賃貸住宅の戸数から市場から退出（除却もしくはデッドストック化）した賃貸住宅の戸数を差し引いたものとなります。新規に建設される賃貸住宅の戸数は国土交通省の住宅着工統計月報で発表されている各都府県の貸家の着工戸数（図－8）を用いています。これを、住宅情報提供会社のデータから算出したアパート率（全データに含まれるアパート系：木造・軽量鉄骨造の割合）を乗じて、アパート系の着工戸数とマンション系の着工戸数に按分します。そしてアパート系の工期を6か月、マンション系の工期を12か月として市場に供給されるタイミングと戸数を算出しています。

〔例〕市場から退出した推定戸数（大阪府）

残念ながら、市場から退出する賃貸住宅に関しては利用できる統計情報がありません。

そこで本分析では、需給ギャップの推移と空室率TVIの推移が近似すると仮定して、各府県の市場から退出した賃貸住宅戸数を推定しました。（右記参照）

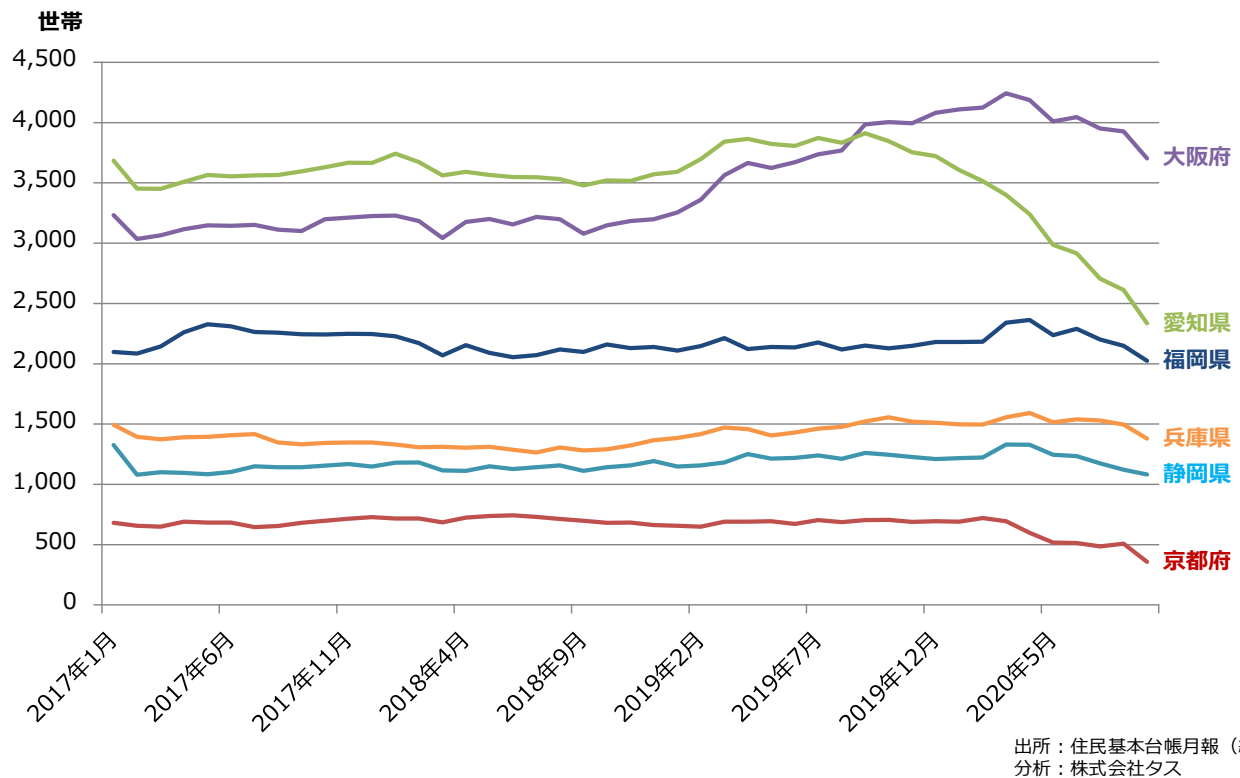
2013年11月～2014年10月	1,100戸/月
2014年11月～2015年10月	1,450戸/月
2015年11月～2016年10月	1,100戸/月
2016年11月～2017年10月	1,800戸/月
2017年11月～2018年10月	1,600戸/月
2018年11月～2019年10月	1,450戸/月
2019年11月～2021年12月	1,350戸/月

本分析にはいくつかの誤差要因が内在しています。まず、世帯数の推移ですが住民登録に基づいたデータですので、住民登録をしていない世帯の動きが反映されていません。特に単身者世帯や外国人居住者世帯について誤差が大きいと考えられます。また、借家に居住する割合ならびにアパート率については、各月で異なると考えられますが、本分析では通期で同じ値を用いています。同様に、退出数についても各月で数値が異なると考えられますが、本分析では1年を通して上記で示した推定値を用いています。さらに、本分析では2004年1月からの統計データを用いていますが、それ以前のギャップについては不明です。したがって、需給ギャップの数値ではなく、増減の推移のみに着目して分析しています。

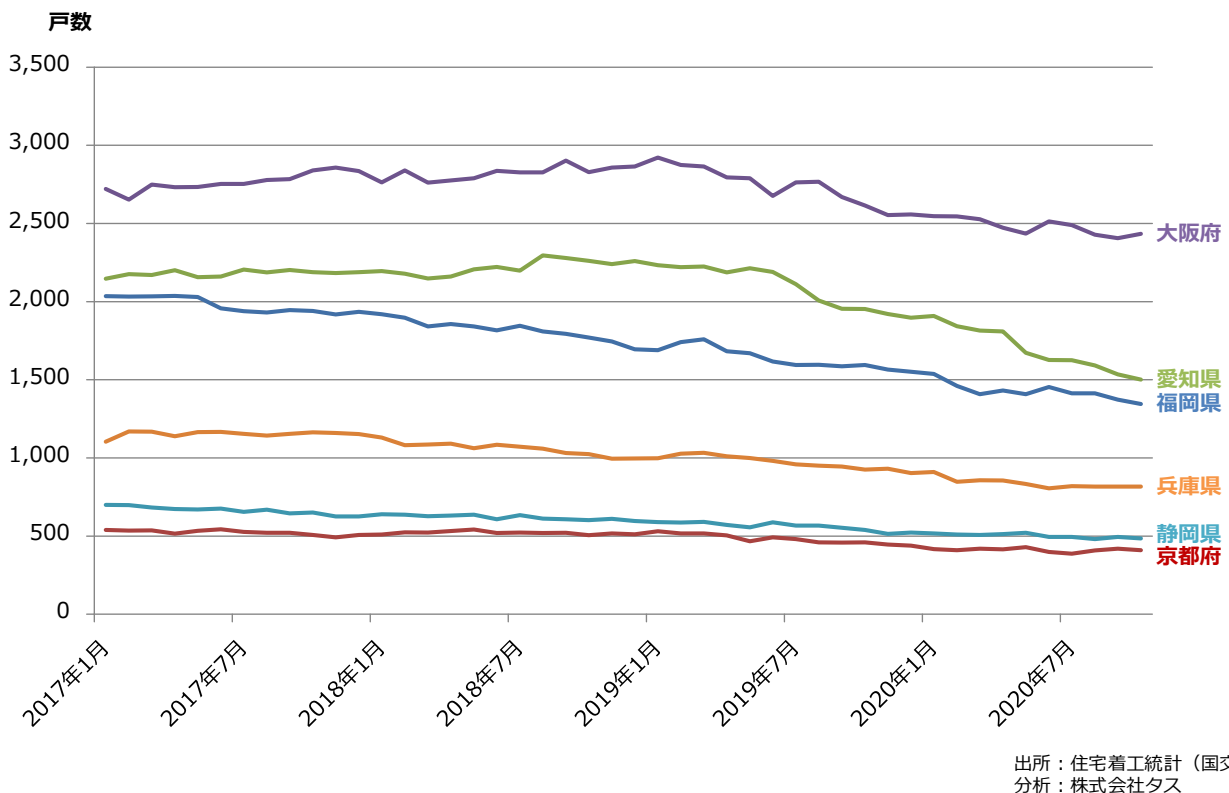
なお、新型コロナウイルスの影響で世帯数の増加数にこれまでと異なる変化が生じています。2019年10月～2020年9月の世帯数増加数は前年同期（2018年10月～2019年9月）比で、大阪府が▲7.0%、京都府が▲49.2%、兵庫県が▲9.3%、愛知県が▲40.3%、静岡県が▲14.2%、福岡県が▲5.9%となりました。2020年4月以降に限定すると、前年同期比で大阪府が▲22.7%、京都府が▲55.1%、兵庫県が▲17.8%、愛知県が▲48.9%、静岡県が▲28.9%、福岡県が▲21.1%であり、コロナ禍の影響の大きさがわかります。貸家着工数に関しては、引き続き金融機関の融資態度が硬化していることに加えて、新型コロナウイルスの影響で、2019年10月～2020年9月は前年比で、大阪府が▲9.9%、京都府が▲8.4%、兵庫県が▲13.6%、愛知県が▲21.5%、静岡県が▲10.6%、福岡県が▲13.5%となりました。新型コロナウイルス用のワクチン開発が進んでいるとの報道もありますが、現状では先行きが不透明であるため、2020年10月以降の世帯数増加幅と貸家着工数は過去1年と同水準と仮定して分析しています。

日本の賃貸住宅賃料については空室率との相関が海外ほどは強くありません。これは日本の住宅情報提供会社や管理会社等が所有する賃貸住宅のデータには、経営難等でデッドストックとなってしまった（つまり顧客ではない）物件のデータが含まれていないことが要因と考えられます。このため、住宅情報提供会社等に蓄積されるデータから分析した賃料指数が景気動向に連動して動くのに対し、デッドストックデータを含んだデータから分析された消費者物価指数の民営家賃は下落傾向で推移するという差異が生じます。今回は、賃貸住宅の賃料推移に影響を与えていると考えられる政府の統計情報を先行指標として、関西圏（大阪府、京都府、兵庫県）、愛知県、福岡県の2021年第2四半期までの賃料動向について予測を行いました。

図－7 世帯数増加幅（12か月移動平均）



図－8 貸家着工数推移（12か月移動平均）



(2) 2021年の賃貸住宅市場の見通し

【大阪府】（空室率TVI予測：図－9、賃料指数予測：図－15）

- ・世帯数の増加幅は、2020年3月まで増加傾向で推移していましたが、新型コロナウイルス感染拡大の影響を受けて、2020年4月以降は減少傾向に転じています。ただし東京23区のような極端な減少ではなく、2020年9月時点では約3,700世帯/月で推移しています。本数値は季節変動を除くために12カ月移動平均で算出しているため、世帯数増加幅の縮小傾向は当面継続すると考えられます。
- ・賃貸住宅の着工数は、金融機関の融資態度が硬化した影響を受け、2019年初旬以降に減少傾向に転じ、現在は2019年初旬より約▲18%の2,400戸/月前後で推移しています。
- ・大阪府は、コロナ禍前から需給ギャップの調整が始まっていたことから、コロナ禍の影響は軽微です。空室率TVIは2021年初旬をピークに改善に転じると考えられます。
- ・賃料指数は、当面上昇基調を維持すると考えられます。しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

【京都府】（空室率TVI：図－10、賃料指数予測図－15）

- ・新型コロナウイルスの影響で多くの大学は2020年度初旬からオンライン授業を継続しています。このため多くの学生が大学周辺への引越しを見合わせています。また当面オンライン授業が継続する見込みであること、大学周辺でのアルバイトが困難になっていることから、賃貸住宅を引き払い実家で受講する学生も少なからず存在すると考えられます。学生の街である京都府はこの影響を大きく受けています。例年であれば700世帯/月で安定していた世帯数の増加幅は2020年9月時点で350世帯/月前後と半減しています。また、住民票を実家から移転していない学生も多いと考えられますので、実際の影響はより大きい可能性があります。
- ・賃貸住宅の着工数は、金融機関の融資態度が硬化した影響を受け、2018年中旬以降に減少傾向に転じ、現在は400戸/月前後の水準で推移しています。
- ・2021年もオンライン授業が継続されれば、京都府の需給ギャップは拡大傾向で推移すると考えられ、これに伴い京都府の空室率TVIも2021年は悪化傾向で推移すると考えられます。
- ・賃料指数は、流通市場では当面上昇基調で推移すると考えられます。しかしながら流通市場から脱落（宅建業者等に仲介を委託できなくなる）賃貸住宅が増加する可能性があり、これら脱落した物件では賃料下落が進む可能性があります。

【兵庫県】（空室率TVI：図－11、賃料指数予測図－15）

- ・兵庫県は関西圏の中では世帯数の変化は軽微です。ただし2020年8月以降、感染が拡大傾向にあることが影響し、世帯数増加幅が縮小傾向となっており、今後の動向に注意が必要です。
- ・賃貸住宅の着工数は、金融機関の融資態度が硬化した影響を受け、2017年中旬以降に減少傾向に転じたことから、調整が進んでいます。現在は800戸/月前後の水準で推移しています。
- ・世帯数増加幅の縮小が賃貸住宅の着工数を下回っていることから、兵庫県の需給ギャップは僅かながら拡大傾向で推移することが予測されます。このため、2021年の空室率TVIは僅かながら悪化傾向で推移すると考えられます。
- ・賃料指数は、流通市場では当面上昇基調で推移すると考えられます。しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

【愛知県】（空室率TVI：図－１２、賃料指数予測図－１６）

- ・愛知県では消費税増税の影響を自動車産業が受けたことから、2019年10月以降、世帯数の増加幅が減少に転じ、それにコロナ禍が拍車をかけています。2020年9月時点では、2019年9月の約60%まで世帯数の増加幅が縮小しています。
- ・一方で賃貸住宅の着工数も、同時期に減少傾向となり、2020年9月時点では、2019年9月の約70%の1,500戸/月前後の水準で推移しています。
- ・世帯数増加幅の縮小幅が、着工数の縮小幅を上回っていることから、愛知県の需給ギャップは拡大傾向で推移しています。現在自動車産業はコロナ禍の影響を脱しつつありますが、今後も感染拡大による下振れリスクがあり、世帯数の増加幅が拡大に転ずるには時間を要する可能性があります。このため、2021年の空室率TVIは僅かながら悪化傾向で推移すると考えられます。
- ・賃料指数は、流通市場では当面上昇基調で推移すると考えられます。しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

【静岡県】（図－１３）

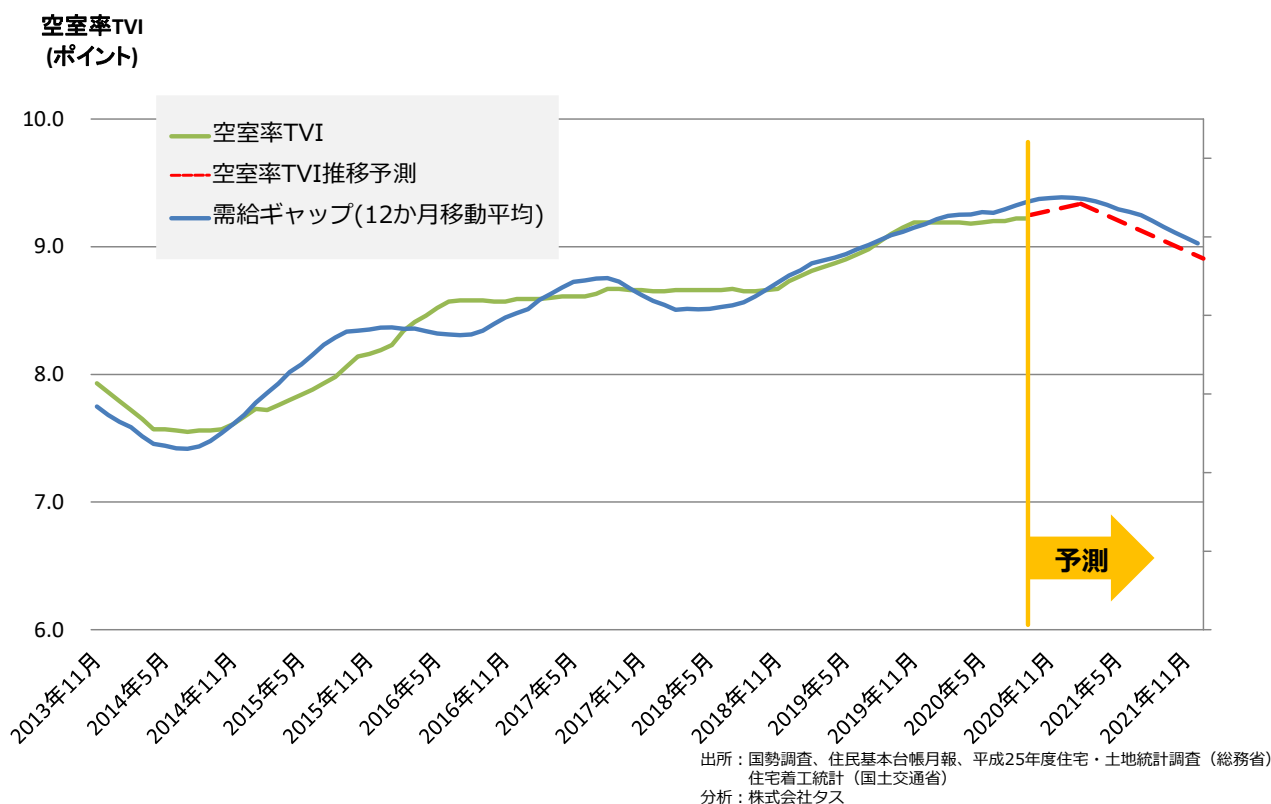
- ・静岡県の世帯数増加幅は、新型コロナウイルスの感染拡大前と比較して約15%減少にとどまっており、比較的軽微な影響にとどまっています。
- ・賃貸住宅の着工数は、2017年初旬以降は減少傾向で推移しており、2020年9月時点では約500戸/年と、ピークの2017年初旬から約30%減少しています。
- ・供給の調整が進んでいたことから、静岡県の需給ギャップは2018年初旬から縮小傾向に転じ、コロナ禍の発生時にはほぼ横ばいで推移していました。2021年も需要である世帯数増加幅と賃貸住宅の供給は、ほぼ拮抗して推移することが予想されますので、静岡県の需給ギャップは引き続き横ばい傾向で推移すると考えられます。これに伴い空室率TVIも、2021年は横ばい傾向で推移すると考えられます。

【福岡県】（図－１４、賃料指数予測図－１６）

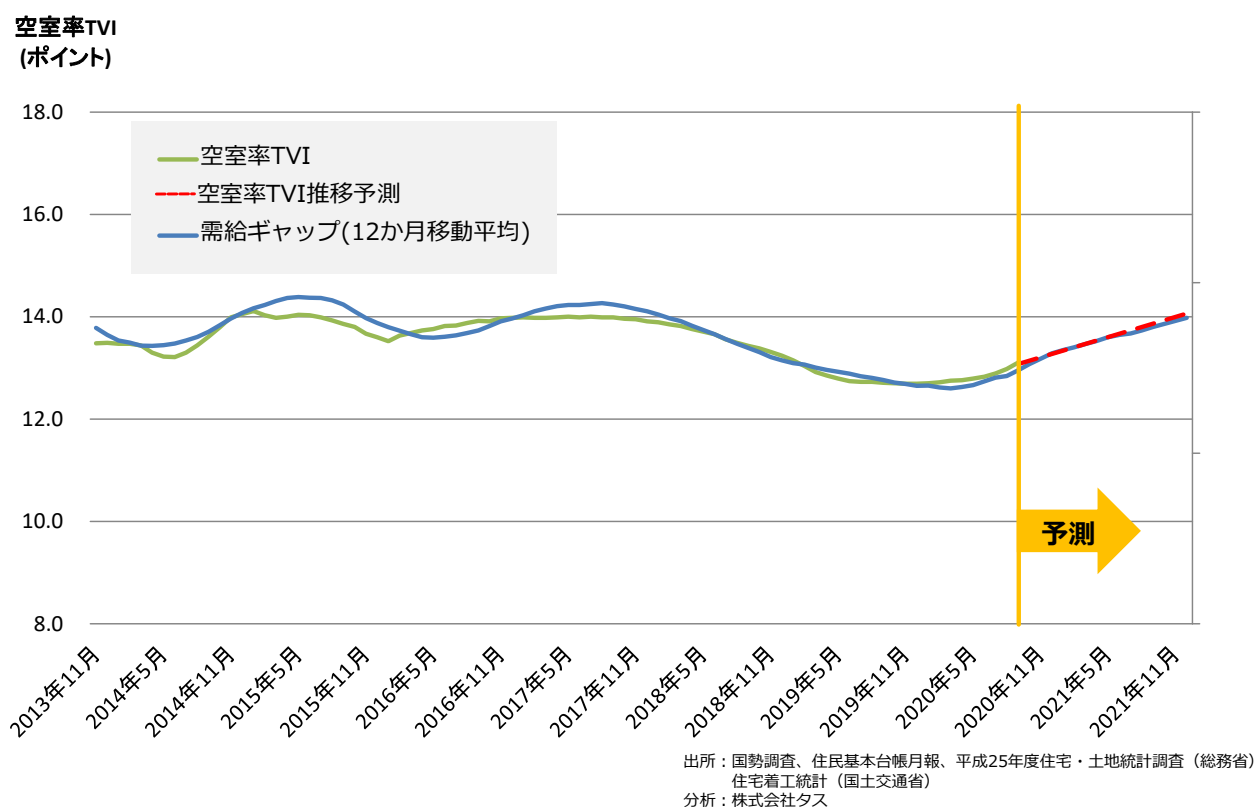
- ・福岡県の世帯数増加幅は新型コロナウイルスの感染拡大が始まる直前まで拡大傾向にありましたが、2020年4月以降縮小に転じました。縮小割合はピークの2020年3月からは約15%ですが、2019年のレベルからは約10%にとどまっており、影響は軽微です。ただし、福岡県にも多くの大学が所在していることから、住民基本台帳に表れない世帯数の減少が多くある可能性には留意が必要です。
- ・賃貸住宅の着工数は、2017年初旬以降は減少傾向で推移しており、2020年9月時点では約1,350戸/年と、ピークの2017年初旬から30%強減少しています。
- ・福岡県においては需要である世帯数の拡大幅と供給である着工数のバランスが保たれていると考えられ、需給ギャップは2019年初旬からほぼ横ばい傾向で推移しています。コロナ禍の影響が少ないことから、2021年も需給ギャップは横ばい傾向で推移すると考えられます。これに伴い空室率TVIも横ばい傾向で推移すると考えられます。ただし、大学のオンライン授業継続により、住民票を移していない学生の流出が増加する可能性には留意が必要です。
- ・賃料指数は、当面増加傾向で推移すると考えられます。しかしながら感染再拡大により景気回復が遅れると、2021年中旬以降に下落基調に転ずる可能性があります。

（株式会社タス 主任研究員 藤井 和之）

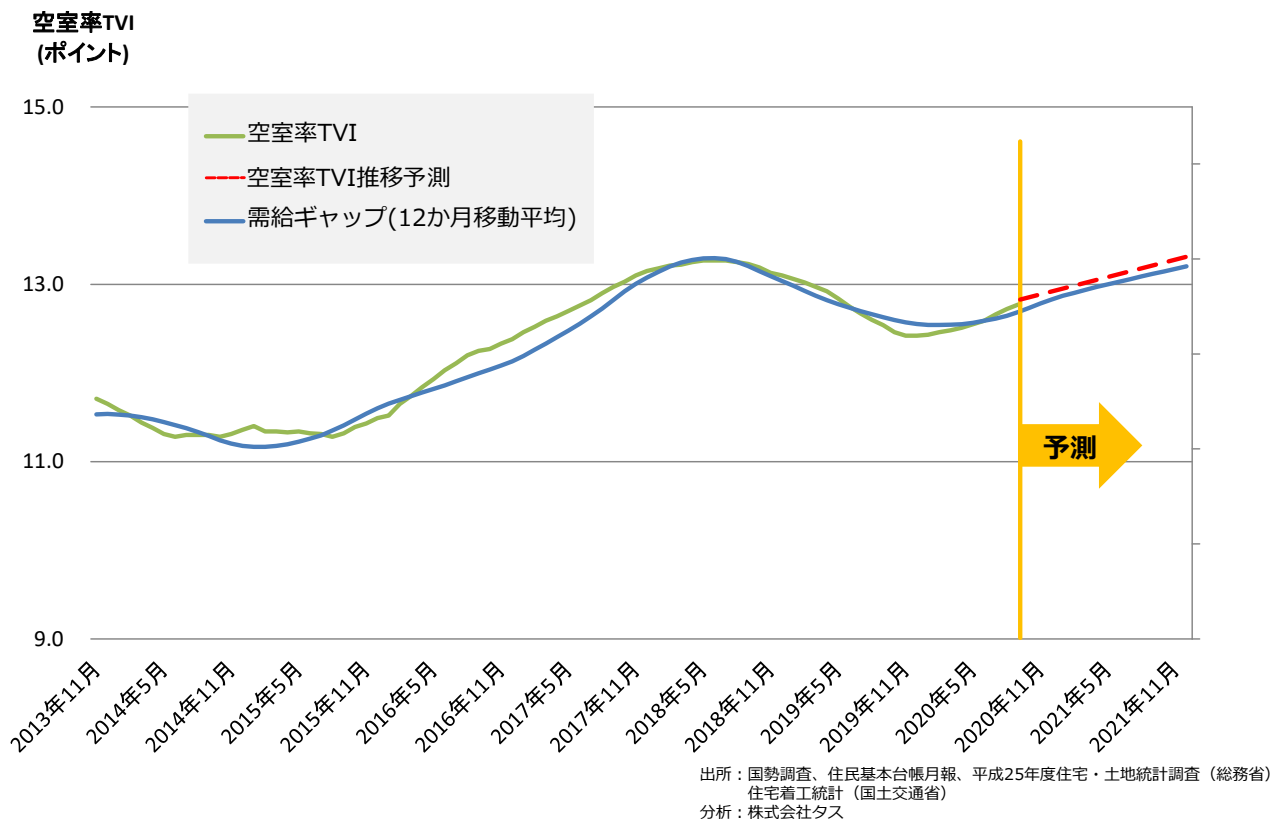
図ー 9 大阪府の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



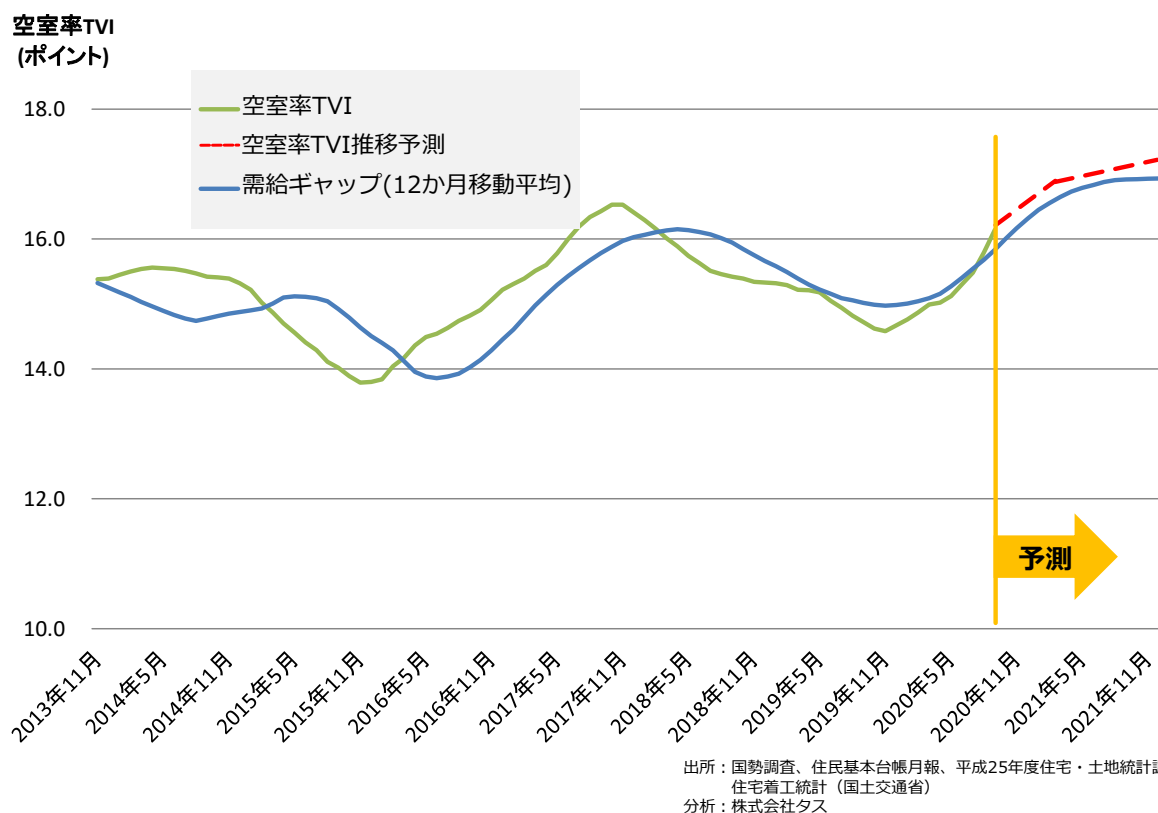
図ー 10 京都府の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



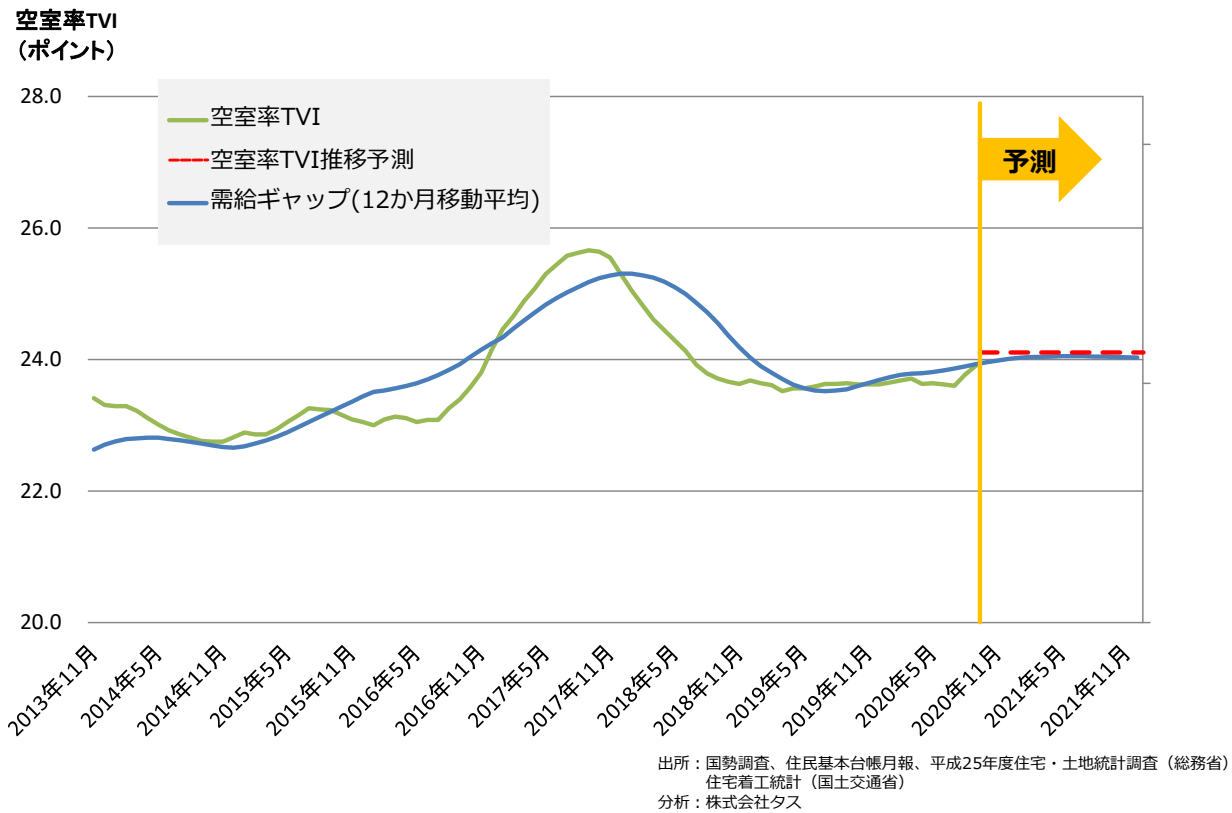
図－１１ 兵庫県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



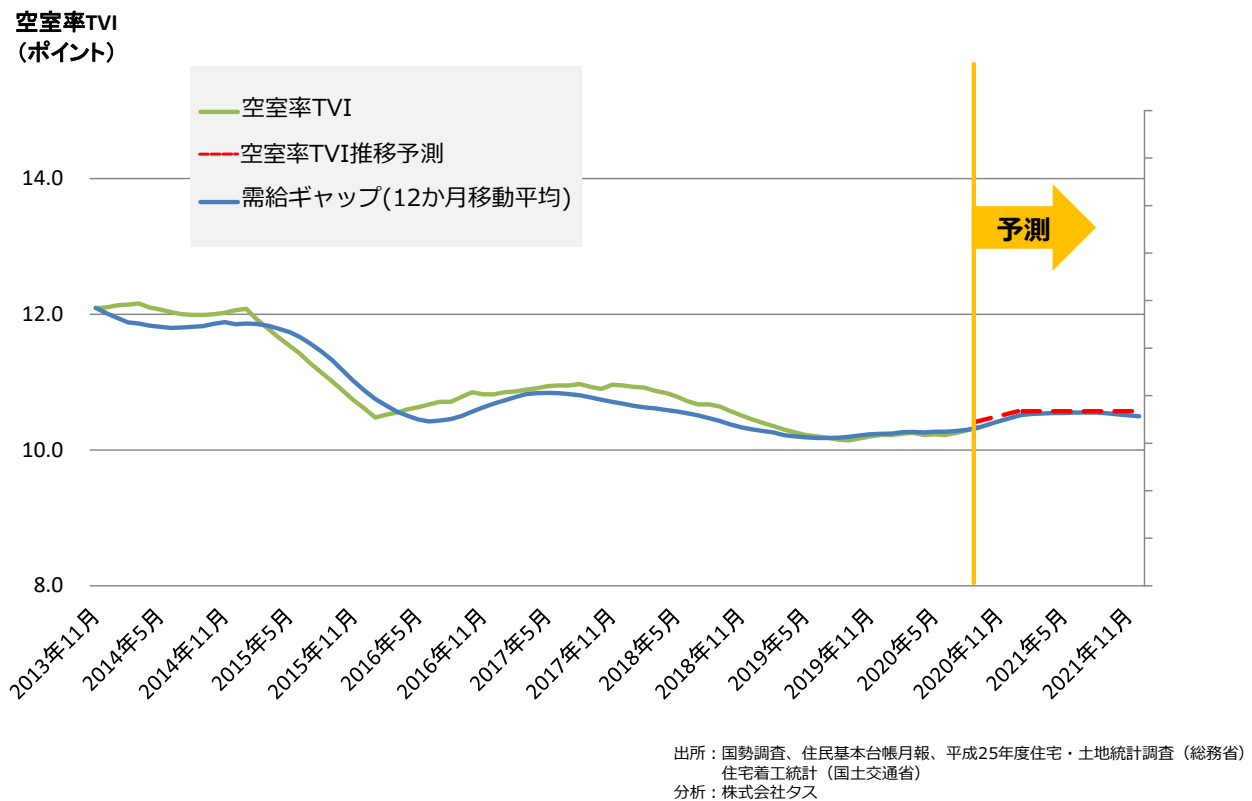
図－１２ 愛知県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



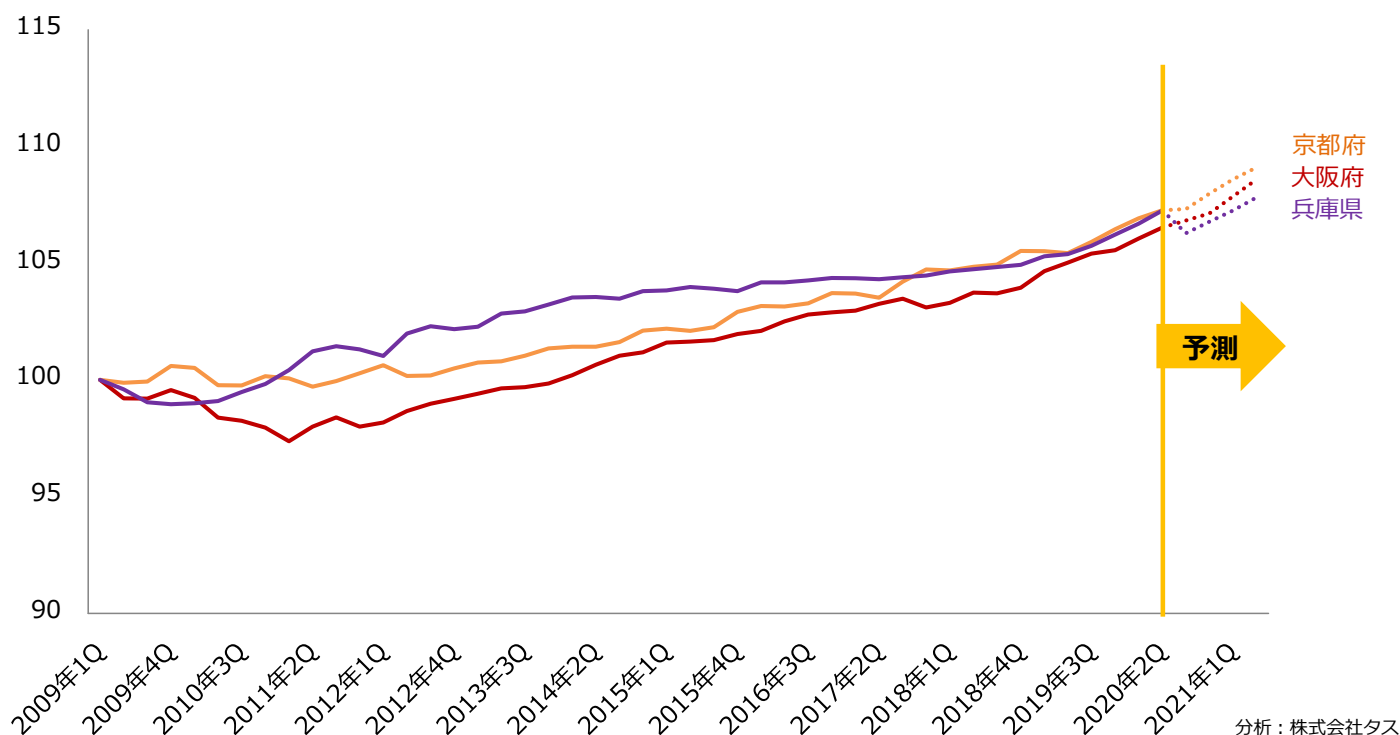
図－１３ 静岡県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



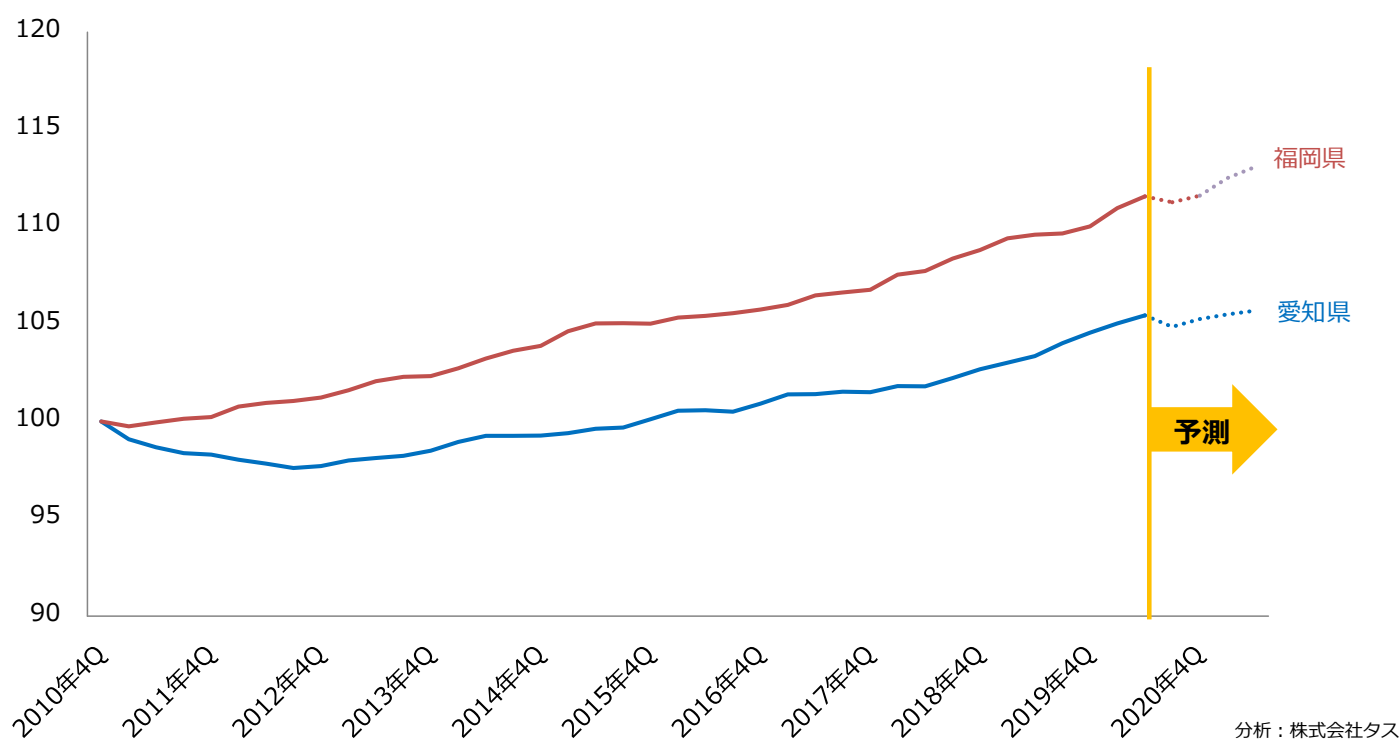
図－１４ 福岡県の需給ギャップ推移と2021年の空室率TVI推移予測



図－15 関西圏の2021年第2四半期までの賃料指数推移予測（2009年1Q＝100、点線：予測値）



図－16 愛知県・福岡県の2021年第2四半期までの賃料指数推移予測（2010年4Q＝100、点線：予測値）



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。

【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。