



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2023年12月 (December 2023)

1. 公図から見た東京ディズニーランド
2. 2023年9月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年9月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2023年第3四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2023年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図

■もくじ

- ・ 法務局の地図（公図）データとは
- ・ 座標系の有無と地図の品質
- ・ 地籍調査と座標系の関係
- ・ 東京ディズニーランドの公図を観察する
- ・ おわりに

◆法務局の地図（公図）データとは

2023年1月23日より、法務局の地図（いわゆる公図）データが無償で公開されることとなり、不動産業界で大きな話題を呼んでいます。（図1参照）

公図とは、地番や土地の境界を示す線で作られた地図です。従来は、地図の取得にあたって一件あたり450円の手数料がかかりPDFファイルで提供されていることから、個別の土地の境界を調査すること以外の目的では使いづらいデータでした。しかし、日本全国のデータが機械処理可能な形式で公開されたために、地域的な傾向を分析するなど一気に利活用の幅が広がったと考えられます。

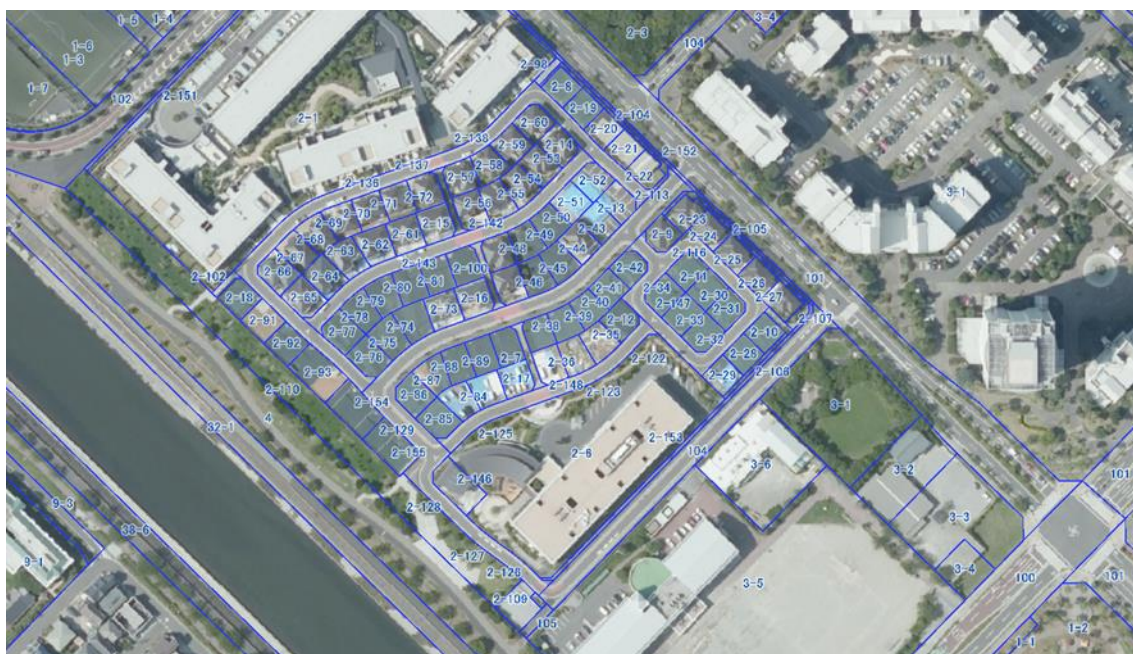


図1 法務局の地図データ 浦安市立明海小学校付近

◆座標の有無と地図の品質

公開された法務局の地図データの品質には、大きく2種類存在することが確認できています。それは「座標系」に関する情報の有無になります。座標系という専門用語が出てきましたが、これは「緯度」や「経度」の情報のことを指しています。経緯度情報の有無は地図の見栄えにはあまり影響しませんが、地図を使って分析の上では大きな障壁となります。経緯度情報が有れば、コンピュータ上で他の地図と簡単に重ね合わせることができるため、衛星写真や国勢調査といった他のデータとの組み合わせた分析が可能となるのです。

☞ 組み合わせた分析の事例；

[\(再開発の穴場？未消化容積率が多い街を探しあてるには | 株式会社タス \(tas-japan.com\) \)](#)

◆地籍調査と座標系の関係

利用したい地域のデータの「座標系」の有無は、概ね「地籍調査」が実施済みである地域かどうか、判断のヒントとなるようです。「地籍調査」とは、一筆ごとの土地の境界や面積を測量する調査で、長い年月をかけて徐々に調査済みエリアが拡大しています。

現時点の進捗状況は「地籍調査状況マップ」<http://www.chiseki.go.jp/map/index.php> で確認することができます。

例として、千葉県浦安市の公開データのうち、座標系情報が存在したデータのエリアを図2に示します。浦安市は東京湾の埋立地が市域の大半を占めていますが、座標（経緯度）が存在するエリアは沿岸部を中心に、市域の約35.7%にとどまっています。

地籍調査状況マップによる2023年1月現在の進捗率は42%であることから、概ね近い値となっていることが分かります。ちなみにディズニーランドのある浦安市舞浜付近は、座標なしのエリアであるため、後の分析では「ジオリファレンス」と呼ばれる手法で地図データに座標を与える加工を施しています。

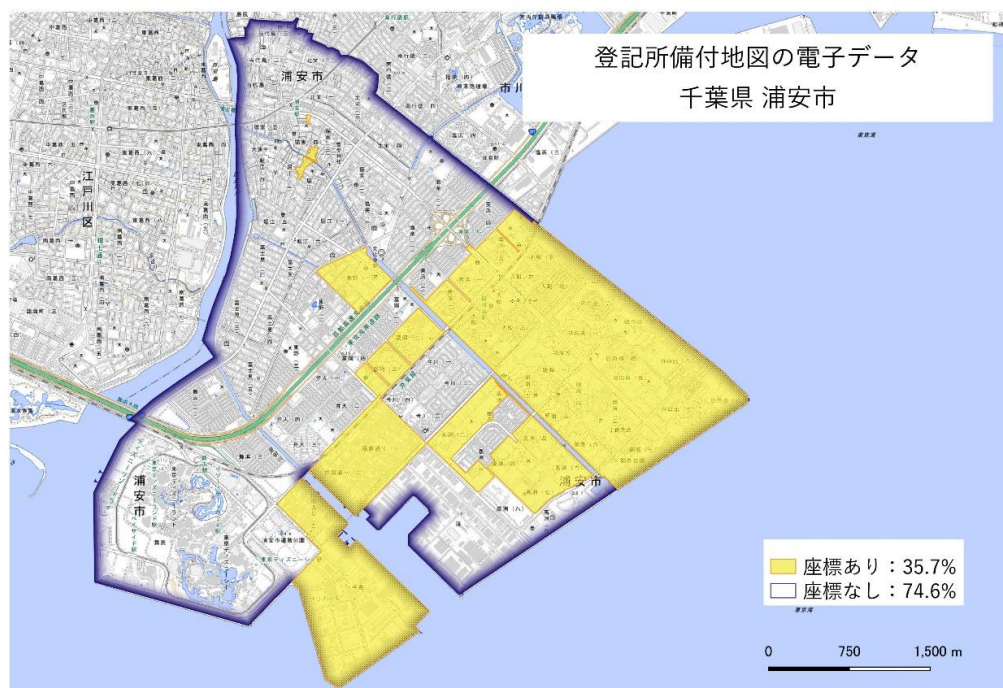


図2 登記所月地図の電子データ 座標系の有無 千葉県浦安市

◆東京ディズニーランドの公図を観察する

さて、前置きが長くなりましたが、公開された地図データを実際に見てみたいと思います。

図3～図5に、ディズニーランドの所在地である浦安市舞浜付近の3時点の航空写真（国土地理院）に2022年時点の法務局地図データを重ねたものを示します。



図3 1979年頃 建設前

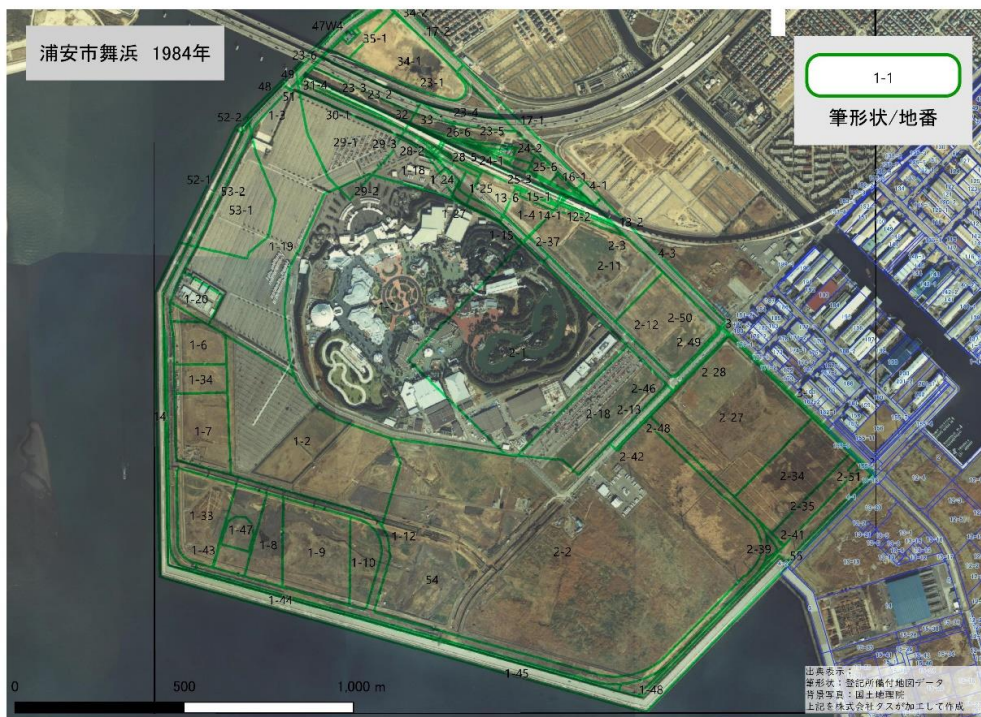


図4 1984年頃 建設前

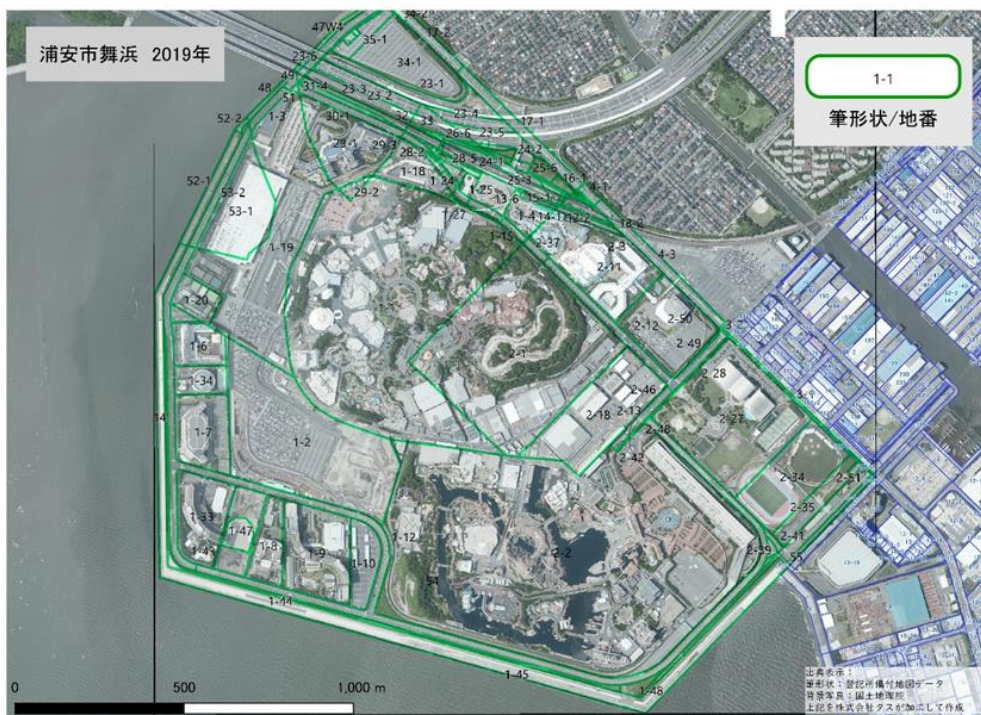


図5 2019年頃 近年の姿

航空写真と公図を重ね合わせることは、場所を特定することが容易になるだけでなく、ある土地の地歴情報、すなわちどのような土地利用の変遷があったかを理解する上で役立ちます。

番号が若い地番1-1と2-1にディズニーランド、地番2-2にディズニーシーのパーク内エリアが広がっており、いずれも極めて広大な土地となっています。一方、周辺部に目を向けると、番号の大きな地番が施設ごとに振られており、周辺のホテルや付帯施設の建設が進むにつれて、徐々に土地を分割して地番を割り当てた経緯が偲ばれます。

◆おわりに

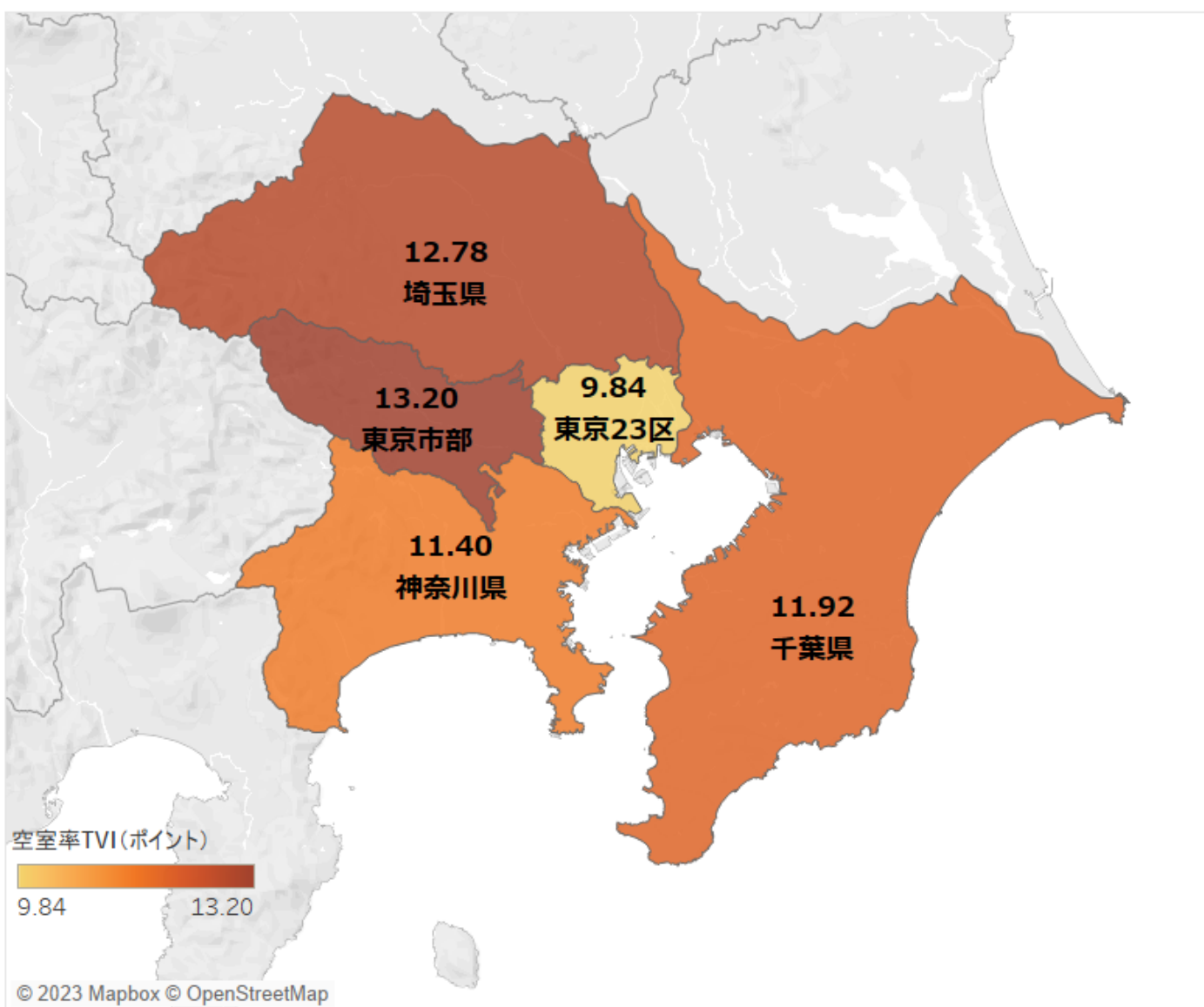
不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、今回ご紹介しました法務局の地図データをはじめ、さまざまなデータの利活用方法をご提案させていただいております。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

注1：ジオリファレンス

座標情報をもたない画像データなどに対して、航空写真等などの位置情報を有するデータを参照して座標情報を与える手法のこと。

	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)	10.17	9.84	13.20	11.40	12.78	11.92
募集期間(ヵ月)	4.51	4.51	4.51	4.39	4.07	4.44
更新確率(%)	41.66	41.17	44.05	44.36	42.77	42.78
中途解約率(%)	40.16	40.43	39.02	39.82	39.95	40.25
賃料指数 2004年1Q=100	109.24	110.13	108.47	108.52	114.78	115.29

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

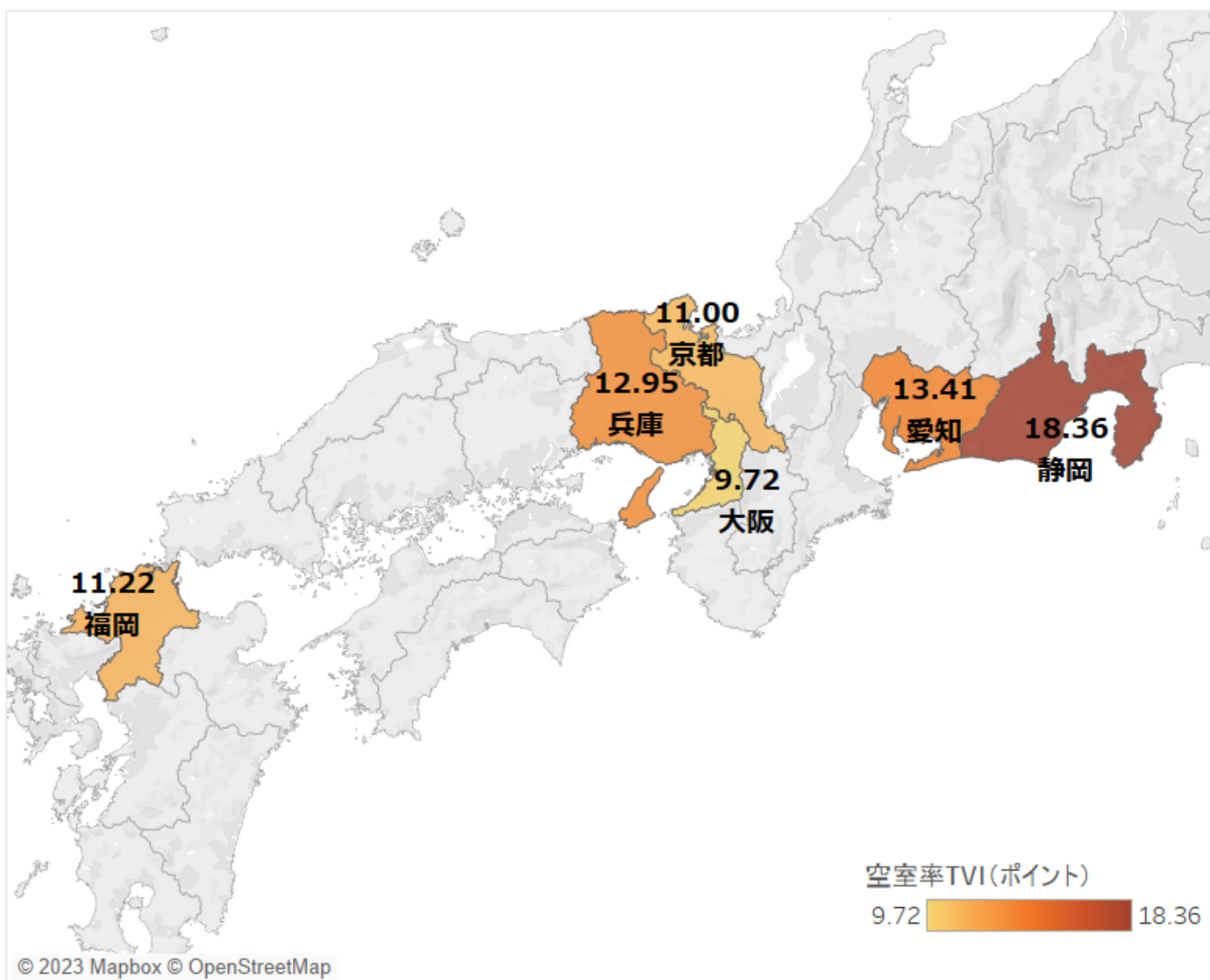
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	9.72	11.00	12.95	13.41	18.36	11.22
募集期間(ヵ月)	5.23	3.74	5.02	5.37	6.04	4.90
更新確率(%)	49.34	47.20	48.75	46.92	37.88	48.15
中途解約率(%)	35.79	39.68	37.69	41.29	47.75	36.04
賃料指数 <small>関西圏:2009年1Q=100 中京圏・福岡県:2010年4Q=100</small>	111.48	111.71	112.17	108.55	105.42	116.94

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)

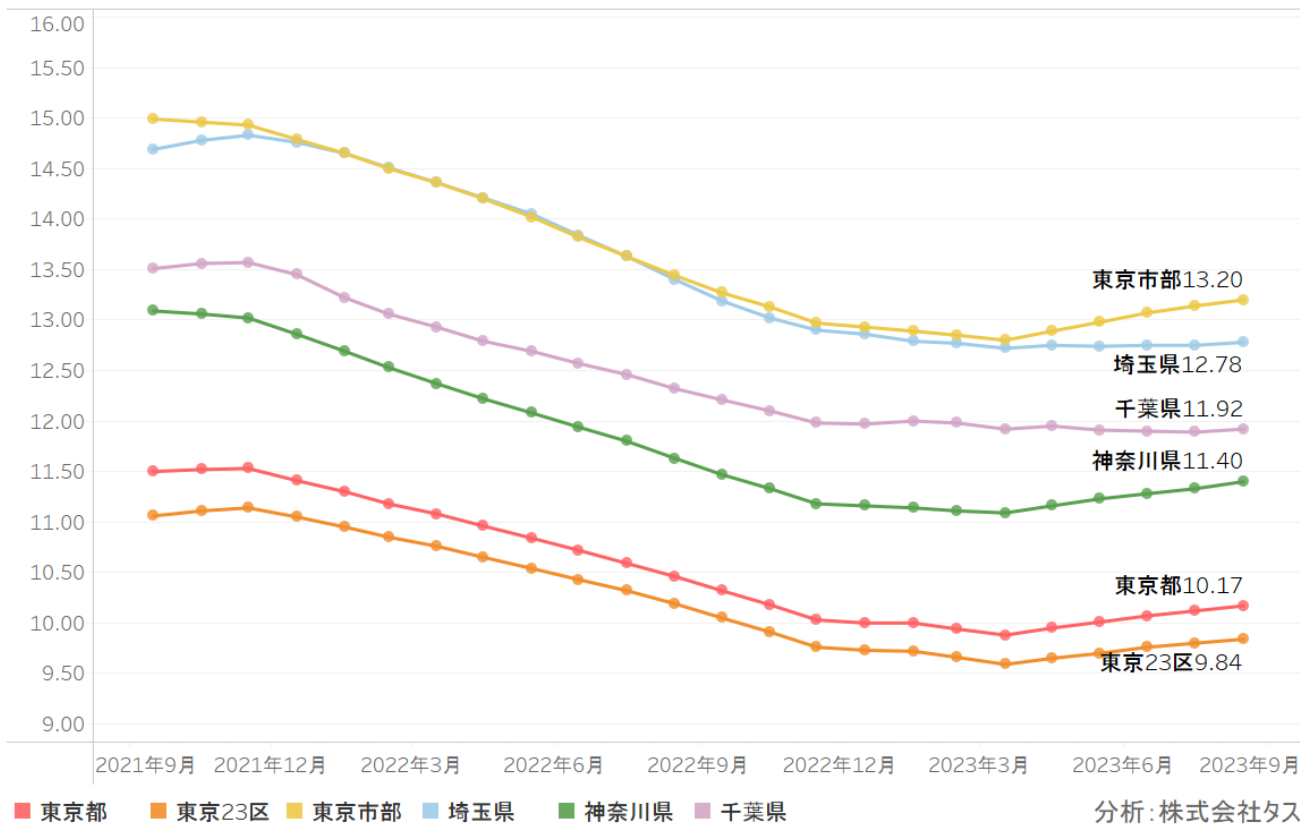
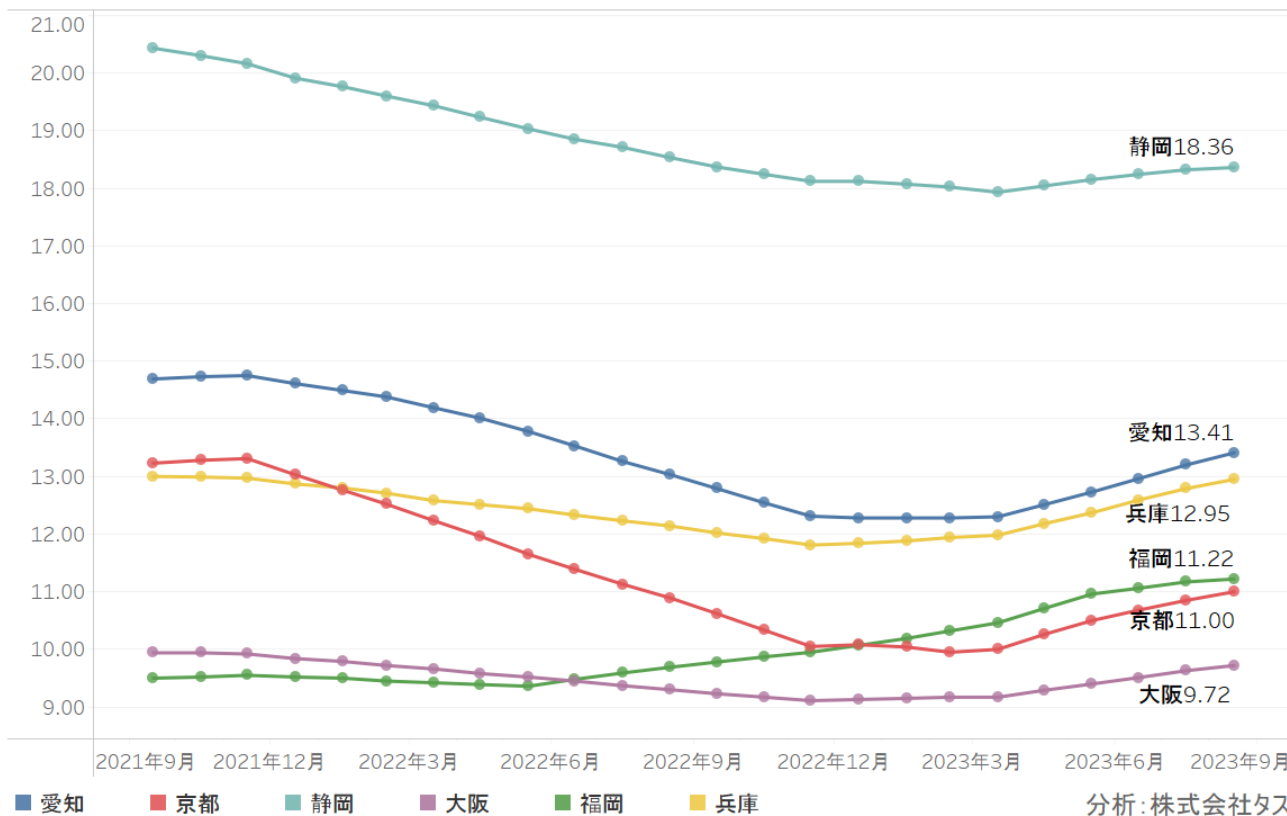


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



タスでは、賃料の月額 m^2 単価（以下、円/ m^2 月）が4,000円以上かつ専有面積が 40m^2 以上のRC造・SRC造の物件をハイクラス賃貸住宅と定義し、これをさらに「4,000～5,000円/ m^2 月」「5,000円/ m^2 月超」の2クラスに分類して定期的に市場動向を公表しています。高級賃貸住宅としては、ケン不動産投資顧問の「家賃30万円/月以上あるいは専有面積 100m^2 以上」という定義がありますが、5,000円/ m^2 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

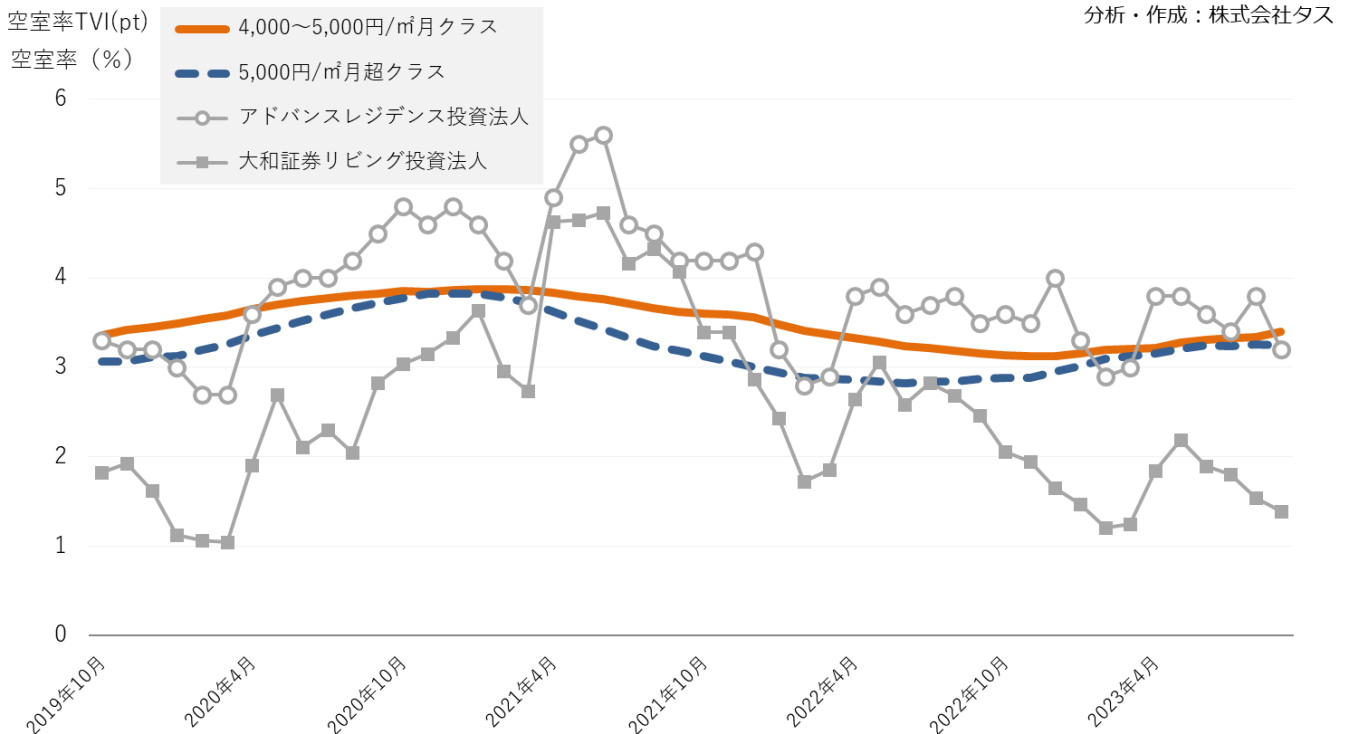
図4-1に東京23区の空室率TVI^{※1}の推移とJ-REIT^{※2}の東京23区の空室率を示します。

空室率TVIは、両クラスともに2021年以降は改善に転じており、東京23区全体の空室率と比較して6ポイントほど低い3～3.5ポイントで推移しています。J-REITの空室率もハイクラス賃貸住宅の空室率TVIと概ね似た動きとなっており、ハイクラス賃貸住宅の指標は、J-REITの投資分析を行う際に補完としても活用できることがわかります。

※1 空室率TVIの単位はポイントですが、空室数を総戸数で控除して算出しているためパーセントに読み替えても差し支えありません

※2 アドバンスレジデンス投資法人、大和証券リビング投資法人

図4-1 東京23区ハイクラス賃貸住宅の空室率TVI（J-REITの空室率の比較）



【空室率TVI】分析：株式会社タス

【J-REIT空室率】作成：株式会社タス（各社のHPより公開データより）

図4-2に募集期間の推移を示します。

2018年秋以降横ばいで推移していたハイクラスの募集期間ですが、コロナ禍以降は募集期間がやや長期化する傾向がみられました。2021年秋以降は、4,000～5,000円/㎡月超クラスと5000円/㎡超クラスの差が顕著となりましたが、直近の数カ月はやや改善基調で推移しています。2023年9月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.19カ月、5000円/㎡超クラスが3.3カ月です。

図4-3 間取り別空室率TVI推移 (兵庫県)

募集期間 (ヶ月)

分析：株式会社タス

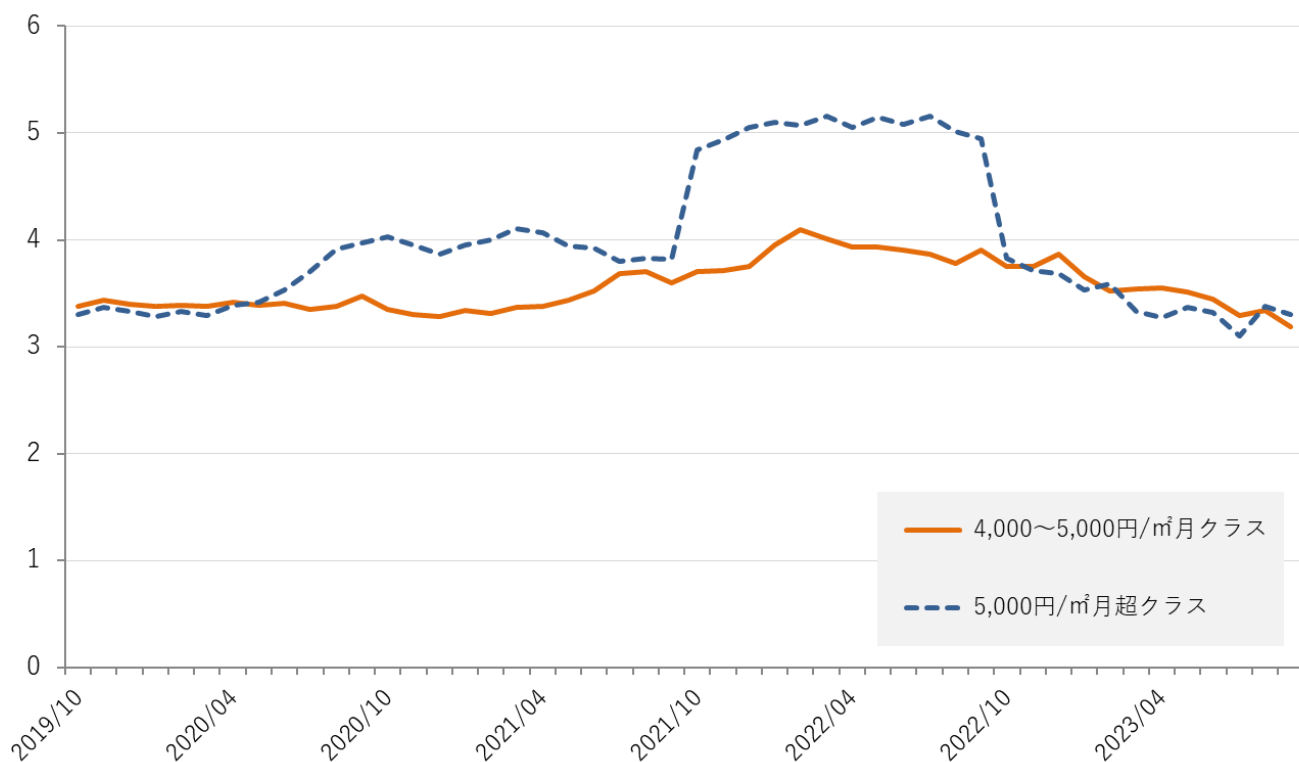


図4-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

5,000円/㎡月超クラスの賃料は、2021年第3四半期から2022年第2四半期にかけては横ばいで推移していましたが、2022年第4四半期ごろから上昇傾向に転じています。最新時点の2023年第3四半期では、最新時点まで堅調に推移をしています。4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料についても、2018年第4四半期から最新時点まで堅調に推移しており、今後も同様に推移していくものと予想されます。

(株式会社タス データソリューション部)

図4-3 東京23区のハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移

賃料指数

分析：株式会社タス

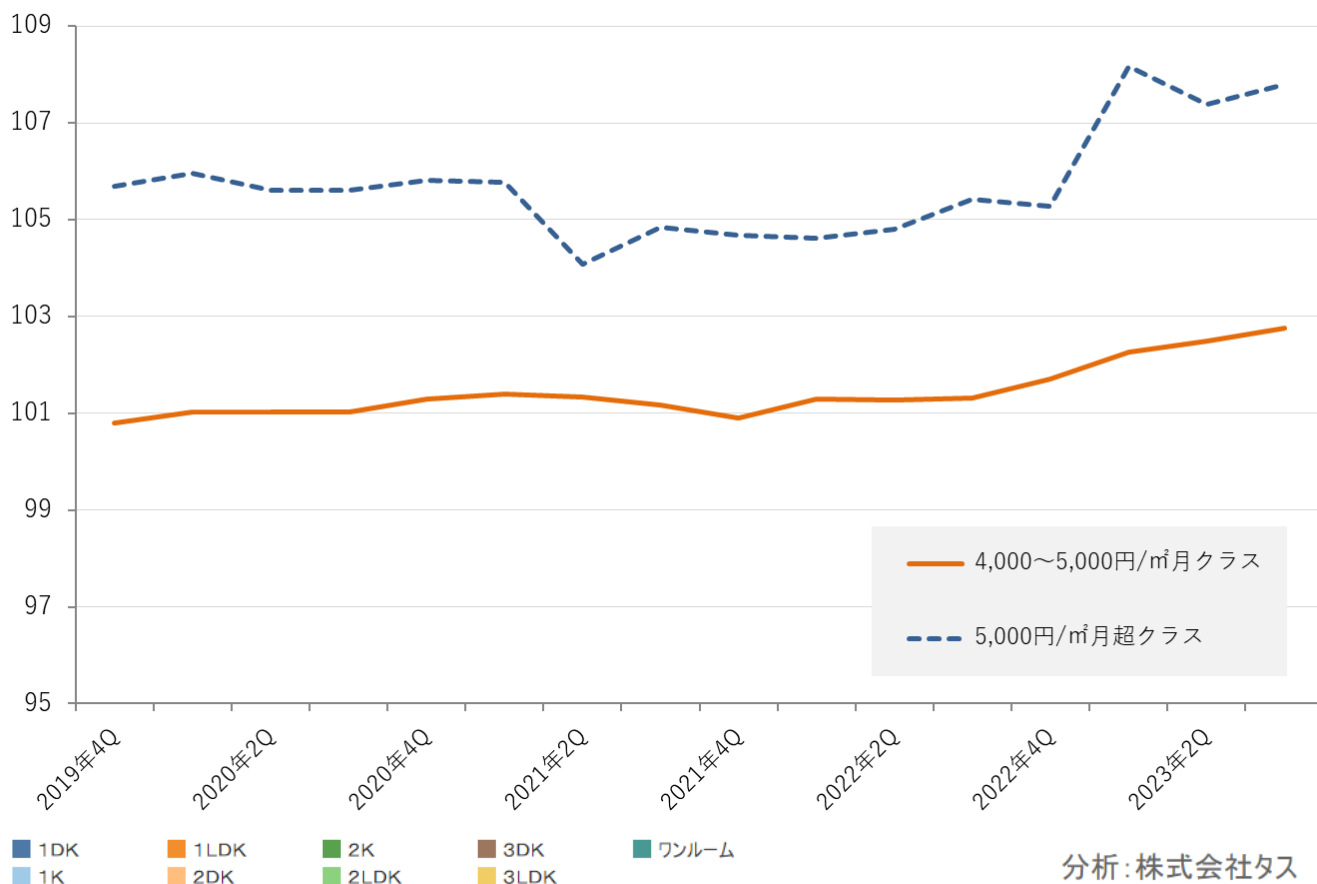
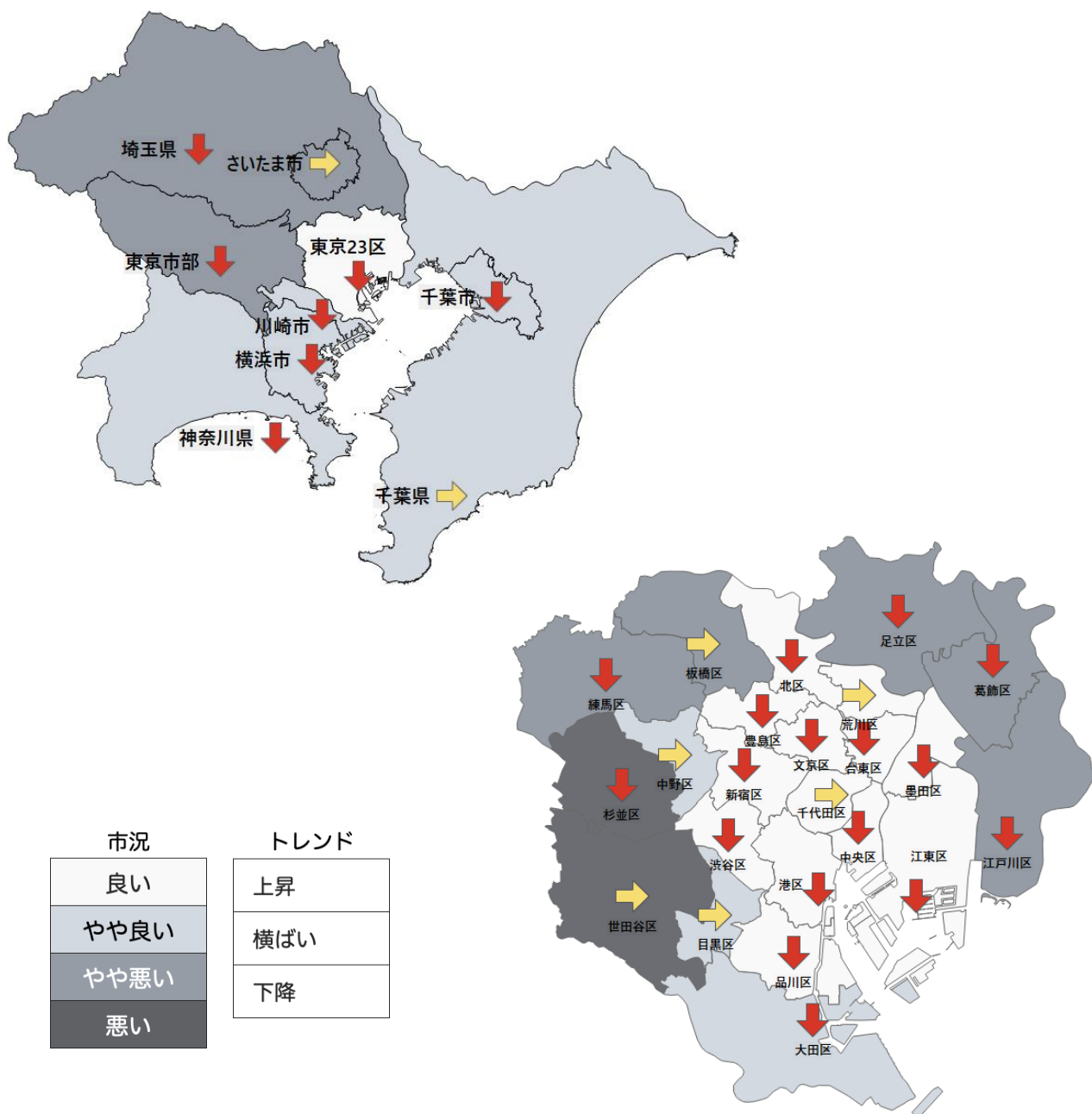


図-5は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2023年第3四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

また、矢印は前期からのトレンドを示しており、上向きの矢印は「市況が良い方向」に向かっていること、下向きの矢印は「市況が悪い方向」に向かっていることを示しています。

図5-1 1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図



空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI (タス空室インデックス) にあたります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。

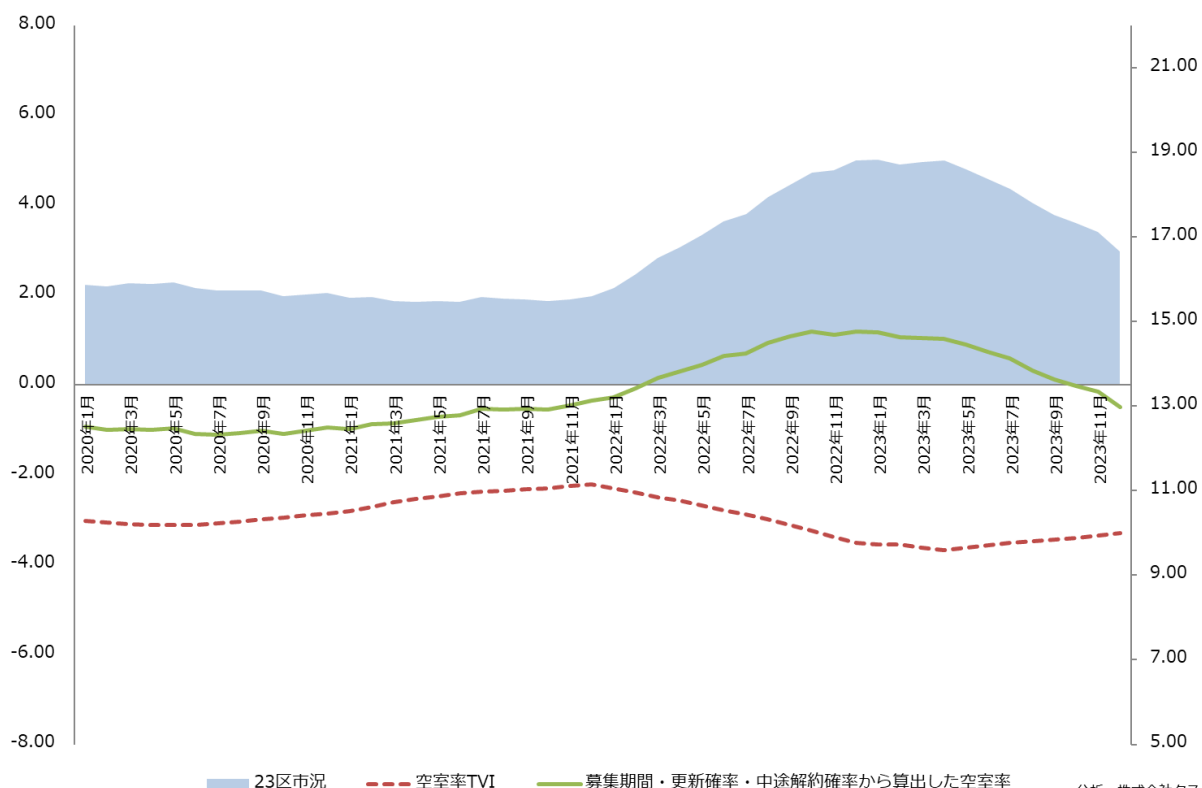
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図-補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

空室率TVIは、賃貸住宅の募集賃料及び成約賃料を用いて算出していますが、募集期間および更新確率・中途解約確率は成約賃料に基づいて算出しているため、両者の差異は利用しているデータ量の違いに基づくものであると考えられます。募集賃料に対し、すべての成約賃料が入手できた場合は、理論上両者の算出結果は同じ値になります。

募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率がTVIを下回っている場合は、募集期間の長い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が悪い」ことを示します。同様に募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率が空室率TVIを上回っている場合は、募集期間の短い物件が隠れている可能性があること、つまり「市況が良い」ことを示します。

賃貸住宅市況図では、両者の差異が+3以上を「市況が良い」、0～+3を「市況がやや良い」、▲3～0を「市況がやや悪い」、▲3以下を「市況が悪い」としています。また市況のトレンドを、前四半期との差異から、+0.5以上を「上昇」、▲0.5～+0.5を「横ばい」、▲0.5以下を「下降」としています。以下の東京23区の場合、空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率の差異が+2.97ですので市況が「やや良い」としています。また前四半期との差異が-0.78ですので、トレンドは「下降」としています。

図一補1 東京23区空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率



分析：株式会社タス

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、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10月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2023年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 築年別TVI 首都圏

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

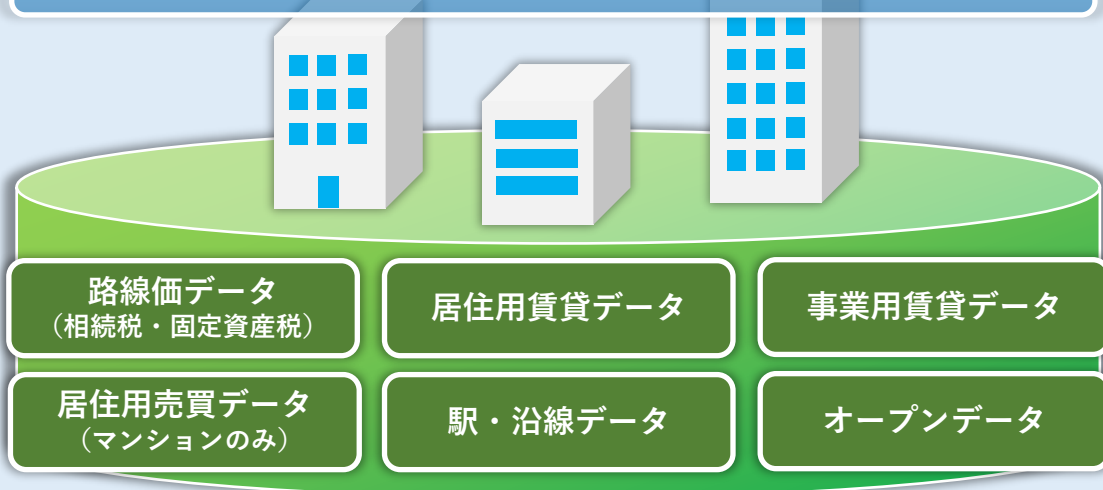
TEL : 03-6222-1023

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。