株式会社タス
X（旧Twitter）
はじめました！
@tas_jp_official

賃貸住宅市場レポート
Residential Market Report

首都圏版
関西圏・中京圏・福岡県版

2024年10月（October 2024）

1. 駅近でも住環境の良い街はどこ？ 宇宙ビジネスとタス
2. 2024年7月期　首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年7月期　関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 築年別TVI　首都圏

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

株式会社タス

■もくじ

1. 宇宙ビジネスとタス
2. オルタナティブデータとは？
3. 衛星画像から緑の多い街を探してみよう！
4. 駅近でもみどりの多い街ランキング・トップ30
5. おわりに

■宇宙ビジネスとタス

昨今、宇宙開発に参入する民間企業の存在は、特段珍しいものではなくなりつつあります。こうした民間主体の宇宙ビジネスは、ロケットや人工衛星の製造・打ち上げに関わるインフラ領域と、衛星画像や位置情報といった人工衛星からデータの取得や活用に関する領域など、いくつかの分野に大別されます。

タスが中でも注目しているのは後者の「衛星画像」です。タスの得意とする不動産領域においては、衛星画像のような広範囲に空（宇宙？）から得られる情報は、急速に変化する都市環境をモニタリングする上で、有用なデータと言えるでしょう。

■オルタナティブデータとは？

ところで、「オルタナティブデータ」という言葉を耳にしたことがありますか？
一般社団法人オルタナティブデータ推進協議会では、下記のように説明しています。

> 『オルタナティブデータとは、金融機関や投資家が資産運用の際に参考にしていた情報の枠を超えた、様々な業界・分野の情報のことで、資産運用における投資判断基準に大きな差を生む要因となることが期待されています。』

衛星画像は、こうしたオルタナティブデータの代表例ともいえるデータです。近い将来、こうしたデータがビジネスの現場の意思決定において広く活用されることが想定されます。今回は、タスならではの「不動産」に関する知見を活かして「衛星画像」のデータ活用を考えてみましょう。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

■衛星画像から緑の多い街を探してみよう！

衛星画像は、以前は軍事機密とされ入手が難しいデータでしたが、現在では比較的高解像度のデータが安価・もしくは無償で入手できるようになりました。ヨーロッパの地球観測光学衛星「Sentinel-2」から2023年3月8日観測されたデータから作成した衛星画像を図1に示します。

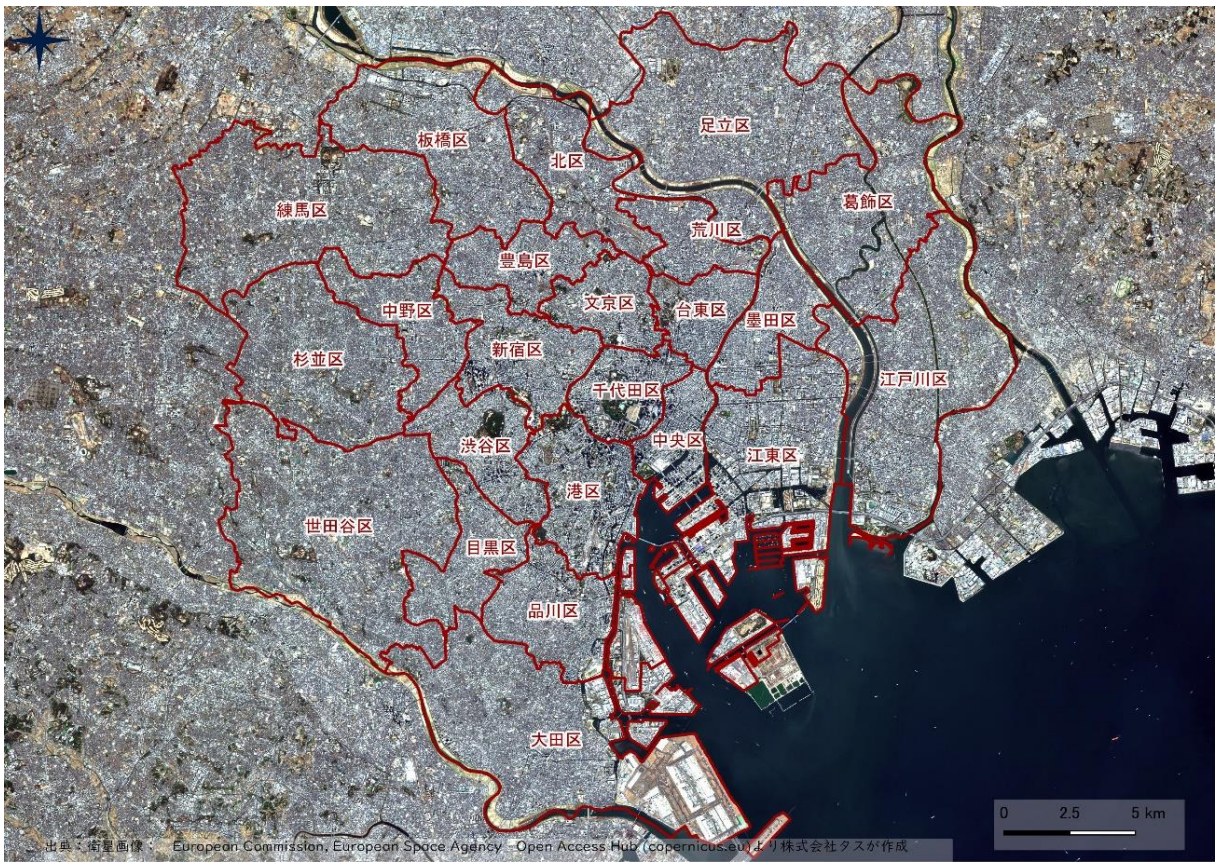


図1　東京23区 衛星画像

人工衛星が観測している波長は、私たちの目が受容できる「赤」「青」「緑」の光の3原色からなる可視光線だけではありません。「近赤外線」はその一つであり、赤の波長と近赤外線の波長を計算することで「ＮＤＶＩ」という植物の量や活性を表す指標を作成することができます。

NDVI「正規化植生指数」：
植生の有無・多少・活性度を表す指標で、数値が大きいほど、植物が多いことを示す。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

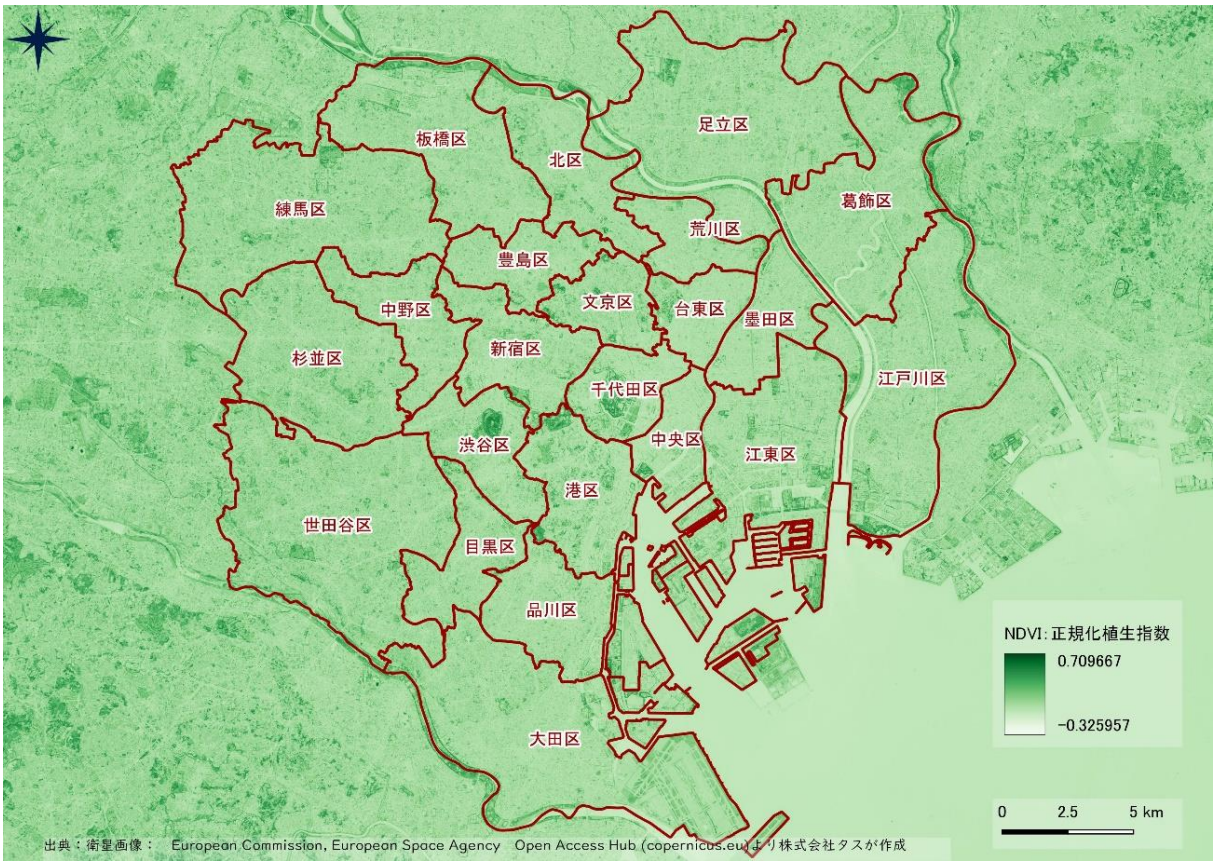


図2　東京23区 NDVI

図2は、東京23区のＮＤＶＩを表しており、緑色が濃い部分ほど、植物の量が多いことを示しています。渋谷区にまとまった濃い色の部分がありますが、これは代々木公園や明治神宮の緑地を表しています。

■駅近でもみどりの多い街ランキング・トップ30

ところで、快適な住環境を志向する人々にとって、みどりの多さは一つの評価ポイントとなります。特に建物の密集する都心部において公園・緑地は「都会のオアシス」などと呼ばれ、みどりに面した物件はそうでない周辺の物件よりも高く評価されることもあります。もちろん郊外ではみどりをふんだんに享受できますが、都心の利便性を犠牲にすることになり、悩ましい問題です。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

以前のコラム「到達圏分析から分かる！便利な地域・不便な地域」では、各駅から徒歩10分以内に到達できる範囲を「駅近」エリアとして分析しました。今回もこれに倣って、東京23区内で駅から10分圏内の「駅近エリア」にみどりが多い駅ランキングを作成しました（図3）。駅近の「利便性」も「みどり豊かな住環境」も重視したい人とっては、理想の街が見つかるかもしれません。

みどりの多い駅ランキング	駅名	区	周辺の主な公園・緑地
1	葛西臨海公園	江戸川区	葛西臨海公園
2	青山一丁目	港区	赤坂御所
3	原宿	渋谷区	明治神宮
4	舎人公園	足立区	舎人公園
5	参宮橋	渋谷区	明治神宮
6	多摩川	大田区	田園調布せせらぎ公園・多摩川河川敷
7	千駄ケ谷	渋谷区	新宿御苑
8	桜田門	千代田区	皇居
9	辰巳	江東区	辰巳の森海浜公園
10	テレコムセンター	江東区	青海南ふ頭公園
11	白金台	港区	国立科学博物館付属自然教育園
12	駒場東大前	目黒区	東京大学
13	東京国際クルーズターミナル	江東区	潮風公園
14	信濃町	新宿区	明治神宮外苑
15	竹橋	千代田区	皇居
16	明治神宮前〈原宿〉	渋谷区	明治神宮
17	国立競技場	新宿区	新宿御苑
18	光が丘	練馬区	光が丘公園
19	富士見ヶ丘	杉並区	高井戸公園
20	成城学園前	世田谷区	成城大学
21	台場	港区	お台場海浜公園
22	東伏見	練馬区	東伏見公園
23	二子玉川	世田谷区	二子玉川公園・多摩川河川敷
24	東大島	江東区	大島小松川公園
25	高井戸	杉並区	栗畑・マンション内緑地
26	護国寺	文京区	護国寺
27	広尾	港区	聖心女子大学・有栖川宮記念公園
28	新木場	江東区	夢の島公園
29	乃木坂	港区	青山公園・青山霊園
30	青海	江東区	シンボルプロムナード公園

図3　駅近エリアに「みどりの多い駅」ランキング

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。
※バックナンバーは以下のページから取得可能です。(https://corporate.tas-japan.com/community/report)

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

23区内の名所・公園に隣接する駅や、お台場周辺が多くランクインしています。高級住宅街として名高いエリアは、公園の緑地だけでなく、邸宅内の庭木や街路樹も、街全体のみどりの多さに貢献しています。25位の高井戸駅は、広い「栗畑」があることが特筆されます。23区内に栗畑があるなんて、私自身とても驚きました。

一部の駅ではみどりは多いものの、幹線道路や高速道路に近い駅も含まれています。住環境はみどりのような「加点要素」だけでなく、騒音・振動などの「減点要素」も含めて検討する必要があります。

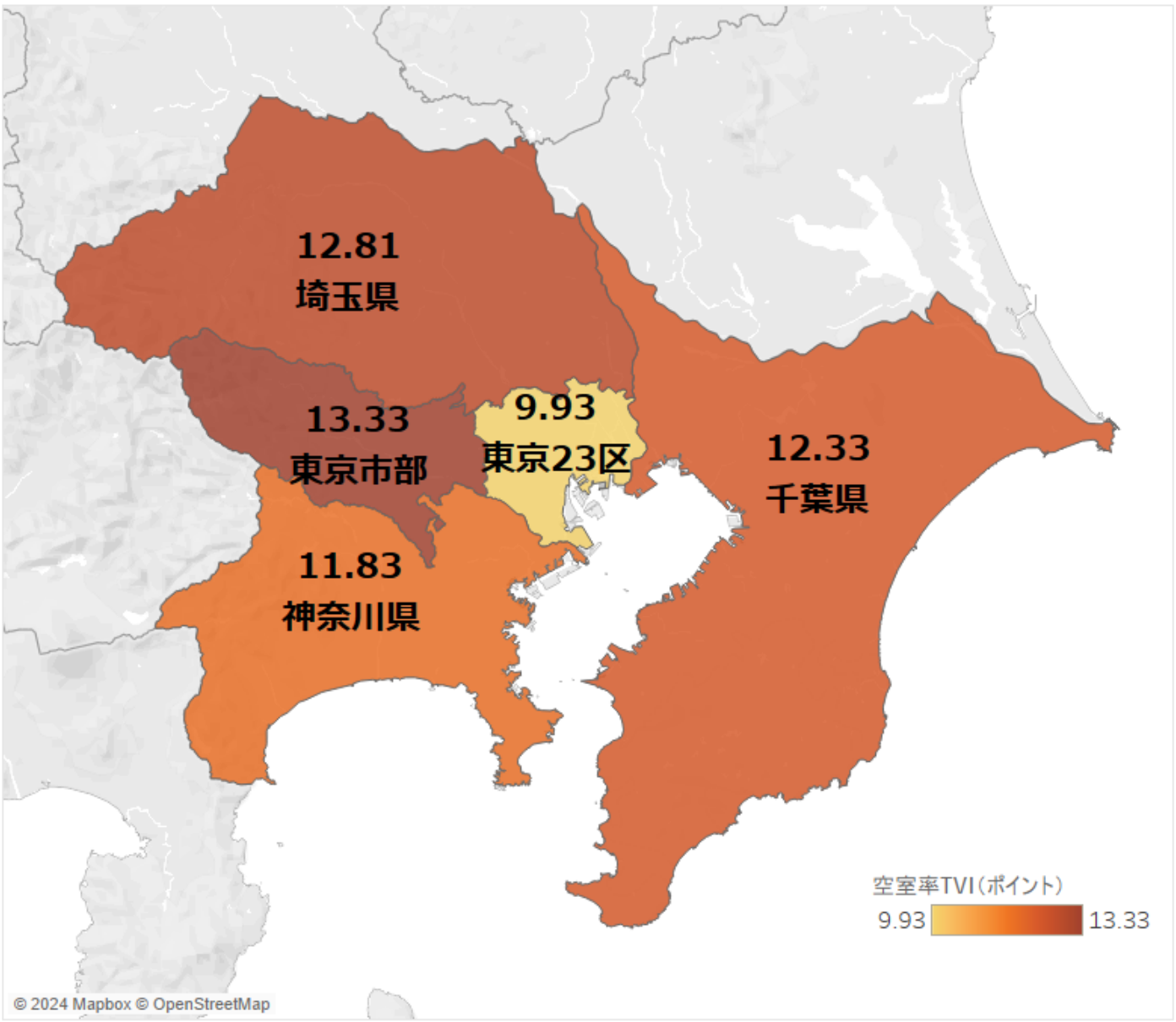
■おわりに

今回は、宇宙ビジネスとタスと題して、オルタナティブデータの一種である衛星画像を用いた分析事例についてご紹介しました。不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、今回ご紹介したような衛星画像やオルタナティブデータを含む、不動産にまつわる様々なデータ・分析サービスを展開しております。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI（ポイント）	9.93	13.33	10.32	11.83	12.81	12.33
募集期間（ヵ月）	4.87	5.24	4.94	4.94	4.77	4.51
中途解約確率（%）	36.14	38.87	36.55	39.22	38.36	36.68
更新確率（%）	45.27	44.26	45.12	45.01	45.07	46.15

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

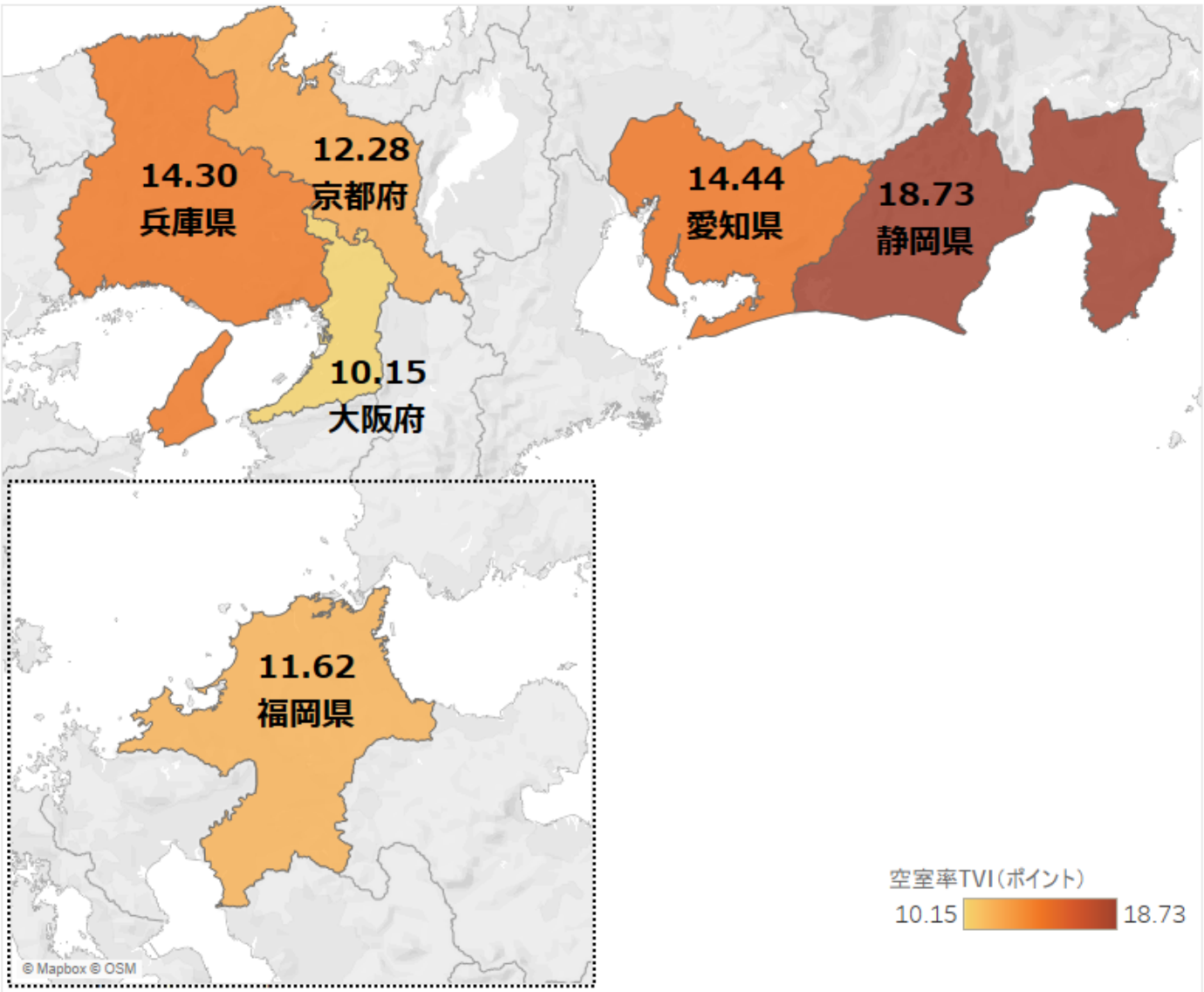
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺市場レポートを自動生成します。
詳細はホームページ（https://corporate.tas-japan.com/）をご覧ください。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

3. 2024年7月期　関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標

	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI（ポイント）	10.15	12.28	14.30	14.44	18.73	11.62
募集期間（ヵ月）	6.06	5.35	5.99	7.70	8.16	6.05
中途解約確率（%）	40.93	38.08	46.16	35.98	36.05	39.74
更新確率（%）	44.68	49.69	42.03	51.12	51.71	45.73

関西圏 空室率地図



分析：株式会社タス

【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】

・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。

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

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）

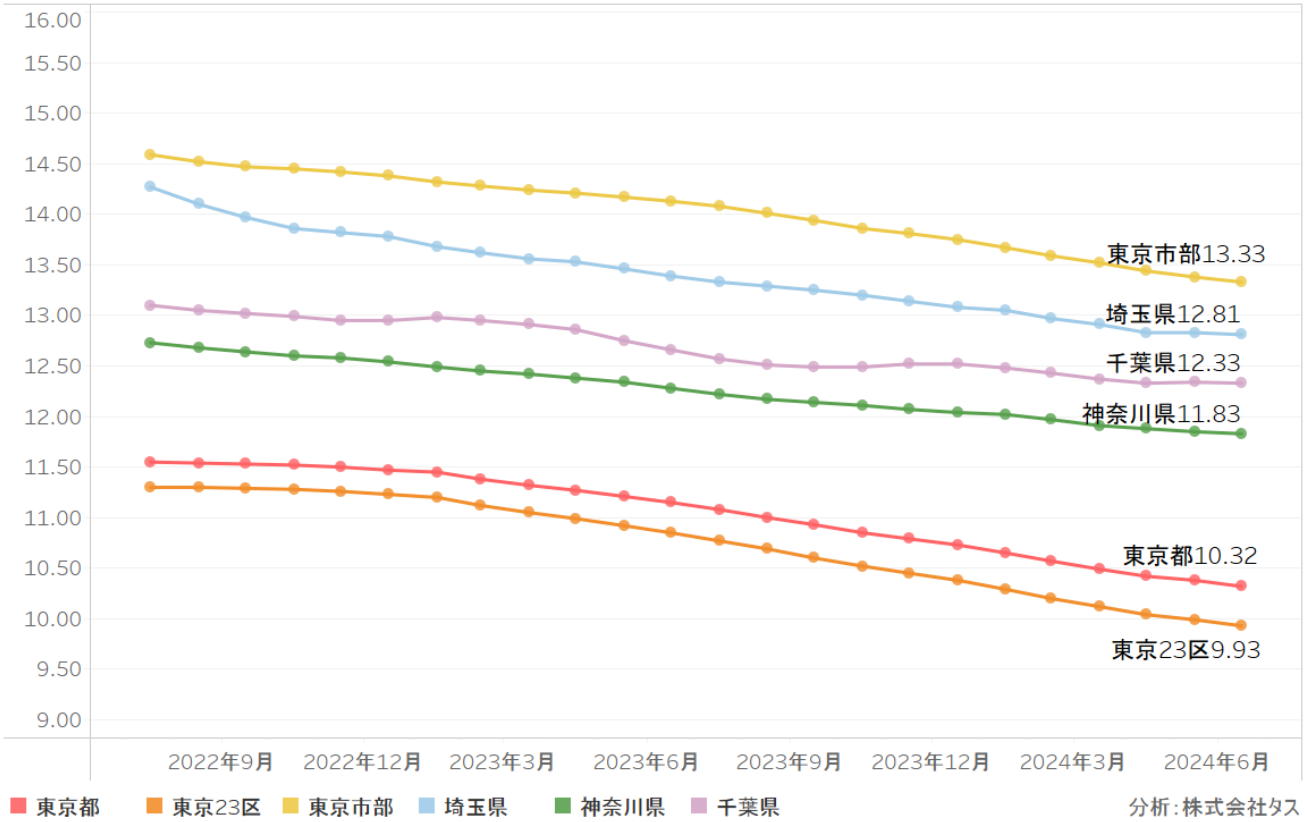
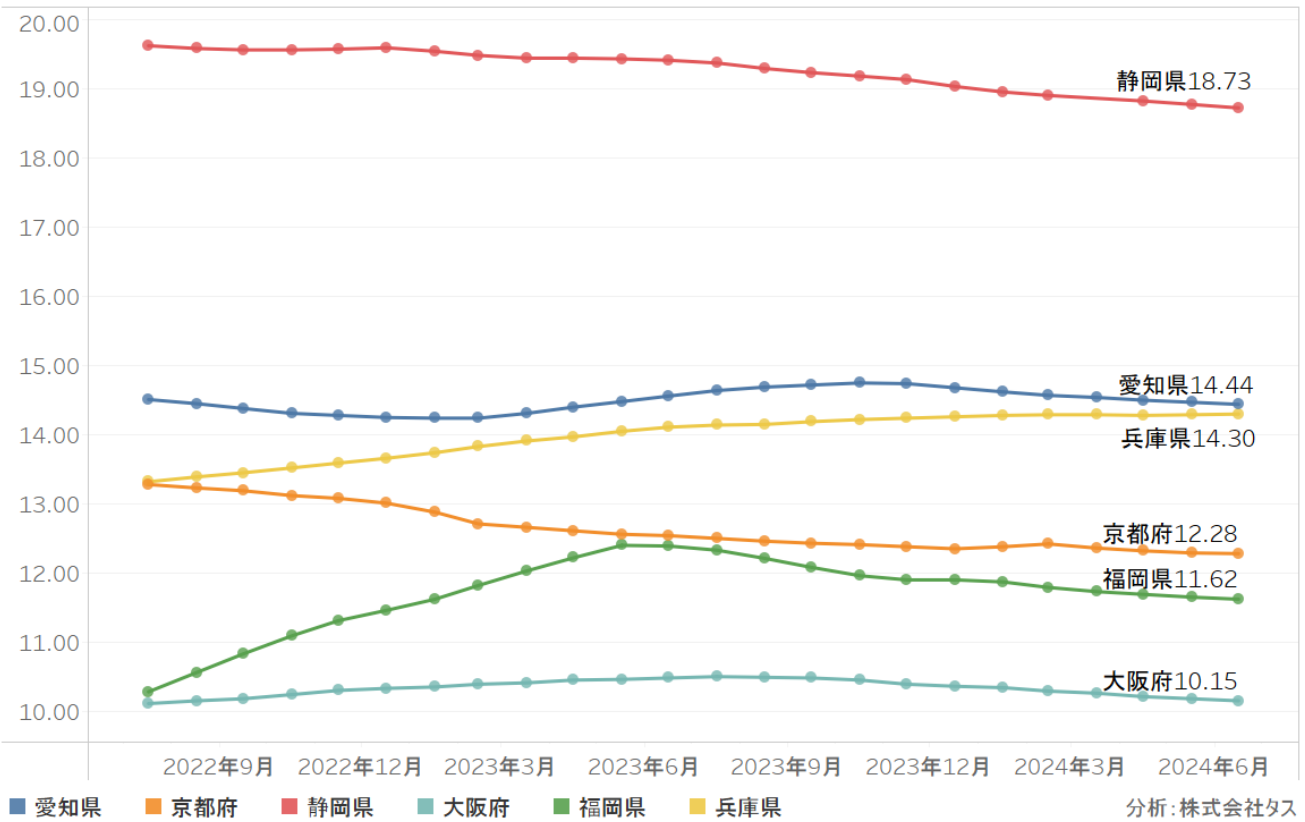


図３－１　関西圏・中京圏・福岡県　空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）

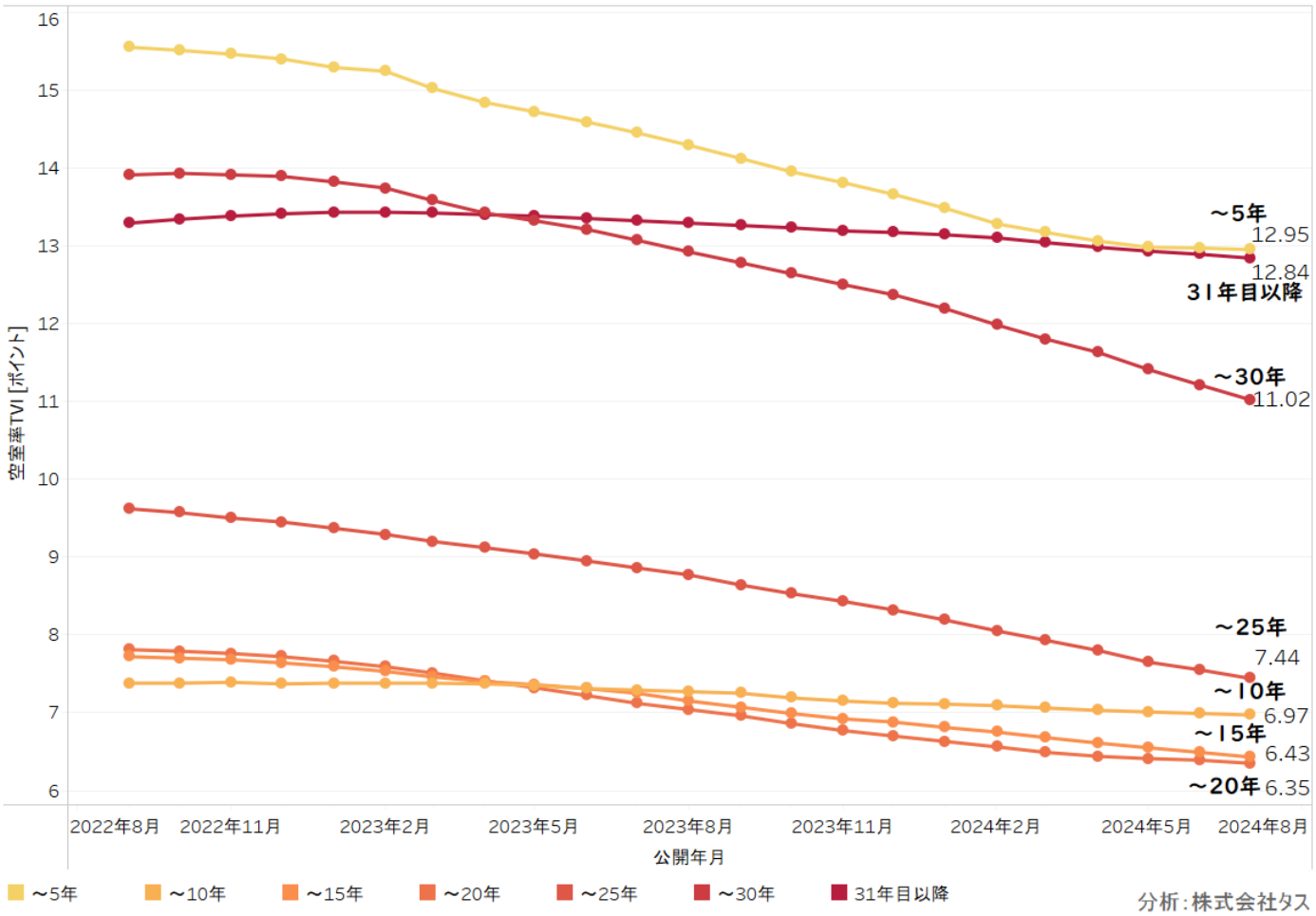


Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

	東京都			埼玉	神奈川	千葉
	全域	23区	市部			
～5年	12.77%	12.95%	15.55%	19.43%	16.17%	18.30%
～10年	7.04%	6.97%	9.45%	10.71%	10.51%	9.88%
～15年	6.73%	6.43%	10.61%	11.49%	9.89%	10.74%
～20年	6.73%	6.35%	10.86%	12.39%	9.70%	10.68%
～25年	7.93%	7.44%	10.88%	11.64%	9.17%	9.12%
～30年	11.57%	11.02%	12.65%	10.74%	11.17%	11.78%
31年目以降	13.32%	12.84%	15.10%	12.55%	12.50%	12.68%

最新時点（2024年7月）

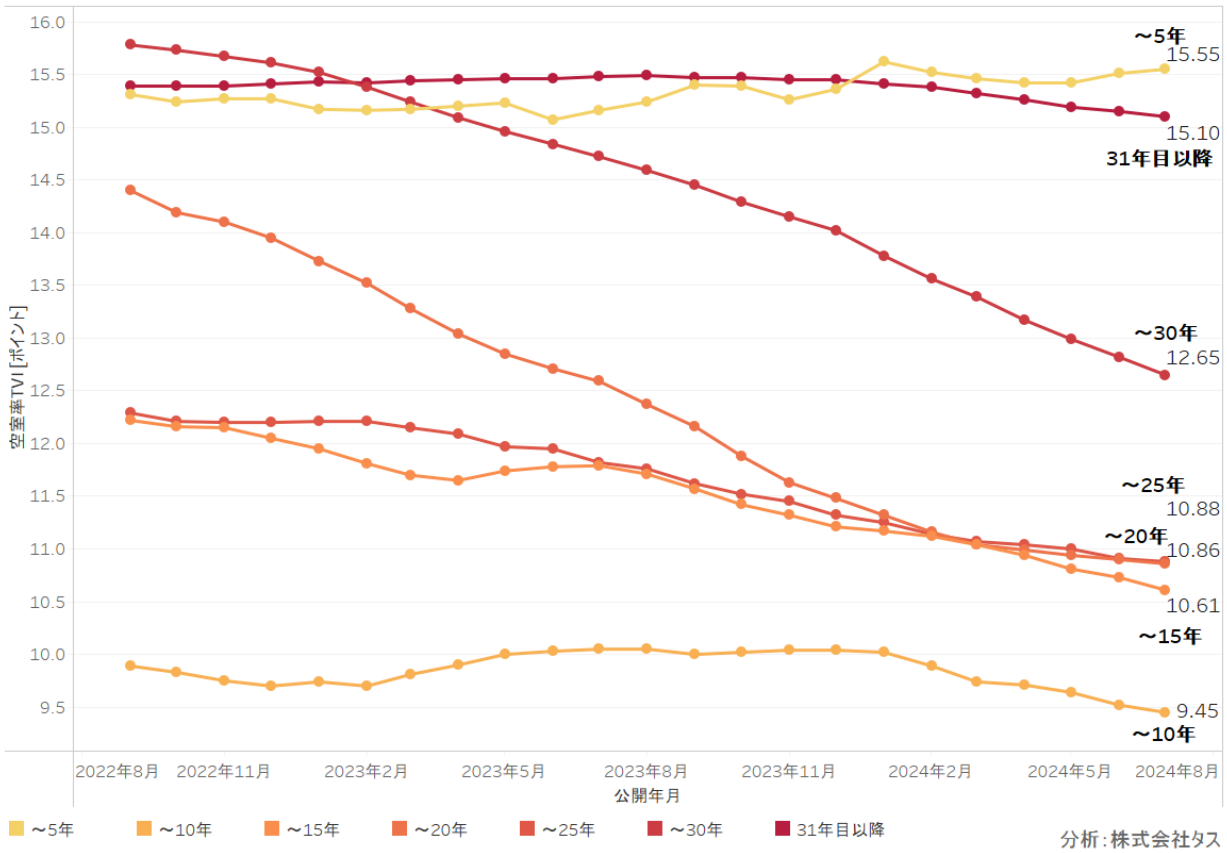
図４－１　築年別空室率TVI推移（東京23区）



分析：株式会社タス

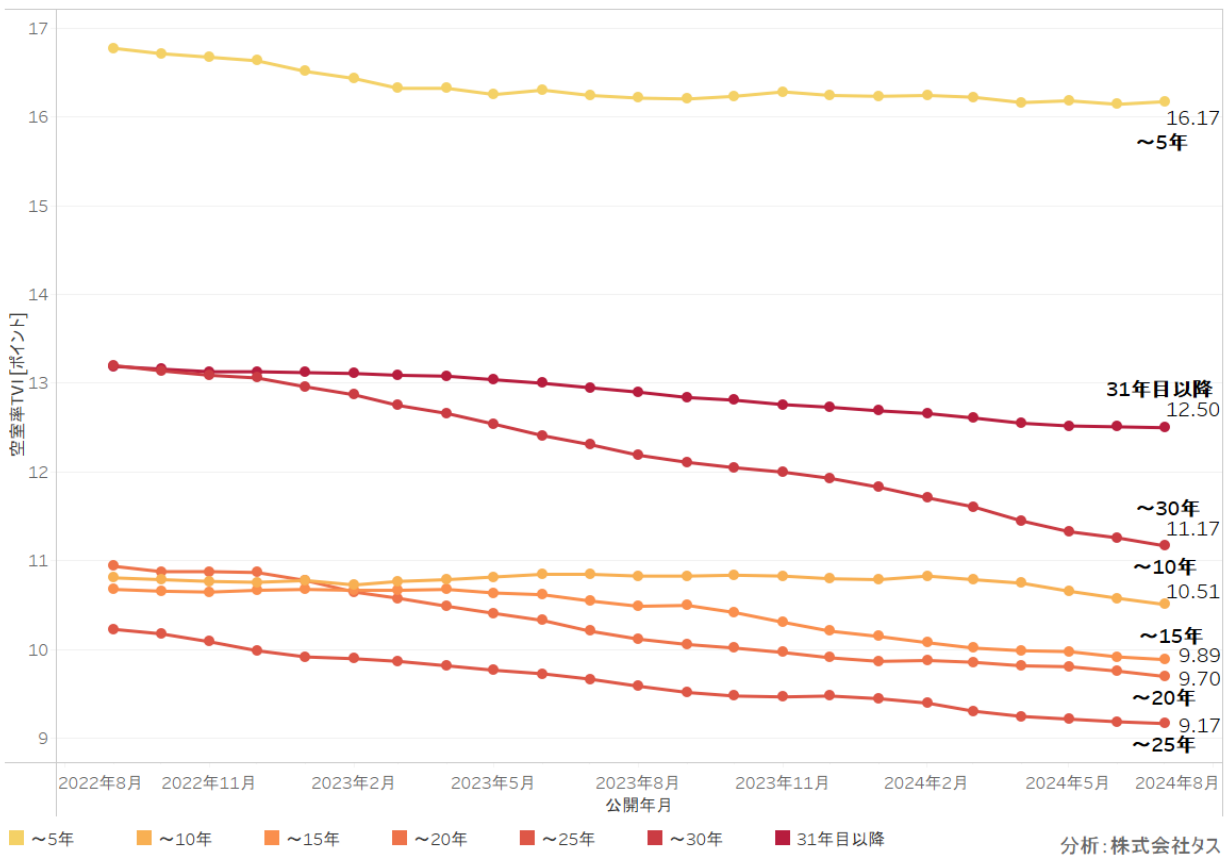
Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

図４－２　築年別空室率TVI推移（東京市部）



分析：株式会社タス

図４－３　築年別空室率TVI推移（神奈川県）



分析：株式会社タス

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

図４－４　築年別空室率TVI推移（千葉県）

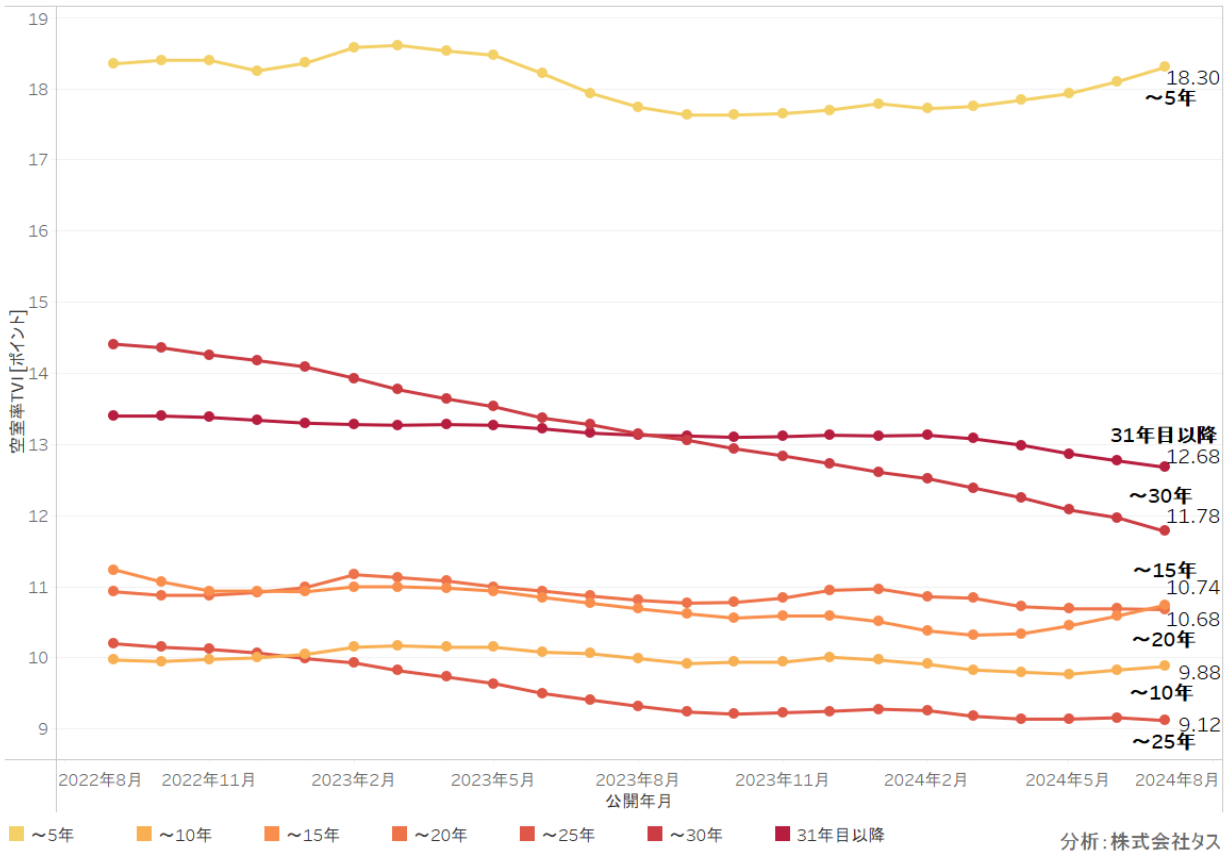
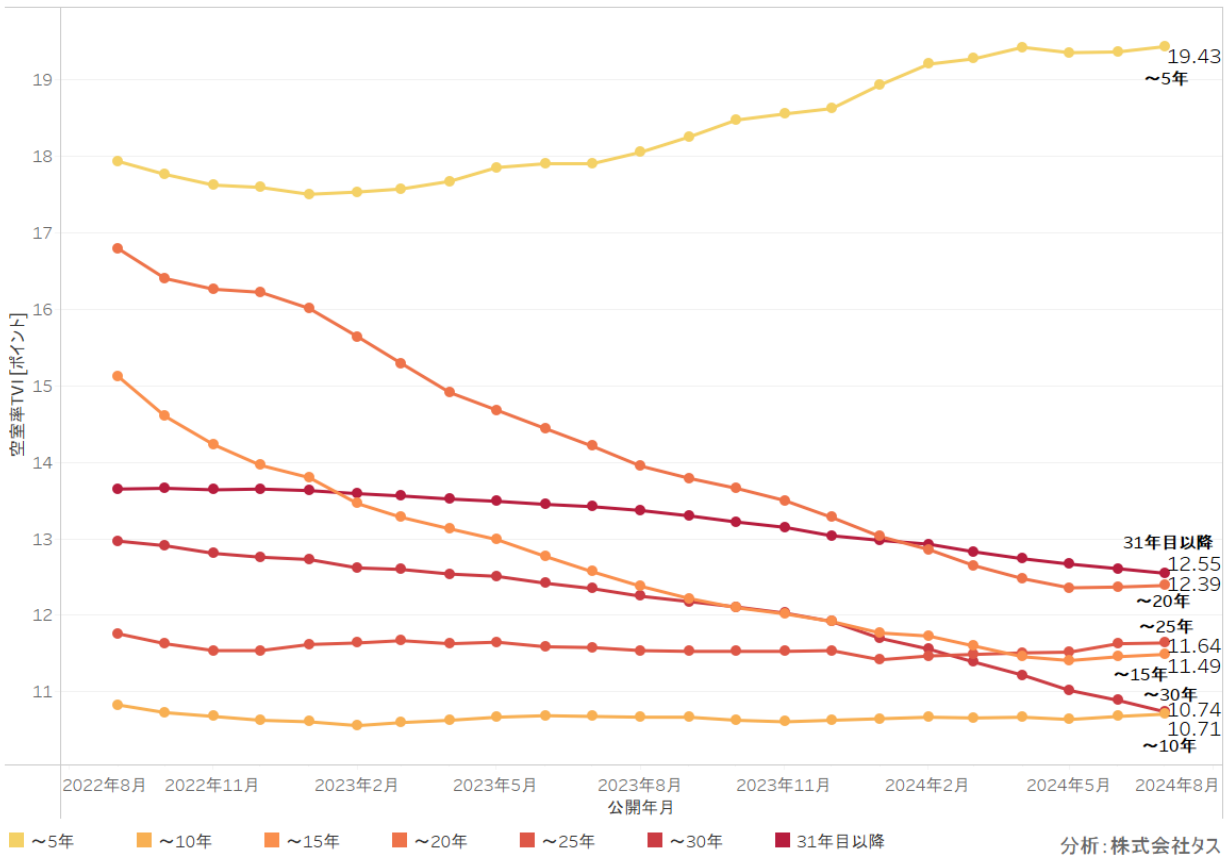


図４－５　築年別空室率TVI推移（埼玉県）



Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

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。

ＴＶＩ＝空室のサンプリング　÷　ストックのサンプリング
　　＝Σ募集戸数　　÷　Σ募集建物の総戸数

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。

募集期間　＝　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

- 2024年8月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年8月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 築年別TVI　関西圏・中京圏・福岡県

お問い合せ
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/

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.

不動産分析ソリューション「アナリスタ」 ANALYSTAS

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

- 路線価データ（相続税・固定資産税）
- 居住用賃貸データ
- 事業用賃貸データ
- 居住用売買データ（マンションのみ）
- 駅・沿線データ
- オープンデータ

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	

お問い合わせ　TEL 03-6222-1023　E-MAIL info@tas-japan.com

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。

作成　株式会社タス　　分析協力　筑波大学 不動産・空間計量研究室

Copyright © TAS Corp. All rights reserved.