



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年12月 (December 2024)

1. 人流データから見る不動産市場
2. 2024年9月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年9月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2024年第3四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2024年第3四半期 1都3県賃貸住宅市況図

弊社のカスタマイズ分析サービス「ANALYSTAS」では、GIS「地理情報システム」を用いて、不動産市場の地域特性を可視化するレポートングサービスを行っています。

今回は、人流データを活用をテーマに、サンプルレポートと併せて分析事例をご紹介します。

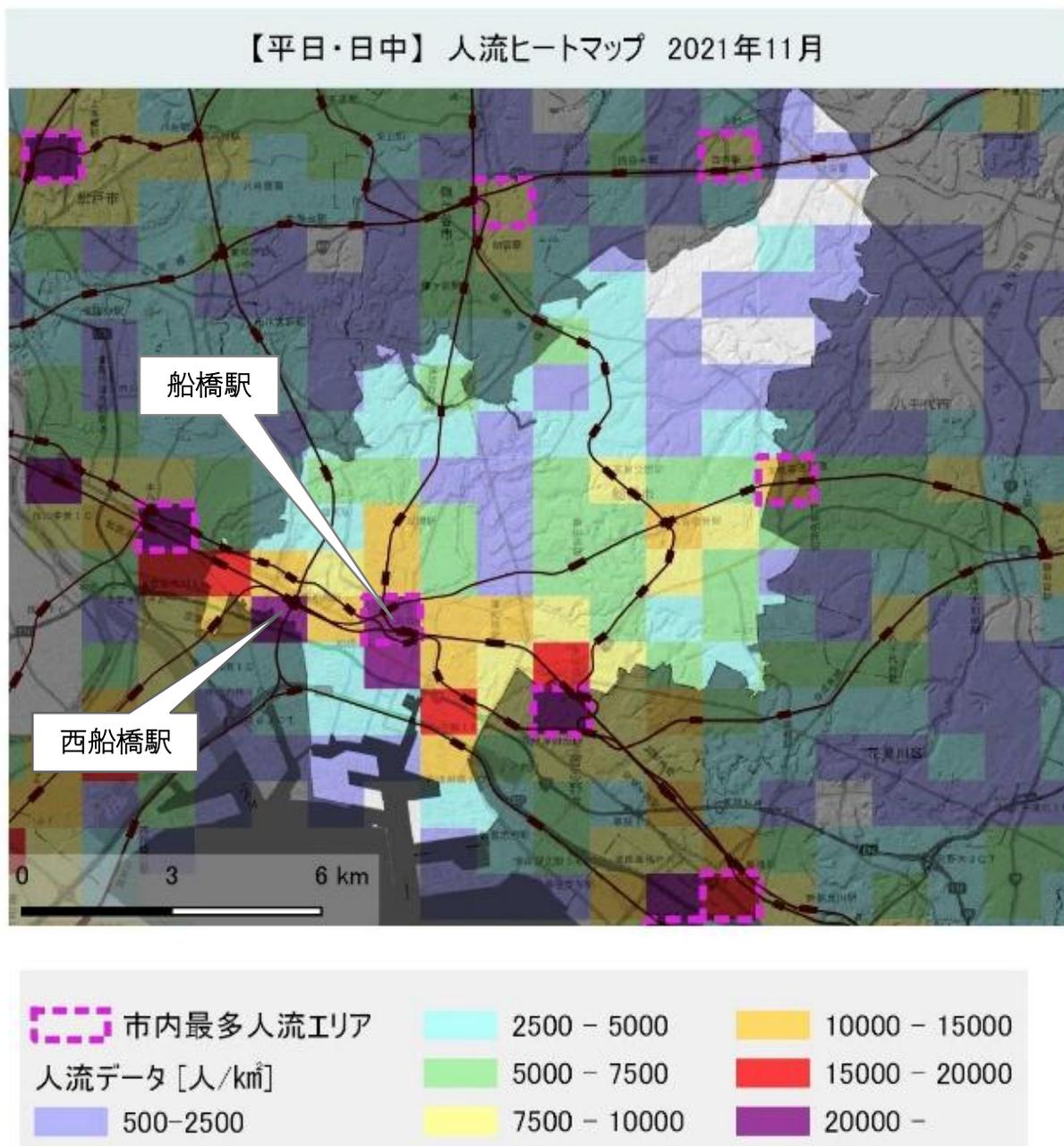


図1 サンプルレポート 千葉県船橋市【平日・日中】

図1のサンプルレポートは、千葉県船橋市における人流を、地図上にヒートマップで表したものです。人流が多い地域を暖色系、人流が少ない地域を寒色系の色合いで表現しています。また、市内で最も人流が多いエリアを点線の枠で示しています。

船橋市の平日・日中に最多人流エリアはJR・東武の「船橋駅」と「京成船橋駅」のある一帯が該当します。2023年の地価公示価格（商業地）では千葉県内で第2位の順位となっており、商業ビルやオフィスビルが立地する、繁華性の高い地域となっています。

同市内のJR・東京メトロ「西船橋駅」は乗降客数が県内第1位を誇る駅ではありますが、人流は船橋駅周辺に一步及ばず、繁華性としてはやや劣ることがデータから読み取ることができます

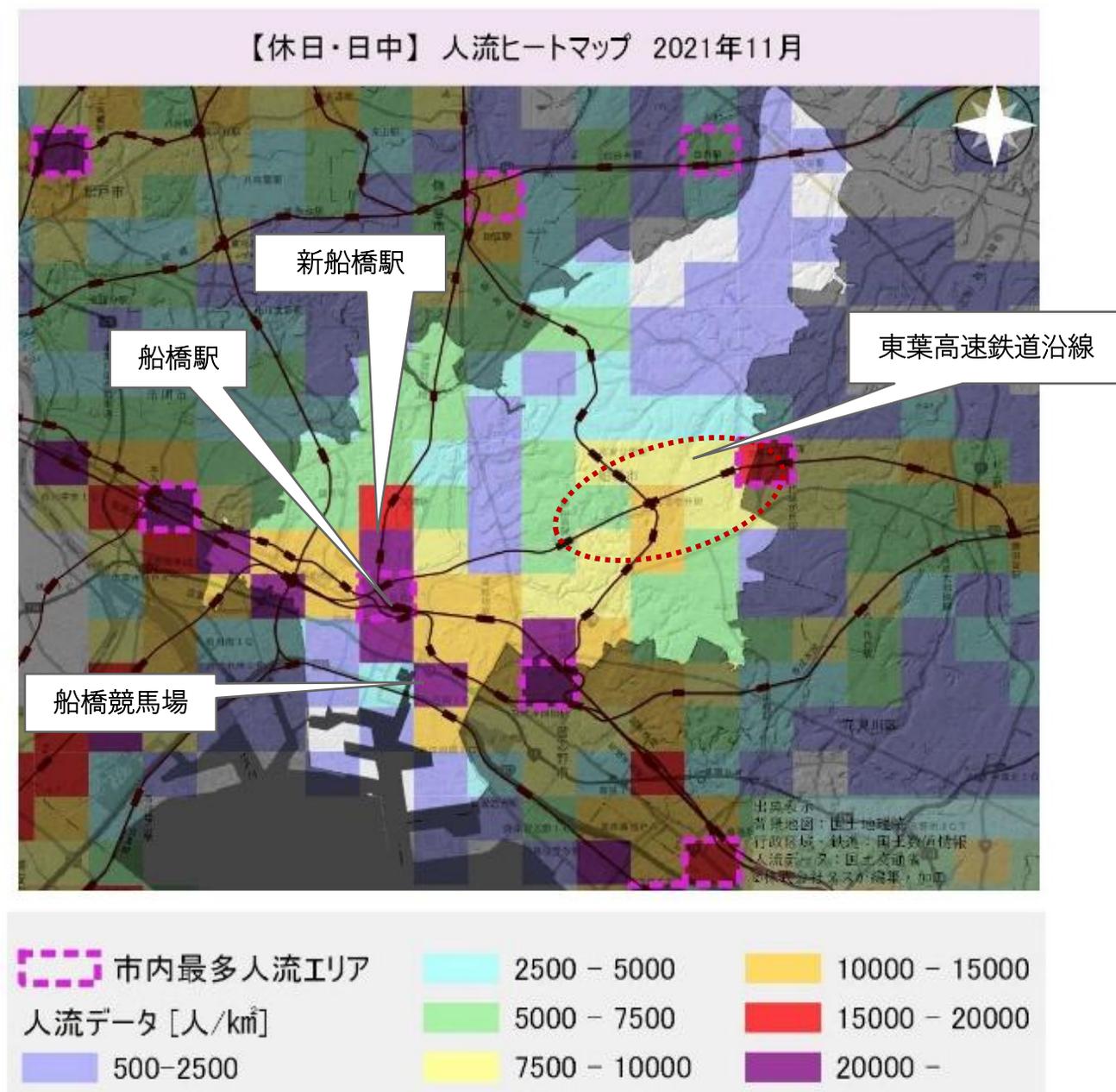


図2 サンプルレポート 千葉県船橋市【休日・日中】

続いて、休日・日中のサンプルレポートを図2に示します。最多人流エリアは平日と変わらず船橋駅周辺でした。休日は閑散とする都内オフィス街とは異なり、曜日を問わず一定の人流が見られることが、県内中核市「船橋」の特徴と言えるでしょう。

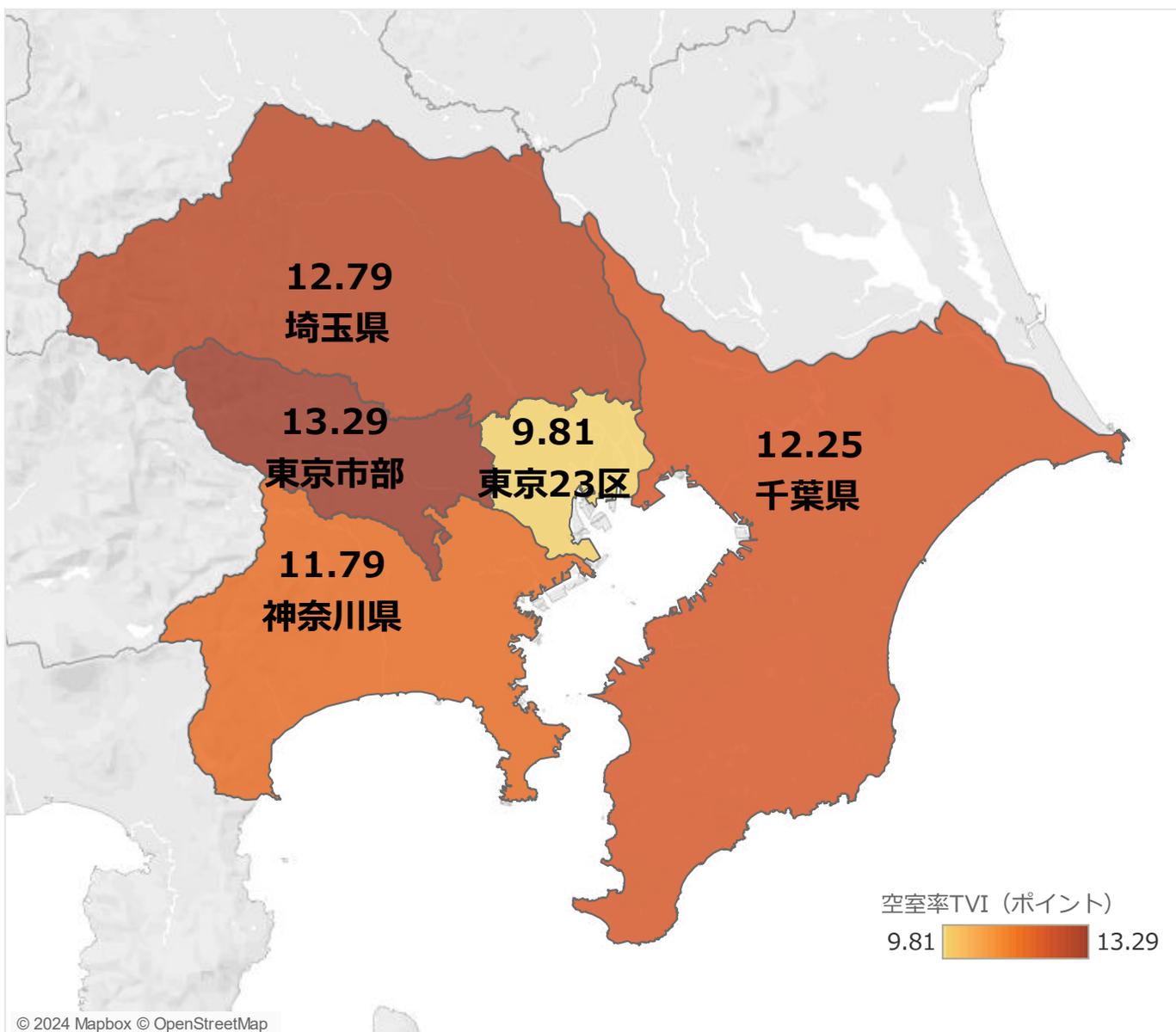
一方、平日よりも人流が大きく増加したエリアとして「船橋競馬場」や「新船橋駅」の周辺一帯が挙げられます。双方に共通することは、大型ショッピングセンターなど集客施設が立地していることです。休日にレジャーとして訪れる人々が人流増加に大きく寄与していることが分かります。また、東葉高速鉄道沿線一帯は、平日に比べて休日の人口が一定数増加していることが読み取れます。平日勤務のオフィスワーカーが集住するベッドタウンとしての地域特性がよく表れています。

人流データを活用した分析についてご紹介しました。人流データを可視化することで、どのエリアが不動産市場としてのポテンシャルが存在するのか、把握することができました。事例では、日中の人流について分析しましたが、「日中」と「夜間」の比較など、時間帯別の分析を行うことで商業不動産の集客力などを把握することも可能です。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、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。

	23区	東京都		神奈川	埼玉	千葉
		市部	全域			
空室率TVI (ポイント)	9.8	13.3	10.2	11.8	12.8	12.3
募集期間 (カ月)	4.8	5.1	4.8	4.9	4.9	4.4
中途解約確率 (%)	36.8	39.1	37.2	39.6	39.5	37.7
更新確率 (%)	44.7	44.8	44.7	44.9	44.7	45.1
賃料指数 2004年1Q=100	115.6	111.3	114.1	111.8	118.8	119.6

## 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

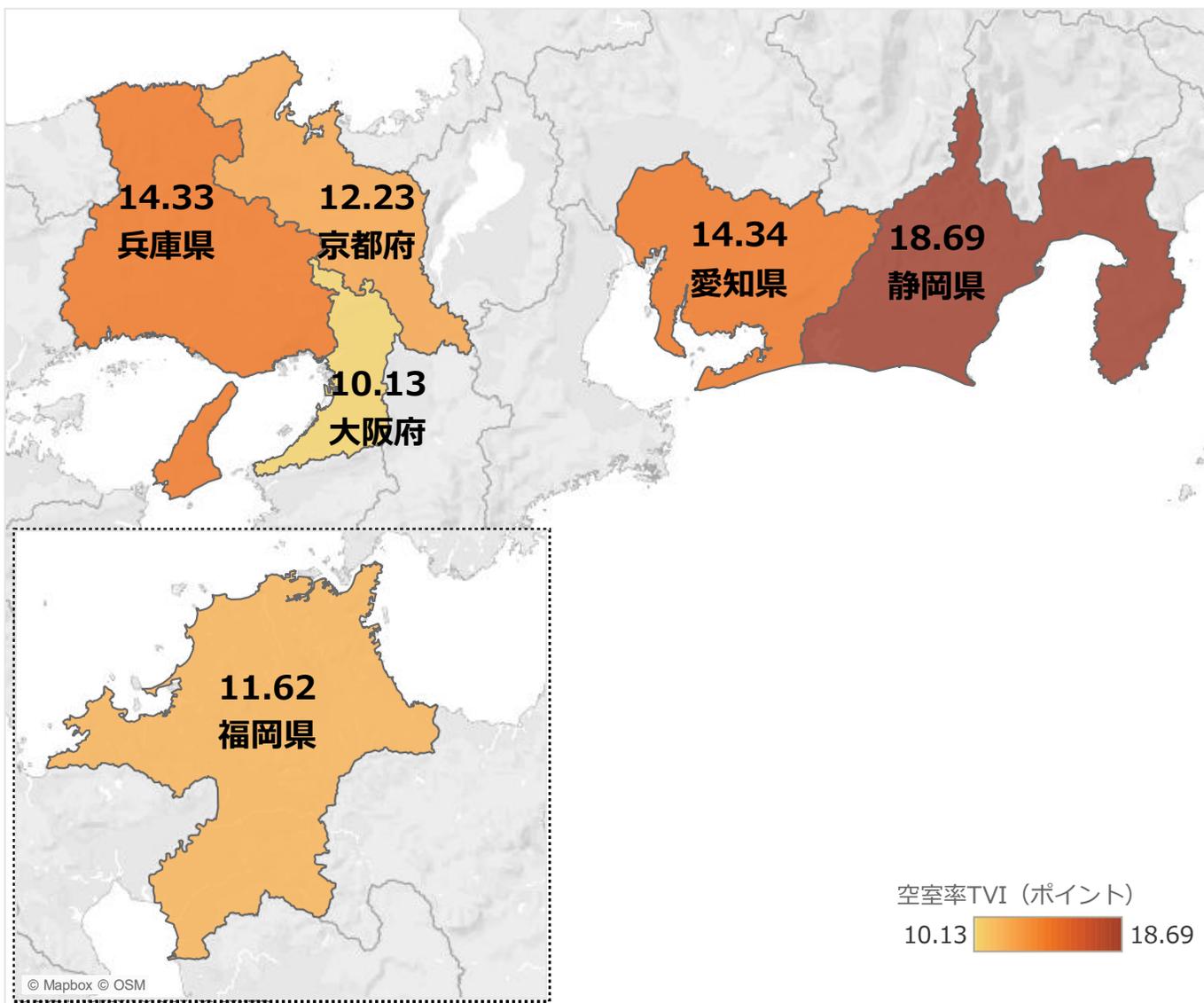
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI (ポイント)	10.1	12.2	14.3	14.3	18.7	11.6
募集期間 (カ月)	6.1	5.4	5.8	7.8	8.2	5.9
中途解約確率 (%)	41.5	37.1	45.6	36.2	37.1	41.9
更新確率 (%)	44.9	51.0	42.1	50.9	50.9	44.1
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100  中京圏・福岡県：2010年4Q=100</small>	115.6	114.8	114.4	110.5	107.4	119.2

## 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】

・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。

分析：株式会社タス

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)

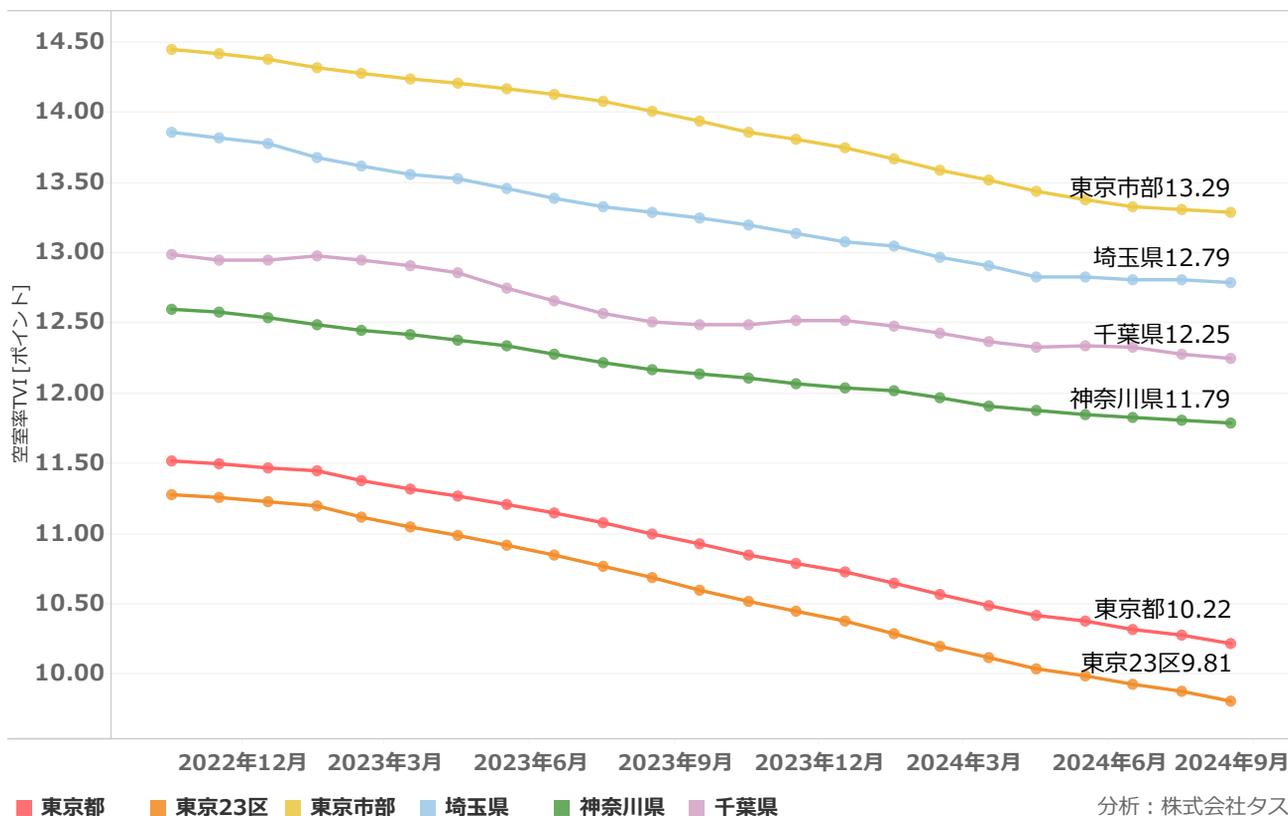
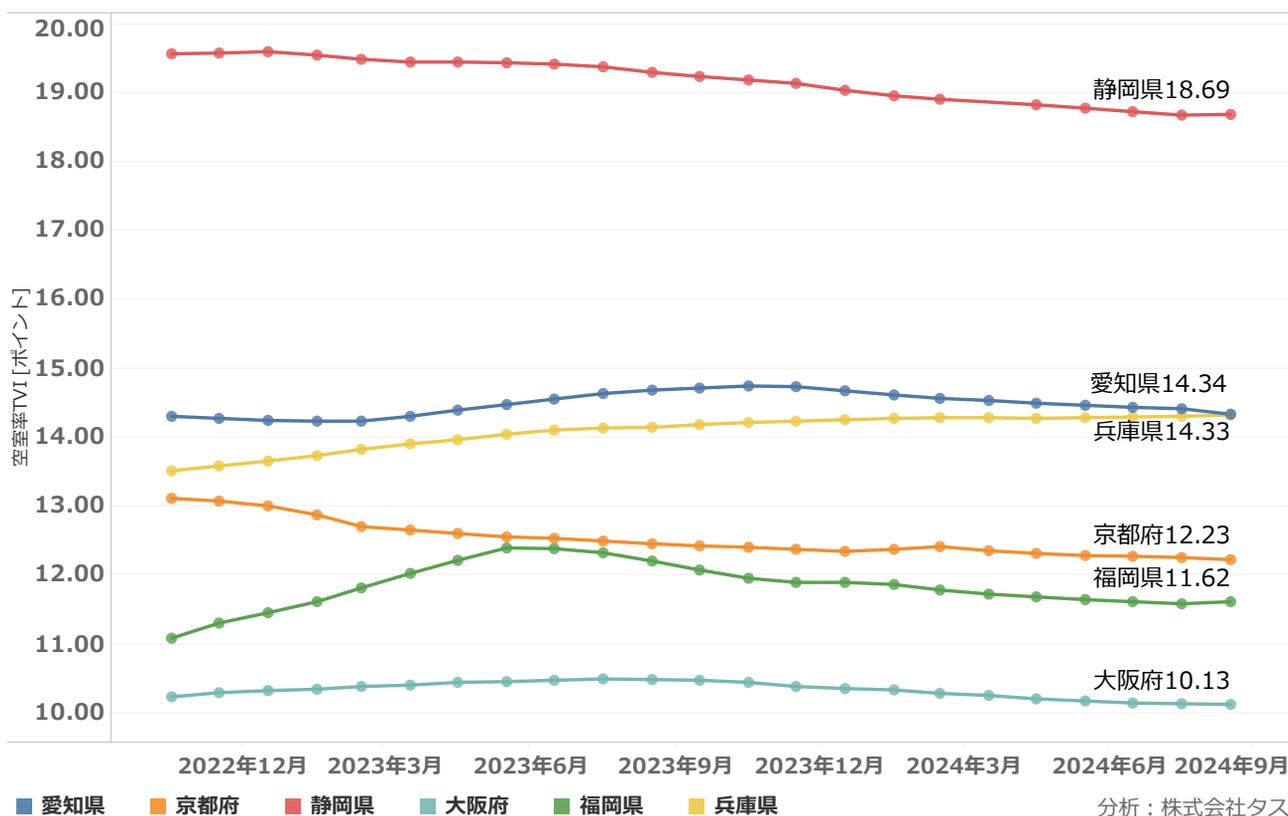


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



※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)

タスでは、賃料の月額 $\text{m}^2$ 単価（以下、円/ $\text{m}^2$ 月）が4,000円以上かつ専有面積が40 $\text{m}^2$ 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/ $\text{m}^2$ 月」「5,000円/ $\text{m}^2$ 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100 $\text{m}^2$ 以上」という定義がありますが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

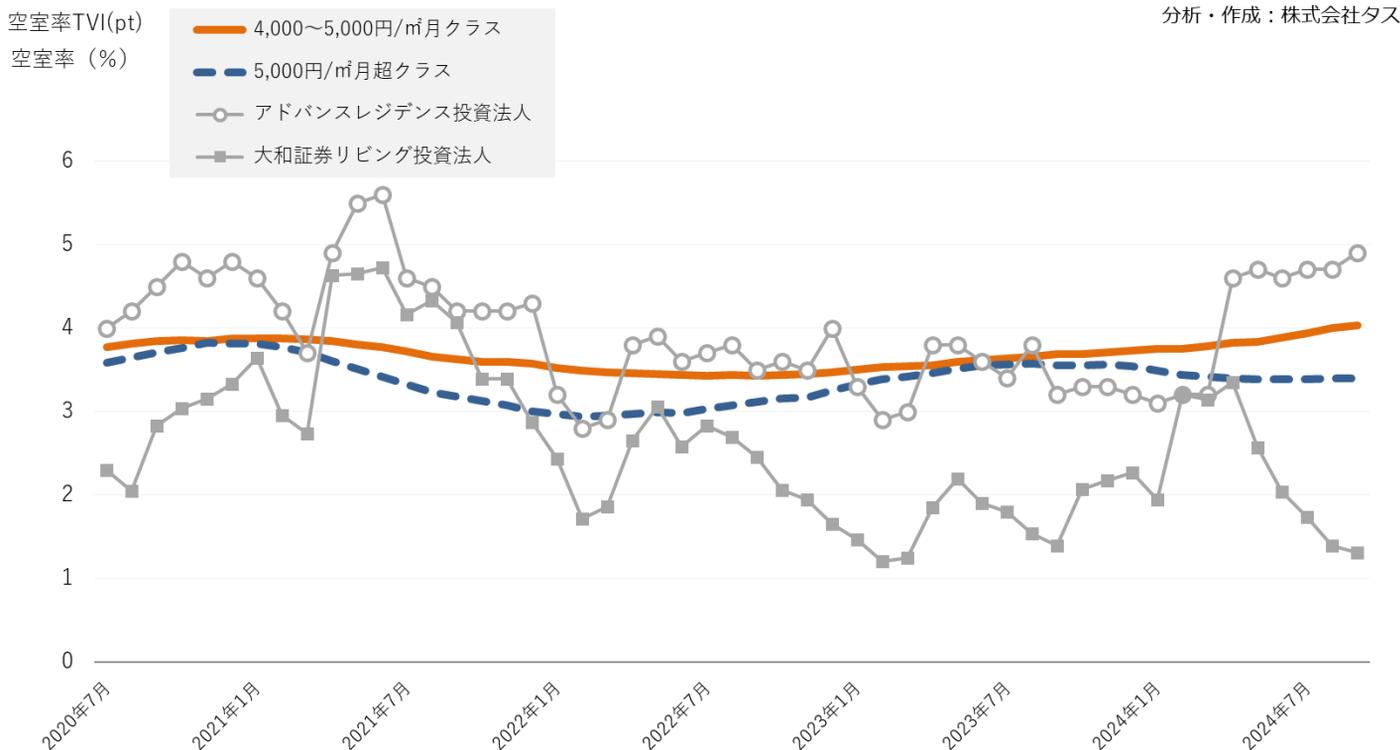
図4-1に東京23区の空室率TVI※1の推移とJ-REIT※2の東京23区の空室率を示します。

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3～4ポイントで推移しています。J-REITの空室率では、直近数カ月の大和証券リビング投資法人の稼働率が好調なことを除いて、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います。このことから、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から公開データより）

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年秋以降に開いた、4,000～5,000円/㎡月超クラスと5000円/㎡超クラスの差は一時改善されましたが、2023年夏以降からは5000円/㎡超クラスの募集期間が長期化することにより、再び差が拡大する傾向にあります。

2024年9月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.68カ月、5000円/㎡超クラスが4.78カ月です。

図4-2 東京23区ハイクラス賃貸住宅の募集期間推移

募集期間（ヶ月）

分析：株式会社タス

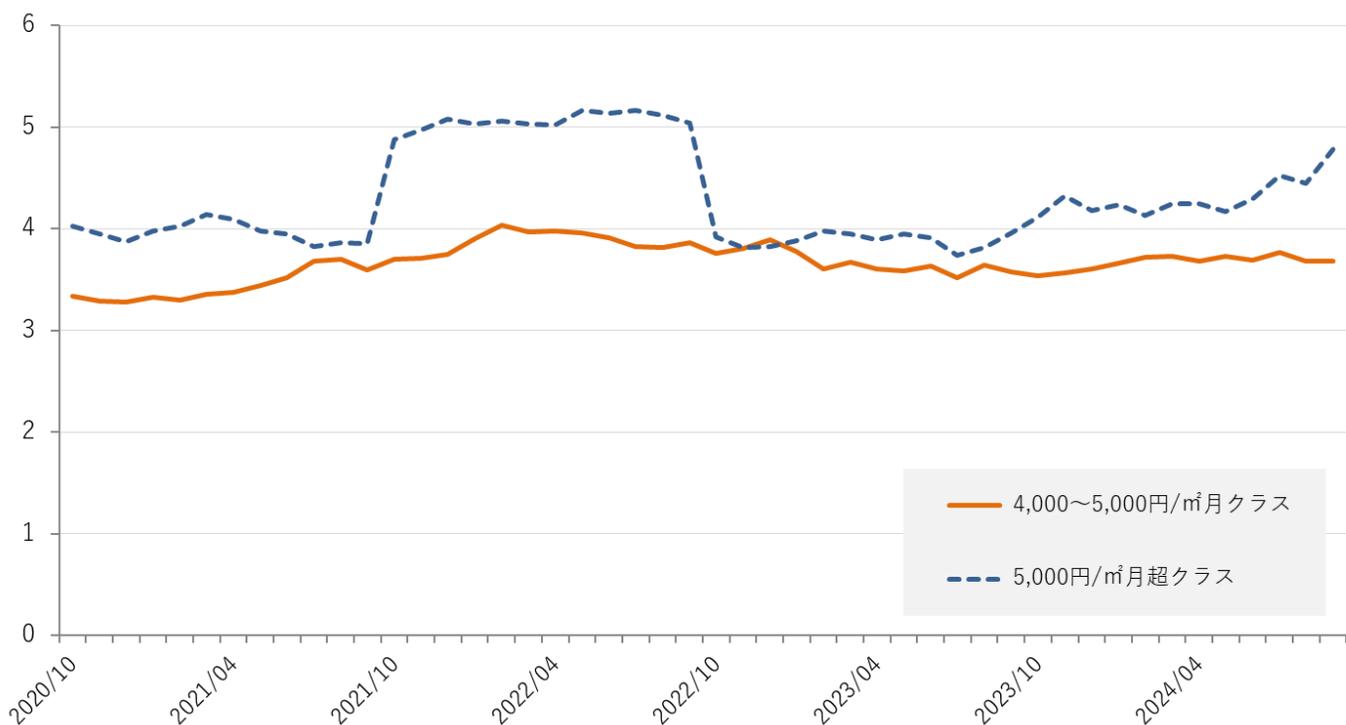


図4-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

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ました。さらに、最新時点の2024年第3四半期では、2023年第2四半期と比較すると賃料指数が高く、推移は横ばいの傾向にあります。

4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、2022年第3四半期から最新時点まで安定した上昇傾向にあり、今後も同様に推移していくものと予想されます。

図4-3 東京23区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

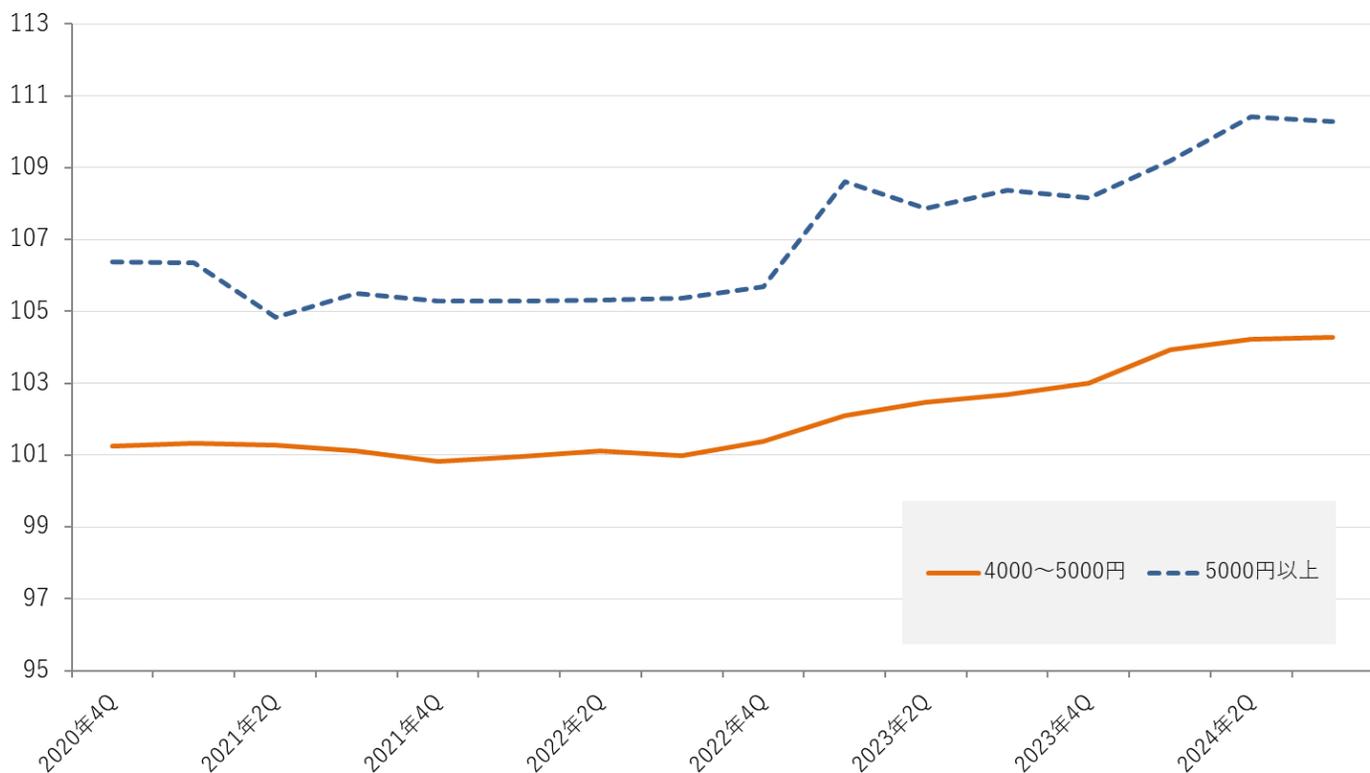
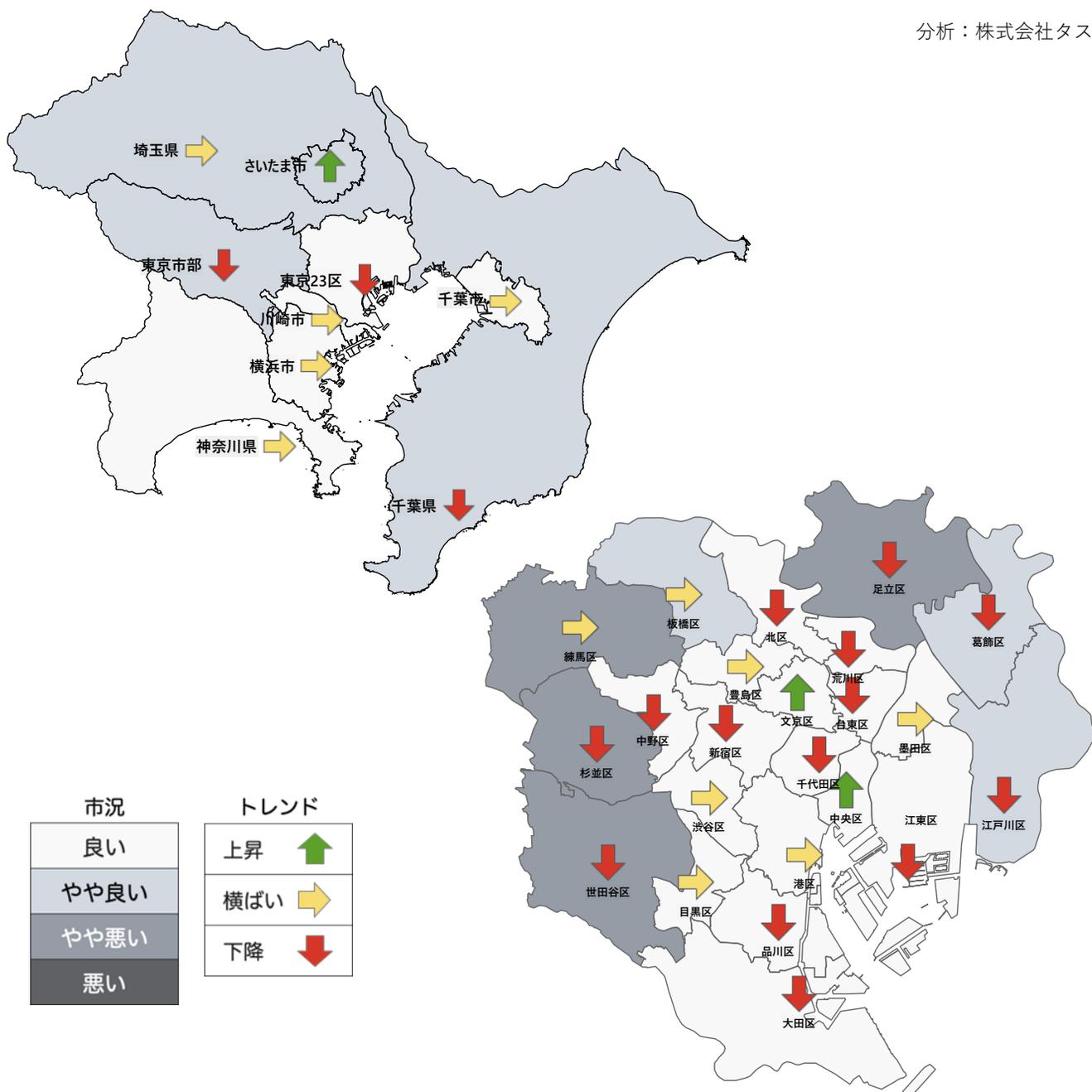


図5-1は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2024年第3四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

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

分析：株式会社タス



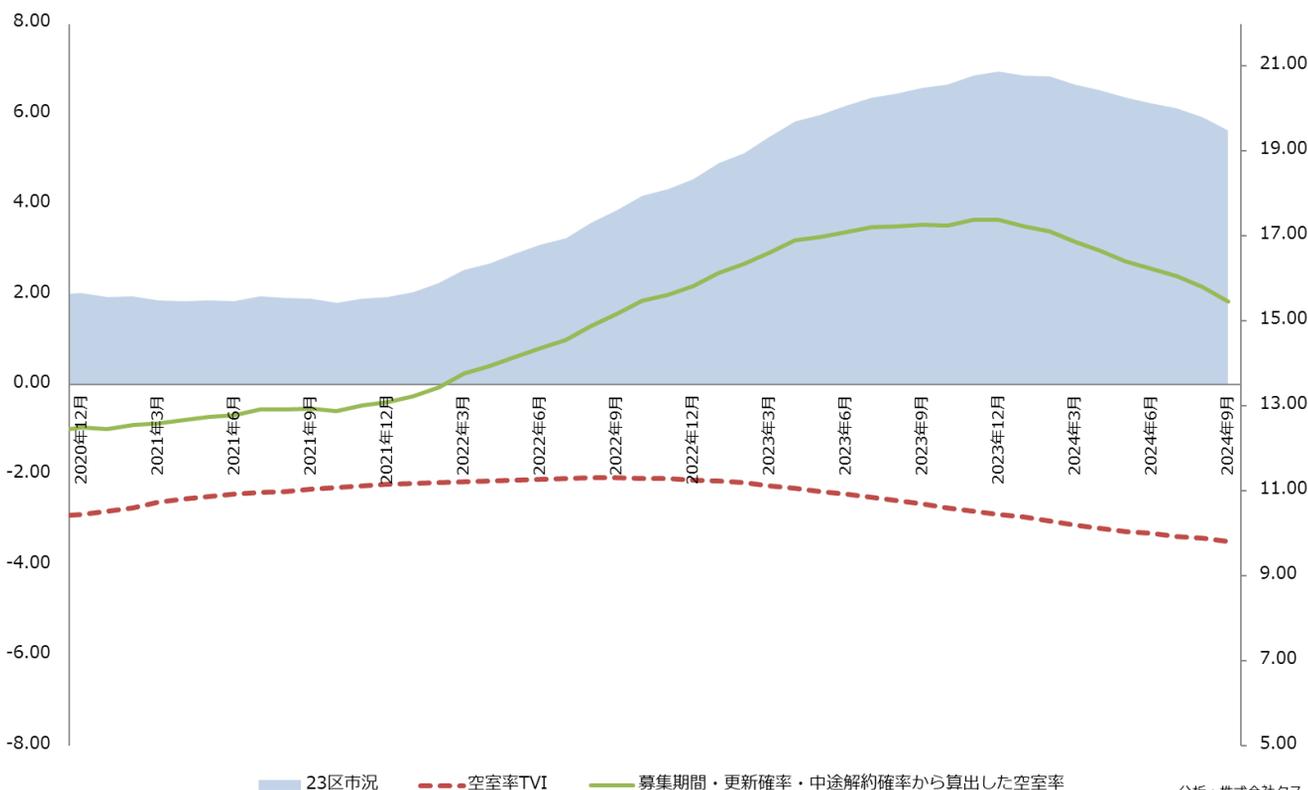
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。

(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+5.64ですので市況は「良い」としています。また前四半期との差異が-0.56ですので、トレンドは「下降」としています。

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



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都道府県毎に階層別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。

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

## 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

- 2024年10月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年10月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別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。