



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年3月 (March 2024)

1. 世田谷区の設備付帯割合
2. 2023年12月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2023年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2023年第4四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2023年第4四半期 1都3県賃貸住宅市況図

1. 世田谷区の設備付帯割合

○サマリー

- ・付帯割合だけ見ると『エアコン』や『給湯』などの生活に必要な設備が上位に
- ・コロナ禍以前と比べると『インターネット対応』や『インターネット使用料無料』など、ネットワークインフラ設備の割合が増加傾向
- ・新築マンションで限定すると、ネットワークインフラに加え、宅配ボックスやセキュリティ面の設備が増加傾向

■世田谷区の設備付帯割合

東京都世田谷区の2022年11月に募集のあった賃貸物件を対象に、設備付帯割合をランキング形式で並べてみました（図1）。

付帯割合とは、読んで字のごとくその設備が物件に付帯している割合です。

ランキング (2022年11月)			ランキング (2022年11月)		
1	エアコン	93%	21	ガスコンロ可	37%
2	室内洗濯機置場	79%	22	洗濯機置場	36%
3	給湯	79%	23	温水洗浄便座	36%
4	フローリング	76%	24	オートロック	35%
5	収納スペース	75%	25	インターネット対応	32%
6	都市ガス	74%	26	ガスコンロ付	30%
7	トイレ	72%	27	全居室フローリング	29%
8	B・T別室	72%	28	浴室乾燥機	27%
9	シャワー	71%	29	追焚機能	26%
10	バルコニー	64%	30	冷房	26%
11	シューズボックス	58%	31	B S端子	26%
12	駐輪場	54%	32	暖房	24%
13	洗面台	53%	33	エレベータ	21%
14	クローゼット	49%	34	宅配BOX	20%
15	光ファイバー	44%	35	B・T同室	18%
16	システムキッチン	44%	36	シャワー付洗面化粧台	18%
17	モニタ付インターホン	40%	37	火災警報器（報知機）	17%
18	C A T V	39%	38	照明器具	16%
19	洗面所独立	39%	39	バイク置場	16%
20	二口コンロ	39%	40	I Hクッキングヒータ	16%

図1 世田谷区設備付帯割合 (2022年11月)

当然ながら、『エアコン』や『洗濯機置き場』、『給湯』などの生活に必要な設備の付帯割合が高い結果となりました。

※『トイレ』（7位）や、2011年以降にすべての物件で設置が義務化された『火災警報器（報知器）』（37位）のように、設置が必然すぎるような設備に関しては、入力漏れにより付帯割合が低くなっている可能性があります。

■付帯割合が増加している設備

時系列の変遷を見るために、コロナ禍以前（2018年11月）から増加した上位10設備も見てみます（図2）。

設備		2018年11月	2022年11月	変動幅(ポイント)
1	インターネット対応	32%	57%	25
2	インターネット使用料無料	6%	19%	13
3	都市ガス給湯	14%	25%	11
4	CATVインターネット	9%	18%	10
5	モニタ付インターホン	40%	48%	8
6	洗濯機置場	36%	44%	8
7	宅配BOX	20%	25%	6
8	都市ガス	74%	80%	6
9	C S	12%	17%	5
10	シューズボックス	58%	63%	5

図2 世田谷区 付帯割合増加設備（vs 2018年11月）

『インターネット対応』や『インターネット使用料無料』など、ネットワークインフラ設備の割合が増加していることがわかります。また、『宅配BOX』が増えていることは想定していたのですが、全体だとまだ25%くらいしか付帯していないのは意外です。

■新築マンションの付帯割合が増加している設備

以上のランキング表は、すべての条件（築年や面積など）を一緒くたにしたデータを基に作成されています。そこで次は、新築マンションのみのデータで、同様のランキングを見てみましょう（図3）。

設備		2018年11月	2022年11月	変動幅(ポイント)
1	インターネット使用料無料	22%	67%	45
2	インターネット対応	35%	69%	34
3	都市ガス給湯	11%	33%	22
4	宅配BOX	80%	94%	14
5	洗面所	25%	36%	11
6	防犯カメラ	52%	63%	11
7	ダウンライト	2%	9%	7
8	照明器具	12%	19%	6
9	モニタ付インターホン	82%	88%	6
10	省エネ給湯器	0%	6%	5

図3 世田谷区 付帯割合増加設備（vs 2018年11月）-新築マンション-

新築マンションに限定した場合、ネットワークインフラ設備の割合が増加していることは一致していますが、その変動幅が全体（図2）と比べてかなり異なります。

また、『宅配BOX』は2018年11月時点でも8割の物件で付帯されていましたが、2022年11月には94%にまで昇りました。さらに、『防犯カメラ』や『モニター付きインターホン』など、セキュリティ面の設備も増えてきていることが分かります。

■おまけ 特記事項

不動産募集データには、設備以外にも「特記事項」という属性があります。

特記事項には『ペット相談』や『学生限定』などがあり、設備が住宅のハード面の条件だとすれば、特記事項はソフト面の条件と解釈していただければと思います。

ということで特記事項についても新築マンションのランキングを見てみましょう（図4）。

特記事項	2018年11月	2022年11月	変動幅(ポイント)
1 IT重説対応物件	1%	30%	29
2 フリーレント	1%	18%	17
3 非喫煙者限定	0%	5%	5
4 ペット相談	18%	23%	5
5 単身者限定	0%	5%	4
6 高齢者相談	2%	5%	3
7 高気密高断熱住宅	0%	2%	2
8 SOHO向き	2%	4%	2
9 ルームシェア可	0%	2%	1
10 角部屋	48%	50%	1

図4 世田谷区 付帯割合増加特記事項（vs 2018年11月）-新築マンション-

「IT重説」は不動産の契約時に必要とされる重要事項説明を、リモートで行えるという制度ですが、賃貸契約では2017年10月より運用が可能でした。つまり、コロナ禍のリモートワークの浸透が「IT重説」の運用に拍車をかけたということがうかがえます。

そのほかにも『フリーレント』や『非喫煙者限定』などの物件も増えてきています。

★おわりに

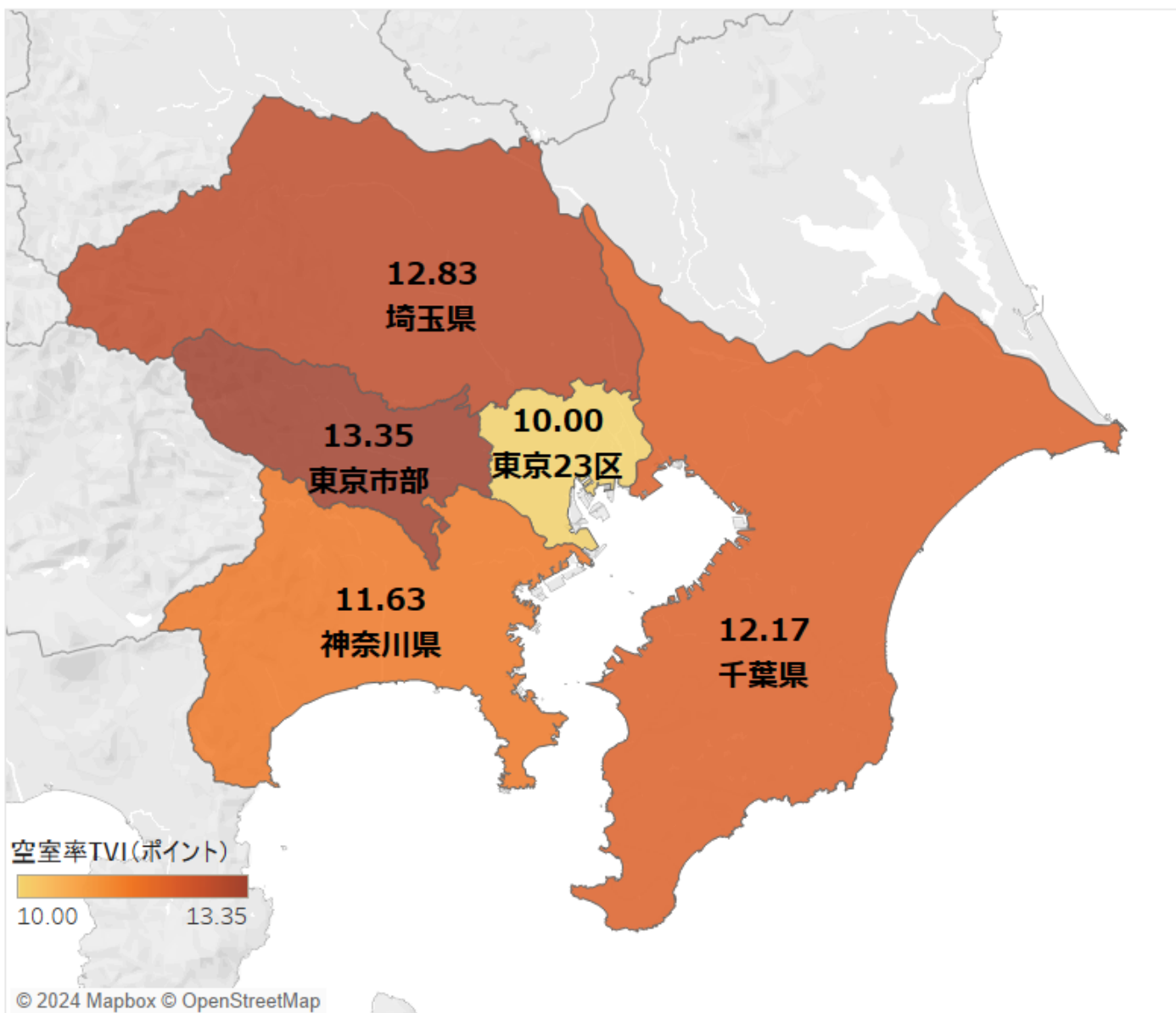
今回は世田谷区の設備付帯割合をランキング形式で見ました。

結果から、世田谷区ではネットワークインフラ設備の割合が大きく上昇していることが分かりました。また、新築マンションで条件づけた場合には、ネットワークインフラに加え、宅配ボックスやセキュリティ面の設備が増えてきたことが分かりました。

不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、さまざまなデータに即した利活用・組み合わせ方法をご提案させていただきます。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI(ポイント)	10.0	13.4	10.3	11.6	12.8	12.2
募集期間(ヵ月)	4.4	4.5	4.4	4.4	4.1	4.3
更新確率(%)	42.2	44.9	42.7	46.1	44.3	45.1
中途解約率(%)	38.0	37.5	37.9	37.4	37.9	37.5
賃料指数 2004年1Q=100	110.9	109.0	109.9	109.0	115.6	116.7

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

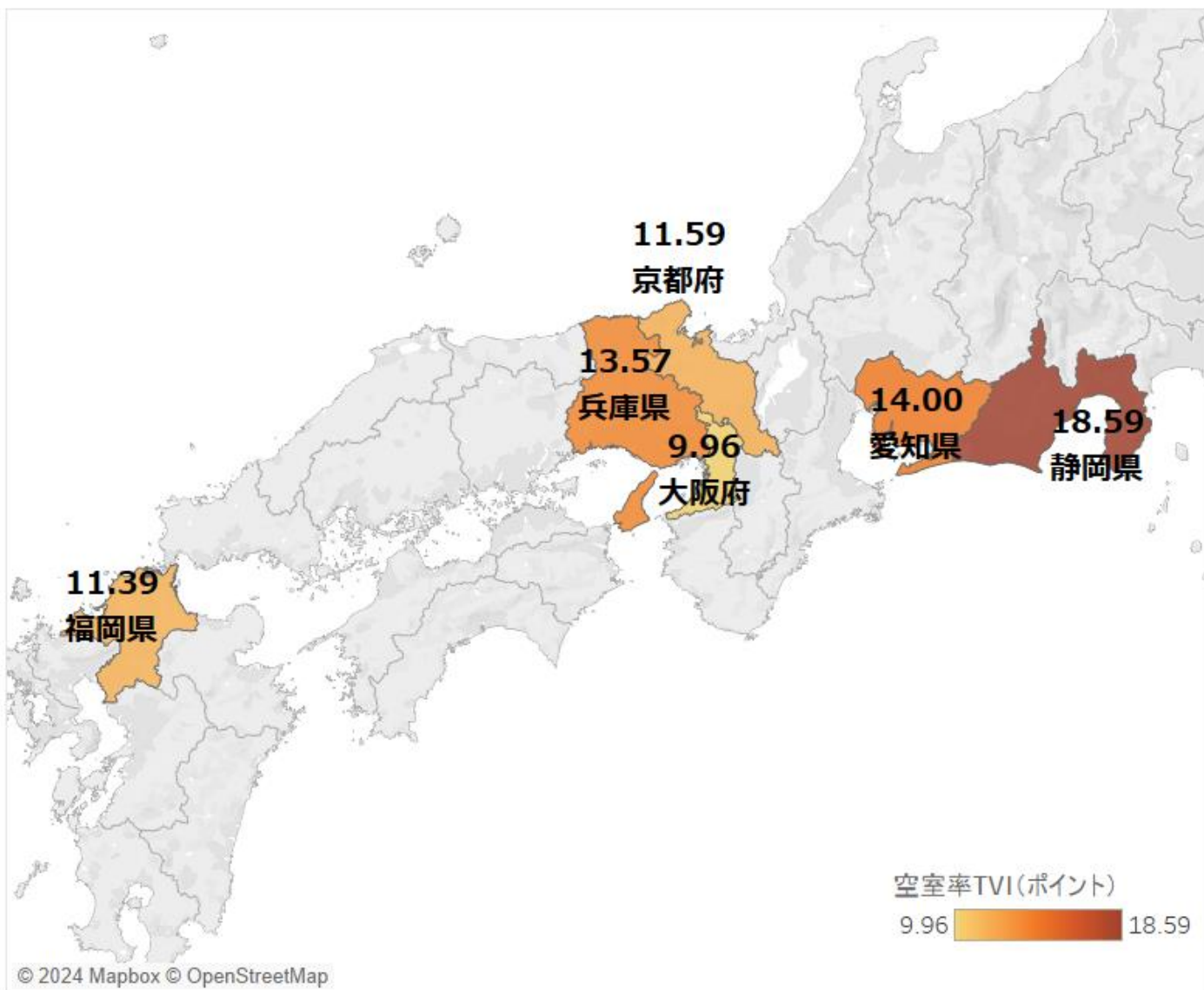
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	10.0	11.6	13.6	14.0	18.6	11.4
募集期間(ヵ月)	5.3	3.7	5.0	5.7	6.0	4.9
更新確率(%)	49.4	47.5	51.1	46.8	37.9	48.6
中途解約率(%)	36.4	38.4	35.1	40.5	48.0	37.6
賃料指数 <small>関西圏:2009年1Q=100 中京圏・福岡県:2010年4Q=100</small>	111.9	112.8	112.5	108.8	105.7	117.5

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)

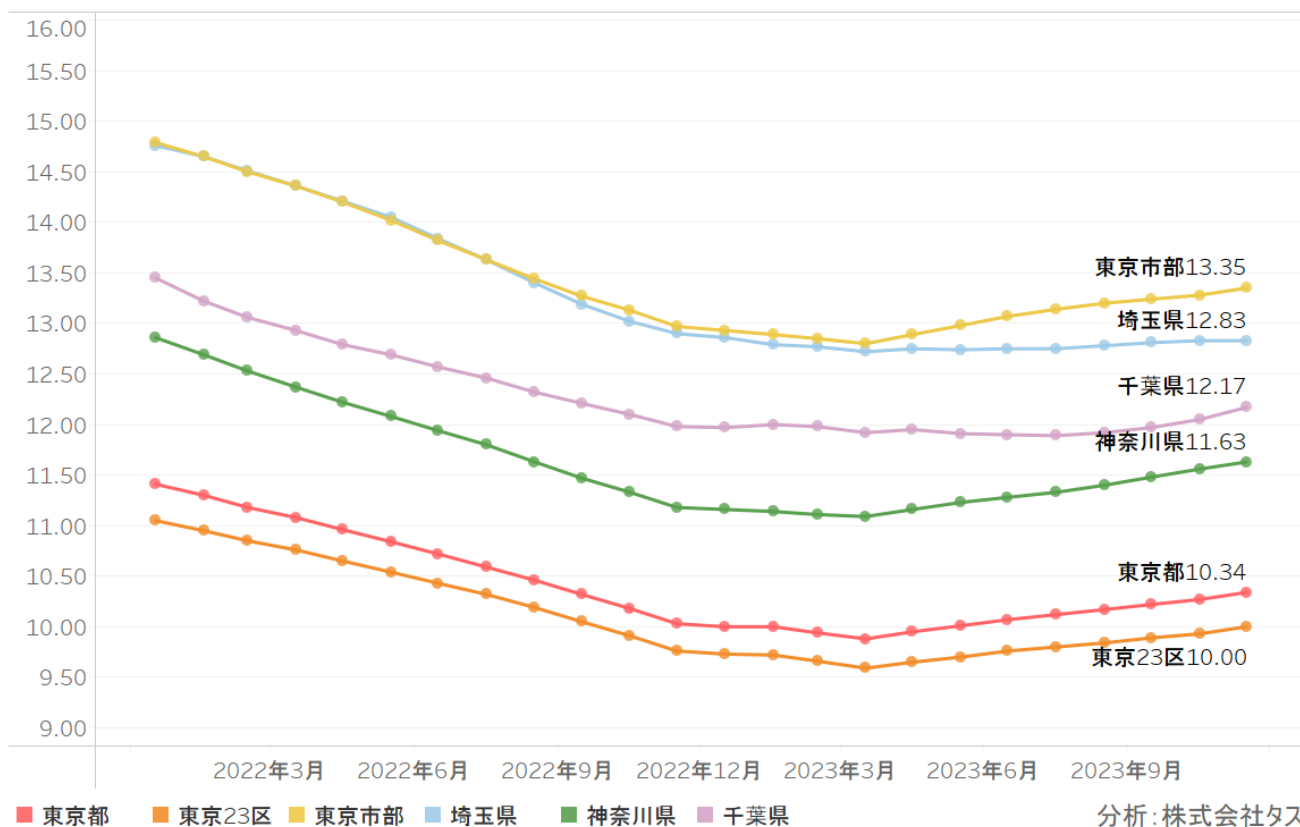
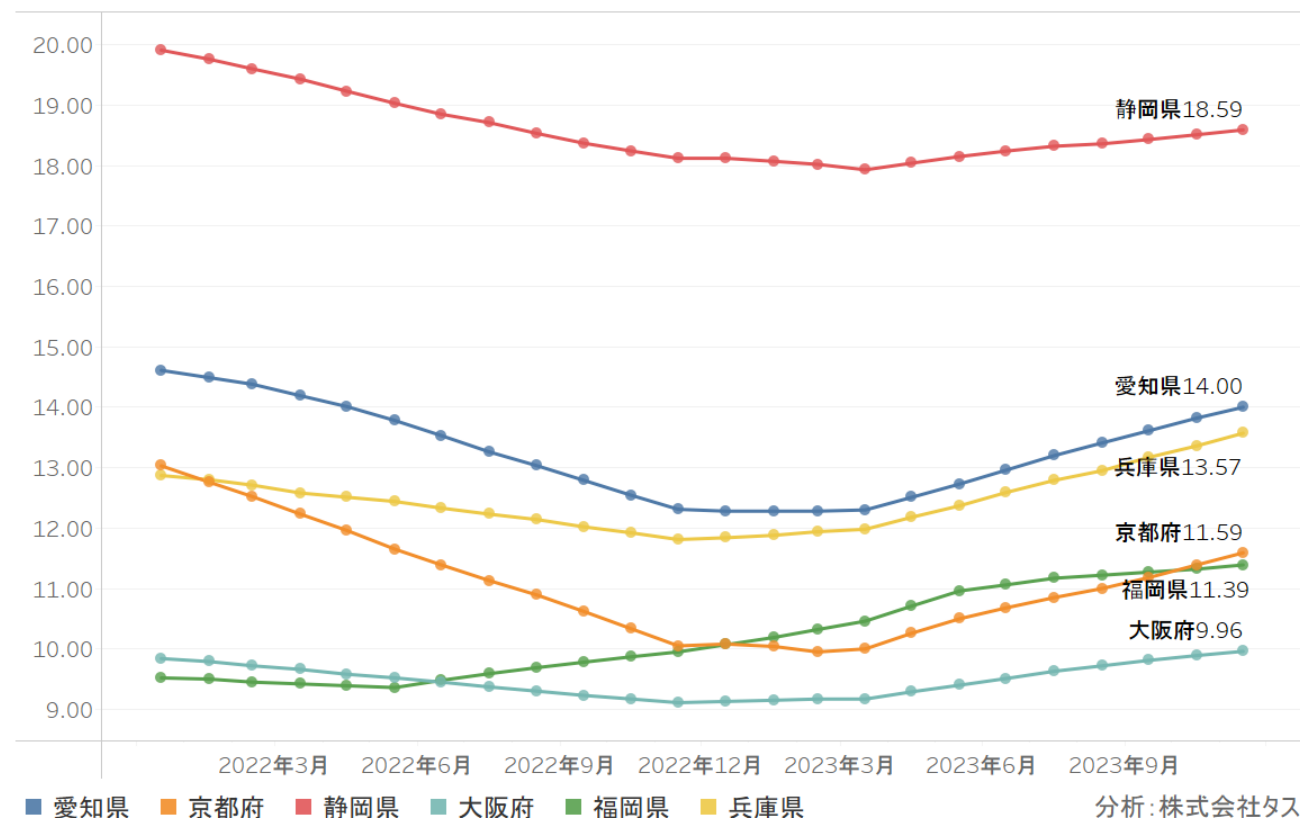


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



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。

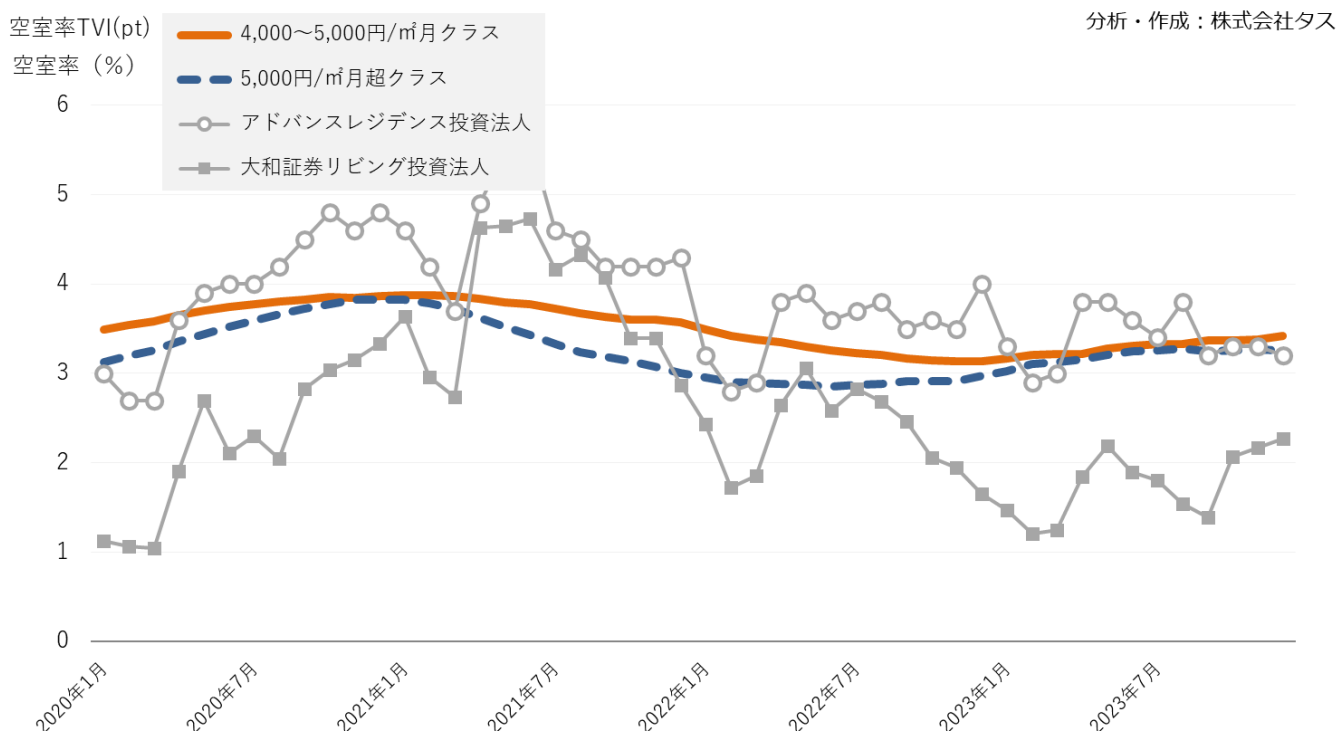
図4-1に東京23区の空室率TVI^{※1}の推移とJ-REIT^{※2}の東京23区の空室率を示します。

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6.5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12月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.32カ月、5000円/㎡超クラスが3.41カ月です。

図4-2 東京23区の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

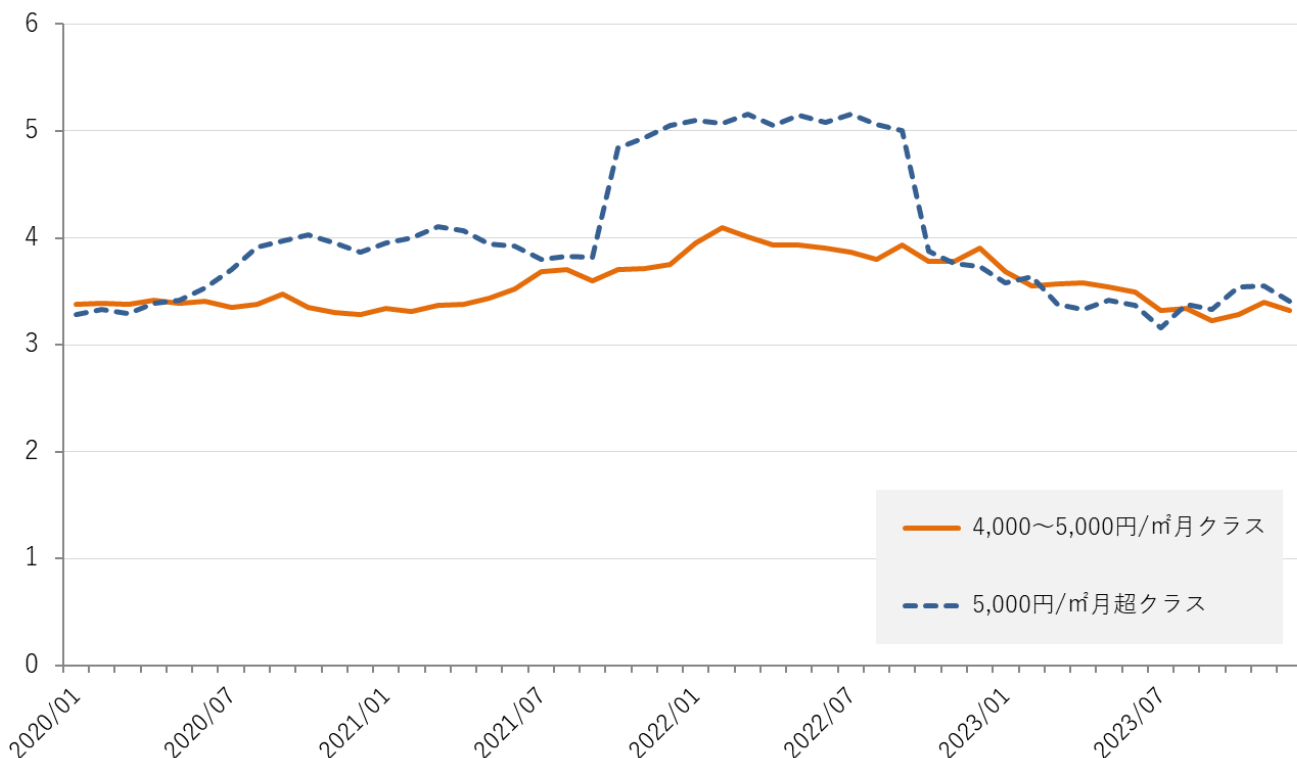


図4-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

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。しかし、最新時点の2023年第4四半期では、2022年第4四半期と比較すると賃料指数は高いものの少々減少傾向にあります。

4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、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

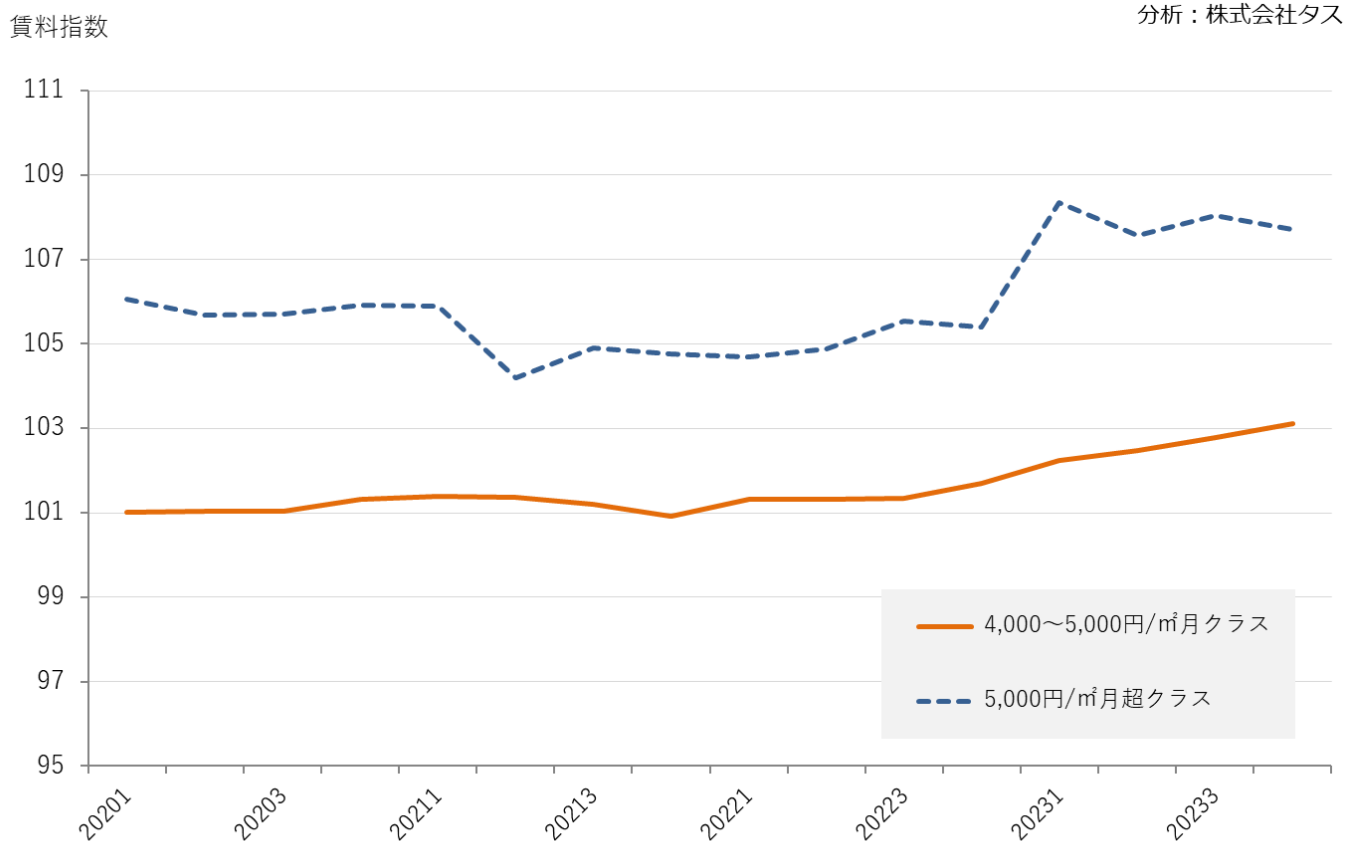
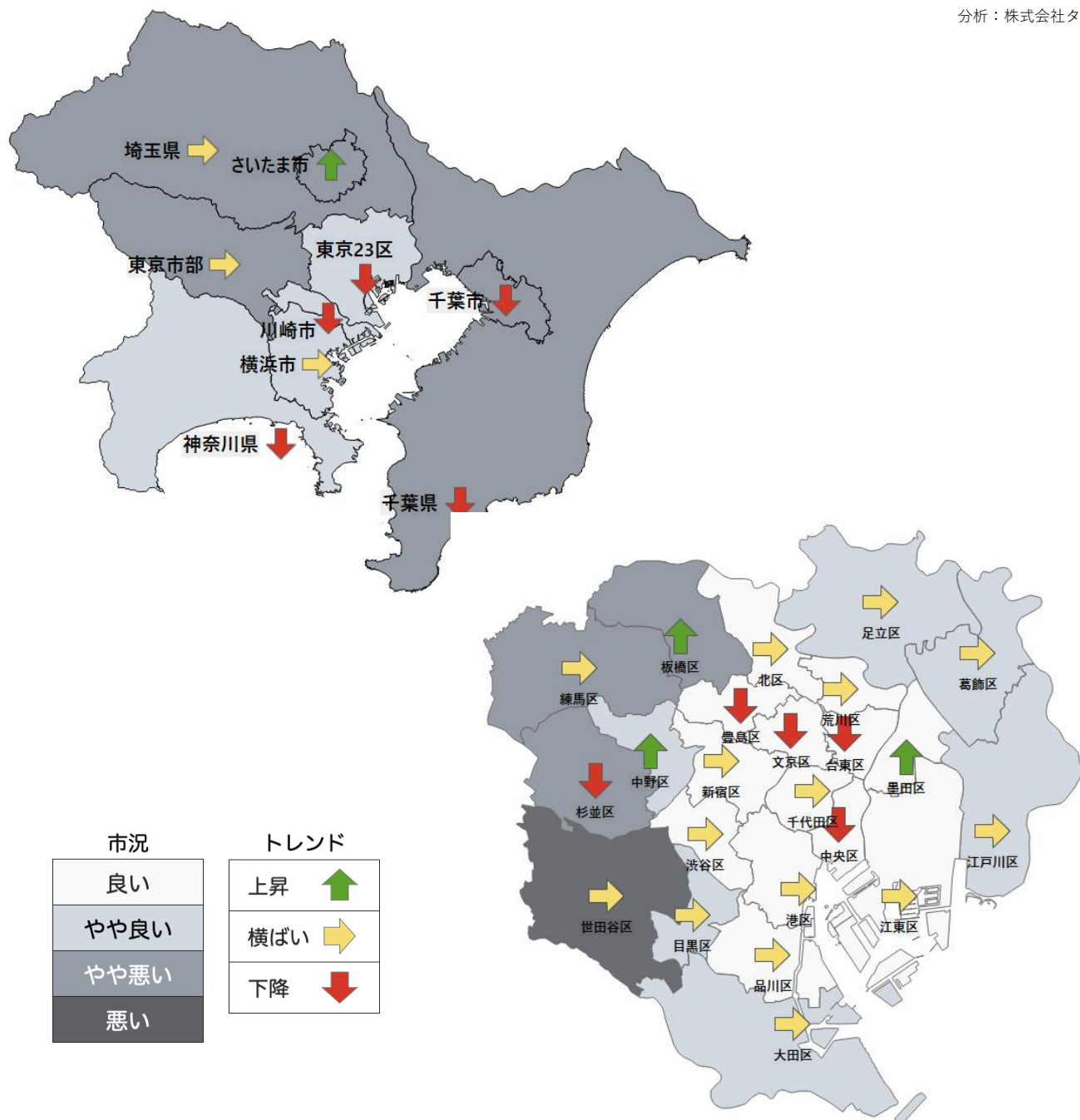


図5-1は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2023年第4四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い → やや良い → やや悪い → 悪い [濃]）を表しています。

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。

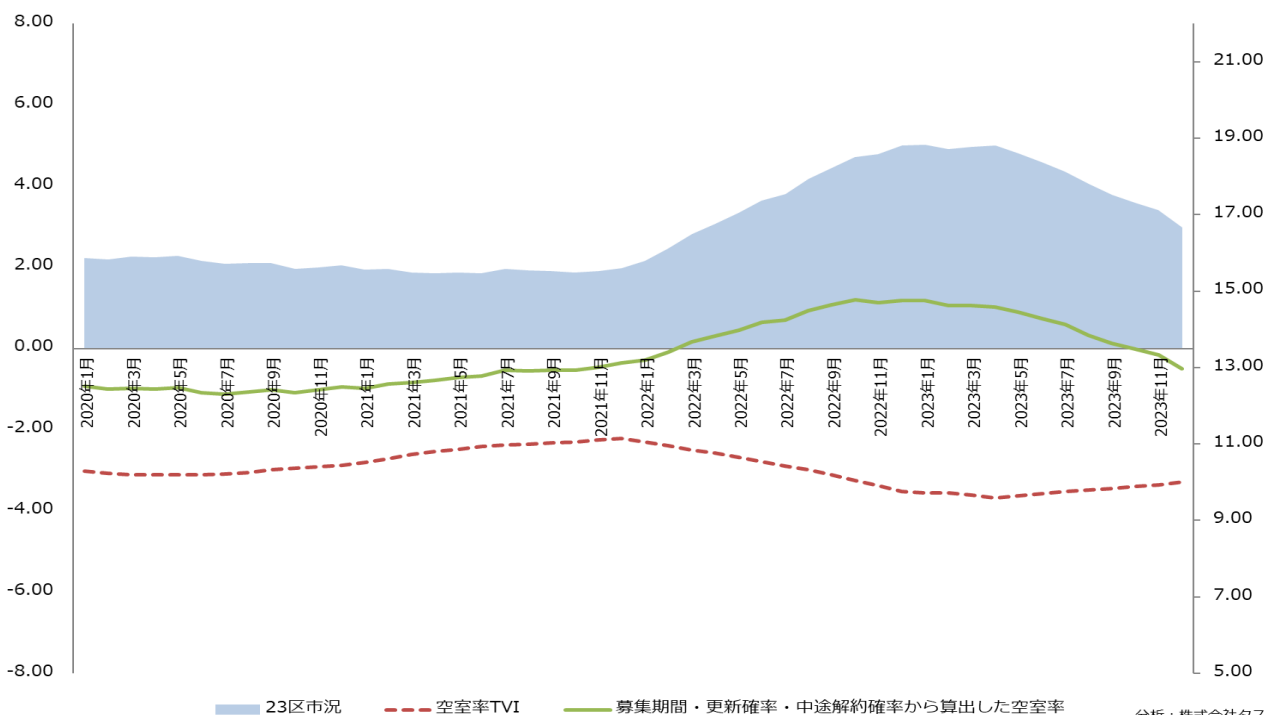
空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。(図-補1 東京23区 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率参照)

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

- 2024年1月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年1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提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。