



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年4月 (April 2024)

1. 住民の特徴を「心理学」の手法で分析する - タワーマンションのある街 編 -
2. 2024年1月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年1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

■ もくじ

- ・ タワーマンションはどこに多い？
- ・ 住民の特徴と地域差
- ・ 【発展編】テクニカルなお話
- ・ おわりに

◆ タワーマンションはどこに多い？

タワーマンション^{注1}の棟数は増加の一途を辿り、近年は大都市圏に限らず、地方都市にまで広がりを見せています（図1）。最近では、2025年完成予定の北海道旭川市初のタワーマンションの最上階の3億5千万円が成約したことが報じられています。（北海道新聞 2023年2月27日）

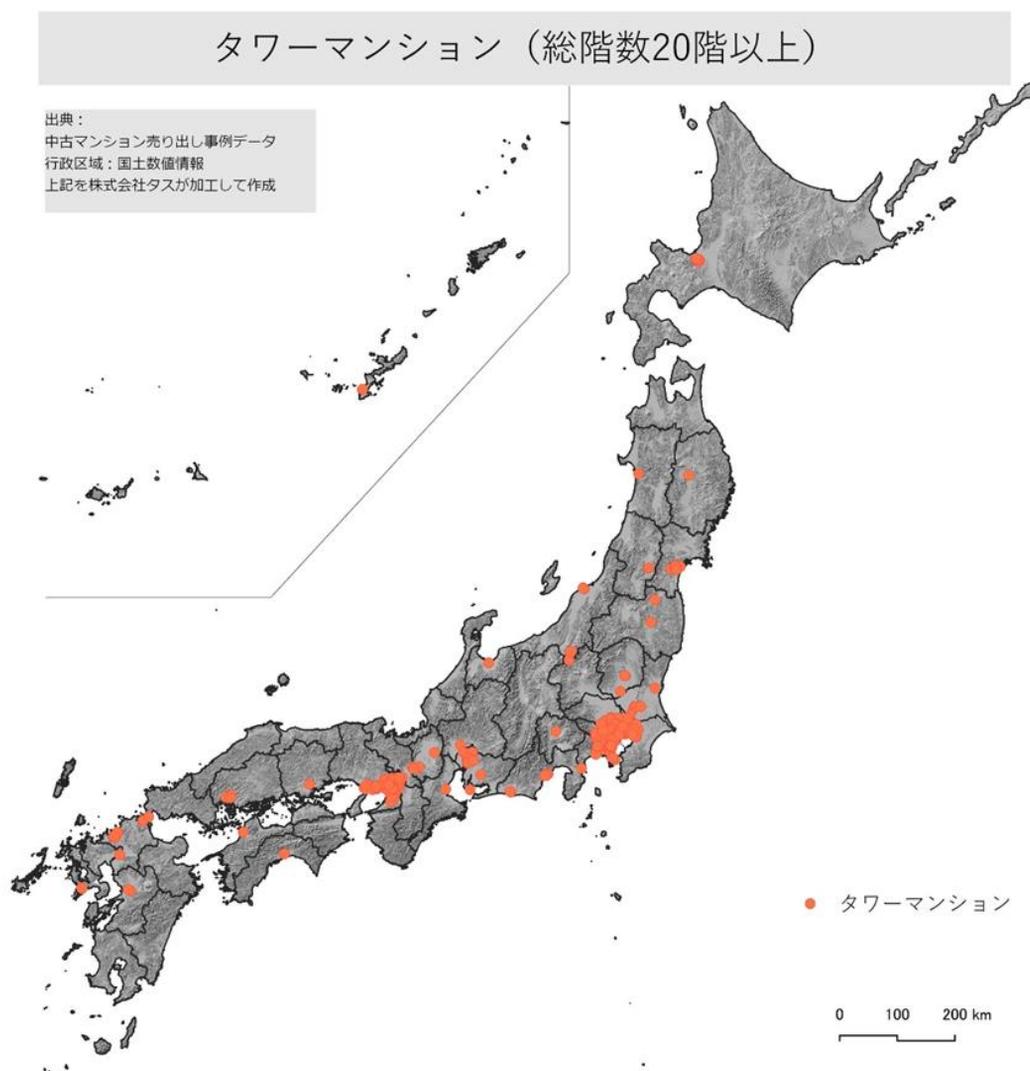


図1 タワーマンションの全国分布（2022年中古マンション売出事例から）

都内のタワーマンションは湾岸地区（晴海、有明など）に多く供給されており、再開発地区（南池袋、大崎など）にも多く供給されています。同一町内で3棟以上のタワーマンションの売出事例が存在したエリアを「タワーマンションお膝元エリア」と見なせば、全部で58エリアが該当しました。（図2）

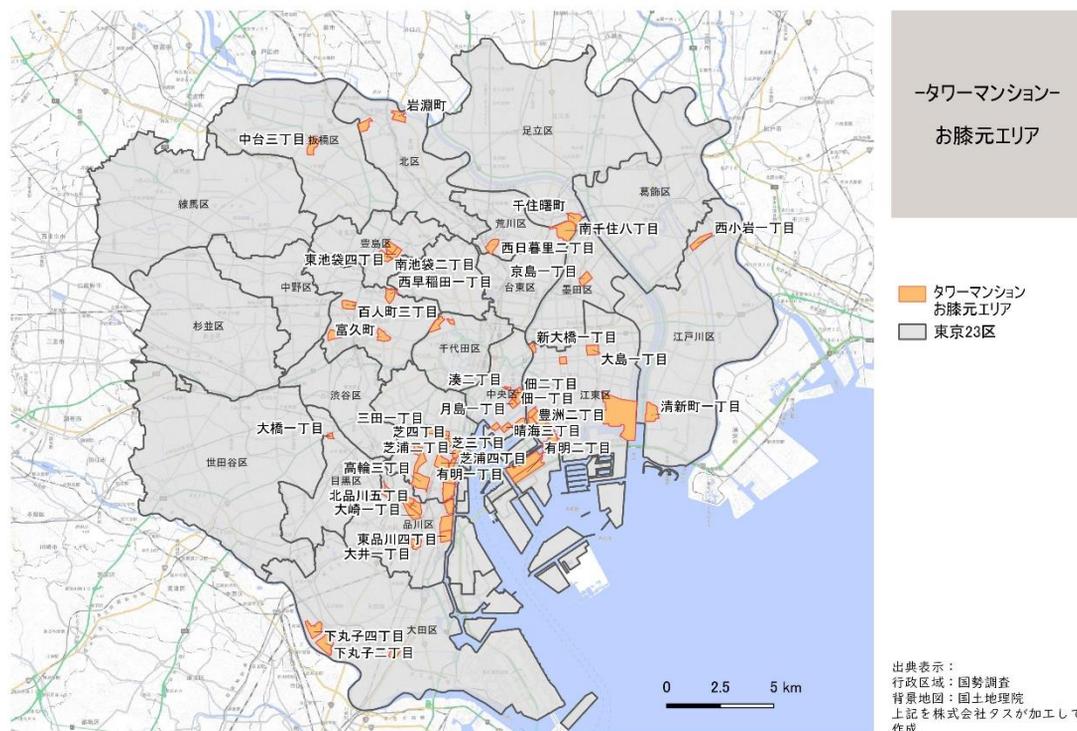


図2 東京23区 タワーマンションお膝元エリア

今回は、これらの「タワーマンションのお膝元エリア」に居住する人々にはどのような特徴があるのか、オープンデータを基に心理学でよく用いられる手法で分析を試みます。

◆住民の特徴と地域差

就職試験などの適性検査で、複数の項目について「当てはまる・やや当てはまる・あまり当てはまらない・全く当てはまらない」といった段階評価で回答した経験がある方は多いでしょう。回答は、心理学的な統計分析手法によって、性格を特徴づける少数の「因子」にまとめられて、因子に基づきパーソナリティを表す何種類かの「タイプ」の判定がなされ、企業は判定結果をもとに、自社に合う人材であるかどうかの判断材料とします（図3）。

【適性検査】

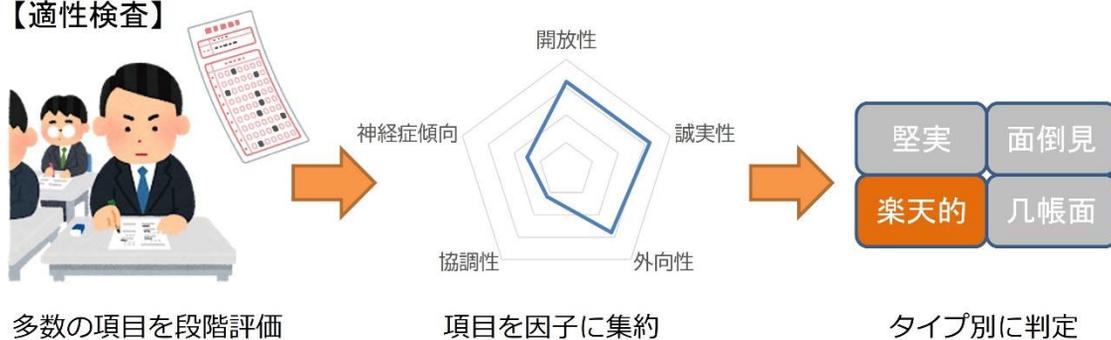


図3 適性検査のイメージ

このような手法を応用し、国勢調査を用いて地域の住民の特徴をとらえる指標を作成し、タイプ別にエリア区分してみましょう（図4）。

【エリア指標】



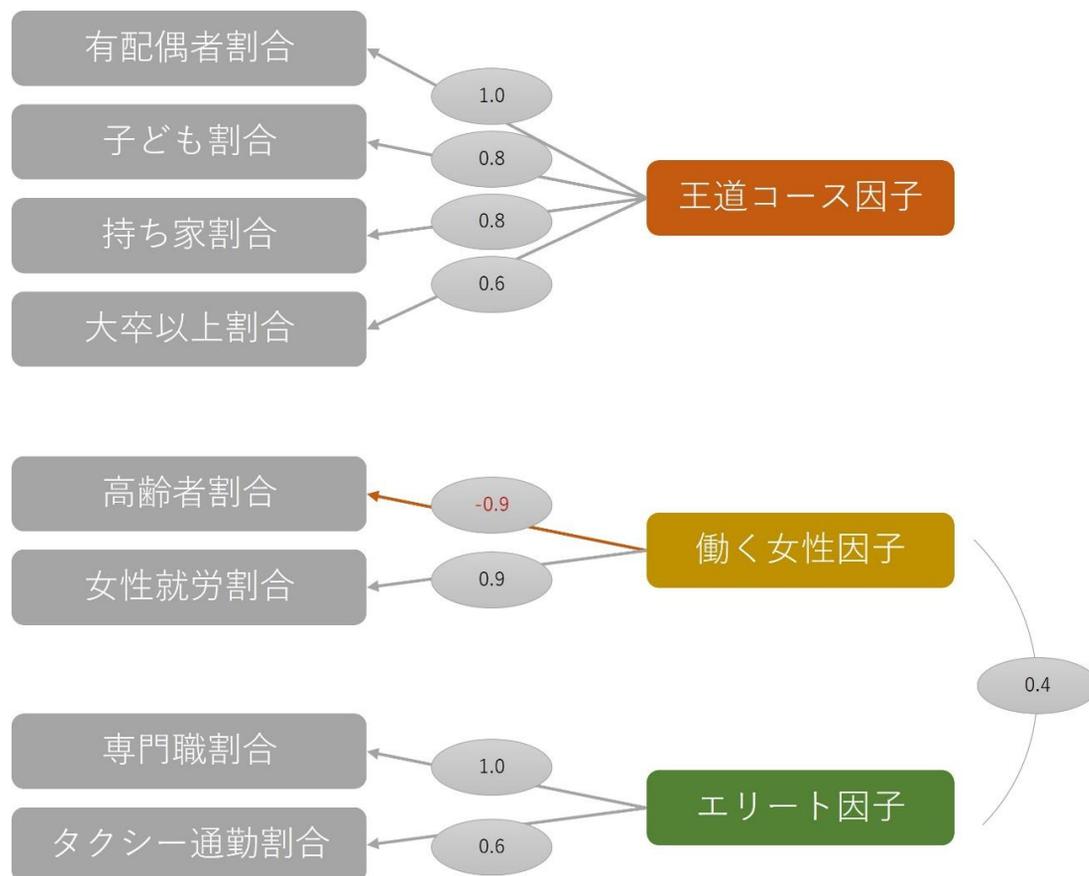
図4 エリア指標のイメージ

エリアごとの地域住民の特徴を表す指標として、国勢調査を基に作成した合計9個の指標を用います（図5）。

| 項目名 | 解説 |
|----------|-----------------------------------|
| 子供割合 | 全人口に対して、15歳未満人口が占める割合 |
| 高齢者割合 | 全人口に対して、75歳以上人口が占める割合 |
| 有配偶割合 | 全人口に対して、配偶者がいる人口が占める割合 |
| 女性就労割合 | 女性の就労人口と非就労人口の合算から、就労人口が占める割合 |
| 戸建て割合 | 全世帯に対して、戸建て住宅に住む世帯が占める割合 |
| 持ち家割合 | 全世帯に対して、持ち家に住む世帯が占める割合 |
| 大卒以上割合 | 学校卒業生に対して、大卒以上の人口が占める割合 |
| 専門職割合 | 有職業者に対して、管理的職業・専門的職業人口が占める割合 |
| タクシー通勤割合 | 有職業者に対して、通勤手段にタクシーを利用している人口が占める割合 |

図5 地域住民の特徴を表す各指標の解説

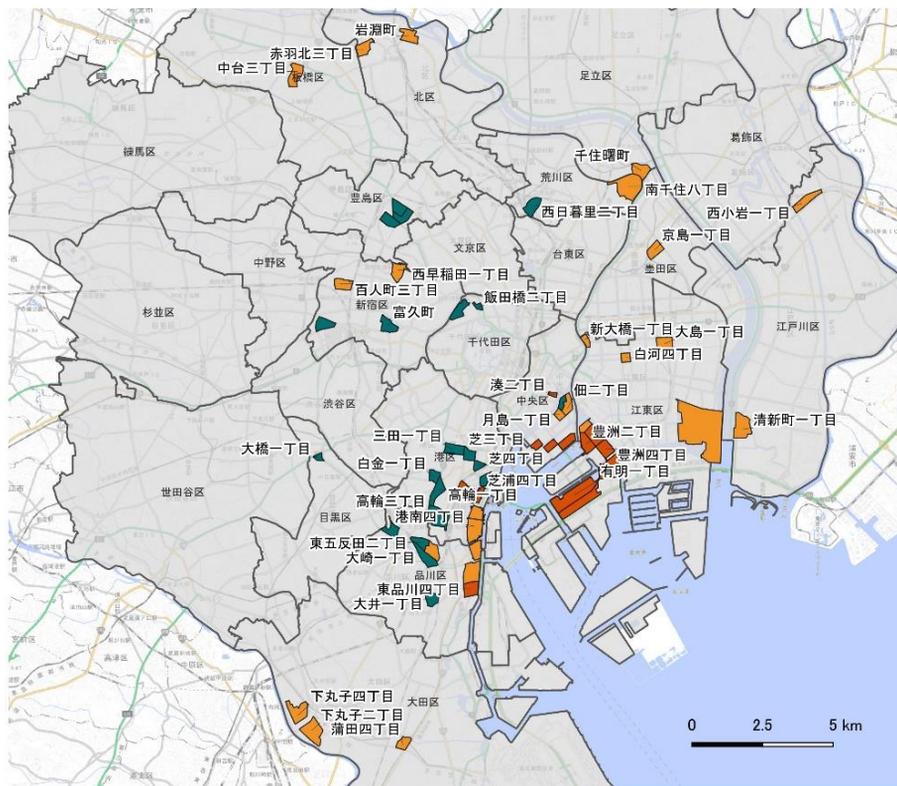
これらの指標同士の関係について分析した結果を図6に示します。「王道コース因子」「働く女性因子」「エリート因子」の3つの因子は、各指標の特徴をまとめたものと考えていただくと分かりやすいです。



「王道コース因子」：大卒以上の学歴で、持ち家に住み、子育て中の世帯が想定される。
「働く女性因子」：働き盛りの世代で、多くの女性が就労している人が想定される。
「エリート因子」：管理職・専門職といった高年収の職業に従事している人が想定される。

図6 指標のとりまとめ

上記の3因子の組み合わせから、「DINKS女性エリート活躍」・「共働きハイクラスファミリー」・「堅実大卒ファミリー」の各3つのタイプ別にエリアを色分けしたものを図7に示します。それぞれのタイプは、地理的に「東京西部」・「湾岸エリア」・「郊外」に対応しているとも言えます。「共働きハイクラスファミリー」は特に、「タワマン文学」に登場する湾岸地区のタワーマンションに住む住民のイメージとも重なります。



「タワーマンション」
お隣エリア

王道コース因子

- DINKS女性エリート活躍
- 共働きハイクラスファミリー
- 堅実大卒ファミリー

出典表示：
行政区域：国勢調査
背景地図：国土地理院
上記を株式会社タスが加工して
作成

「DINKS女性エリート活躍」：

「働く女性因子」と「エリート因子」が強いエリア。港区や東京西部に多く分布。

「共働きハイクラスファミリー」：

「王道コース因子」と「働く女性因子」が強く、「エリート因子」がやや強いエリア。八重洲や丸の内方面への通勤が便利な湾岸エリアに多く分布。

「堅実大卒ファミリー」：

「王道コース因子」は強いが「エリート因子」が低いエリア。比較的郊外に多く分布。

図7 地域の住民の特徴に基づくエリア区分

ここまですら簡単におさらいすると、以下のようなことが分かりました。

- タワーマンションは、3大都市圏を中心に供給が続いており、近年は地方都市にまで広がりを見せている。
- 都内のタワーマンションの供給が多い地域は、湾岸エリアと再開発エリアに大別され、それぞれでは住民のタイプはやや異なっている。
- 湾岸エリアは共働きハイクラスのファミリー世帯が多く、東京西部ではエリート層の女性が活躍するDINKS世帯、23区周辺部の再開発地区に供給されたタワーマンションは、堅実な大卒ファミリー世帯が集住している。

◆【発展編】テクニカルなお話

ここからは、分析の方法について詳細を確認したい方向けに、前項で記載できなかった部分も含めて解説します。

図5に示した各指標間の相関係数を図8に示します。

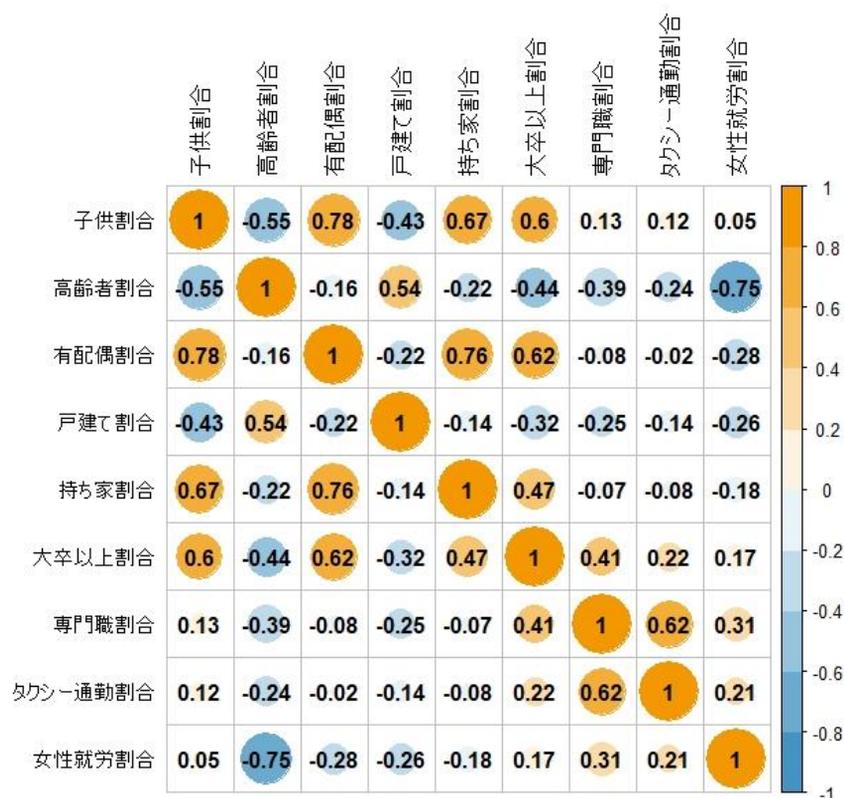


図8 指標間の相関係数

例えば、専門職割合とタクシー通勤割合の相関が高いなど、データから暮らしぶりが見てとれます。しかし、項目数が多いため、全ての関係性を分析することは困難です。

そこで、心理学の定量的なアンケート調査の分析手法でオーソドックスな「因子分析」を行った結果を図9に示します。分析条件は、スクリー基準で因子数3、回転法はオブミリオン回転、因子抽出方法は最尤法としました。

| | 王道コース因子 | 働く女性因子 | エリート因子 |
|----------|---------|--------|--------|
| 有配偶割合 | 0.989 | -0.149 | -0.052 |
| 子供割合 | 0.822 | 0.279 | 0.002 |
| 持ち家割合 | 0.781 | -0.001 | -0.09 |
| 大卒以上割合 | 0.646 | 0.077 | 0.366 |
| 高齢者割合 | -0.204 | -0.932 | -0.044 |
| 女性就労割合 | -0.263 | 0.855 | 0.005 |
| 専門職割合 | -0.035 | 0.003 | 0.998 |
| タクシー通勤割合 | 0 | -0.015 | 0.63 |
| 因子寄与 | 2.812 | 1.746 | 1.573 |
| 因子寄与率 | 0.352 | 0.218 | 0.197 |
| 累積寄与率 | 0.352 | 0.57 | 0.766 |
| 説明率 | 0.459 | 0.285 | 0.257 |
| 累積説明率 | 0.459 | 0.743 | 1 |

図9 因子分析結果

上位3因子での累積寄与率は0.766と、全体の75%超が説明できたことを示しています。因子の解釈は、図6のパス図も参考に実施しました。図6のパス図から働く女性因子と、エリート因子については一定の相関があり、タワーマンションがエリート女性にとって多忙な生活を快適に過ごすことができる場所と選ばれていることが読み取れます。

因子ごとの因子得点を地図化したものを図10～図12に示します。「王道コース因子」は、湾岸地区や郊外部の再開発地区に比較的多く見られます。「働く女性因子」は、湾岸地区だけでなく、港区・品川区を中心に、交通利便性の高い山手線沿線に多く分布します。「エリート因子」は、港区などの高級住宅エリアや山手線内に多くみられ、湾岸エリアは中程度、郊外部は少なくなっています。因子得点を基に、階層的クラスタリングを実施した結果を図13に示します。この結果から、図表中の線の通りクラスタリング数を3に設定し、図10～図12の結果を併せて3タイプの類型を考察しました。解釈はやや主観に頼らざるを得ない部分がありますが、定量的な根拠をもって説明ができるところが因子分析の優れた点です。

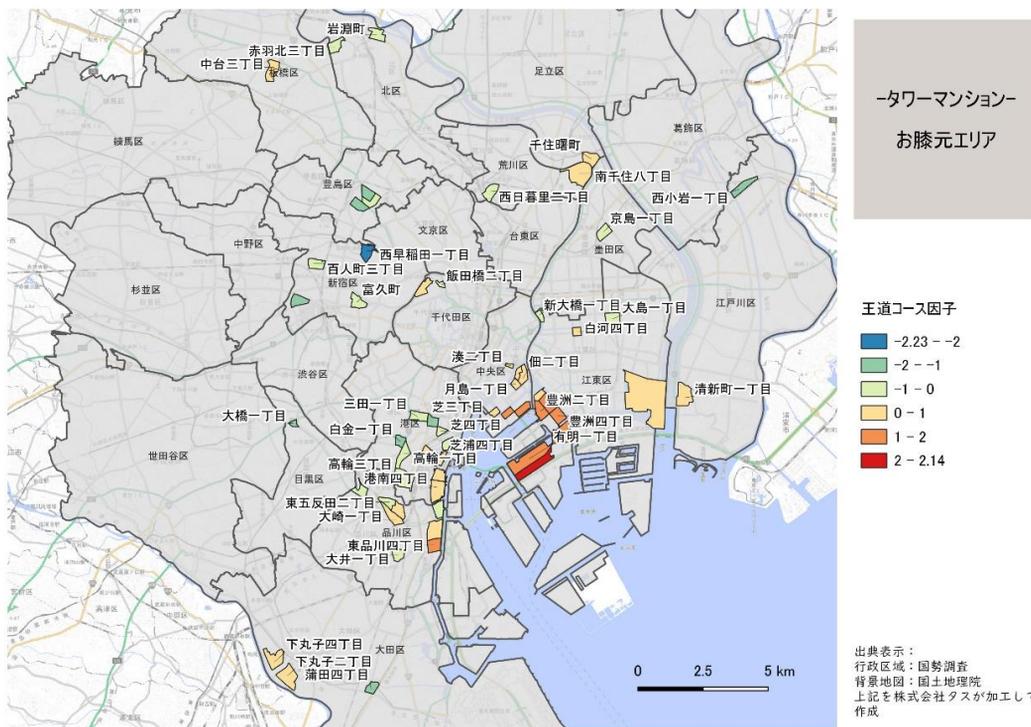


図10 王道コース因子 因子得点分布

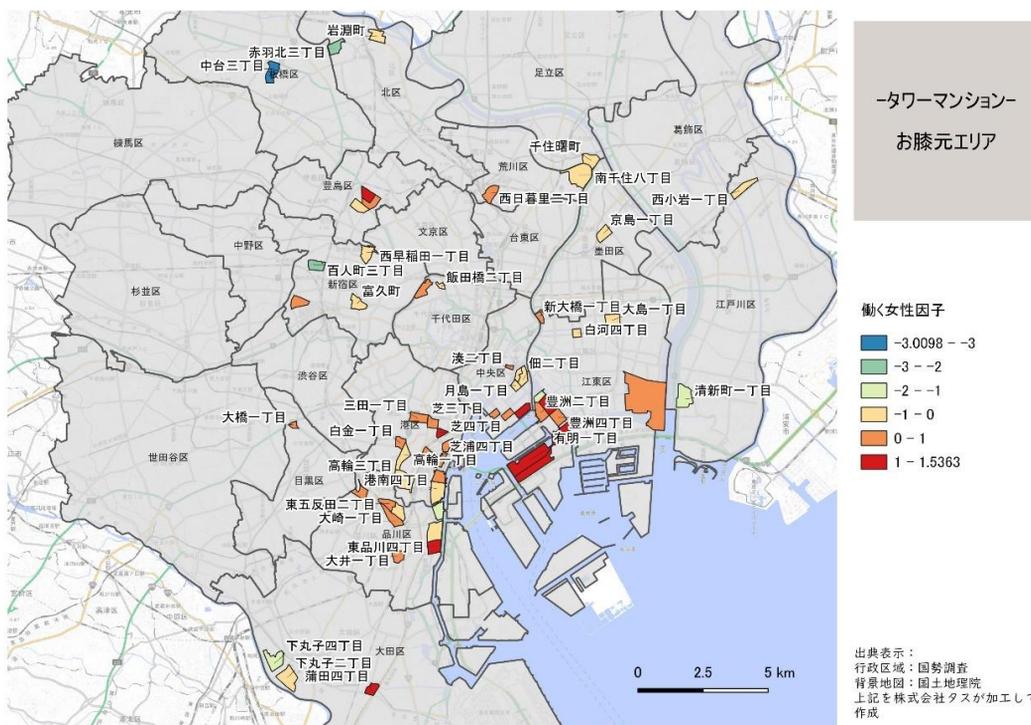


図11 働く女性因子 因子得点分布

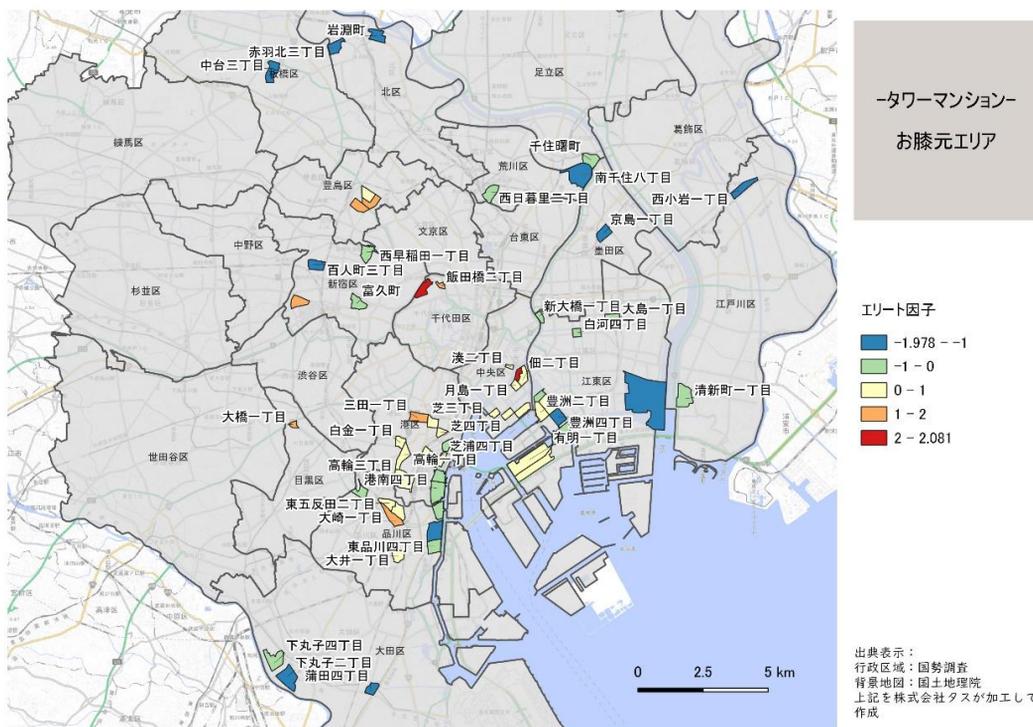


図12 エリート因子 因子得点分布

Cluster Dendrogram

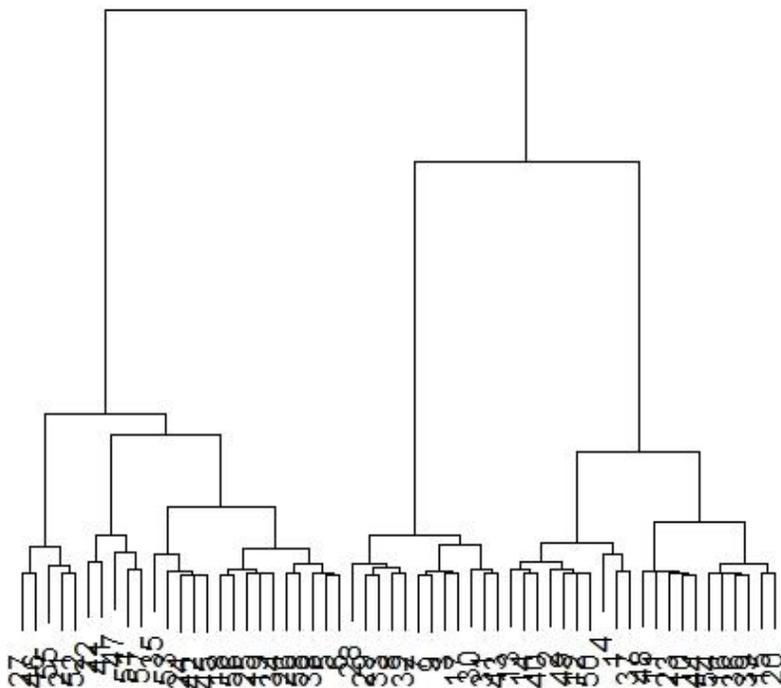


図13 階層的クラスタリング結果

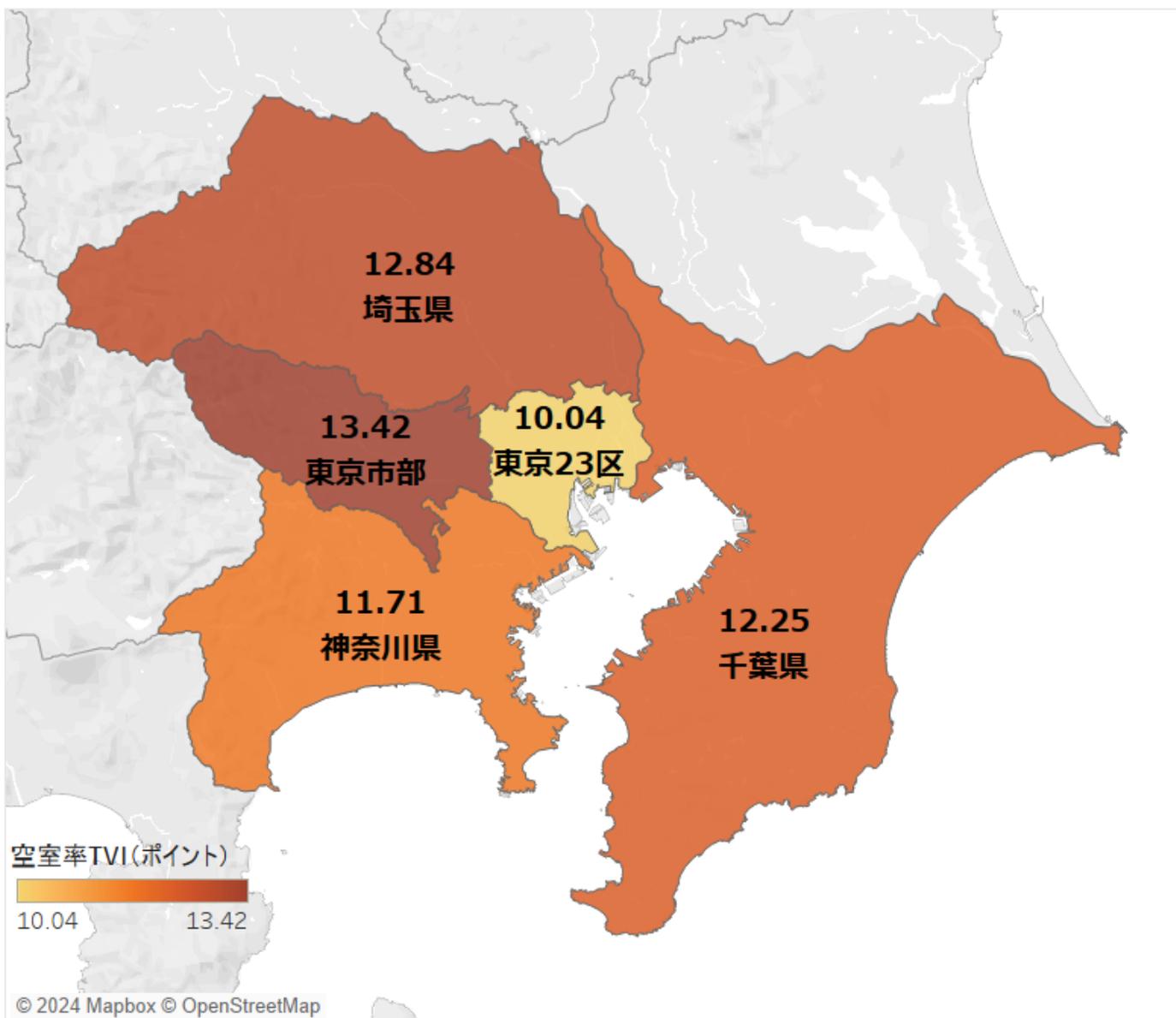
◆おわりに

今回は、心理学的な分析手法を用いて、タワーマンションのある地域の住民の特徴を考察しました。不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、統計分析手法を駆使したさまざまなデータの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：総階数20階以上のマンションを、タワーマンションと定義した。

| | 東京都 | | | 神奈川 | 埼玉 | 千葉 |
|--------------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 23区 | 市部 | 全域 | | | |
| 空室率TVI(ポイント) | 10.04 | 13.42 | 10.39 | 11.71 | 12.84 | 12.25 |
| 募集期間(ヵ月) | 4.37 | 4.51 | 4.39 | 4.35 | 4.04 | 4.26 |
| 中途解約確率(%) | 42.73 | 44.52 | 43.02 | 46.86 | 44.39 | 44.96 |
| 更新確率(%) | 37.68 | 37.44 | 37.62 | 36.72 | 38.01 | 37.35 |

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

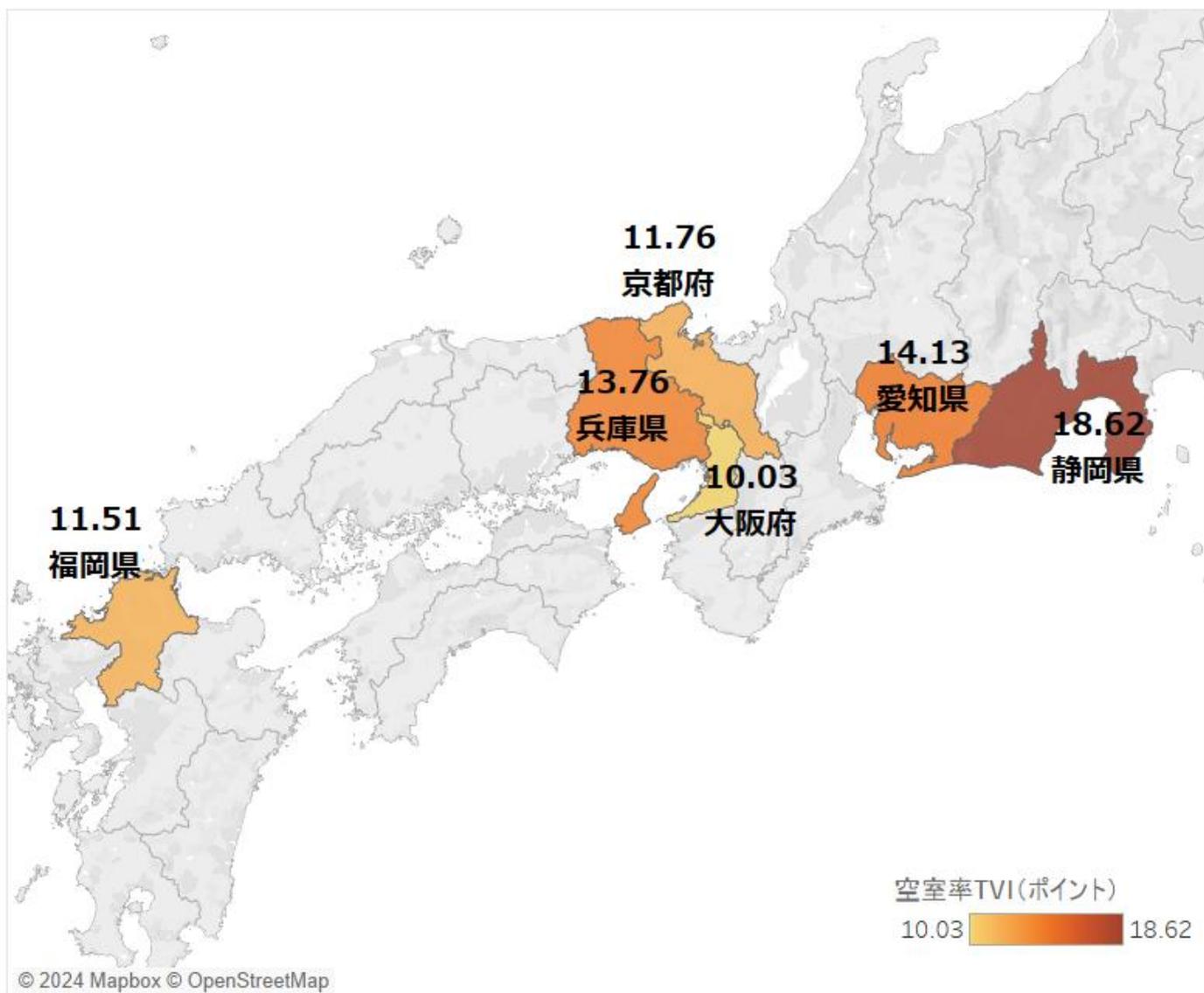
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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) | 10.03 | 11.76 | 13.76 | 14.13 | 18.62 | 11.51 |
| 募集期間(ヵ月) | 5.21 | 3.65 | 5.01 | 5.54 | 6.11 | 4.88 |
| 中途解約確率(%) | 50.60 | 45.95 | 52.38 | 45.34 | 38.16 | 49.27 |
| 更新確率(%) | 36.23 | 40.08 | 34.02 | 40.37 | 47.71 | 37.10 |

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)

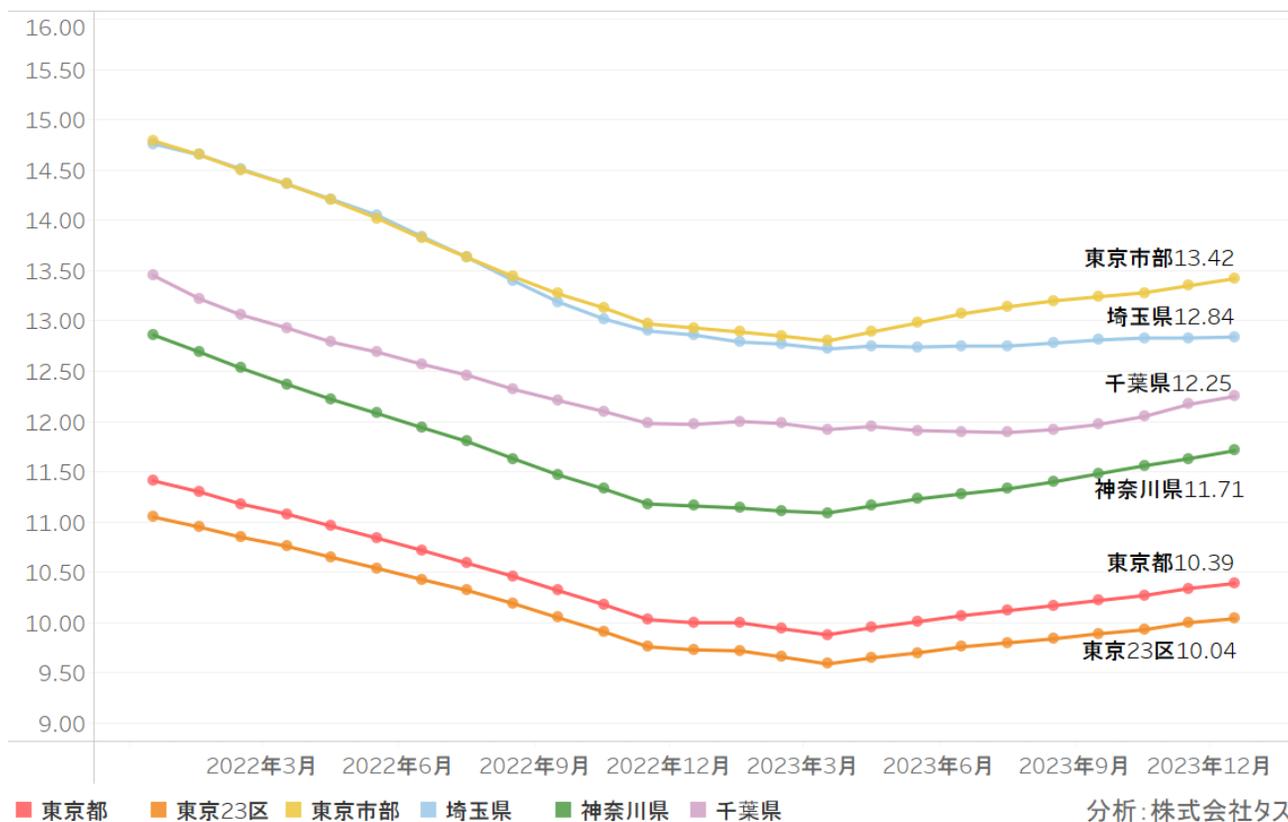
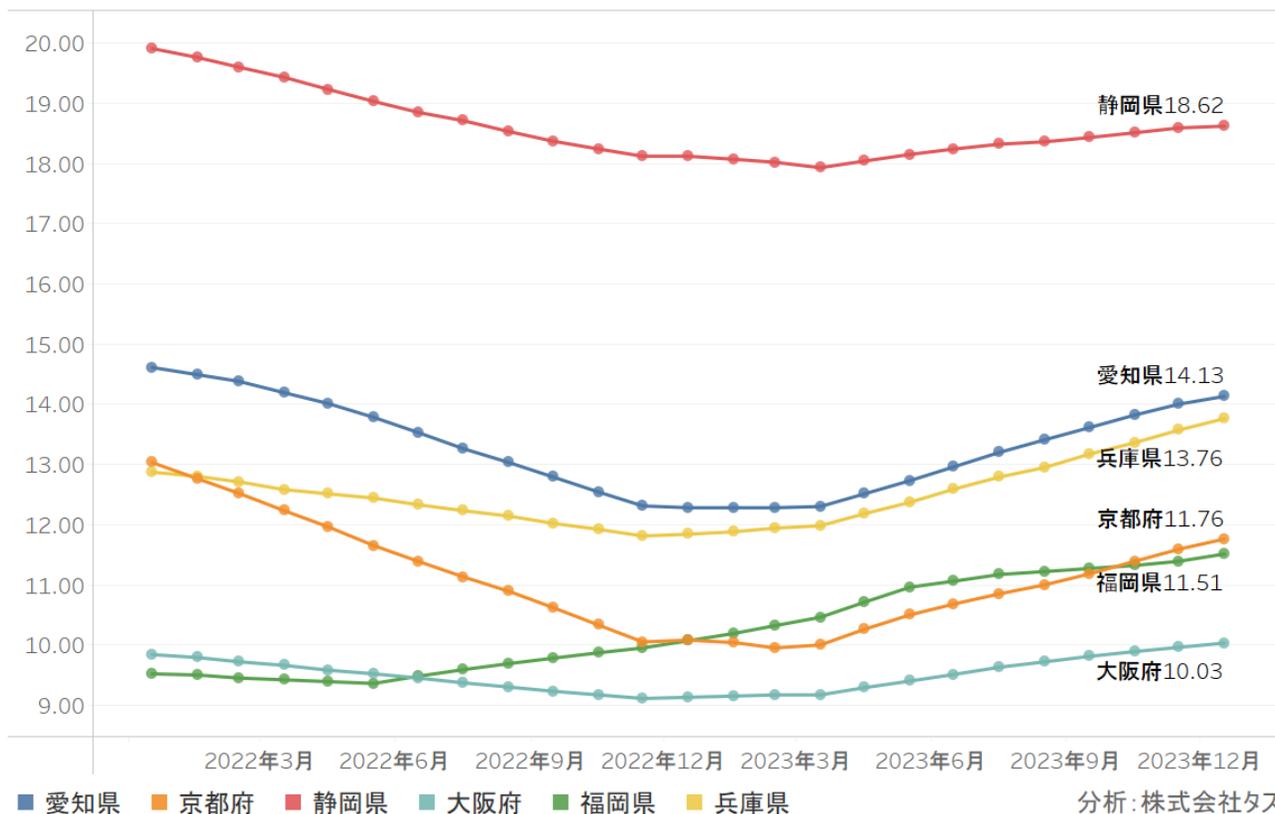


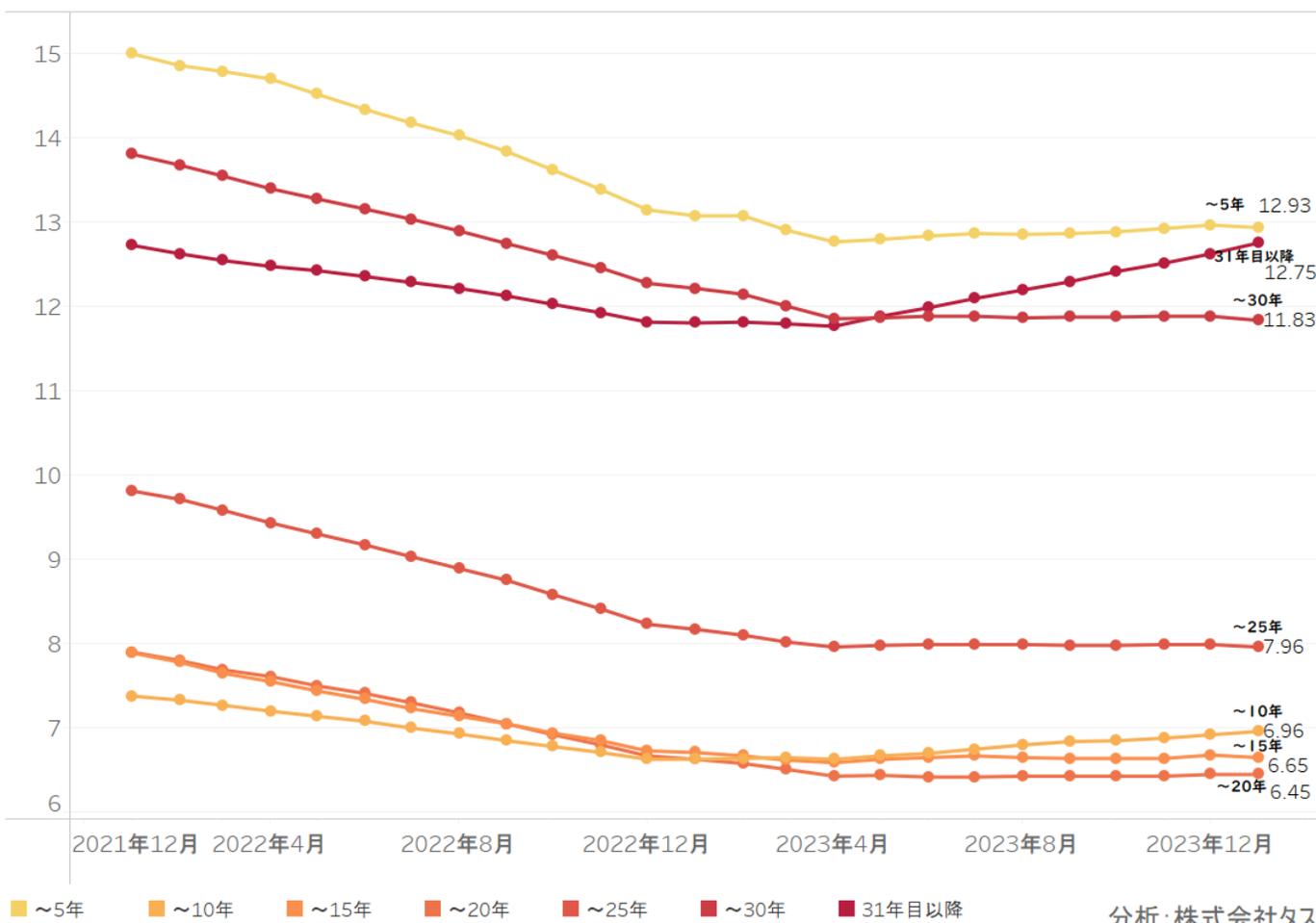
図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



| | 全域 | 東京都 23区 | 市部 | 埼玉 | 神奈川 | 千葉 |
|--------|--------|------------|--------|--------|--------|--------|
| ～5年 | 12.72% | 12.93% | 15.30% | 18.23% | 15.66% | 16.98% |
| ～10年 | 7.07% | 6.96% | 9.95% | 10.57% | 10.55% | 9.90% |
| ～15年 | 6.96% | 6.65% | 10.97% | 11.64% | 9.93% | 10.40% |
| ～20年 | 6.85% | 6.45% | 11.14% | 12.90% | 9.68% | 10.83% |
| ～25年 | 8.38% | 7.96% | 11.00% | 11.30% | 9.25% | 9.13% |
| ～30年 | 12.37% | 11.83% | 13.38% | 11.52% | 11.52% | 12.40% |
| 31年目以降 | 13.13% | 12.75% | 15.02% | 12.76% | 12.33% | 12.88% |

最新時点(2024年1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

図4-2 築年別空室率TVI推移 (東京市部)

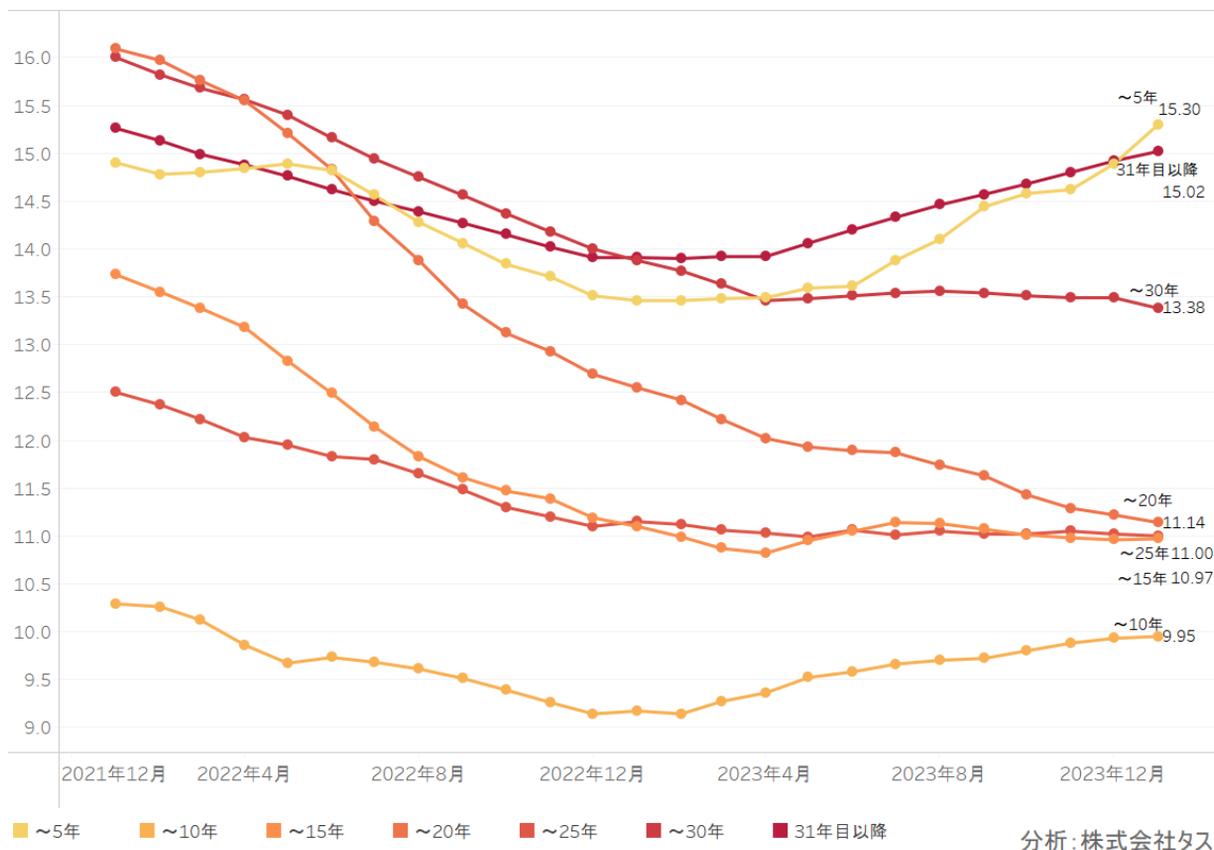


図4-3 築年別空室率TVI推移 (神奈川県)

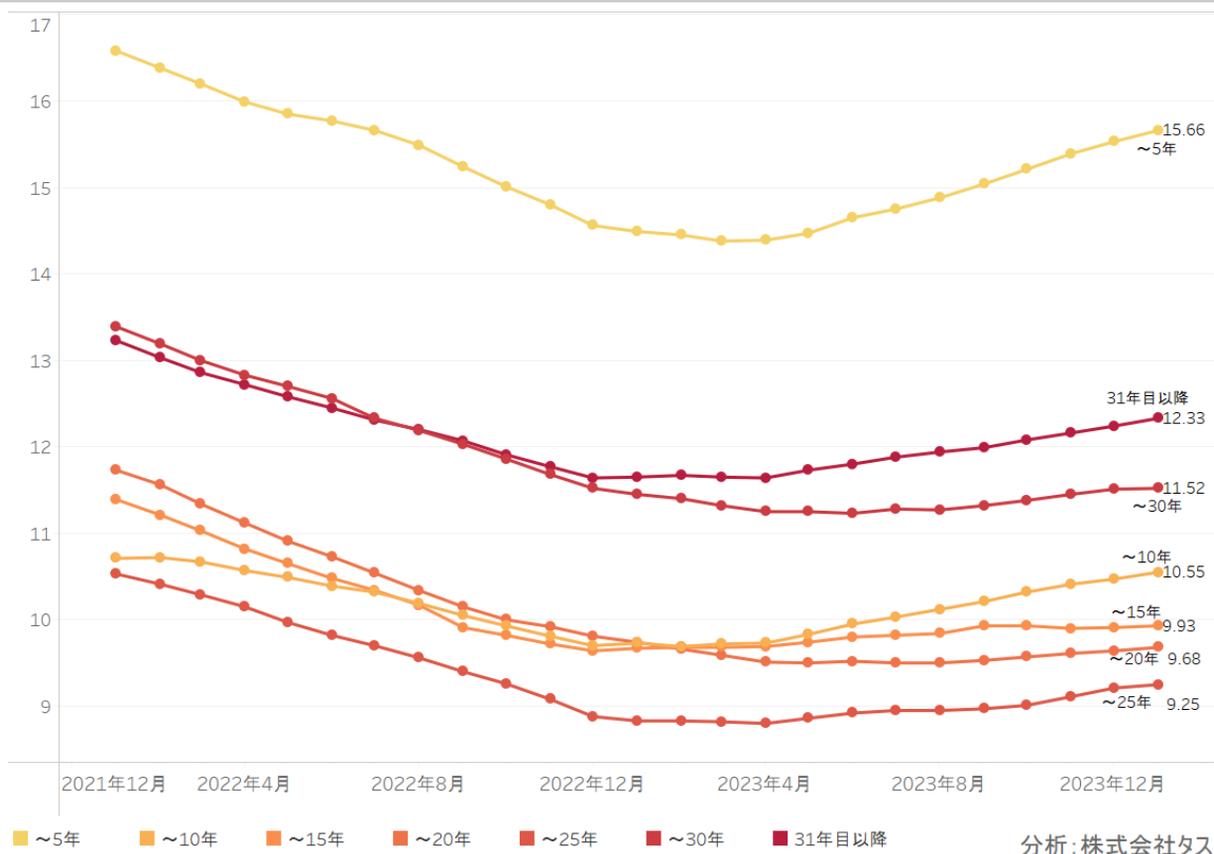


図4-4 築年別空室率TVI推移 (千葉県)

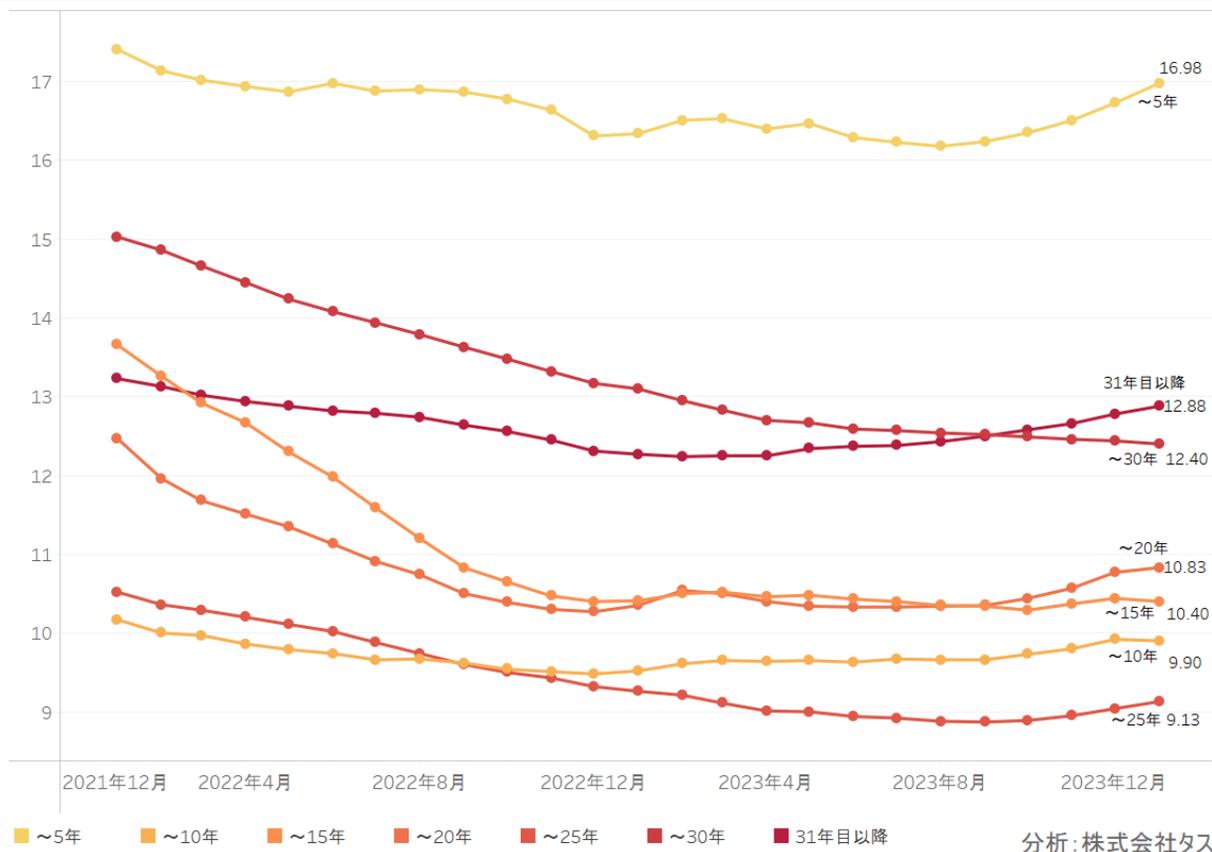
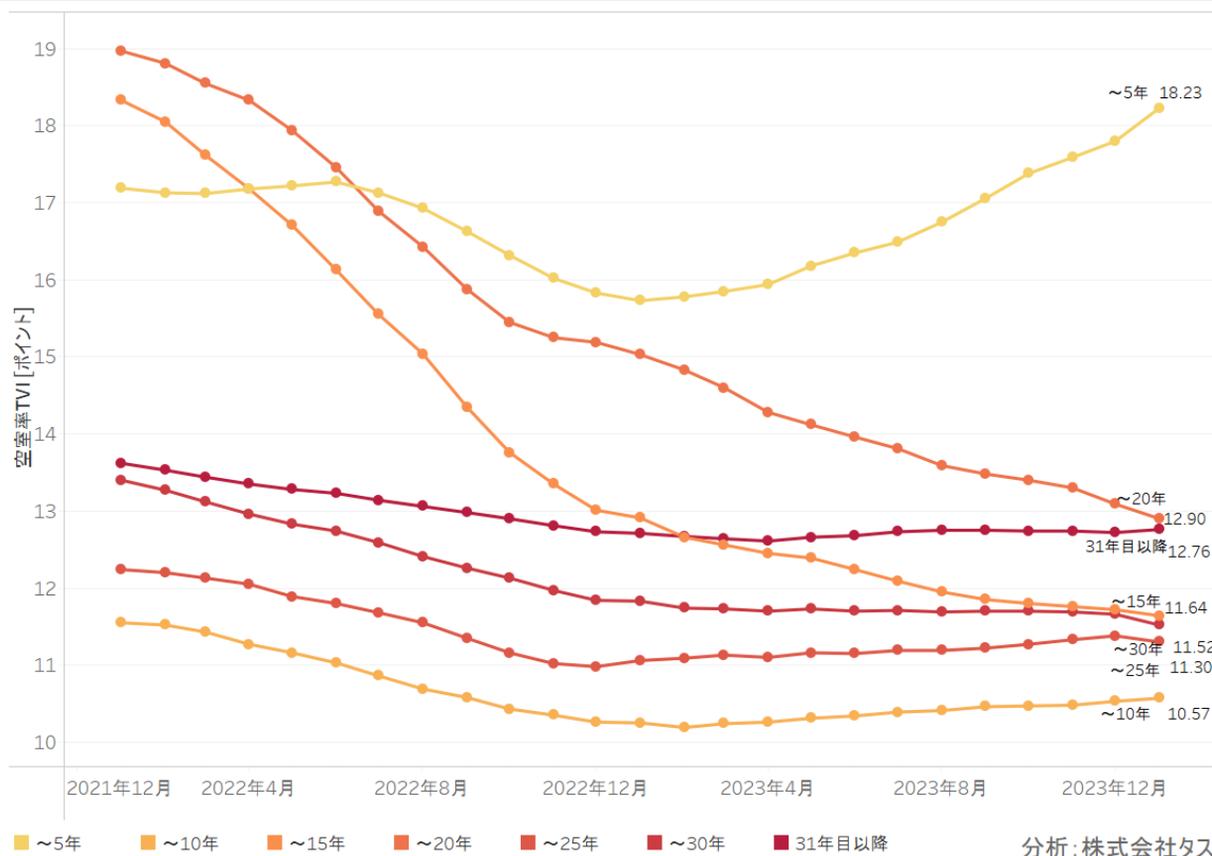


図4-5 築年別空室率TVI推移 (埼玉県)



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2月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年2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。