



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2024年8月 (August 2024)

1. 賃料単価の安い駅ランキング～大阪環状線編～
2. 2024年5月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県

JR大阪駅の地下の新ホームと西口改札、うめきた口改札からなる「うめきたエリア」が3月18日に新規開業しました。世界初のフルスクリーンホームドアや顔認証改札、AI移動支援など最新の試みが入り入れられており、このエリアは「イノベーションの実験場」とも呼ばれ、非常に興味深いエリアとなっています。

そこで今回は大阪環状線で賃料単価の安い駅をランキング形式で発表していきたいと思います。

順位	駅名	賃料単価 (円/m <sup>2</sup> )
1	桃谷	2144
2	弁天町	2328
3	天満	2333
4	天王寺	2350.5
5	玉造	2396
6	森ノ宮	2451
7	京橋	2475
8	今宮	2513
9	大阪城公園	2520.5
10	大正	2529
11	新今宮	2550.5
12	芦原橋	2553
13	桜ノ宮	2588.5
14	鶴橋	2608.5
15	野田	2611
16	大阪	2657
17	寺田町	2669
18	福島	2725
19	西九条	2745.5



前頁図、上図は賃貸募集データを用いて、大阪環状線の賃料単価を算出したものです。

この図から賃料単価の安い物件は、一定のエリアに集中している様子はなく各方面に分散されていることが分かります。

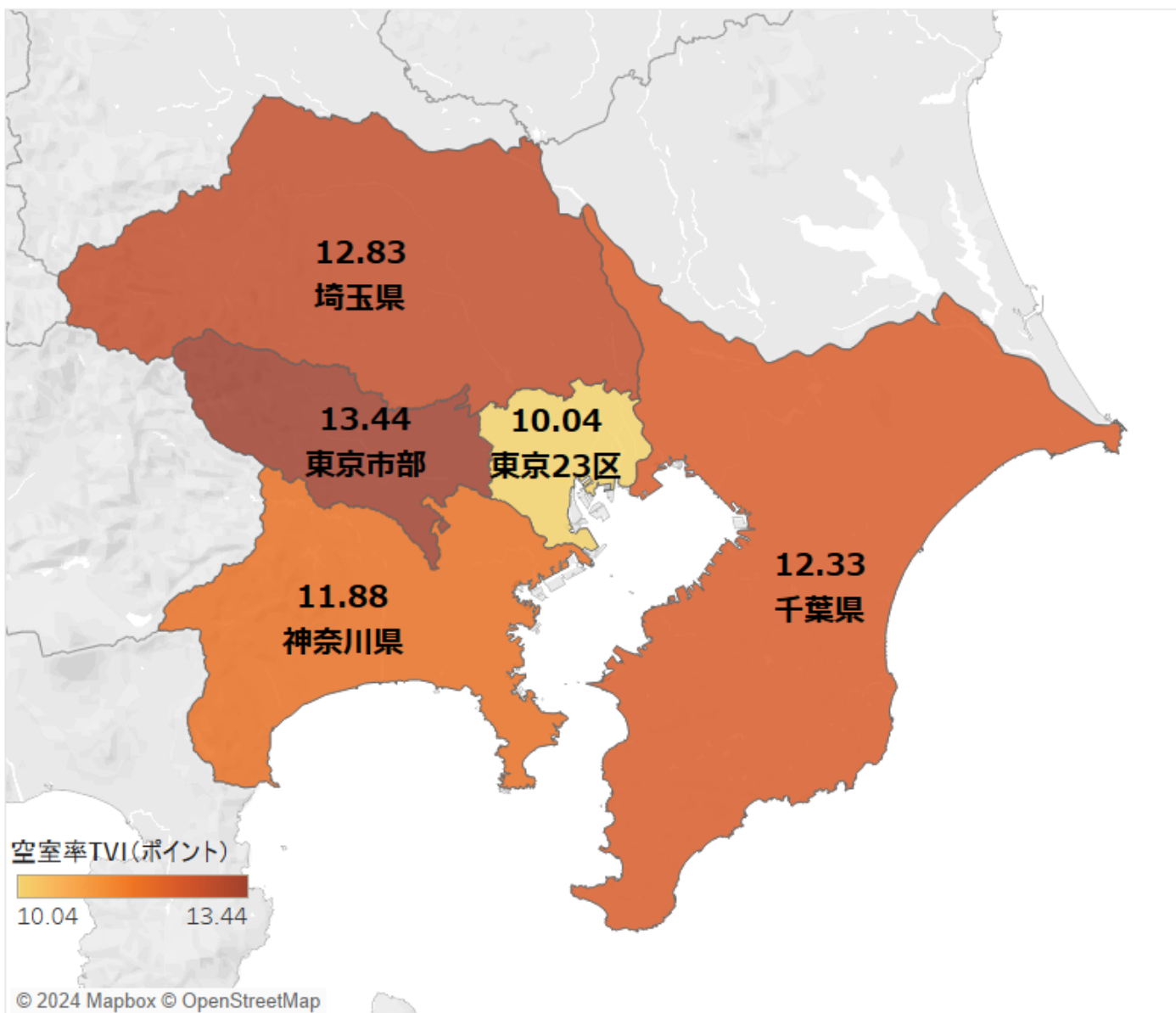
今回のうめきたエリアの新規開業のみならず、2025年には大阪万博が開催されるなど今後の発展が期待される大阪エリア。ますます賃貸住宅市場の動向に注目が集まりそうです。

※使用データ期間：2023年1月

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)	10.04	13.44	10.42	11.88	12.83	12.33
募集期間(ヵ月)	4.94	5.31	5.00	5.03	4.79	4.67
中途解約確率(%)	35.63	37.68	35.94	39.00	37.96	36.84
更新確率(%)	45.79	45.41	45.73	45.19	45.77	45.54

## 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

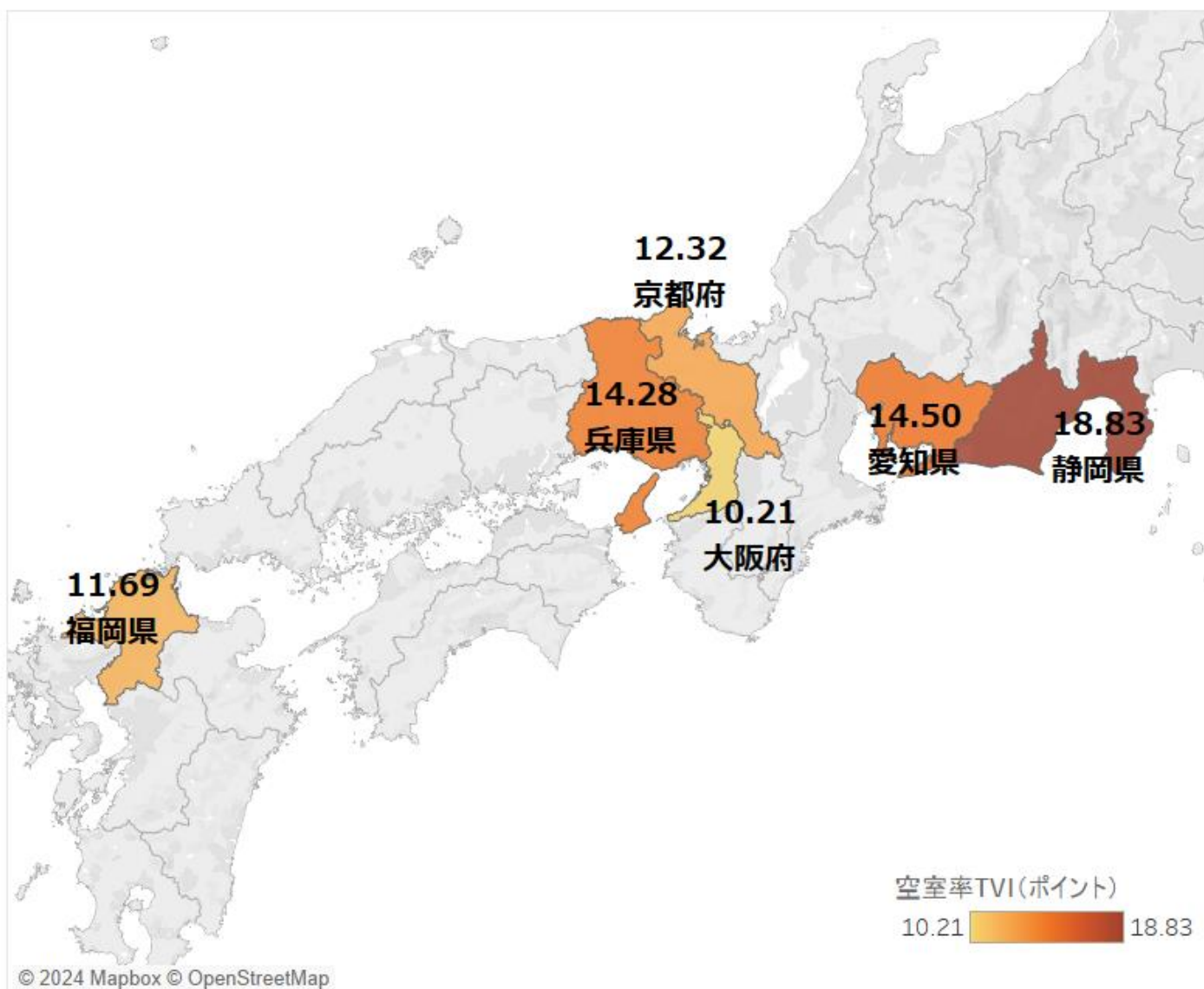
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	10.21	12.32	14.28	14.50	18.83	11.69
募集期間(ヵ月)	5.76	4.97	6.01	7.32	7.90	6.07
中途解約確率(%)	42.47	39.54	45.34	37.91	34.14	39.38
更新確率(%)	43.27	48.83	42.23	49.71	53.24	46.71

## 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)

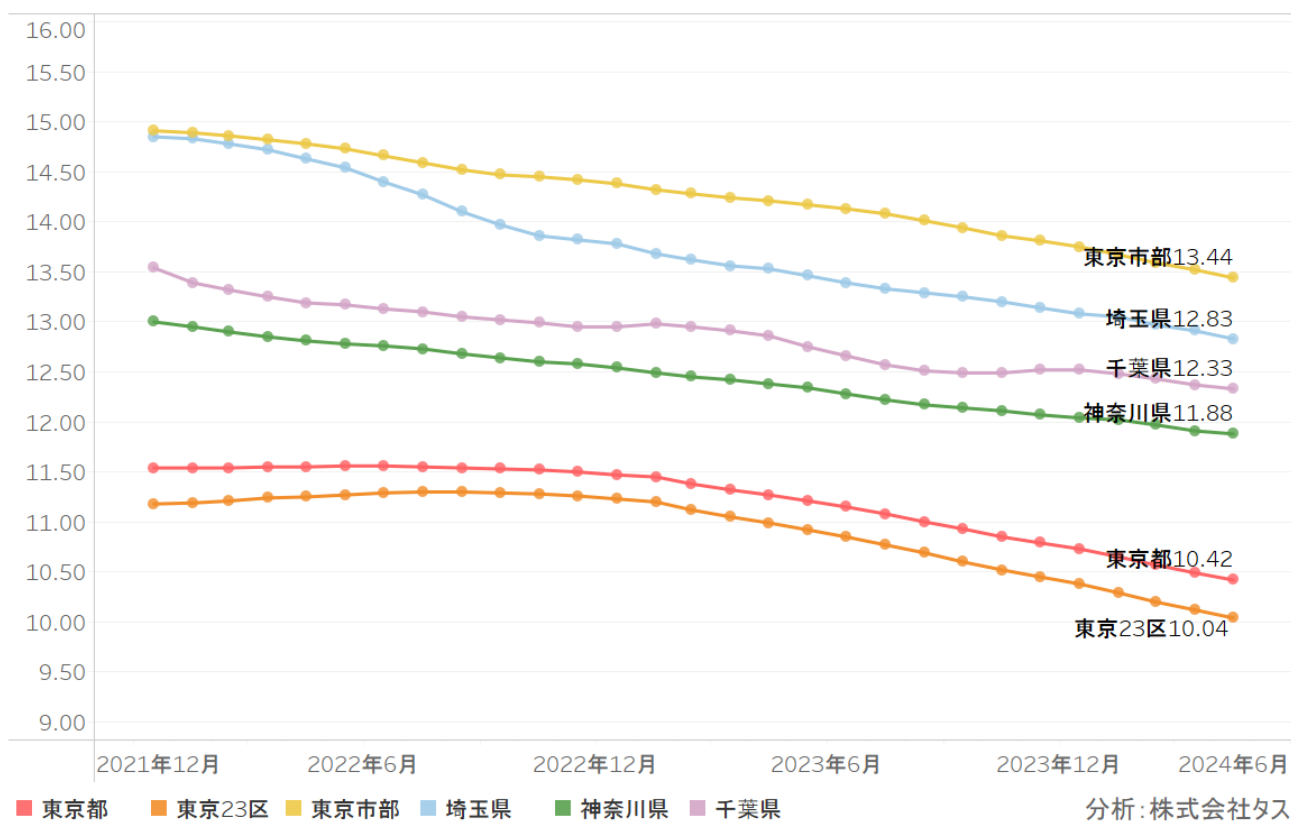
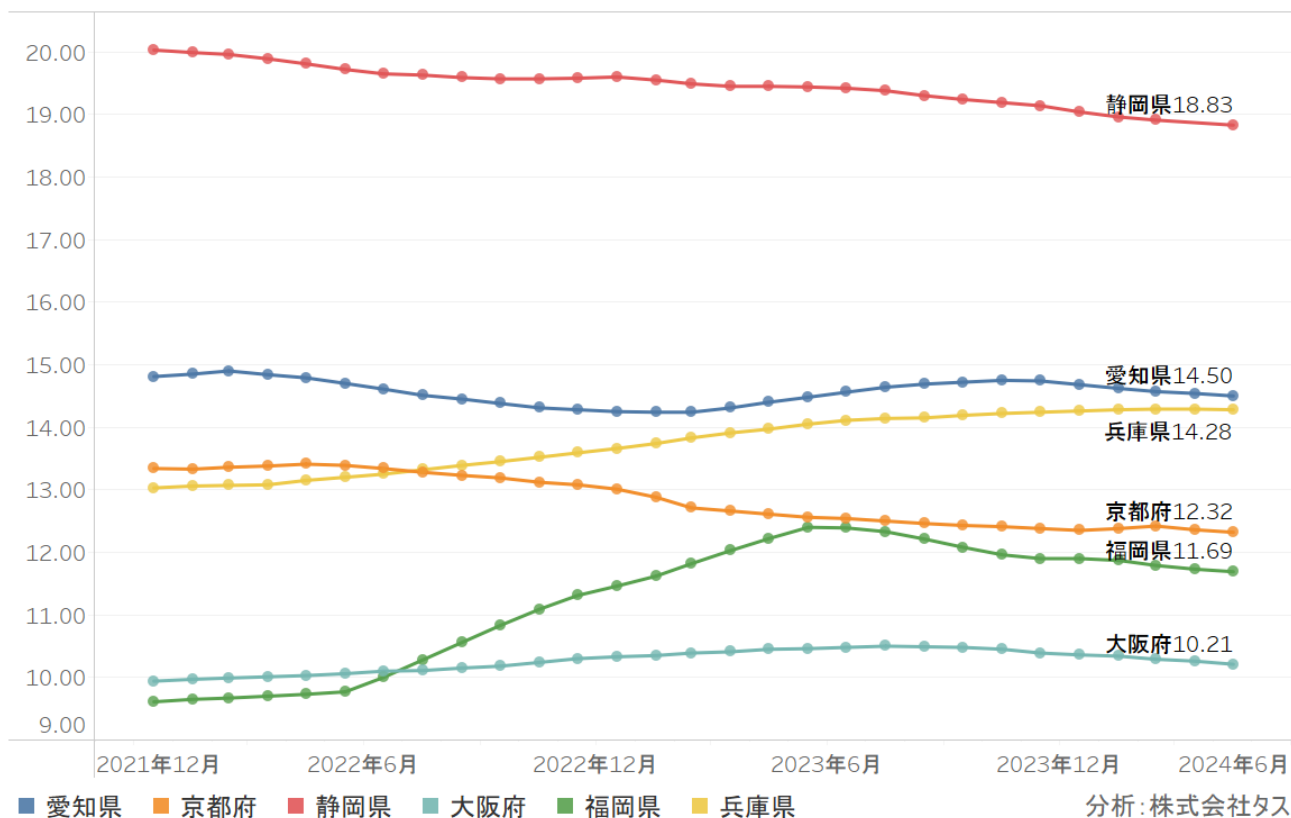


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	愛知	京都	静岡	大阪	福岡	兵庫
ワンルーム	11.71%	9.90%	16.28%	8.22%	9.92%	11.47%
1K	15.77%	12.69%	18.85%	9.80%	10.19%	13.91%
1DK	9.92%	8.24%	15.42%	7.39%	8.11%	9.99%
1LDK	12.29%	9.88%	18.28%	9.24%	10.03%	13.28%
2K	11.60%	12.22%	19.87%	9.20%	6.99%	14.02%
2DK	12.37%	10.54%	20.65%	8.72%	13.17%	13.55%
2LDK	10.47%	8.02%	16.41%	7.44%	10.47%	11.72%
3DK	11.17%	8.48%	17.16%	8.82%	12.21%	12.74%
3LDK	6.78%	5.47%	10.67%	4.86%	5.94%	6.38%

最新時点(2023年8月)

図4-1 間取り別空室率TVI推移(大阪府)

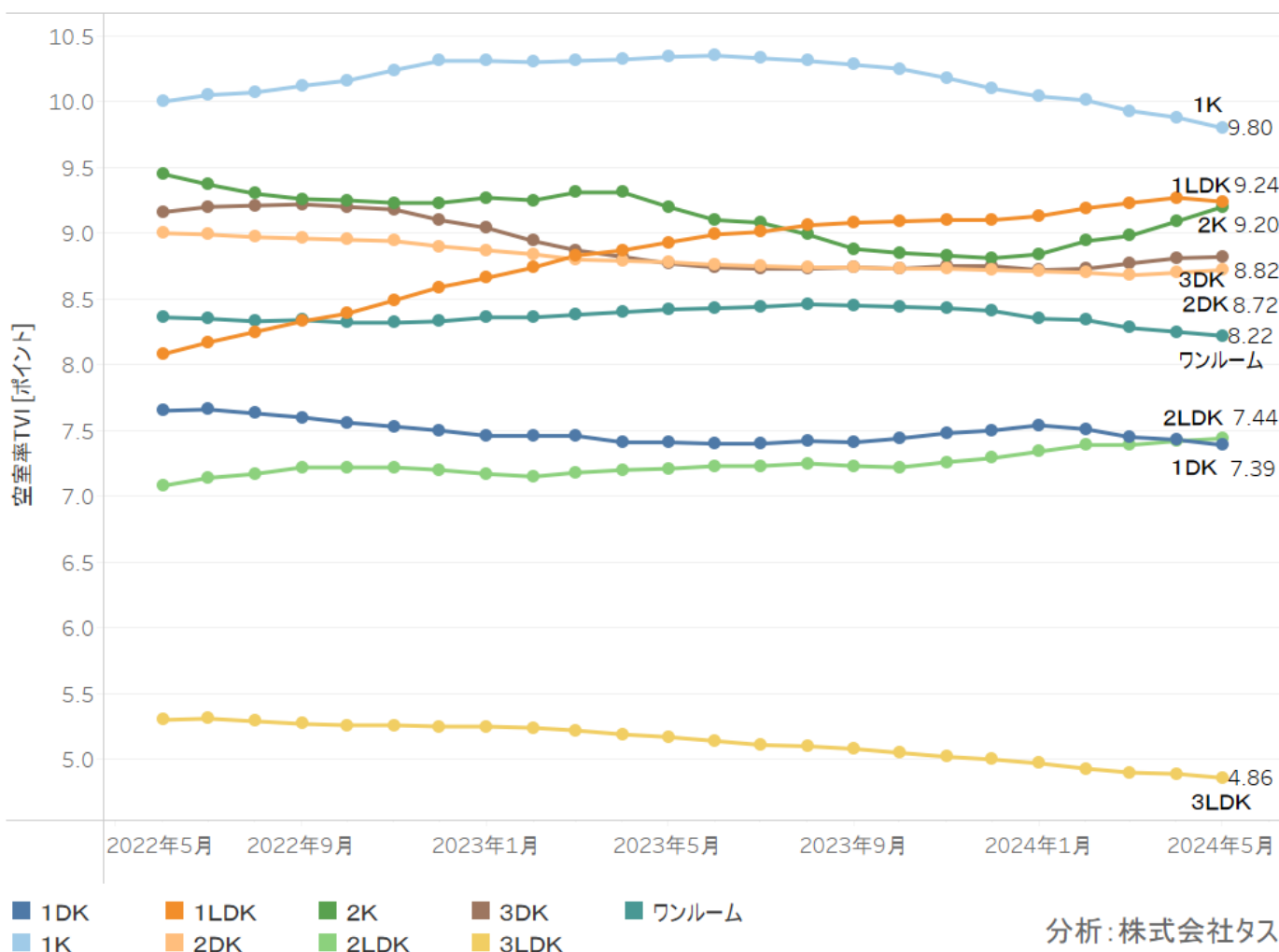


図4-2 間取り別空室率TVI推移 (京都府)

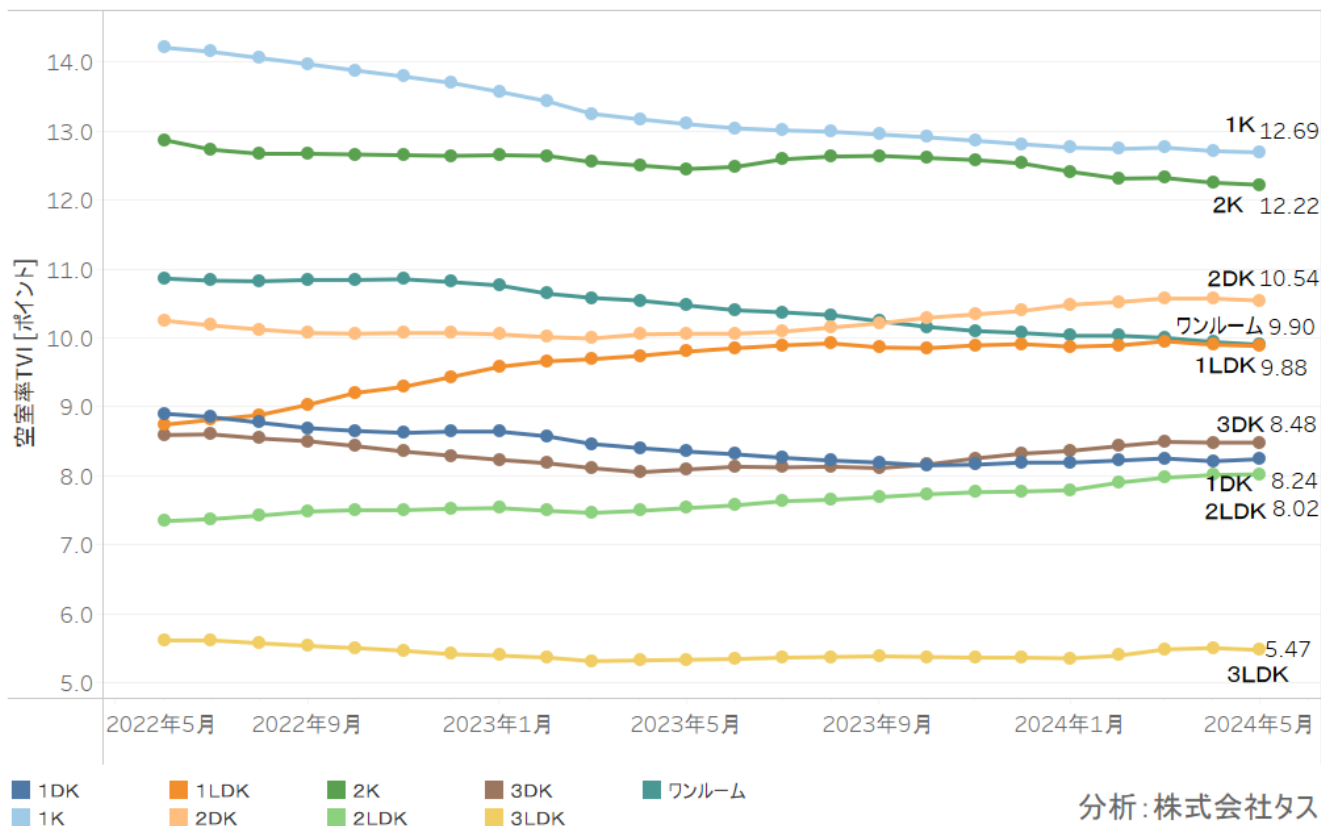


図4-3 間取り別空室率TVI推移 (兵庫県)

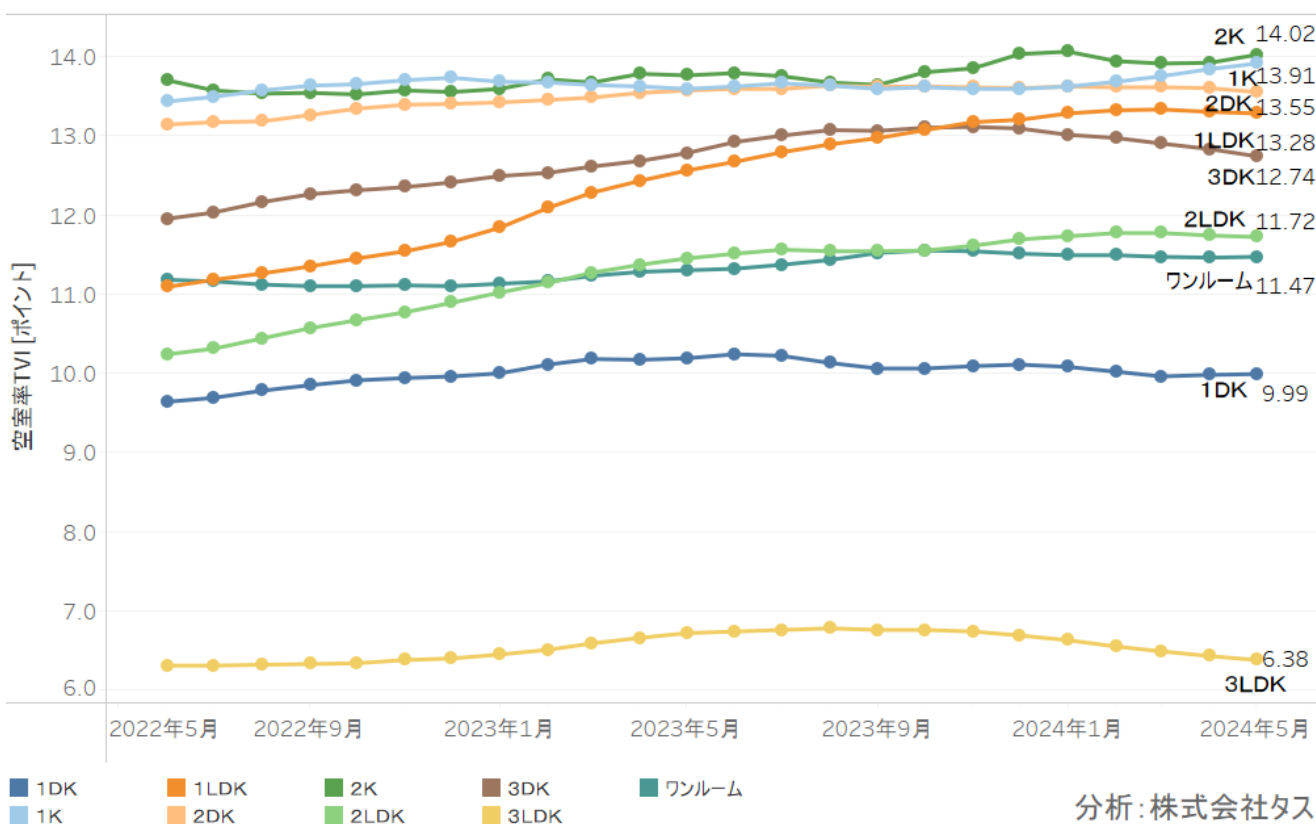




図4-4 間取り別空室率TVI推移（愛知県）

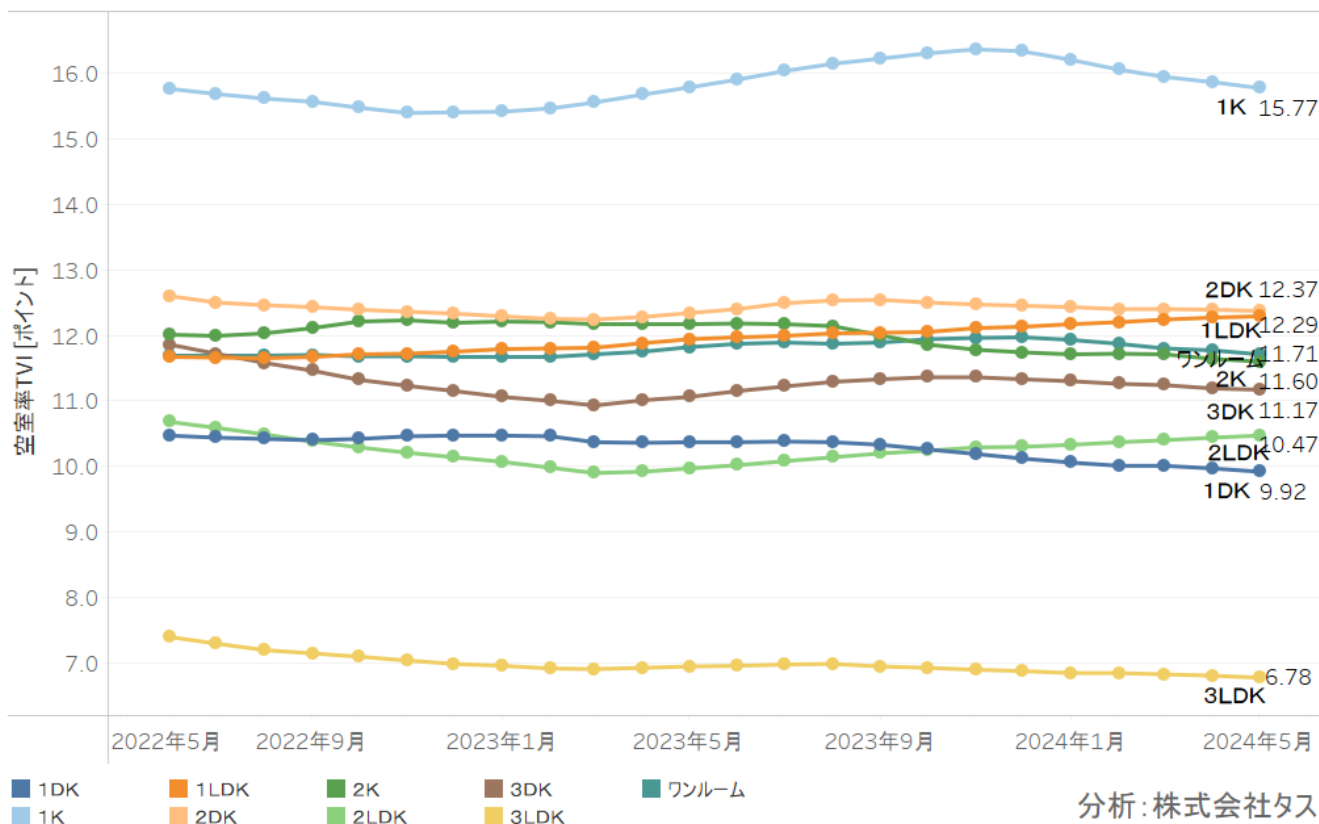


図4-5 間取り別空室率TVI推移（静岡県）

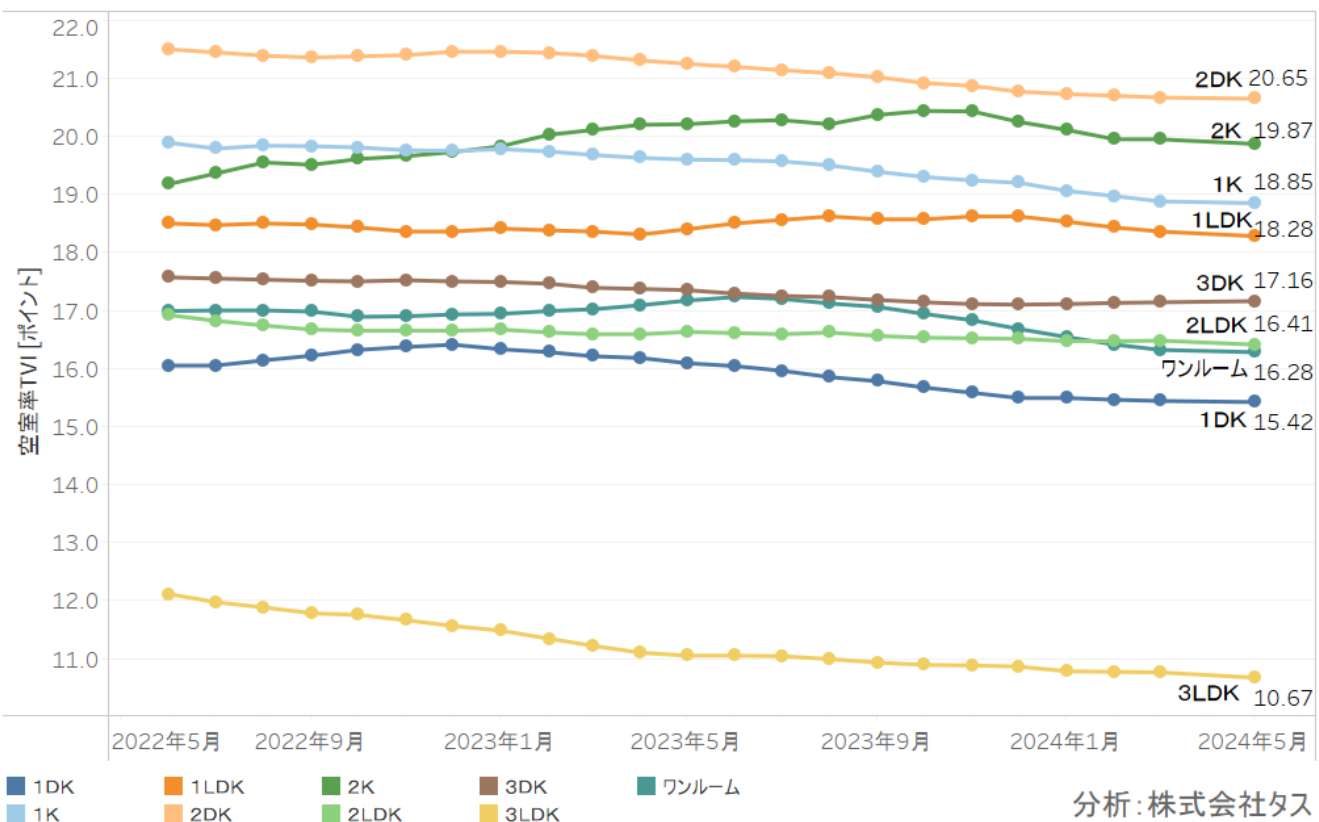
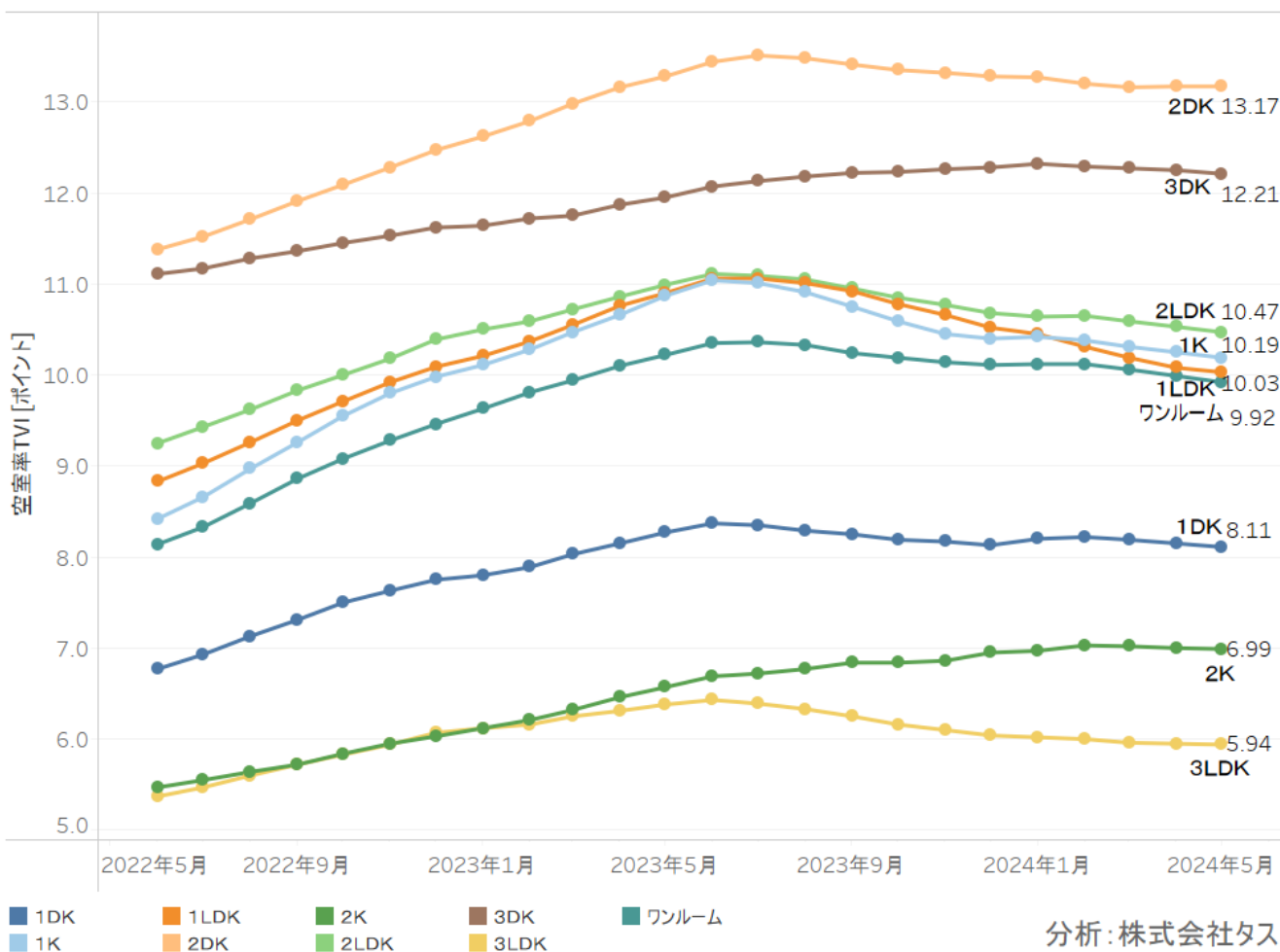


図4-6 間取り別空室率TVI推移 (福岡県)



## 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6月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 2024年第2四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

## 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。