



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年2月 (February 2025)

1. 延伸の効果を見てみよう～相鉄線の住宅市場～
2. 2024年11月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年11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



■はじめに

2023年3月18日、西谷駅から新横浜駅を経由し、東急東横線・目黒線日吉駅までを結ぶ、相鉄新横浜線・東急新横浜線が開業しました。

この新路線によって、神奈川県央部および横浜市西側と東京都心部が直結し、広域鉄道ネットワークの形成と機能の高度化がなされ、移動時間の短縮や乗換回数の減少など、より快適に目的地に行くことを可能としています。

新路線の開業は不動産市場にも影響を及ぼします。新路線が計画されると不動産投資を検討されている方は不動産の価値が変化するのではないかと考えるのではないのでしょうか。

そこで今回は延伸によって対象地域の住宅市場がどう変化したのか見ていきたいと思います。
今回は最近延伸があった相鉄線、その中でも特に都心方面へのアクセスが改善された西谷駅より西側の駅を対象に見ていきます。

■賃料単価

まず、相鉄線沿線の賃料について、賃料単価の平均値を見てみます。（図1）

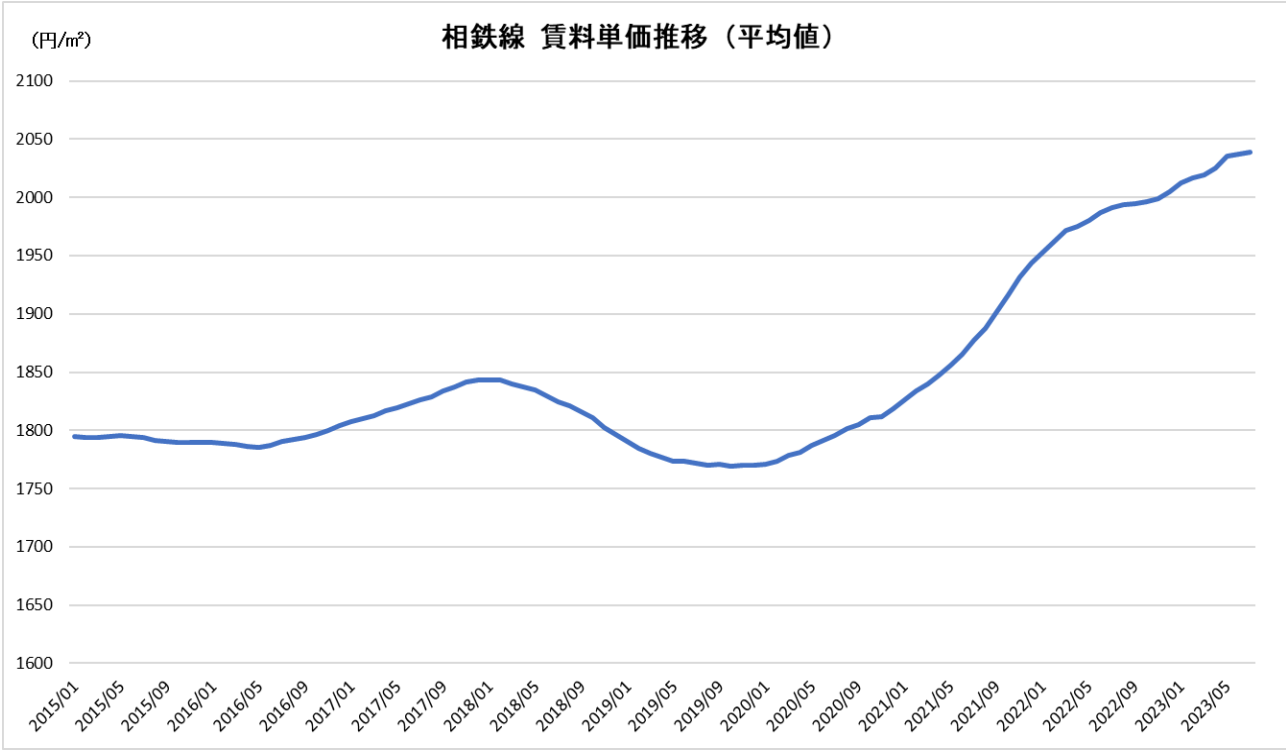


図 1 相鉄線 賃料単価推移（平均値）

グラフを見てみると、2020年初め頃より相鉄線とJRが延伸したこともあり賃料単価が増加傾向となっていますが、東横線との延伸が発表された2022年1月ごろからも傾きは緩やかにはなっていますがさらに上昇していることが分かります。

つまり、賃貸住宅市場においては相鉄線の延伸の何らかの正の影響があったことが見られました。

■賃料単価

次に中古マンションの売買価格について見てみましょう。

図2は中古マンションの売買取引データを用いて売買価格を推計し、そこから求めた理論価格単価の平均値を示したものです。

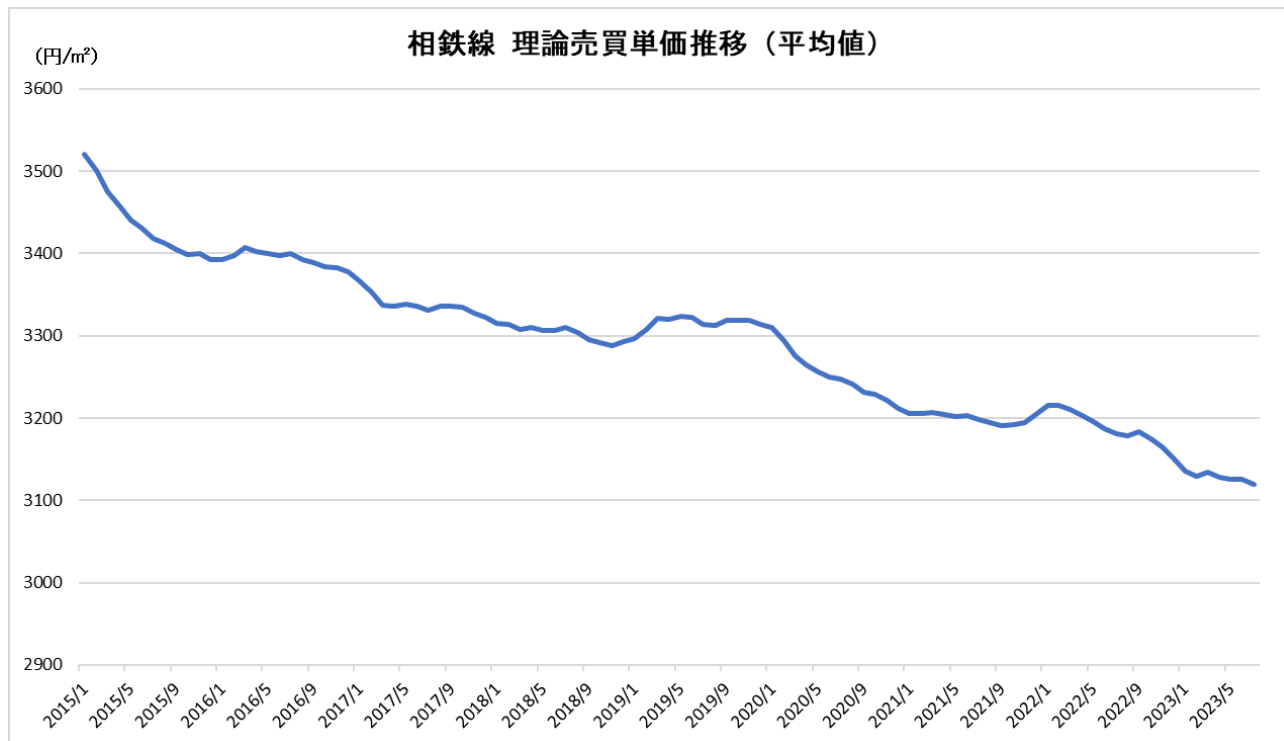


図2 相鉄線 中古マンション理論価格単価推移(平均値)

グラフからも見て分かるように売買価格は先ほどの賃料単価とは逆の動きを見せており、減少傾向を見せています。つまり、売買市場においては相鉄線の延伸によって何らかの負の影響があったことが見られます。

これらのグラフより相鉄線沿線は「賃料は上がり続けているが、売買価格は下落している」というROEの高い沿線になっているということが見て取れるのではないのでしょうか。

■おわりに

今回は相鉄線沿線の賃貸マンションデータ、中古マンション売買取引データを用いて延伸による住宅市場の変化について調査してみました。

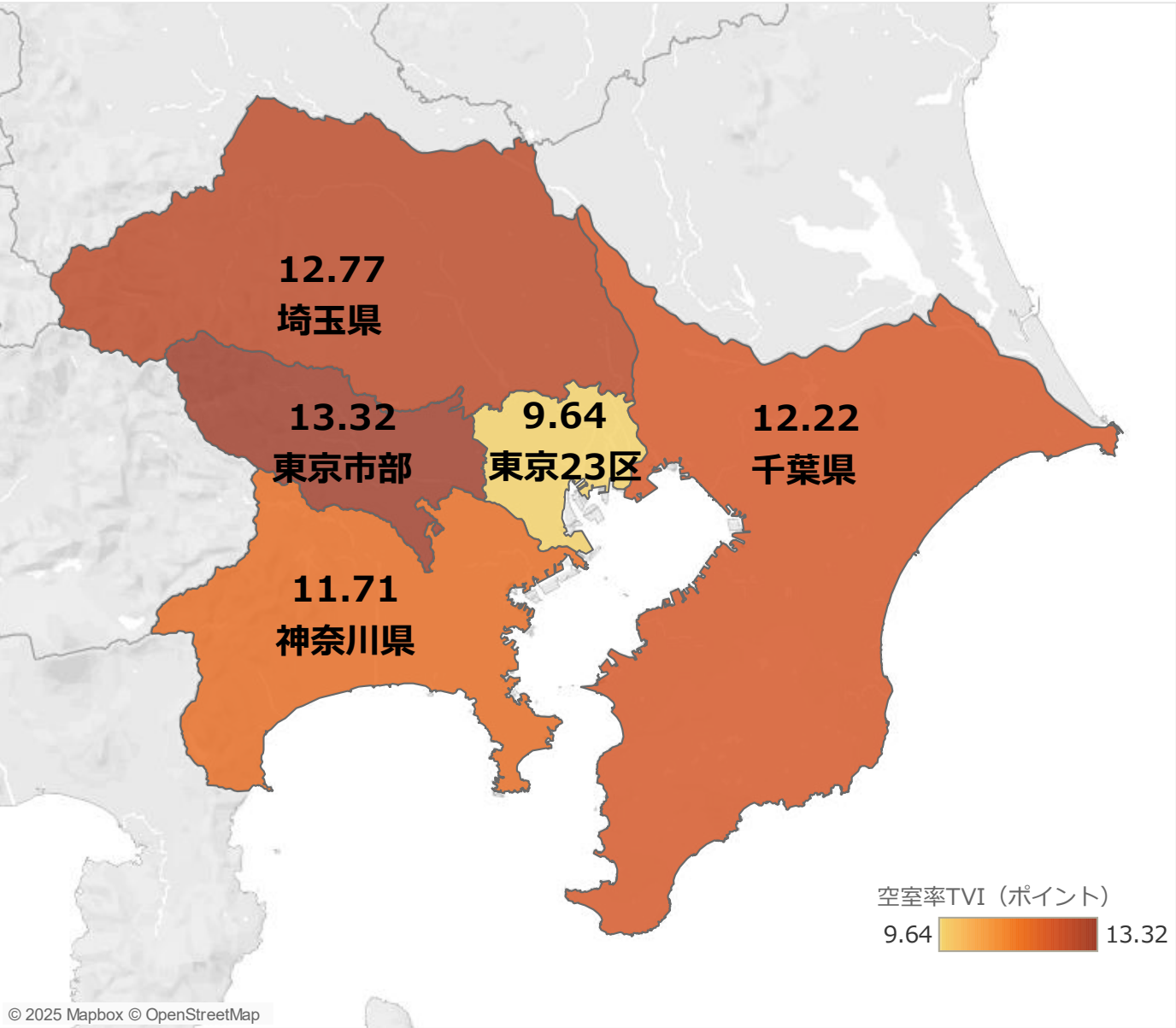
その結果、賃料は上昇したが売買価格は下がっているという興味深い結果を得ることができました。ただ、今回は沿線全体の平均値をとっているため、より延伸の効果を測るにはさらに細かくエリア分けをし、分析する必要があるそうです。

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。

※使用データ期間:2015年1月～2023年7月

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI（ポイント）	9.64	13.32	10.09	11.71	12.77	12.22
募集期間（カ月）	4.61	5.06	4.69	4.87	4.94	4.33
中途解約確率（％）	37.78	38.91	37.93	40.28	39.31	37.18
更新確率（％）	44.23	44.50	44.28	44.21	44.84	45.59

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

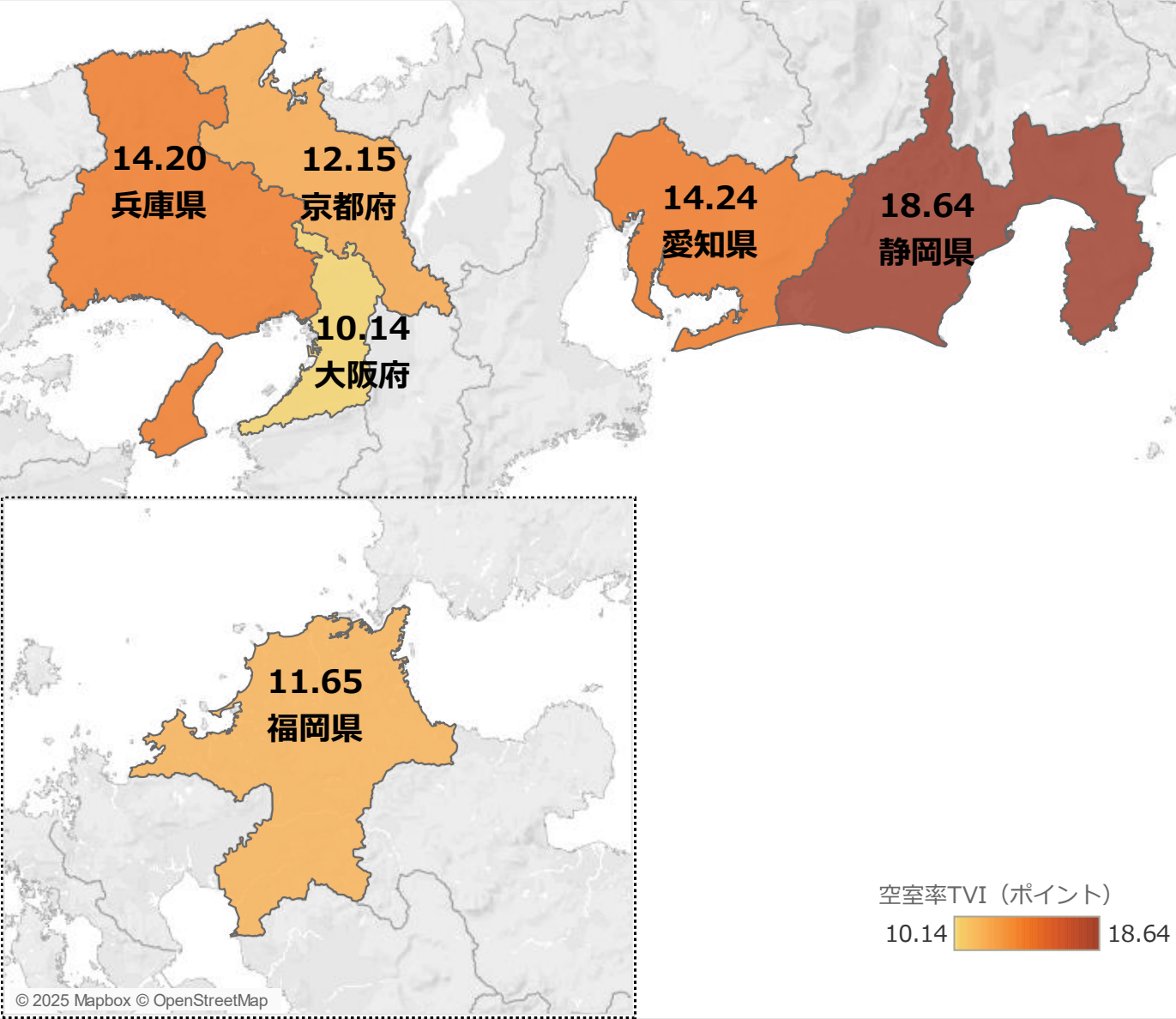
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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）	10.14	12.15	14.20	14.24	18.64	11.65
募集期間（カ月）	6.23	5.26	5.76	7.77	7.90	5.77
中途解約確率（％）	42.24	36.39	45.99	34.17	38.66	44.83
更新確率（％）	44.73	49.48	41.91	52.88	48.97	41.10

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)

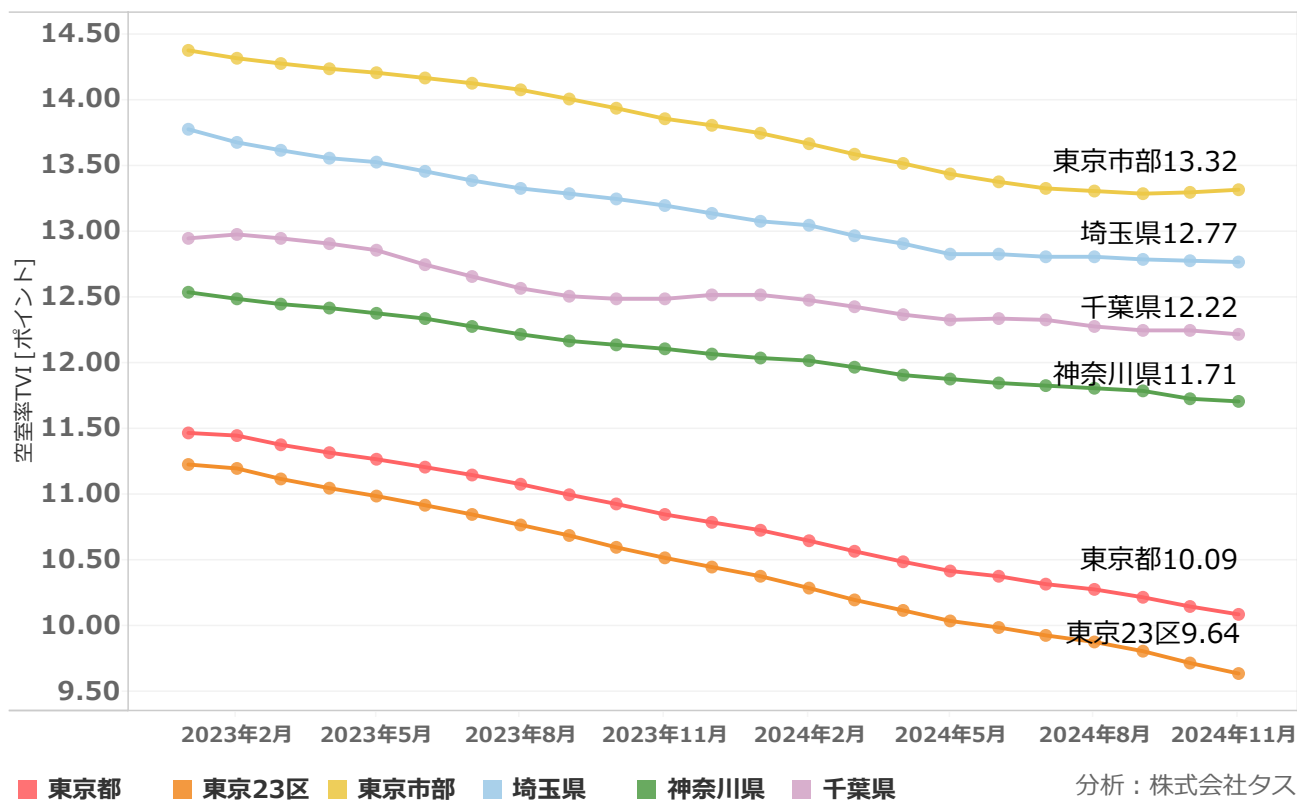
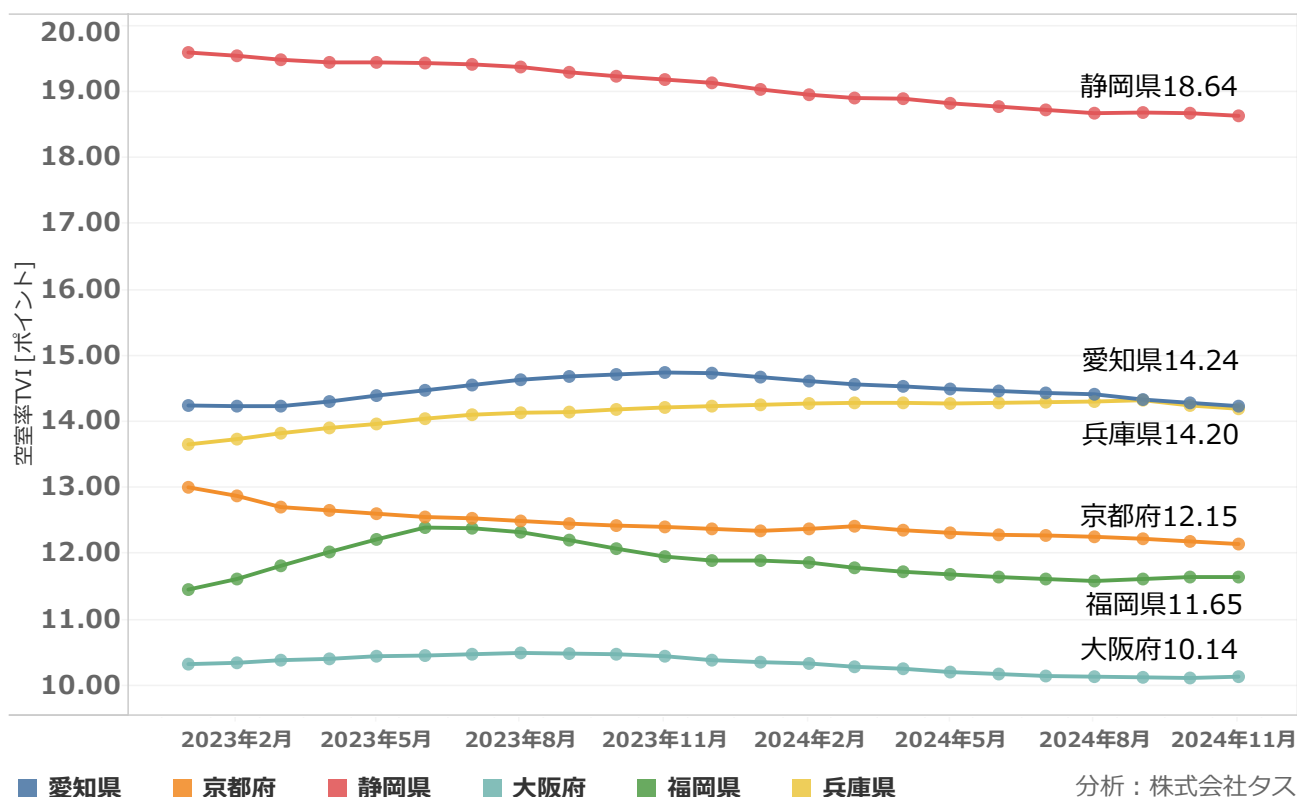


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	愛知	京都	静岡	大阪	福岡	兵庫
ワンルーム	11.54%	9.79%	16.37%	8.10%	9.59%	11.40%
1 K	15.19%	12.49%	18.78%	9.68%	10.26%	14.14%
1 D K	10.40%	8.67%	15.42%	7.29%	7.90%	10.13%
1 L D K	12.32%	9.94%	17.80%	9.12%	9.94%	13.20%
2 K	11.47%	11.61%	18.96%	9.91%	6.89%	13.58%
2 D K	12.32%	10.44%	20.82%	8.76%	13.16%	13.12%
2 L D K	10.54%	8.07%	16.21%	7.45%	10.48%	11.65%
3 D K	10.93%	8.27%	17.17%	8.87%	11.89%	11.90%
3 L D K	6.63%	5.60%	10.31%	4.79%	6.05%	6.23%

最新時点 (2024年11月)

図 4－1 間取り別空室率TVI推移 (大阪府)

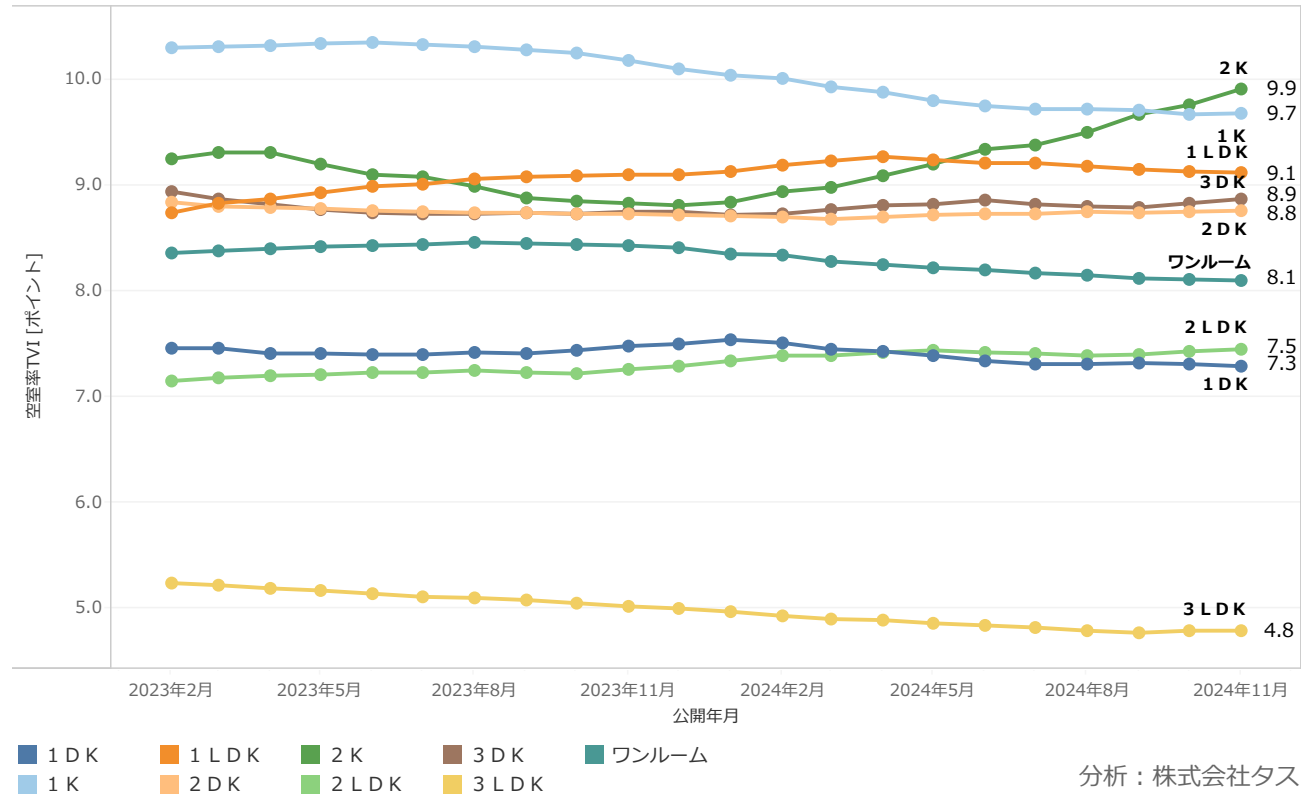


図4-2 間取り別空室率TVI推移（京都府）

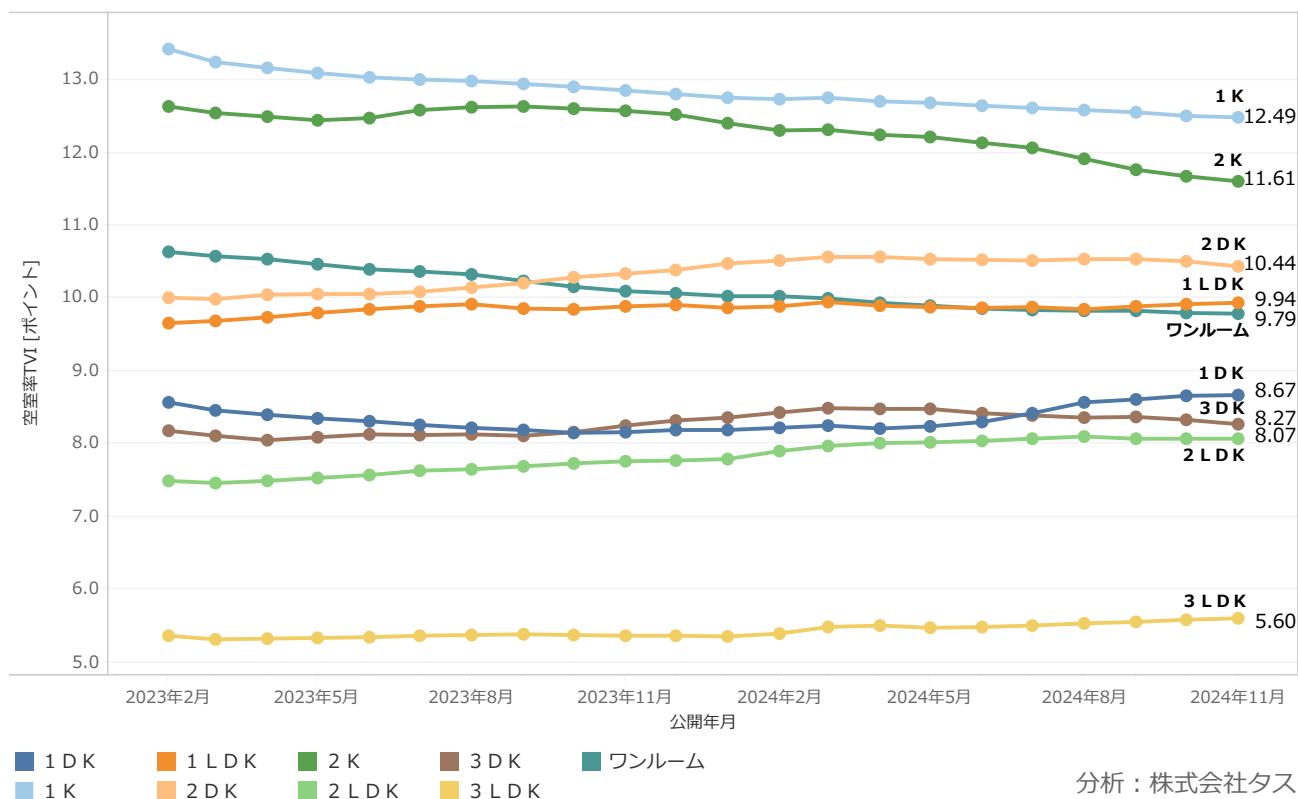


図4-3 間取り別空室率TVI推移（兵庫県）

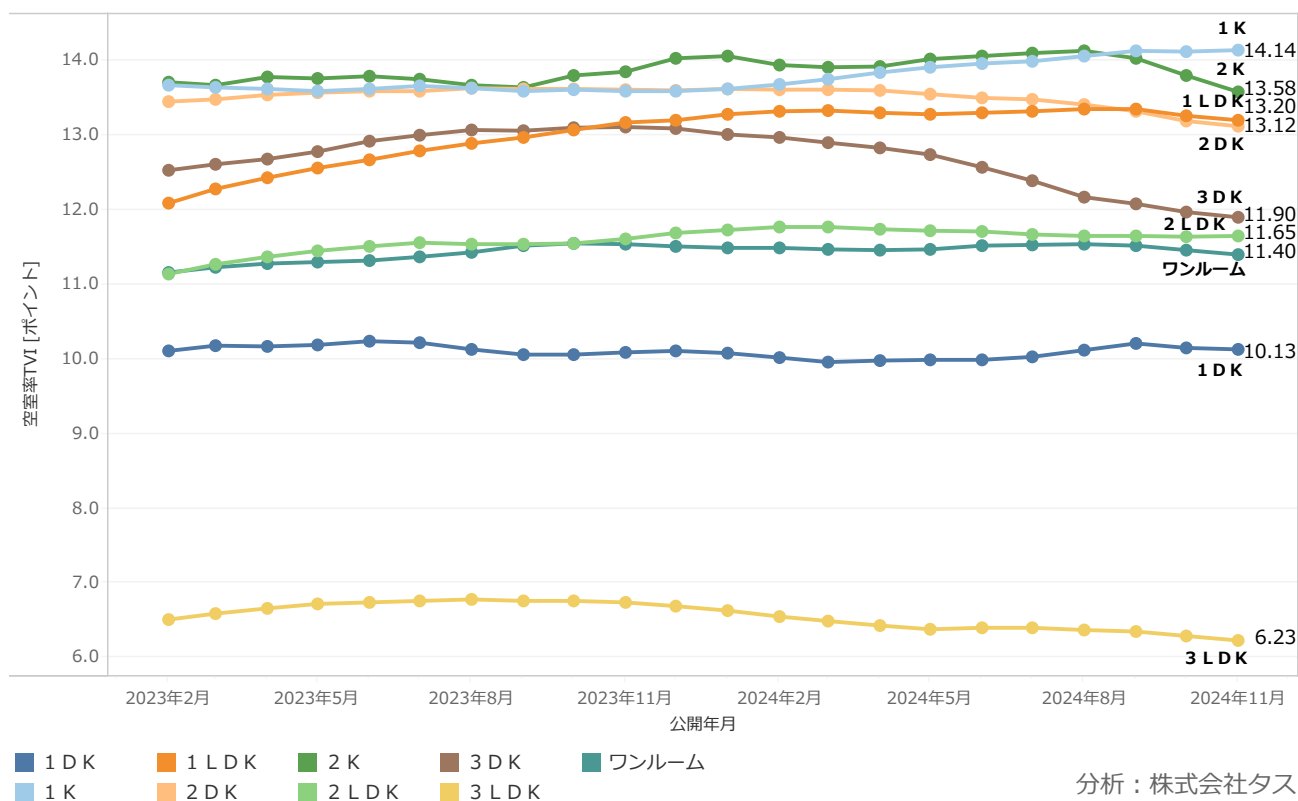


図4-4 間取り別空室率TVI推移（愛知県）

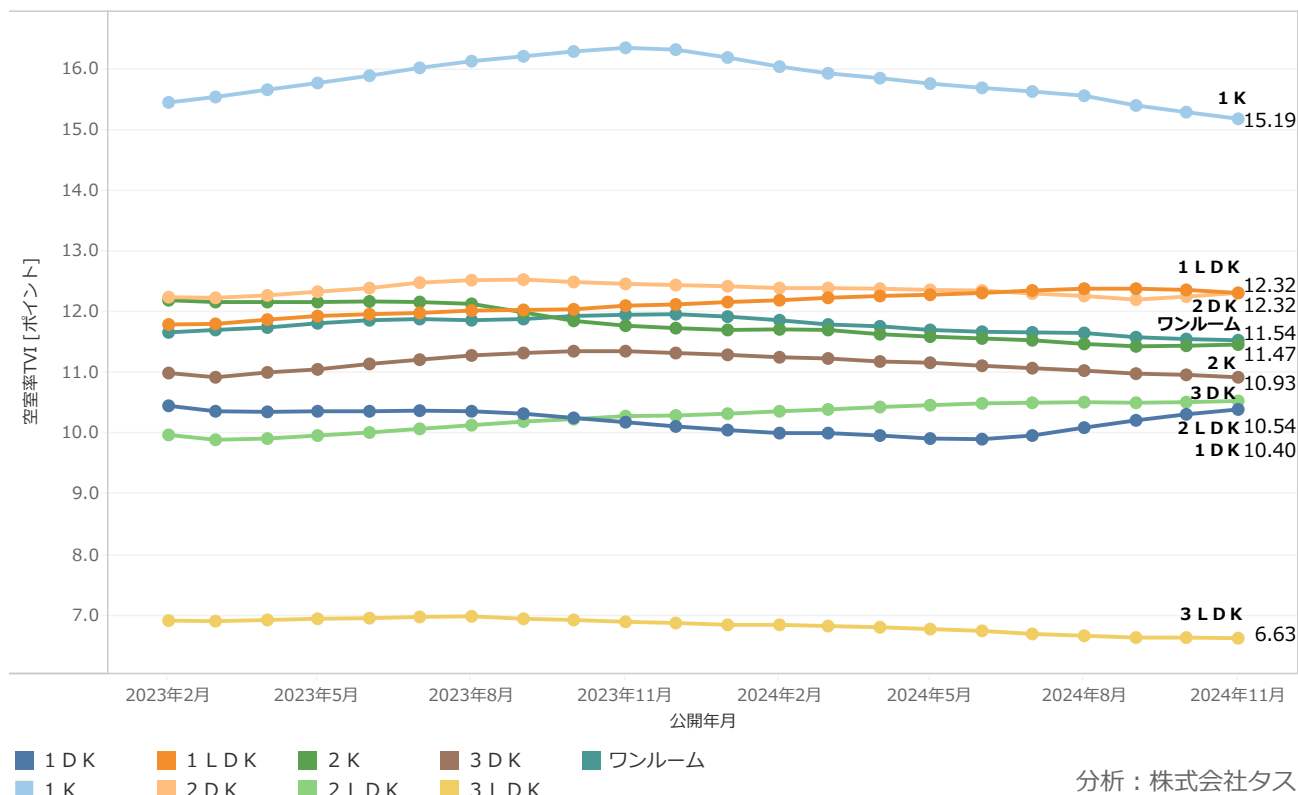


図4-5 間取り別空室率TVI推移（静岡県）

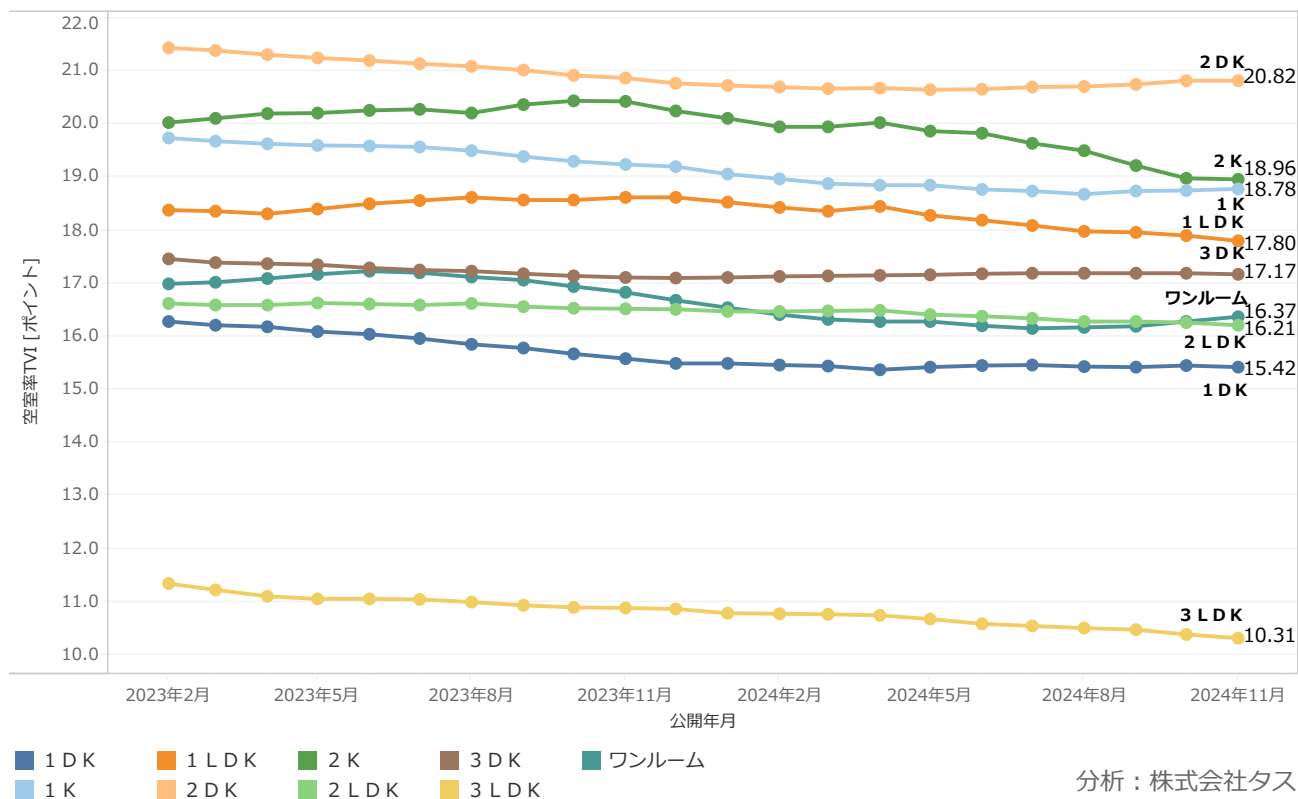
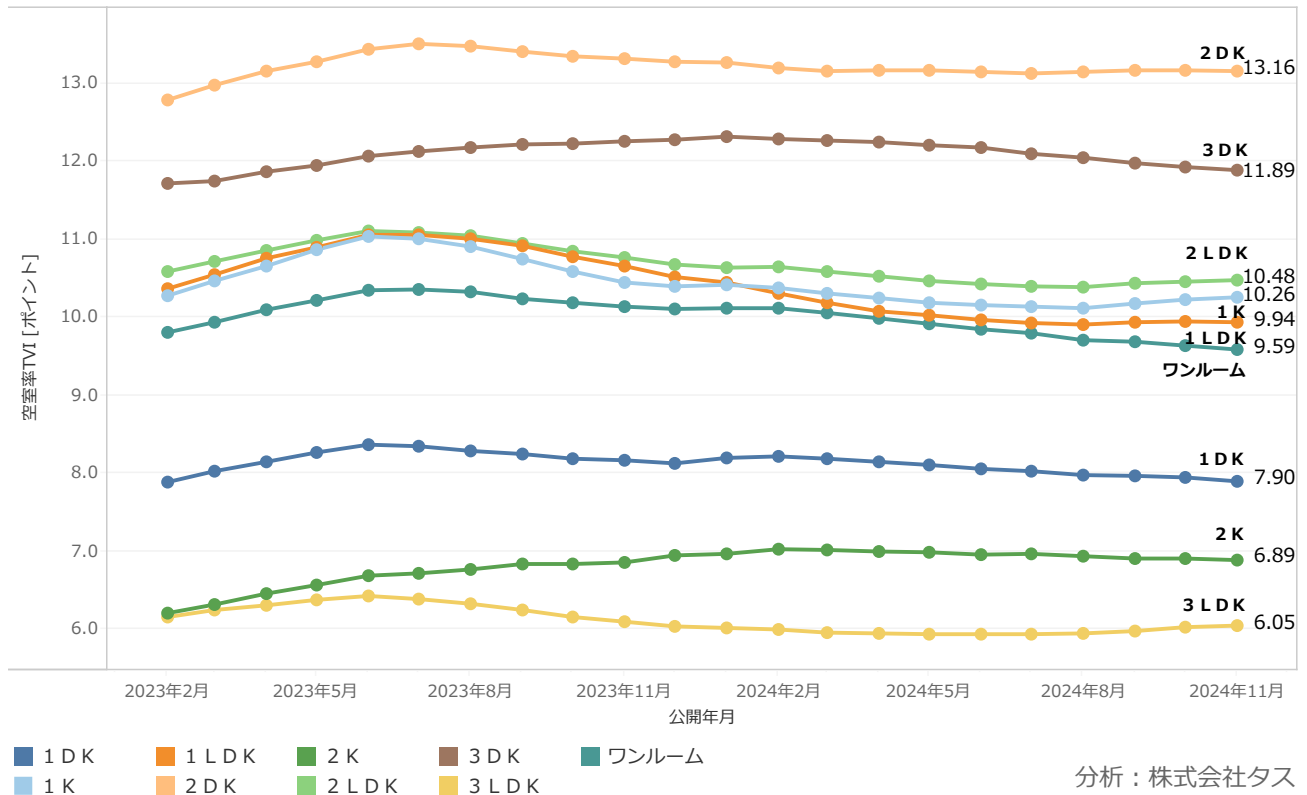


図4-6 間取り別空室率TVI推移（福岡県）



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12月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2024年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 2024年第4四半期 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	3LDK
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	



0001	00 0	000	0 0	00	0 00
0002	00 0	000	0 0	00	0 00
0003	00 0	000	0 0	00	0 00
0004	00 0	000	0 0	00	0 00
0005	00 0	000	0 0	00	0 00
0006	00 0	000	0 0	00	0 00
0007	00 0	000	0 0	00	0 00
0008	00 0	000	0 0	00	0 00
0009	00 0	000	0 0	00	0 00
0010	00 0	000	0 0	00	0 00
0011	00 0	000	0 0	00	0 00
0012	00 0	000	0 0	00	0 00
0013	00 0	000	0 0	00	0 00
0014	00 0	000	0 0	00	0 00
0015	00 0	000	0 0	00	0 00
0016	00 0	000	0 0	00	0 00
0017	00 0	000	0 0	00	0 00
0018	00 0	000	0 0	00	0 00
0019	00 0	000	0 0	00	0 00
0020	00 0	000	0 0	00	0 00
0021	00 0	000	0 0	00	0 00
0022	00 0	000	0 0	00	0 00
0023	00 0	000	0 0	00	0 00
0024	00 0	000	0 0	00	0 00
0025	00 0	000	0 0	00	0 00
0026	00 0	000	0 0	00	0 00
0027	00 0	000	0 0	00	0 00
0028	00 0	000	0 0	00	0 00
0029	00 0	000	0 0	00	0 00
0030	00 0	000	0 0	00	0 00
0031	00 0	000	0 0	00	0 00
0032	00 0	000	0 0	00	0 00
0033	00 0	000	0 0	00	0 00
0034	00 0	000	0 0	00	0 00
0035	00 0	000	0 0	00	0 00
0036	00 0	000	0 0	00	0 00
0037	00 0	000	0 0	00	0 00
0038	00 0	000	0 0	00	0 00
0039	00 0	000	0 0	00	0 00
0040	00 0	000	0 0	00	0 00
0041	00 0	000	0 0	00	0 00
0042	00 0	000	0 0	00	0 00
0043	00 0	000	0 0	00	0 00
0044	00 0	000	0 0	00	0 00
0045	00 0	000	0 0	00	0 00
0046	00 0	000	0 0	00	0 00
0047	00 0	000	0 0	00	0 00
0048	00 0	000	0 0	00	0 00
0049	00 0	000	0 0	00	0 00
0050	00 0	000	0 0	00	0 00
0051	00 0	000	0 0	00	0 00
0052	00 0	000	0 0	00	0 00
0053	00 0	000	0 0	00	0 00
0054	00 0	000	0 0	00	0 00
0055	00 0	000	0 0	00	0 00
0056	00 0	000	0 0	00	0 00
0057	00 0	000	0 0	00	0 00
0058	00 0	000	0 0	00	0 00
0059	00 0	000	0 0	00	0 00
0060	00 0	000	0 0	00	0 00
0061	00 0	000	0 0	00	0 00
0062	00 0	000	0 0	00	0 00
0063	00 0	000	0 0	00	0 00
0064	00 0	000	0 0	00	0 00
0065	00 0	000	0 0	00	0 00
0066	00 0	000	0 0	00	0 00
0067	00 0	000	0 0	00	0 00
0068	00 0	000	0 0	00	0 00
0069	00 0	000	0 0	00	0 00
0070	00 0	000	0 0	00	0 00
0071	00 0	000	0 0	00	0 00
0072	00 0	000	0 0	00	0 00
0073	00 0	000	0 0	00	0 00
0074	00 0	000	0 0	00	0 00
0075	00 0	000	0 0	00	0 00
0076	00 0	000	0 0	00	0 00
0077	00 0	000	0 0	00	0 00
0078	00 0	000	0 0	00	0 00
0079	00 0	000	0 0	00	0 00
0080	00 0	000	0 0	00	0 00
0081	00 0	000	0 0	00	0 00
0082	00 0	000	0 0	00	0 00
0083	00 0	000	0 0	00	0 00
0084	00 0	000	0 0	00	0 00
0085	00 0	000	0 0	00	0 00
0086	00 0	000	0 0	00	0 00
0087	00 0	000	0 0	00	0 00
0088	00 0	000	0 0	00	0 00
0089	00 0	000	0 0	00	0 00
0090	00 0	000	0 0	00	0 00
0091	00 0	000	0 0	00	0 00
0092	00 0	000	0 0	00	0 00
0093	00 0	000	0 0	00	0 00
0094	00 0	000	0 0	00	0 00
0095	00 0	000	0 0	00	0 00
0096	00 0	000	0 0	00	0 00
0097	00 0	000	0 0	00	0 00
0098	00 0	000	0 0	00	0 00
0099	00 0	000	0 0	00	0 00
0100	00 0	000	0 0	00	0 00

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