



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年10月 (October 2025)

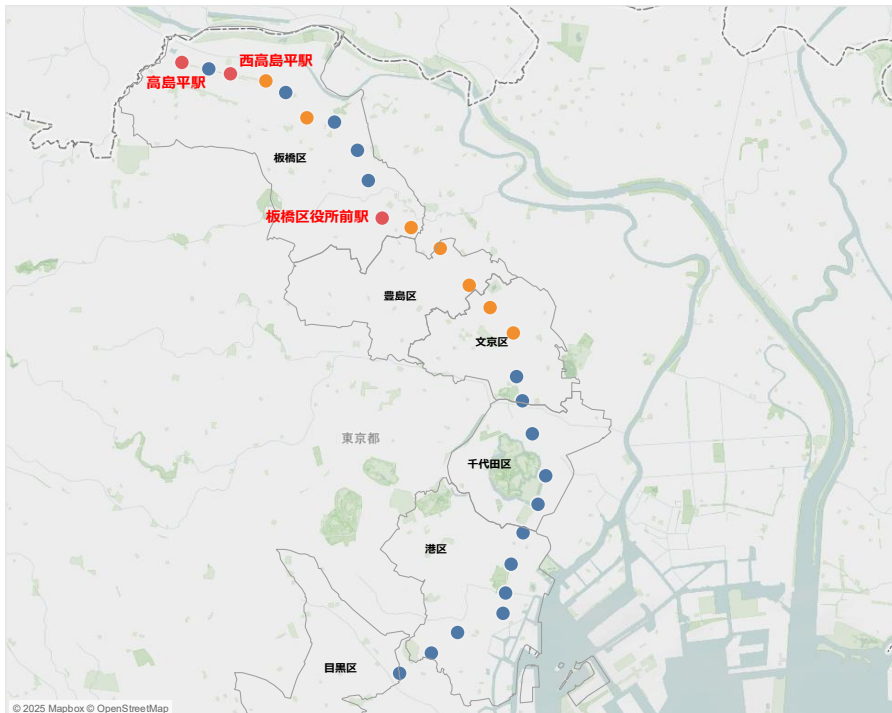
1. 空室率前年同月比 駅別ランキング! ~都営三田線編~
2. 2025年7月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年7月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 築年別TVI 首都圏

都営三田線各駅を最寄りとする賃貸募集データを用いて、駅ごとのマンション空室率(TVR)を年月別に算出しました。今回は、その中から2024年と2025年における7月時点の空室率を比較して、空室率の下がり幅が大きい上位10駅を見ていきましょう。

順位	駅名	空室率		
		前年同月比	2024年7月	2025年7月
1	高島平	-1.60	9.63	8.03
2	板橋区役所前	-1.34	8.51	7.16
3	西高島平	-1.21	11.20	9.99
4	白山	-1.18	8.17	6.98
5	志村三丁目	-1.08	10.39	9.31
6	千石	-1.07	8.81	7.74
7	巣鴨	-1.00	7.47	6.48
8	西巣鴨	-0.89	8.46	7.57
9	新板橋	-0.82	9.14	8.32
10	西台	-0.80	9.55	8.74

表1 都営三田線 空室率前年同月比トップ10

今回注目した上位10駅以外では、神保町がごくわずか(+0.03pt)に上昇していたほかは、すべての駅で空室率が低下しており、三田線沿線のマンション賃貸市況は好調といってよさそうです。



図表2 都営三田線 駅分布

前頁の図表2に、都営三田線の駅の分布を地図上にプロットしました。上位の10駅をオレンジ色、最上位の3駅を赤色で示しています。

図表より、上位10駅は都営三田線の中でも北部寄りに位置しており、その中でも最上位の3駅である高島平駅・西高島平駅・板橋区役所前駅は板橋区に位置していることがわかります。

この理由として、千代田以南の3区に比べて板橋区・豊島区・文京区の賃料が比較的割安な傾向があります。近年の賃料上昇局面において、本来南部で発生していた需要の一部が、同一路線内で北部へシフトしたことにより、募集ベースでの空室率低下が大きく表れた可能性が考えられます。

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。

■ お知らせ

主要金融ITベンダーが一堂に会する日本最大の金融ITフェア、

FIT2025 が東京国際フォーラムにて開催されます。(<https://fit-tokyo.nikken.co.jp/#Fit>)

弊社ではブース出展を行い、サービス紹介を行います。

ご希望の方には入場券をお配りしていますので、下記宛先にご連絡ください。

株式会社タス セールス&マーケティング部 03-6222-1023

また1日目には展示会場内のセミナー会場（E3会場）にて

【過熱する不動産市況の現在地と今後～金利上昇による賃料・空室率へ及ぼす影響～】

をテーマに講演を行います。

※セミナーについて、金融機関様限定のご案内となっておりますのでご了承ください。

FIT2025 開催日時：2025年10月9日（木）～10日（金）

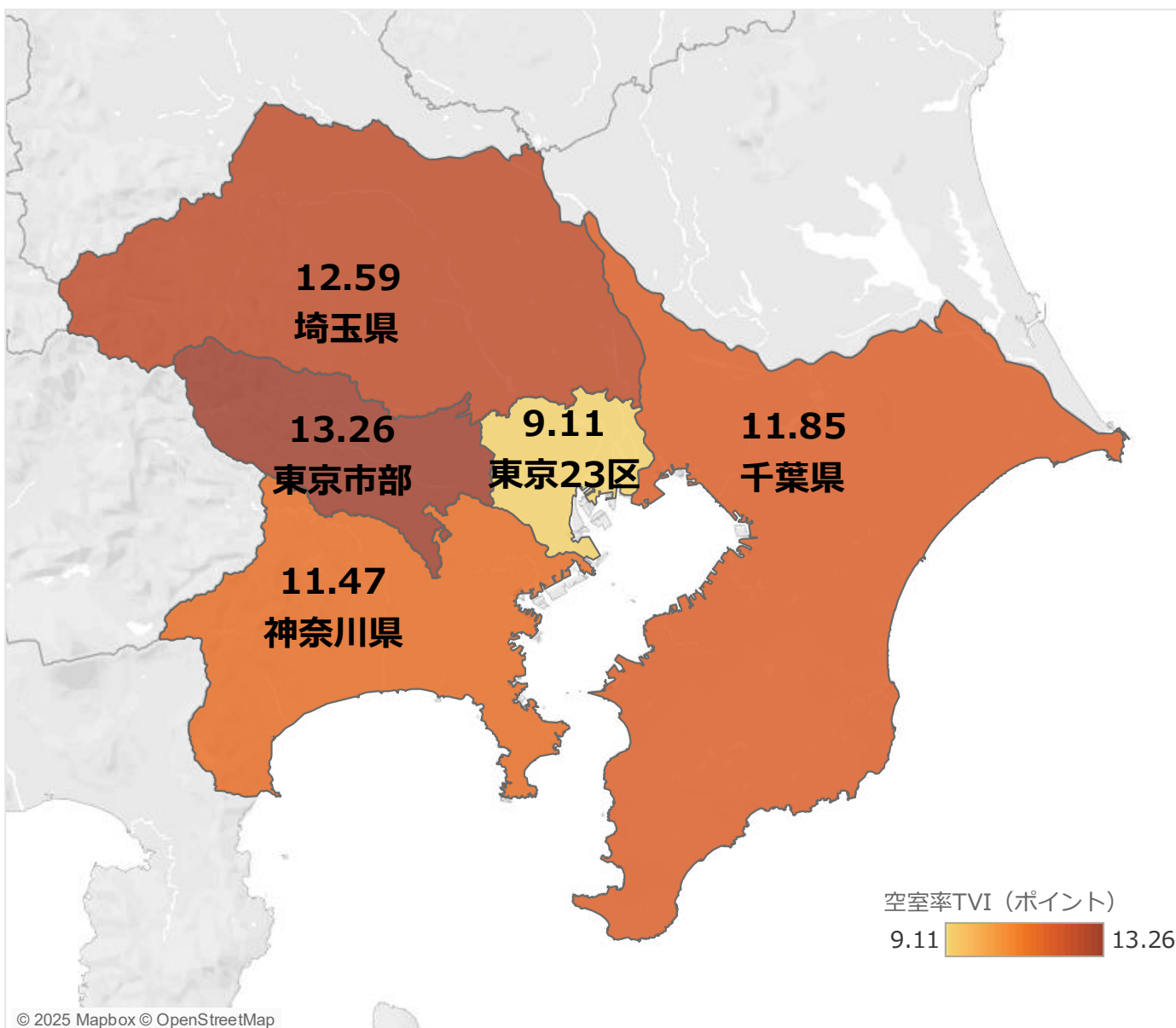
セミナー日時：10月9日（木）12時50分～13時30分

会場：東京国際フォーラム（東京・有楽町）

※使用データ期間：2012年1月～2025年7月

	23区	東京都		神奈川	埼玉	千葉
		市部	全域			
空室率TVI (ポイント)	9.11	13.26	9.67	11.47	12.59	11.85
募集期間 (カ月)	4.03	5.06	4.22	4.75	4.90	4.30
中途解約確率 (%)	41.62	40.28	41.41	42.65	40.33	37.94
更新確率 (%)	41.11	43.54	41.50	41.38	45.30	46.28

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

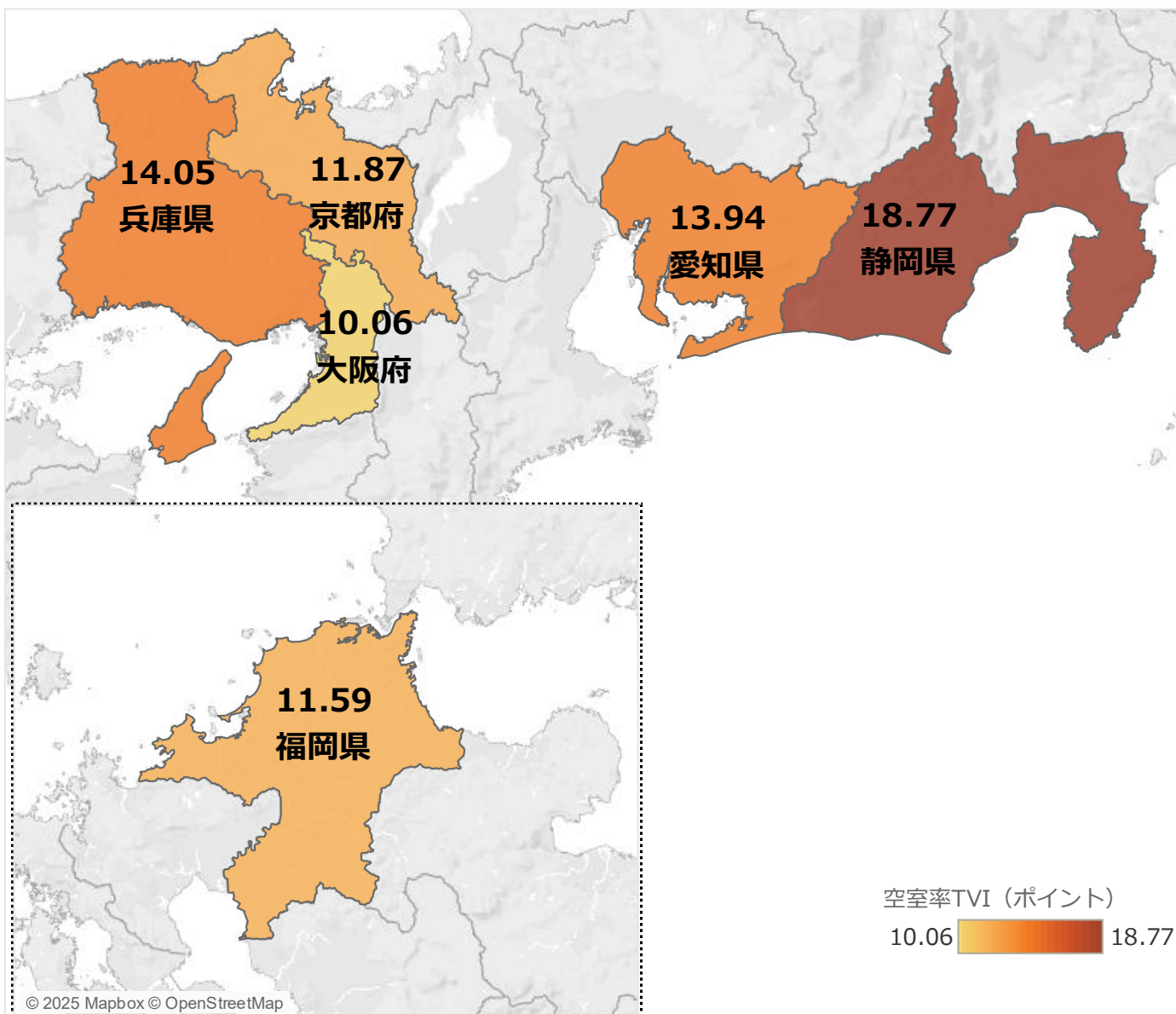
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺(半径400m)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)	10.06	11.87	14.05	13.94	18.77	11.59
募集期間 (カ月)	5.64	5.00	5.83	7.64	7.07	5.39
中途解約確率 (%)	44.63	36.11	43.60	39.95	40.64	47.20
更新確率 (%)	42.72	46.65	43.61	48.91	48.62	39.68

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(半径400m)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)

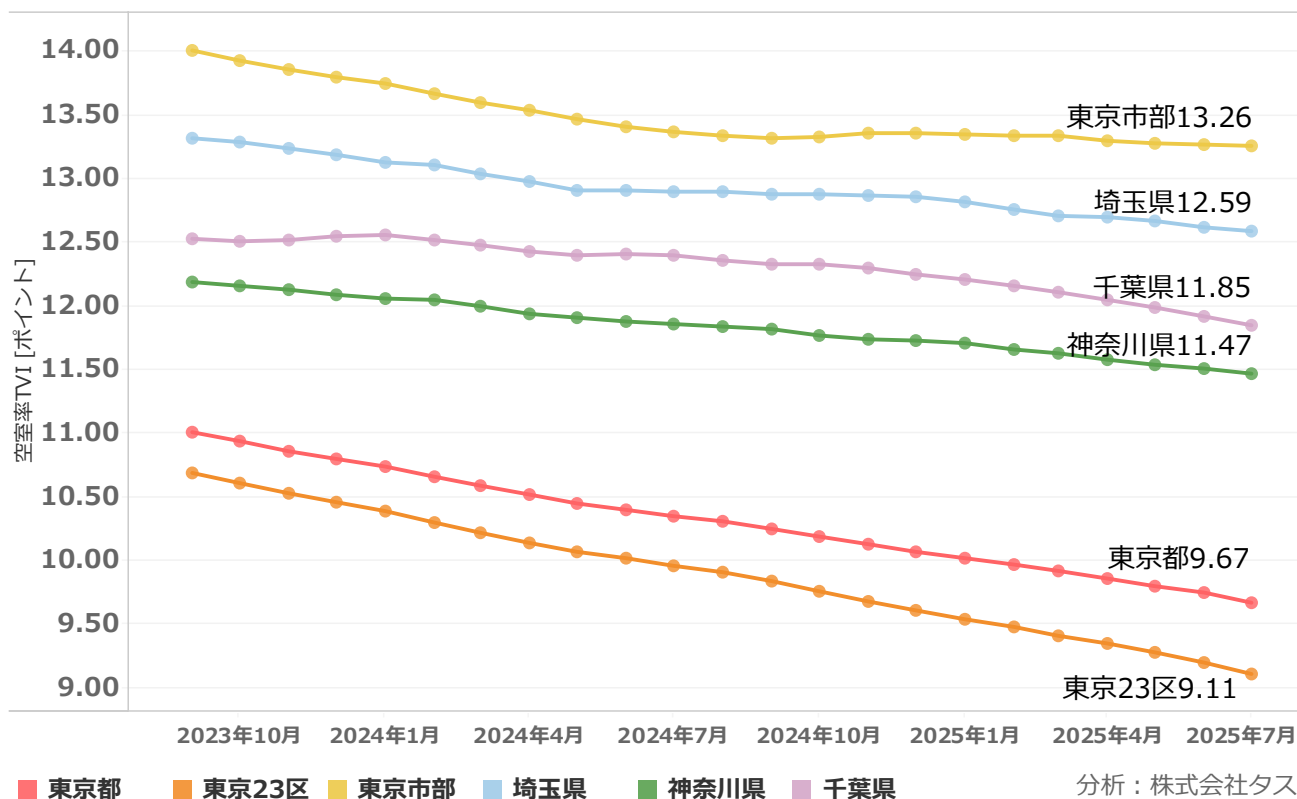
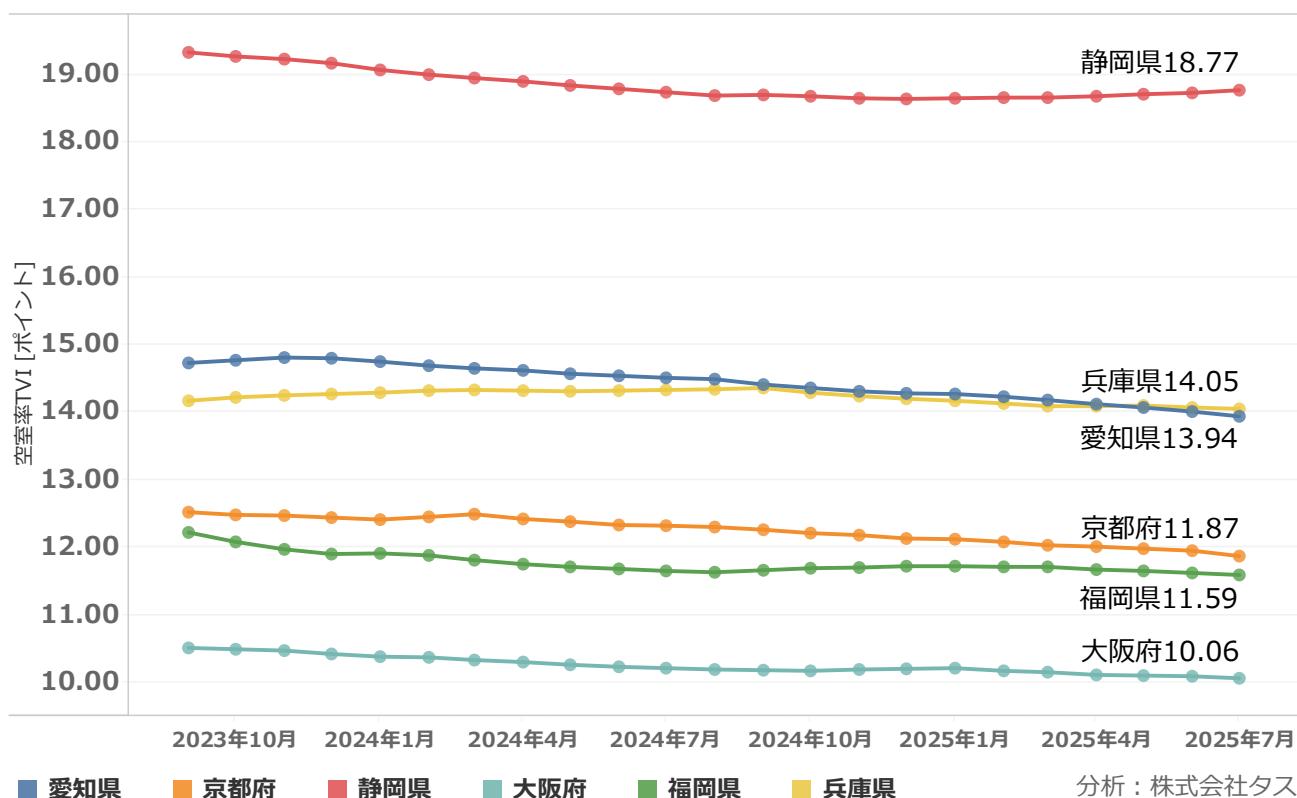


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	全域	東京都 23区	市部	埼玉	神奈川	千葉
～5年	12.74%	12.80%	16.40%	20.80%	16.41%	18.65%
～10年	6.78%	6.71%	9.12%	10.18%	9.66%	9.57%
～15年	6.25%	5.90%	10.57%	10.63%	9.42%	10.48%
～20年	6.30%	5.80%	11.37%	11.23%	9.12%	10.23%
～25年	7.06%	6.29%	11.86%	11.30%	9.02%	9.32%
～30年	9.53%	8.81%	11.24%	9.80%	9.88%	10.09%
31年目以降	12.59%	11.72%	14.66%	12.10%	12.20%	11.75%

最新時点 (2025年7月)

図4-1 築年別空室率TVI推移 (東京23区)

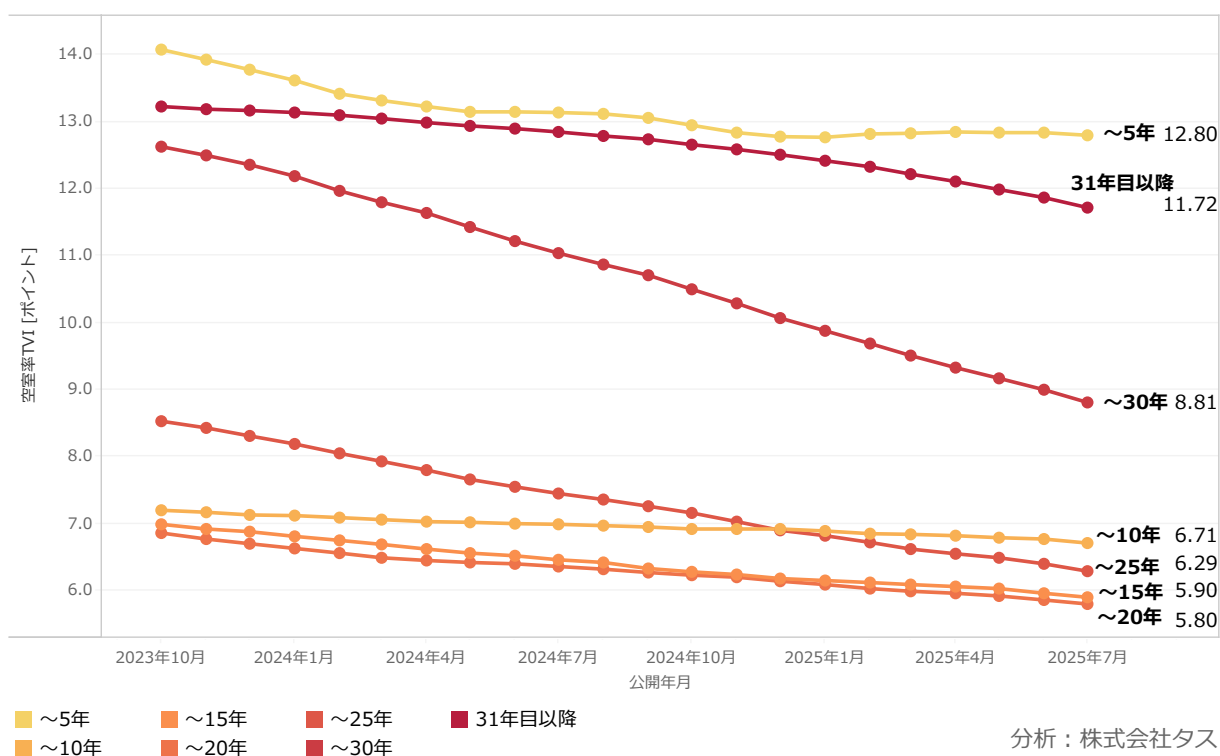


図4-2 築年別空室率TVI推移 (東京市部)

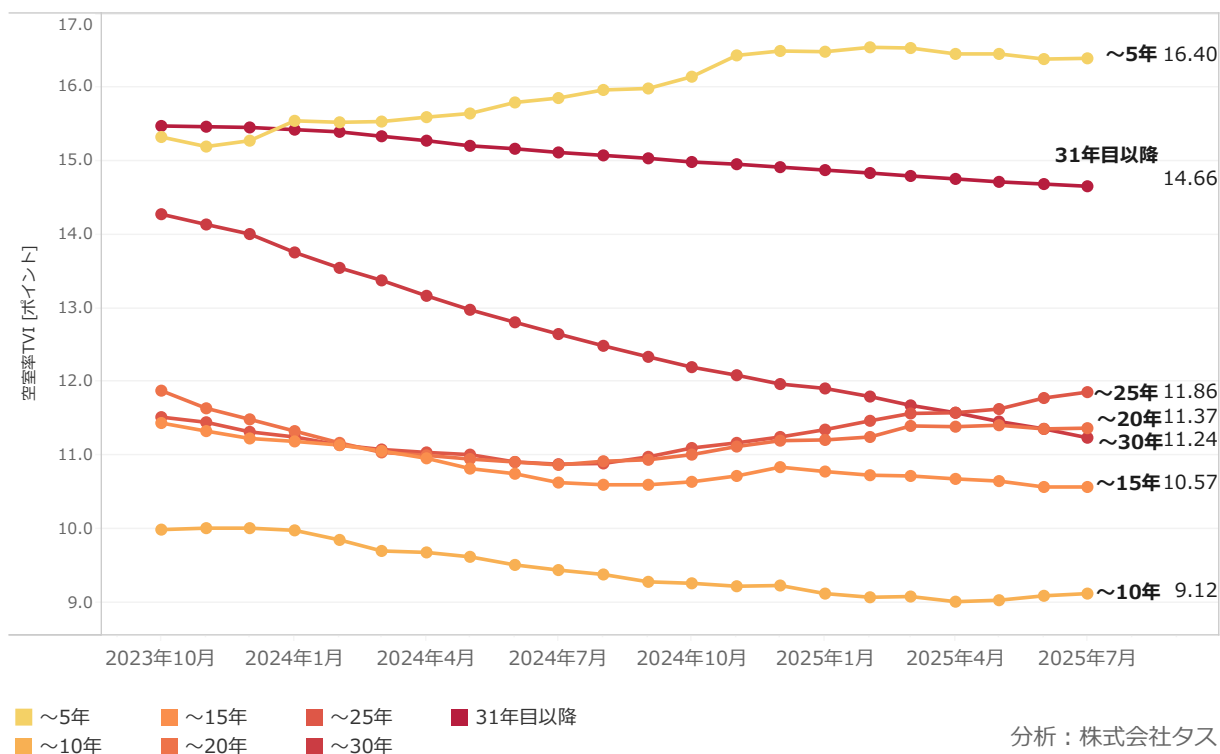


図4-3 築年別空室率TVI推移 (神奈川県)

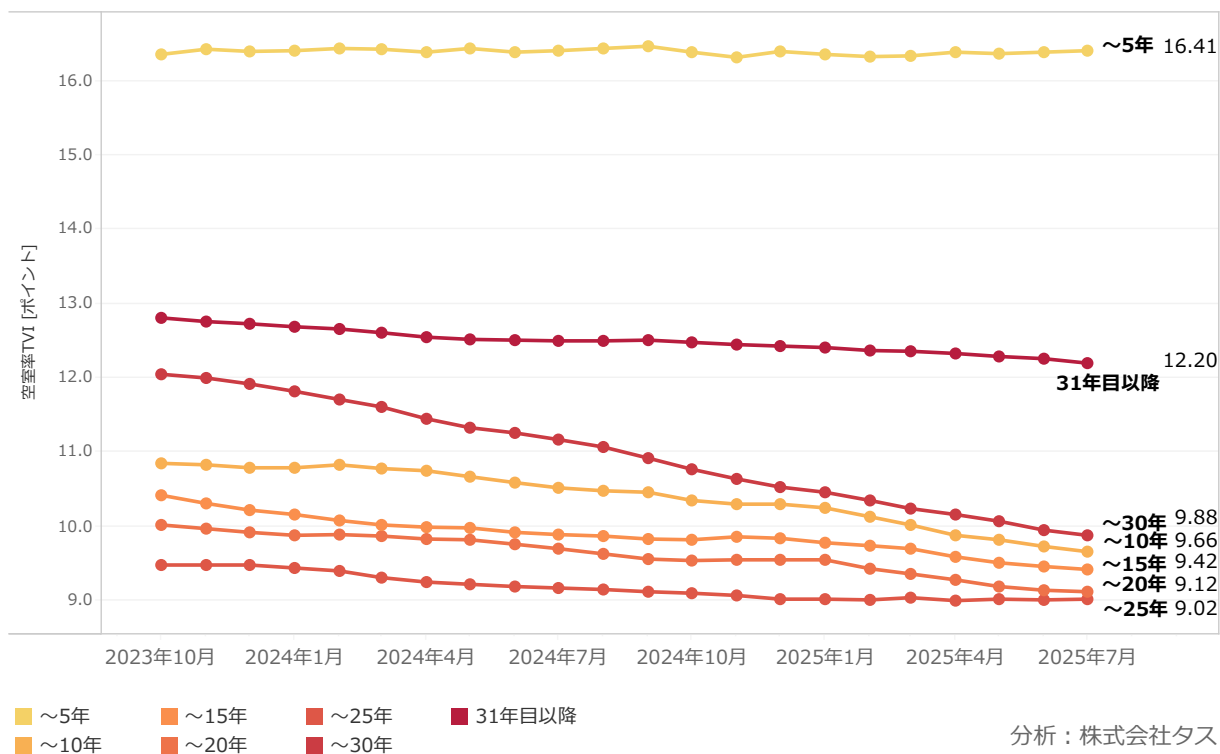


図4-4 築年別空室率TVI推移 (千葉県)

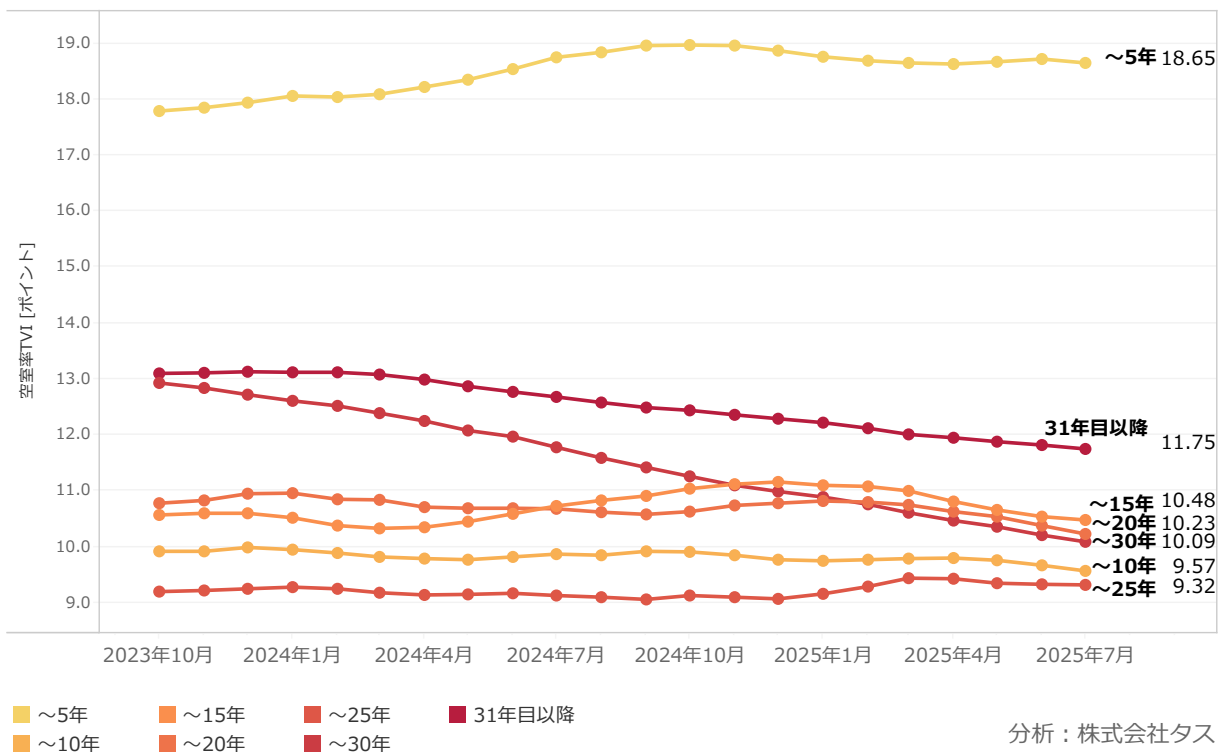
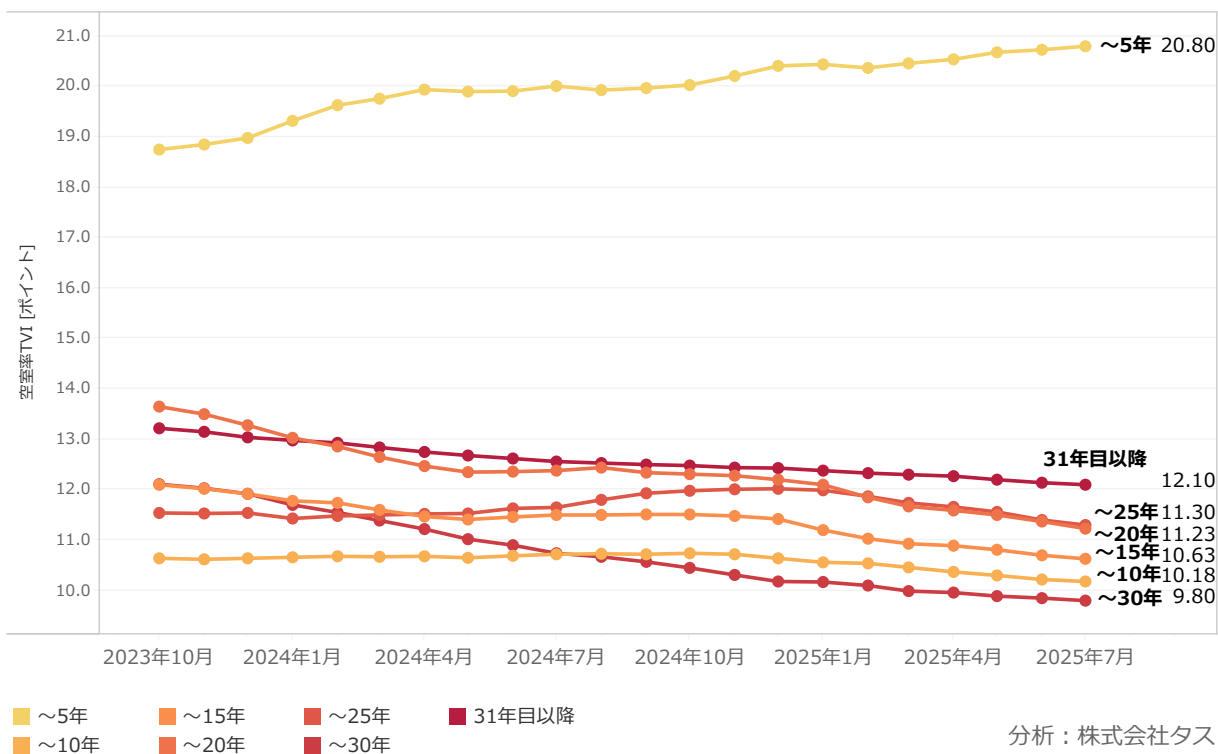


図4-5 築年別空室率TVI推移 (埼玉県)



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。

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

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

- 2025年8月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2025年8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。