



# 首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年3月 (March 2025)

1. 東京23区の暮らしやすさ～気温・降水量から～
2. 2024年12月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2024年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2024年第4四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2024年第4四半期 1都3県賃貸住宅市況図

## ■はじめに

暑い、寒い、雨がよく降る、めったに降らない。そんな気候は、私たちの暮らしの満足度に大きな影響を与える要因のひとつです。

今回は、気象庁が2022年に公開した気象要素の平年値メッシュデータ※1から気温と降水量に注目して、東京23区での暮らしやすさについて考えていきたいと思えます。

日本には四季があり、季節によって気候が大きく変化します。その中でも変化の幅が大きい夏と冬の代表値として、7月と1月の気温・降水量の平年値をそれぞれ見ていきましょう。

## ■気温

まずは7月の最高気温と、1月の最低気温です。

図1-1、1-2は、1kmメッシュ(3次メッシュ)ごとに最高気温・最低気温の平年値(2020年推計)で色分けしたものです。

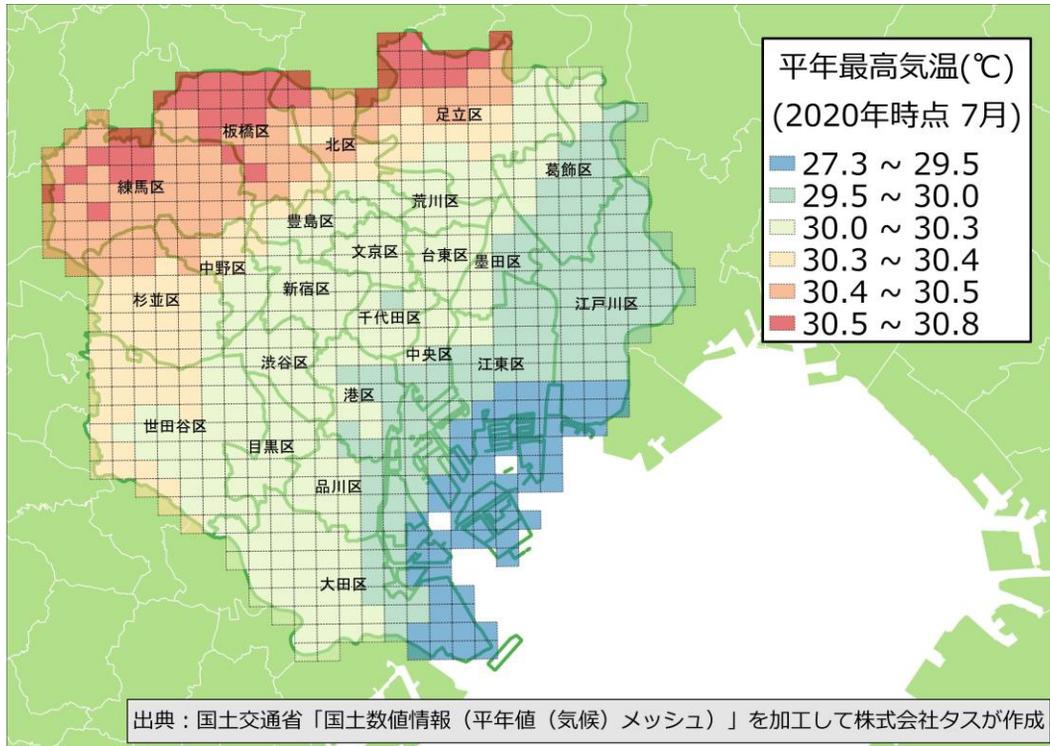


図1-1 7月最高気温平年値

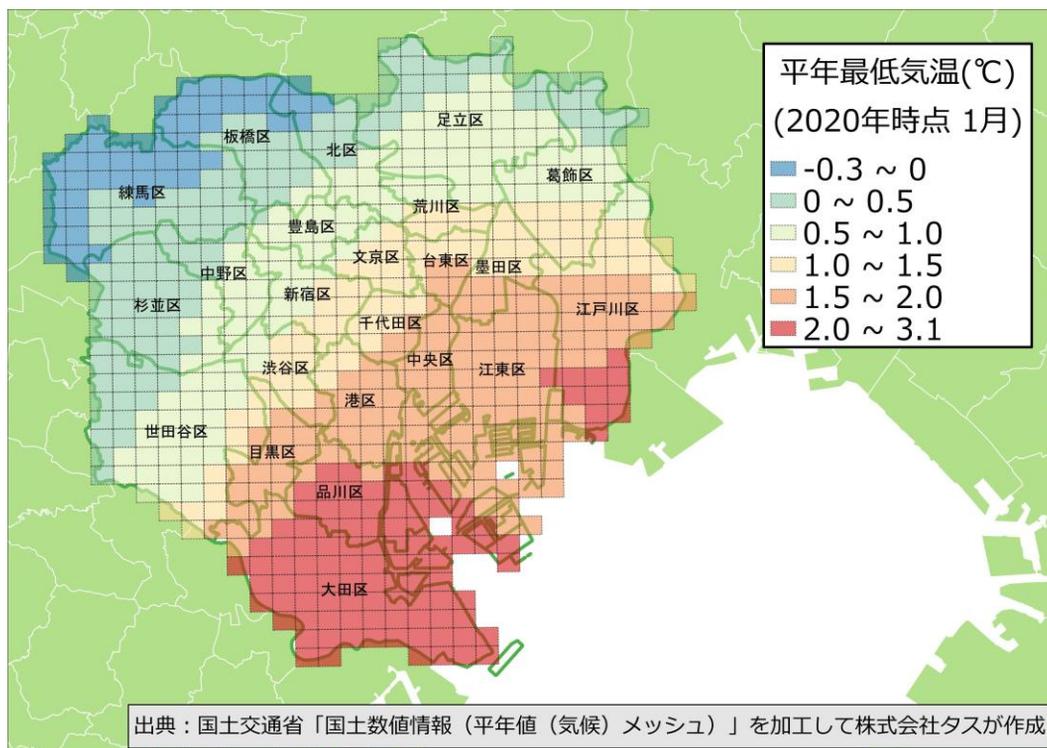


図1-2 1月最低気温平年値

7月最高気温を見てみると、東京湾に近いほど最高気温は低く、反対に離れるほど最高気温が高くなる傾向がわかります。

1月最低気温を見てみると、今度は東京湾に近いほど最低気温が高く、離れるほど最低気温が低くなる傾向がわかります。

併せて、東京湾に近いほど寒暖差が小さく、離れるほど大きくなっていく傾向が見て取れます。一般に、沿岸部では海水の影響により寒暖差が小さくなると言われており、東京都23区もその傾向と合致しています。

気温の観点では、東京湾に近接する大田区・品川区・港区・中央区・江東区・江戸川区が比較的過ごしやすい気候と言えるでしょう。

## ■降水量

次に、月間降水量について見ていきましょう。

図2-1、2-2は、1kmメッシュごとに月間降水量を色分けしたものです。

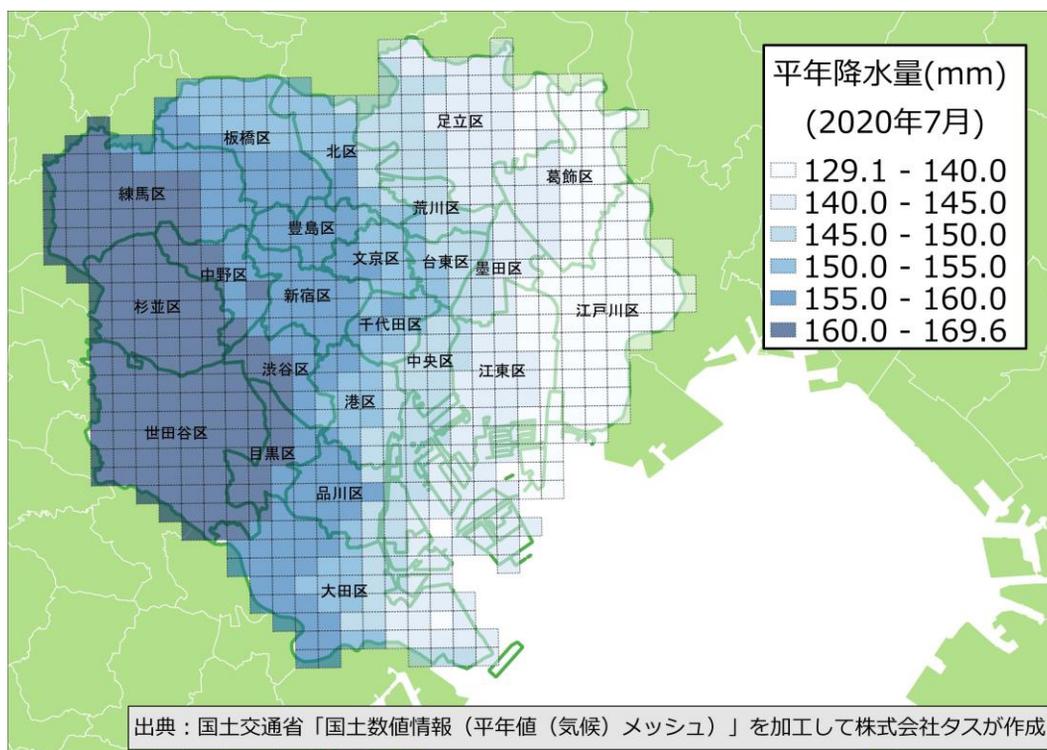


図2-1 7月降水量平年値

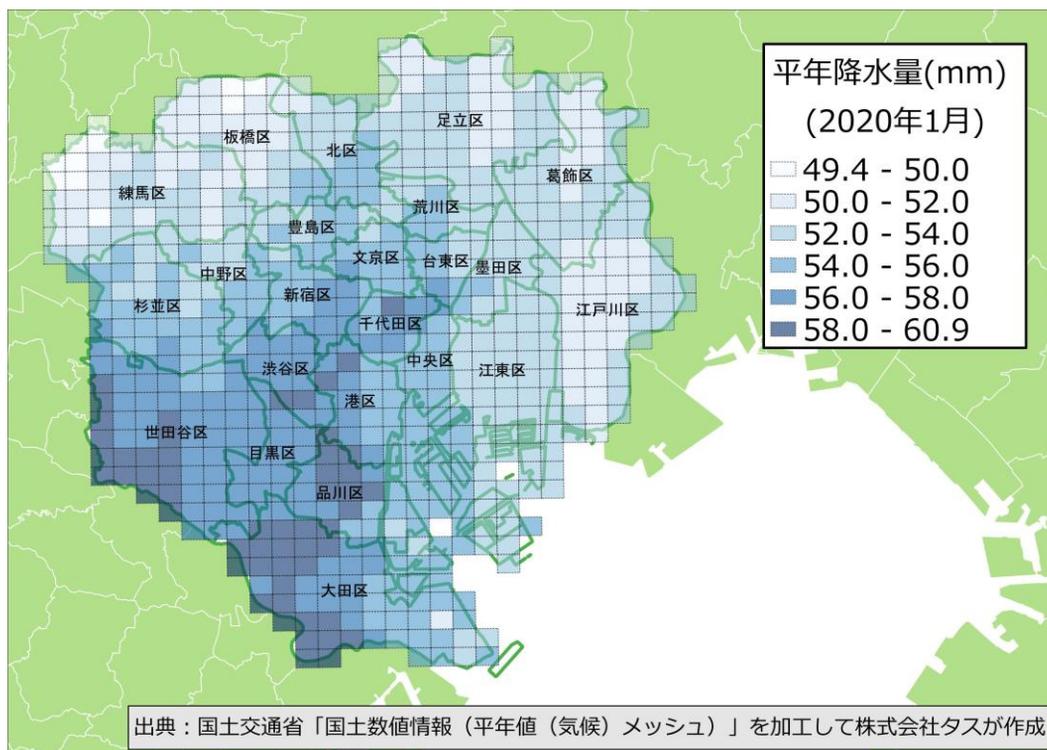


図2-2 1月降水量平年値

気象庁によると、1時間に10mmから20mmの降水量があると地面に水たまりができる※2ようです。簡単に時間換算すると、月間の降水量が約15mm少ない場合、1ヶ月あたりの降雨時間が1時間少ないこととなります。降水量の地域差が大きい7月でも、降水量の差は最大30mm程度です。したがって、月あたりの降雨時間の差は最大で2時間程度にしかなりません。

図2-3は、年間の降水量合計平年値を1kmメッシュで色分けしたものです。

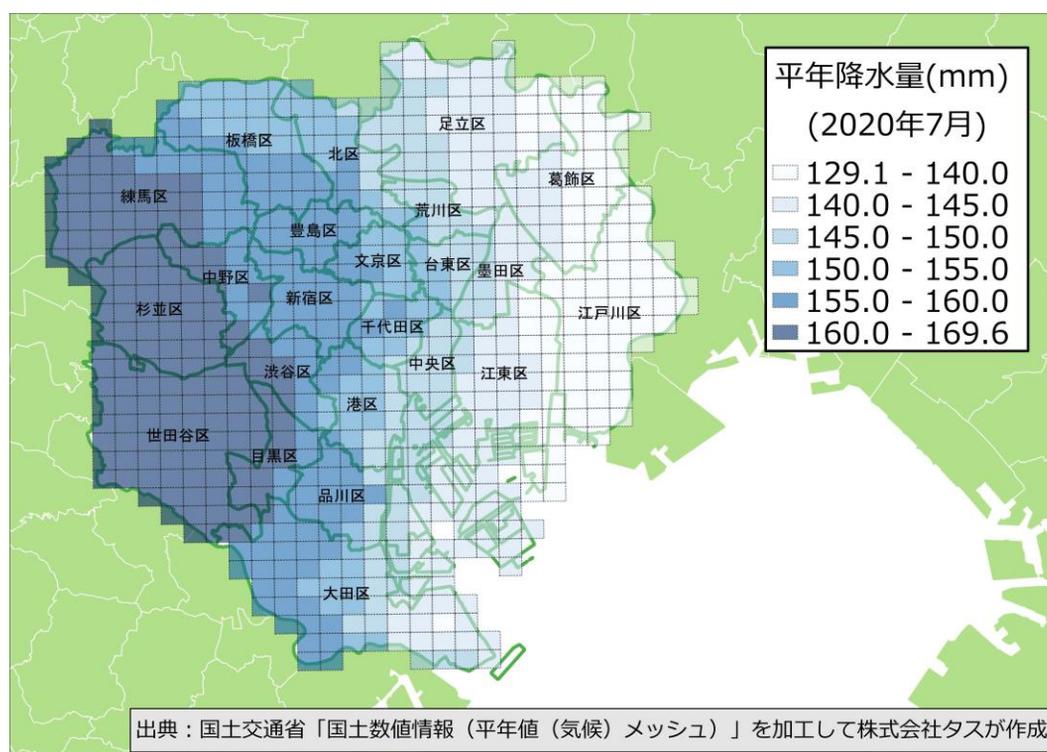


図2-3 年間降水量平年値

年間で見ても降水量の差は最大で300mm程度です。差が大きい世田谷区—江戸川区間の引越しをしても、体感上は違いを感じられないかもしれません。

降水量の観点では、東京都23区内は大きく条件は変わらないと言えるでしょう。

## ■ 賃料×気温

最後にタスで推計している23区ごとの1㎡あたりの賃料単価と、気温とを重ね合わせてみていきましょう。

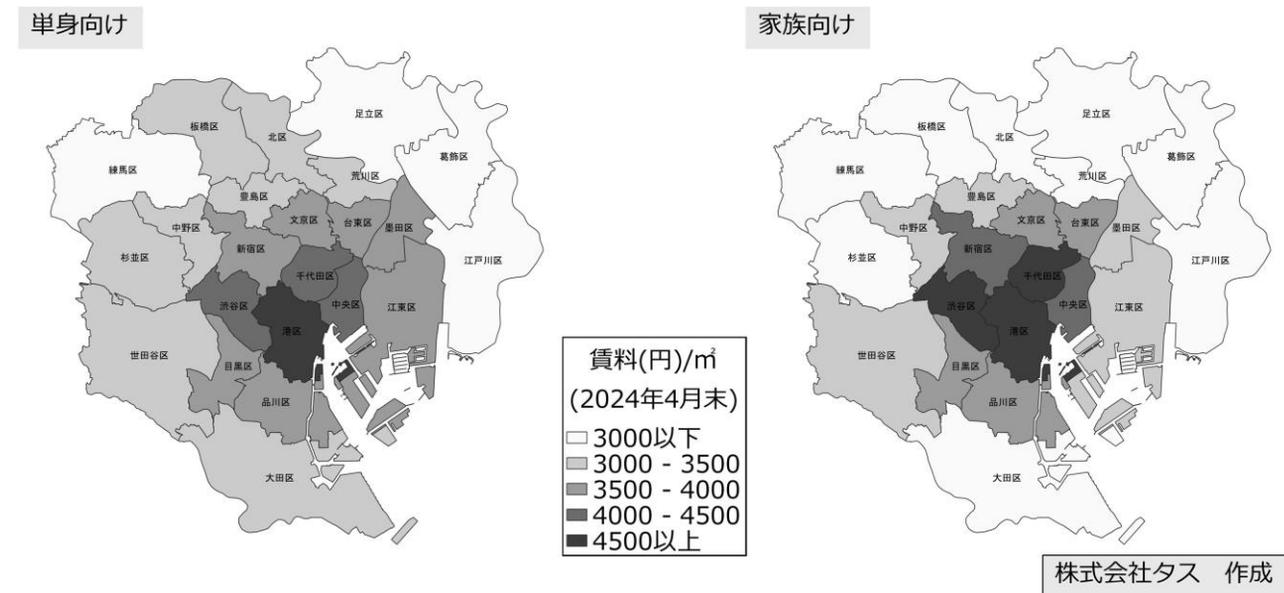
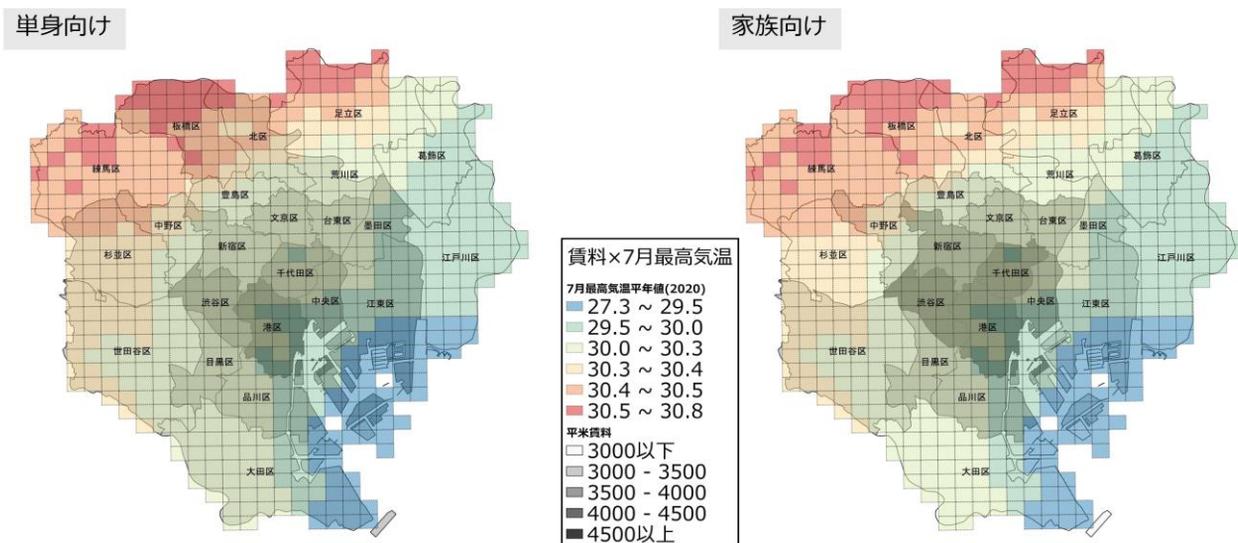


図3-1 ㎡賃料単価 (2024年4月末)

図3-1は、2024年4月末時点のデータから推計した単身向け物件と家族向け物件の1㎡あたりの賃料単価です。ここで、ワンルーム・1K・1DKの間取りを単身向け、それより大きな間取りを家族向けとしています。ここに1月の最低気温と7月の最高気温を重ねたものが図3-2、3-3です。

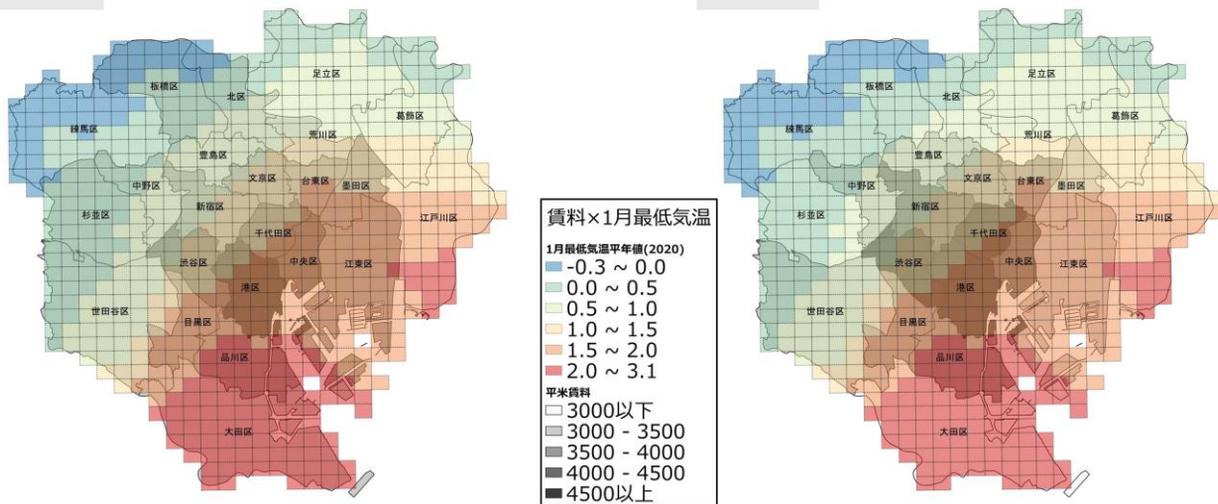


出典：国土交通省「国土数値情報（平年値（気候）メッシュ）」を加工して株式会社タス作成

図3-2 ㎡賃料単価×7月最高気温

単身向け

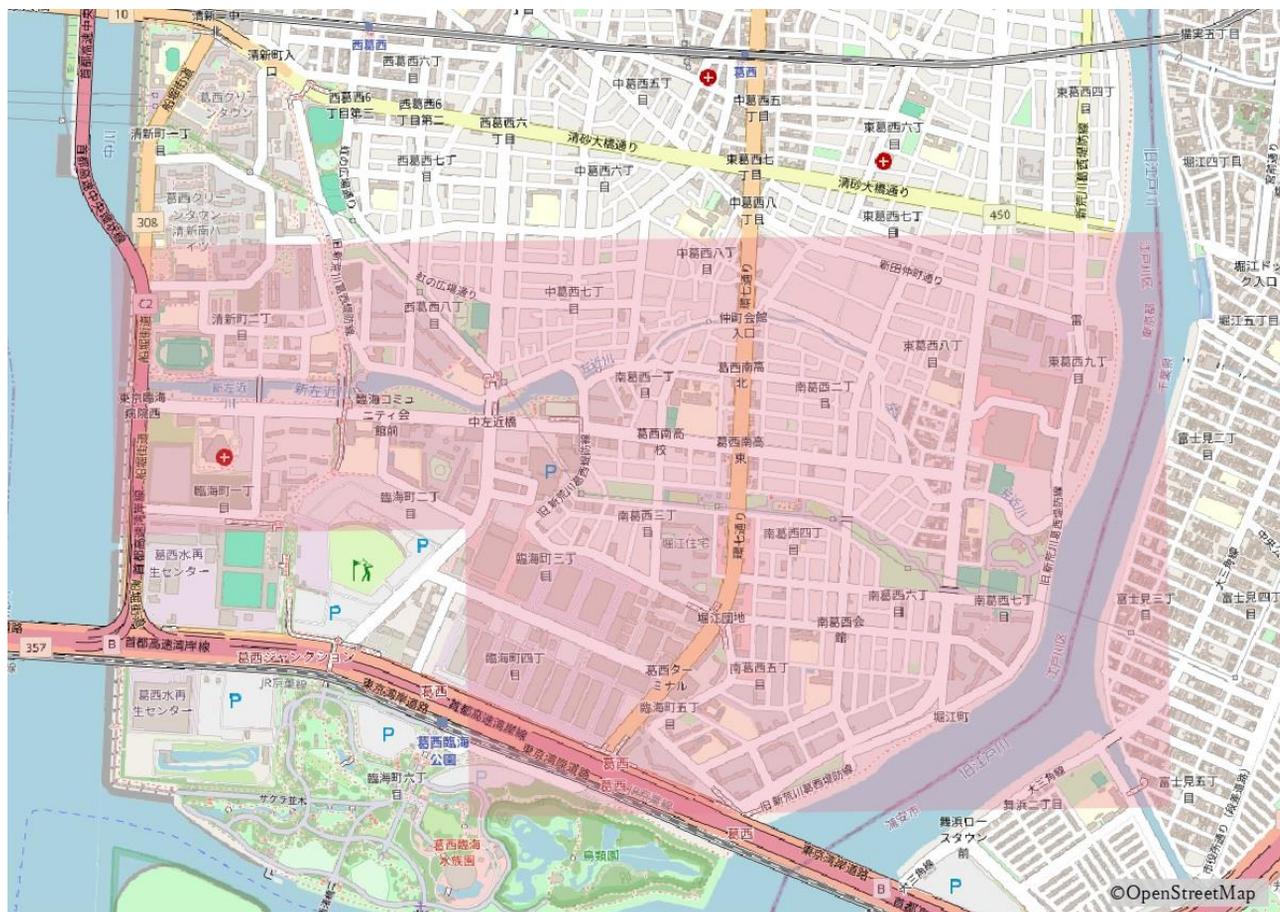
家族向け



出典：国土交通省「国土数値情報（平年値（気候）メッシュ）」を加工して株式会社タス作成

図3-1 m<sup>2</sup>賃料単価×1月最低気温

1月では最低気温が高く、7月では最高気温が低い。その上で単身向け・家族向けで賃料が低めの地域は、画像から江戸川区の南側であることがわかります。詳しくみると、図3-4に示すように東京メトロ東西線の西葛西駅・葛西駅とJR京葉線の葛西臨海公園駅との間にあるエリアです。



©OpenStreetMap

## ■おわりに

今回は気候の中から気温と降水量に注目して東京23区の暮らしやすさについて考えてみました。

その結果、降水量については23区内では大きな差異が確認されず、気温については東京湾沿岸の地域で夏冬の寒暖差が小さいことがわかりました。

さらに、タスが推計した賃料単価と併せて考えることで、今回の分析では江戸川区の葛西臨海公園近辺が暮らしやすいのではないかと結論付けることができました。

今回注目した気温や降水量のほかにも、日照時間や雪の降る地域では降雪量などを考えてみても面白いかもしれませんね。

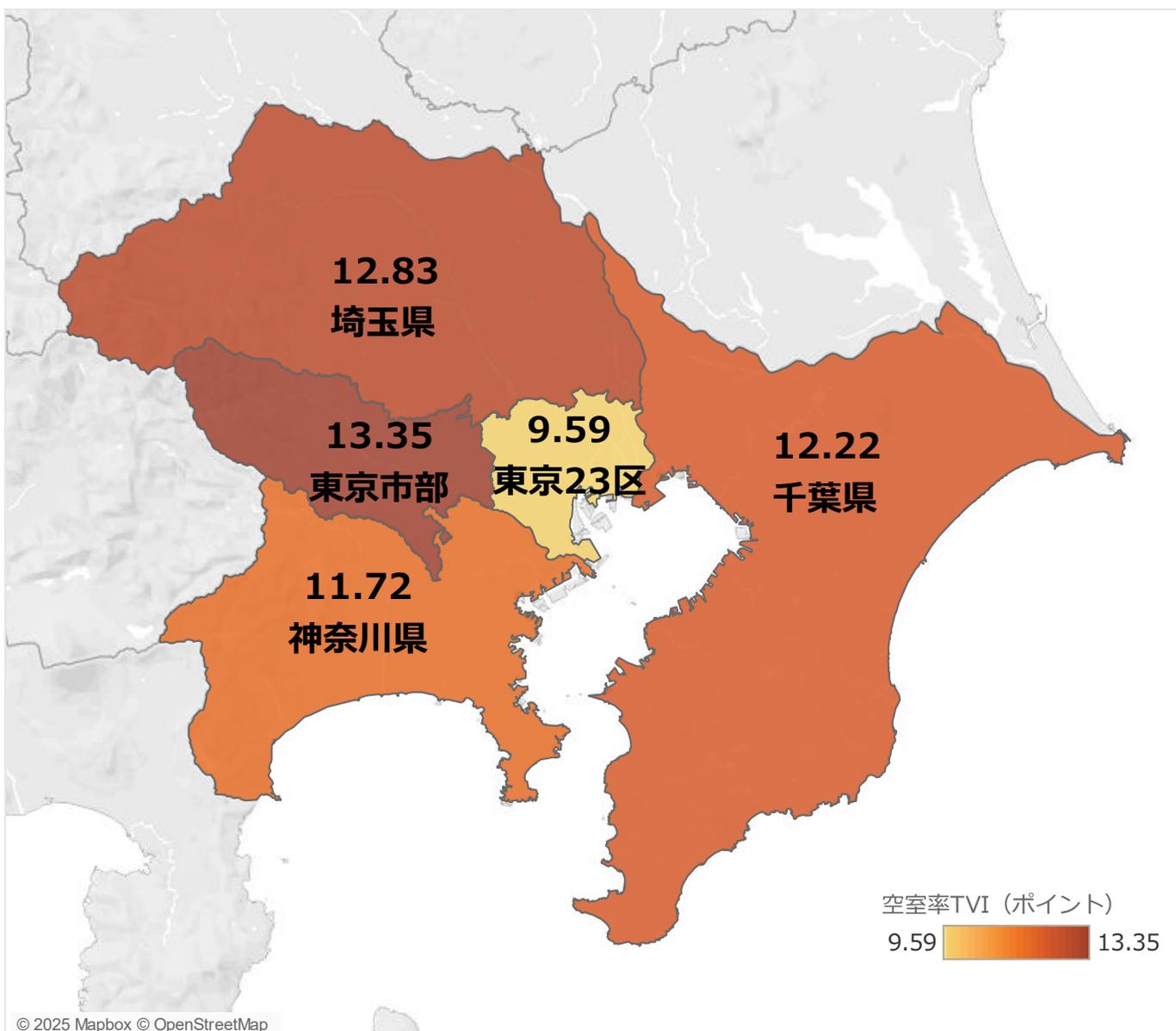
不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、さまざまなデータに即した利活用・組み合わせ方法をご提案させていただきます。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

- ※1 降水量、気温、最深積雪、日照時間、全天日射量の5種類の気象要素について、過去30年間の観測値から1km（3次メッシュ）ごとの平年値を推定・算出したもの。  
2020年推計分は1991～2020年の観測データを使用

- ※2 [雨の強さと降り方|気象庁\(jma.go.jp\)](https://www.jma.go.jp/)

	23区	東京都		神奈川	埼玉	千葉
		市部	全域			
空室率TVI (ポイント)	9.6	13.4	10.1	11.7	12.8	12.2
募集期間 (カ月)	4.5	5.0	4.6	4.8	4.9	4.3
中途解約確率 (%)	38.2	39.0	38.3	40.4	39.2	36.8
更新確率 (%)	43.9	43.8	43.9	43.9	45.5	46.0
賃料指数 2004年1Q=100	116.8	112.9	115.3	112.6	118.9	120.7

## 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

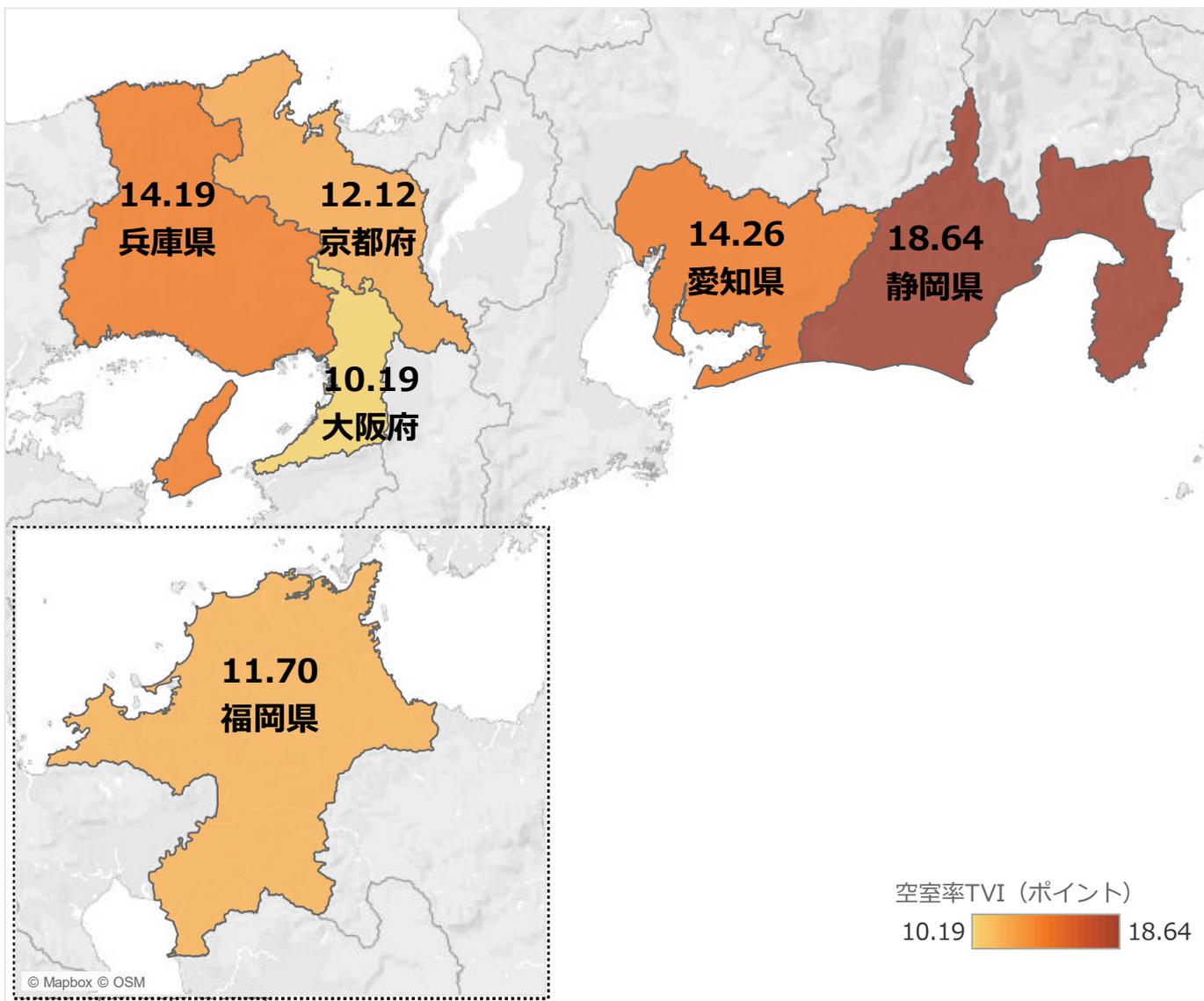
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	10.2	12.1	14.2	14.3	18.6	11.7
募集期間 (カ月)	6.2	5.3	5.7	7.7	7.8	5.8
中途解約確率 (%)	41.8	36.8	45.9	35.5	39.6	44.6
更新確率 (%)	44.6	49.6	41.6	51.4	49.1	40.8
賃料指数 <small>関西圏：2009年1Q=100                      中京圏・福岡県：2010年4Q=100</small>	116.7	116.0	114.9	111.1	108.0	119.7

関西圏 空室率地図



分析：株式会社タス

【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】

・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)

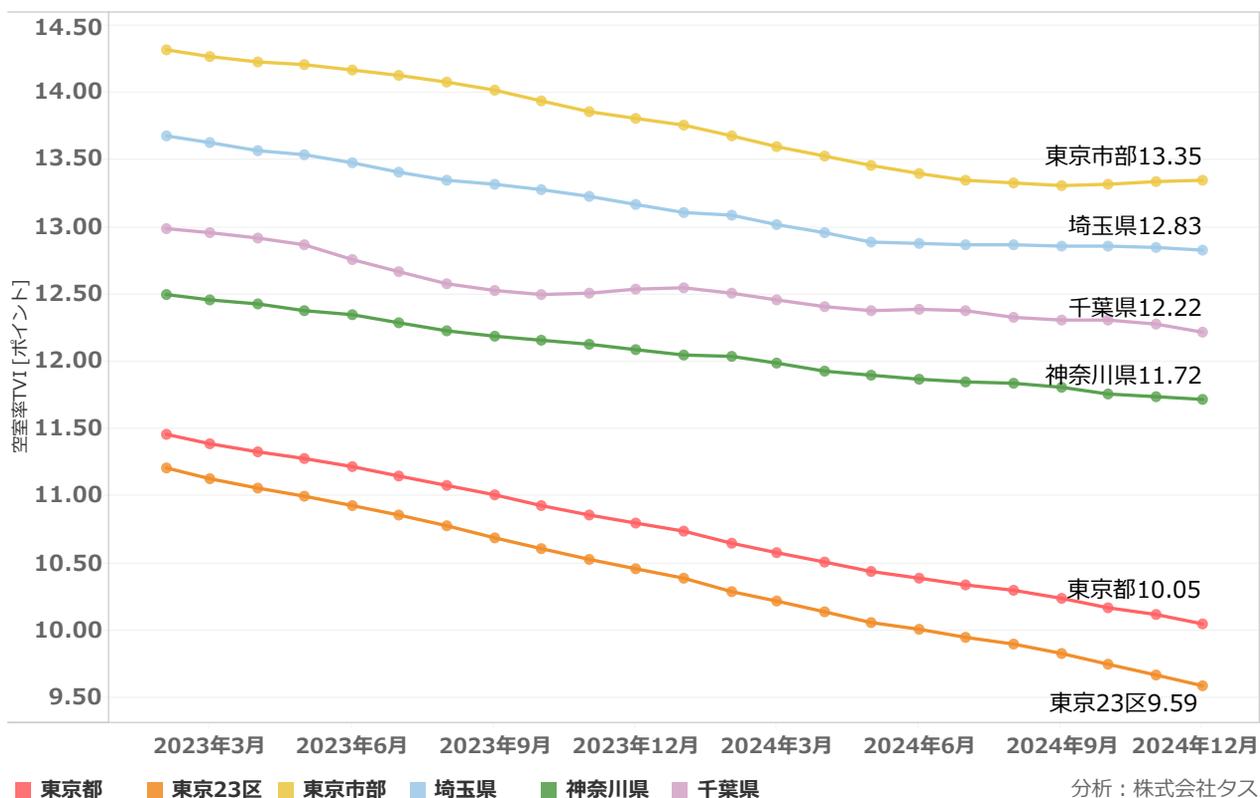
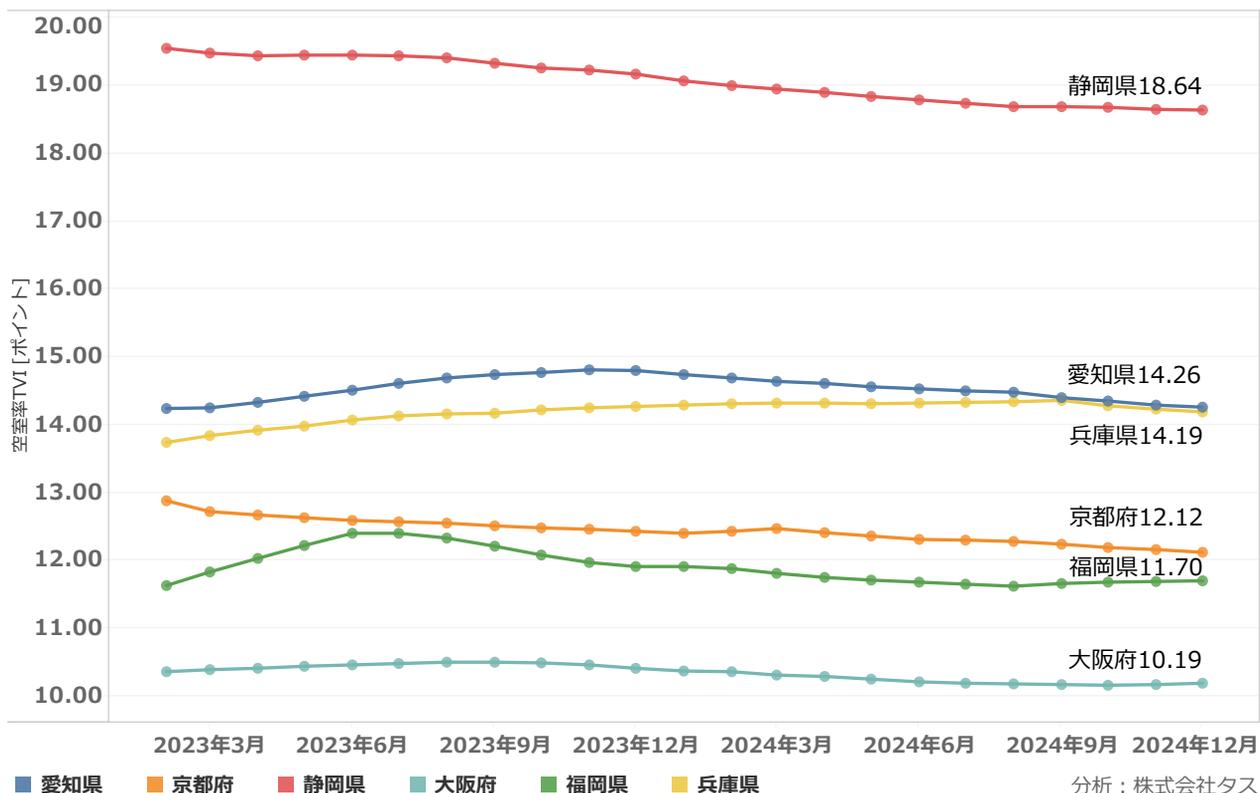


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



タスでは、賃料の月額 $\text{m}^2$ 単価（以下、円/ $\text{m}^2$ 月）が4,000円以上かつ専有面積が40 $\text{m}^2$ 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/ $\text{m}^2$ 月」「5,000円/ $\text{m}^2$ 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100 $\text{m}^2$ 以上」という定義がありますが、5,000円/ $\text{m}^2$ 月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

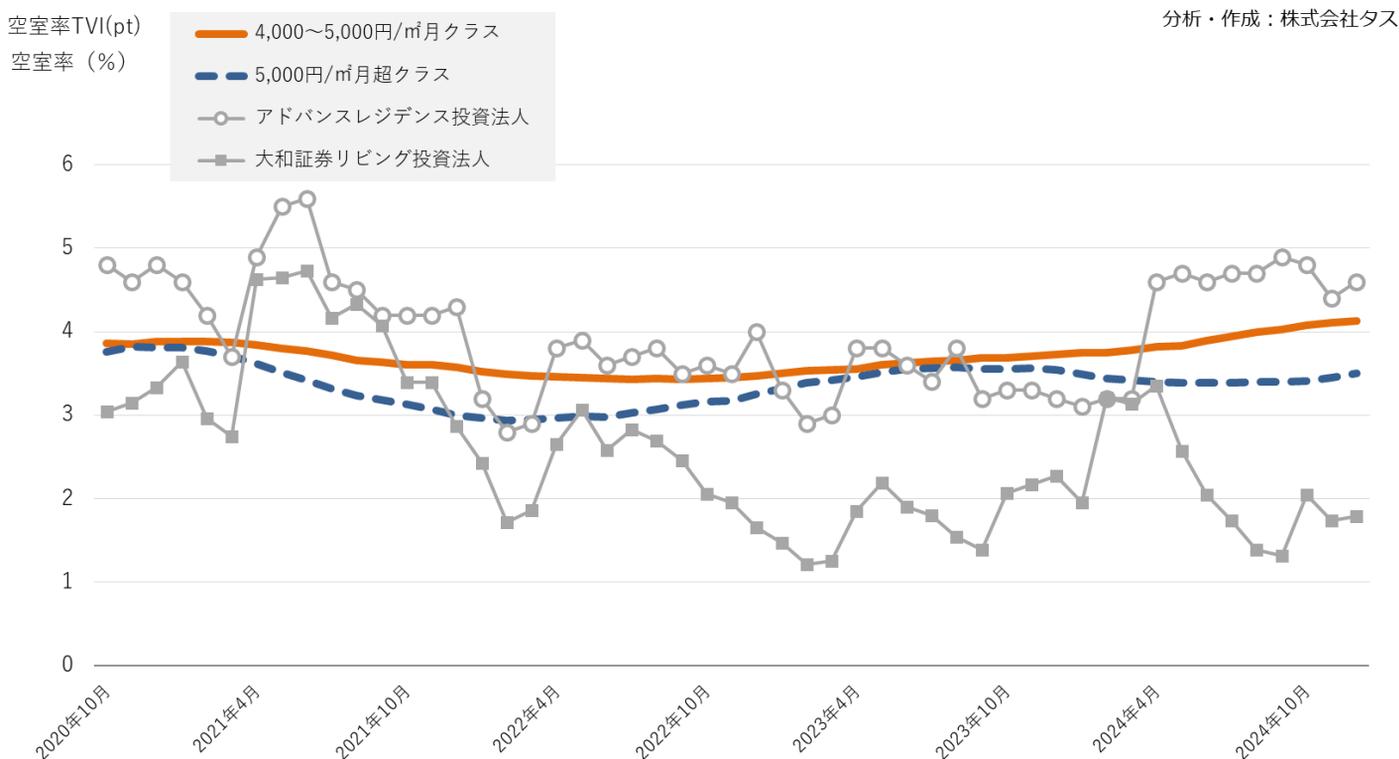
図4-1に東京23区の空室率TVI※1の推移とJ-REIT※2の東京23区の空室率を示します。

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ポイントほど低い3～4ポイントで推移しています。J-REITの空室率では、直近数カ月の大和証券リビング投資法人の稼働率が好調なことを除いて、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います。このことから、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から公開データより）

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、コロナ禍以降は長期化する傾向がみられました。また、2021年秋以降に開いた、両クラスの差は一時改善されました。

しかし、2023年夏以降からは4,000～5,000円/㎡月超クラスの募集期間が横ばいで推移する一方で、5000円/㎡超クラスの募集期間が長期化することにより、再び差が拡大する傾向にあります。

2024年12月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.73カ月、5,000円/㎡超クラスが4.74カ月です。

図4-2 東京23区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

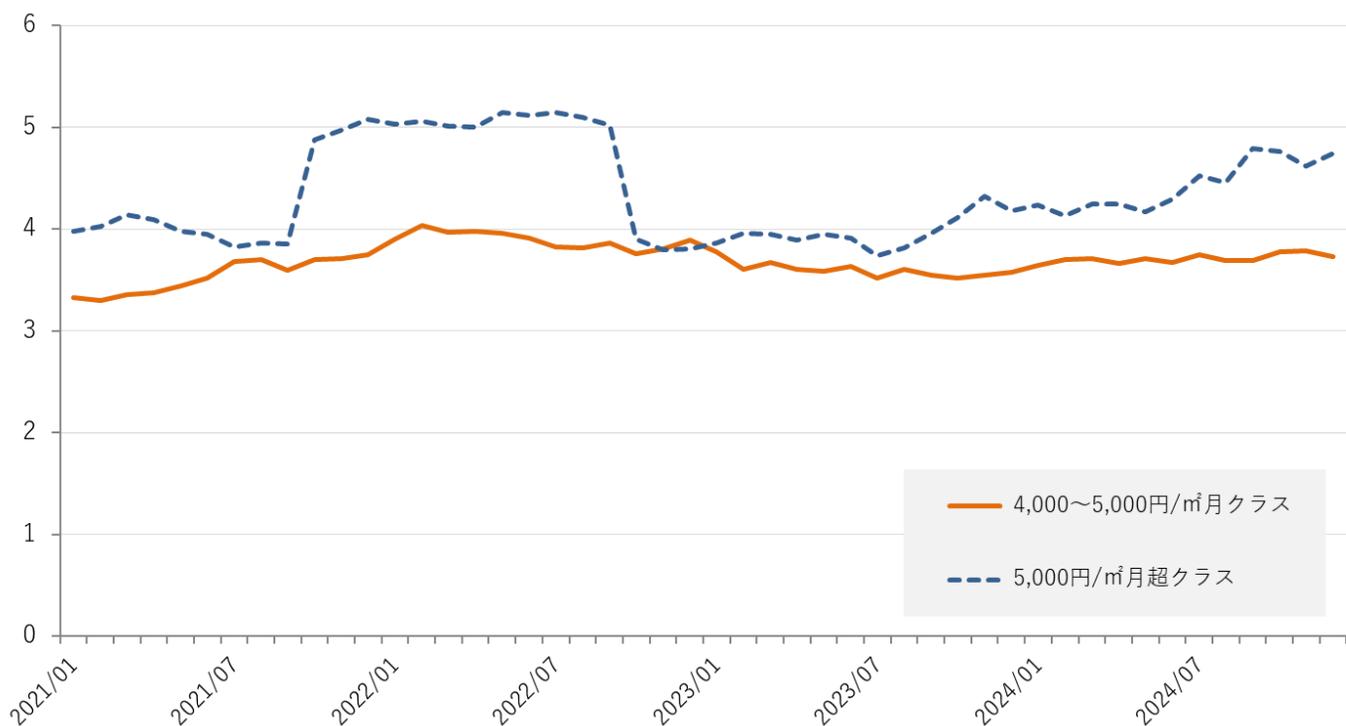


図4-3にハイクラス賃貸住宅の賃料指数の推移を示します。

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2024年第4四半期では、2024年以前と比較すると賃料指数は高いものの、推移は下降傾向にあります。

4,000～5,000円/㎡月クラスの賃料は、2022年第3四半期から最新時点の2024年第4四半期まで安定した上昇傾向にあり、今後も同様に推移していくものと予想されます。

図4-3 東京23区ハイクラス賃貸住宅の賃料指数推移

賃料指数

分析：株式会社タス

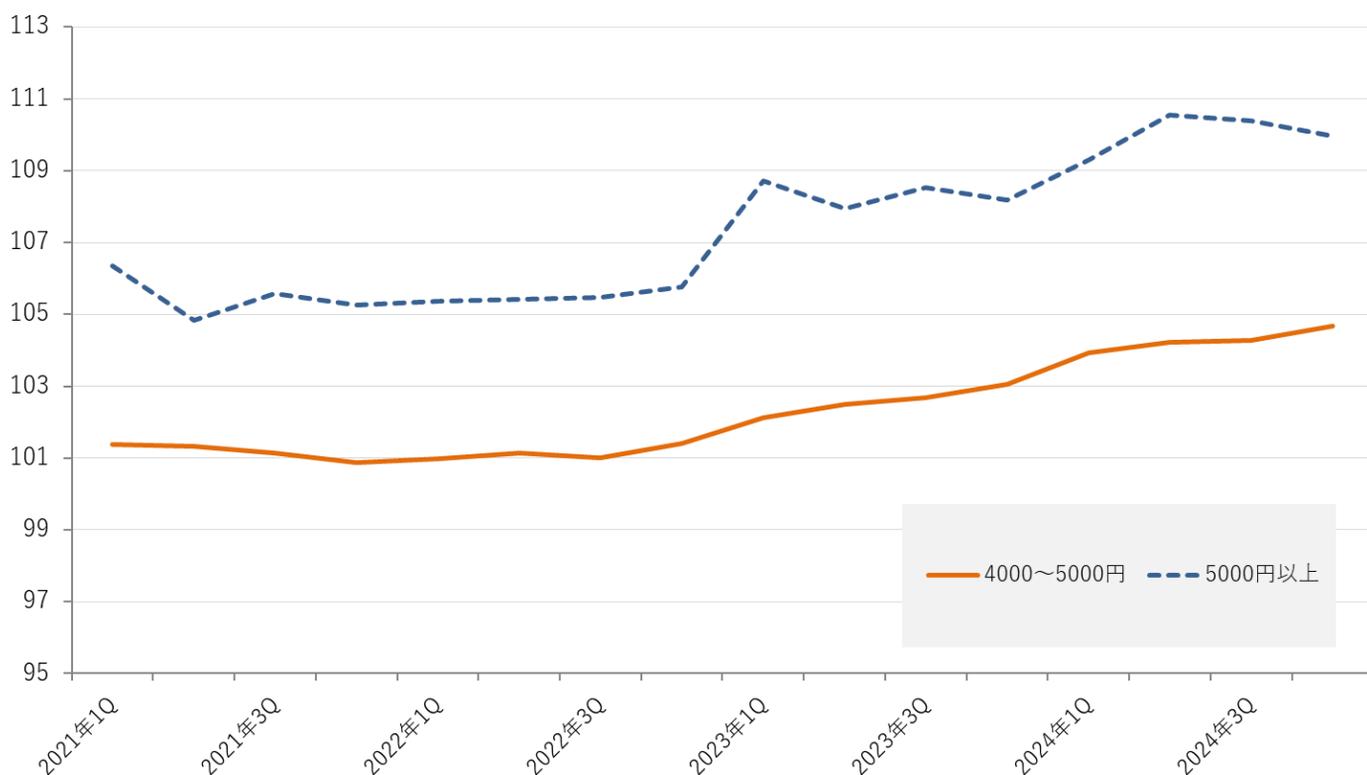
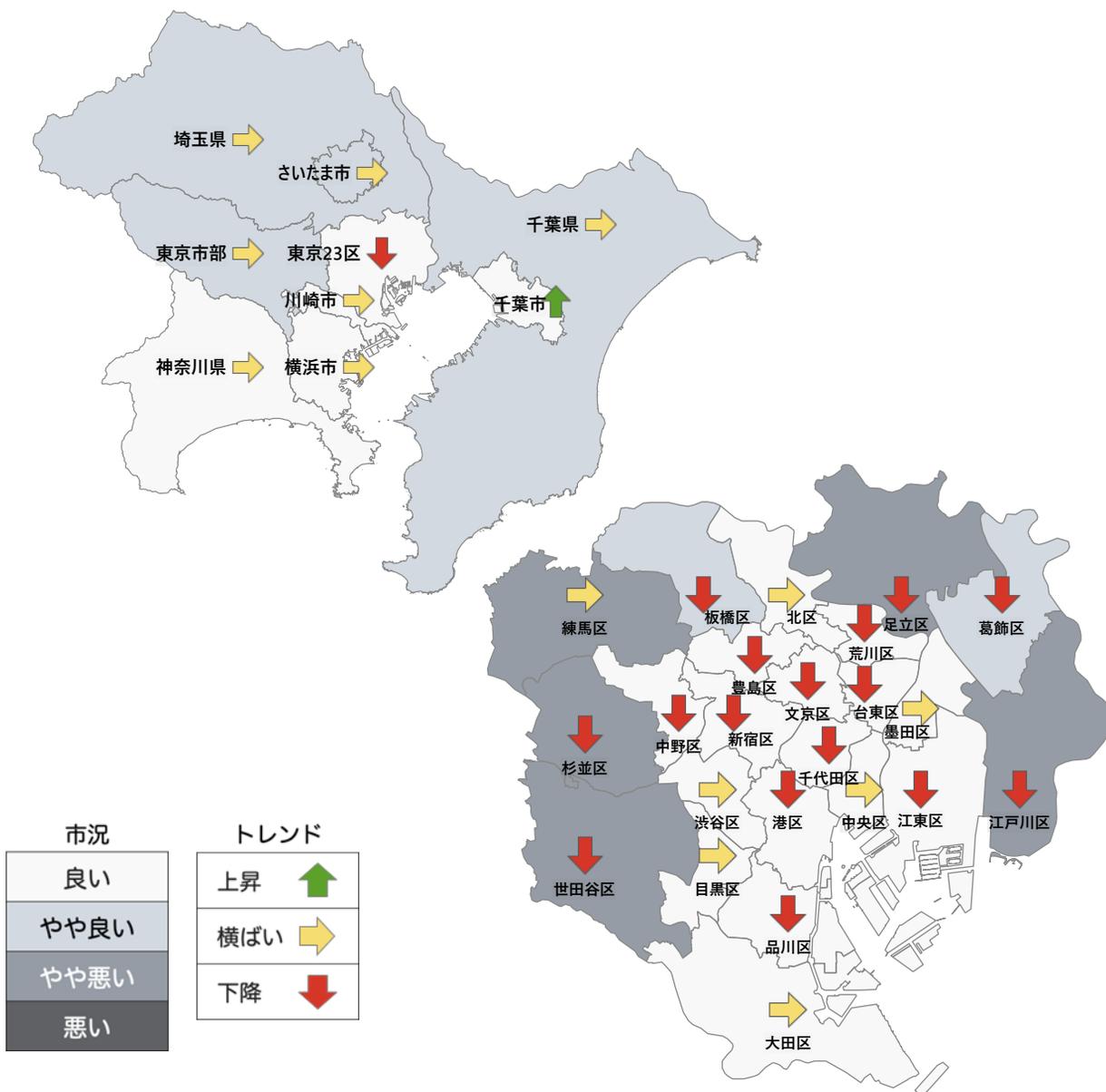


図5-1は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2024年第4四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い→やや良い→やや悪い→悪い [濃]）を表しています。

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



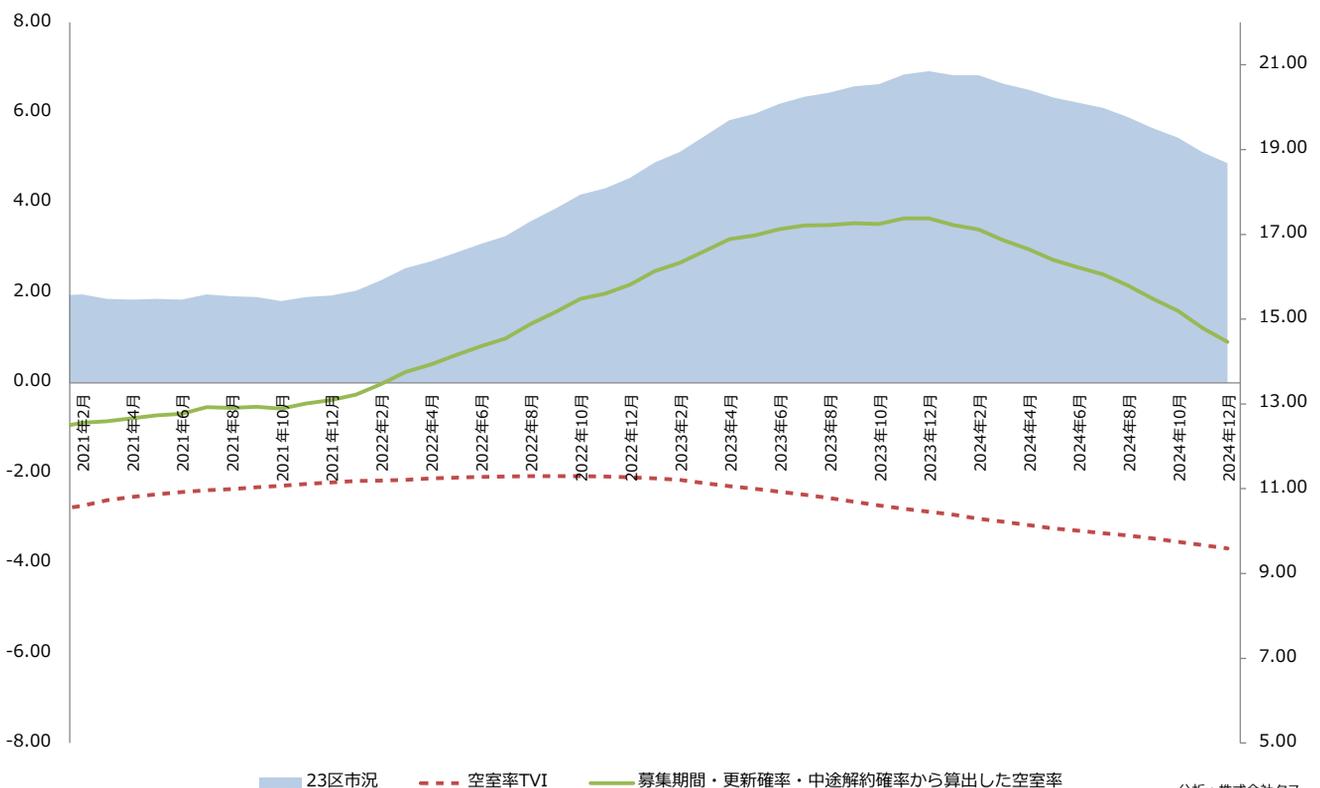
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。

(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+4.88ですので市況は「良い」としています。また前四半期との差異が-0.76ですので、トレンドは「下降」としています。

図補一1 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1月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2025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。