



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年4月 (April 2025)

1. グリーン車停車駅の賃料単価 ～JR中央線・青梅線編～
2. 2025年1月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025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



■はじめに

2025年春に開始される、中央線快速・青梅線のグリーン車サービス。
2024年10月13日からは「グリーン車のお試し期間」として4・5両目にグリーン車が順次連結され、無料で試乗することができるようになりました。

そこで今回は中央線・青梅線のグリーン車が停車する駅ごとに、マンションの賃料単価※1を見ていきたいと思います。

以下の図表に、中央線と青梅線のグリーン車停車駅と最寄り駅別賃料単価を示します。



図1-1 中央線・青梅線 グリーン車停車駅

駅名	単身向け(円/㎡)	家族向け(円/㎡)	走行距離(km)
神田	4269.8	5125.2	1.3
御茶ノ水	4109.5	4109.2	2.6
四ツ谷	4374.8	4763.2	6.6
新宿	4110.7	4663.6	10.3
中野	3703.5	3548.3	14.7
高円寺	3574.9	3255.8	16.1
阿佐ヶ谷	3529.3	3086.4	17.3
荻窪	3527.1	2954.8	18.7
西荻窪	3398.6	2862.3	20.6
吉祥寺	3352.9	2767.6	22.5
三鷹	3280.3	2638.7	24.1
武蔵境	3019.6	2350.1	25.7

駅名	単身向け(円/㎡)	家族向け(円/㎡)	走行距離(km)
東小金井	2775.1	2273	27.4
武蔵小金井	2733.1	2176.2	29.1
国分寺	2857.1	2422.7	31.4
西国分寺	2408.8	2027.4	32.8
国立	2555.5	2105.1	34.5
立川	2849.5	2054.3	37.5
日野	2315	1663.4	40.8
豊田	2349.8	1822.3	43.1
八王子	2072.4	1680.4	47.4
西八王子	2007.7	1549.1	49.8
高尾	1954.4	1366.4	53.1

表1-1 中央線 賃料単価

駅名	単身向け(円/㎡)	家族向け(円/㎡)	走行距離(km)
西立川	2351.3	1717	39.4
東中神	2553.1	1456.2	40.2
中神	2499.9	1707.6	41.1
昭島	2300.2	1564.5	42.5
拝島	2108.1	1465.9	44.4
牛浜	1719.4	1322.5	46.1
福生	1956	1395.1	47.1
羽村	1886.4	1260.8	49.2
小作	1909.7	1235.4	51.6
河辺	1880.3	1265.1	53.4
東青梅	1609	1214.8	54.7
青梅	1325.6	1249.9	56

表1-2 青梅線 賃料単価

これらの図表からでは傾向が少々わかりにくいので、次頁より賃料単価の大小に注目した散布図を作成して詳しく見ていきましょう。

■中央線快速

中央線快速の賃料単価について、横軸に東京駅までの走行距離を、縦軸に賃料単価をとって散布図にプロットしました。青色で表される点は、中央特快が停車する駅になります。

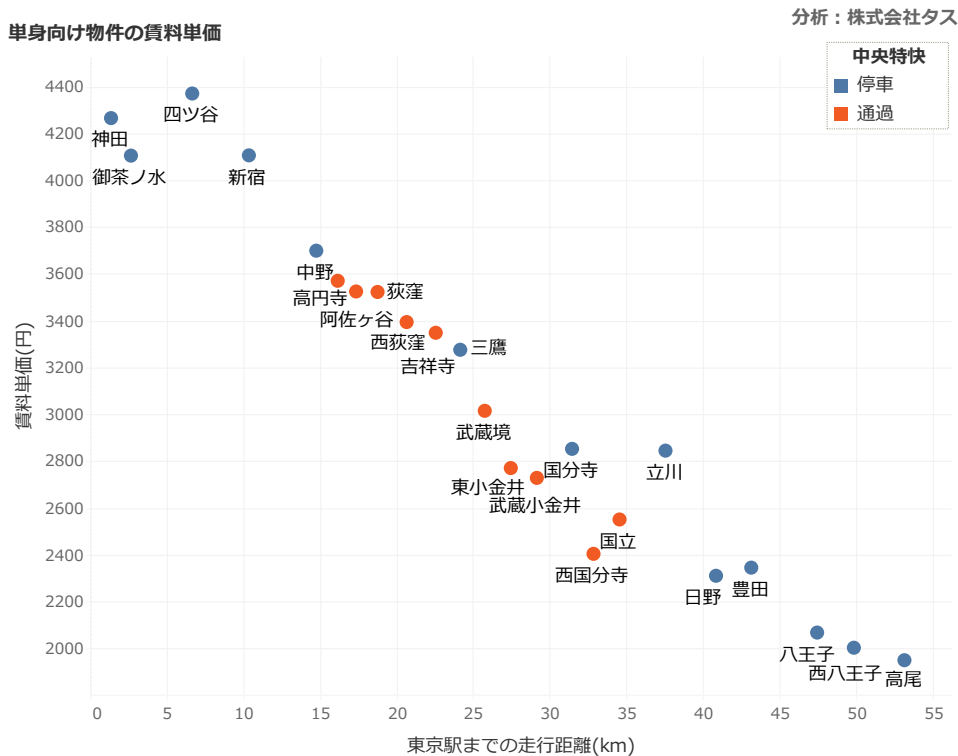


図 2-1 単身向け賃料単価(中央線快速)

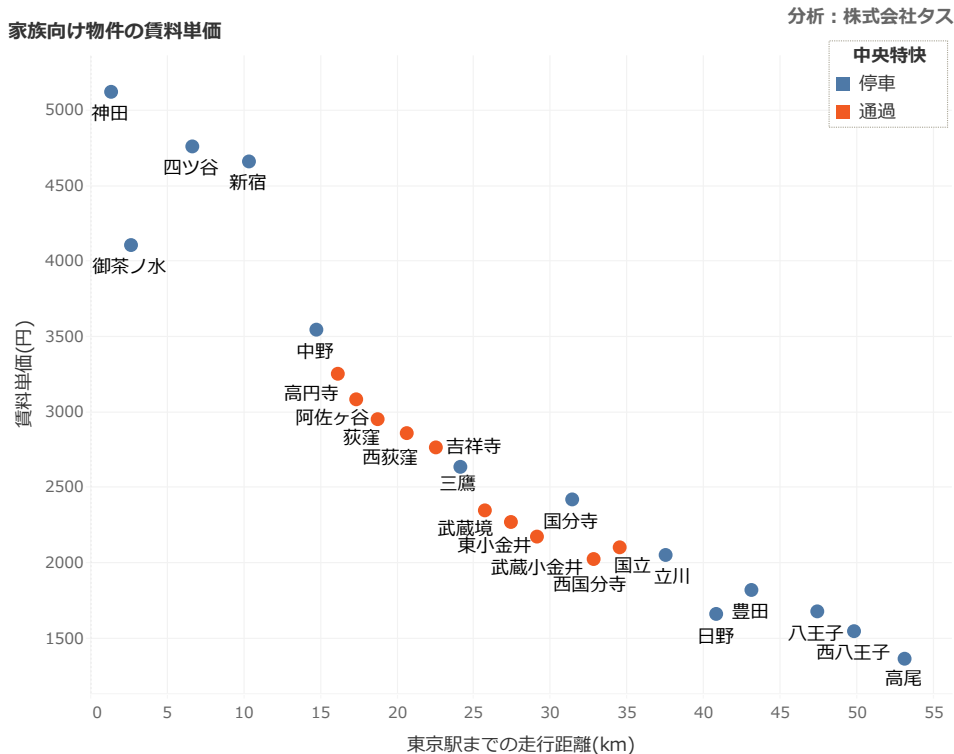


図 2-2 家族向け賃料単価(中央線快速)

図2-1、図2-2では似たような傾向にあり、東京駅から離れるにしたがって賃料単価が低下していきます。また、中央特快が停車する駅は、通過する駅に比べて、同程度の距離にあっても賃料単価が比較的高いことがわかります。これらの駅は停車する列車本数が多いほかに、複数路線が乗り入れていることが多く、その利便性が賃料に上乗せされた結果だと考えられます。

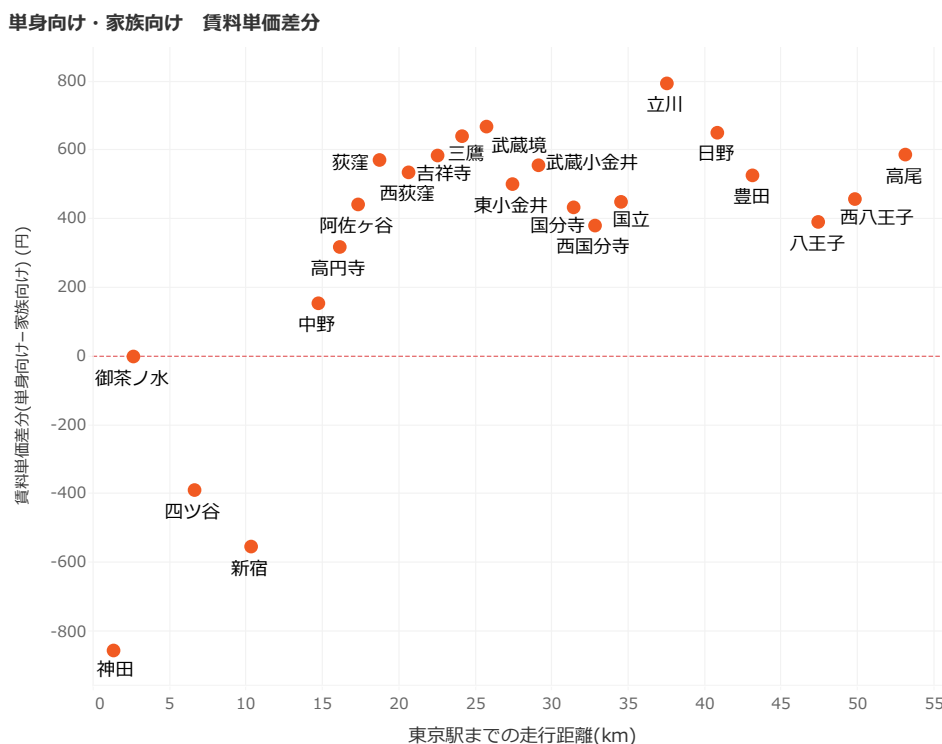


図2-3 単身向け・家族向け 賃料単価差分(中央線快速)

図2-3は単身向けと家族向けで賃料単価の差分をとったものです。差分がゼロより小さいときには家族向け>単身向けであり、反対にゼロより大きいときには家族向け<単身向けという関係になっています。

これらの差分について、新宿駅と中野駅を境にして単身向けの賃料単価が家族向けの賃料単価を上回る傾向が見て取れます。その理由について、次頁図2-4の通り東京駅に近づくにつれ、単身向けの物件面積と家族向けの物件面積との差が狭まる傾向が考えられそうです。

面積の差が狭まることで、相対的に家族向け物件の面積は小さくなり、面積が小さいと同じ賃料の物件でも平米あたりの単価が大きくなります。そのため差が小さいエリアでは家族向けの賃料単価が単身向けの賃料単価よりも高くなり、差が大きくなることでこの関係が逆転します。中野駅では差が小さいにも関わらず単身向け賃料単価が高くなっていますが、中野駅周辺では他の駅に比べて単身向け物件の需要が高く、このことが単身向けの賃料単価に影響を及ぼしていると考えられます。

単身向け・家族向け 面積差

分析：株式会社タス

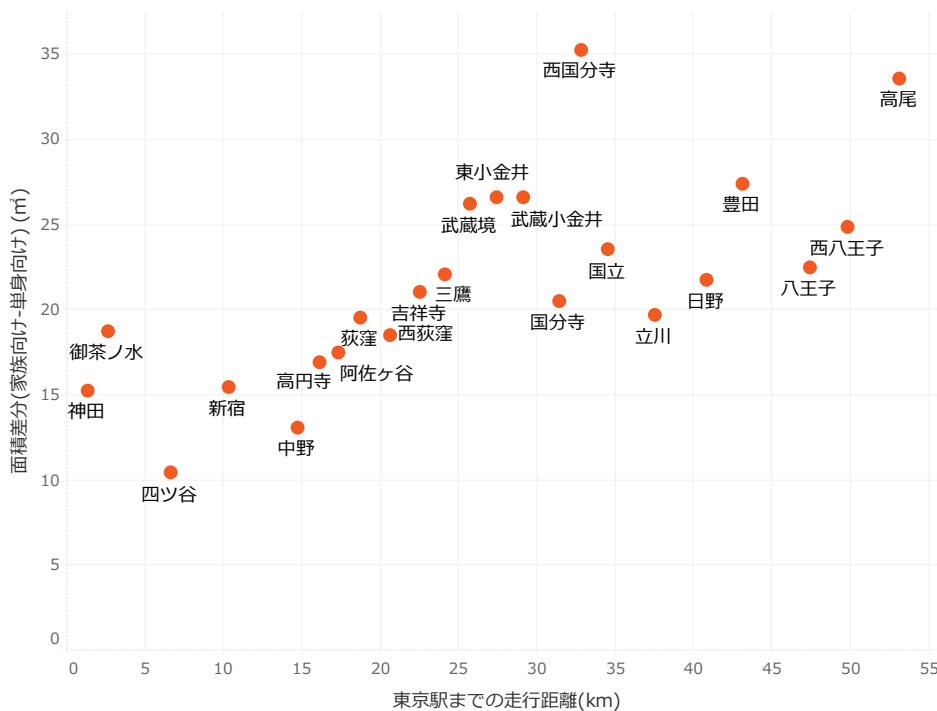


図2-4 単身向け・家族向け 面積差(中央線快速)

■青梅線

青梅線の賃料単価についても中央本線と同様に、横軸に東京駅までの走行距離を、縦軸に賃料単価をとって散布図にプロットしました。

単身向け物件の賃料単価

分析：株式会社タス

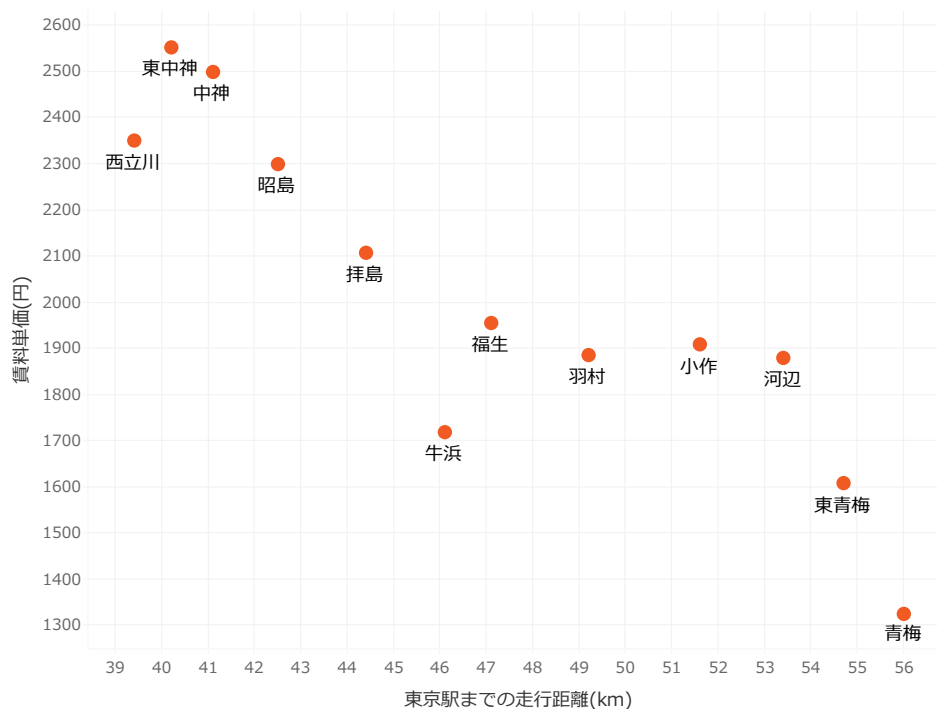


図3-1 単身向け賃料単価(青梅線)

家族向け物件の賃料単価

分析：株式会社タス

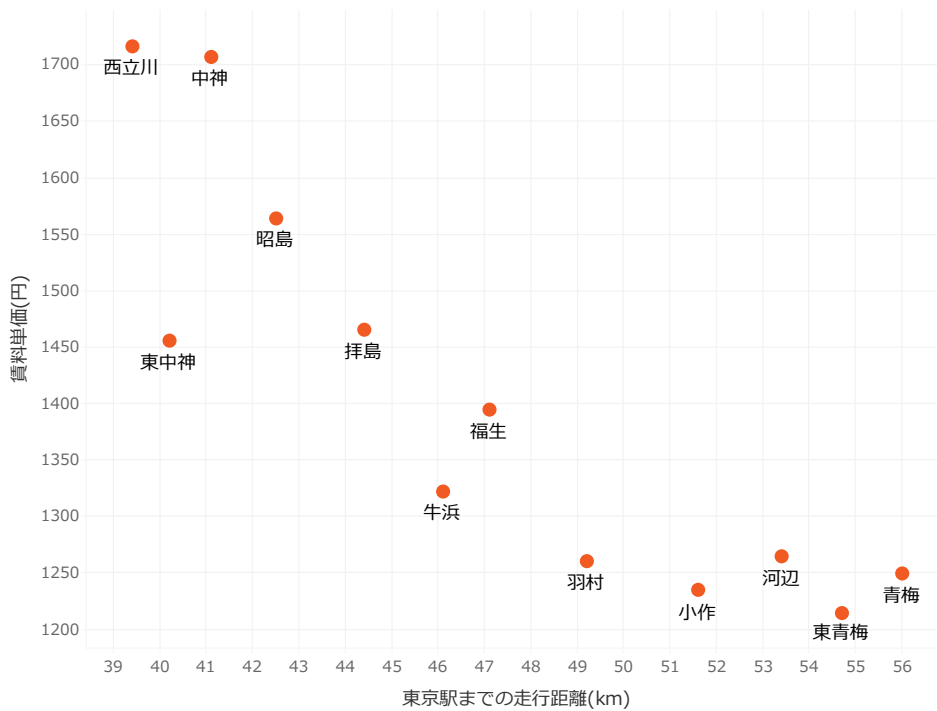


図3-2 家族向け賃料単価(青梅線)

中央線と同様に、東京駅から離れるほど賃料単価が下がっていく傾向がみられます。
牛浜駅が大きく下がっているのは、隣接する拝島駅・福生駅の1日当たり平均乗車人数※2が拝島駅（JR）27,621人、福生駅14,735人に対して、牛浜駅では4,213人であり、牛浜駅周辺では賃貸需要が小さいのかもしれません。

青梅線 最寄り駅別募集件数(2023年)

分析：株式会社タス

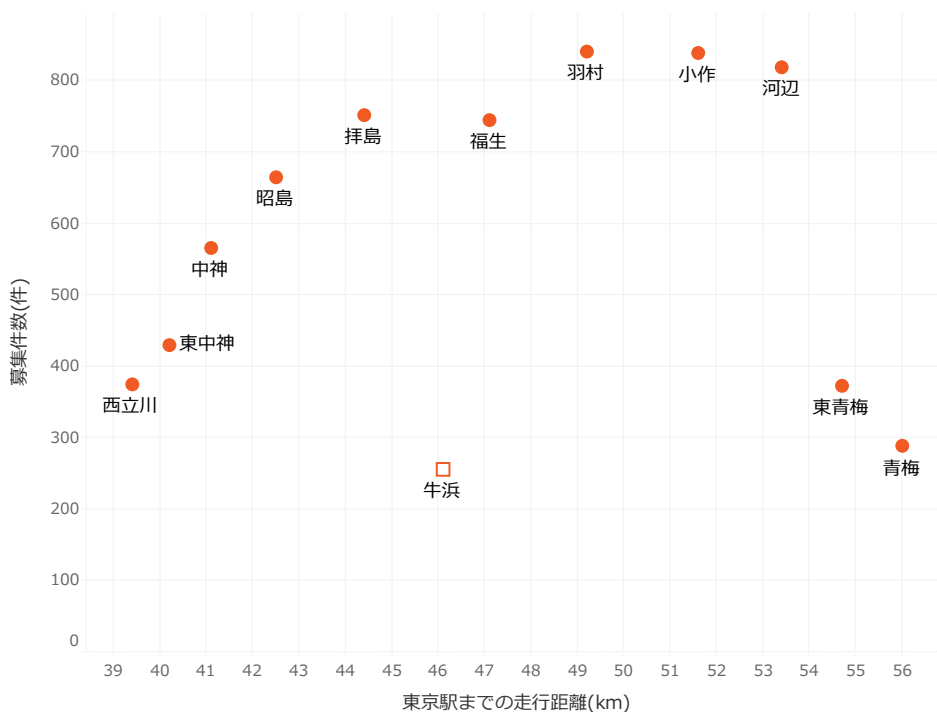


図3-3 青梅線 最寄り駅別 物件募集件数(2023年)

図3-3より、2023年の募集件数から見ても隣接駅に比べて牛浜駅の募集件数は少ないため、やはり賃貸需要が小さいと言えそうです。

■おわりに

今回は中央線と青梅線のグリーン車停車駅における賃料単価を見ていきました。使用データが2023年時点なので、グリーン車の導入によって人々が利便性を感じることで、今後賃料が上がっていく可能性があります。しばらく期間を空けてから、グリーン車導入前後で比較してみると面白い結果が出るかもしれません。

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。

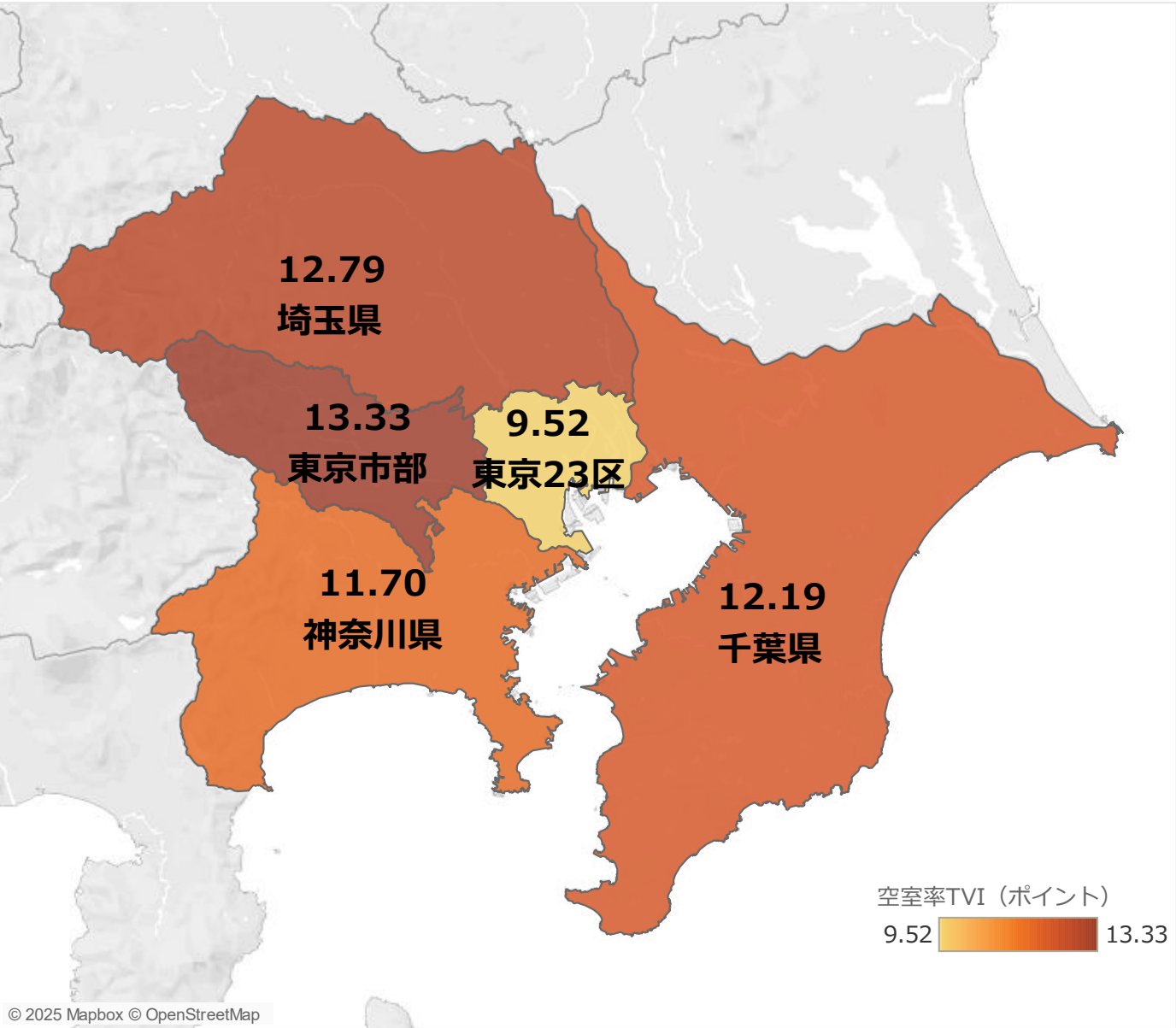
※1 2023年1月～2023年12月の賃料/㎡から中央値を算出。

ワンルーム～1DKを单身向け物件、1LDK～を家族向け物件としました。

※2 [各駅の乗車人員2023年度 | JR東日本 \(jreast.co.jp\)](https://www.jreast.co.jp)

	23区	東京都 市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
空室率TVI (ポイント)	9.52	13.33	10.00	11.70	12.79	12.19
募集期間 (ヵ月)	4.48	5.04	4.59	4.80	4.87	4.27
中途解約確率 (%)	38.78	39.86	38.93	40.87	39.76	37.77
更新確率 (%)	43.47	43.04	43.40	43.34	45.04	45.74

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

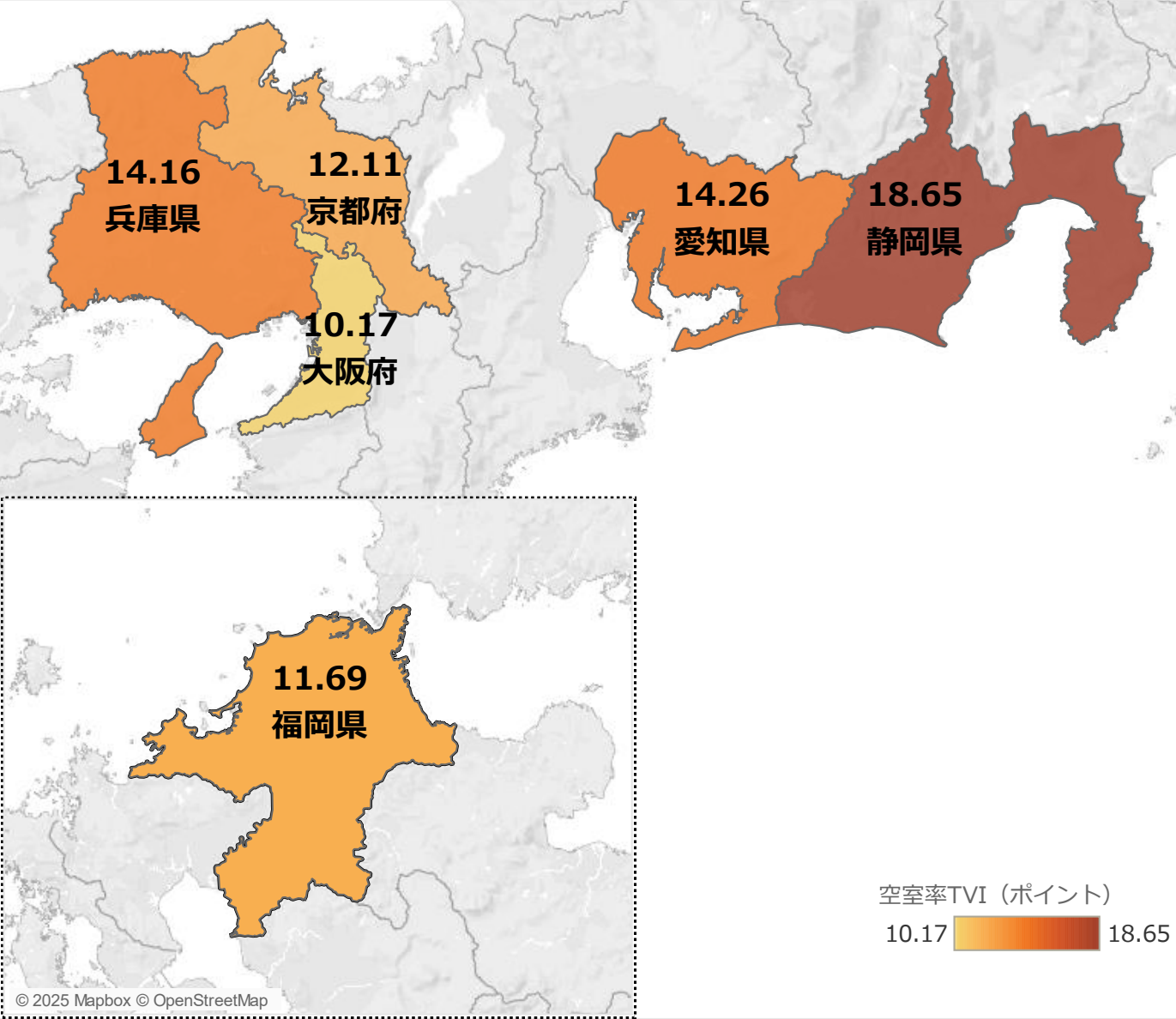
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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）	10.17	12.11	14.16	14.26	18.65	11.69
募集期間（カ月）	6.09	5.46	5.73	7.53	7.56	5.89
中途解約確率（％）	41.78	36.60	44.96	36.47	40.08	45.05
更新確率（％）	44.32	48.88	42.34	51.25	49.42	40.53

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）

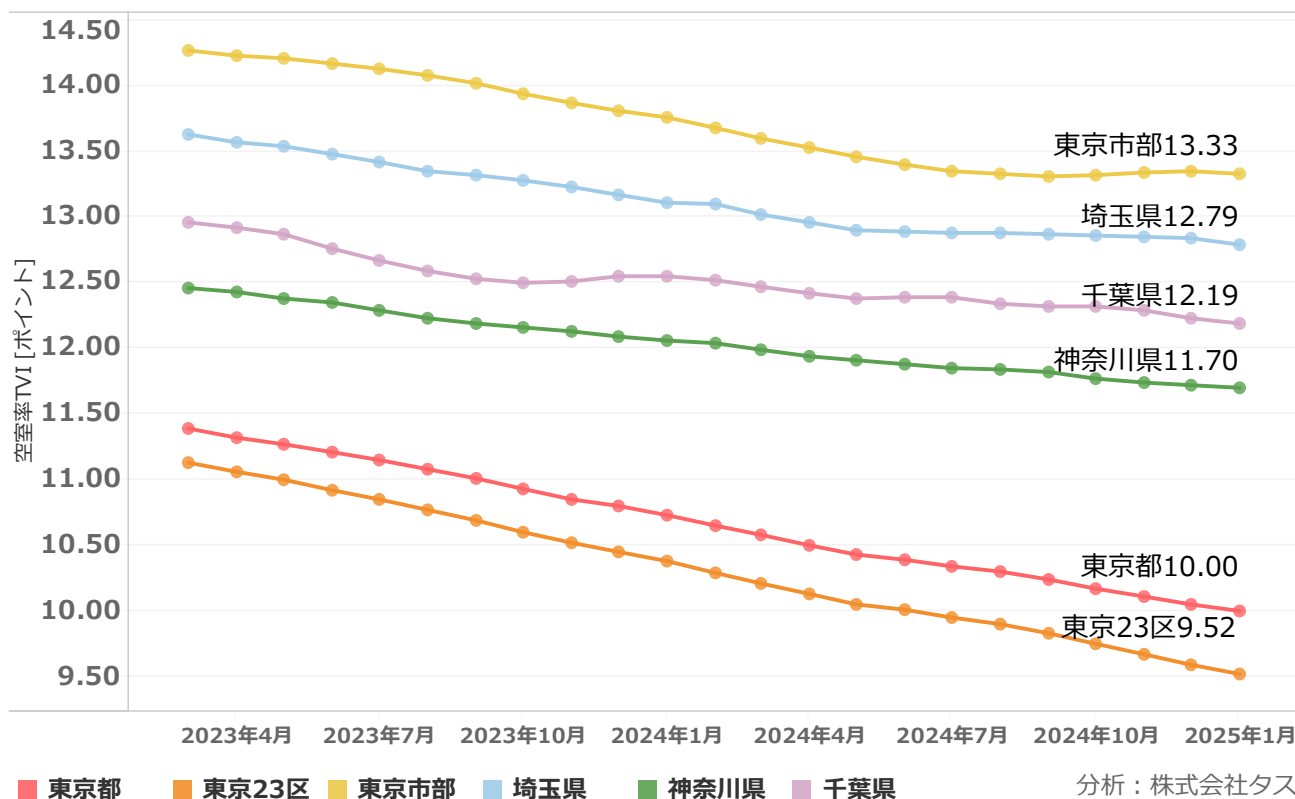
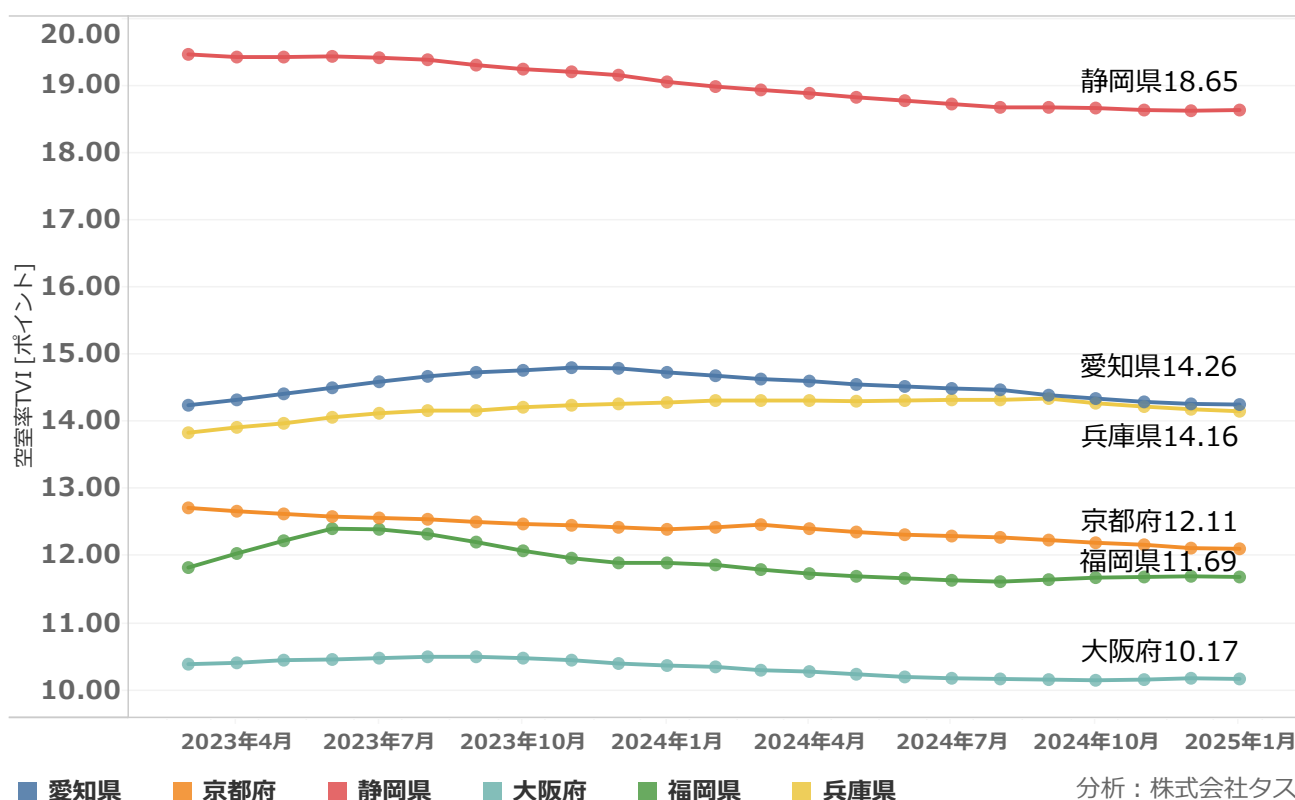


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）



	全域	東京都 23区	市部	埼玉	神奈川	千葉
～5年	12.55%	12.63%	16.27%	20.34%	16.30%	18.67%
～10年	6.95%	6.89%	9.13%	10.56%	10.25%	9.75%
～15年	6.50%	6.15%	10.78%	11.20%	9.78%	11.11%
～20年	6.53%	6.09%	11.20%	12.10%	9.55%	10.83%
～25年	7.44%	6.81%	11.36%	11.98%	9.01%	9.17%
～30年	10.52%	9.88%	11.91%	10.17%	10.46%	10.89%
31年目以降	13.05%	12.41%	14.87%	12.38%	12.41%	12.21%

最新時点（2025年1月）

図 4－1 築年別空室率TVI推移（東京23区）

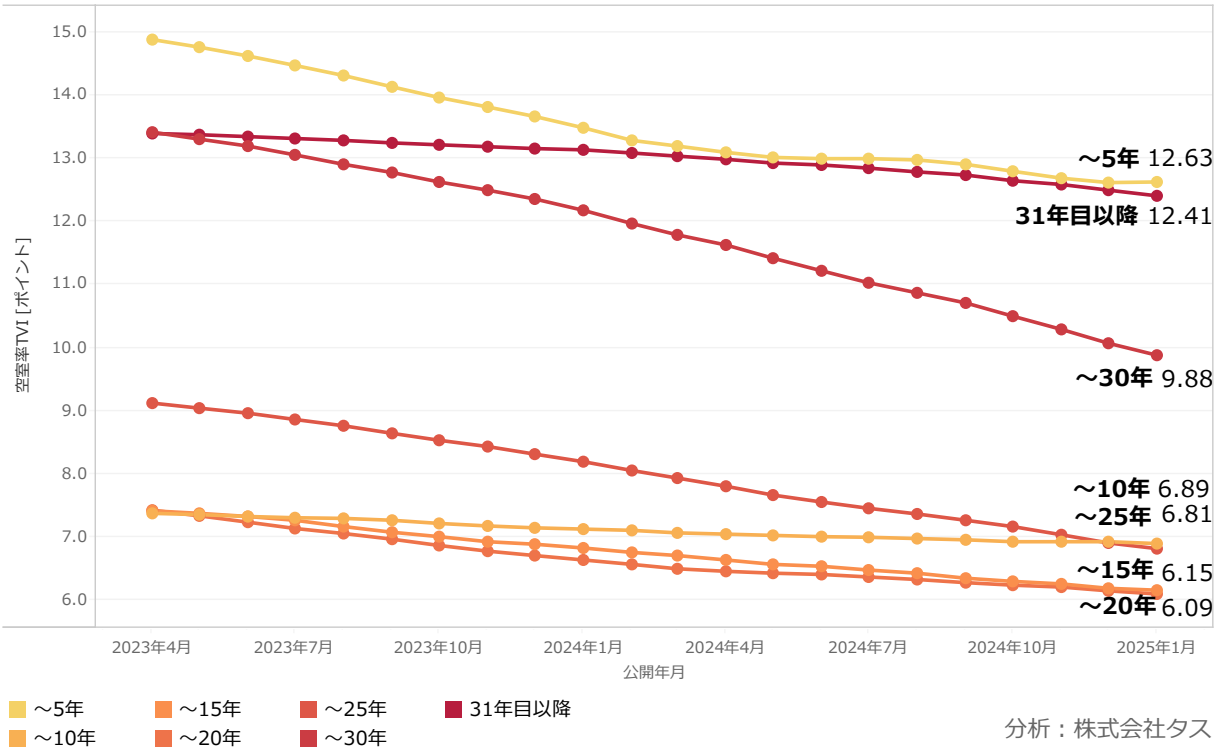


図4-2 築年別空室率TVI推移（東京市部）

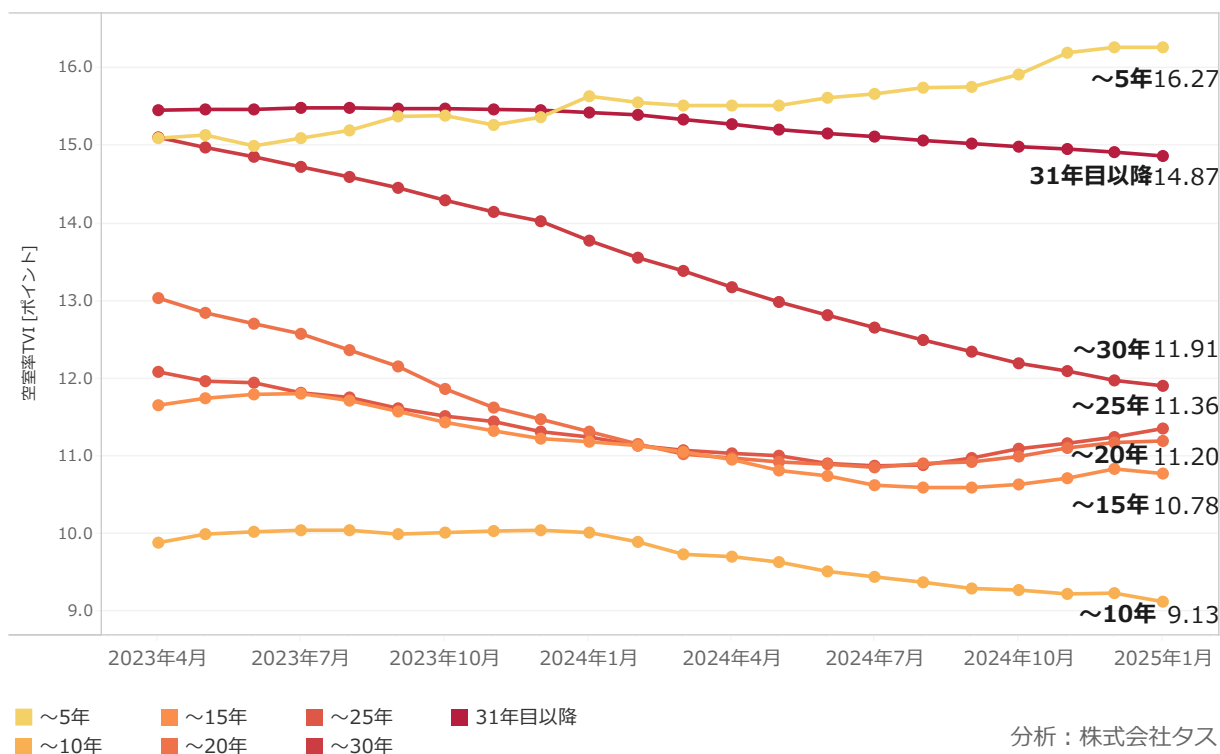


図4-3 築年別空室率TVI推移（神奈川県）

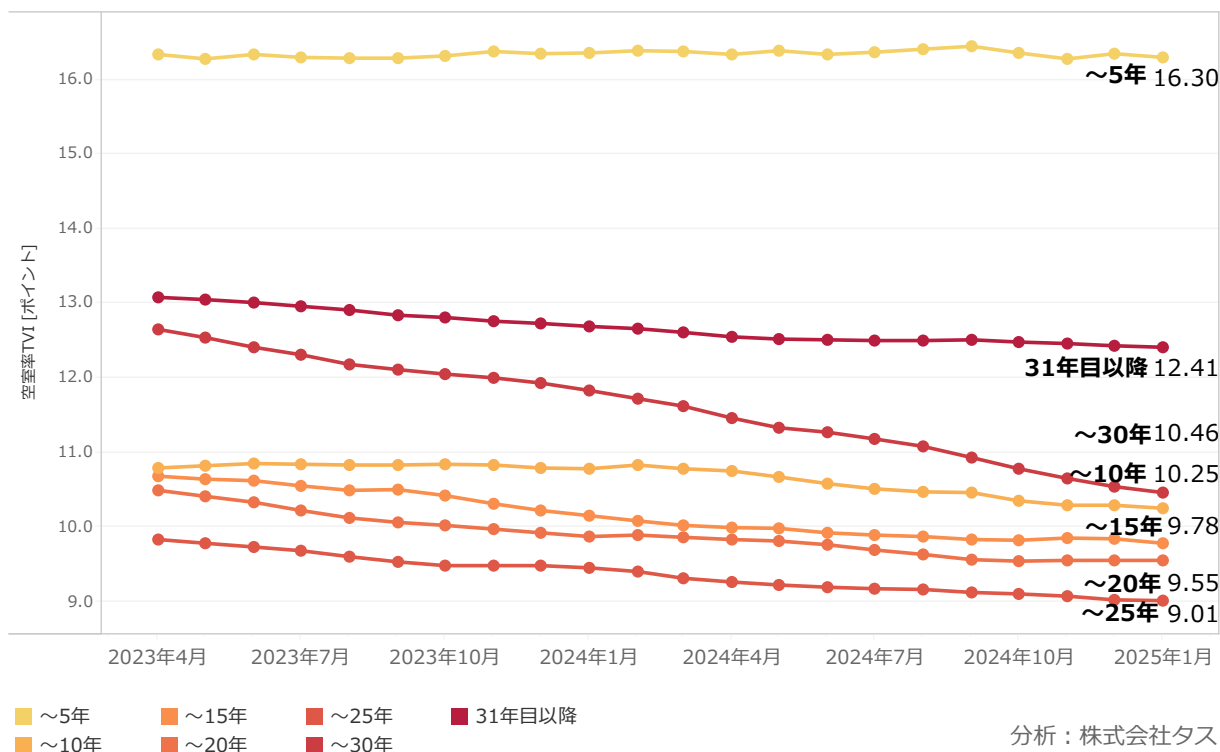


図4-4 築年別空室率TVI推移（千葉県）

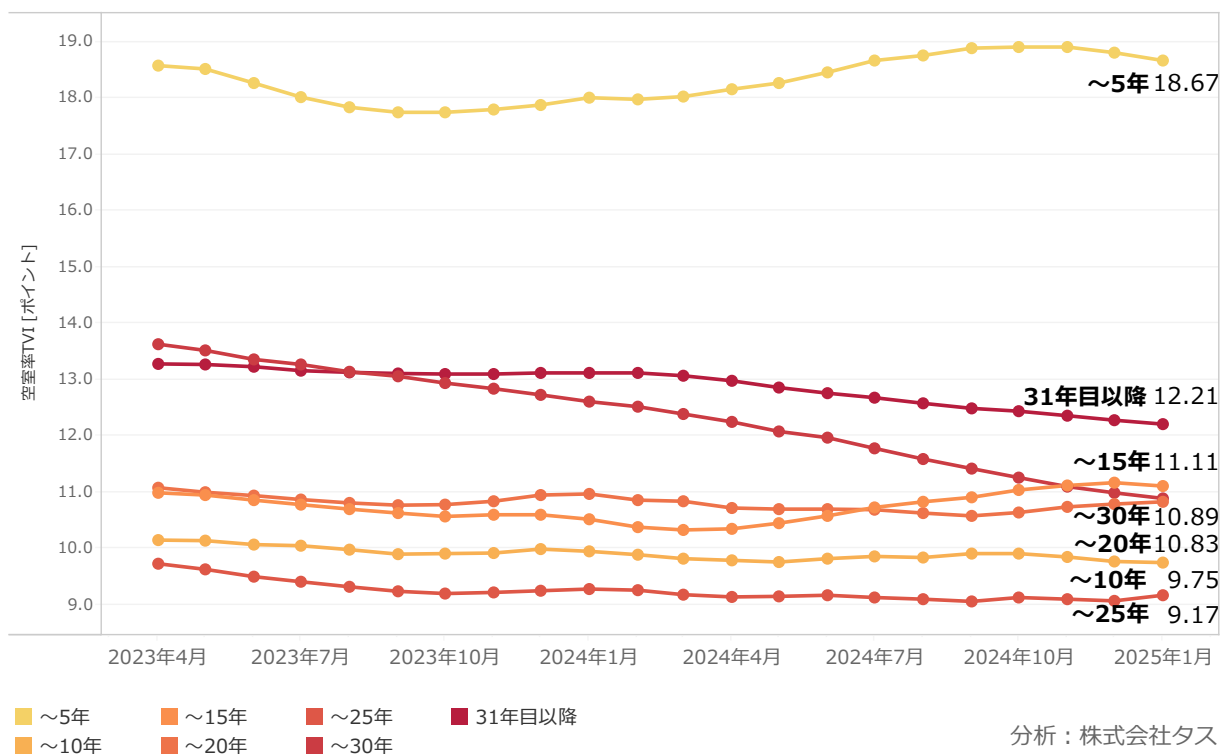
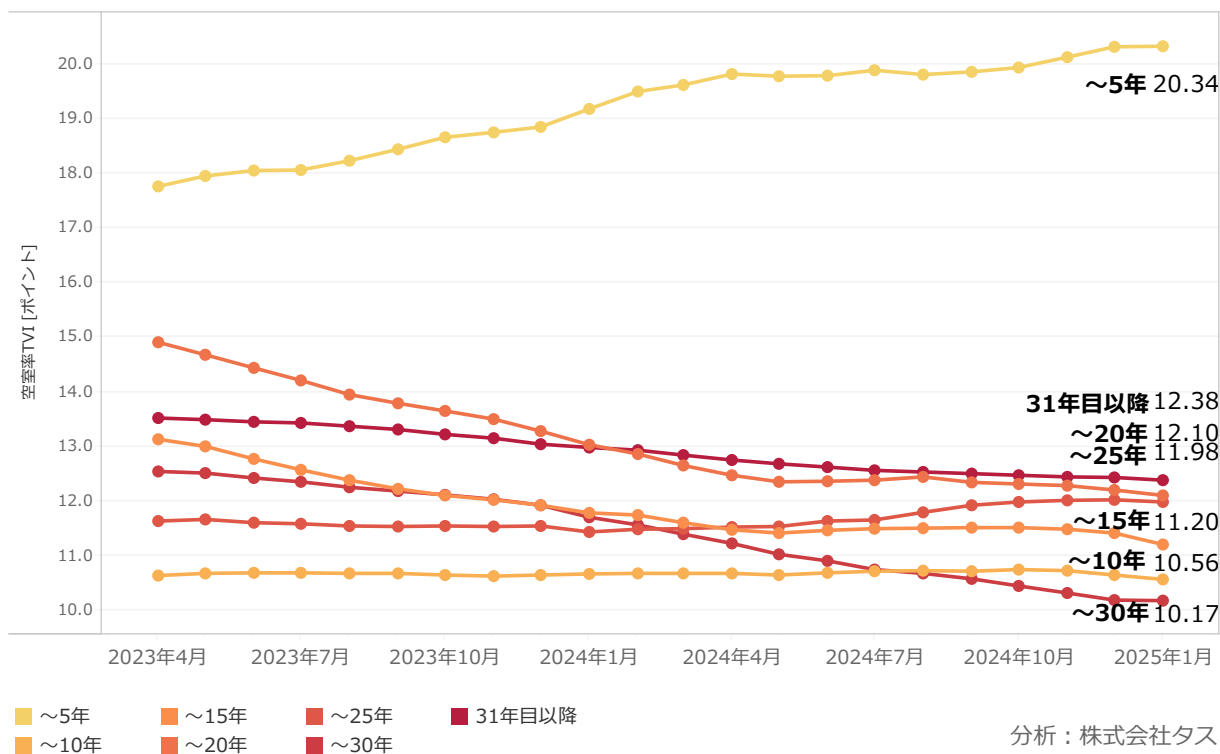


図4-5 築年別空室率TVI推移（埼玉県）



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。

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

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

- ・ 2025年2月期 首都圏賃貸住宅市場
- ・ 2025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

QR
コード

ご相談・ご質問



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