



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年6月 (June 2025)

1. 世田谷区の設備付帯割合 2024年11月版
2. 2025年3月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年3月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2025年第1四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2025年第1四半期 1都3県賃貸住宅市況図



■はじめに

2023年掲載のコラム「[世田谷区の設備付帯割合](#)」では、東京都世田谷区の2022年11月に募集のあった賃貸物件を対象に、設備付帯割合を調べました。設備付帯割合とは、対象期間に募集された全物件の中で設備が付帯する物件の占める割合です。

今回は、前回から2年後である2024年11月時点の賃貸物件情報から、世田谷区の設備付帯割合を見ていきたいと思います。

■世田谷区の設備付帯割合

東京都世田谷区の2024年11月に募集のあった賃貸物件を対象に、設備付帯割合ランキングを表1にまとめました。青色で表示した項目が前回(2022年11月)より増加、赤色で表示した項目が前回より減少した設備となっています。

ランキング(2024年11月)			ランキング(2024年11月)		
1	エアコン	94%	21	オートロック	40%
2	都市ガス	78%	22	洗面所独立	40%
3	室内洗濯機置場	78%	23	C A T V	37%
4	給湯	73%	24	ガスコンロ可	37%
5	トイレ	73%	25	光ファイバー	37%
6	フローリング	70%	26	2口 コンロ	36%
7	収納スペース	69%	27	浴室乾燥機	33%
8	B・T別室	69%	28	宅配B O X	32%
9	シャワー	68%	29	B S 端子	28%
10	シューズボックス	64%	30	都市ガス給湯	28%
11	バルコニー	62%	31	ガスコンロ付	28%
12	洗面台	55%	32	追焚機能	27%
13	クローゼット	54%	33	全居室フローリング	27%
14	インターネット対応	54%	34	冷房	25%
15	駐輪場	53%	35	エレベータ	24%
16	モニタ付インターホン	51%	36	インターネット使用料無料	23%
17	システムキッチン	47%	37	防犯カメラ	22%
18	角部屋	45%	38	I H クッキングヒータ	21%
19	温水洗浄便座	44%	39	モニタ付オートロック	20%
20	洗濯機置場	43%	40	照明器具	19%

表1 世田谷区設備付帯割合 (2024年11月)

また、参考までに前回のランキングを表2に掲載します。

ランキング(2022年11月)			ランキング(2022年11月)		
1	エアコン	93%	21	ガスコンロ可	37%
2	室内洗濯機置場	79%	22	洗濯機置場	36%
3	給湯	79%	23	温水洗浄便座	36%
4	フローリング	76%	24	オートロック	35%
5	収納スペース	75%	25	インターネット対応	32%
6	都市ガス	74%	26	ガスコンロ付	30%
7	トイレ	72%	27	全居室フローリング	29%
8	B・T別室	72%	28	浴室乾燥機	27%
9	シャワー	71%	29	追焚機能	26%
10	バルコニー	64%	30	冷房	26%
11	シューズボックス	58%	31	BS端子	26%
12	駐輪場	54%	32	暖房	24%
13	洗面台	53%	33	エレベータ	21%
14	クローゼット	49%	34	宅配BOX	20%
15	光ファイバー	44%	35	B・T同室	18%
16	システムキッチン	44%	36	シャワー付洗面化粧台	18%
17	モニタ付きインターホン	40%	37	火災警報器(報知器)	17%
18	CATV	39%	38	照明器具	16%
19	洗面所独立	39%	39	バイク置き場	16%
20	2口 コンロ	39%	40	IHクッキングヒータ	16%

表2 世田谷区設備付帯割合 (2022年11月)

上位40項目について、ほとんど顔ぶれは変わっていません。いくつか付帯割合が減少している項目も見受けられますが、全体的に5%程度の割合増加がありました。また、『モニタ付きオートロック』や『防犯カメラ』など、安全性を高める設備が新しくランクインしています。

※『トイレ』のような設置が標準化しているような設備に関しては、入力漏れにより付帯割合が低くなっている可能性があります。

■設備付帯割合が増加している設備

前回から付帯割合が増加した設備の中でも、特に増加幅が大きい上位10項目を表3にまとめます。

	2022年11月	2024年11月	変動幅(ポイント)
1 追焚機能	20%	27%	8
2 浴室乾燥機	26%	33%	7
3 宅配BOX	25%	32%	7
4 温水洗浄便座	37%	44%	6
5 システムキッチン	41%	47%	6
6 モニタ付インターホン	46%	51%	6
7 洗面所独立	34%	40%	5
8 三口以上コンロ	8%	13%	5
9 駐輪場	48%	53%	5
10 インターネット使用料無料	18%	23%	5

表3 世田谷区 付帯割合増加設備 (vs 2022年11月)

『追焚機能』や『温水洗浄便座』、『システムキッチン』など水回りの設備が充実していることがわかります。

また、前回注目した『宅配BOX』についても順調に割合を伸ばし、32%となっています。再配達による配送コストの削減や労働力不足対策などから、国や一部の地方自治体では設置が補助金の対象となっていることが関係していそうです。

■設備付帯割合が増加している設備

築12ヵ月未満の新築マンションのみを抽出して、表4にまとめます。

	2022年11月	2024年11月	変動幅(ポイント)
1 追焚機能	41%	74%	33
2 三口以上コンロ	15%	37%	23
3 駐輪場	42%	57%	16
4 室内洗濯機置場	81%	97%	16
5 グリル	12%	27%	14
6 人感センサー付照明	5%	19%	14
7 ディンプルキー	24%	38%	14
8 ウォークインクローゼット	14%	27%	13
9 エアコン2台以上	16%	28%	13
10 バイク置場	7%	19%	13

表4 世田谷区 付帯割合増加設備 (vs 2022年11月) -新築マンション-

表4とも共通する『追焚機能』のほかに、『三口以上コンロ』、『エアコン2台以上』などといった、単身向けというよりはファミリー層・DINKs層向け※の設備を備えた新築物件が増えていることがわかります。テレワークの普及によって、大きい間取りの物件需要が増加していることの影響も考えられます。

さらに、『人感センサー付照明』や『ディンプルキー』の増加からは、セキュリティ強化の傾向が見て取れ、防犯性能の高い設備が標準化しつつあることがわかります。

■おまけ 特記事項

不動産募集データには、設備以外にも「特記事項」という属性があります。

付帯設備が物件の機能であるのに対して、特記事項には『ペット相談』や『学生限定』などがあり、物件の運用面や契約条件・注意事項に関する補足的な説明だと言えるでしょう。貸主の意図や物件の運用方針が色濃く反映されるため、生活感用の変化や価値観の変遷を読み解くうえで、付帯設備と同様に重要な指標となっています。

新築マンションの特記事項について、特に変動幅が大きい上位10項目を表5にまとめます。

		2022年11月	2024年11月	変動幅(ポイント)
1	二人入居可	21%	38%	17
2	常時ゴミ出し可能	6%	18%	12
3	ペット相談	20%	29%	9
4	24時間換気システム	32%	41%	9
5	隣接建物距離2m以上	1%	10%	9
6	分譲地内 ※新規項目	0%	9%	9
7	最上階	15%	19%	4
8	分譲タイプ	1%	5%	3
9	免震構造	1%	4%	3
10	3面採光	1%	4%	3

表5 世田谷区 特記事項増加項目 (vs 2022年11月) -新築マンション-

『二人入居可』や『常時ゴミ出し可能』、『ペット相談』など、多様な世帯構成・ライフスタイルに対応する貸し手の姿勢がわかります。DINKs層やカップル・友人同士でのシェアといった需要の高まりや、コロナ禍を通じて衛生面の配慮や在宅時間の長期化が進んでいることにより、設備・運用面の改善を後押ししている背景があると推察できます。

■おわりに

今回は、世田谷区の2024年11月時点の賃貸募集データから設備付帯・特記事項を見ていきました。2022年11月時点と比較して、水回りや生活利便性・防犯性に関わる設備の割合が増加していることがわかりました。これらは、共働き世帯や在宅時間の増加といった生活様式の変化に対応した設備の標準化が進んでいることを示唆しています。今後も社会的な背景を反映していくことで、賃貸住宅の設備トレンドは変化していくことが予想されます。

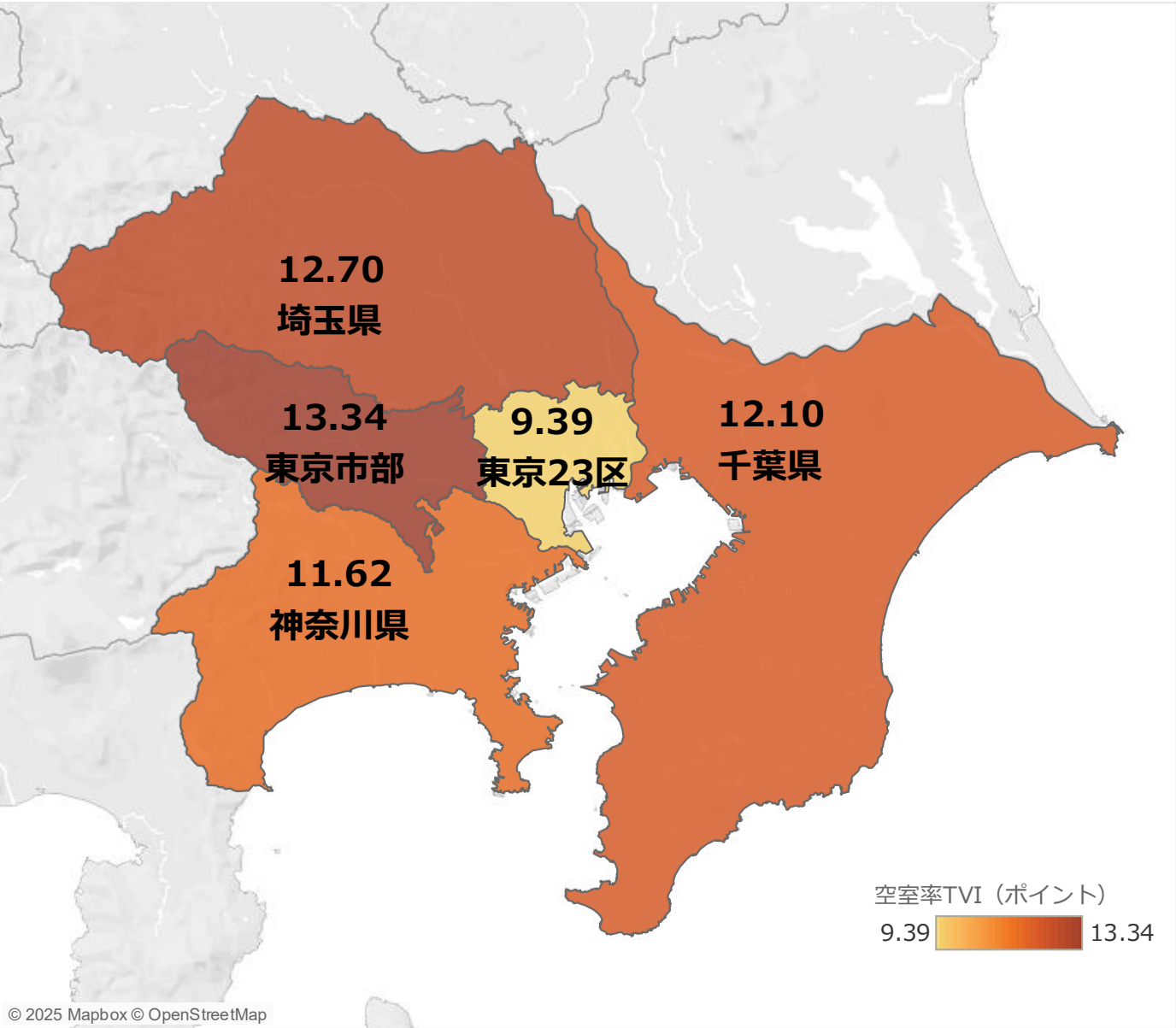
不動産マーケット分析「ANALYSTAS」では、さまざまなデータに即した利活用・組み合わせ方法をご提案させていただきます。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

※DINKs層…共働きの二人世帯

※使用データ期間：2022年11月～2024年11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）	9.4	13.3	9.9	11.6	12.7	12.1
募集期間（カ月）	4.3	5.0	4.5	4.8	4.9	4.3
中途解約確率（％）	39.6	40.6	39.7	41.8	39.8	37.4
更新確率（％）	42.7	43.2	42.8	42.4	45.5	45.9
賃料指数 2004年1Q=100	125.6	106.9	124.2	101.3	116.4	121.9

首都圏 空室率地図



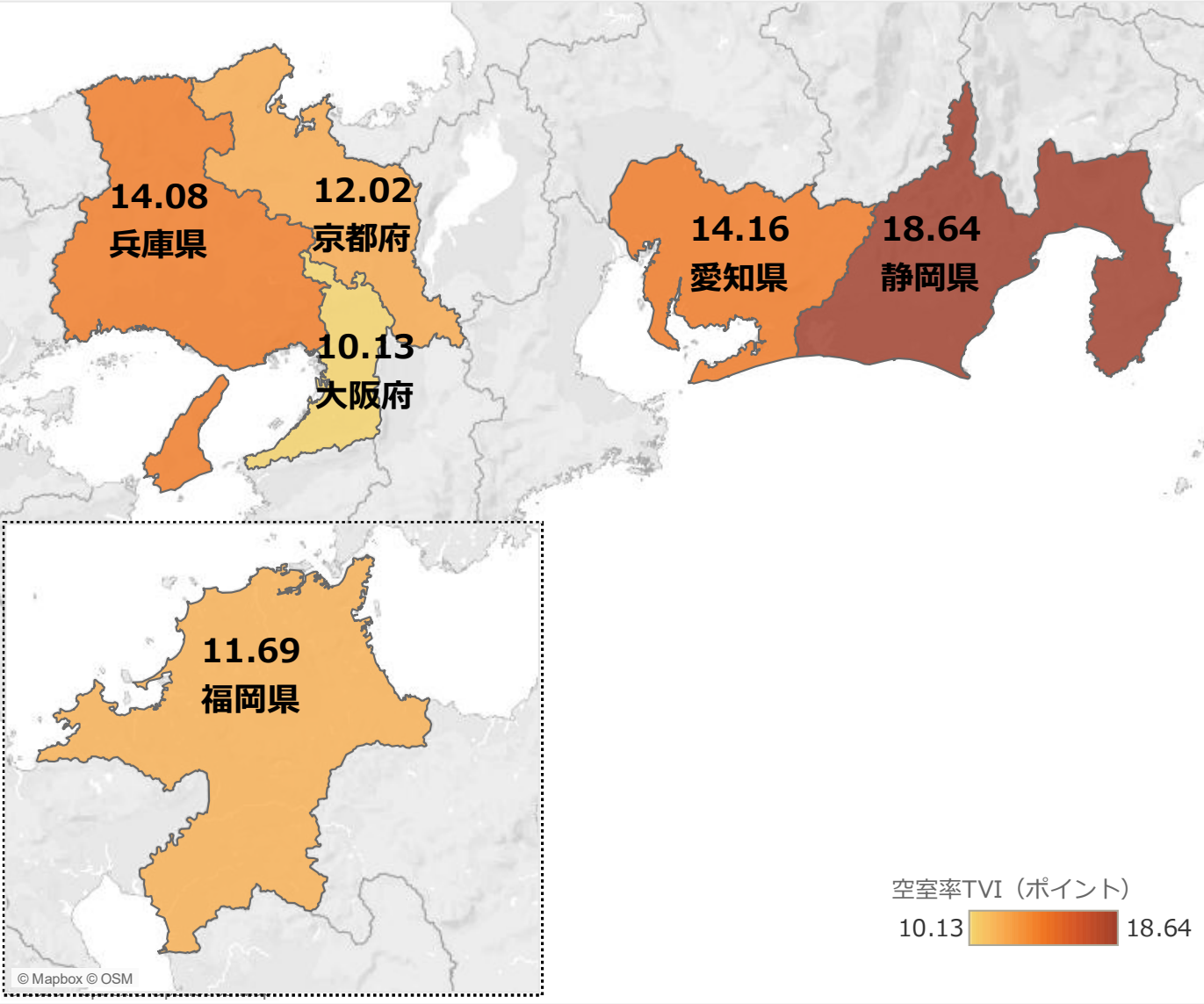
【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】
分析：株式会社タス

・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）	10.1	12.0	14.1	14.2	18.6	11.7
募集期間（カ月）	6.2	5.5	5.7	7.8	7.6	5.9
中途解約確率（％）	42.1	36.0	44.9	38.0	40.6	46.0
更新確率（％）	43.5	48.2	41.9	50.2	50.0	39.7
賃料指数	関西圏：2009年1Q=100 中京圏・福岡県：2010年4Q=100					
	118.3	116.7	115.4	111.7	106.0	121.4

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）

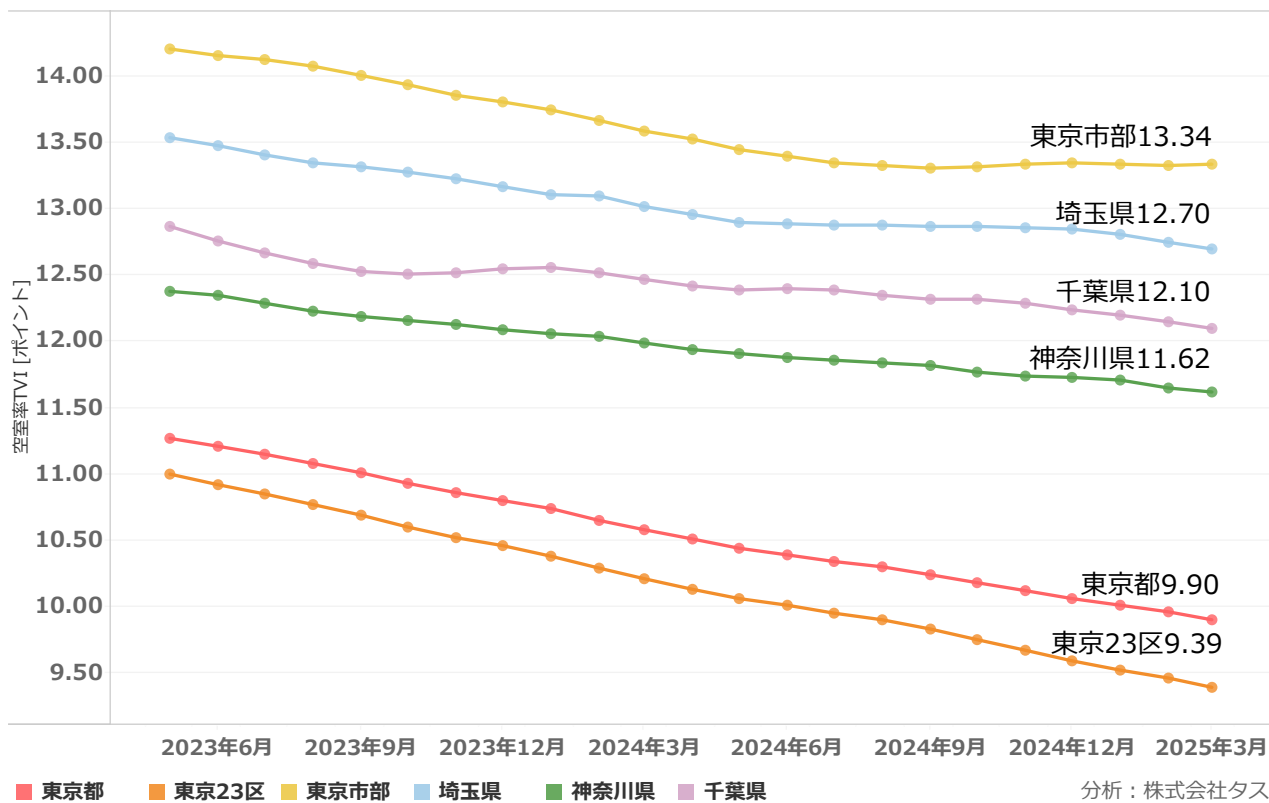
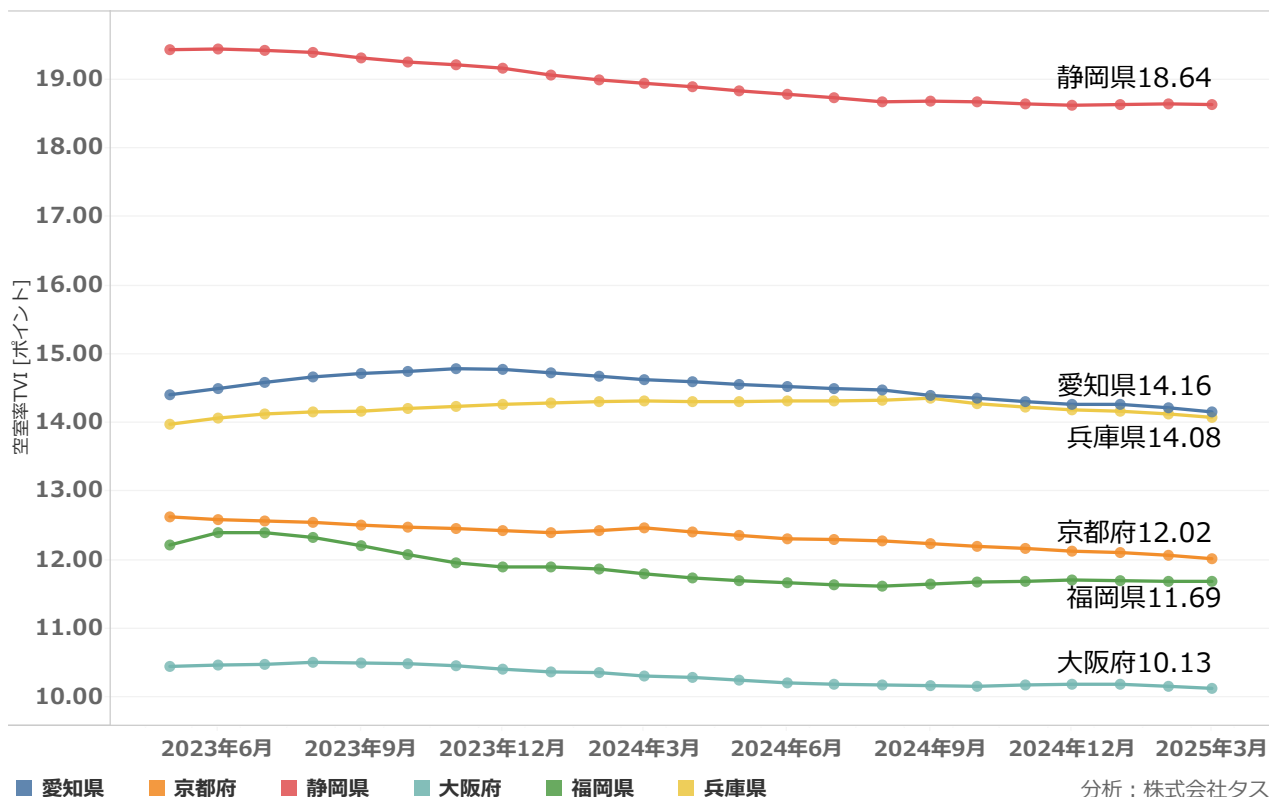


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI（タス空室インデックス）（過去2年推移）

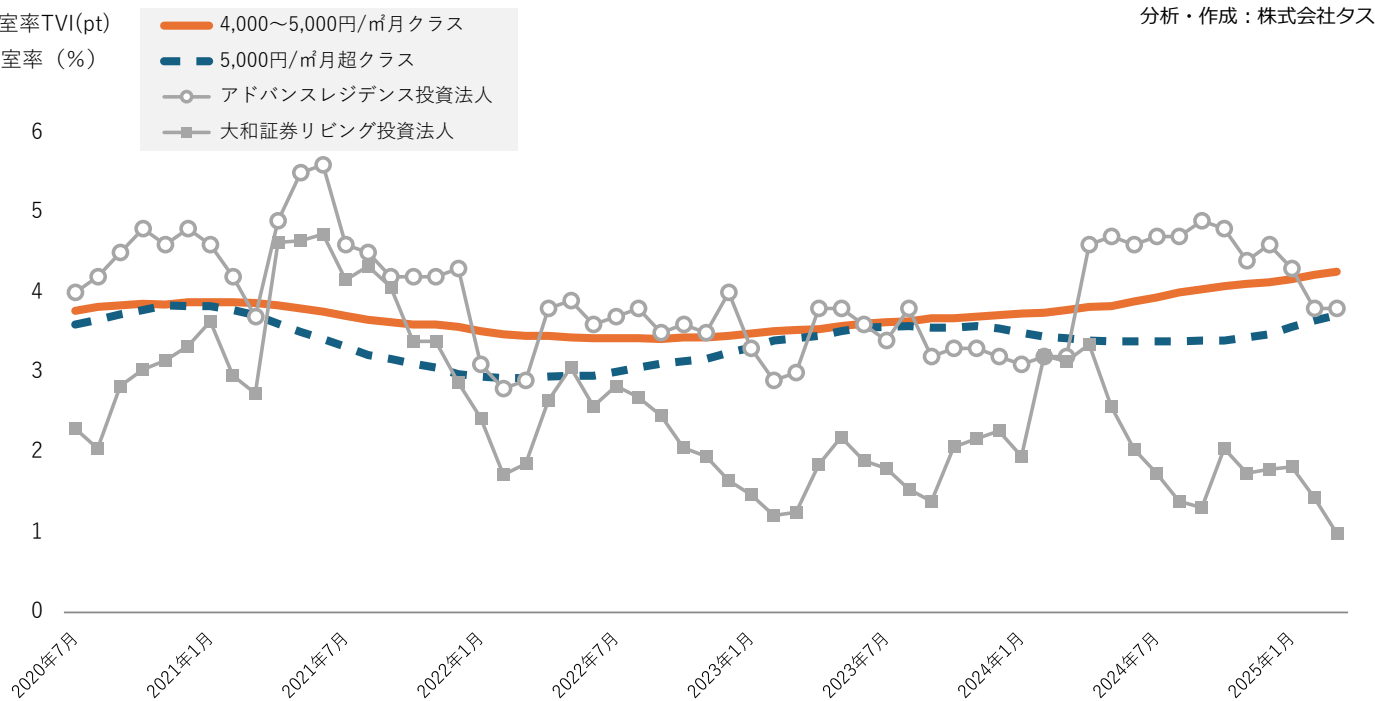


タスでは、賃料の月額㎡単価（以下、円/㎡月）が4,000円以上かつ専有面積が40㎡以上のRC造・SRC造の物件をハイクラス賃貸住宅と定義し、これをさらに「4,000～5,000円/㎡月」「5,000円/㎡月超」の2クラスに分類して定期的に市場動向を公表しています。高級賃貸住宅としては、ケン不動産投資顧問の「家賃30万円/月以上あるいは専有面積100㎡以上」という定義がありますが、5,000円/㎡月超のクラスがこの定義に近いものとなります。

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5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。

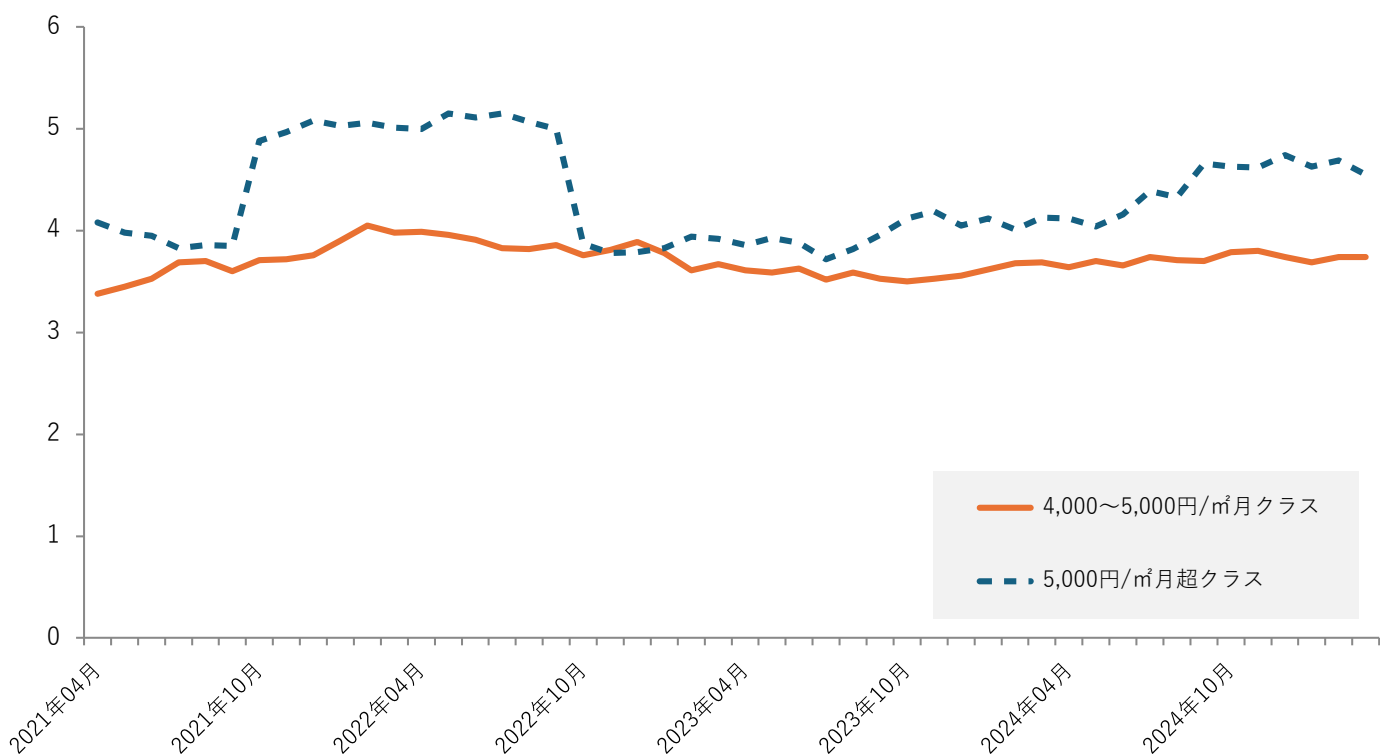
しかし、2023年夏以降からは4,000～5,000円/㎡月超クラスの募集期間が横ばいで推移する一方で、5000円/㎡超クラスの募集期間が長期化することにより、再び差が拡大する傾向にあります。

2025年3月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.74カ月、5000円/㎡クラスが4.55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



— 4,000～5,000円/㎡月クラス

- - 5,000円/㎡月超クラス

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。

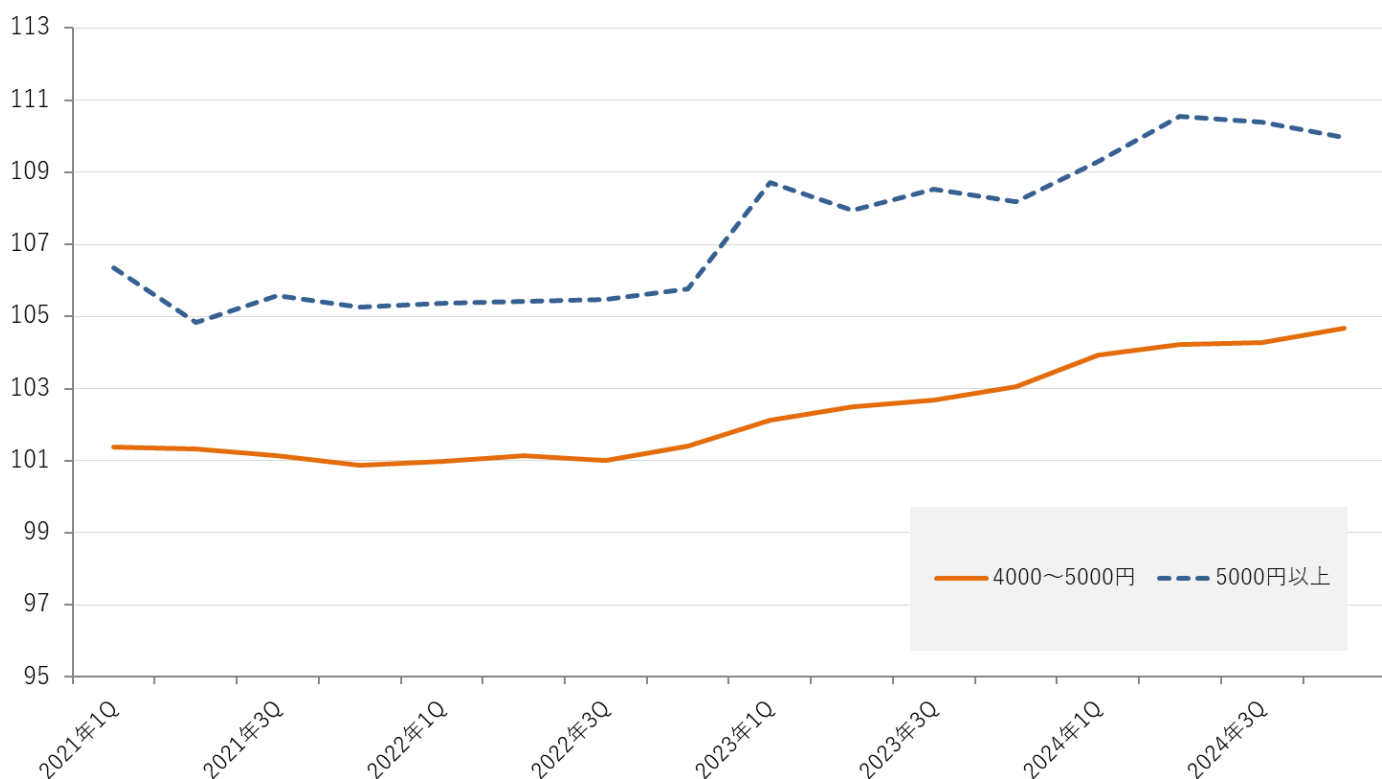
5,000円/㎡月超クラスの賃料は、2021年第3四半期から2022年第2四半期にかけては横ばいで推移していましたが、2022年第4四半期ごろから上昇傾向に転じました。しかし、最新時点の2025年第1四半期では、2024年以前と比較すると賃料指数は高いものの、2期連続の下降傾向にあります。

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2025年第1四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



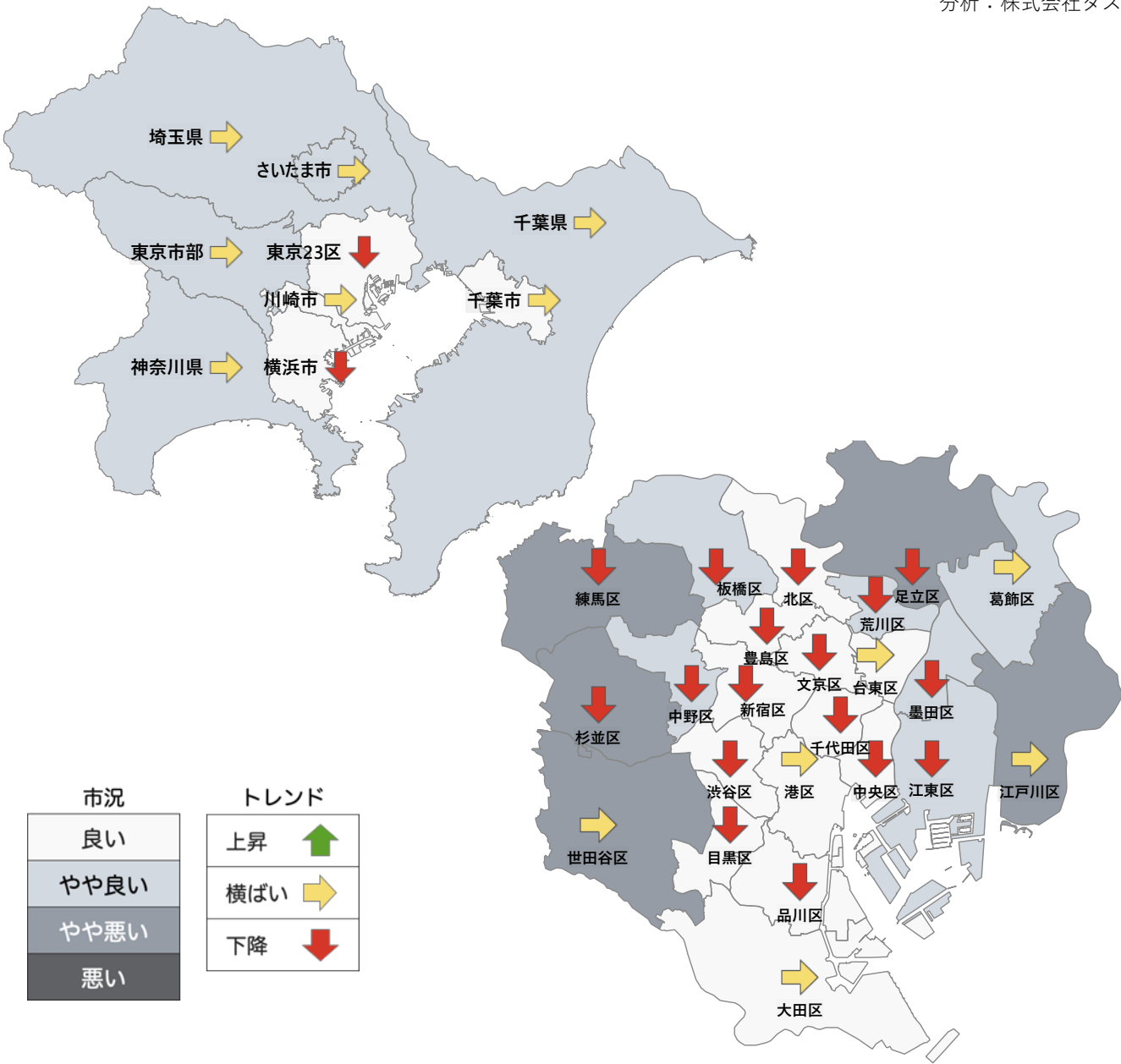
4000～5000円 5000円以上

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2025年第1四半期の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



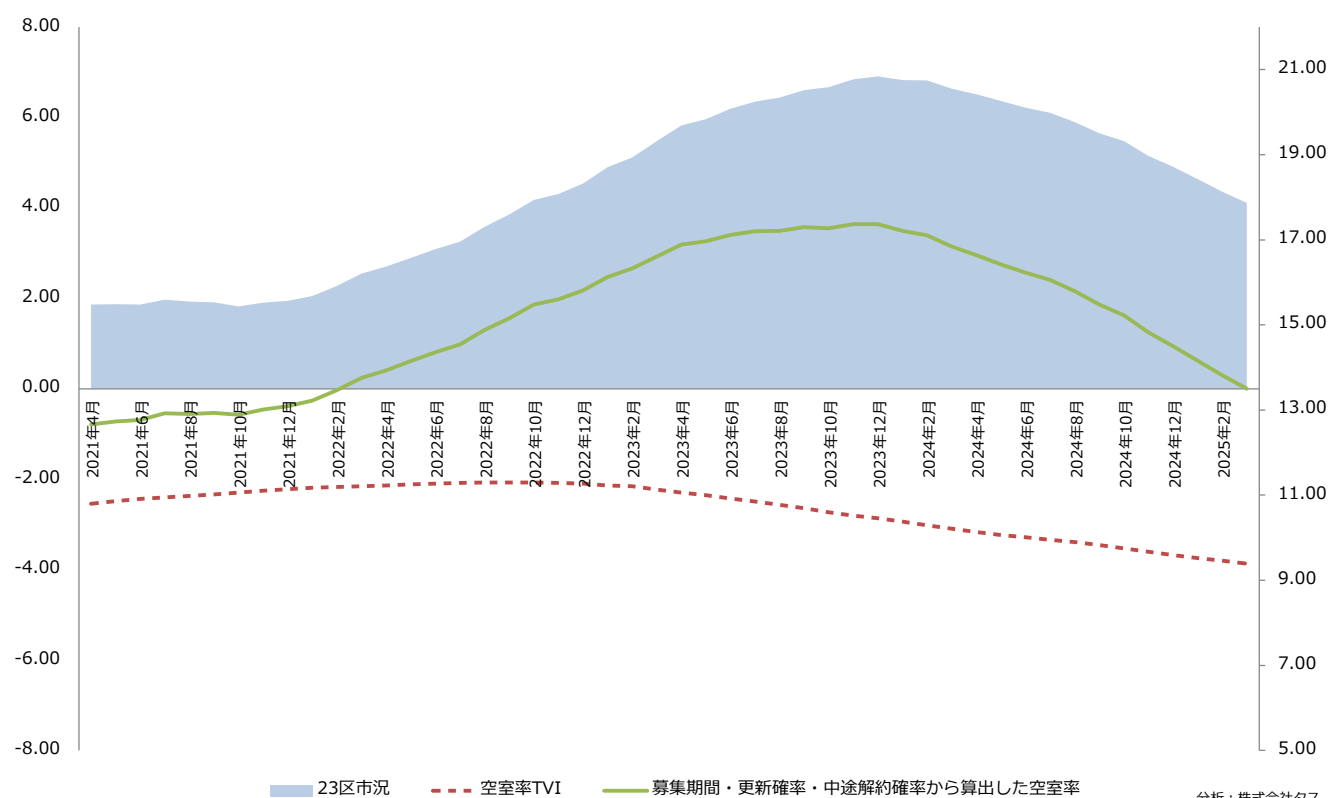
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。 後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。 空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしています、食い違いのある部分も観測できます。

（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であると考えられます。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+4.11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-0.80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。

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

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4月期 首都圏賃貸住宅市場
- ・ 2025年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- ・ 間取り別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

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	



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。