



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年7月 (July 2025)



1. 間取り別 空室率&賃料単価 ~大阪市編~
2. 2025年4月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年4月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 首都圏

大阪市の賃貸募集データを用いて、マンションの空室率と賃料単価を間取り・年月別に算出しました。

以下の表1は、2024年4月と2025年4月の空室率と賃料単価を比較したものです。

また、図2、図3はそれぞれ2025年4月時点の空室率と賃料単価を間取り別で図示したものになります。

間取り	空室率 (%)			賃料平米単価 (円/㎡)		
	前年同月比	2024年4月	2025年4月	前年同月比	2024年4月	2025年4月
ワンルーム	-0.38%	+8.05%	+7.67%	+2.35%	2083	2132
1K	-0.41%	+6.53%	+6.12%	+2.45%	2534	2596
1DK	-0.48%	+7.38%	+6.90%	+7.14%	2186	2342
1LDK	-0.39%	+6.58%	+6.19%	+7.48%	2713	2916
2K	-0.62%	+7.82%	+7.20%	-1.09%	1837	1817
2DK	-0.38%	+8.06%	+7.68%	+0.40%	1514	1520
2LDK	-0.19%	+6.26%	+6.07%	+11.35%	1947	2168
3DK	-0.95%	+6.92%	+5.97%	+1.75%	1372	1396
3LDK	-0.36%	+4.66%	+4.30%	+4.76%	1745	1828

表1 大阪市 空室率&賃料単価の前年同月比

大阪市・間取り別 空室率(2025年4月)

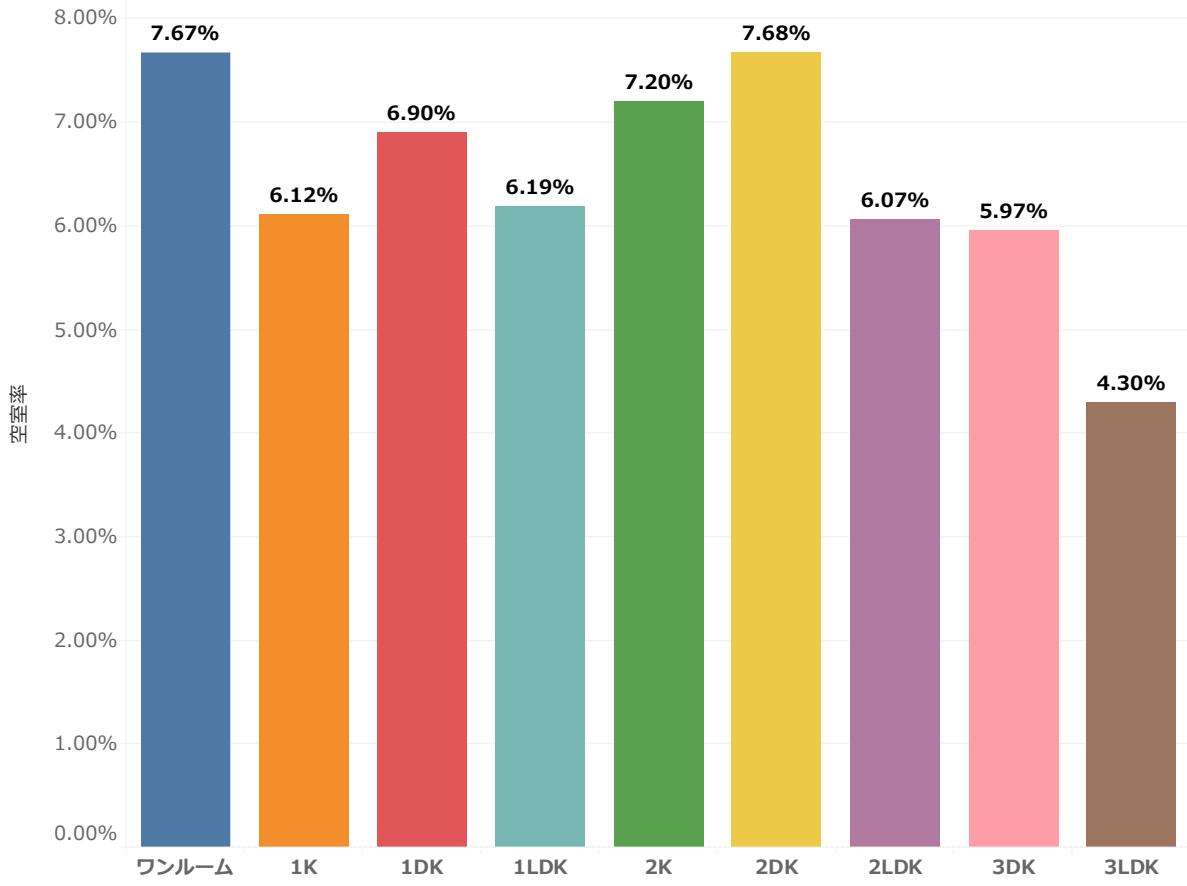


図2 大阪市 間取り別空室率

大阪市・間取り別 賃料単価(2025年4月)

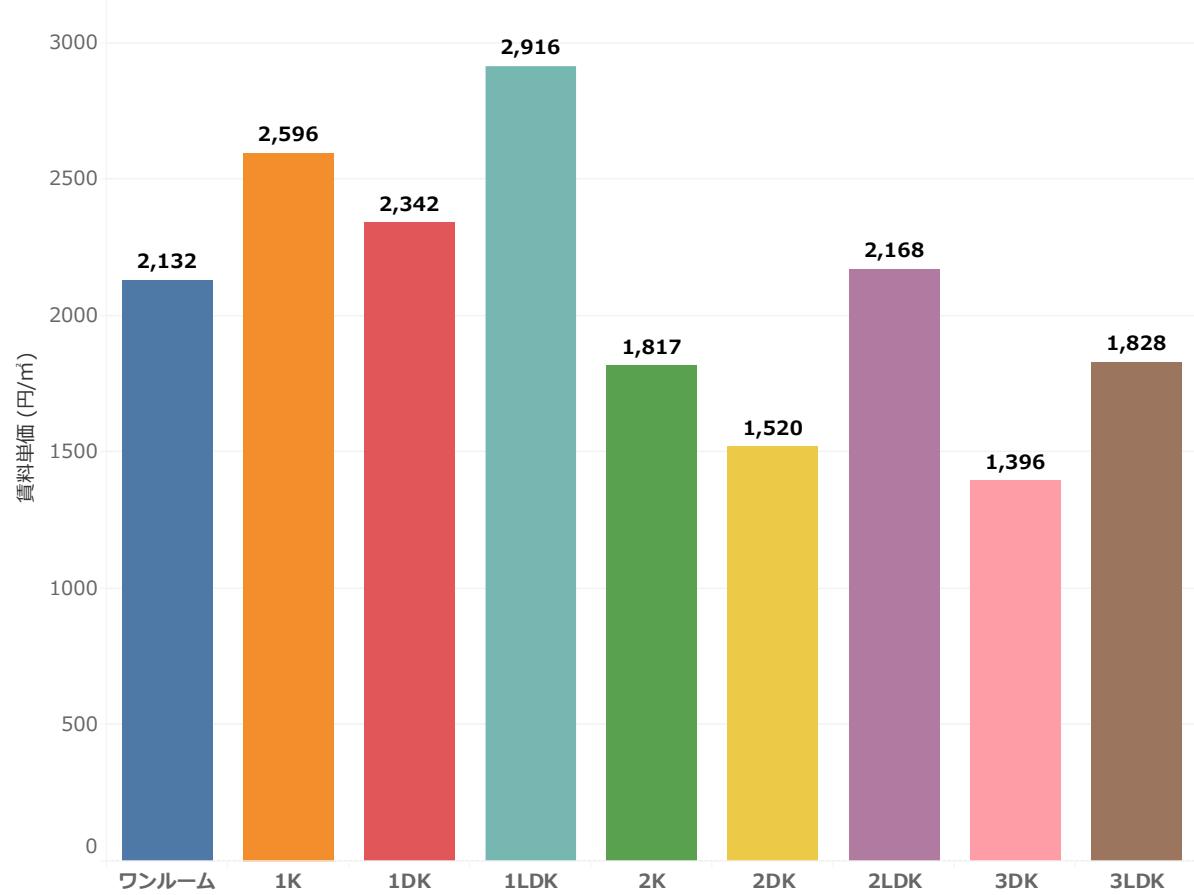


図3 大阪市 間取り別賃料単価

空室率について、2024年と比べるとすべての間取りで低い空室率となっています。前年からの変動幅が特に大きかった間取りは、3DK、2K、1DKとなっています。

賃料単価について、2024年と比べると2Kの間取りで下落しており、それ以外の間取りでは上昇となっています。変動幅が特に大きかった間取りは、2LDK、1LDK、1DKとなっています。

2Kや2DK、3DKの賃料単価が2000円未満と低くなっていることについて、これらの間取りでは築古物件の供給が多いことがその理由として挙げられます。直近1年間の募集状況では、全体の平均築年数が約21年なのに対して、2K、2DK、3DKに限定したときの平均築年数は約37年となっていました。築年数の経過によって賃料が下落した築古物件が、これらの間取りの賃料相場を押し下げています。

今回は、大阪市のマンションにおける間取り別の空室率と賃料単価について見てきました。

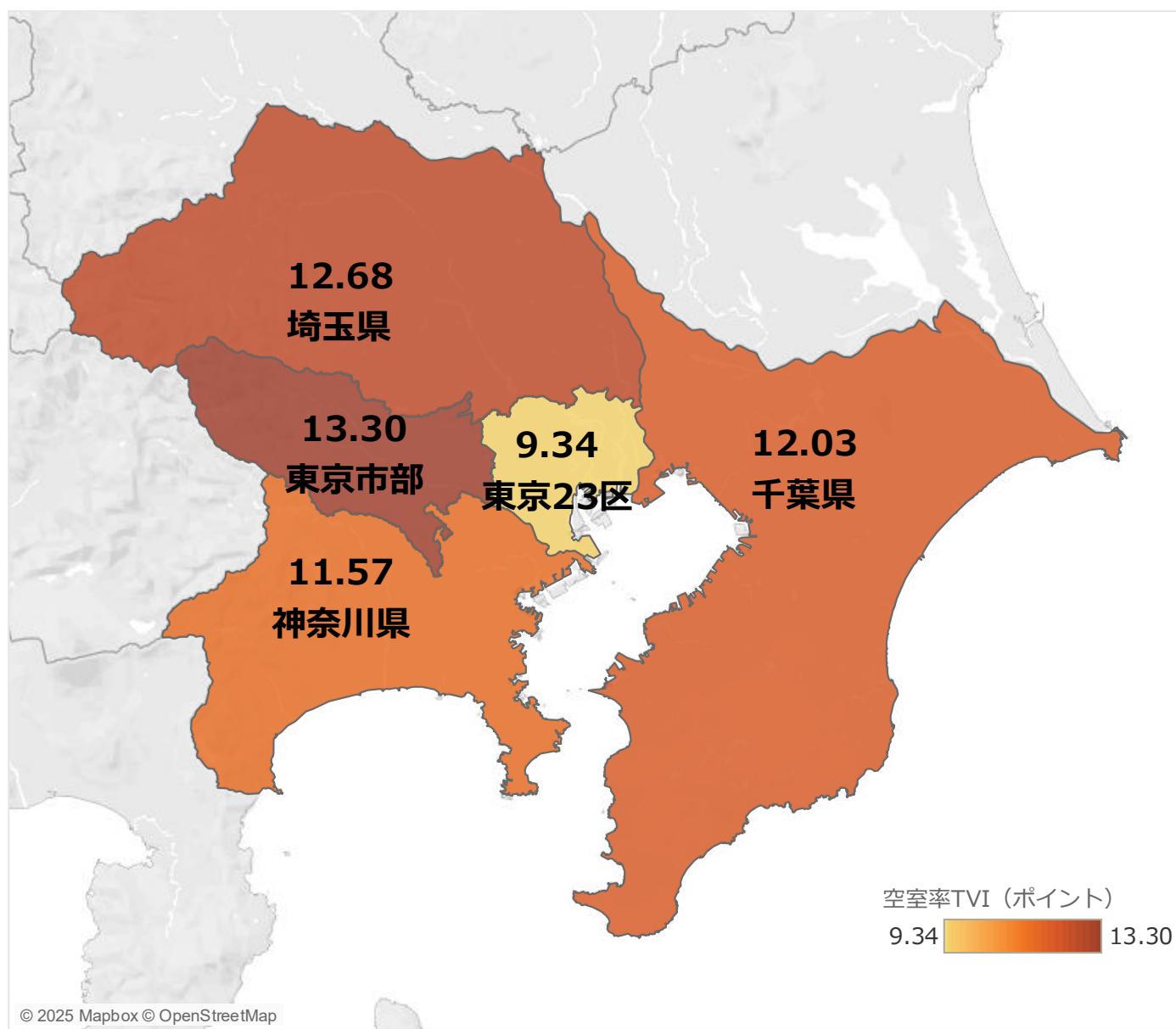
結果として、2Kの間取りで賃料単価が下落傾向にあるほかは、すべての間取りで空室率・賃料単価ともに好調となっていることがわかりました。

大阪・関西万博の開催に伴って、大阪市における近年の不動産市況は、賃貸住宅市場を含め上昇基調にあります。残りの開催期間と中長期的なレガシー効果を通じて、大阪市の賃貸住宅市場がどのようになっていくのか、引き続き注目したいですね。

※使用データ期間：2012年1月～2025年4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)	9.34	13.30	9.86	11.57	12.68	12.03
募集期間 (ヶ月)	4.29	4.98	4.42	4.68	4.88	4.24
中途解約確率 (%)	40.34	40.56	40.37	41.77	39.93	36.94
更新確率 (%)	42.10	43.34	42.31	42.22	45.65	46.24

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

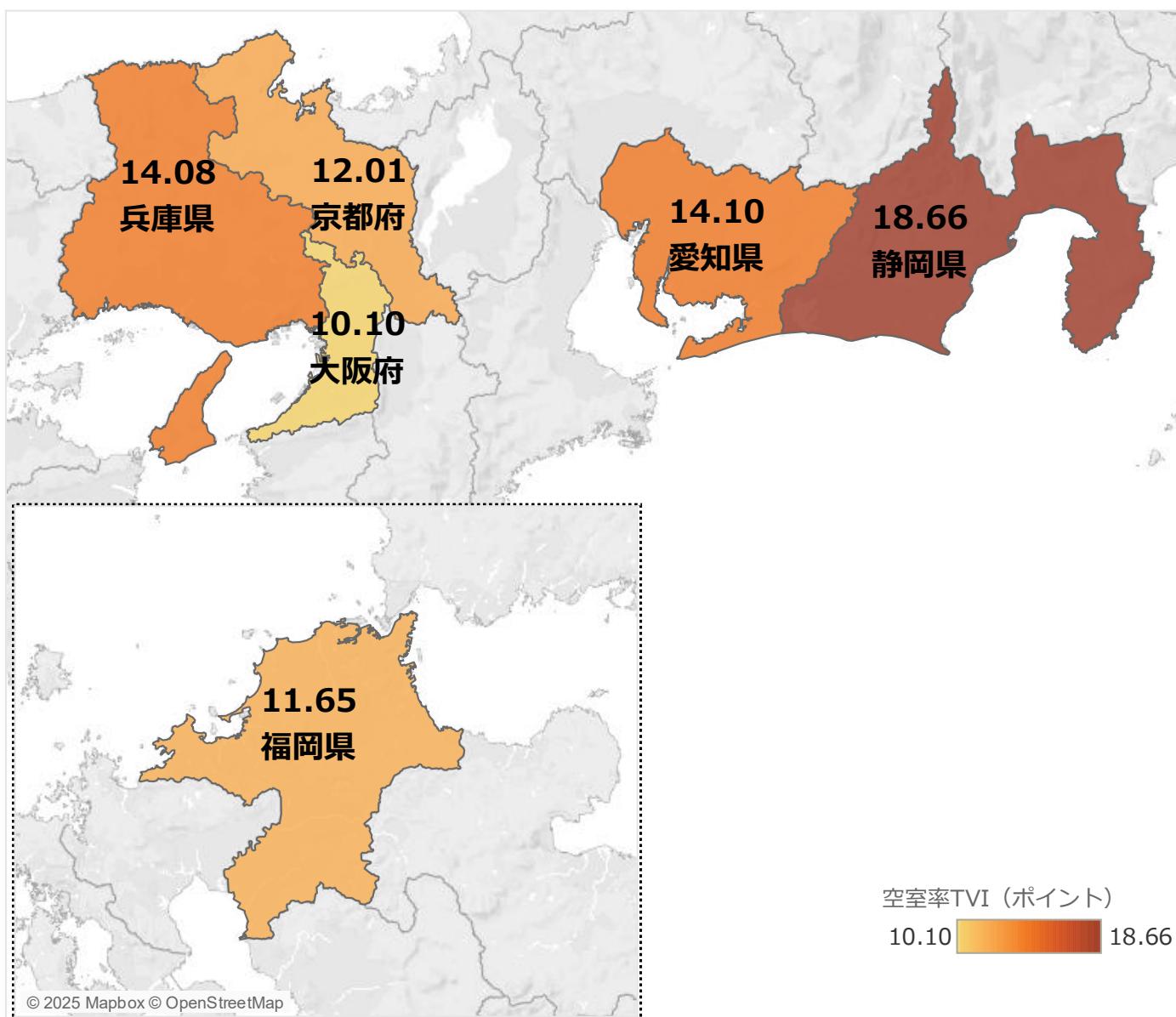
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	10.10	12.01	14.08	14.10	18.66	11.65
募集期間 (ヶ月)	6.21	5.78	5.75	7.90	7.29	5.84
中途解約確率 (%)	42.27	35.02	45.38	38.76	40.55	46.28
更新確率 (%)	43.31	48.67	42.18	49.58	49.43	39.92

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】

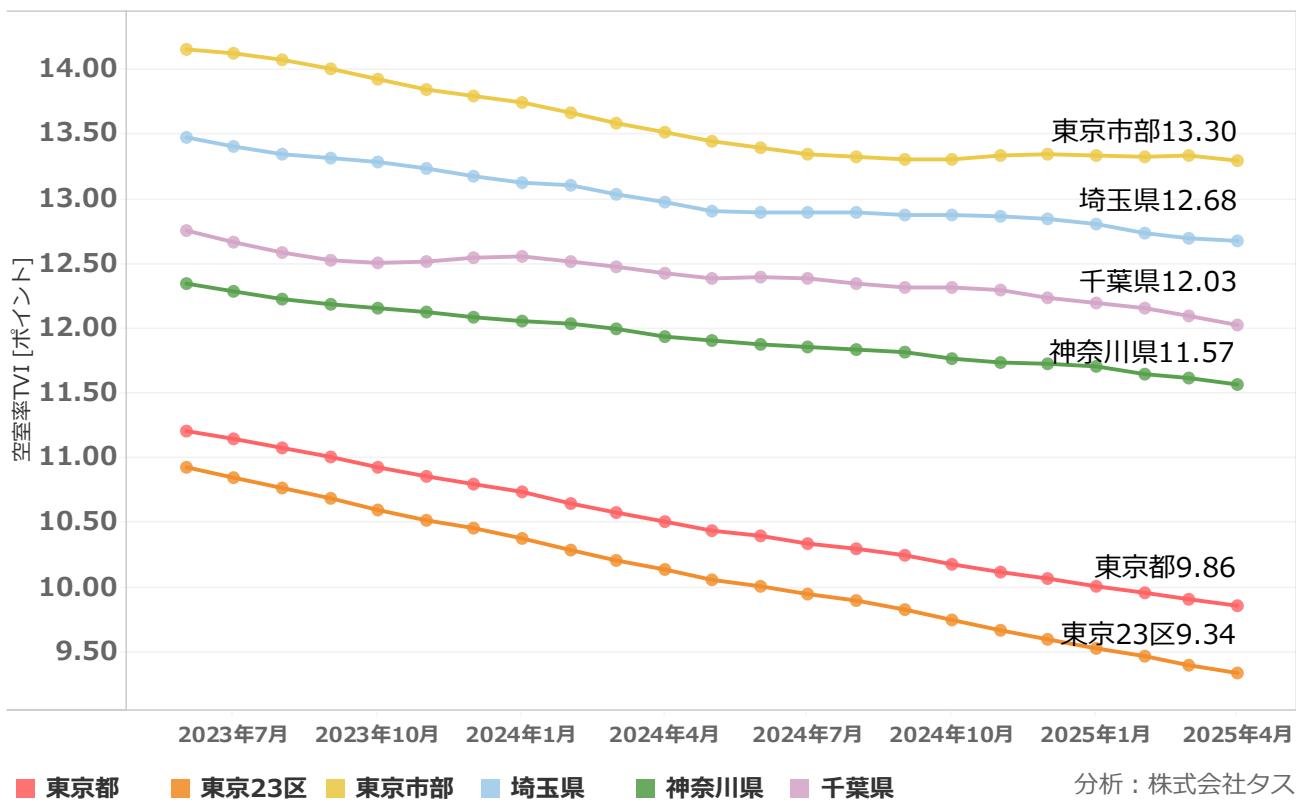
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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。

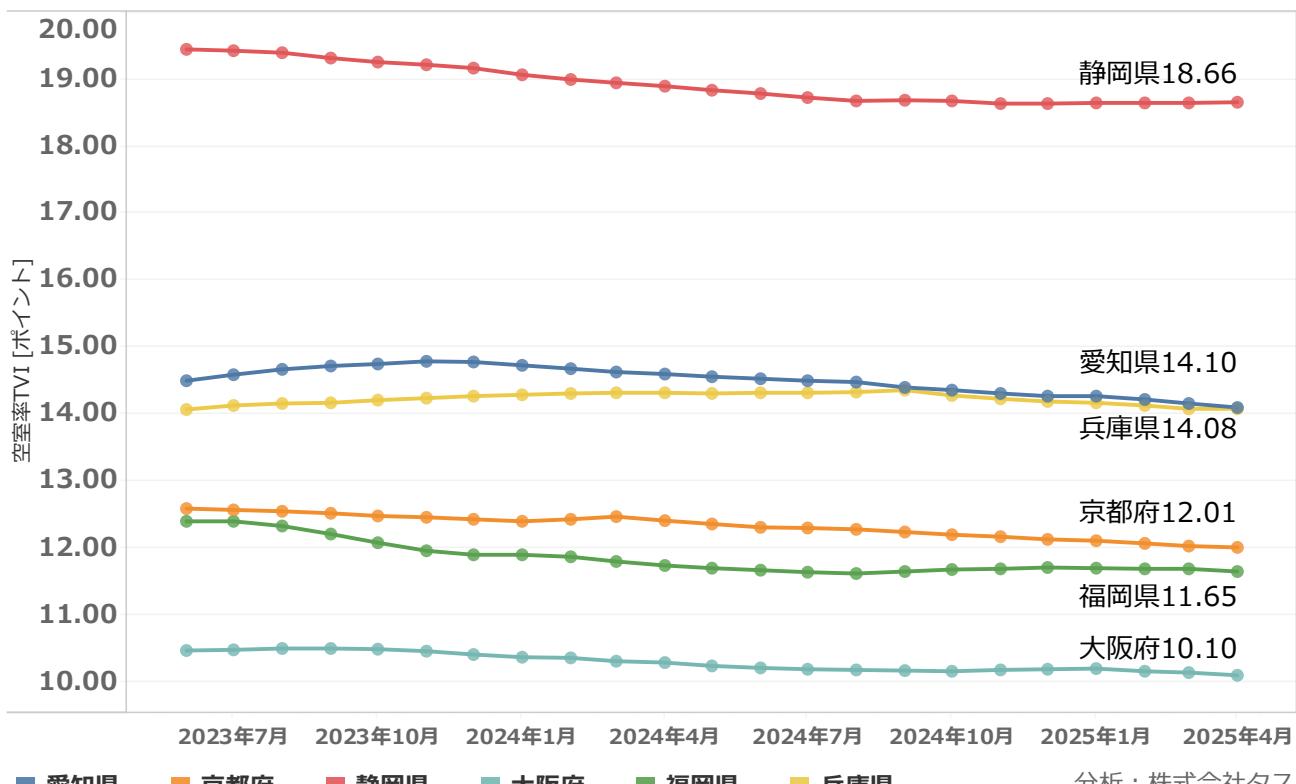
分析：株式会社タス

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）



分析：株式会社タス

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）



分析：株式会社タス

※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。

※バックナンバーは以下のページから取得可能です。（<https://corporate.tas-japan.com/community/report>）

	23区	東京都 市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
ワンルーム	9.74%	13.86%	10.19%	12.11%	13.04%	10.77%
1 K	8.76%	14.67%	9.60%	12.44%	15.38%	14.31%
1DK	7.58%	10.12%	7.60%	8.83%	10.60%	9.46%
1LDK	5.97%	11.83%	6.23%	9.29%	13.85%	12.41%
2 K	11.66%	13.88%	11.77%	15.04%	13.89%	14.26%
2DK	8.79%	12.19%	9.78%	12.61%	13.28%	13.69%
2LDK	5.16%	8.49%	5.44%	7.60%	10.07%	9.83%
3DK	6.84%	9.29%	8.46%	10.17%	9.42%	10.74%
3LDK	3.45%	4.34%	3.65%	3.88%	3.66%	3.51%

最新時点（2025年4月）

図4-1 間取り別空室率TVI推移（東京23区）

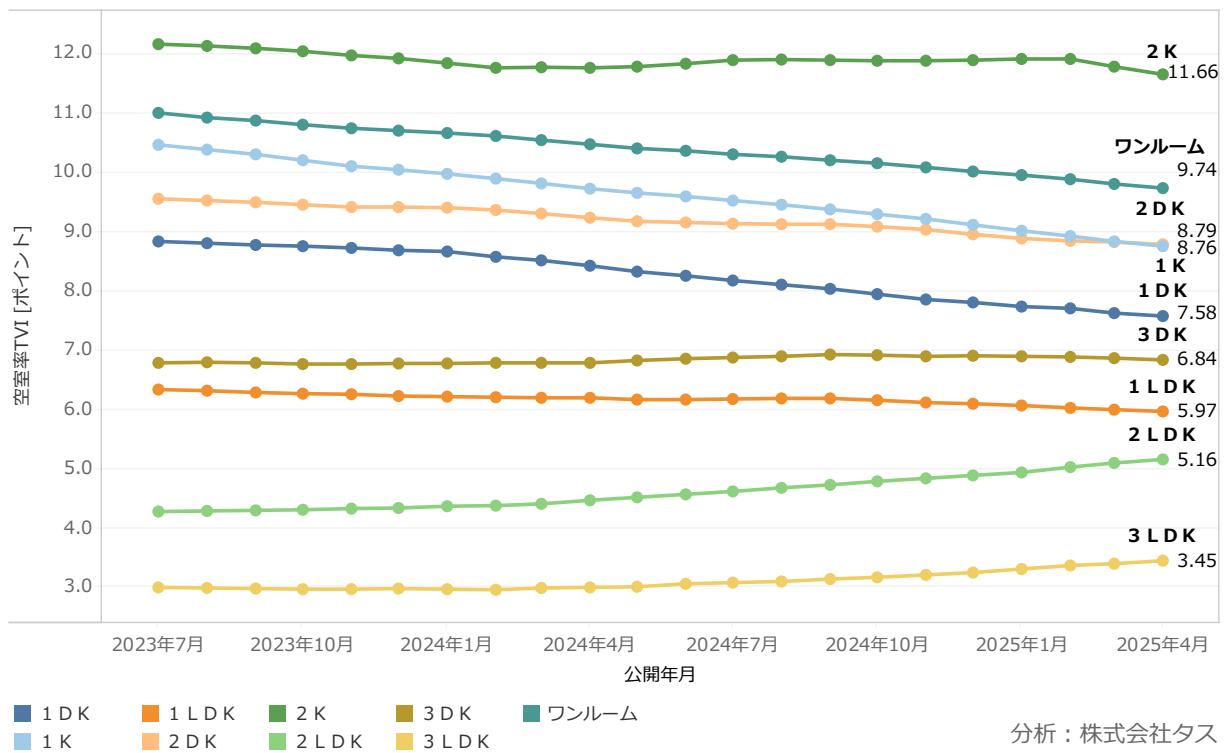
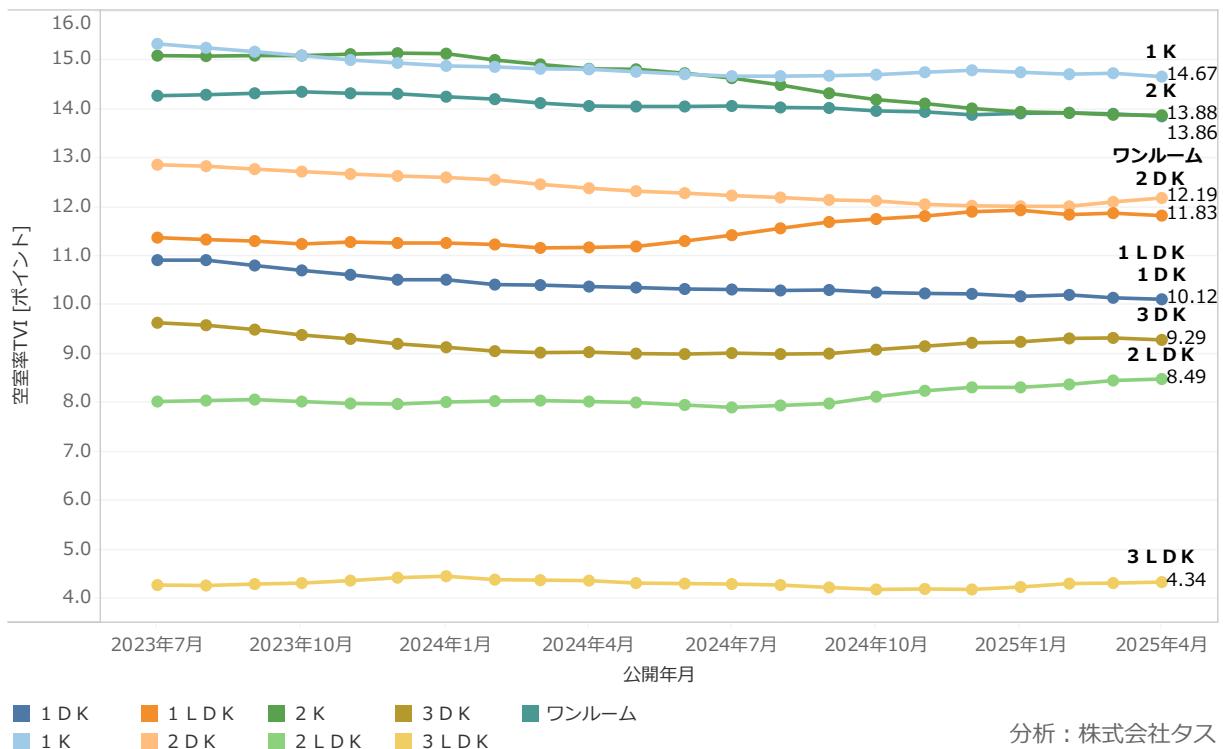
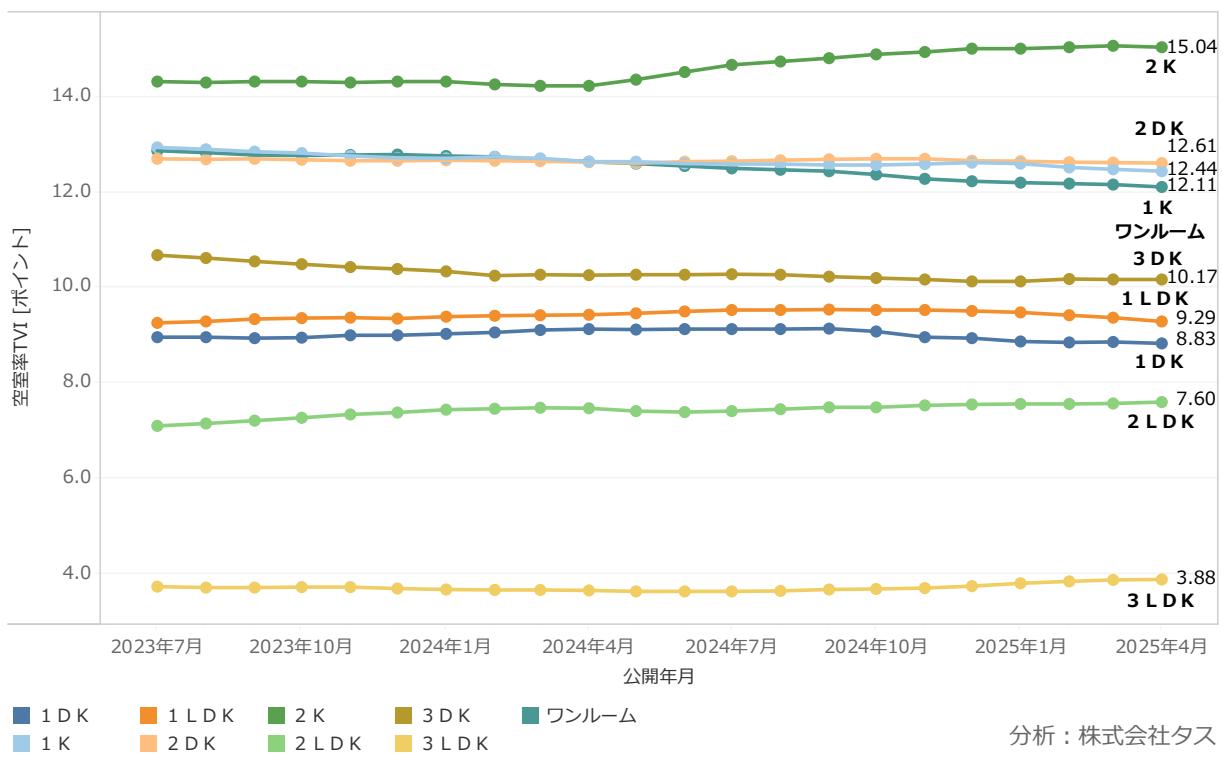


図4-2 間取り別空室率TVI推移（東京市部）



分析：株式会社タス

図4-3 間取り別空室率TVI推移（神奈川県）



分析：株式会社タス

図4-4 間取り別空室率TVI推移（千葉県）

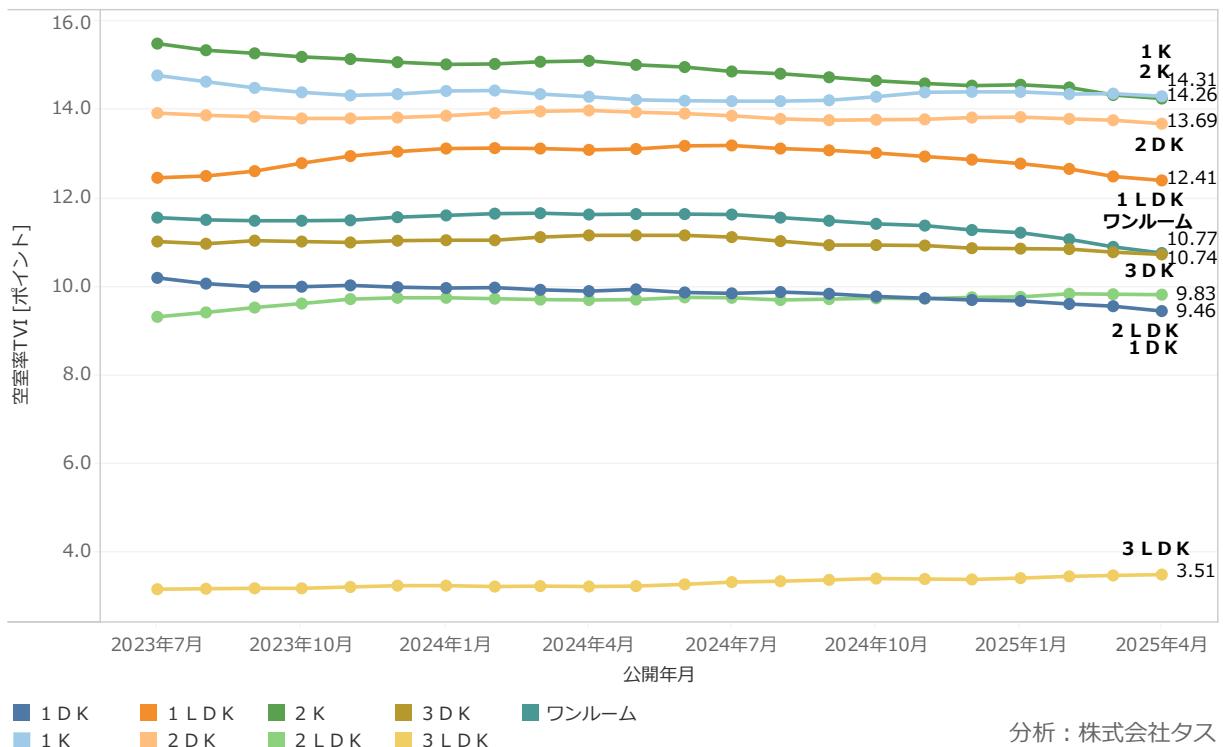
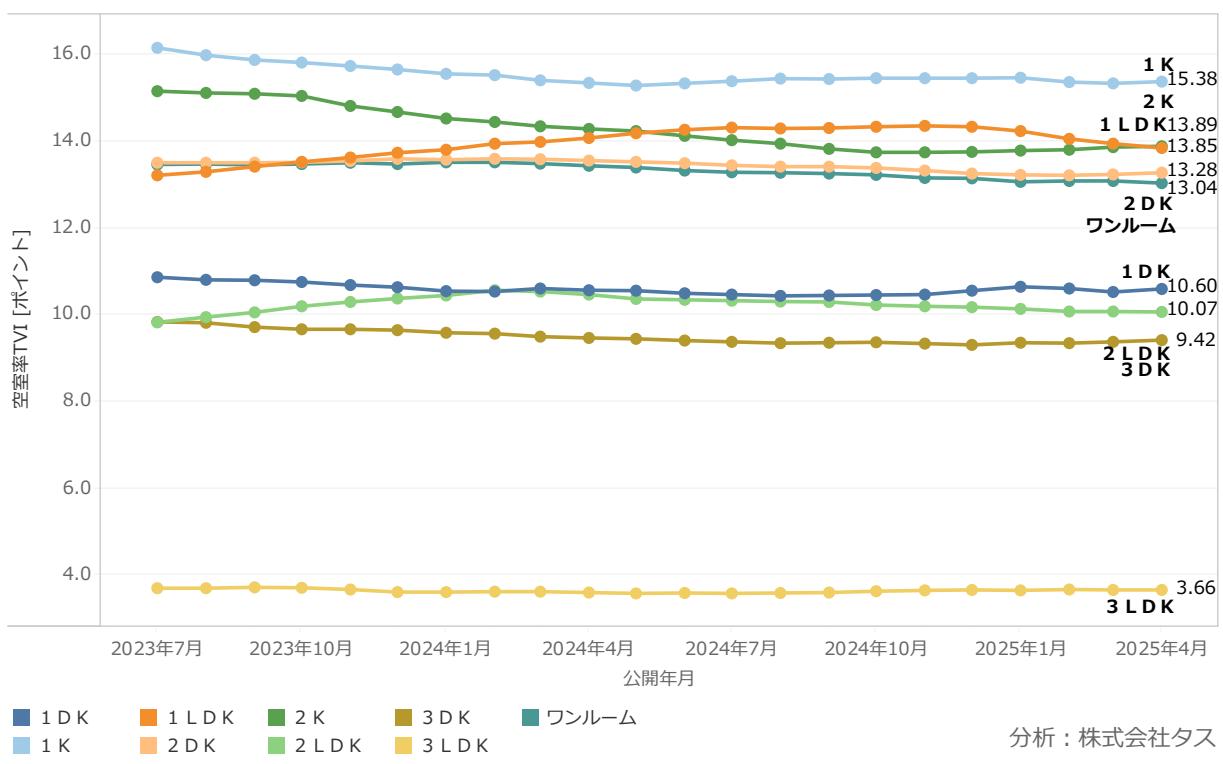


図4-5 間取り別空室率TVI推移（埼玉県）



※本発表内容の転載にあたりましては、「分析：株式会社タス」という表記をお使い頂きますようお願い申し上げます。

※バックナンバーは以下のページから取得可能です。（<https://corporate.tas-japan.com/community/report>）

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。

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

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。

$$\text{募集期間} = \text{Average} (\text{成約日} - \text{募集開始日})$$

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5月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2025年5月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- 間取り別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



(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