



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2025年9月 (September 2025)

1. エアコン付帯割合を見てみよう
2. 2025年6月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年6月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 2025年第2四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向
5. 2025年第2四半期 1都3県賃貸住宅市況図

■ はじめに

今年の夏も全国的に厳しい暑さが続いています。先日、群馬県伊勢崎市で国内最高気温を更新する41.8℃を観測してニュースでも大きく取り上げられていました。日中の外出はもちろん、室内で過ごす時間も暑さ対策が欠かせなくなっていますが、快適性を左右する代表的な設備といえばエアコンです。近年は新築物件だけでなく、築年数の経過した物件でもエアコンが後付けで設置されるケースが増えてきましたが、その付帯状況には地域ごとに差が見られます。

今回は、賃貸住宅の募集データから、エアコンの付帯割合について見ていきたいと思います。

■ 都道府県別 エアコン付帯割合 & 2024年8月平均気温

以下の図1は、2024年の7月から2025年の6月において募集された物件のエアコンの付帯割合を、図2は県庁所在地の平均気温について表したものになります。

平均気温について、2024年8月時点のものを気象庁公開のデータより引用しました。この理由について、物件にエアコンを設置するかどうかの判断が、募集時点よりも前、すなわち前年の夏の暑さや気候条件を踏まえて行われることが多いと考えられるためです。

また、図3は縦軸に平均気温を、横軸にエアコン付帯割合をとった散布図です。

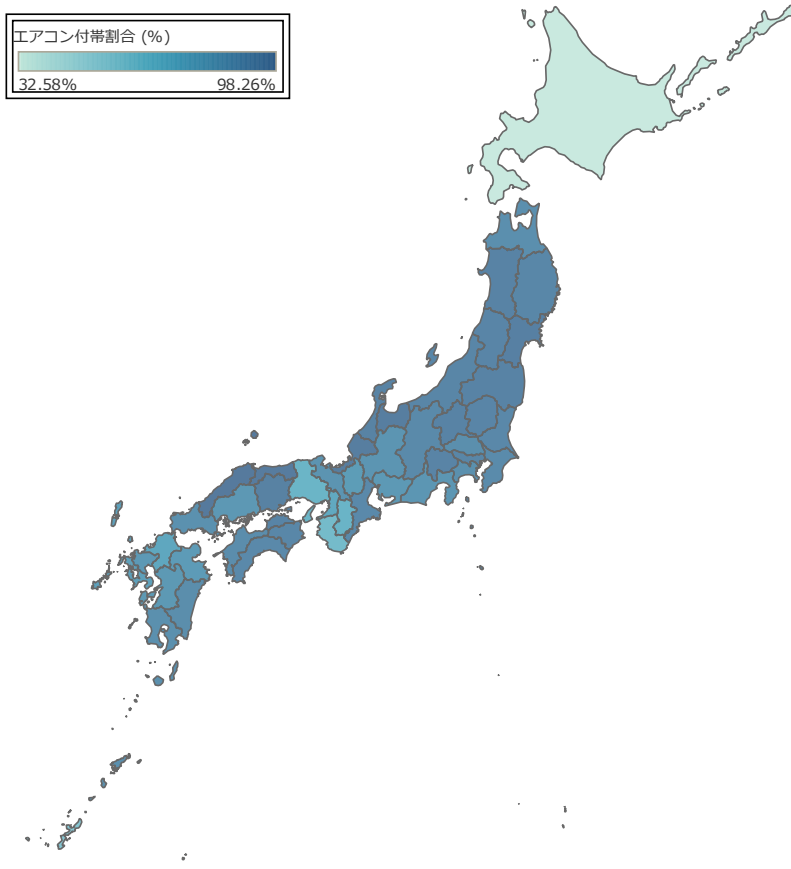


図1 都道府県別 エアコン付帯割合

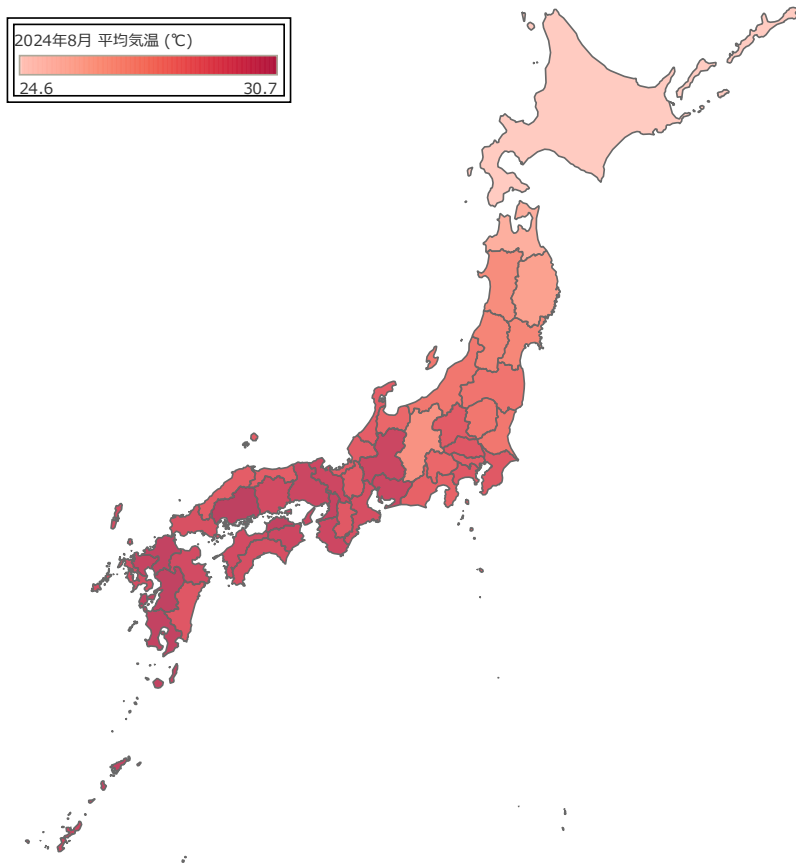


図2 都道府県別 2024年8月平均気温

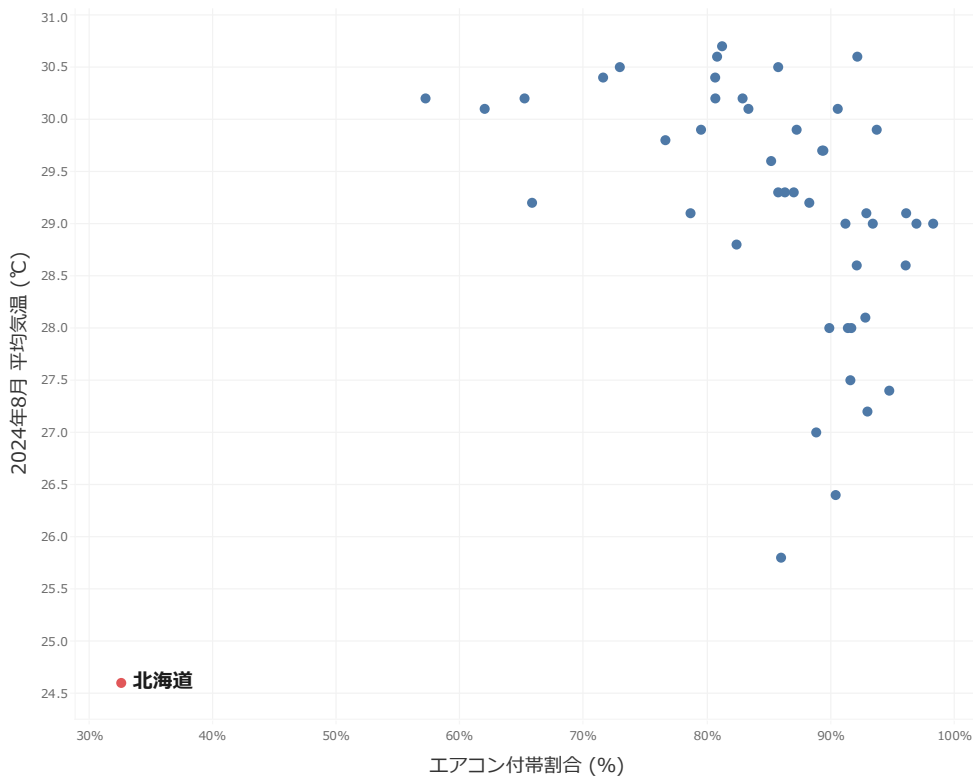


図3 エアコン付帯割合×平均気温

全体的な傾向として、平均気温については北から南に下がるにつれ上昇していき、エアコンの付帯割合※1についてはほとんどの県で平均気温に関わらず70%~100%の間に分布していることがわかります。総務省統計局によるエアコン普及率の調査結果※2と比較しても整合的ではありますが、北海道の付帯割合が群を抜いて低いのは散布図の中で目を引くポイントです。

もっとも、近年は気候変動の影響を受けて北海道でも夏の気温は上昇しており、真夏日や熱帯夜の観測が年々増えています。それを受けてか、エアコンの付帯割合も上昇傾向にあるようです。

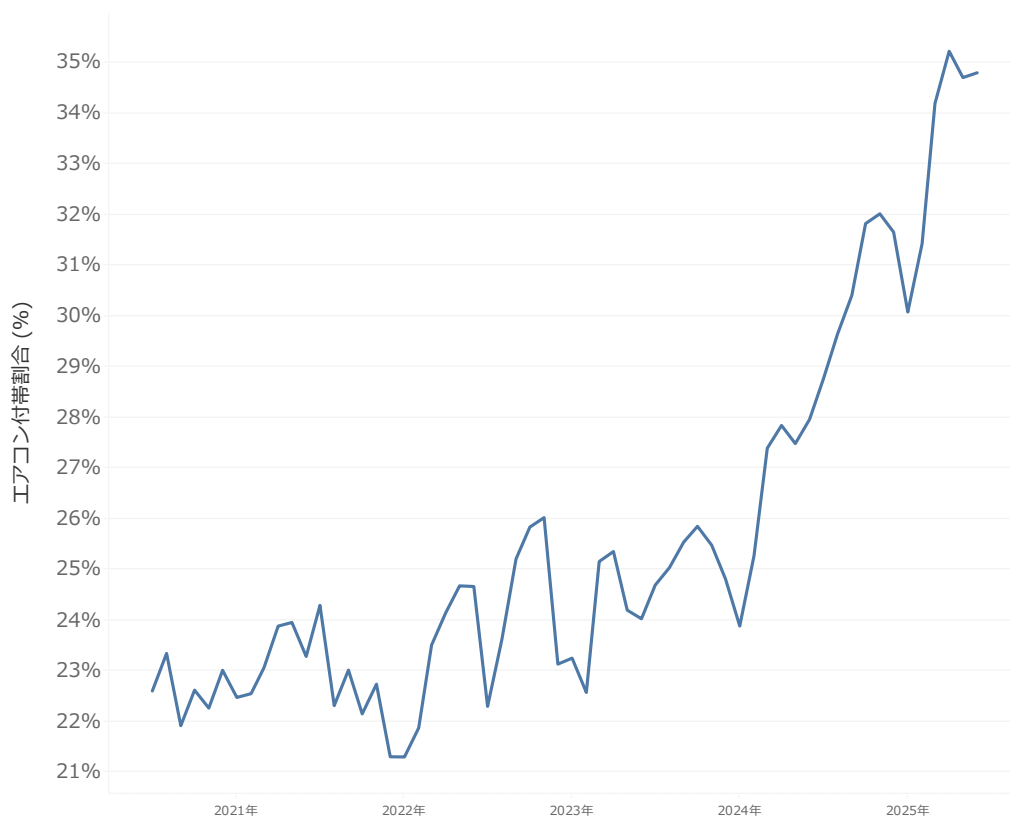


図4 エアコン付帯割合の推移(北海道)

■ 北海道 エアコン付帯別の空室率

特にここ1年間は上昇幅が大きく、かつては「冷房いらず」とされてきた北海道も、夏の暑さの影響を受けて賃貸住宅のエアコン事情が変わりつつあることがうかがえます。

さて、そんな北海道では、エアコンの付帯は空室率に影響しているのでしょうか。以下表1はエアコン付帯別の空室率※3になります。

構造	間取り	エアコンなし	エアコンあり	差
アパート	单身	17.62%	15.69%	-1.93%
	家族	18.44%	15.60%	-2.84%
マンション	单身	10.34%	8.76%	-1.58%
	家族	9.66%	7.79%	-1.87%

表1 構造・間取り・エアコン付帯別の空室率(北海道)

前頁の表1より、エアコンが付帯している物件はそうでない物件に比べて、1.5%~3%ほど空室率が低いという結果になりました。

さらに、家族向けの物件は単身向けの物件と比べ、エアコンが付帯したときの空室率の低下幅が大きかったことがわかりました。単身世帯に比べて家族世帯では在宅時間が長いことや、世帯に子どもがいることなどから、エアコンの必要性が比較的高いことが理由として考えられます。

■ おわりに

今回は、賃貸住宅の募集データから、エアコンの付帯割合について見ていきました。

結果として、北海道を除いて、エアコンの付帯割合は気温に関わらず70%~100%の間に分布していることがわかりました。また、北海道について、他県と比較すると付帯割合は低いながらも、直近1年間で割合が大きく増加していました。さらに、エアコンの付帯する場合には空室率が低下していることから、近年の気温上昇によってエアコン付帯物件の需要が大きくなっていることが考えられます。

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)

※1 設置が標準化されている設備は記載漏れが起りやすく、実際の付帯割合はこの結果より高い可能性があります。ほかの例として、トイレやシャワーといった設備で同様の現象が見られます。

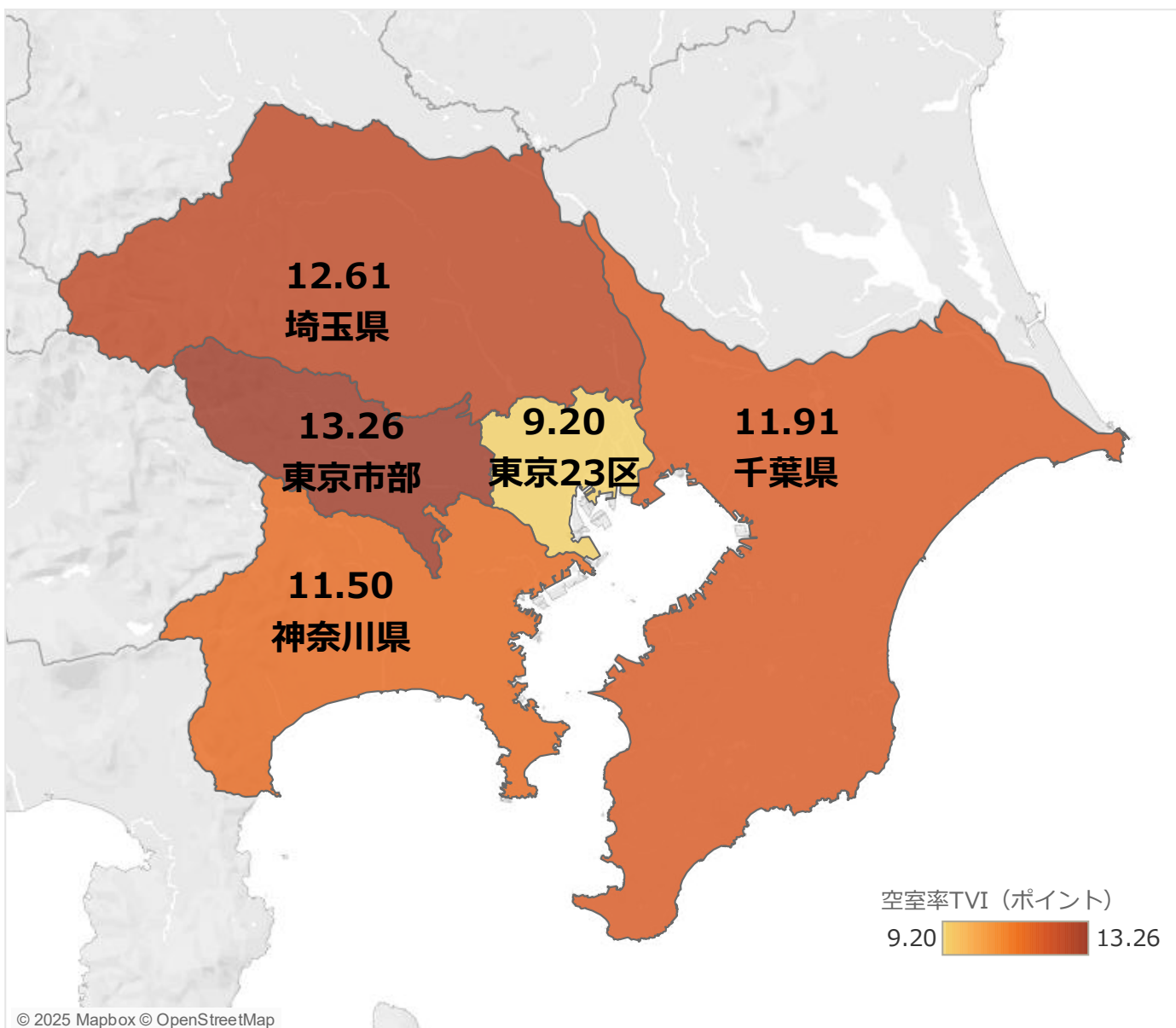
※2 [総務省統計局「平成26年全国消費実態調査結果」](#)

※3 分析期間:2024年7月~2025年6月

間取りについて、ワンルーム・1Kを単身向け、それ以外を家族向けと定義しました。築年数について、15年~30年の物件を対象としました。

	23区	東京都		神奈川	埼玉	千葉
		市部	全域			
空室率TVI (ポイント)	9.2	13.3	9.7	11.5	12.6	11.9
募集期間 (カ月)	4.1	5.1	4.3	4.7	4.9	4.3
中途解約確率 (%)	41.1	40.4	41.0	42.3	40.0	37.6
更新確率 (%)	41.4	43.6	41.7	41.5	46.0	46.3
賃料指数 2004年1Q=100	122.3	113.3	120.0	114.4	120.7	122.7

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

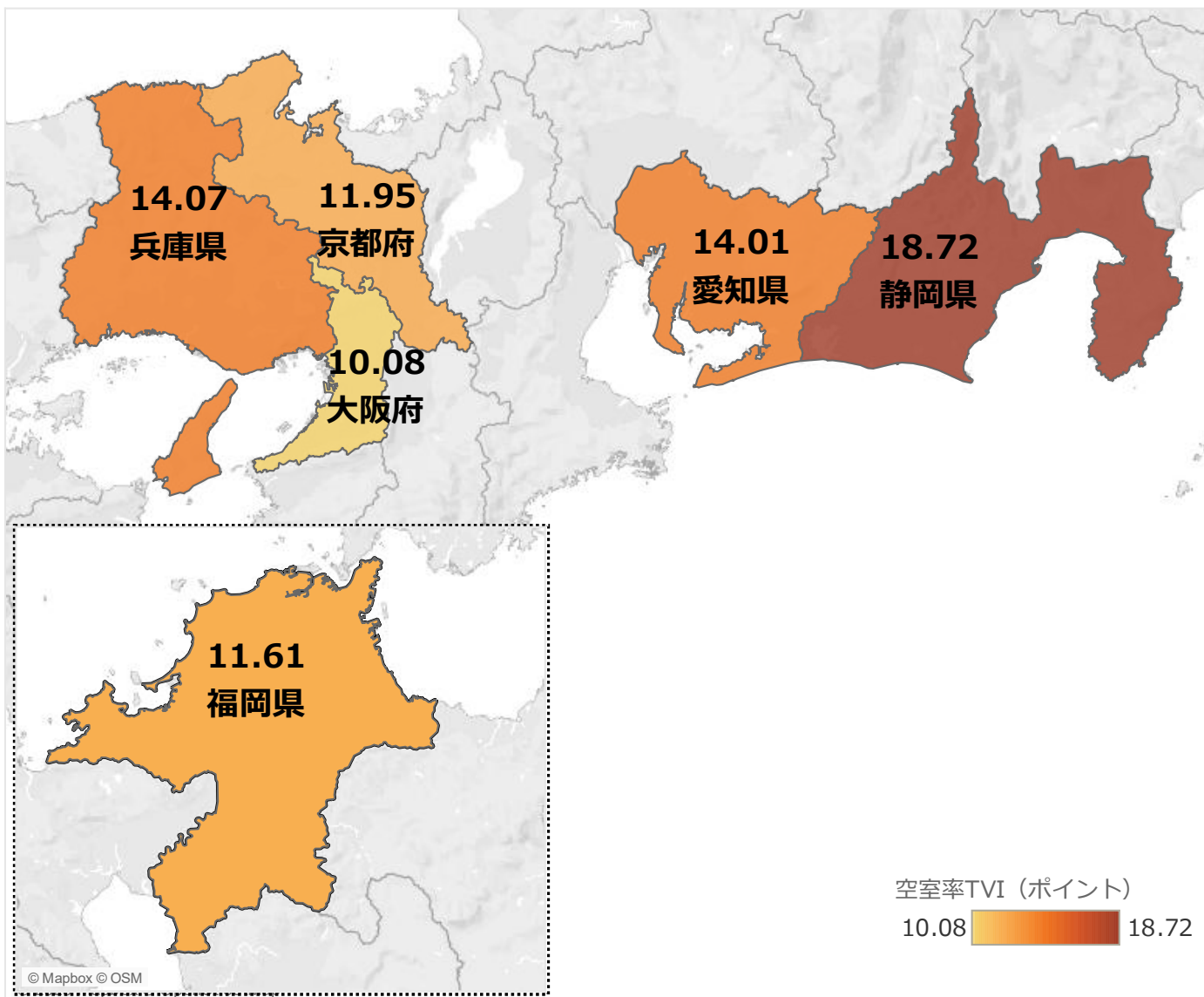
・TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス

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)	10.1	12.0	14.1	14.0	18.7	11.6	
募集期間 (カ月)	5.7	5.6	5.8	7.6	7.0	5.6	
中途解約確率 (%)	43.7	36.2	44.4	40.2	40.7	48.1	
更新確率 (%)	43.2	47.8	42.6	48.4	48.7	38.8	
賃料指数	関西圏： 2009年1Q=100 中京圏・福岡県： 2010年4Q=100	120.3	117.4	116.2	112.1	106.3	122.2

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)

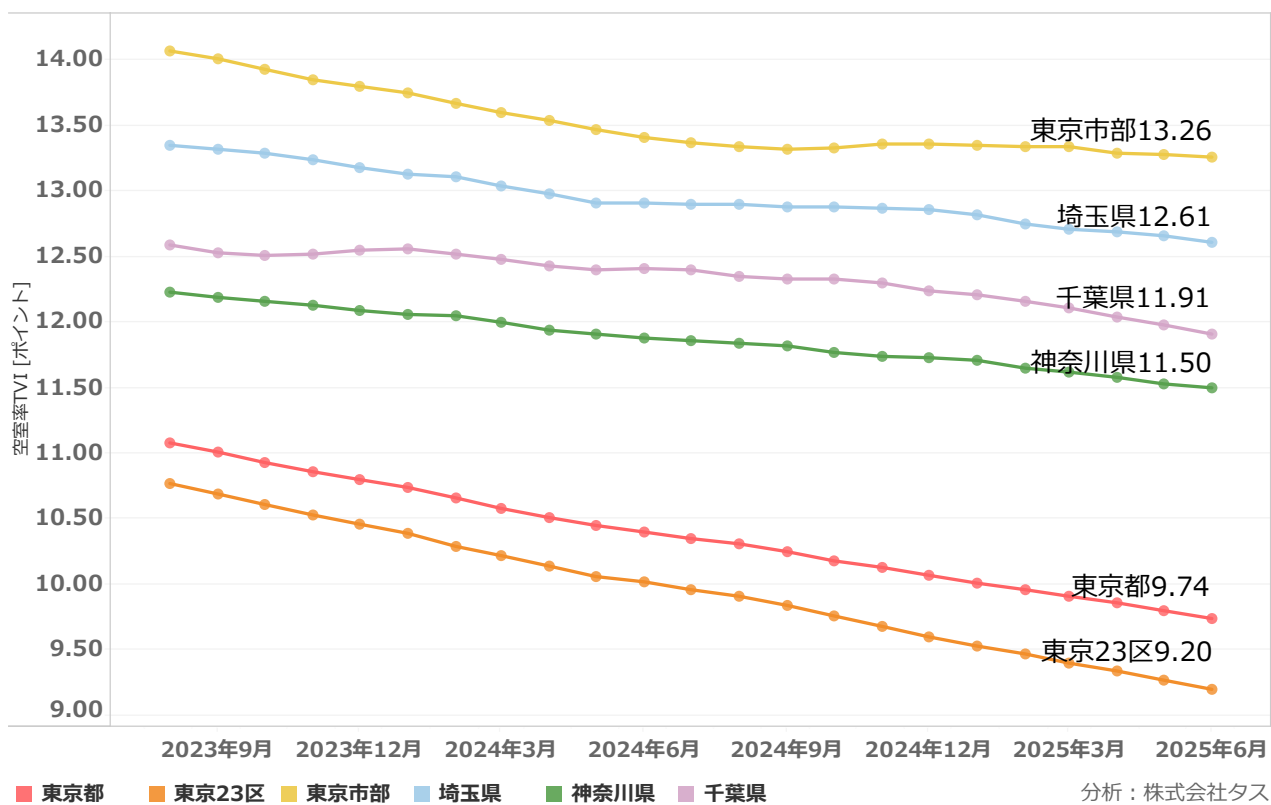
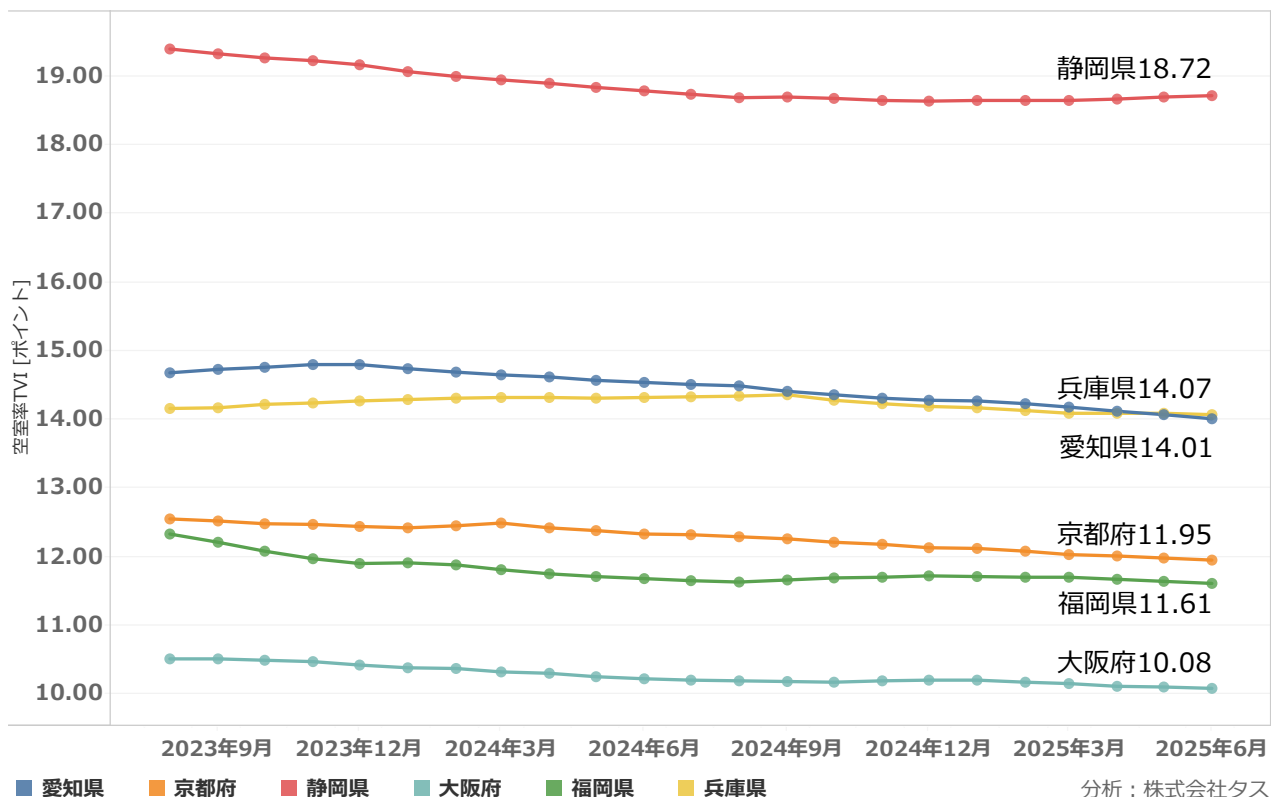


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



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

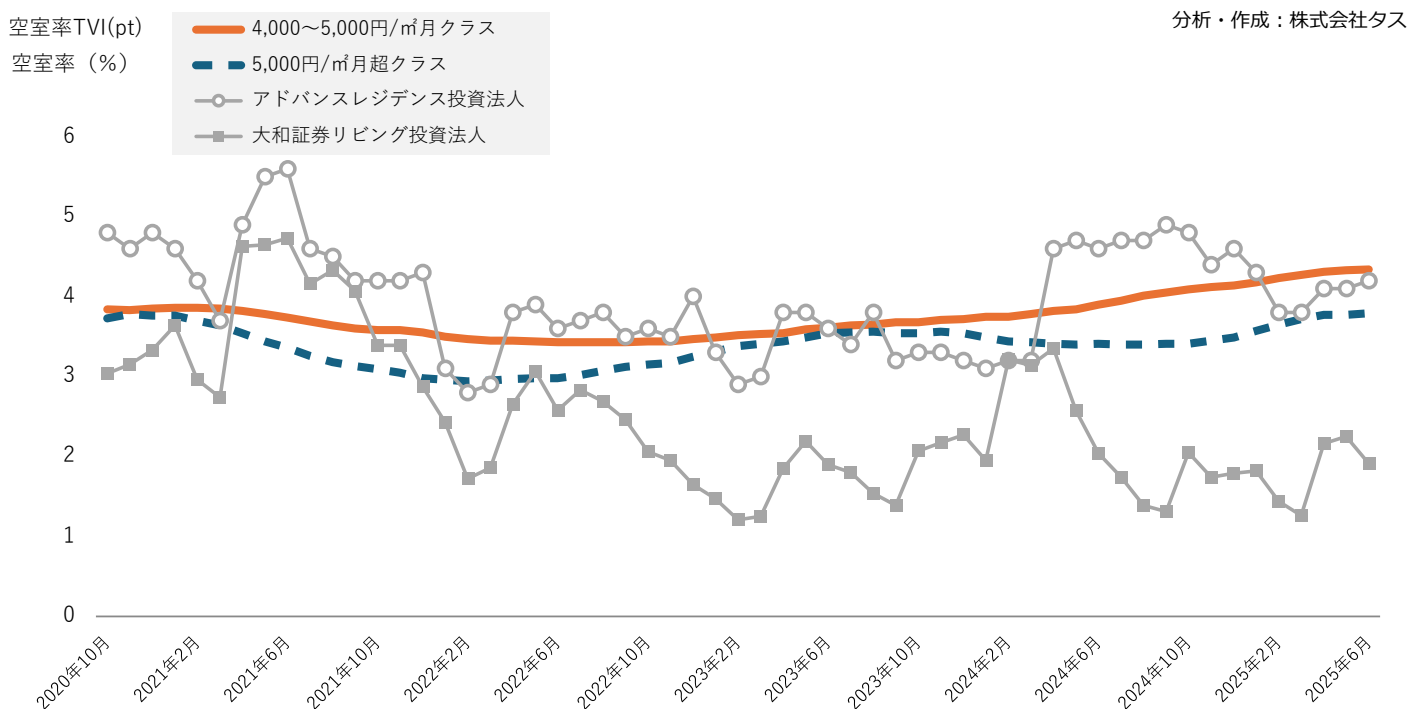
図4-1に東京23区の空室率TVI※1の推移とJ-REIT※2の東京23区の空室率を示します。

空室率TVIは、東京23区全体の空室率と比較して5ポイントほど低い4ポイント前後でゆるやかに上昇推移しています。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。

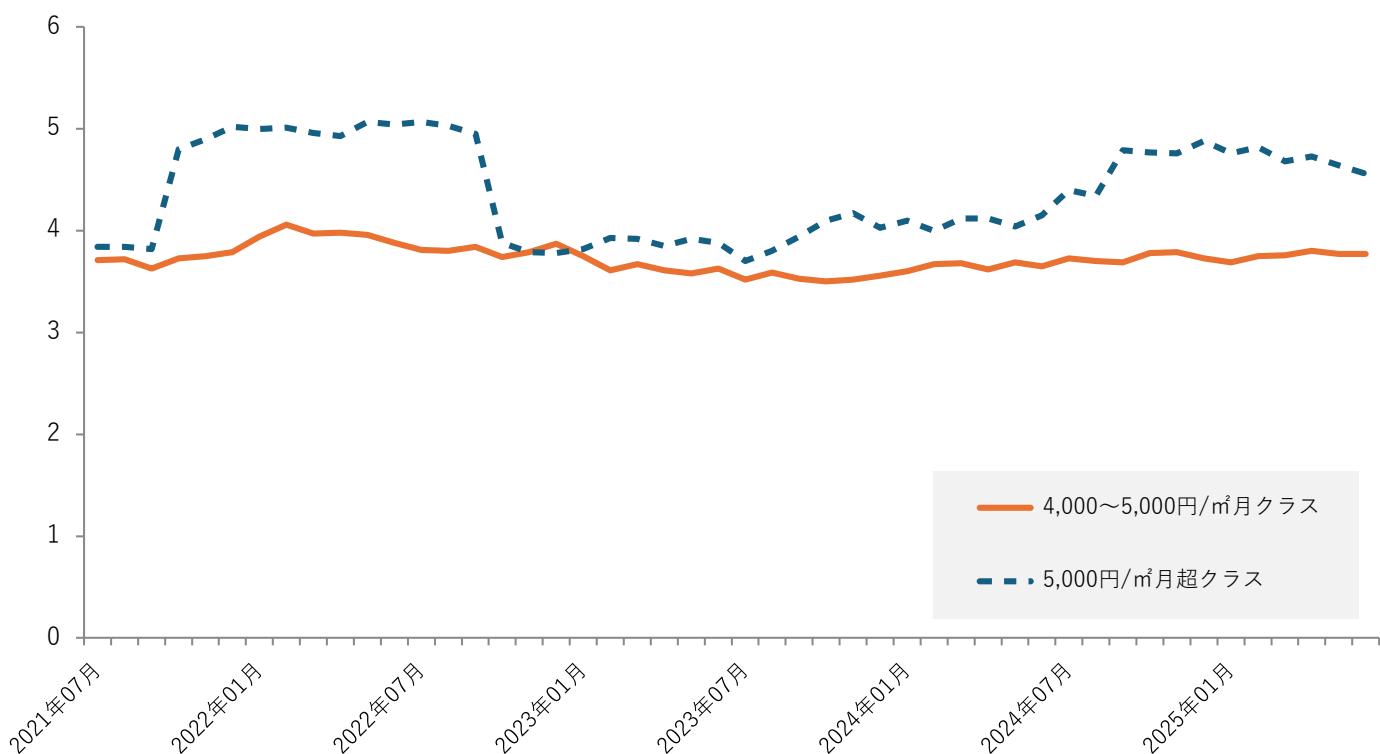
しかし、2023年夏以降からは4,000～5,000円/㎡月超クラスの募集期間が横ばいで推移する一方で、5000円/㎡超クラスの募集期間が長期化することにより、再び差が拡大する傾向にあります。

2025年6月末時点の募集期間は、4,000～5,000円/㎡月超クラスが3.77カ月、5000円/㎡超クラスが4.56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

分析：株式会社タス

募集期間（ヶ月）



— 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。最新時点の2025年第2四半期でも、上昇傾向にあることがわかります。

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2四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

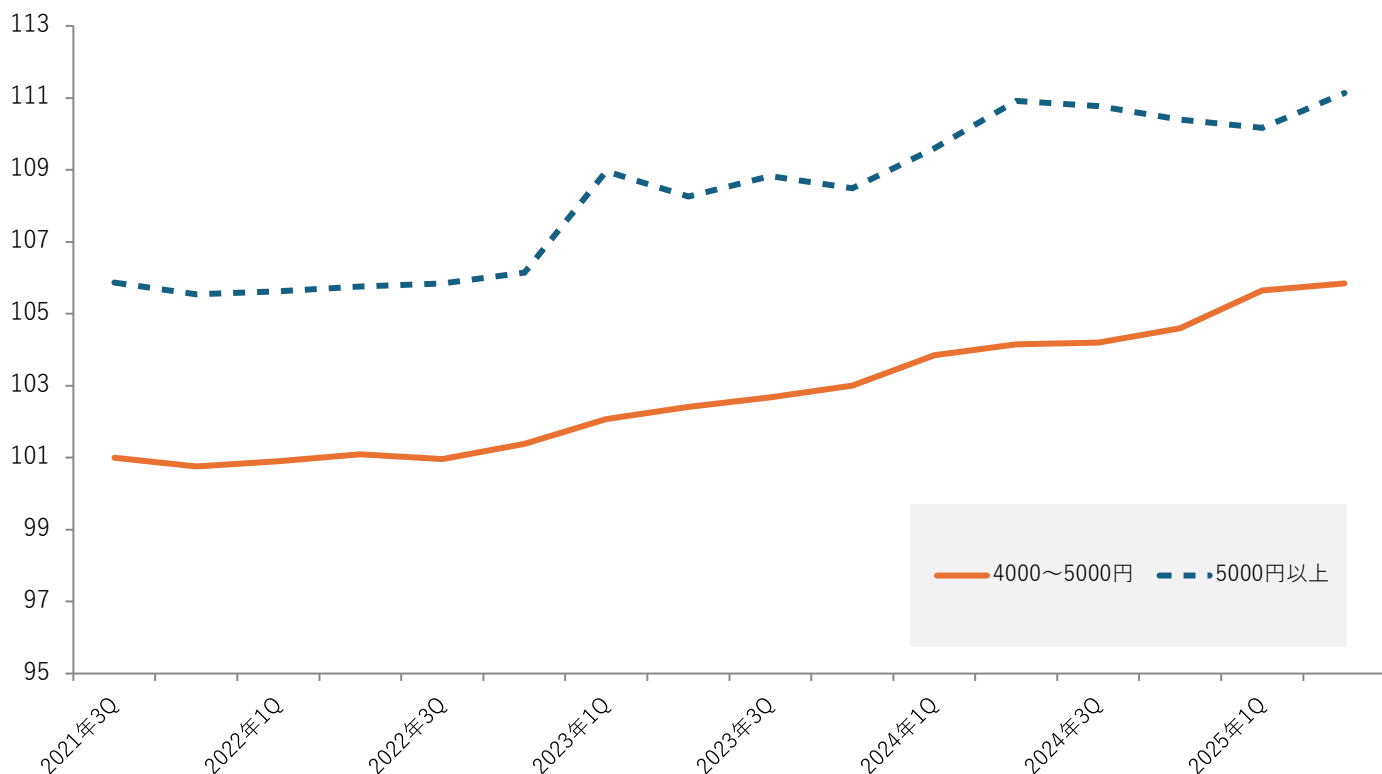
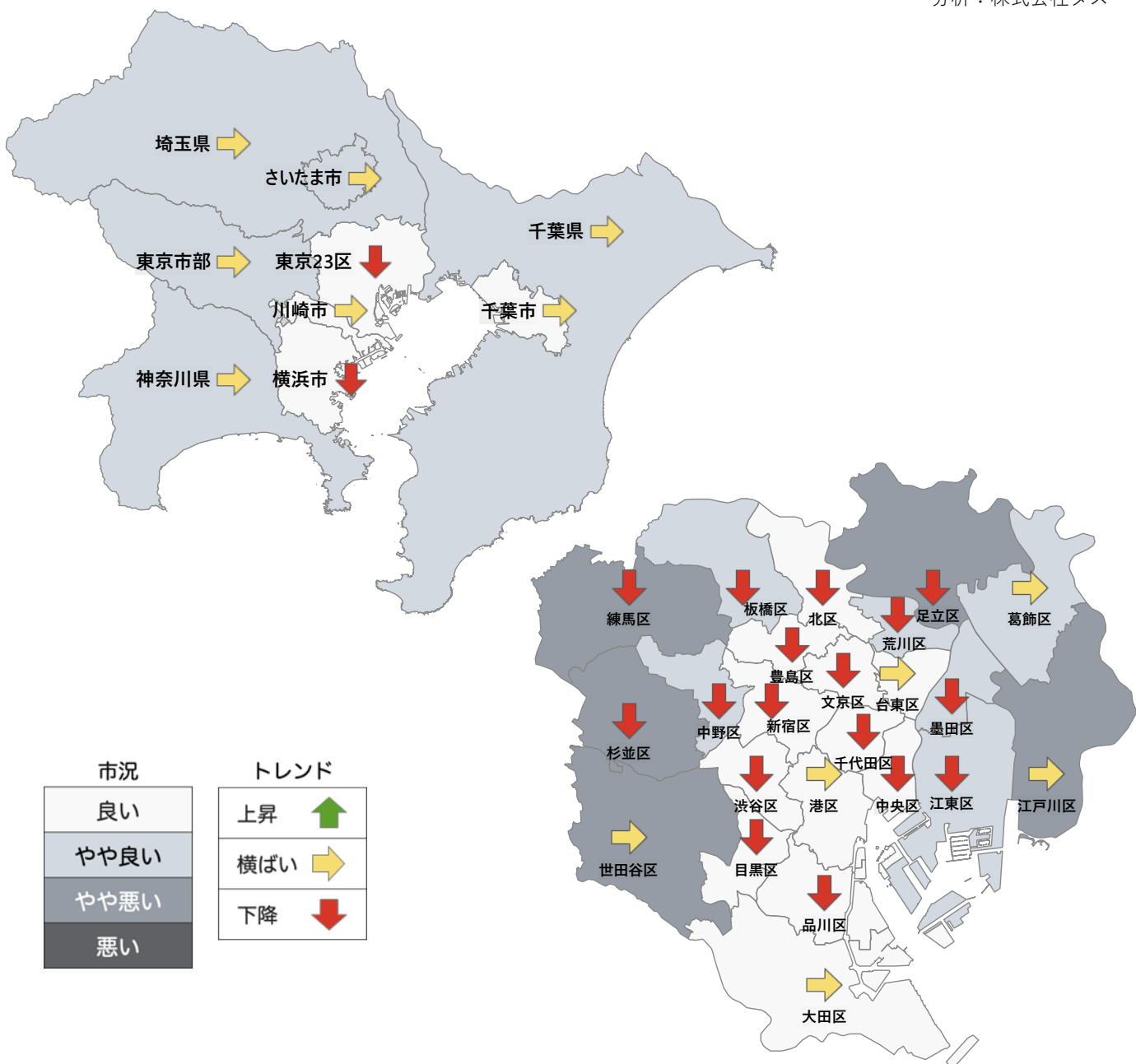


図5-1は、タスが発表している賃貸住宅統計指標に基づき作成した2025年第2四半期の1都3県および東京23区の賃貸住宅市況図です。各地域の色分けは、現在の市況（[薄] 良い→やや良い→やや悪い→悪い [濃]）を表しています。

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



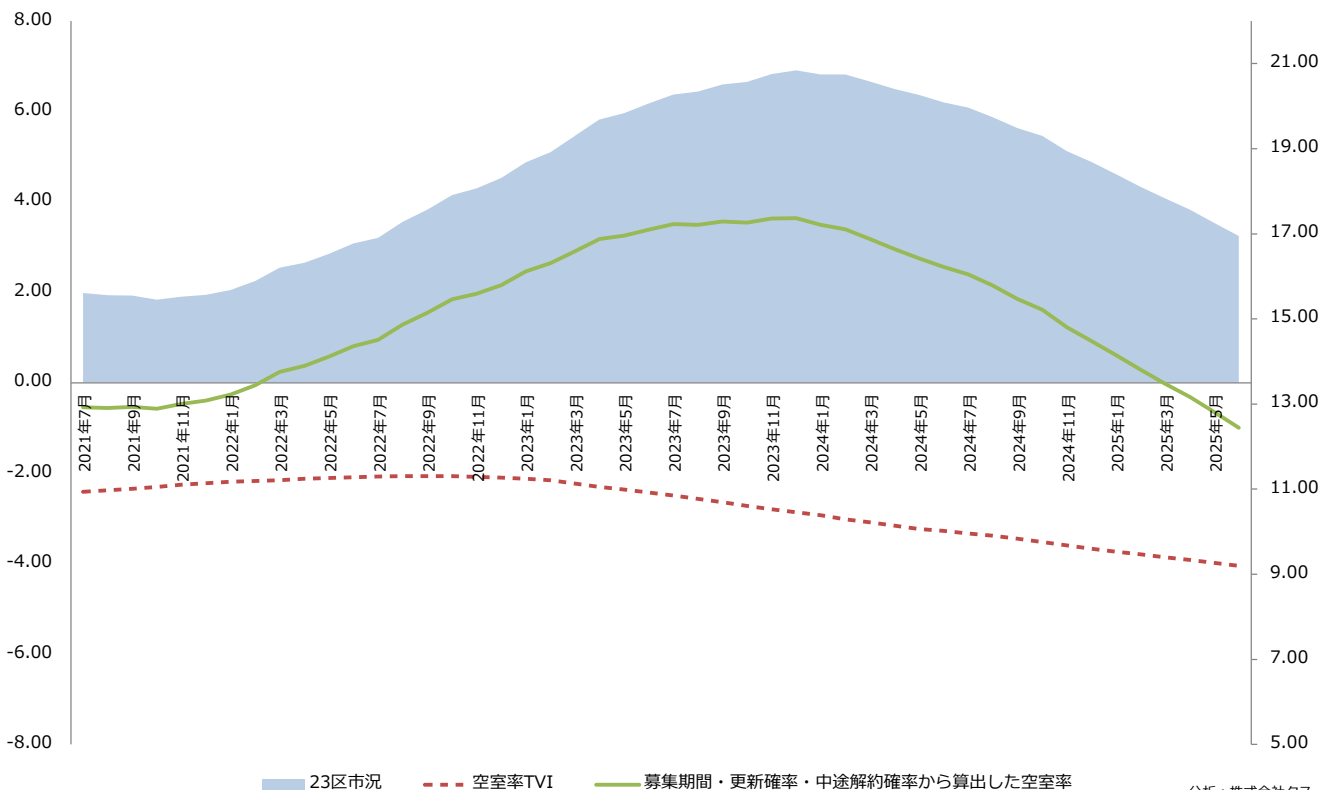
空室率を求める方法として、①空室総数を総戸数で除する ②空室が存在する期間の割合に基づいて算出する、という2つの方法が存在します。前者の算出方法が空室率TVI（タス空室インデックス）にあたります。後者にあたる方法として、募集期間・更新確率・中途解約確率を使用して空室率を算出することが可能です。空室率TVIと募集期間・更新確率・中途解約確率から算出した空室率はある程度同じ動きをしていますが、食い違いのある部分も観測できます。

(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、賃貸住宅の募集情報及び成約情報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情報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。募集情報に対し、すべての成約情報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+3.24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-0.87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7月期 首都圏賃貸住宅市場
- 2025年7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

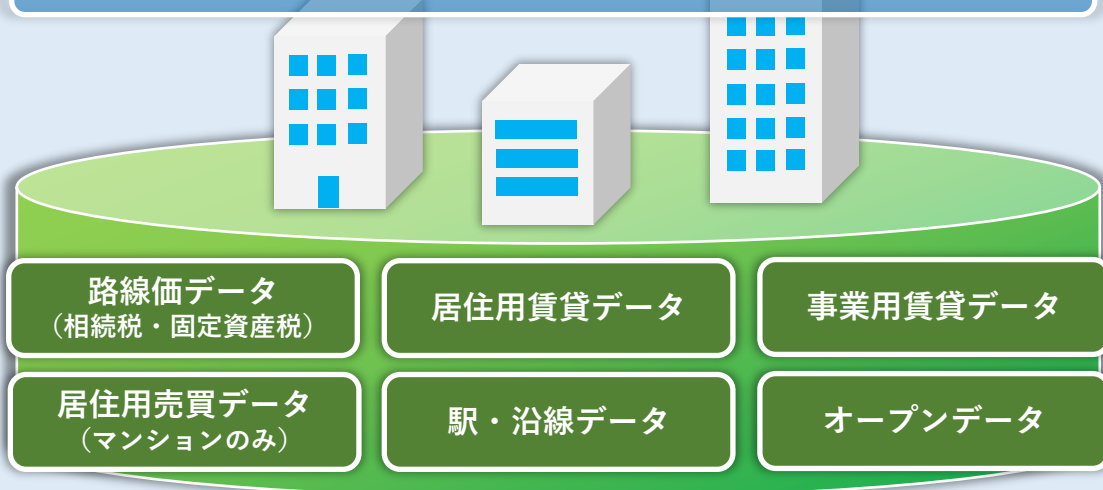
TEL : 03-6222-1023

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。