



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2026年1月 (January 2026)

1. 間取り別 空室率&賃料単価 ～札幌市編～
2. 2025年10月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年10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



札幌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9月と2025年9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9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（％）			賃料単価（円/㎡）		
	前年同月比	2024年9月	2025年9月	前年同月比	2024年9月	2025年9月
ワンルーム	+0.33%	10.44%	10.77%	+4.03%	1,464	1,523
1K	+0.28%	10.18%	10.45%	-1.43%	1,539	1,517
1DK	+0.21%	9.96%	10.18%	+0.14%	1,430	1,432
1LDK	+0.21%	9.48%	9.68%	+2.83%	1,557	1,601
2LDK	+0.23%	8.93%	9.15%	+10.55%	1,356	1,499
3LDK	+0.33%	7.37%	7.70%	+18.02%	1,332	1,572

表1 札幌市 空室率&賃料単価の前年同月比

札幌市 間取り別空室率（2025年9月）

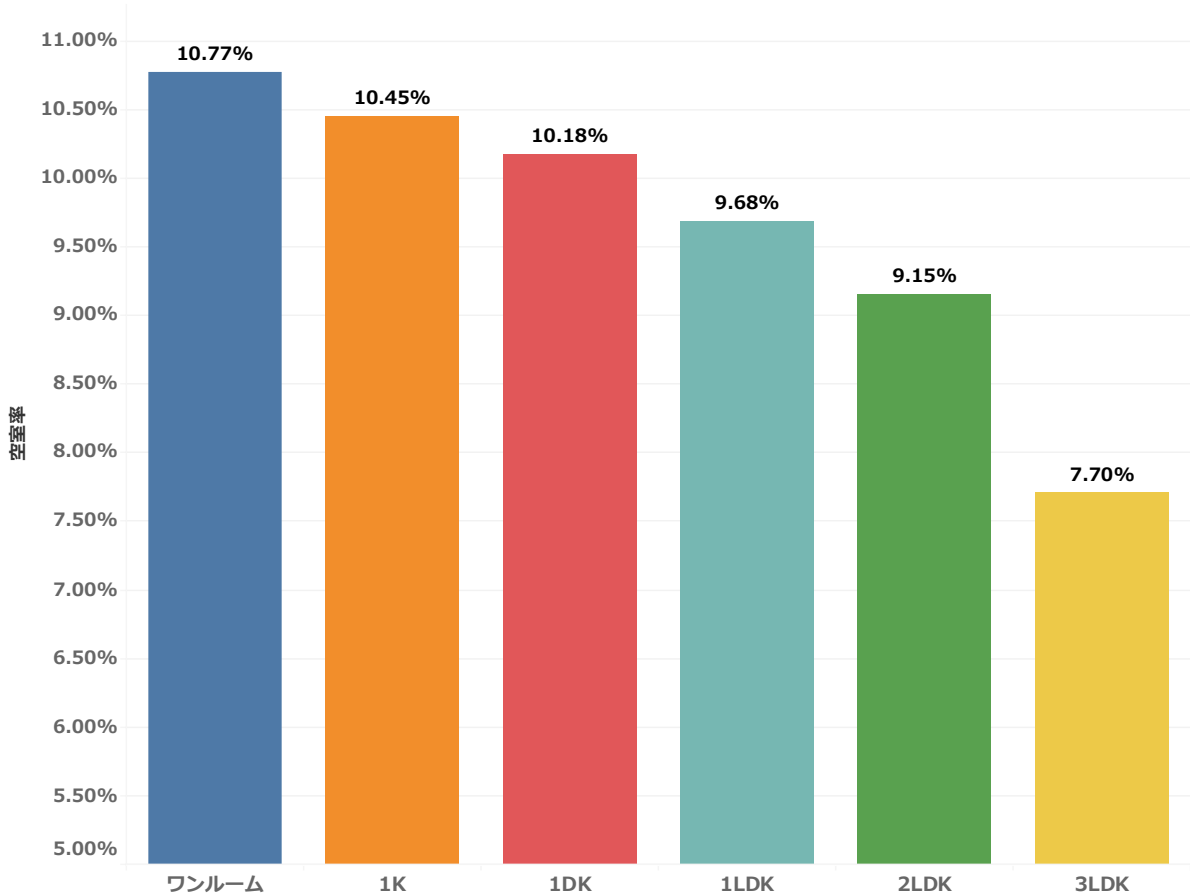


図2 札幌市 間取り別 空室率

札幌市 間取り別賃料単価 (2025年9月)

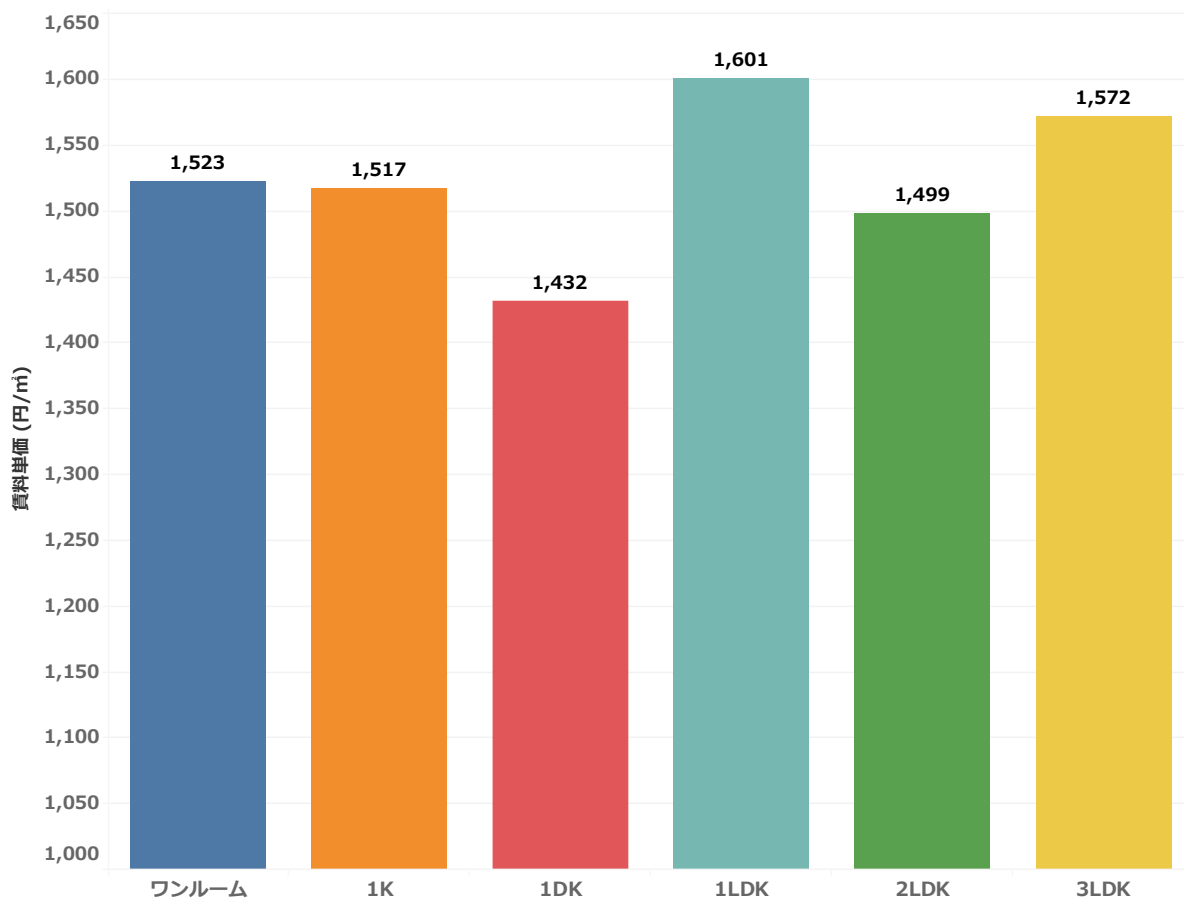


図3 札幌市 間取り別 賃料単価

空室率について、2024年と比べるとすべての間取りで0.2%～0.3%の上昇となっており、間取りが大きくなるほど空室率が低くなる傾向が見て取れます。前年からの変動幅が比較的大きかった間取りは、ワンルーム、1K、3LDKとなっています。

賃料単価について、2024年と比べると1K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、1LDK、2LDKとなっており、家族向けの間取りが好調なことがわかります。

一般的に、間取り（専有面積）が大きくなるほど賃料の平米単価は低下しやすいとされています。しかし、図3から賃料単価を間取り別に見ると、必ずしもその傾向と整合しない動きが確認できます。

この背景として、まず物件の築年構成の違いが挙げられます。ワンルームから1DKの物件では平均築年数が25～30年程度であるのに対して、1LDK以上の間取りでは平均築年数が10年前後と、募集物件の世代に大きな差が存在しています。あわせて付帯設備を確認したところ、1LDK以上の物件ではFF暖房やエアコンといった設備の付帯率が相対的に高い傾向が見られました。

さらに、設備の有無別に賃料平米単価の中央値を比較すると、設備が付帯している物件のほうが100～200円程度高い水準にあり、設備仕様の違いが賃料水準に反映されている様子が伺えました。

以上のことから、今回観測された間取り別の違いは、専有面積そのものの効果というよりも、築年数や設備仕様といった物件属性の違いを反映した結果と解釈できそうです。

今回は、札幌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いきました。

札幌市の賃貸住宅市場では、築年数や設備仕様といった物件属性による評価の差が、賃料水準により明確に表れやすい構造が見て取れます。今後も、単に間取りや専有面積だけで市場を捉えるのではなく、付帯設備といった観点から物件を評価していくことが重要になりそうです。

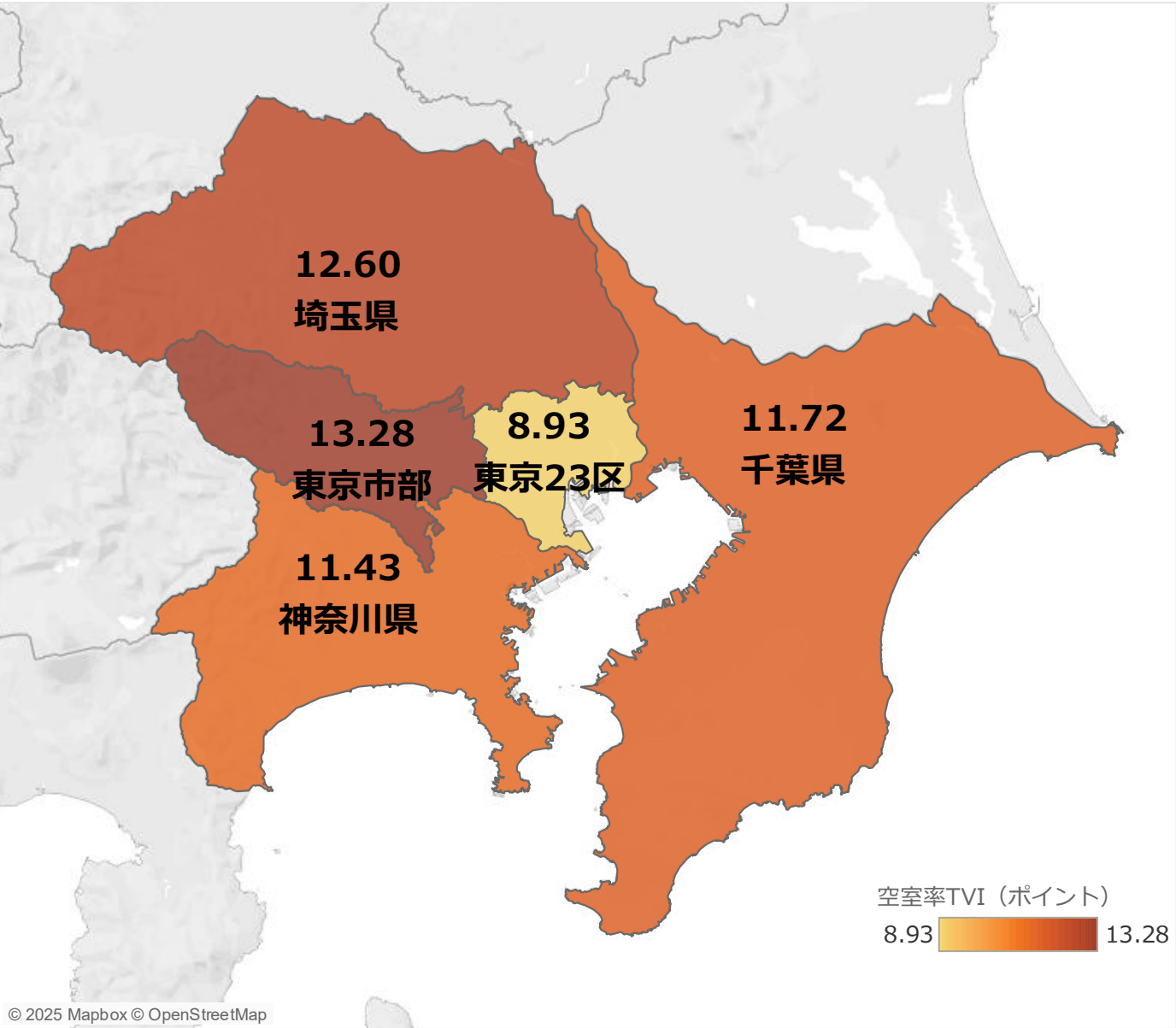
不動産マーケット分析「[ANALYSTAS](#)」では、さまざまなデータに即した利活用・組み合わせ方法をご提案させていただきます。ご興味をお持ちの方は、お気軽にお問い合わせください。

※使用データ期間：2011年1月～2025年9月

※データ数の都合上、2K・2DK・3DKの間取りを分析対象から除外しています。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI（ポイント）	8.93	13.28	9.53	11.43	12.60	11.72
募集期間（カ月）	3.86	5.13	4.09	4.56	4.67	4.29
中途解約確率（％）	43.03	39.96	42.56	43.61	41.39	38.21
更新確率（％）	39.94	44.03	40.60	40.69	44.84	46.78

首都圏 空室率地図

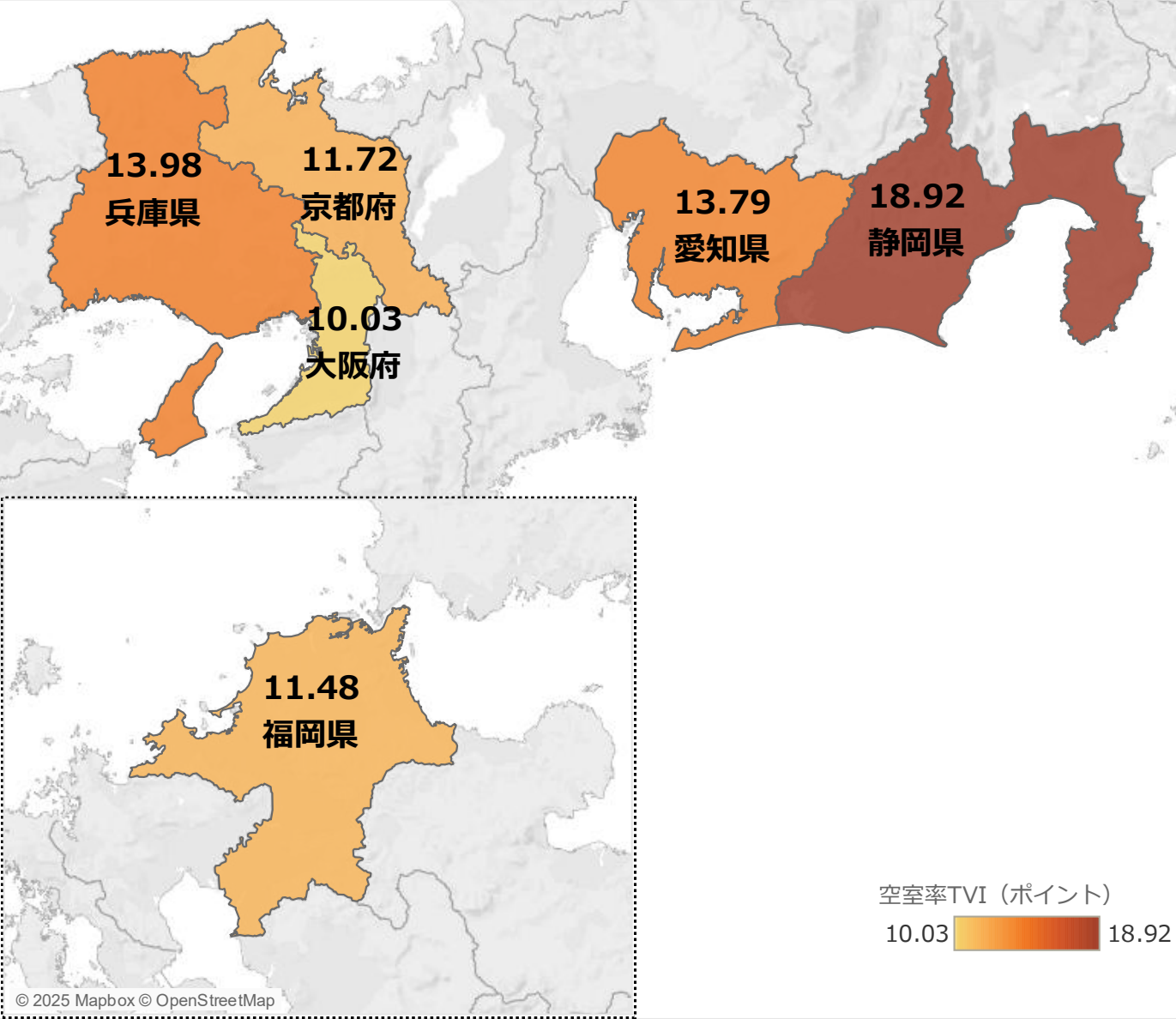


【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。
詳細はホームページ（<https://corporate.tas-japan.com/>）をご覧ください。

分析：株式会社タス

	大阪	京都	兵庫	愛知	静岡	福岡
空室率TVI（ポイント）	10.03	11.72	13.98	13.79	18.92	11.48
募集期間（カ月）	5.45	5.25	5.78	7.98	7.14	5.32
中途解約確率（％）	44.27	35.75	43.80	39.63	41.44	46.59
更新確率（％）	43.38	48.50	42.80	48.09	47.28	40.81

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（半径400m）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)

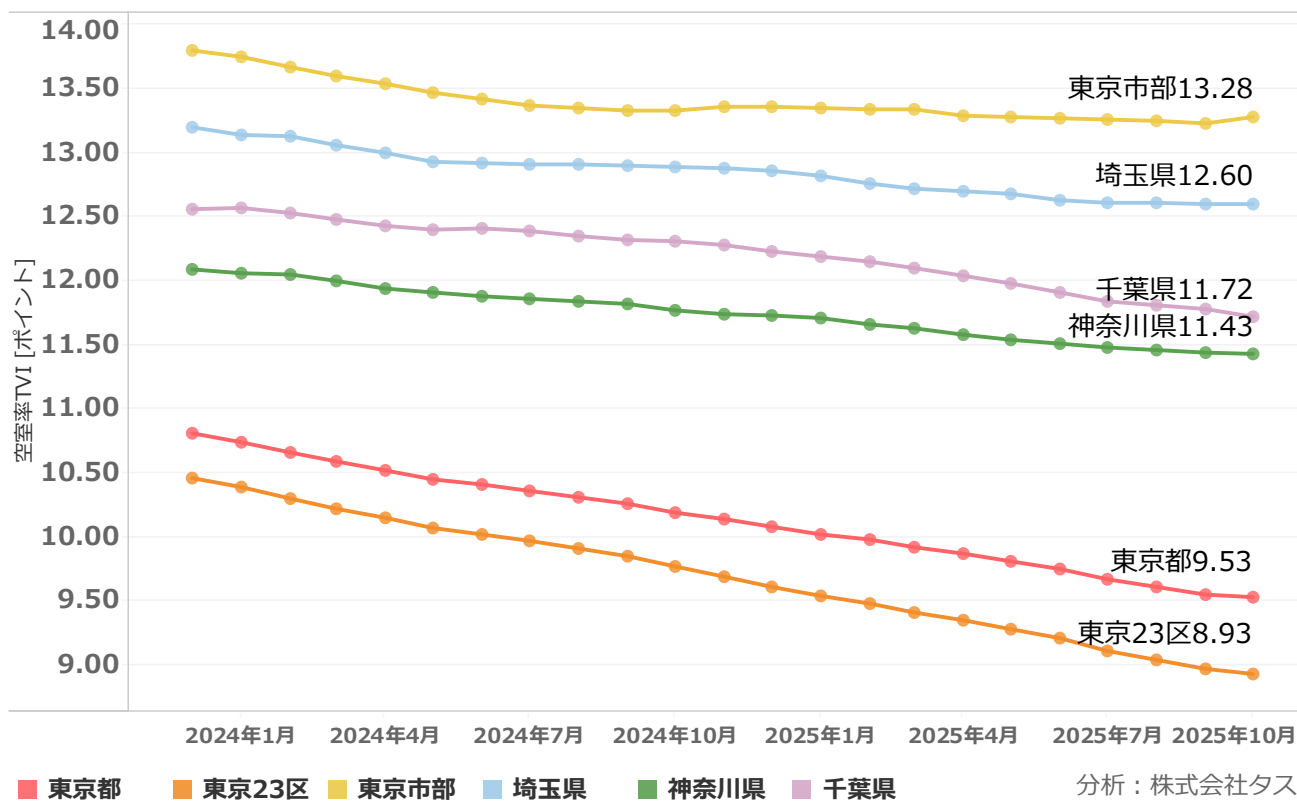
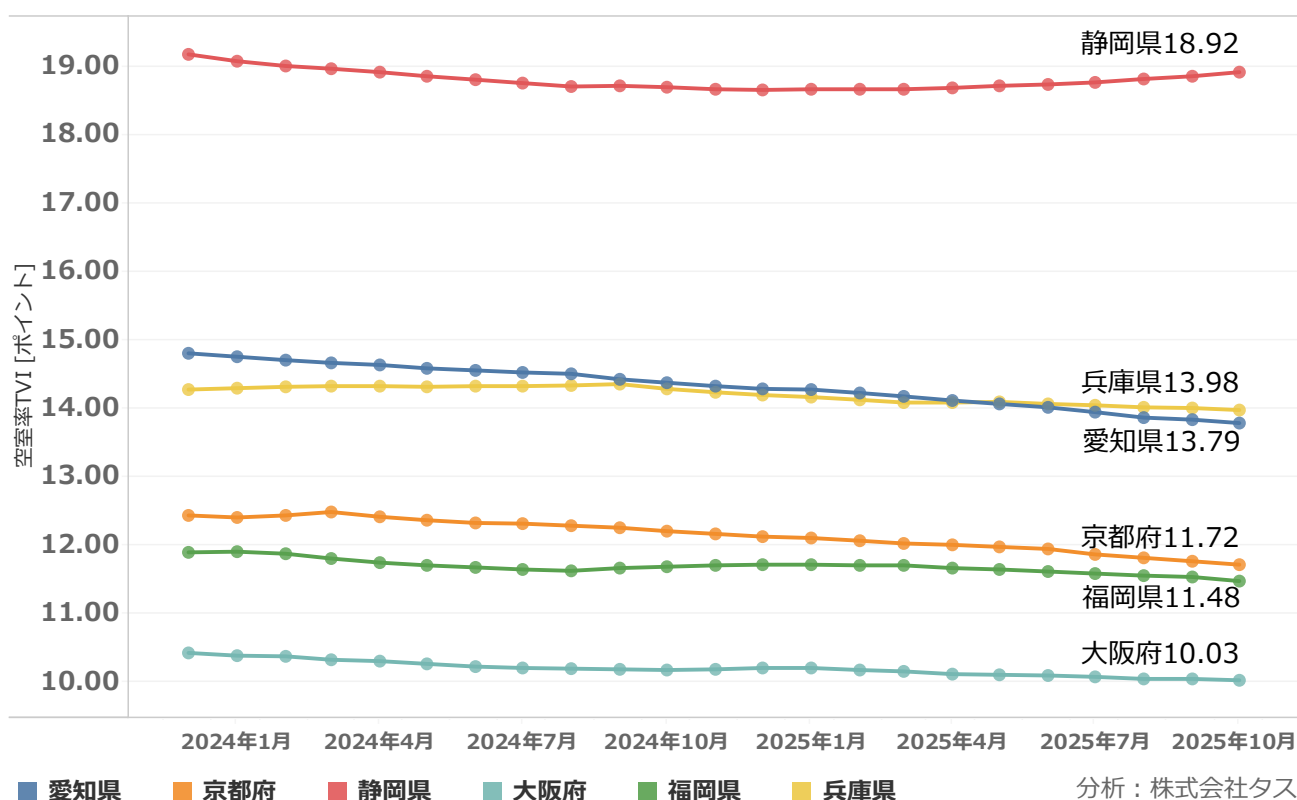


図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	23区	東京都 市部	全域	神奈川	埼玉	千葉
ワンルーム	9.28%	13.42%	9.77%	11.80%	12.74%	10.25%
1 K	8.24%	14.59%	9.18%	12.40%	15.36%	13.73%
1 D K	7.25%	9.93%	7.28%	8.86%	10.63%	9.28%
1 L D K	5.82%	12.02%	6.11%	9.39%	14.22%	12.35%
2 K	10.78%	13.61%	11.06%	14.28%	14.03%	14.26%
2 D K	8.29%	12.55%	9.55%	12.52%	13.35%	13.86%
2 L D K	5.24%	8.71%	5.54%	7.77%	9.99%	9.98%
3 D K	6.71%	9.38%	8.55%	10.29%	9.71%	10.81%
3 L D K	3.56%	4.71%	3.81%	3.96%	3.60%	3.51%

最新時点 (2025年10月)

図 4－1 間取り別空室率TVI推移 (東京23区)

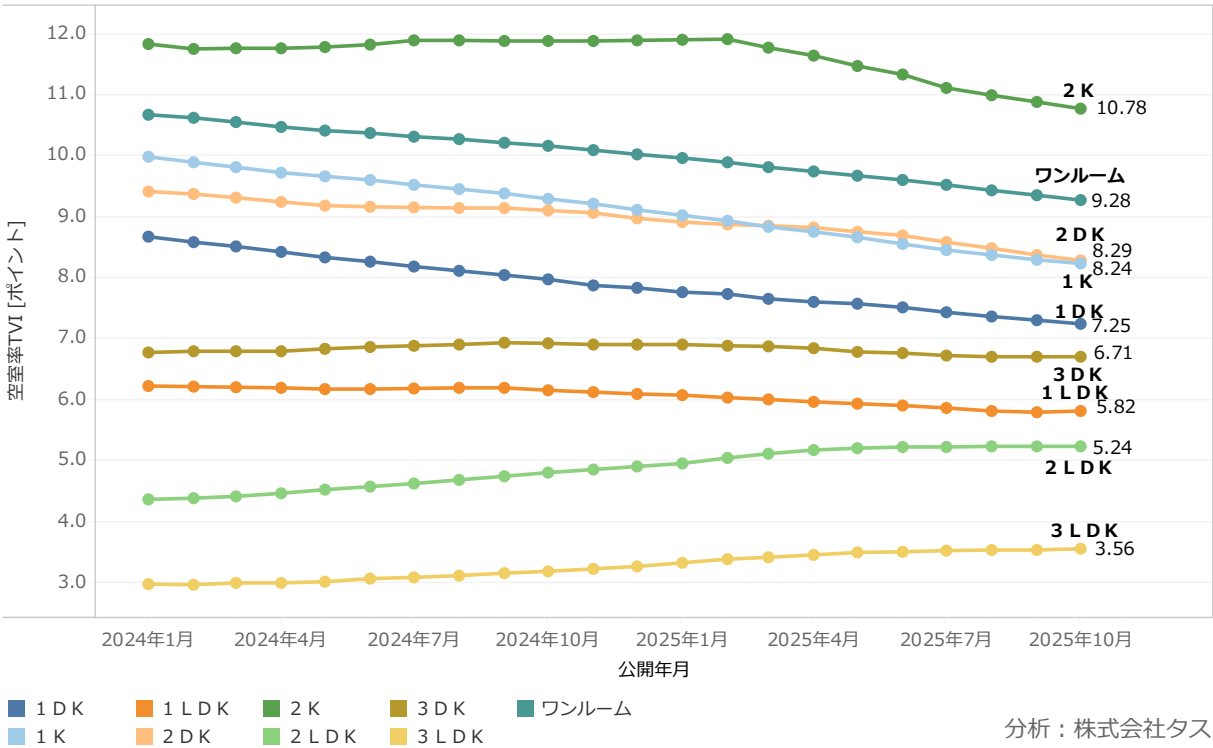


図4-2 間取り別空室率TVI推移（東京市部）

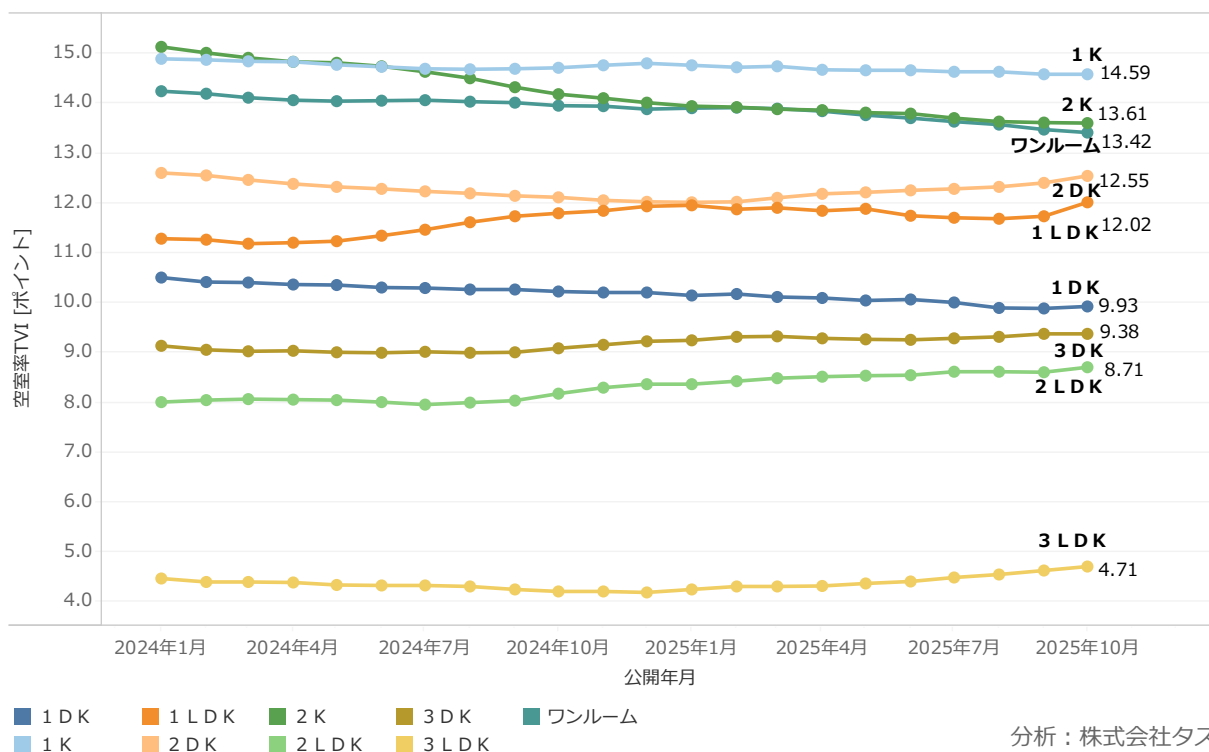


図4-3 間取り別空室率TVI推移（神奈川県）

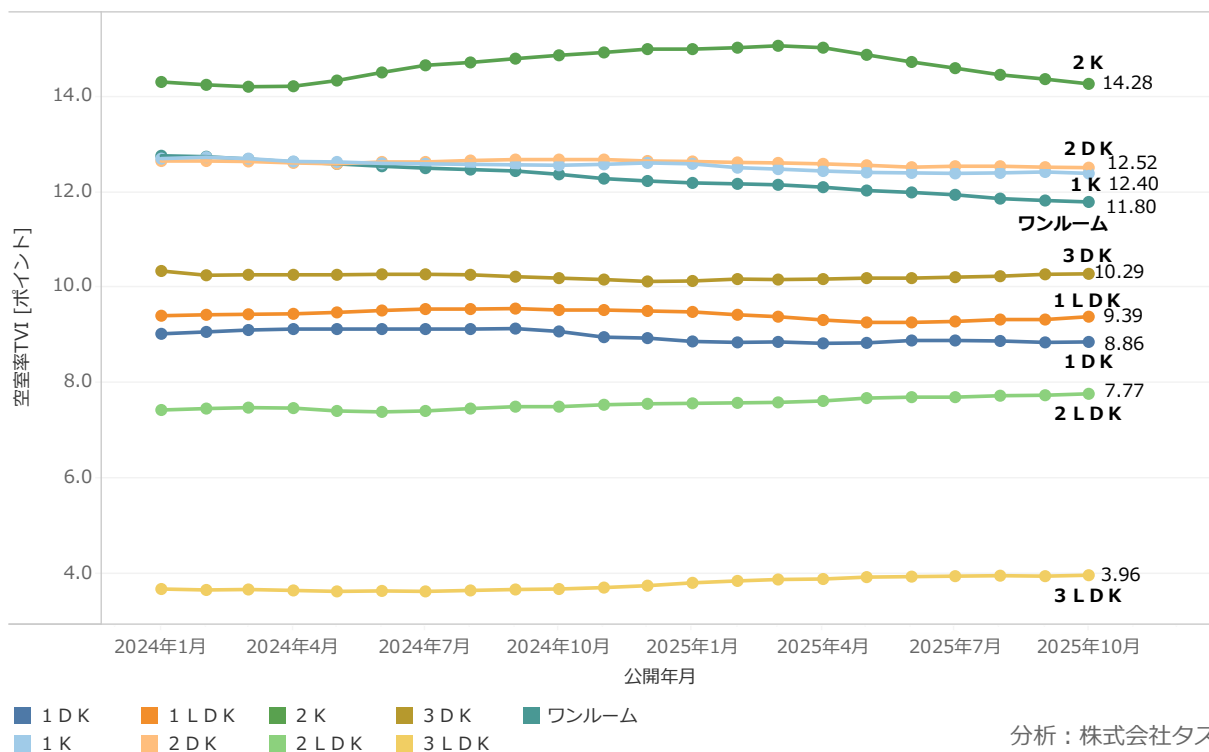


図4-4 間取り別空室率TVI推移（千葉県）

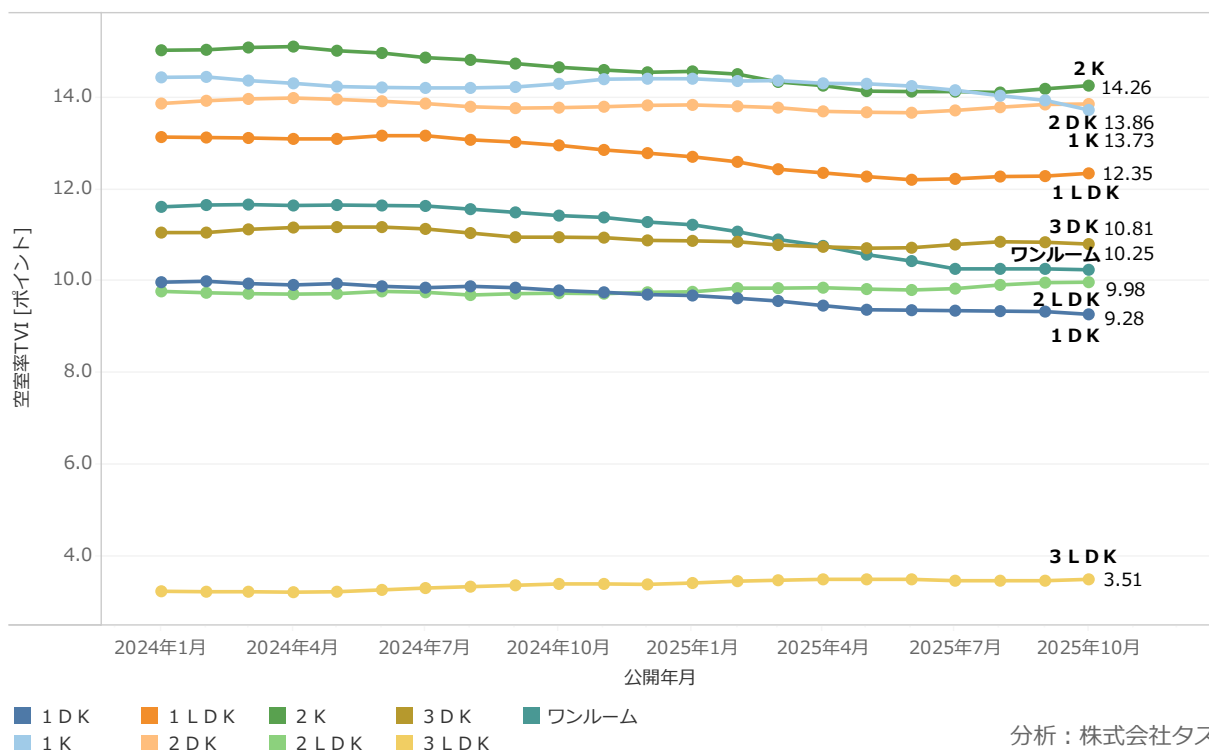
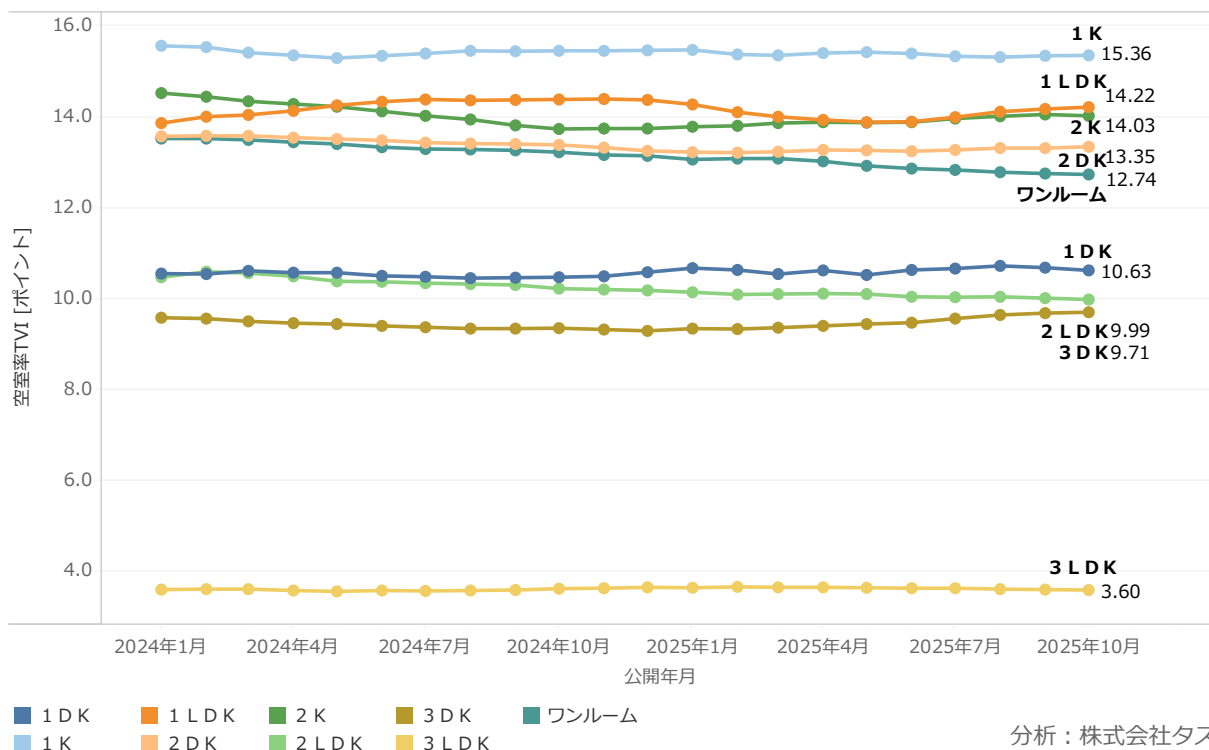


図4-5 間取り別空室率TVI推移（埼玉県）



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11月期 首都圏賃貸住宅市場
- ・ 2025年11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

東京都千代田区平河町1-2-10 平河町第一ビル 3階

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	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。