



首都圏版 関西圏・中京圏・福岡県版

2026年2月 (February 2026)

1. 賃料単価 駅別ランキング ～横浜市営地下鉄ブルーライン 編～
2. 2025年11月期 首都圏賃貸住宅指標
3. 2025年11月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
4. 間取り別TVI 関西圏・中京圏・福岡県



近年、横浜駅や関内エリアを中心に再開発が進む中で、横浜市営地下鉄ブルーライン沿線の居住環境にも少しずつ変化が見られます。主要な業務・商業拠点へのアクセスの良さから、通勤利便性を重視する層を中心に、沿線としての注目度も高まっています。

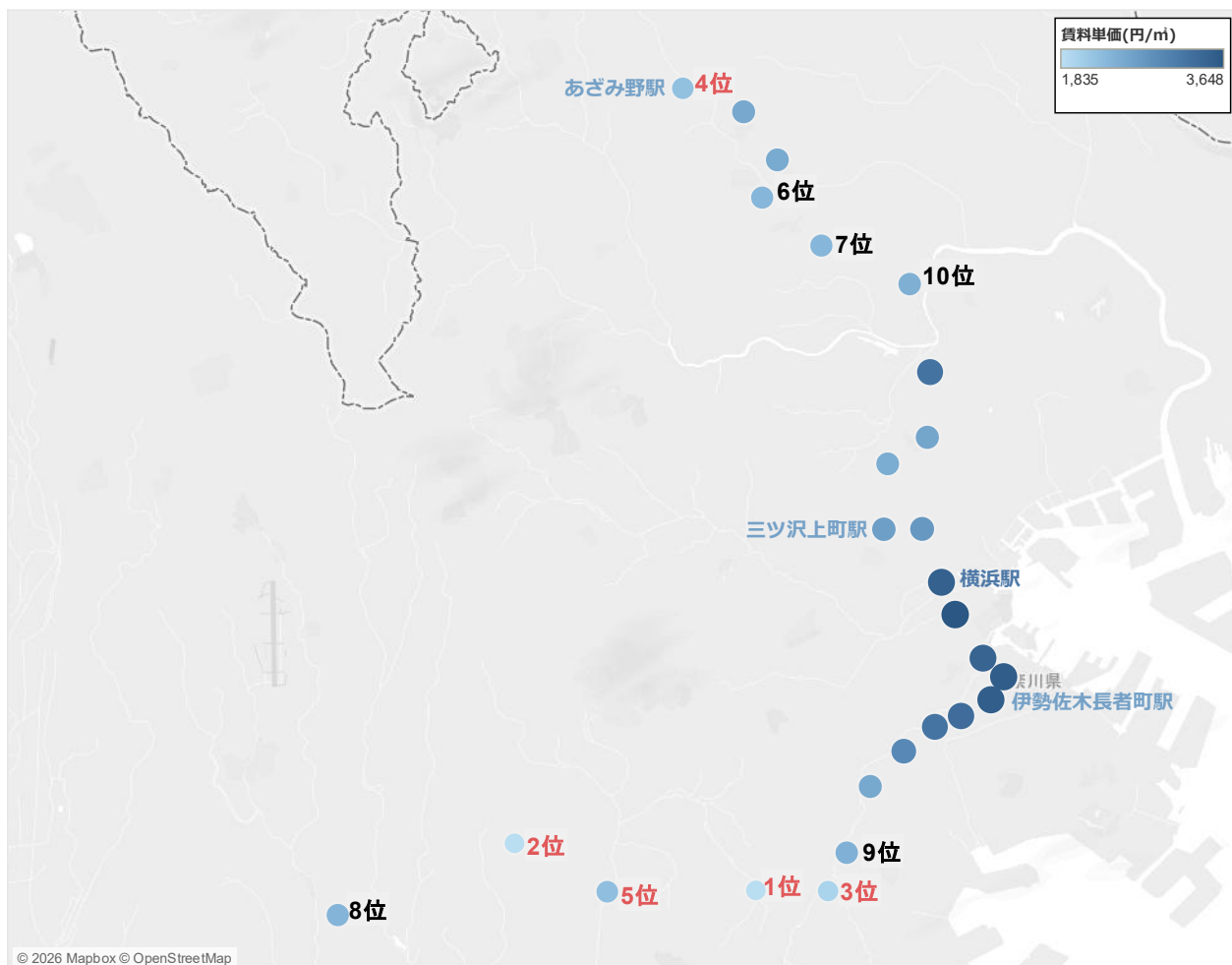
そこで今回は、2025年の賃貸募集データを用いて、横浜市営地下鉄ブルーラインの沿線における最寄り駅別のマンション賃料単価※を確認してきたいと思います。

以下の表は、最寄り駅別にマンションの賃料単価をランキング形式で並べたものです。

順位	駅名	賃料単価(円/㎡)	順位	駅名	賃料単価(円/㎡)
1	上永谷	1835	14	弘明寺	2546
2	中田	1838	15	岸根公園	2578
3	港南中央	1979	16	三ツ沢上町	2652
4	あざみ野	2220	17	三ツ沢下町	2751
5	戸塚	2250	18	蒔田	2939
6	センター南	2353	19	吉野町	3236
7	仲町台	2354	20	新横浜	3252
8	湘南台	2377	21	阪東橋	3351
9	上大岡	2424	22	桜木町	3476
10	新羽	2433	23	横浜	3509
11	片倉町	2487	24	伊勢佐木長者町	3558
12	センター北	2513	25	関内	3574
13	中川	2533	26	高島町	3648

図表1 横浜市営地下鉄ブルーライン 最寄り駅別賃料単価

また、各駅の位置関係については以下の図の通りとなっています。



図表2 横浜市営地下鉄ブルーライン路線図

始発駅付近では比較的賃料単価が安くなっており、横浜駅に近づくにしたがって賃料単価が上昇していく様子が見て取れます。

あざみ野駅から三ツ沢上町駅にかけては、賃料単価は比較的なだらかに推移しており、駅ごとの差は大きくありません。一方で、横浜駅を境に水準が一段高くなり、その後は関内駅や高島町駅、伊勢佐木長者町駅といったエリアで高めの水準が続きます。

三ツ沢上町駅から横浜駅で大きく賃料単価が上昇する理由の一つとして、物件の総階数、すなわち建物グレードの違いが考えられます。三ツ沢上町駅周辺では、低層から中層のマンションが中心で、比較的コンパクトな建物が多く見られます。一方、横浜駅周辺では、高層・大規模マンションの比率が高く、共用部や設備仕様を含めた住宅グレードが全体として高い傾向にあります。募集データを確認してみると三ツ沢上町駅で募集された棟の平均総階数が4階であるのに対して、横浜駅では9階となっており、大きく差があることがわかります。この点が、三ツ沢上町駅から横浜駅にかけて賃料単価が一段上昇する要因の一つになっていると考えられます。

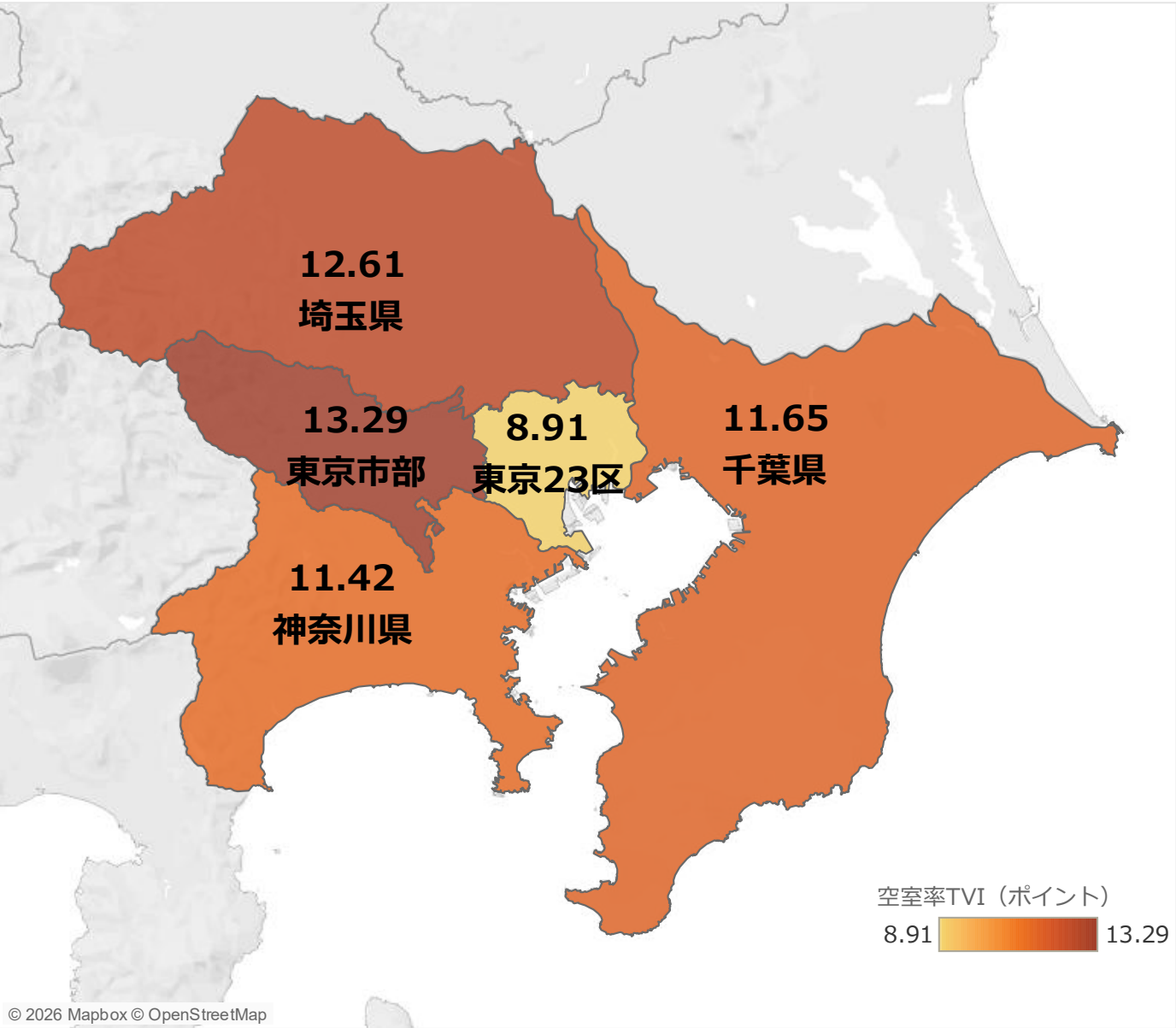
今回は、横浜市営地下鉄ブルーラインの駅別賃料単価を見ていきました。結果として、隣接する駅であっても供給されるマンションの特性の違いにより、賃料単価にも無視できない差が発生する場合があります。ブルーラインは2030年に延伸が計画されているなど、今後の動向を引き続き注視していきたいですね。

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。

※北新横浜、下永谷、舞岡、踊場、立場、下飯田の各駅については、データ数の観点から分析対象から除いています。

	東京都			神奈川	埼玉	千葉
	23区	市部	全域			
空室率TVI（ポイント）	8.91	13.29	9.51	11.42	12.61	11.65
募集期間（カ月）	3.81	5.14	4.05	4.55	4.62	4.29
中途解約確率（％）	43.26	40.67	42.86	43.65	40.96	38.50
更新確率（％）	39.57	43.55	40.23	40.65	45.13	46.46

首都圏 空室率地図

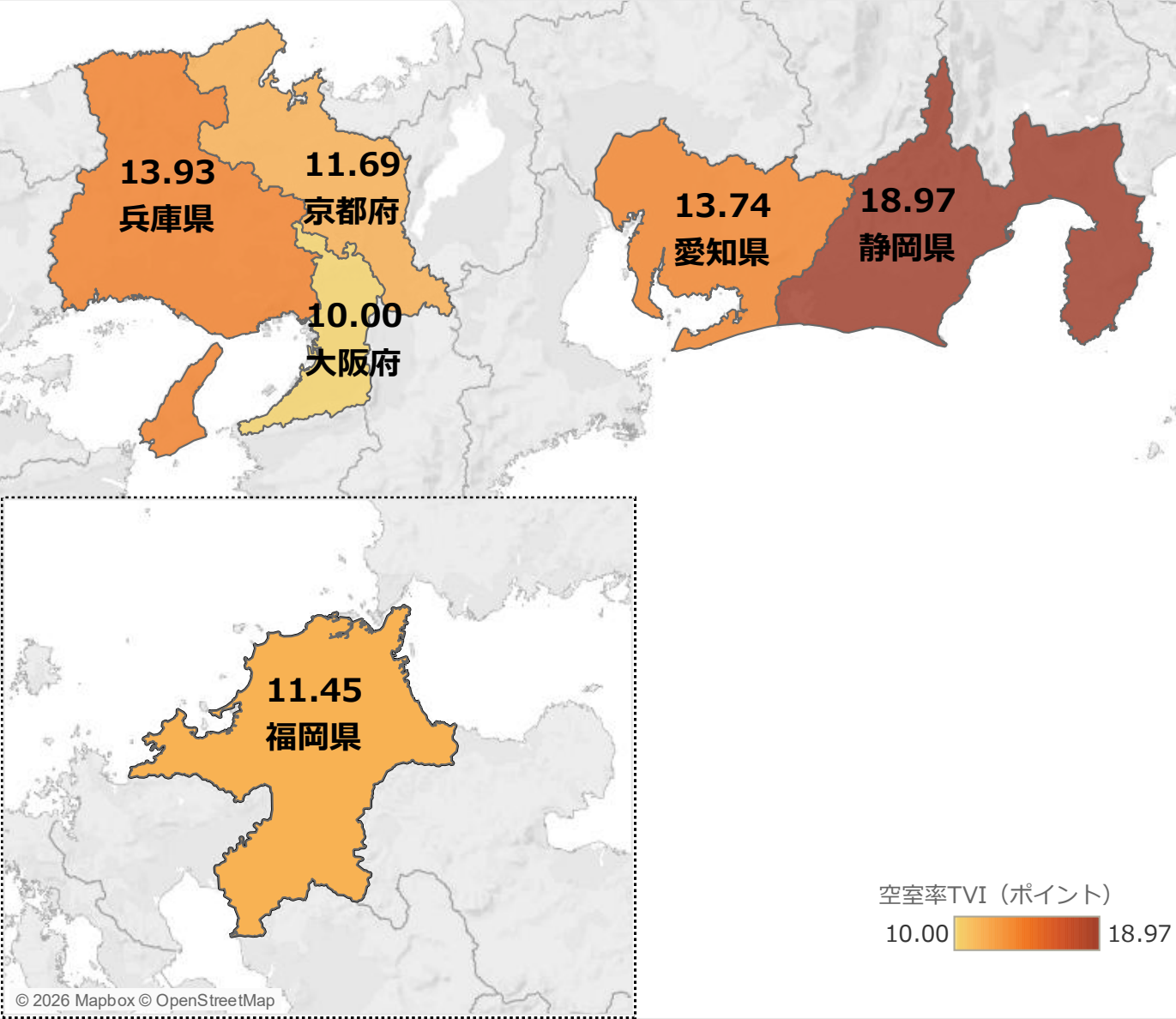


【インターネット上で簡単に短時間で市場賃料査定やマーケットレポートが取得できます】
・ TAS-MAP 賃貸住宅市場サービス
地図上で場所を特定し、市場賃料および周辺（半径400m）市場レポートを自動生成します。
詳細はホームページ（<https://corporate.tas-japan.com/>）をご覧ください。

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）	10.00	11.69	13.93	13.74	18.97	11.45
募集期間（カ月）	5.46	5.23	5.92	7.90	7.26	5.23
中途解約確率（％）	44.94	35.00	43.63	40.86	40.68	45.76
更新確率（％）	42.62	49.70	43.12	46.63	48.25	40.73

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)

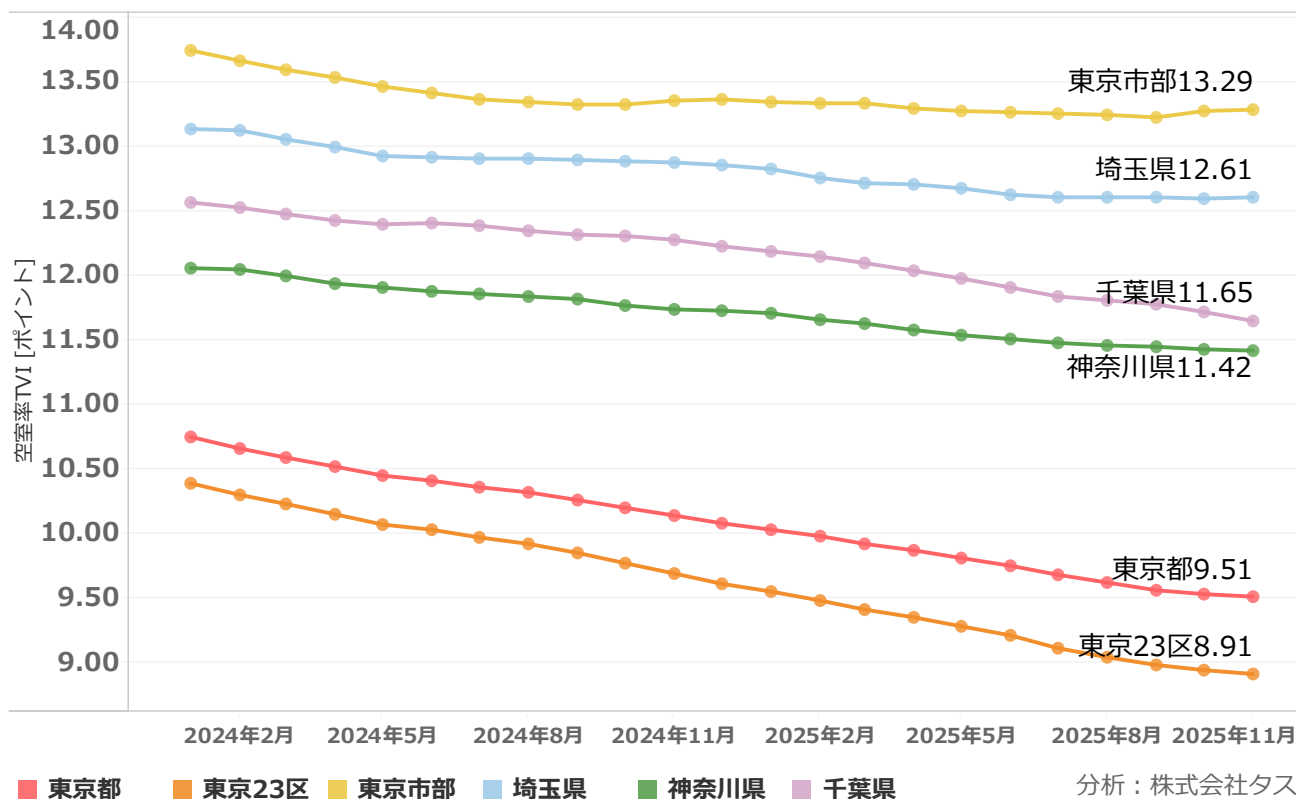
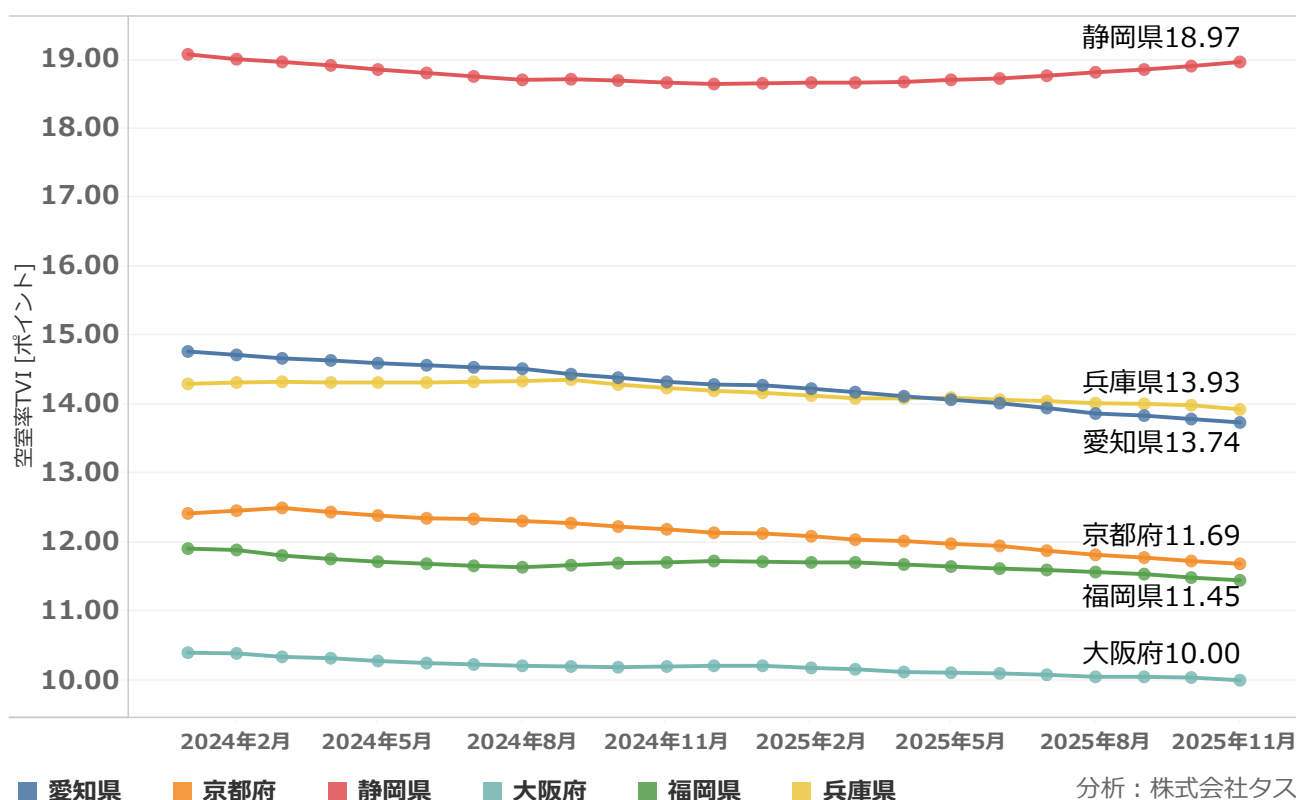


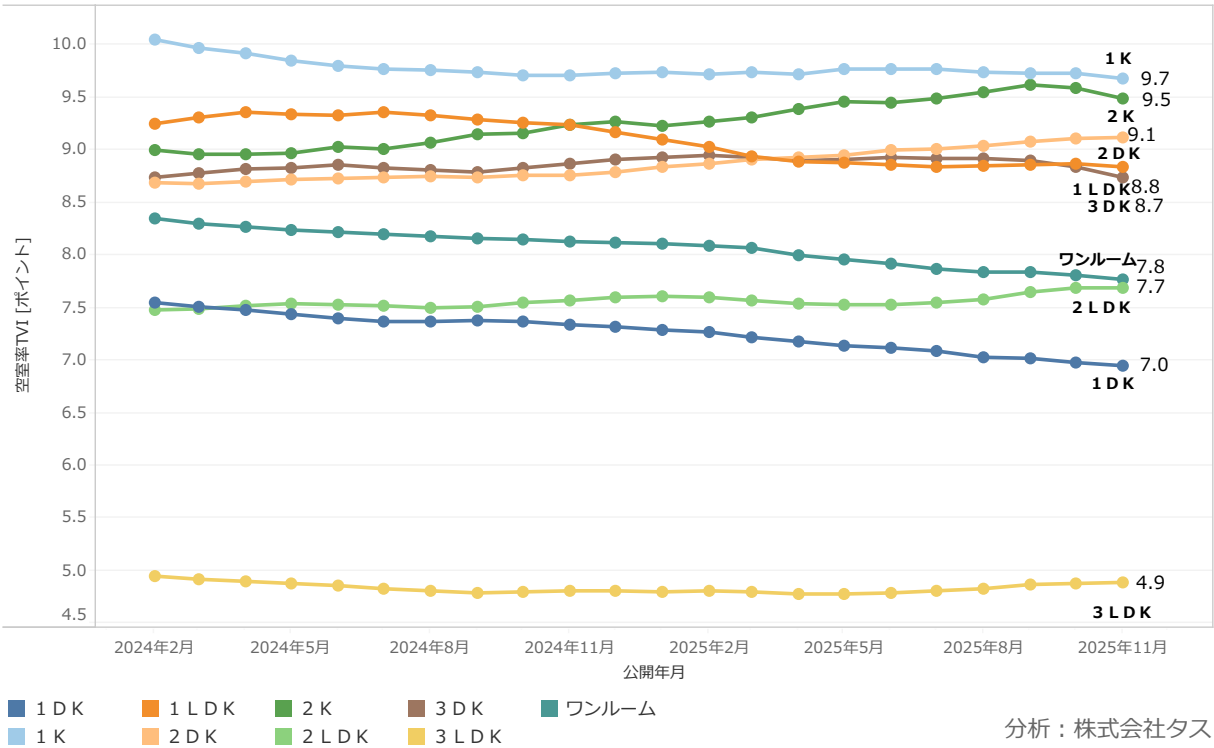
図3-1 関西圏・中京圏・福岡県 空室率TVI (タス空室インデックス) (過去2年推移)



	愛知	京都	静岡	大阪	福岡	兵庫
ワンルーム	11.33%	9.79%	16.02%	7.77%	9.19%	10.81%
1 K	14.11%	12.12%	18.88%	9.68%	9.95%	13.92%
1 D K	10.70%	8.09%	16.07%	6.95%	7.82%	10.00%
1 L D K	12.19%	10.55%	19.25%	8.84%	9.74%	13.49%
2 K	12.10%	12.72%	18.02%	9.49%	6.36%	13.39%
2 D K	12.78%	9.99%	20.67%	9.12%	13.40%	13.12%
2 L D K	10.92%	8.00%	16.37%	7.69%	10.74%	12.08%
3 D K	10.93%	8.07%	16.91%	8.74%	11.88%	12.17%
3 L D K	6.59%	5.22%	10.48%	4.89%	6.29%	5.96%

最新時点 (2025年11月)

図 4－1 間取り別空室率TVI推移 (大阪府)



分析：株式会社タス

図4-2 間取り別空室率TVI推移（京都府）

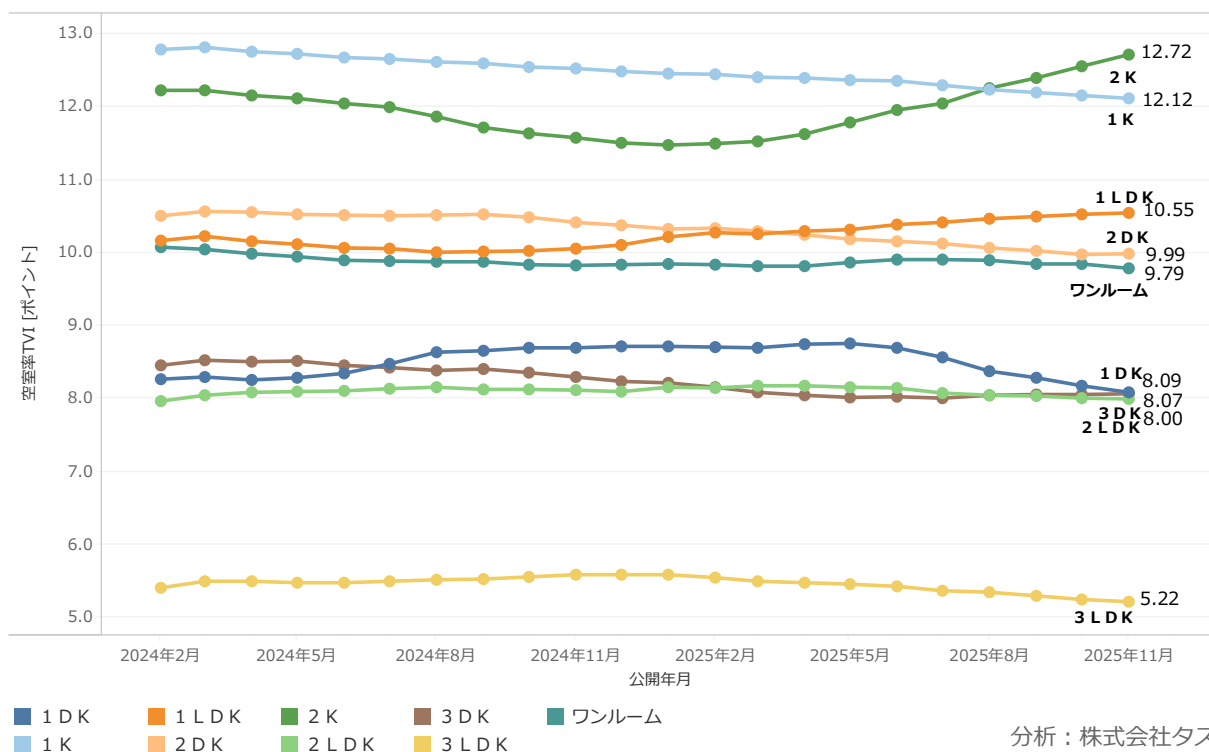


図4-3 間取り別空室率TVI推移（兵庫県）

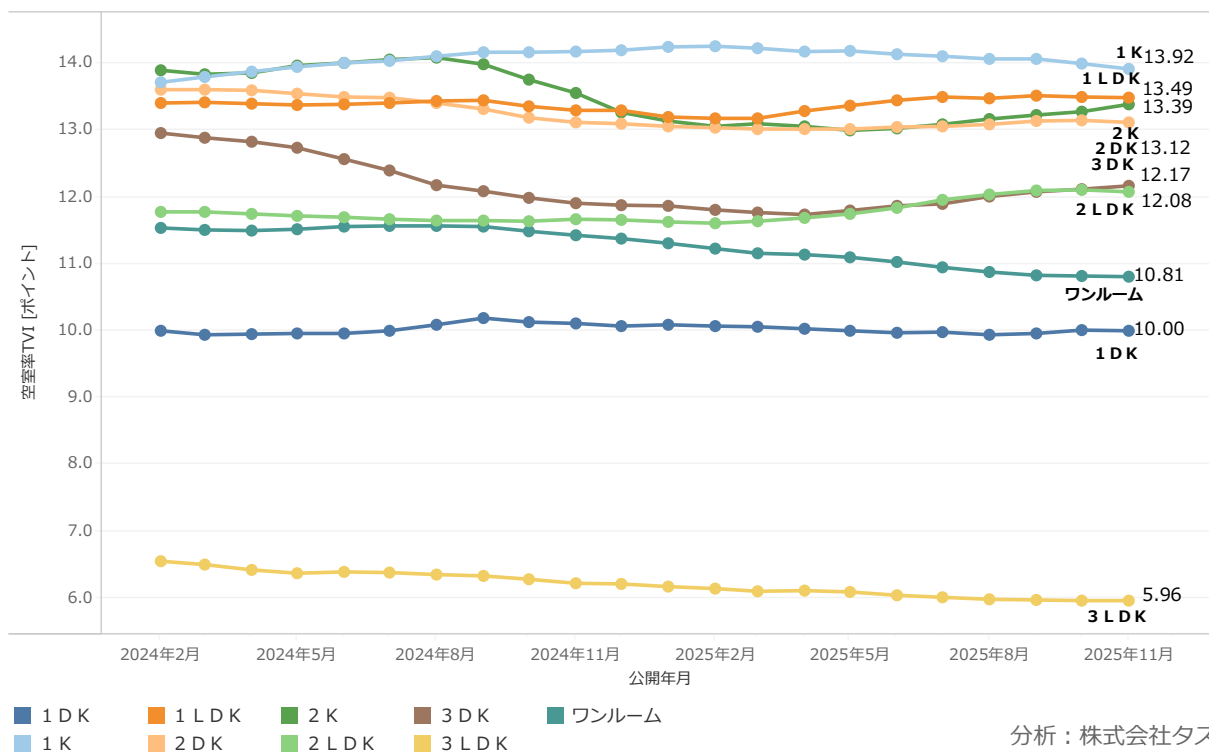


図4-4 間取り別空室率TVI推移（愛知県）

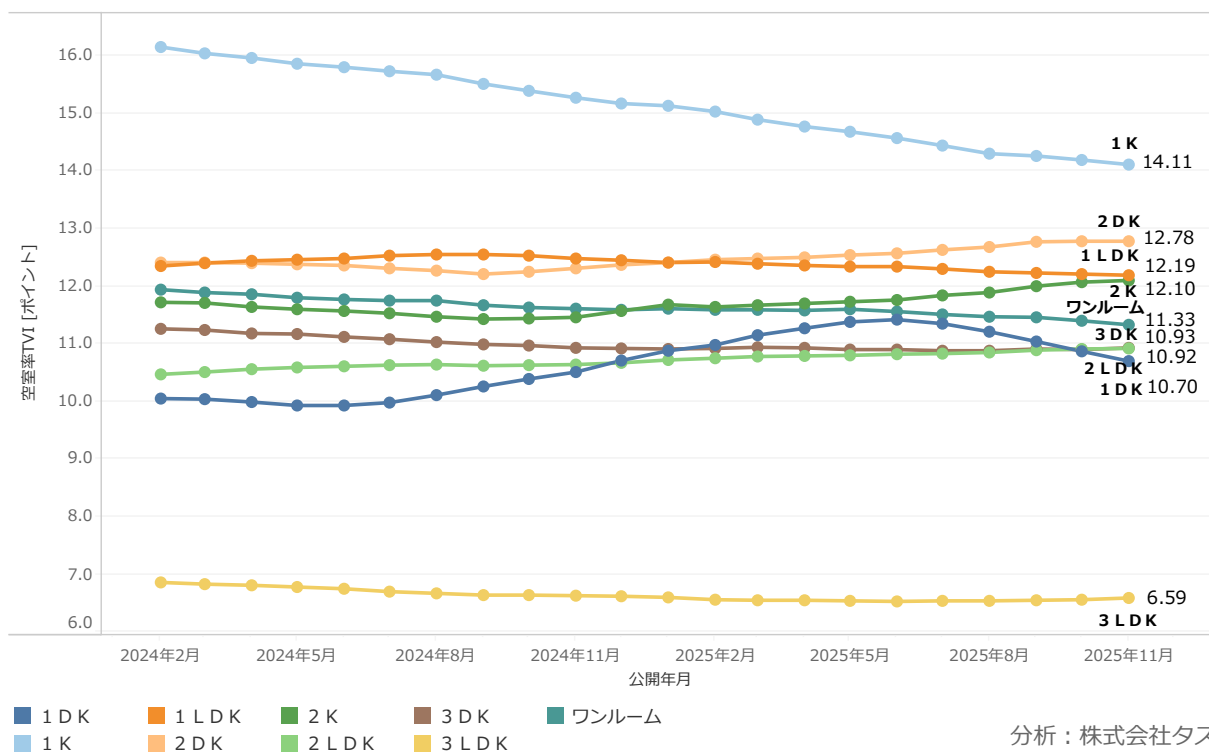


図4-5 間取り別空室率TVI推移（静岡県）

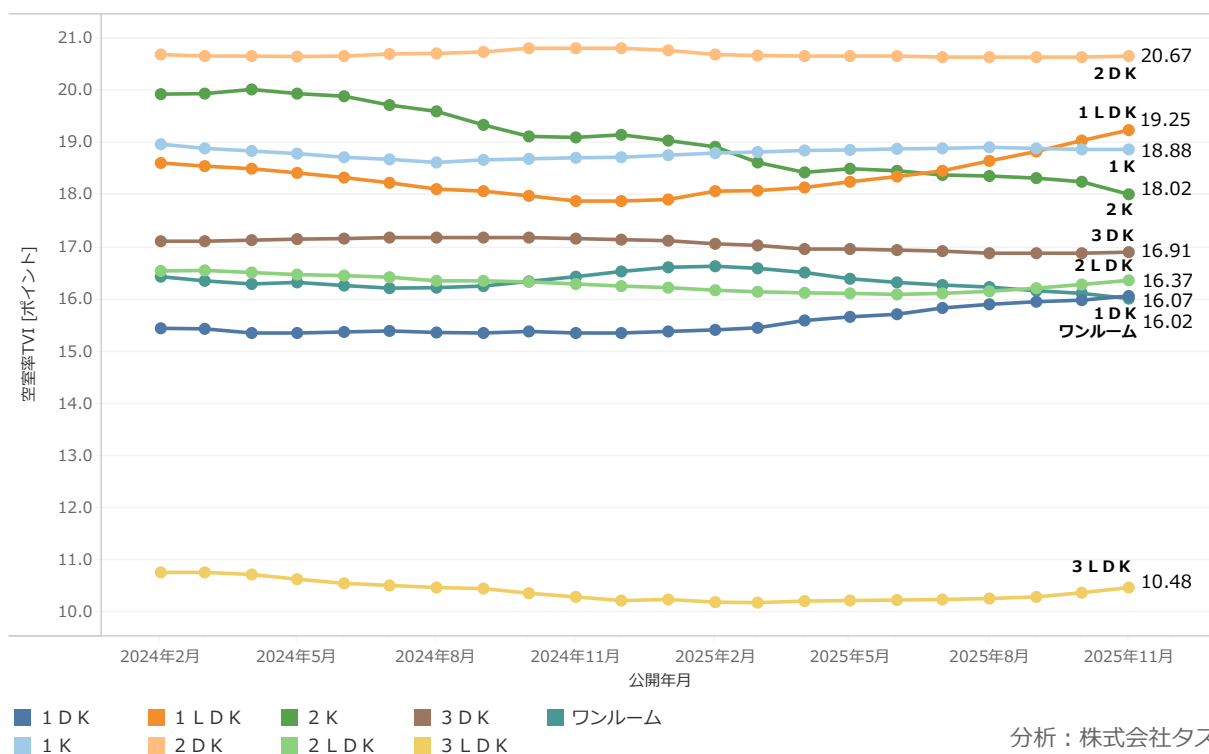
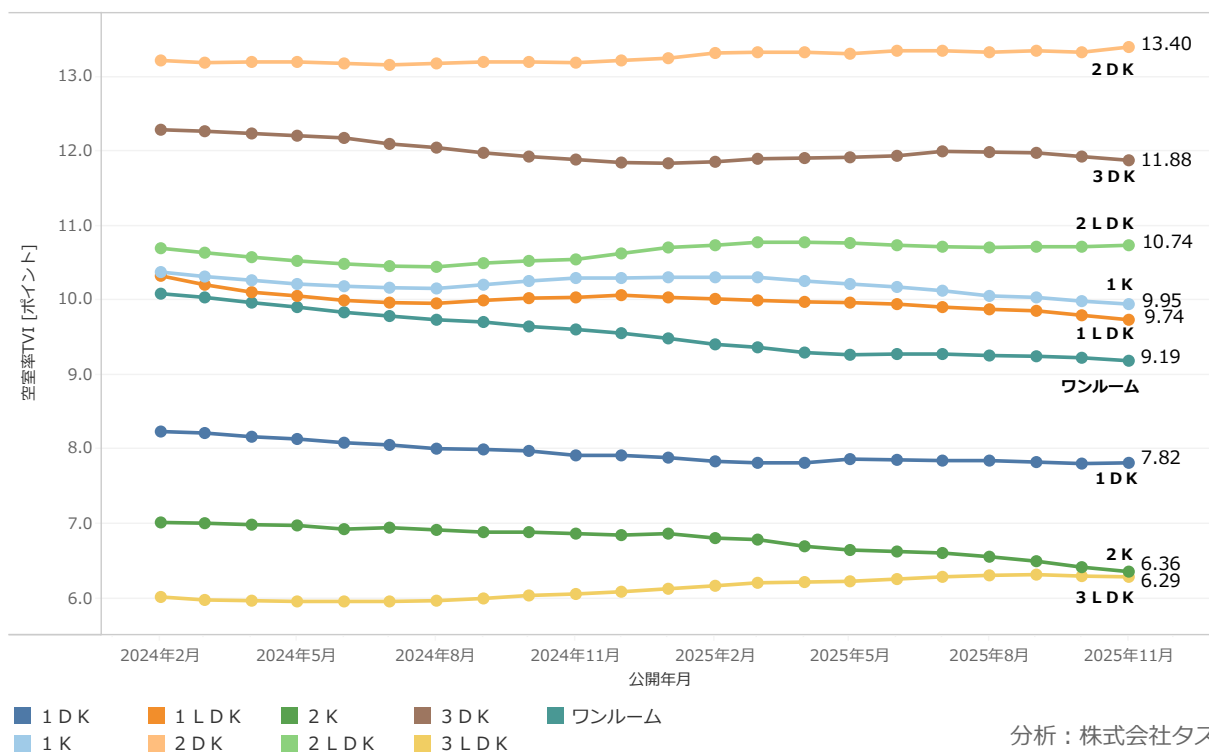


図4-6 間取り別空室率TVI推移（福岡県）



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12月期 首都圏賃貸住宅市場
- ・ 2025年12月期 関西圏・中京圏・福岡県賃貸住宅指標
- ・ 2025年第4四半期 ハイクラス賃貸住宅市場動向

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

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。