

## 1 収益不動産の期待利回りの推移

期待利回り=キャップレート：投資家が不動産から期待する収益性（利回り）のこと。

賃料一定のもとでは、キャップレートの低下は投資不動産価格（ここでは戸建）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

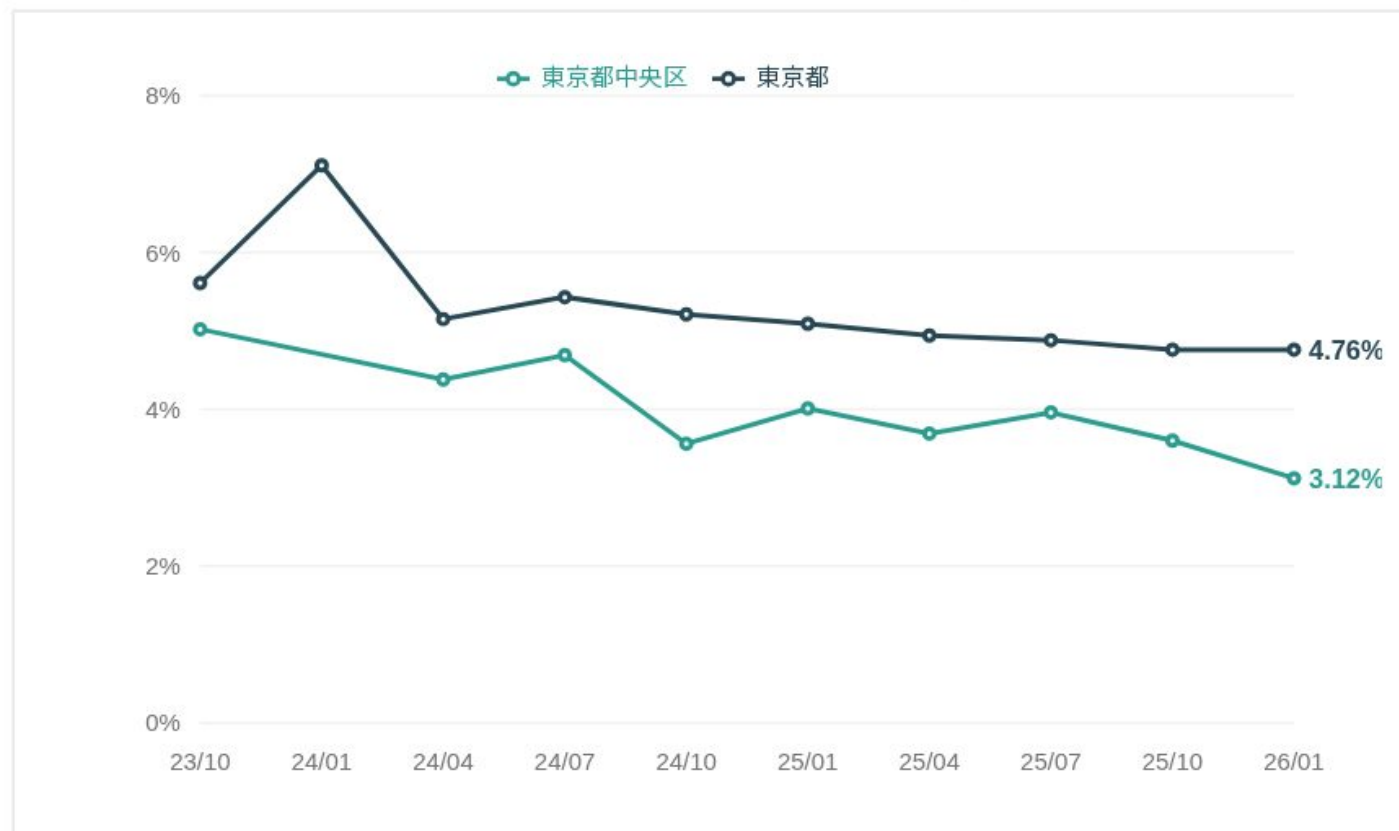
**-0.25pt**

東京都中央区変動 (全期間)

**-1.51pt**

現在の差

**-1.26pt**



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

### 想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです  
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内  
金額代：3000万円以上  
土地面積：30㎡以上  
延べ床面積：50㎡以上  
土地権利：所有権のみ



### POINT データ解説

都全体は24/01に7.1%へ急騰後、緩やかに低下し直近4.76%で横ばい。中央区は24/10と26/01に急落し3.12%まで圧縮、両者の乖離は拡大。

中央区は利回り確保が難しく、賃料上げや改装で価値向上を前提に。都内は横ばい傾向のため、取得は早めに、売却時の想定利回りはやや低めに。

## 2 売買価格推移

### 売買価格について

売買価格：マーケットで取引された戸建の価格水準。

取引価格と単価（坪・㎡）の両指標を時系列で見ることで、市場の値動きと面積効率の両面から相場を把握できます。

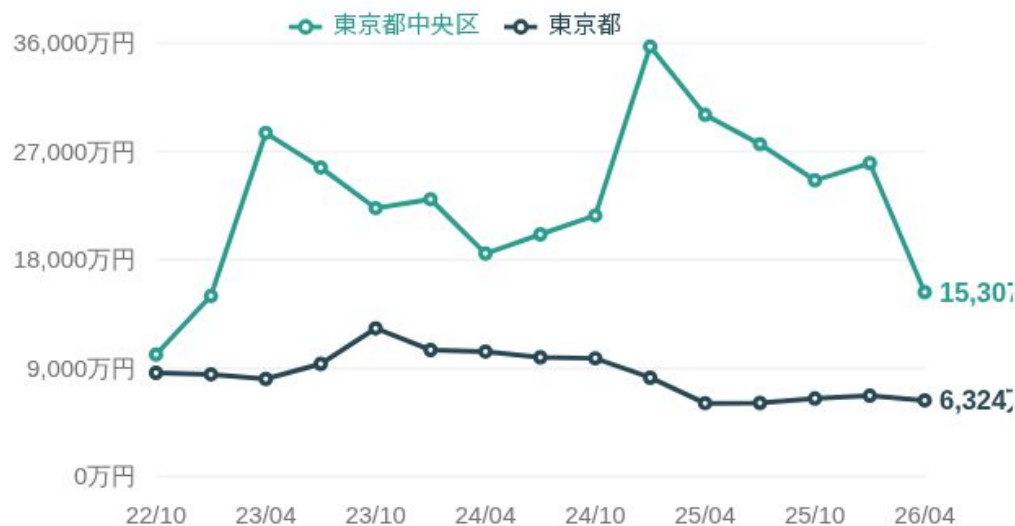


### POINT データ解説

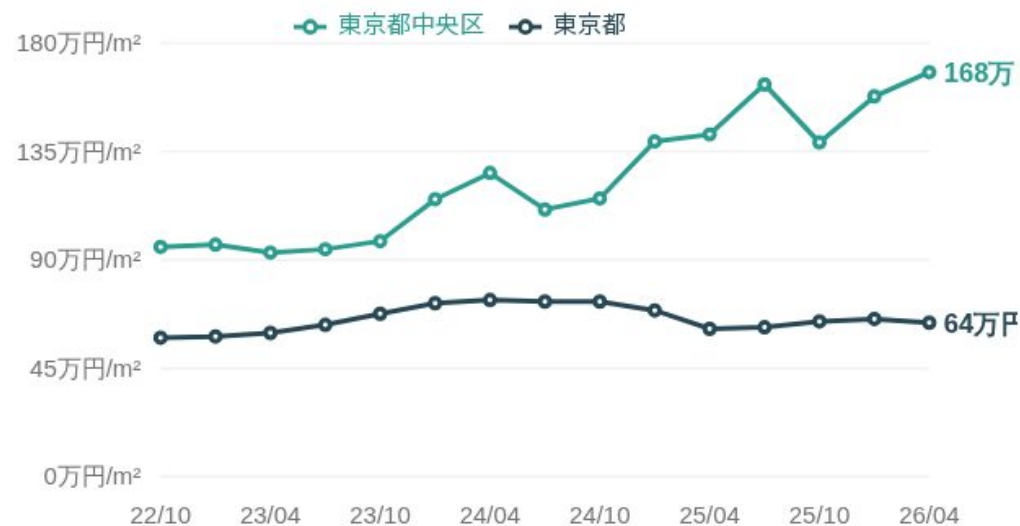
中央区は24年以降に急伸し、26/04に167.97万円/㎡で再高値。25/07急騰後に25/10反落と振れが大きく、都全体は25年に調整。

短期の値動きが荒いため、分割購入と地域分散でリスク管理を。都の調整は選別好機、駅近・築浅など基礎条件に絞って検討したい。

### 価格



### 単価



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

### 3 在庫数の推移

在庫数：マーケットに公開されている戸建の件数。

在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-80.1%**

東京都中央区変動 (前年同月比)

**-87.5%**



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

#### 想定条件

※ここで想定する収益物件は以下の通りです  
 交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内  
 金額代：3000万円以上  
 土地面積：30㎡以上  
 延べ床面積：50㎡以上  
 土地権利：所有権のみ



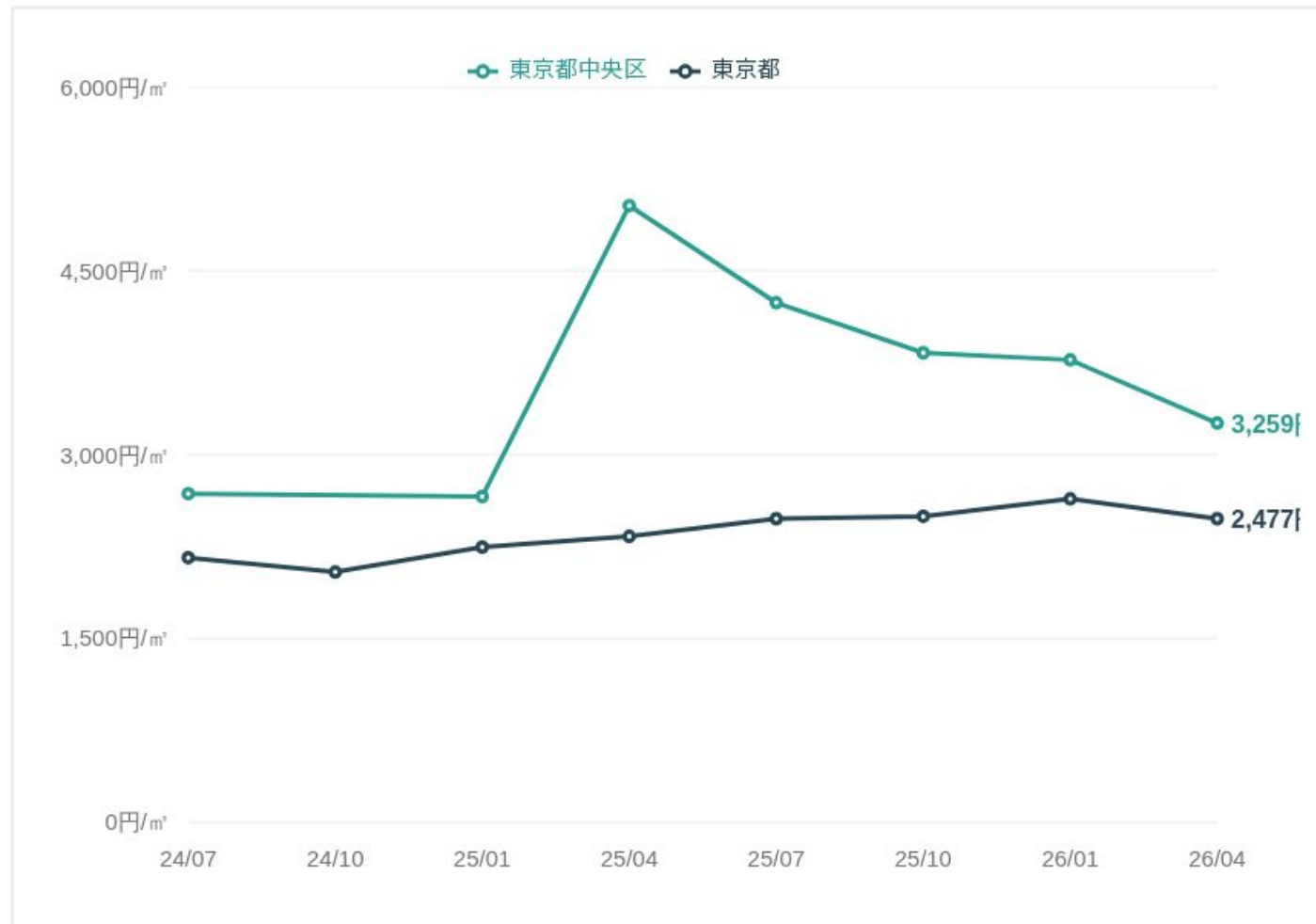
#### POINT データ解説

中央区・東京都とも23年後半から在庫は増加傾向。都は25/04に大きく増えた後26/04に急減、中央区も26/04に71.67件→20.5件と大幅減が特異。

在庫が急減すると良い物件の取り合いが強まるため、中央区は早めの内見と交渉準備を。都全体の在庫の戻りや新規供給の勢いを月次で確認し、仕入れ時期を柔軟に調整。

## 4 賃貸賃料単価の推移

賃料単価：マーケットに公開されている戸建の月額賃料を面積（㎡）で割った単価（円/㎡）。  
選択エリアと都道府県全体を比較することで、賃料水準の相対的な高低と推移を把握できます。



出典：政府統計、オープンデータ、自社取引履歴、外部調査機関

### 想定条件

※ここで想定する賃貸物件は以下の通りです  
公開中の賃貸募集データに基づく  
賃料単価 = (月額賃料 + 管理費等) ÷ 専有・延床面積  
外れ値を除外して集計



### POINT データ解説

東京都は26/01まで緩やかに上昇し、26/04で小反落も基調は堅調。中央区は25/04に急騰（約5千円/㎡）後に調整が進み、急伸は特殊案件の影響が濃い。

中央区は一過性か継続かを見極め、成約の偏りや住戸条件を精査して取得判断。都全体は26/04の押し目を活用し、賃上げ余地の高い駅近へ選別投資。



## TLLが提供する不動産仕入特化データプラットフォーム Urbalytics

AI駆動の市場分析と業務自動化で、収益不動産の仕入プロセスを高速化・標準化します



### マルチチャネル物件監視

複数の物件情報チャネルを横断的に常時モニタリング。新着・価格改定・ステータス変更を即座に通知し、仕入機会を一件も逃しません。



### 賃料アップサイド可視化

数百万件規模の賃料履歴データに基づき、各物件の潜在的な賃料アップサイドを定量化。実績に裏打ちされた精度で、収益改善余地を一目で把握できます。



### AI自動仕入スキャン

自社の仕入ルールを事前登録しておけば、市場の不動産をAIが自動でスキャン・分析。人手作業を大幅に削減し、レインズ等の外部データソースとも柔軟に連携可能です。

...そのほかにも多数の機能をご用意しています

Urbalyticsのご導入をご検討の不動産会社様は、[support@urbalytics.jp](mailto:support@urbalytics.jp) までお気軽にお問い合わせください。

#### △ ご留意事項

※不動産投資はリスク（不確実性）を含む商品であり、投資元本が保証されているものではなく、元本を上回る損失が発生する可能性がございます。

※本マーケットレポートに掲載されている指標（例：利回り、賃料、不動産価格、REIT指数、金利など）は、不動産市場や金融市場の影響を受ける変動リスクを含むものであり、これらの変動が原因で損失が生じる恐れがあります。投資をする際はお客様ご自身でご判断ください。当社は一切の責任を負いません。

※本マーケットレポートに掲載されている情報は、2026年7月1日時点公表分です。各指標は今後更新される予定があります。

※本マーケットレポートに掲載した記事の無断複製・無断転載を禁じます。