

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)

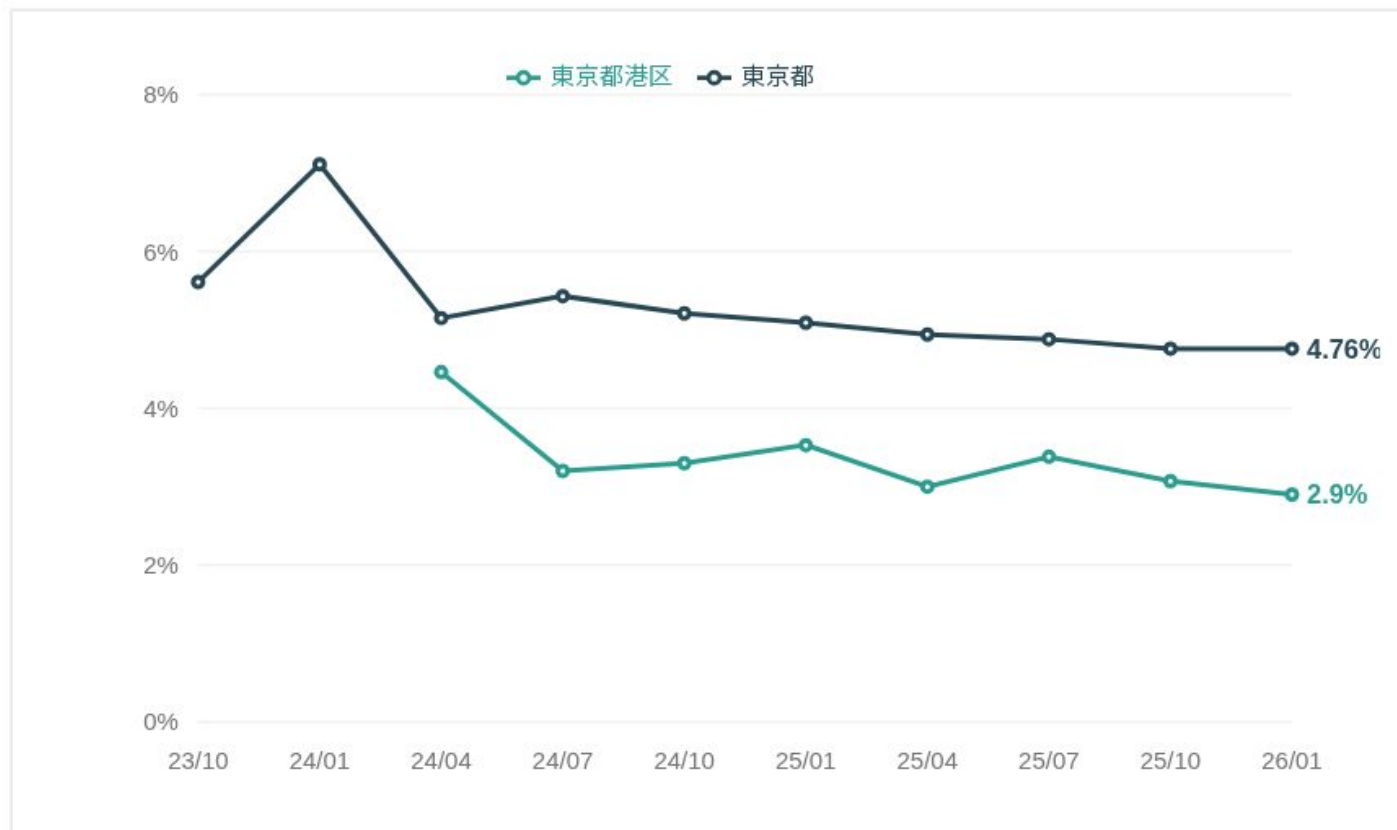
-0.25pt

東京都港区変動(全期間)

-1.70pt

現在の差

-1.85pt



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

港区は4.46%(24/04)→2.9%(26/01)と下落、24/07に急落後も反発弱く安値更新。東京都は24/01に7.11%へ一時急騰し、その後は緩やかに低下し直近4.76%。

利回り低下で価格は強含み、港区は賃料成長の確度重視で取得は厳選。都全体は緩やか安定のため、長期保有と固定金利で耐性を高め、割安は素早く確保し、空室と金利上昇に注意して調整を待ちたい。

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

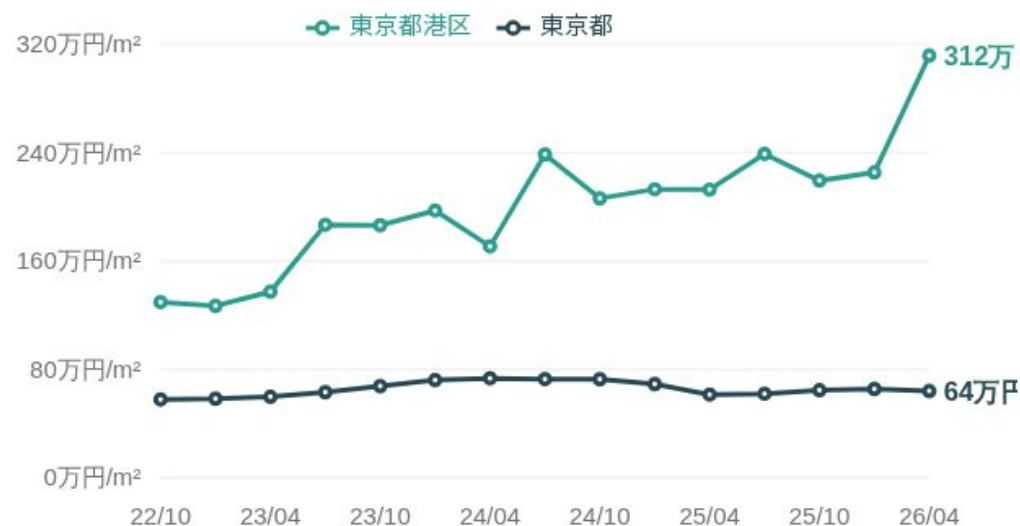
港区は振れ幅大きくも上昇傾向。26/04に311.63万円/㎡へ急騰し、都全体の落ち着いた動きとかけ離れた突出。

急騰は一時的要因の可能性もあるため、成約の偏りを確認し価格根拠を見極めたい。港区は購入を分散して調整を待ち、都内は相対的に割安な区を探る。

価格



単価



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%

東京都港区変動 (前年同月比)

-90.4%



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



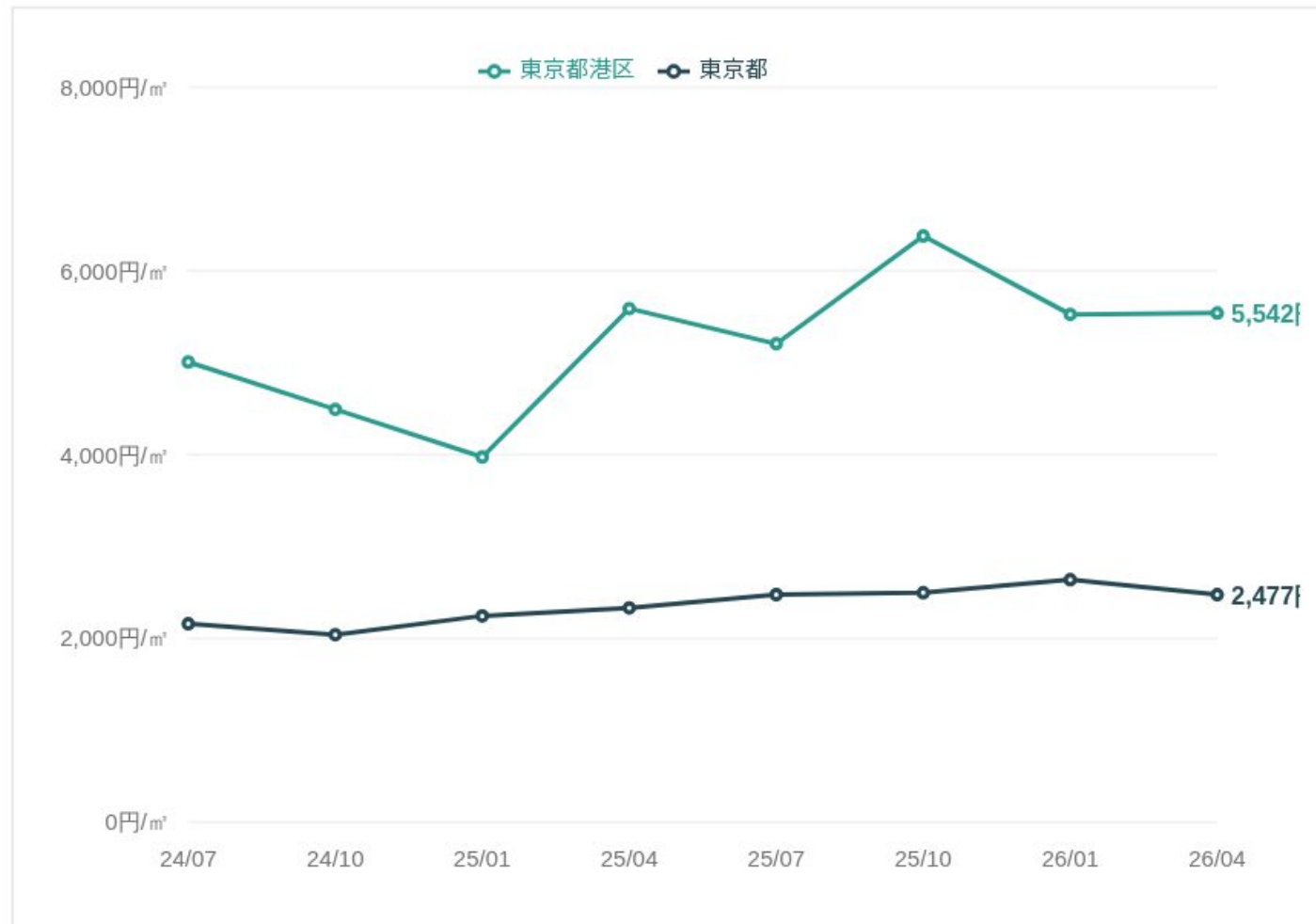
POINT データ解説

港区・都全体とも22年末から在庫が増え、港区は24/01に100件超、25/04も再上昇。都は25/04の約2.25万件が特異点で、その後26/04に両者とも急減し、港区は39件、東京都は約7,500件へ。

直近は在庫が細り、良質物件は早期成約が想定され、値下げ圧力は和らぐ公算。買いは内見と資金準備を前倒し新着通知で即断、売りは強めの価格と販促強化で機会を最大化し、在庫動向は四半期ごとに再点検を。

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

港区は24/07→25/01に5008→3976円/㎡へ下落後、25/04に反発し25/10に6381円で高値更新、26/01に調整と変動が大きい。一方、東京都は緩やかに上昇し26/04で一服。

港区は変動が大きいいため、下落時の取得と高値期の入れ替えで収益機会。都全体は押し目で積み増しつつ分散を徹底し、需給の変化を注視。



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 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。