

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)

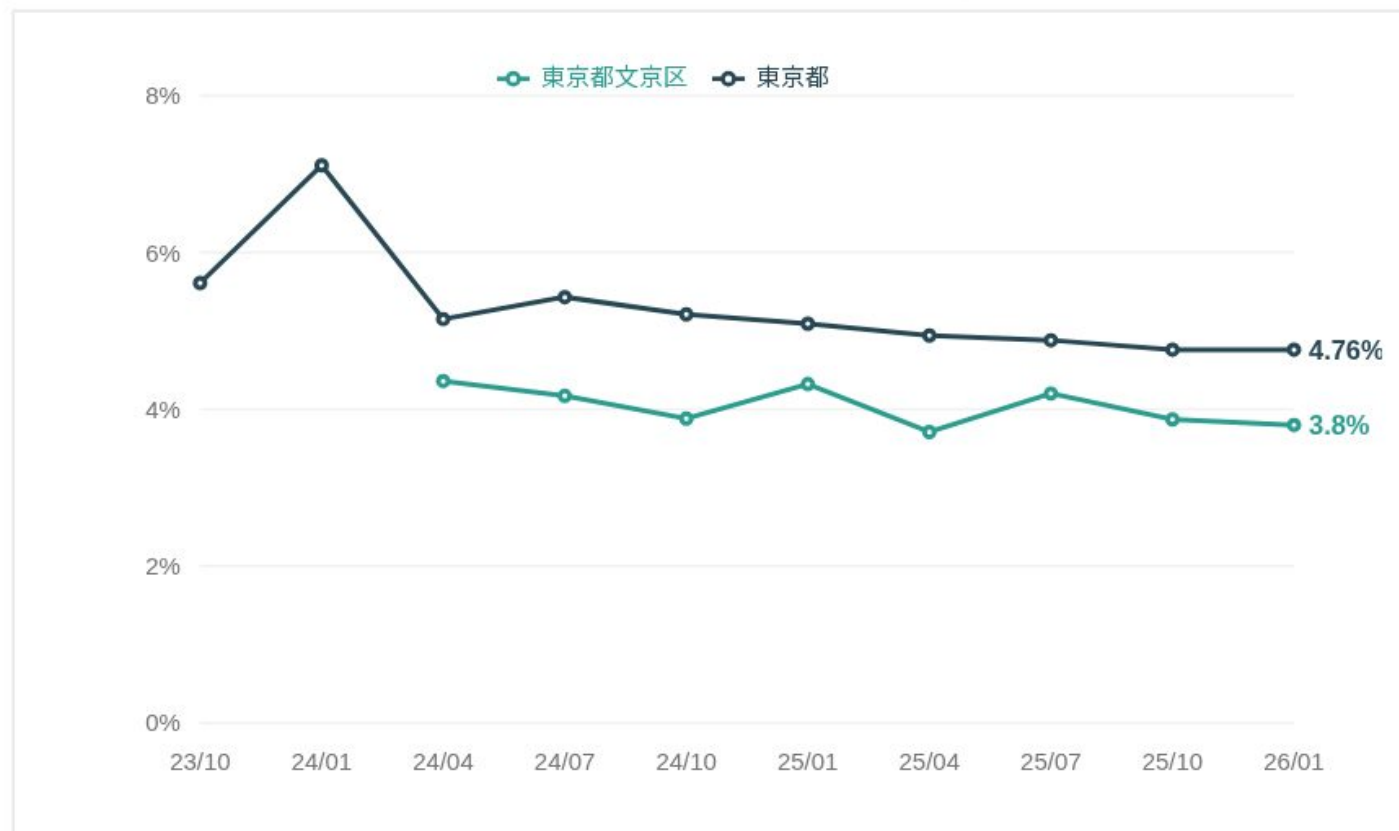
-0.25pt

東京都文京区変動 (全期間)

-0.55pt

現在の差

-1.07pt



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

文京区の利回りは緩やかな低下基調の中、25/01と25/07に一時反発。東京都は24/01の7.1%が突出し、その後低下して26/01は4.76%で横ばい。

利回り低下は価格の底堅さを示唆。文京区は反発時に売却、弱含みでは早期に選別買いを行い、都全体は安定域で賃料伸長に強い物件へ集中し、資金配分を調整してリスクを抑える。

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。

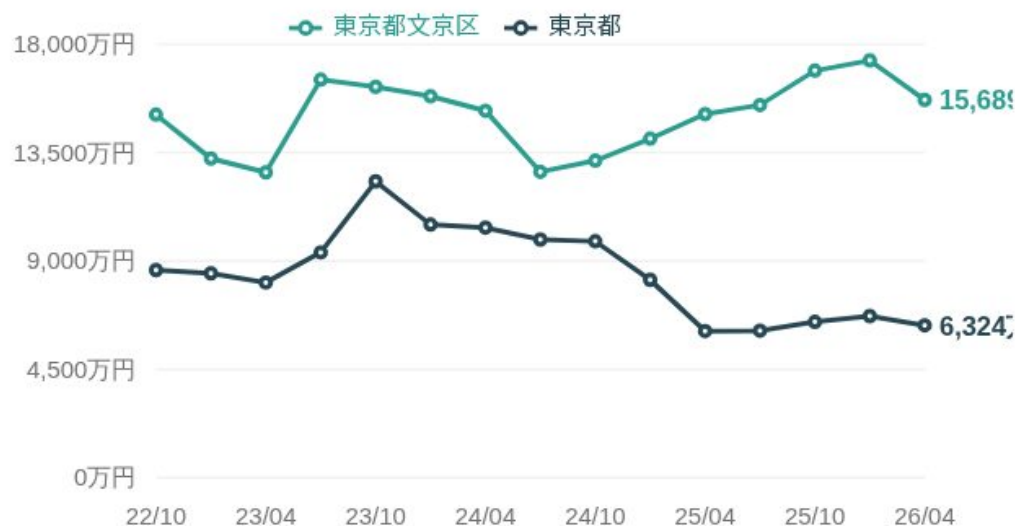


POINT データ解説

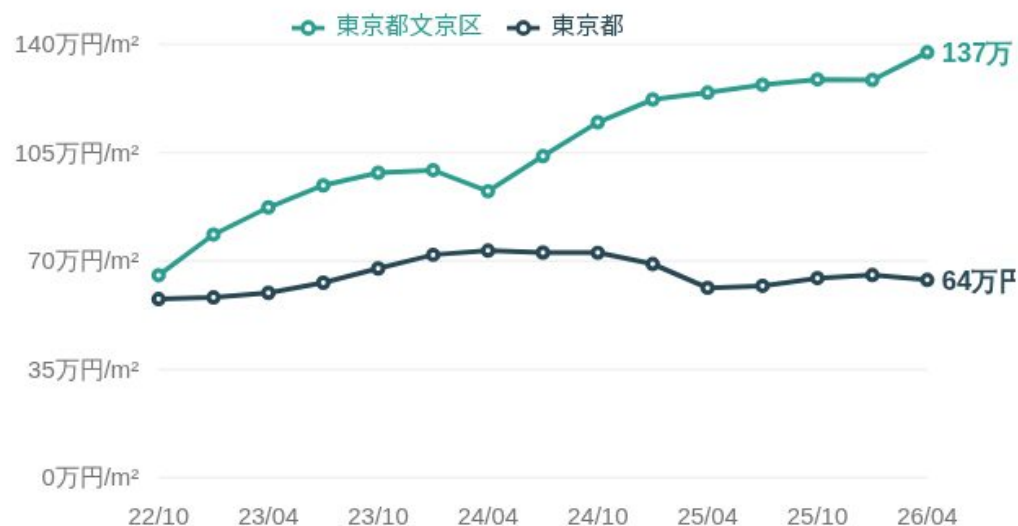
文京区の単価は22/10の65.36から26/04の137.41へ一貫上昇、都全体は24年以降伸び悩み。24/04に区は一時反落、25/10～26/01は小休止後、26/04に大幅上振れが目立つ。

文京区は上昇基調を前提に、押し目での段階的取得と長期保有を検討。都全体は選別と価格交渉を重視し、駅近・空室が少ない物件を優先。

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。

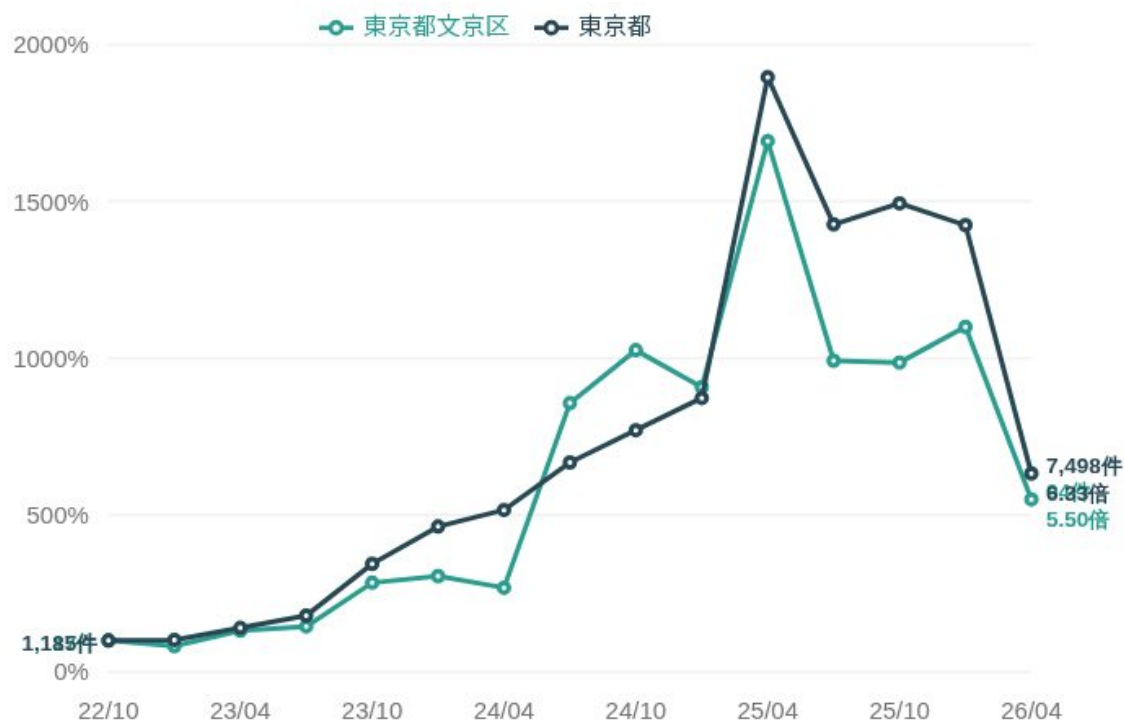
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都文京区変動 (前年同月比)

-90.5%



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

区・都ともに22年後半から在庫が増勢し、文京区も都全体と同調。25/04にピーク（区約288件・都約2.25万件）後、26/04に急減、24年後半～25年前半の跳ね上がりが特異。

在庫は足元で縮小も水準は依然高め。買い手は比較検討と価格交渉を強め、売り急ぎ物件を狙い、文京区では調整局面で良質物件を確保。

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

文京区は変動が大きく、25/04と25/10に急騰後、26/04に向け下落基調で、24/10の急落と25/10の4319円/㎡は突出した異常値。都全体は26/01まで緩やかに上昇し、26/04に小幅反落。

短期は文京区の変動を活かし、高値期に募集・更改で賃料確定を狙い、下落期は空室期間を短縮。中長期は都全体の緩やかな上昇に沿い、立地分散と空室抑制策を合わせて、賃上げ余地のある物件を選ぶ。



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。