

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

東京都墨田区変動 (全期間)

-0.51pt

現在の差

-0.16pt



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

東京都は24/01の7.11%が突出し、その後は低下して26/01は4.76%で横ばい。墨田区は25/04に6.14%へ上振れ後、25/10に4.7%まで急落し、直近は反発。

都全体は利回り低下が続くため、早めの取得で利回り確保を。墨田区は変動が大きく、下振れ時に厳選して買い、運営改善で収益を伸ばしたい。

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

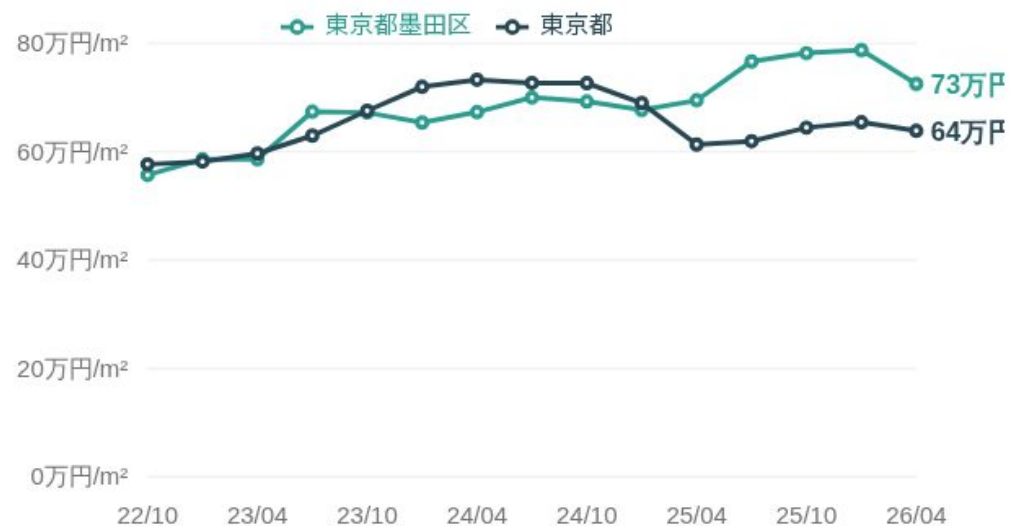
墨田区は22/10→26/01に78.77へ上昇し、都平均を上回る伸び、26/04は72.53へ反落。25/07～26/01の急騰と23/07の跳ねが特異で、都全体は24/04を頂点に軟化。

短期の反落は押し目候補だが、変動大のため分割購入と賃料成長・利回りの再点検を。都平均との差は拡大傾向で、墨田区は駅近・築浅を優先し慎重に積み増し。

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。

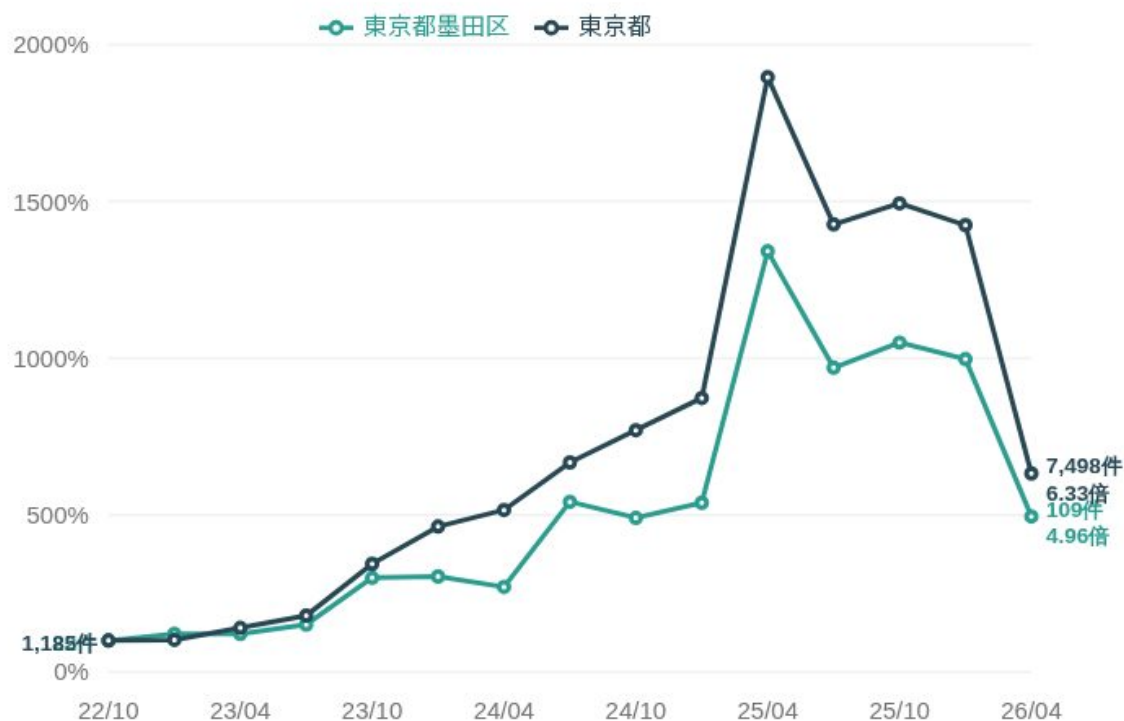
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都墨田区変動 (前年同月比)

-74.1%



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



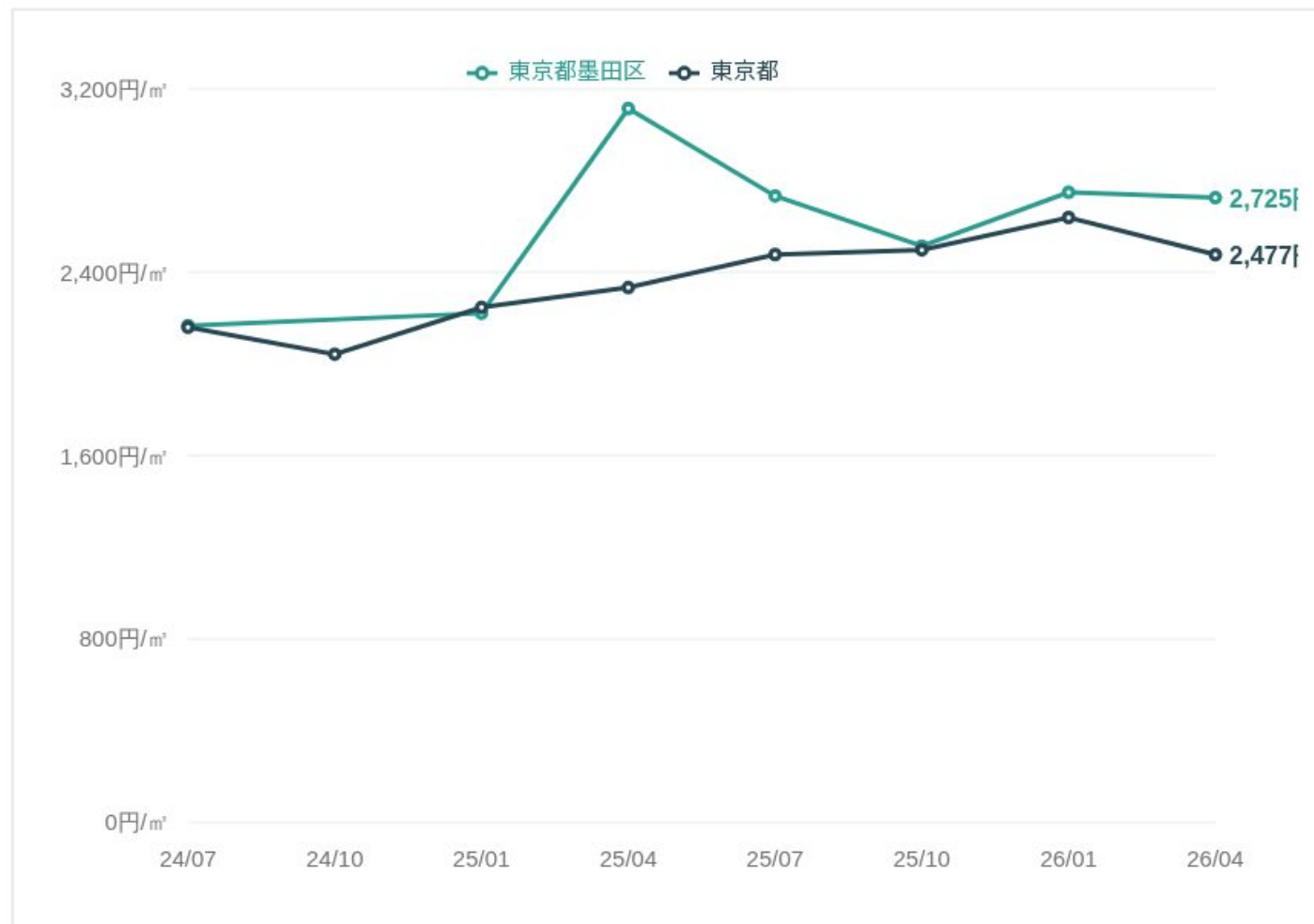
POINT データ解説

在庫は22/10以降、都・墨田区ともに緩やかに増加し、25/04に急騰後は高止まりから26/04に急減。特に東京と墨田で同時に突出が見られ、外部要因や統計変更の影響が示唆されます。

短期は価格の下押し圧力と在庫消化の速度を注視し、取得交渉の余地を広く確保。中期は需給の正常化を待ち、25/04級の再発に備えつつ、都心・墨田で分散取得とリスク管理、資金繰りにも余裕を持ち、選別を強化。

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

都全体は24/10にいったん下げた後、26/01まで持続的に上昇し26/04に小反落。墨田区は25/04に3114円/㎡へ急騰という異常値が出て、その後は2700円前後で推移し都平均を上回る。

反落局面での仕込みが有効、リスク許容度に合わせ中期保有で利回りのブレを吸収したい。賃料は都平均を参考にやや強気、供給と成約速度を月次で確認、入居需要の強弱に応じて募集条件も機動的に調整を。



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。