

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)

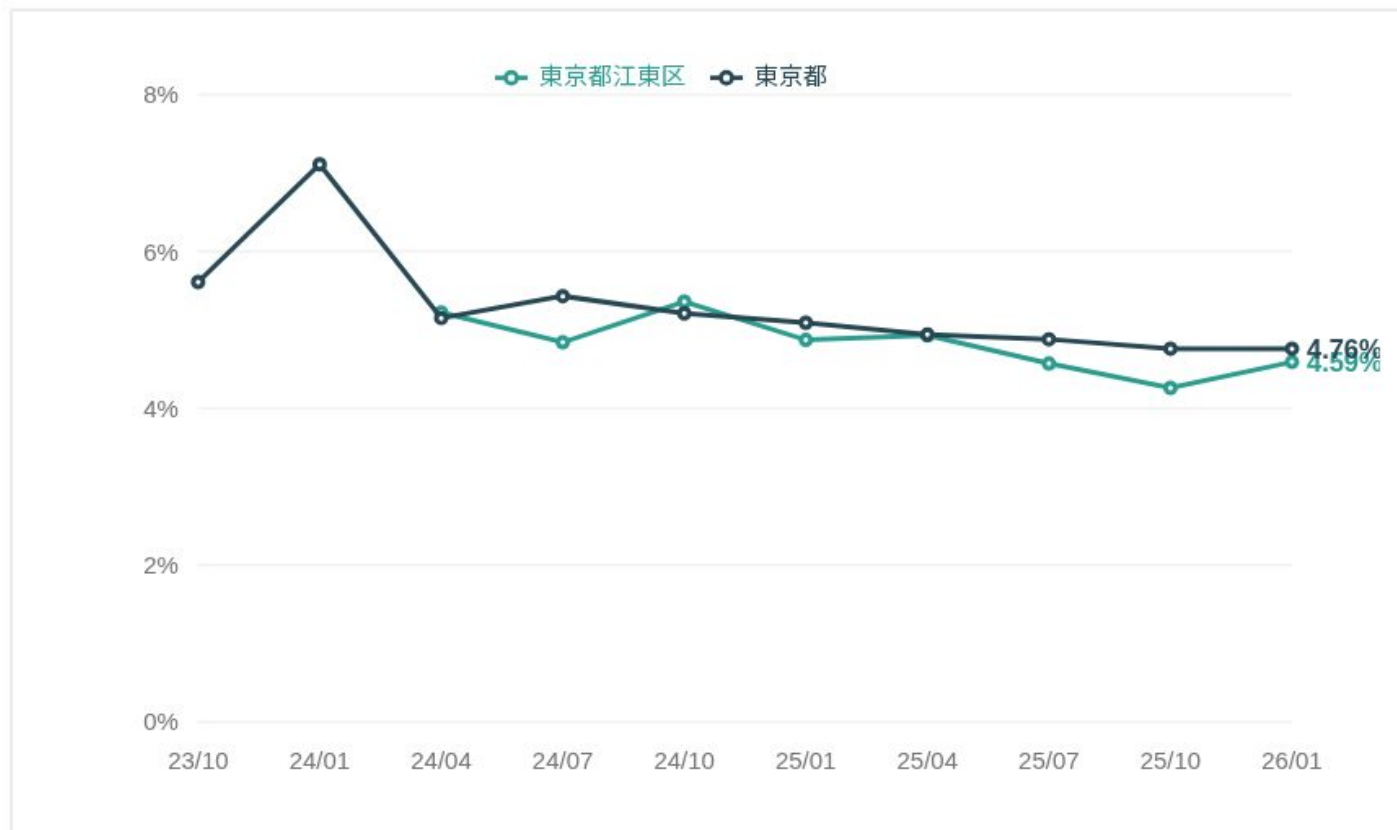
-0.25pt

東京都江東区変動 (全期間)

+0.09pt

現在の差

+0.23pt



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7.11%へ急騰後、26/01にかけて緩やかに低下し4.76%で横ばい。江東区は24/10に5.36%と高く、その後25/10に4.26%まで急落し、26/01に4.59%へ持ち直し。

利回り低下は価格の強含みを示唆。都は選別が必須、江東区は反発前提で賃料が伸びる物件を先回り取得、金利上昇耐性も確認。想定賃料や空室の感応度を試算し、借入比率と固定金利期間を保守的に設定。

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

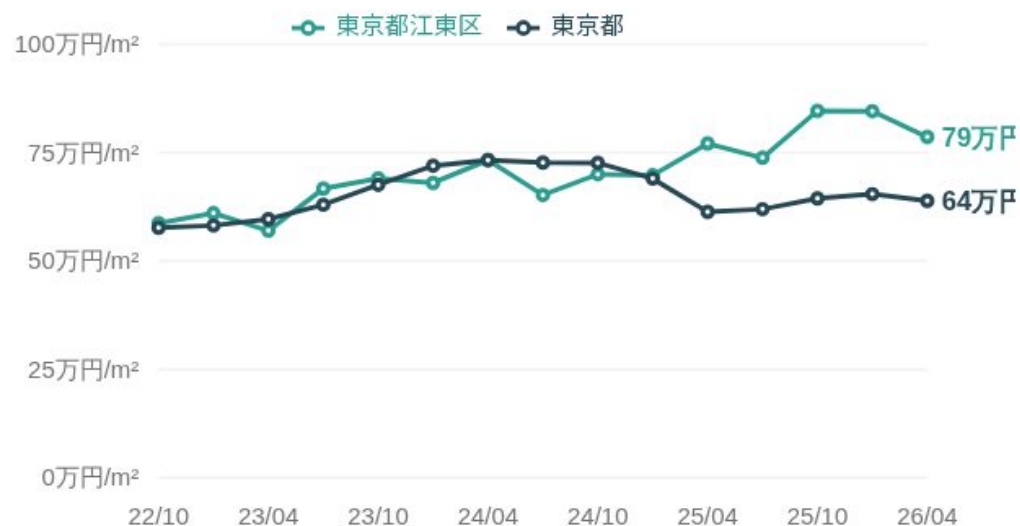
江東区は上昇基調で25年10月に84.65と高値更新後、26年4月は78.61へ反落。東京都は24年春を頂点に25年4月急落し、その局面で江東区が上昇する差が目立つ。

江東区は調整局面での選別買いが有効、駅近・築浅を優先。一方でこの差が縮む可能性に備え、都内分散と金利上昇時の資金余力を点検。

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。

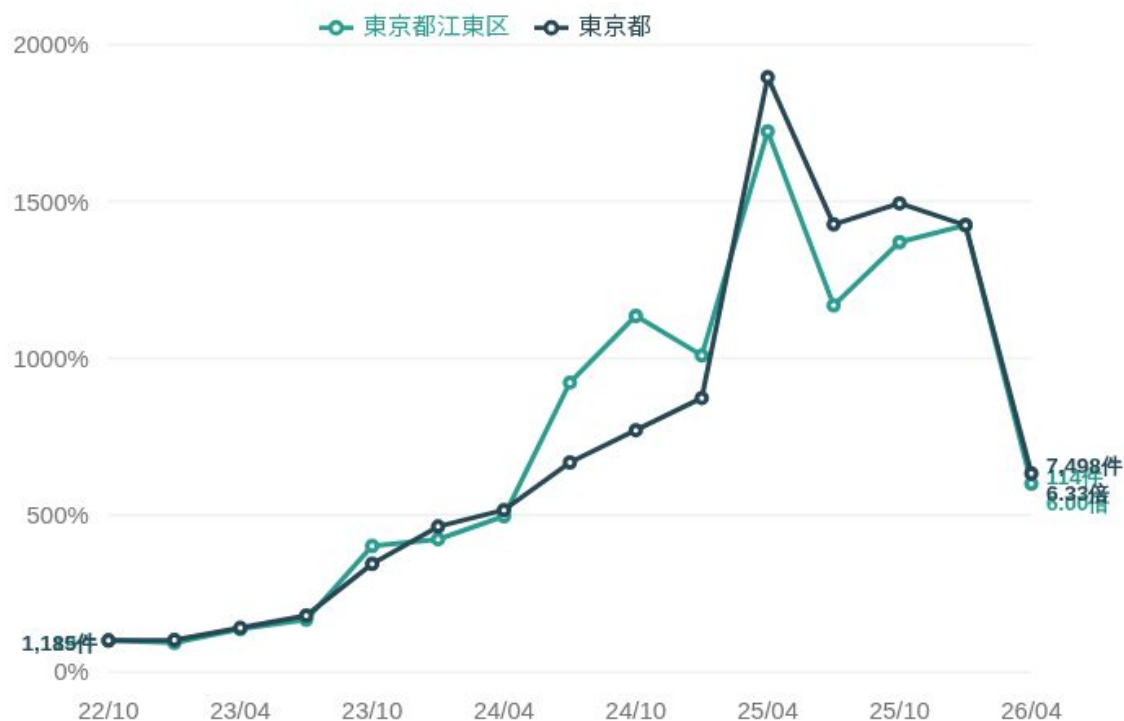
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都江東区変動 (前年同月比)

-82.1%



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



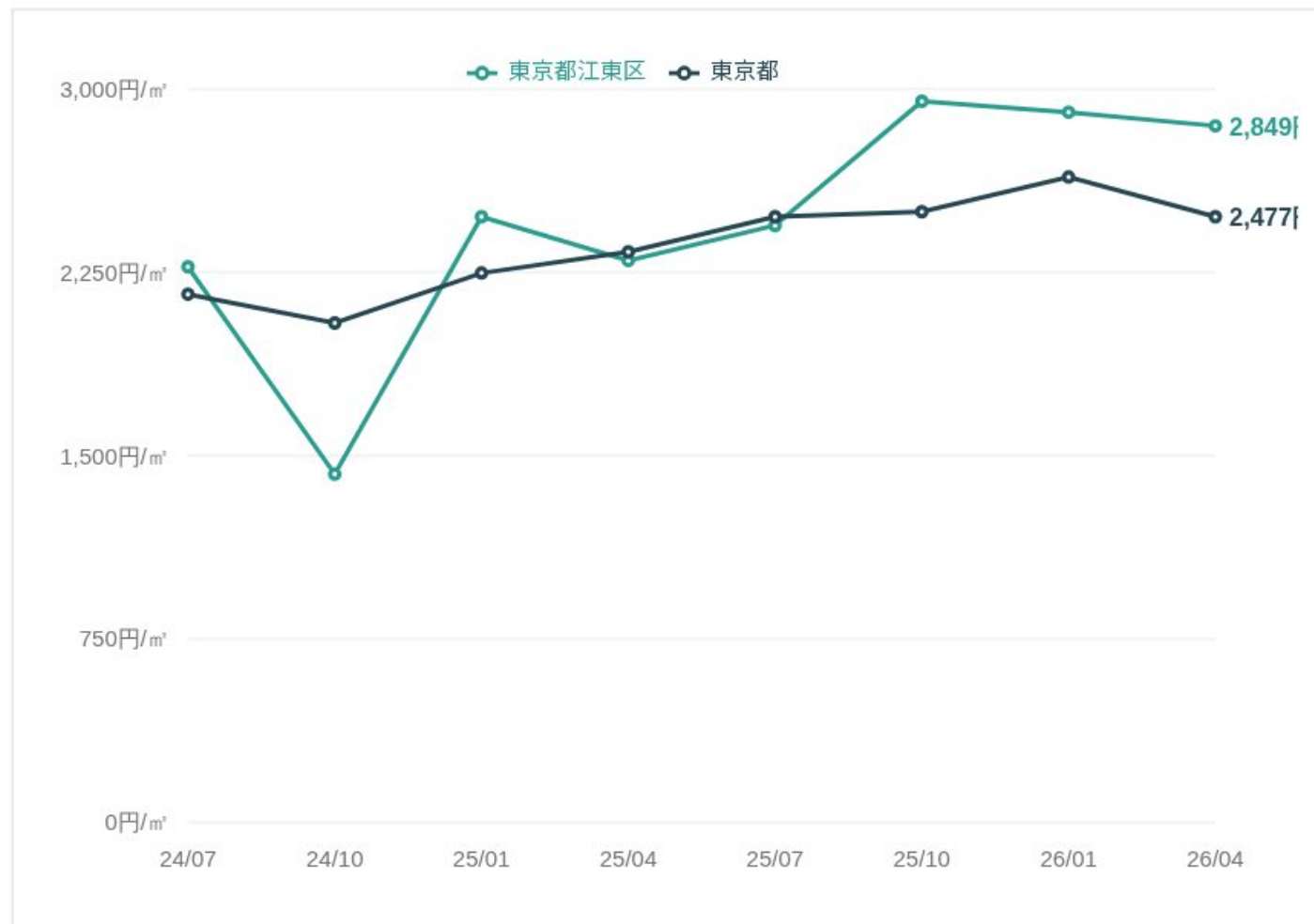
POINT データ解説

江東区・東京都とも22/10～25/04に在庫が段階的に大幅増。25/04を境に転調し、26/04は江東区270→114件、東京都1.69万→0.75万件へ急減が目立ち、落ち込みが大きい。

在庫引き締めで選択肢と値引き余地が縮小。仕入れは迅速化し、資金手当と審査を前倒し、価格は強含み前提で指値控えめに。江東区は出物の早期確保を、地域差の推移も確認。短期売却より賃貸運用も選択肢。

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

江東区は24/10に賃料単価が急落（1424円）する特異な動きの後、25/10に急騰し高めに推移。東京都は24/10以降は緩やかな上昇で、26/04にやや反落。

江東区は今は都平均を上回るため、やや強めの賃料設定と短期での成約狙いが有効。急騰後の下振れに備え、更新や募集は段階的に条件を見直してください。



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。