

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

東京都渋谷区変動 (全期間)

+3.66pt

現在の差

-0.91pt



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7.1%を頂点に緩やかに低下し、直近は4.76%で横ばい。渋谷区は3.5～4%で推移しつつ26/01に3.85%へ小幅上昇、24/01の0.2%は異常値の算入。

都内は利回り縮小が進むため、早期の取得と賃料改定余地・立地の厳選が鍵。渋谷区は一時的な利回り上振れ時に取得を狙い、異常値は分析から除外して判断。

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。

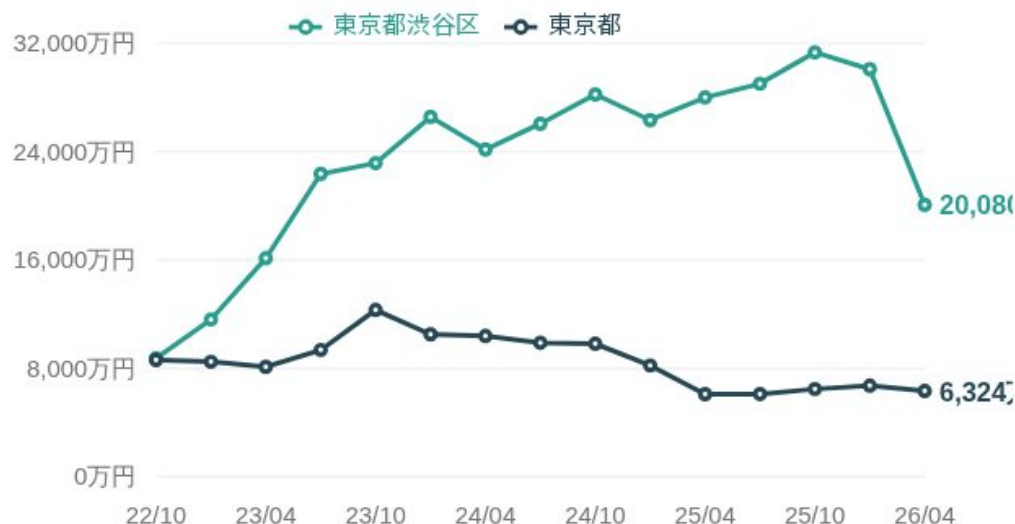


POINT データ解説

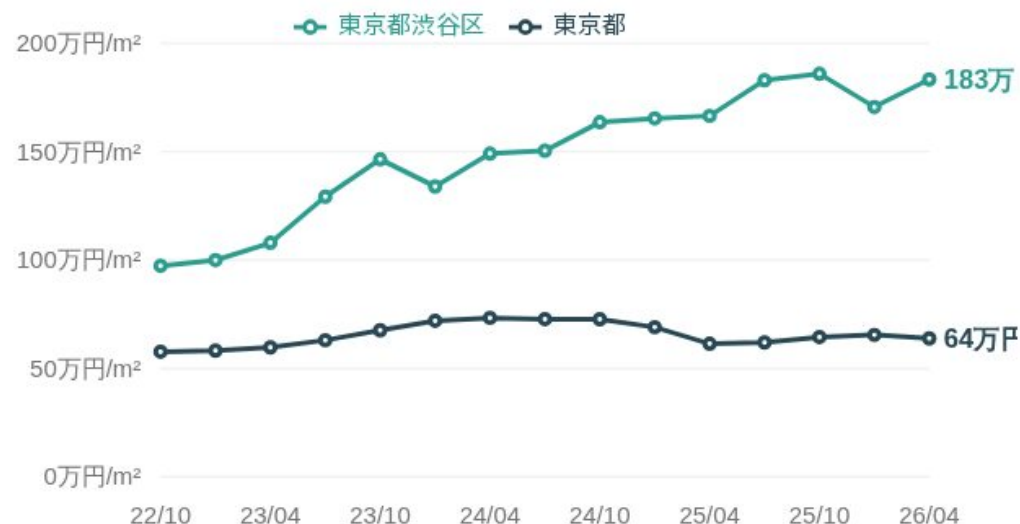
渋谷区は22/10以降で急伸、24/01と26/01に一時反落後も、23年後半～25年にかけて上げ足を強め、26/04に再び高値圏。東京都は24/04を頂点に25/04に急落、戻り鈍く、乖離が拡大。

渋谷区は押し目後に再上昇しやすく、26/01水準を下値目安にタイミング分散で段階取得が有効。都全体は回復途上のため、割安エリアの選別と賃料成長の見極めで利回り確保を優先し、過熱感には注意。

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%

東京都渋谷区変動 (前年同月比)

-80.4%



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

22年末から在庫は都・渋谷とも増加基調、25/04に急増後、26/04に急減という特異な動き。渋谷は23/10と25/04の跳ね上がりが顕著。

在庫拡大期は買い手優位で交渉余地大、急減後は選別と即断が肝要。市況転換を警戒し、価格推移と成約速度を継続モニター。

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

渋谷区は高水準かつ変動が大きく、24/10に急落後25/01に5477円/㎡へ急騰し、その後は5000円前後で推移。一方、東京都は緩やかに上昇し、26/04に小反落。

渋谷区は下げ局面で取得し、戻りで賃料改定を急ぐ。東京都は26/04水準付近で段階的に買い増し、次の上昇に備える。



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。