

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)

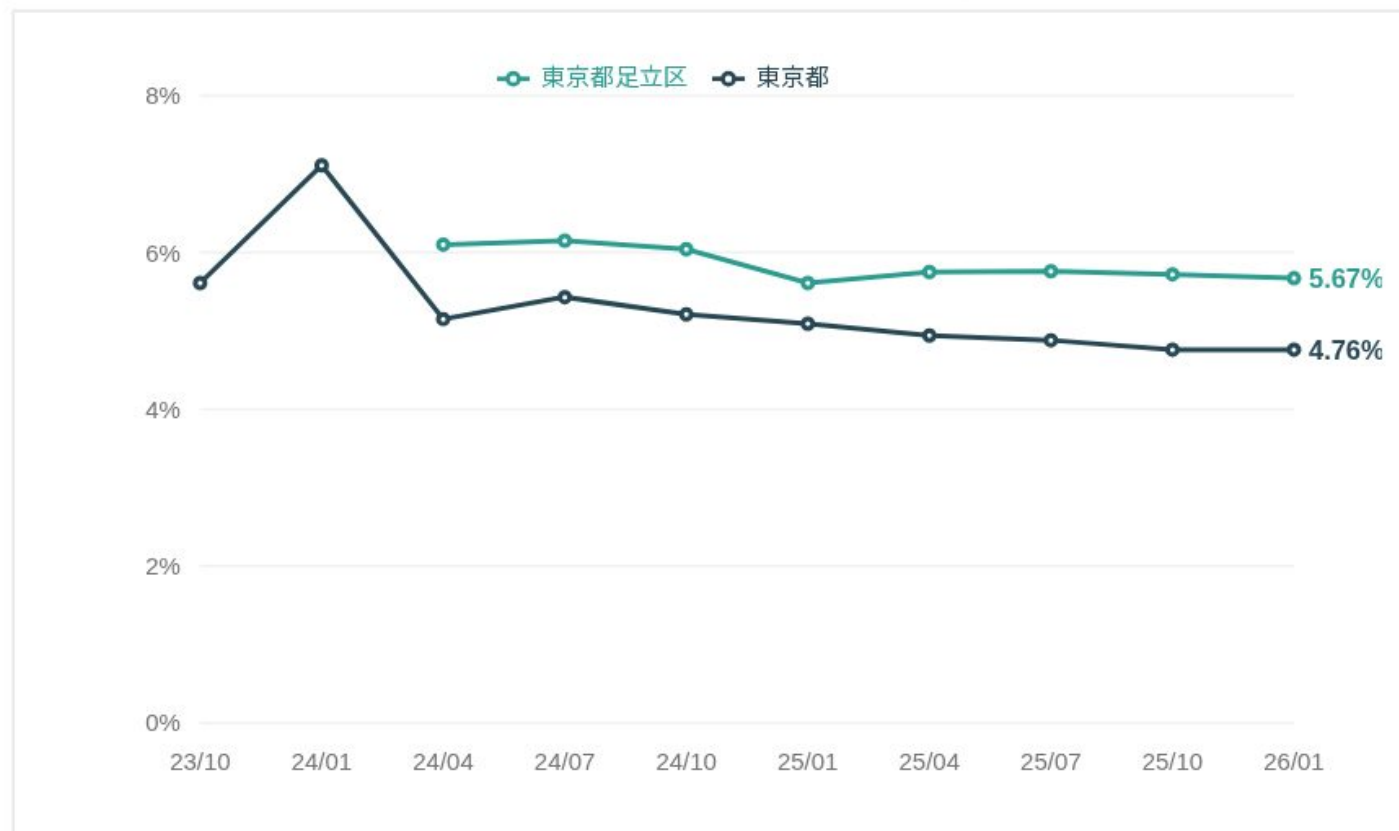
-0.25pt

東京都足立区変動 (全期間)

-0.16pt

現在の差

+1.13pt



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に7.11%と急騰後、26/01には4.76%で下げ止まり。足立区は25/01に5.61%へ一時低下も、その後は5.7%前後で緩やかに推移し、都平均より高水準を維持。

東京都全体は利回り低下が続くため、早期取得と賃料成長を前提に、金利上昇時の余裕も確保。相対的に高い足立区は、管理・修繕で収益安定化を図りつつ、空室対策と売却時の利回り想定を厳しめに。

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

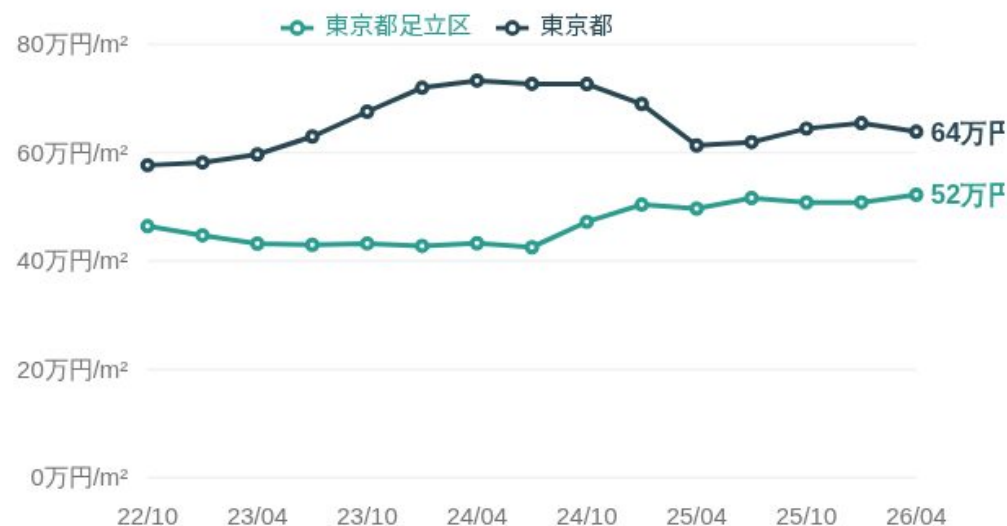
足立区は22～24年前半に緩やかに下落後、24/10に跳ね、26/04に52.23で高値更新。都全体は24年前半の高値後、25/04に61.31へ急落し、両者の乖離が目立つ。

足立区は上昇基調を前提に、早めの選定と段階的な取得を検討。都全体は反発が弱く、立地を厳選し価格交渉を徹底、25年安値水準を意識。

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。

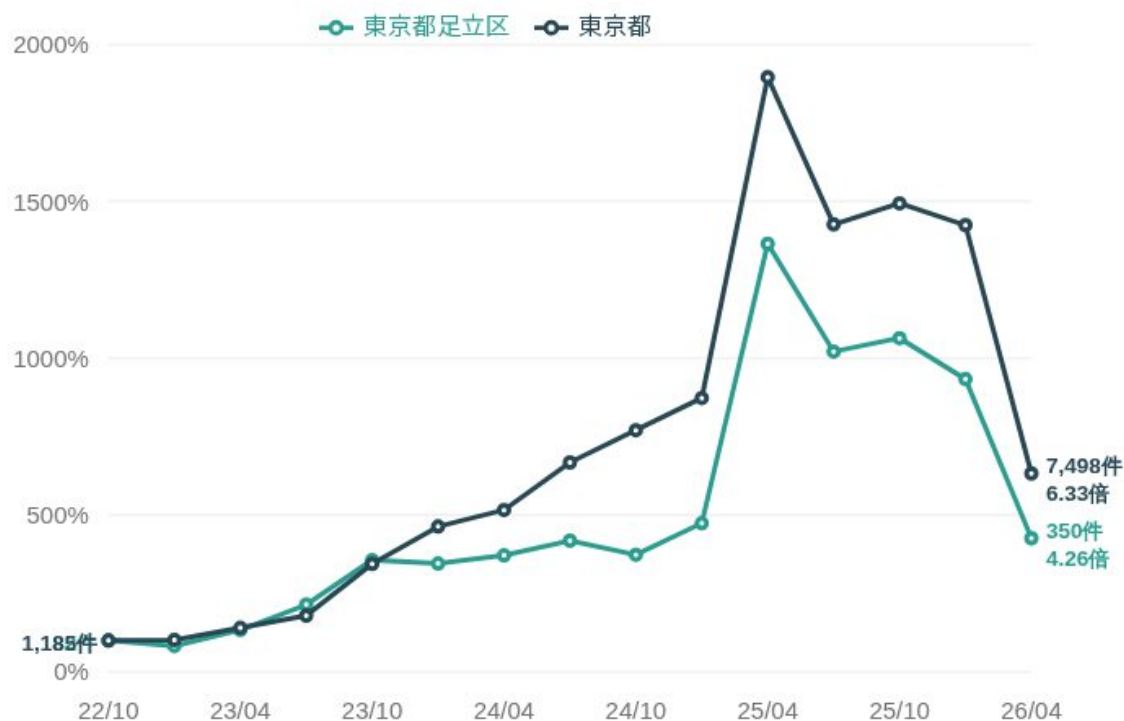
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都足立区変動 (前年同月比)

-79.8%



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・足立区とも在庫は24年まで増加し、25年4月に急騰後、26年4月に急減、都全体の伸びが顕著。

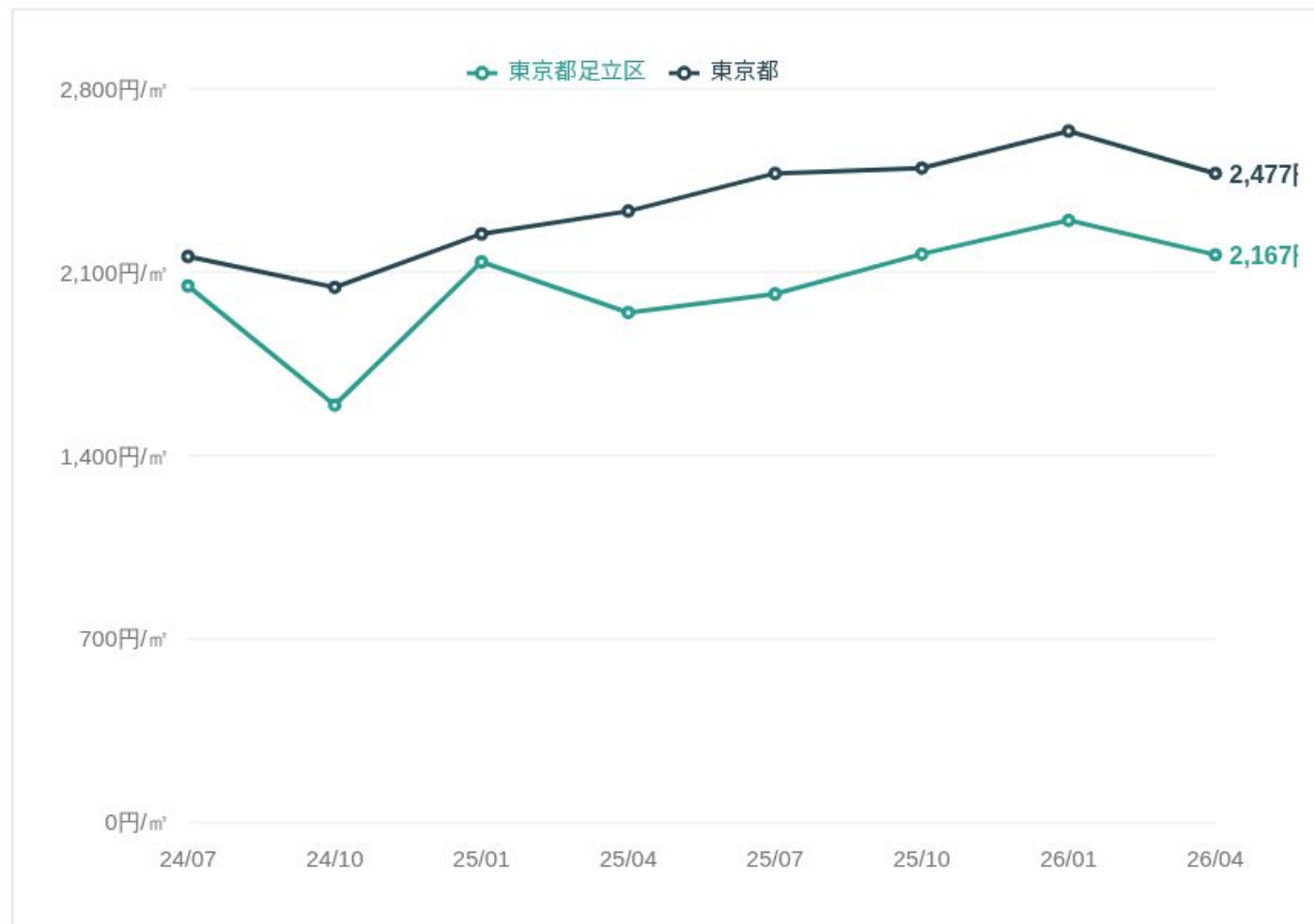
25年4月の跳ね上がりが特異で、一時的な供給集中などの影響が示唆されるとみられる、足立区の振れも大きい。

買い手は在庫が戻りつつある今、足立区は良質物件の見極めと値引き交渉を積極化。

売り手は価格を現実的に設定し、都全体の在庫の揺れに備えて月次で動向を確認、短期の反発や急増には注意し、成約事例も併せて確認。

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

東京都は25年以降ゆるやかに上がり、26年1月に高値を付けた後、4月に小さく下げ。足立区は24年10月に大きく下落後、26年1月に急伸し、都平均よりも振れ幅が大きい。

都は上がる流れなので、早めの成約や長期契約で今後の上げに備えたい。足立区は下げた時期を狙って取得・改修し、需要期前の賃上げ余地を高める。



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。