

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)

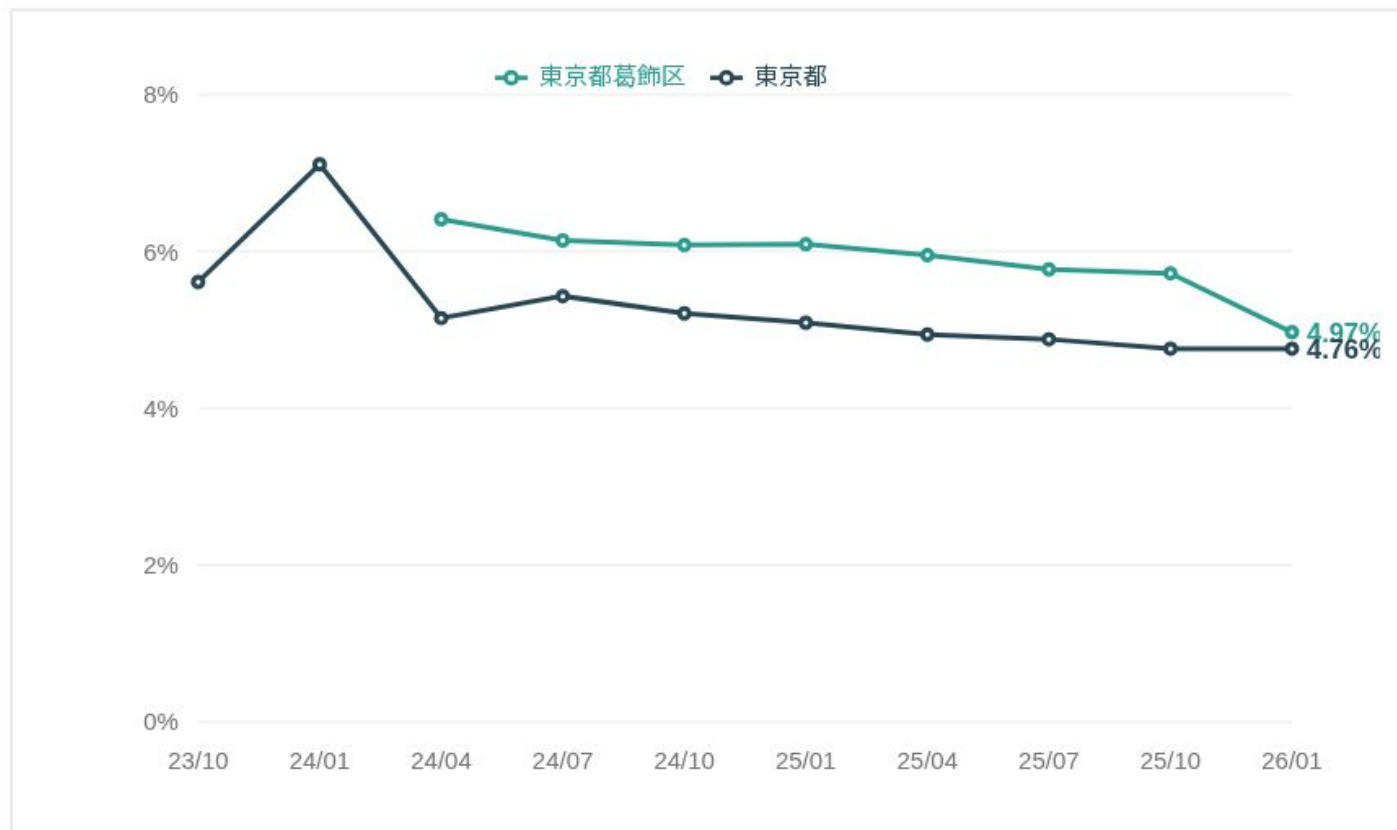
-0.25pt

東京都葛飾区変動 (全期間)

-0.92pt

現在の差

+0.83pt



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

葛飾区の利回りは24/04の6.41%から26/01の4.97%へ一貫して低下、25/10→26/01で急落。東京都は24/01に7.11%へ一時急騰後、4.76%まで緩やかに低下し直近は横ばい。

利回り低下で価格は堅調、東京都は横ばいで競争が増す前に条件の良い案件を早期に押さえたい。葛飾区の急落を踏まえ、賃料伸長や稼働率向上で収益改善が見込める物件を選び、金利上昇や空室に耐える計画を点検。

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

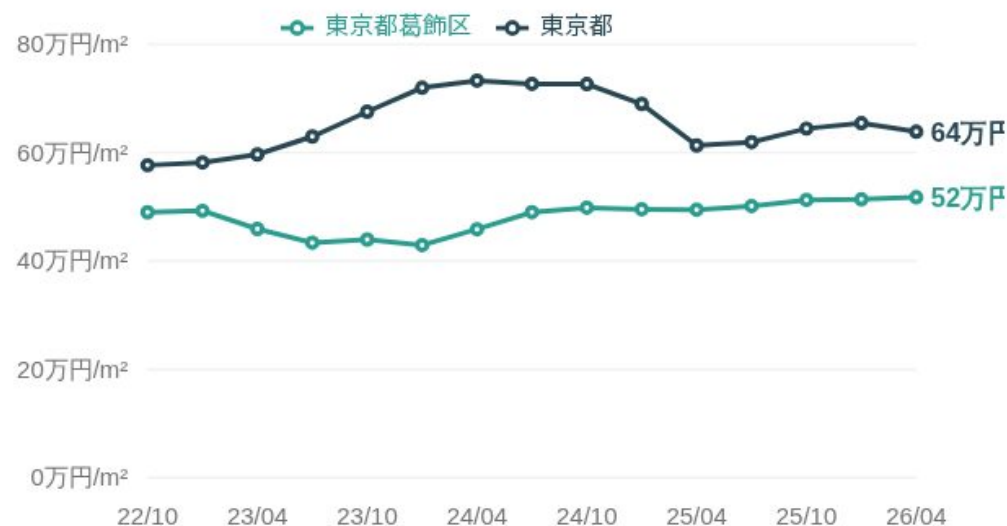
葛飾区は23年後半に下落し24/01に底（42.91）、以降は反発し26/04に51.74。都全体は24/04の高値（73.3）後に25/04へ急落し、動きの位相差が特異です。

区は相対的に堅調で、早めの仕入れと分散取得が有効。都全体は戻り途上のため、短期は選別買い、長期は押し目で段階的に積み増しを。

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。

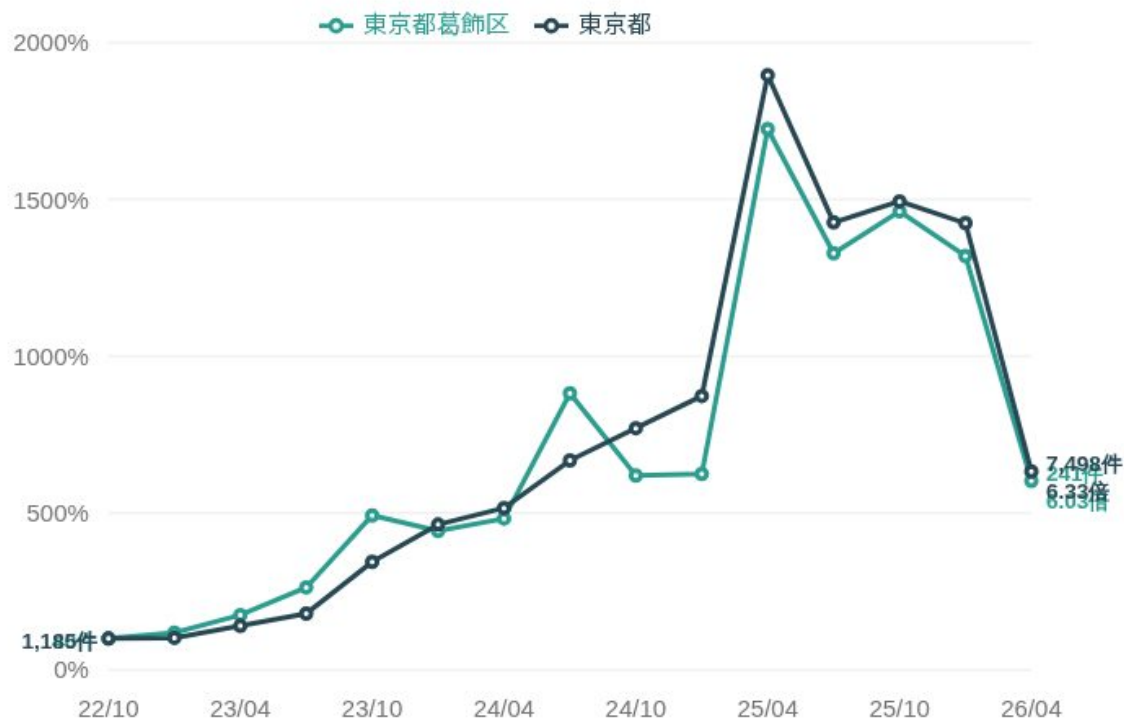
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都葛飾区変動 (前年同月比)

-77.9%



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

都内は24年まで増加基調、25/04に在庫が急膨張し、その後26/04に大幅縮小。葛飾も25/04がピークで変動が大きく、直近は在庫サイクルの転換で需給が締めりつつある。

在庫が縮む局面では良質物件は争奪に、内見を前倒しし、購入条件と融資条件を事前確定、決裁スピードを上げる。一方、在庫が再拡大する局面では、葛飾での値下げ・長く売れ残る物件を優先的に拾い、利回りと回転率を両立。

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・葛飾ともに25年以降は上昇し、26/01で頭打ち後に26/04で反落。葛飾は24/10の急落と26/04の下げが大きく、変動が目立つ。

反落局面は仕入れ・更新交渉の好機。葛飾は分散と段階的な賃料設定、都平均は安定収益の軸に。



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。