

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)

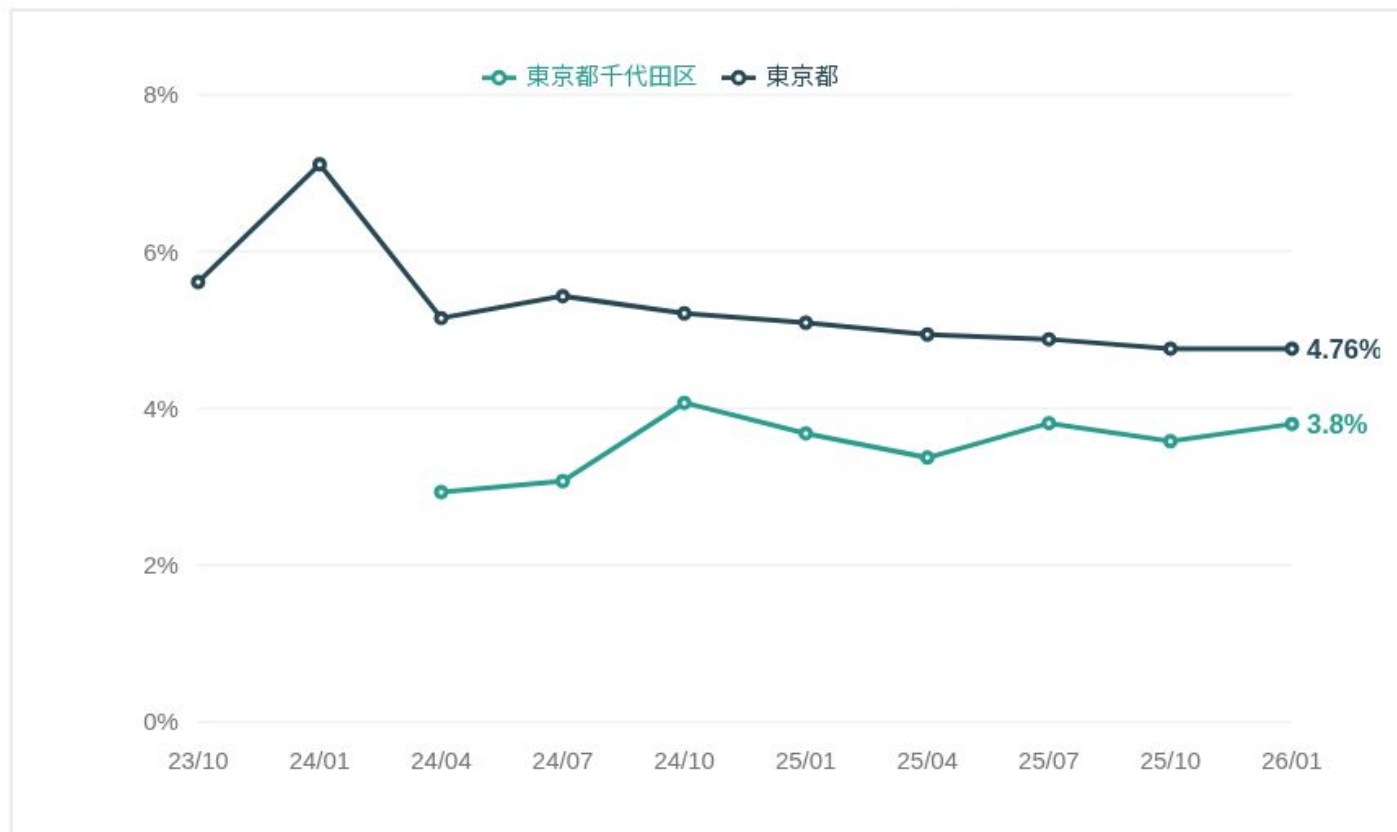
-0.25pt

東京都千代田区変動 (全期間)

+1.47pt

現在の差

-0.72pt



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

千代田区は24/10に4.07%へ急伸後、3%台後半で上下し変動幅は縮小傾向。東京都は24/01の7.11%が突出し、その後は緩やかに低下して26/01は4.76%で横ばいとなり、全体として落ち着きを取り戻しつつある。

千代田区は4%近辺への上振れ局面での売却・入替を検討し、平常時は厳選取得と資金配分の見直しを。東京都は4.7%台の安定水準を前提に、立地と賃料成長性を重視し、長期の選別投資を行い、金利動向にも備える。

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。

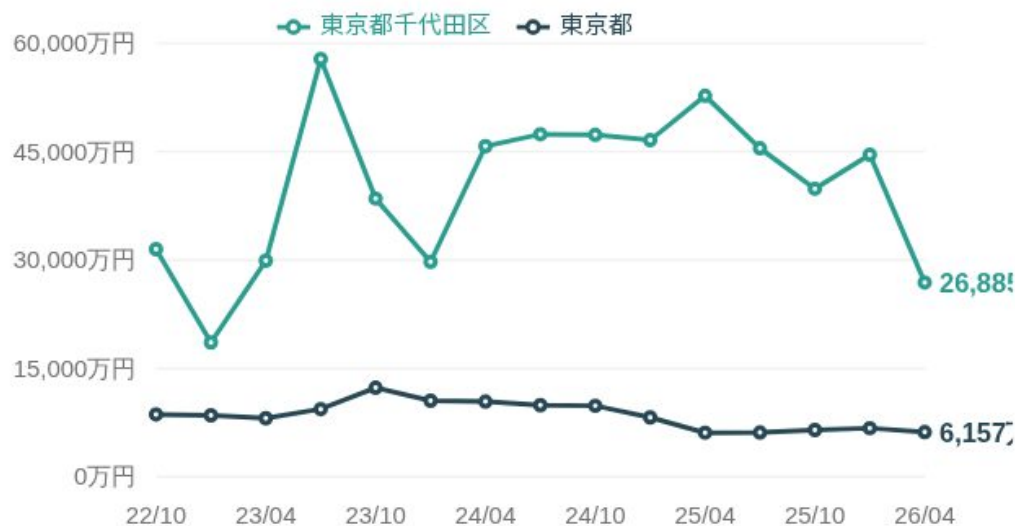


POINT データ解説

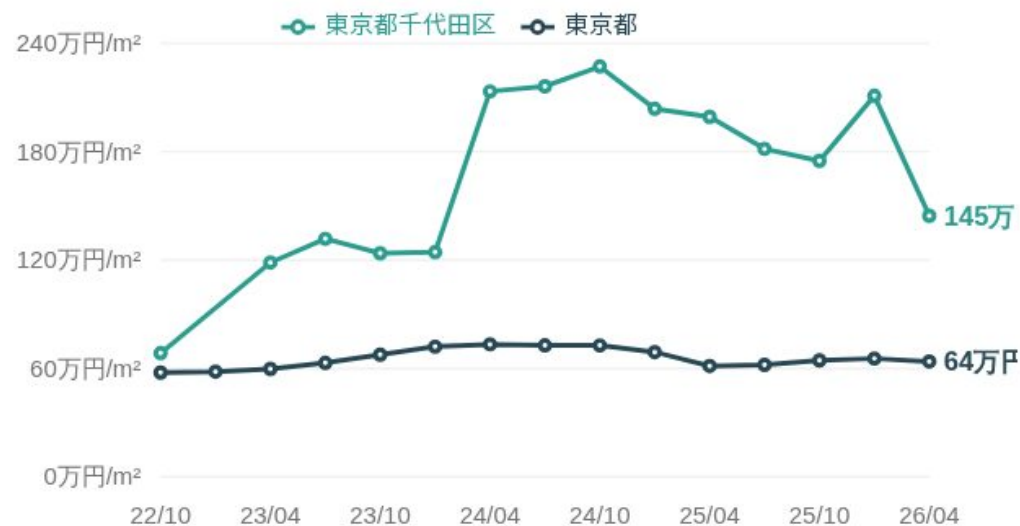
千代田区は22/10比で大幅上昇し、24/10に高値、25年はじり安、26/01反発も26/04に急落と特異。都全体は緩やかな上昇後に小幅調整で、千代田の24/10=227→26/04=144の振れ幅が際立つ。

千代田区は変動が大きく、急落時の拾いは供給や個別要因の確認が必須、短期売買は慎重に。安定重視なら都全体を軸に、下げ局面を待ち資金を段階投入して平均購入単価を下げ、周辺区や都平均への分散でリスク低減。

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)

-67.0%

東京都千代田区変動 (前年同月比)

-97.2%



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



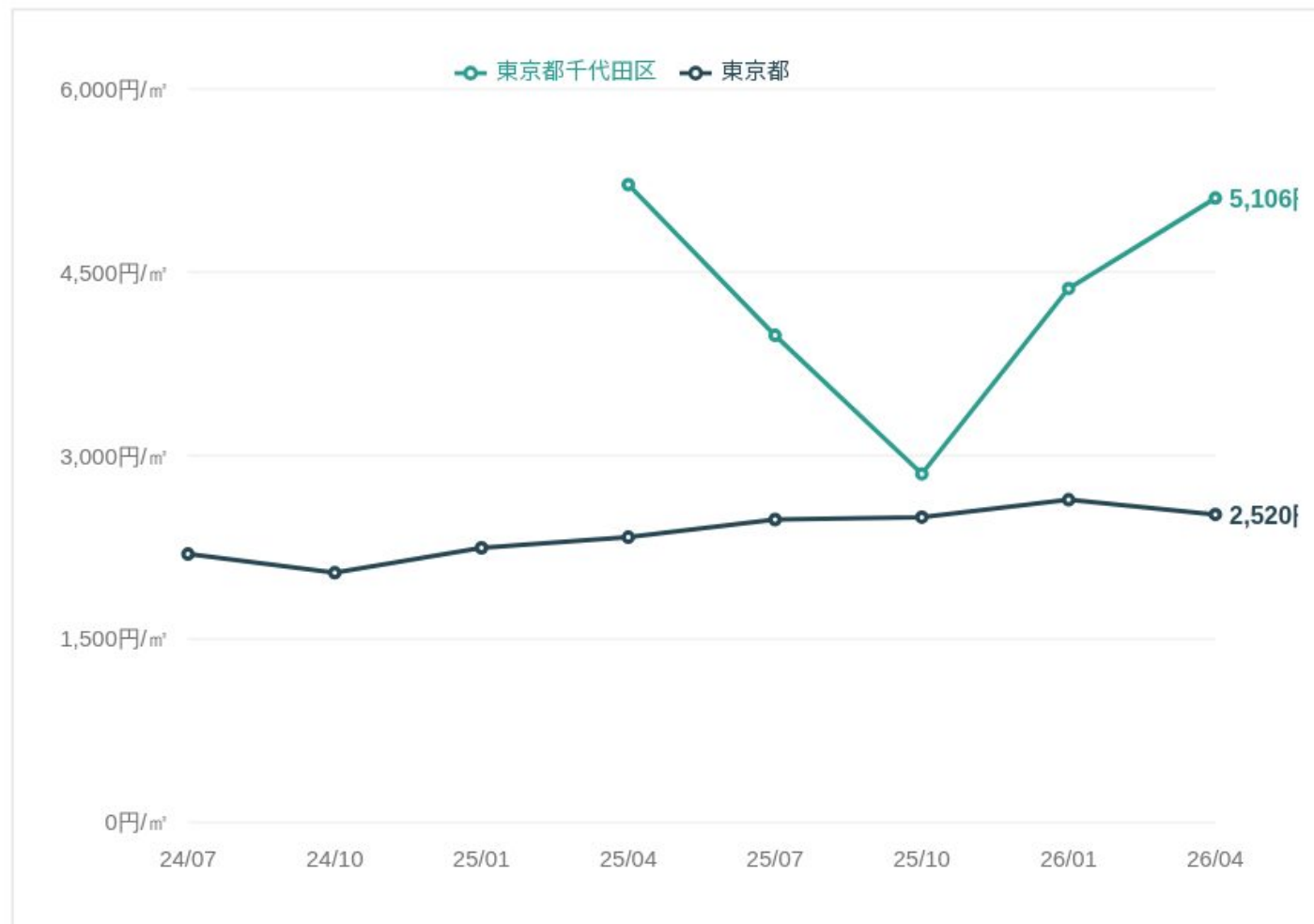
POINT データ解説

東京都・千代田区はいずれも23年後半から在庫が増勢、25年春に東京都で突出した高水準。直近26/04は両者とも急減し、千代田区は11件まで一時的に縮小。

在庫急減で選択肢が細り、価格は下げにくい局面。仕入れは前倒し、販売は希少性を訴求しつつ、急変に備え価格見直しの余地も確保。

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24/10から上昇基調で26/01に伸長、
26/04は小反落。千代田区は25/04高値
→25/10急落→26/04急回復と変動大で、都より常に高水準。

千代田区は振れが大きいぶん、募集時期の最適化と素早い賃料改定で収益を底上げ。都全体は上昇基調の中で26/04の小反落を活用し、仕入れや更新交渉を前倒し、資金配分も見直す。



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あります。

※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8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。