

## 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)

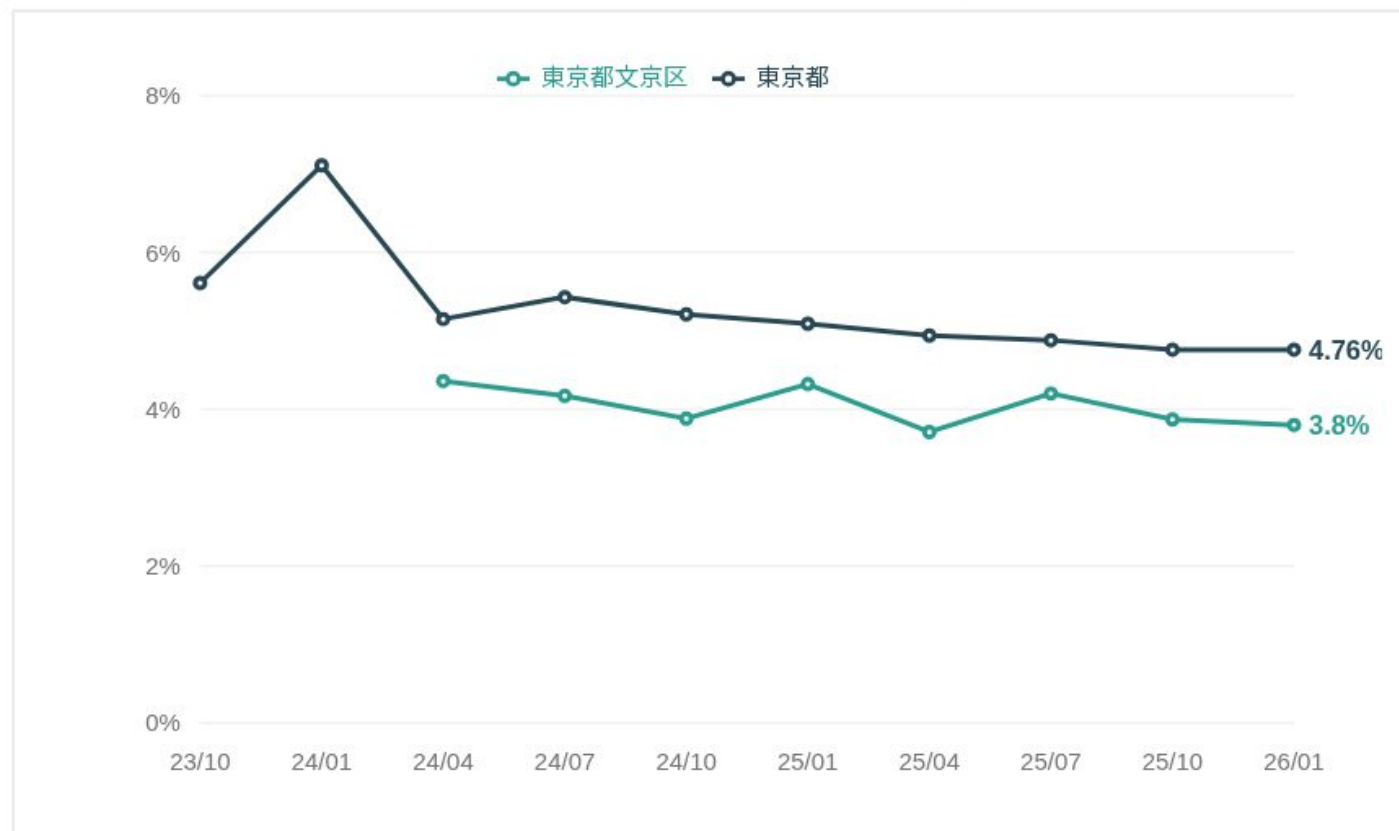
**-0.25pt**

東京都文京区変動 (全期間)

**-0.55pt**

現在の差

**-1.07pt**



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の7.1%という突出後、緩やかな低下で26/01は4.76%で横ばい。文京区は4%前後で上下が続き、25/04の3.71%と25/07の4.20%の振れが目立つ。

利回りは全体に低下基調で、取得判断が重要。文京区の下振れで取得を狙い、賃料改善や固定金利でリスクを抑え、東京都は立地と運営の余地で選り長期保有を前提に、資金調達は慎重に手堅く。

## 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。

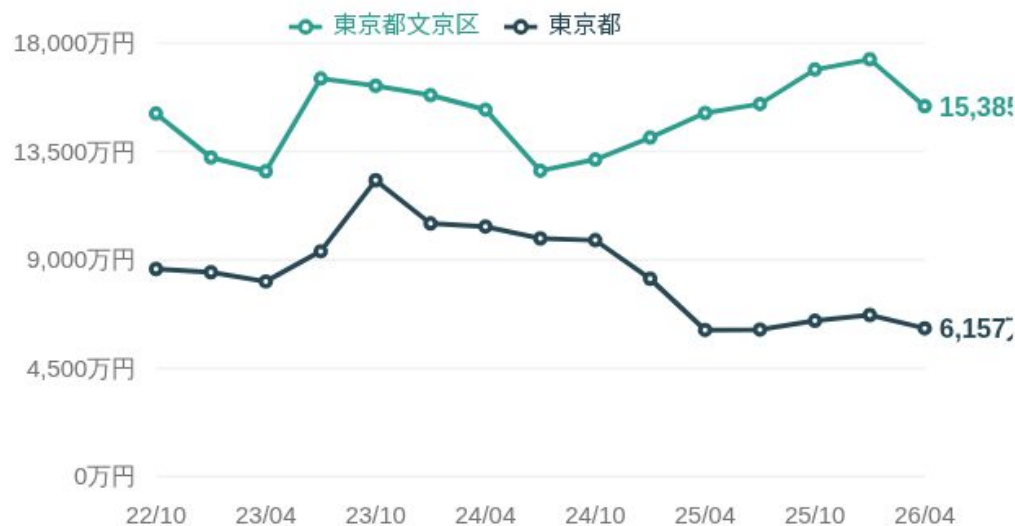


### POINT データ解説

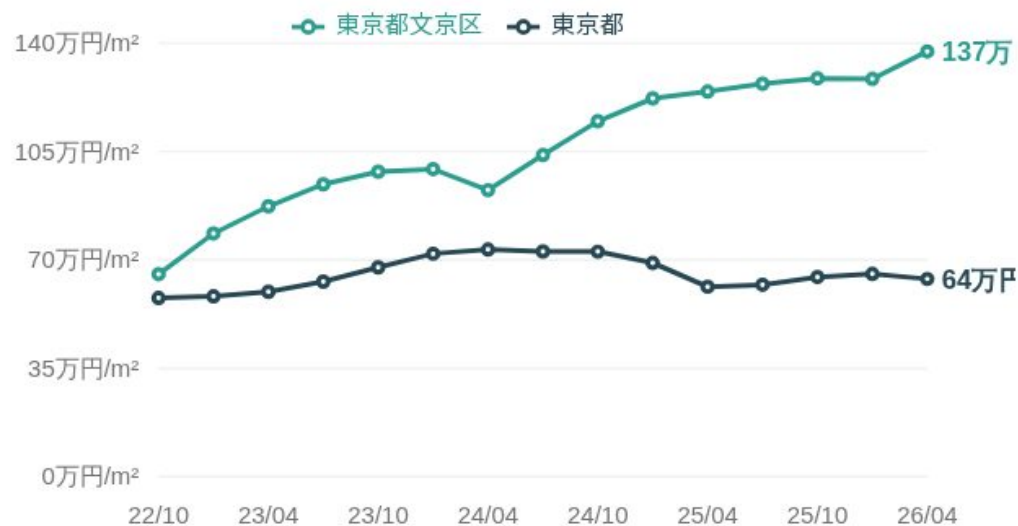
文京区は22/10→26/04で65→137万円/㎡に上昇、24/04に一時反落後に再加速。都全体は24/04を頂点に軟化し、価格差は2倍前後に拡大。

文京区は上昇基調を活かし、下げ局面の買いを検討。ただし急伸後の調整に注意。都全体は広く買うより、好立地・高利便に絞る。

### 価格



### 単価



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

### 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。

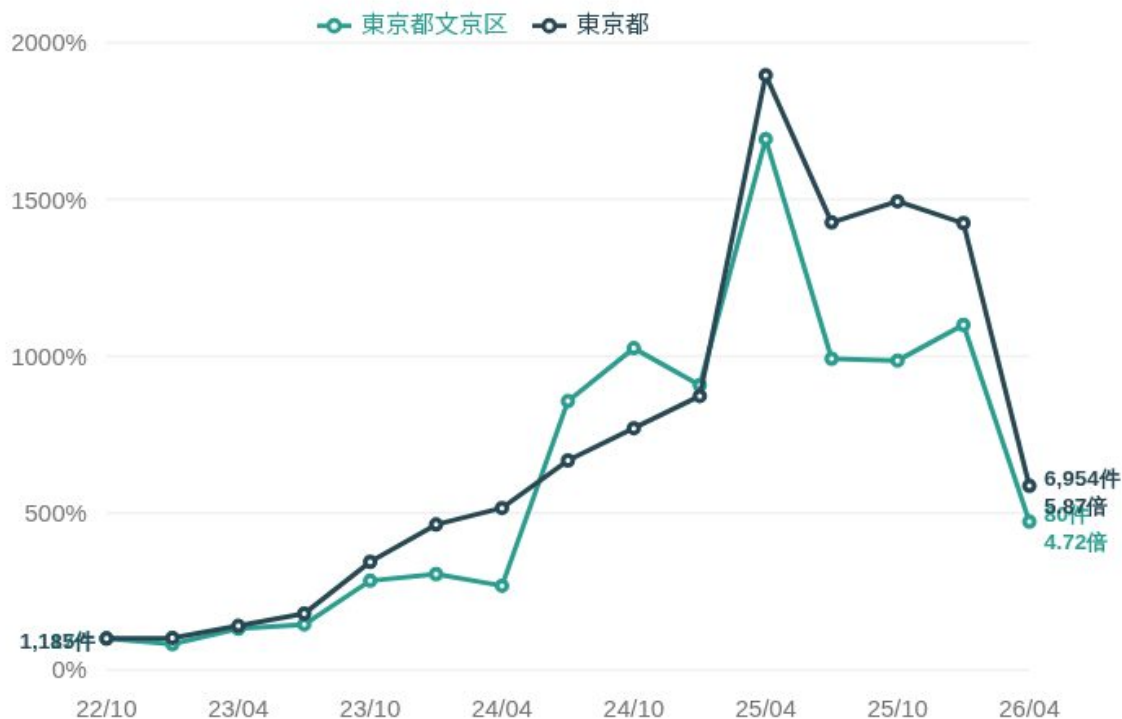
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-67.0%**

東京都文京区変動 (前年同月比)

**-71.4%**



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

文京区・東京都とも在庫は23年以降増勢で、25/04に同時に大きく跳ねてピーク。特に文京区の25/04は突出し、その後急減も直近は23年超の高水準。

買い手は在庫がなお厚い文京区を中心に選別・価格交渉を強めたい。売り手は正常化を見据え、価格見直しと販売スピード確保で早期成約を狙う。

## 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に一時落ち込むも、その後は26/01へ上昇し26/04に小反落。文京区は常に都平均超で、25/10に急騰後26/04まで大きく下落。

文京区は変動が大きく、25/10高値後の調整局面で取得や賃料改定が狙い目。都全体は緩やかな上昇基調で、長期保有と段階的な賃上げを検討。



## 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](mailto: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。