

## 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)

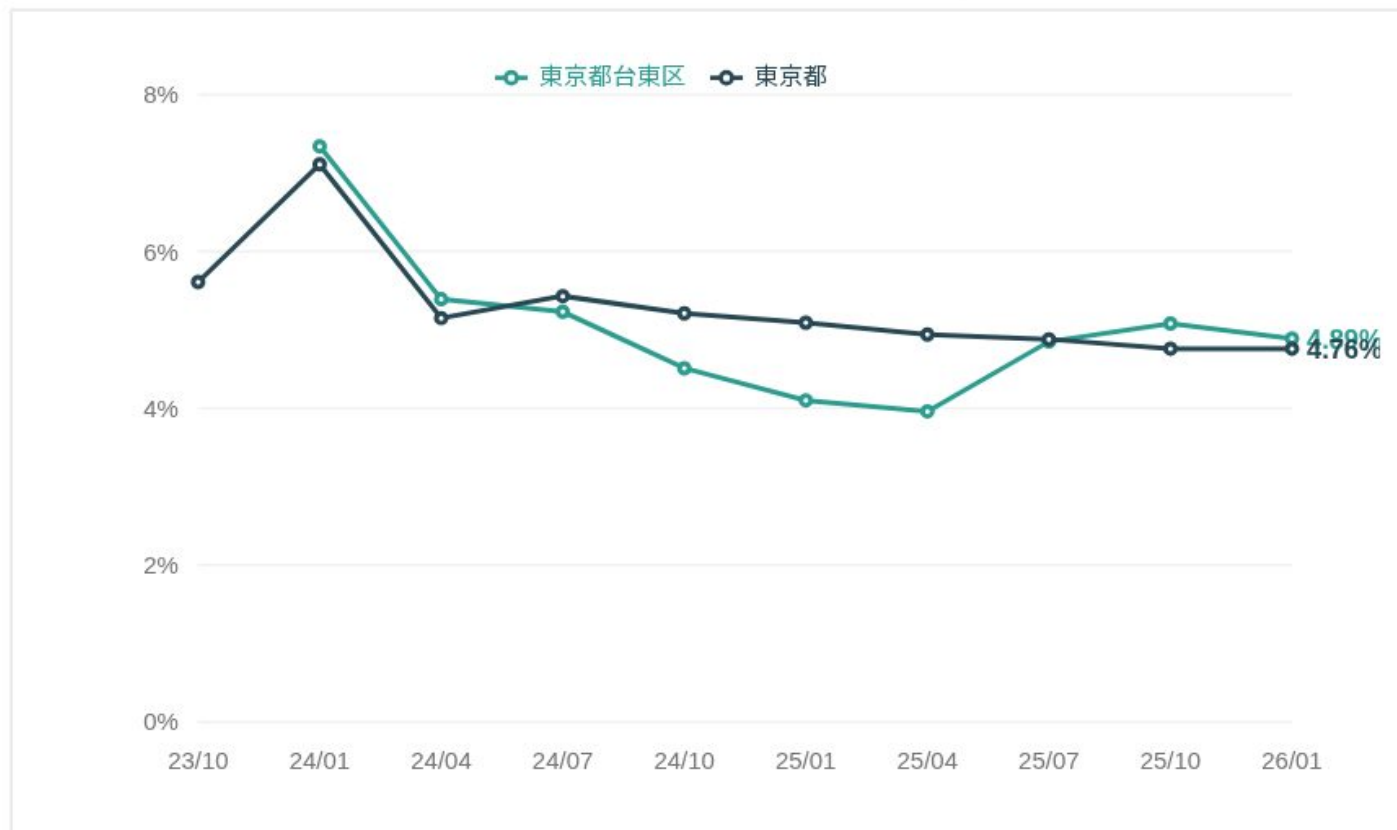
**-0.25pt**

東京都台東区変動 (全期間)

**-2.76pt**

現在の差

**-0.19pt**



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

台東区・東京都ともに24/01に利回りが急騰し、その後は低下基調。とくに台東区は25/04に3.96%で底打ち後、25/10に5.08%まで反発するなど変動が大きい。

利回り低下=価格上昇を前提に、台東区の反発局面は売却や資産入れ替えの好機。東京都は4.76%で横ばい傾向のため、買いは賃料成長と立地の厳選を重視。

## 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

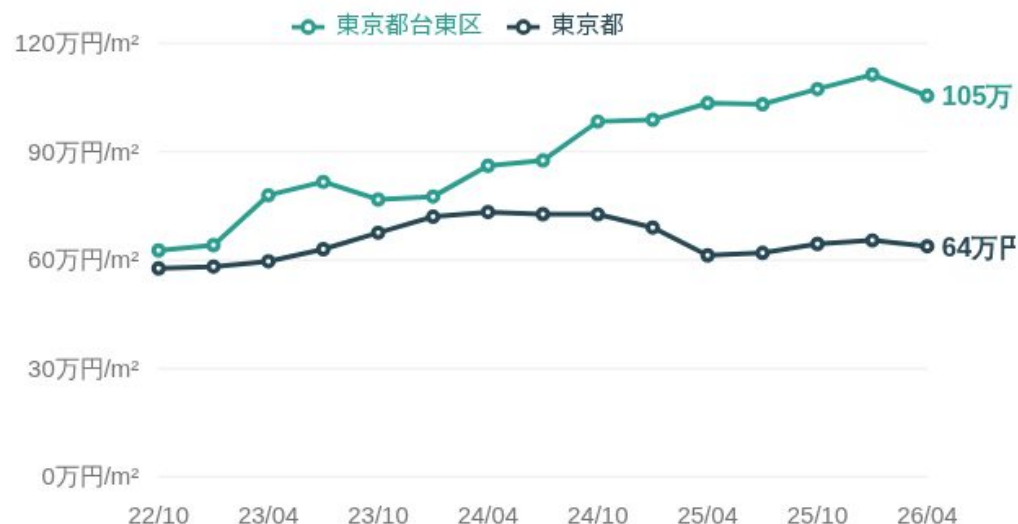
台東区の単価は62.7→111.4と力強く上昇し、都全体を大きく上回る伸びで上昇ペースも加速。直近は26/01の高値後に105.5へ小反落、都全体は24/01を頂点に急落後の戻り鈍い。

台東区は押し目を待ちつつ、需給の強い駅近・小型を優先し、賃料成長と売りやすさを狙う。直近の急騰後で振れも大きく、割高感に注意し、都全体は戻り鈍く、資金繰りと金利動向を確認し、選別買いと分散で対応。

### 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。

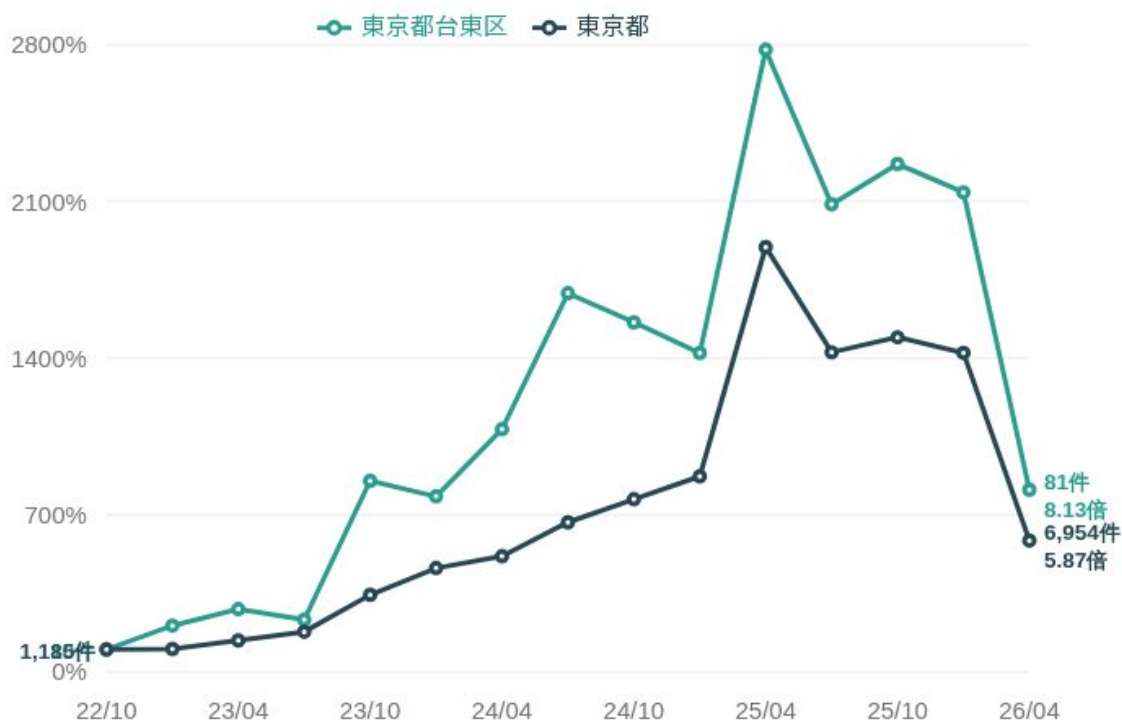
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-67.0%**

東京都台東区変動 (前年同月比)

**-83.5%**



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

在庫は22/10以降増え続け、東京都・台東区とも23/10と25/04に大きく跳ね、25/04がピーク。以後は下げに転じ26/04に急減、区は24/07以降の振れが都より大きく、動きの食い違いも出た。

短期は買い手優位が続きやすく、物件の選別と価格交渉を一段と強め、提示価格の工夫も有効。急減後の反転と在庫の戻りに備え、成約と新規掲載を毎月点検し、資金繰り・仕入れ時期・価格や支払条件をすばやく調整。

## 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

台東区は25/01に賃料単価が急騰（約4,800円/㎡）し、その後は3,000～3,600円で推移。東京都全体は緩やかな上昇基調で、26/04に小幅反落。

台東区は変動が大きく、データの偏りに要注意。都全体は上向きのため、26/04の一服時に割安賃料での確保を狙いたい。



## 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。