

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)

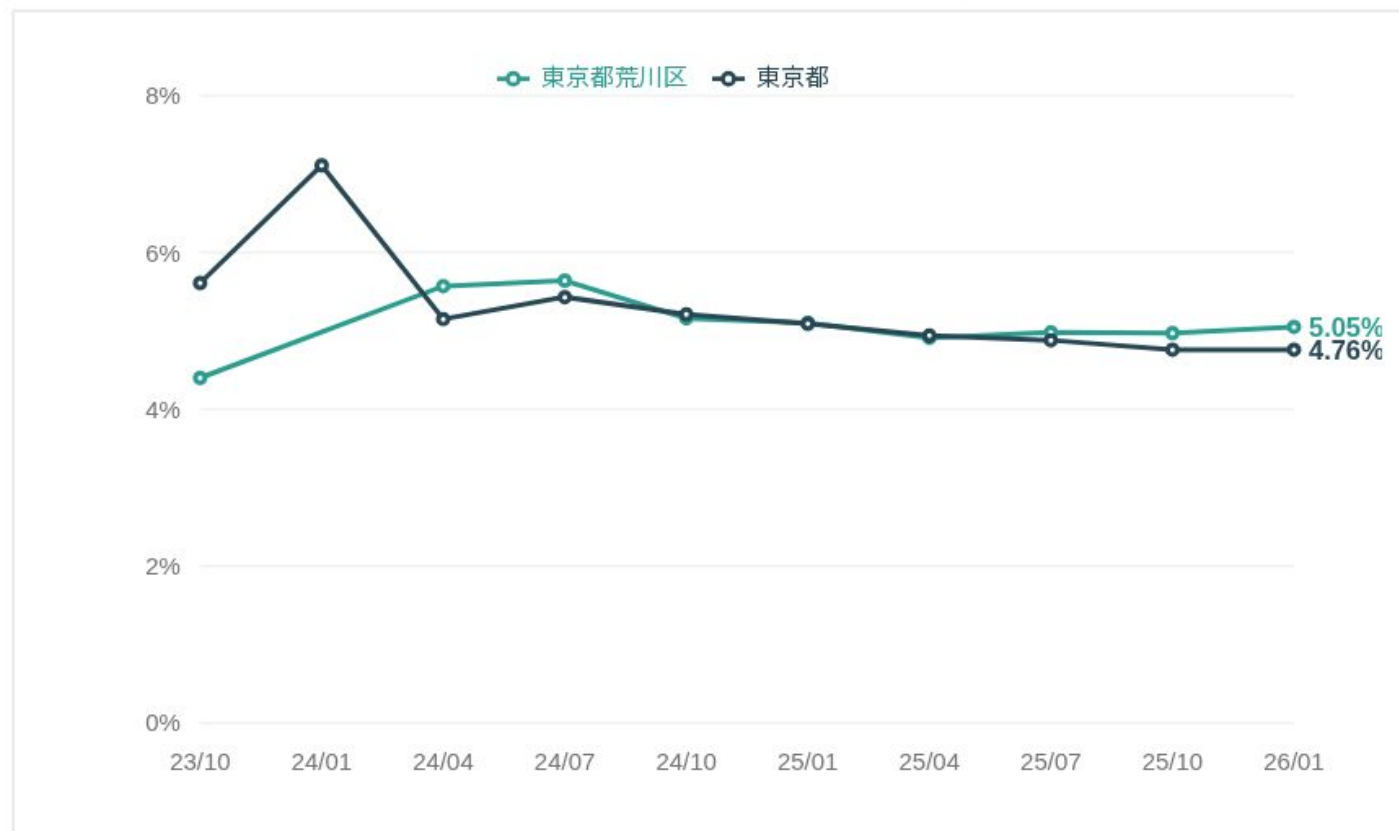
-0.25pt

東京都荒川区変動 (全期間)

+1.06pt

現在の差

+0.70pt



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

荒川区は24年半ばに5.6%まで上昇後、5%前後へ緩やかに低下。都全体は24年1月に7.11%の急騰が突出し、その後は下落基調で26年1月は4.76%で横ばい。

利回りは両者とも5%前後に近づきつつあり、高利回りの確保は難化。荒川区の5%台を目安に、賃料改善余地のある物件を優先し、固定金利で金利上昇に備えたい。

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。

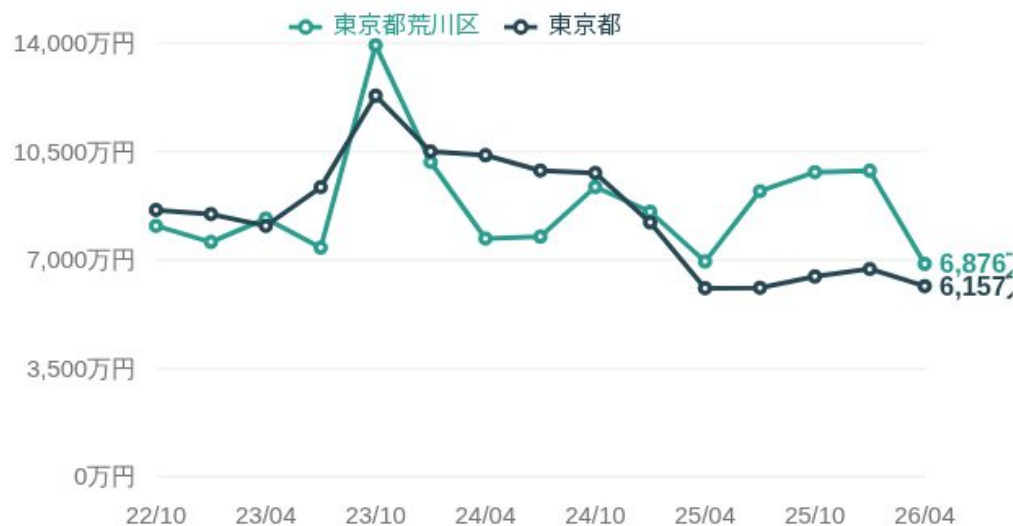


POINT データ解説

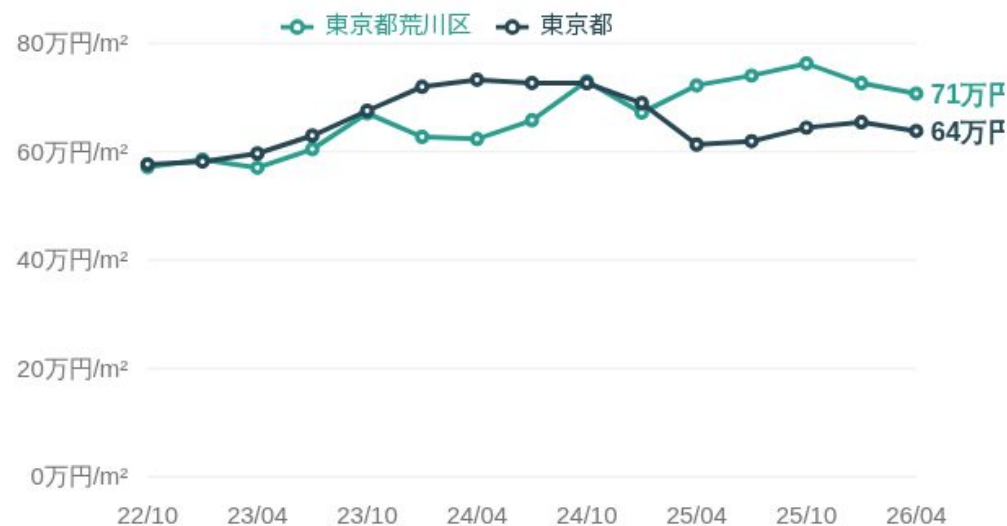
荒川区は23年後半から上昇基調で、25/10に76.3万円/㎡の高値後、26/04は70.73と小反落。特異なのは25年前後で、都全体が25/04に61.31へ急落する中、荒川区は72.25→76.3と続伸。

投資家は平均に対し底堅い荒川区を軸に、70万円台の押し目で分散取得を検討。短期は反落リスクに備え、賃料動向と金利を注視し、利回り重視で臨みたい。

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。

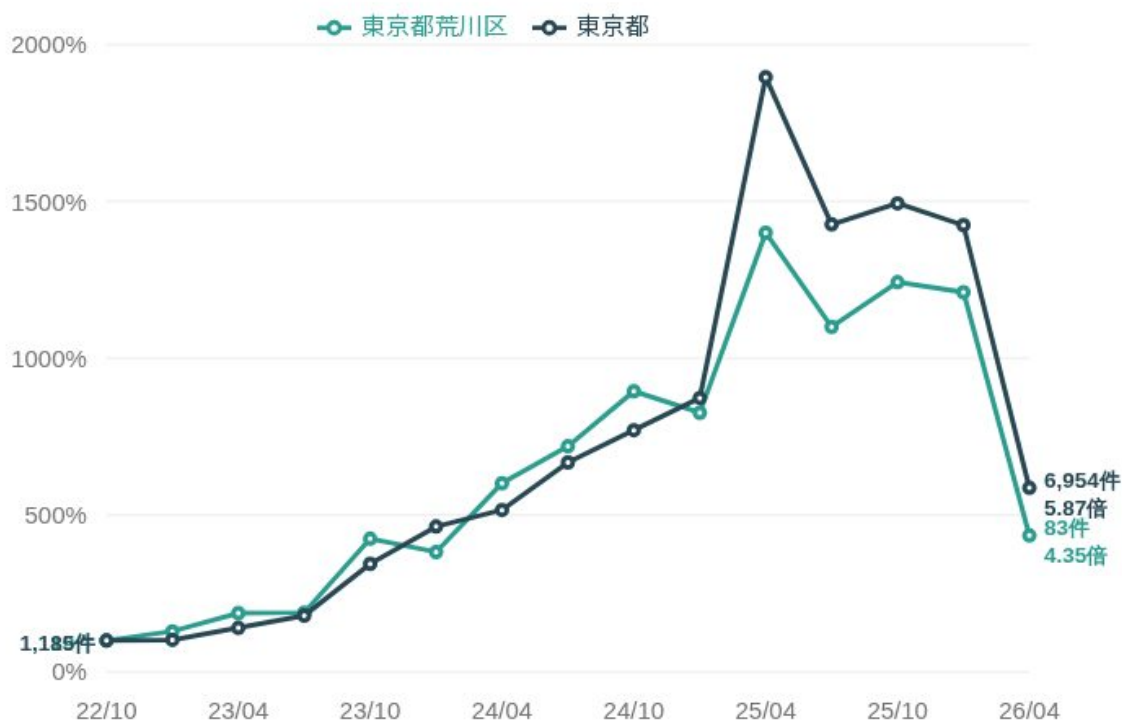
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-67.0%

東京都荒川区変動 (前年同月比)

-67.9%



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



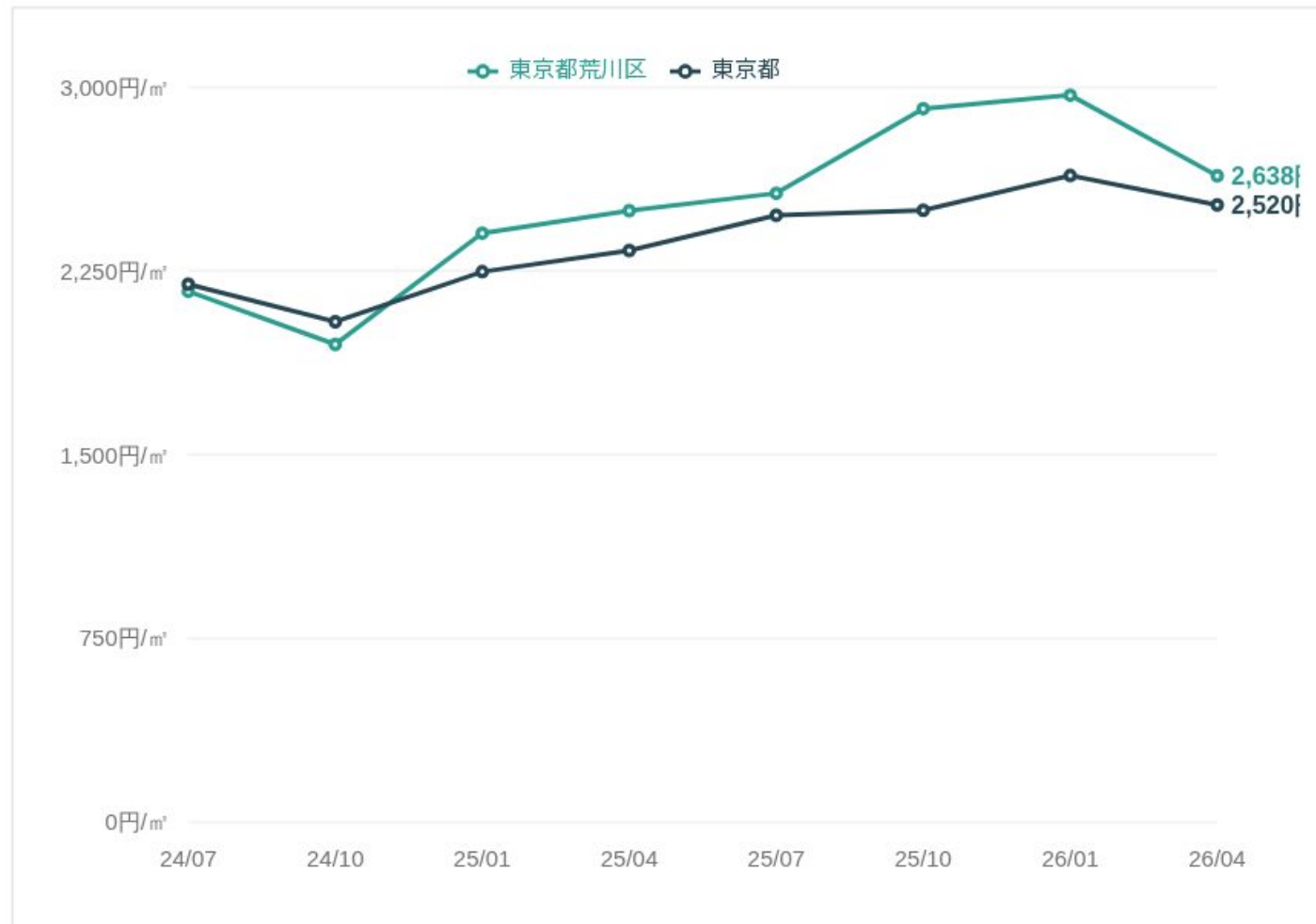
POINT データ解説

荒川区と東京都は22/10以降在庫が増勢で、25/04に荒川区約266件・東京都約22468件まで急騰。その後は高止まりを経て、26/04に約83件・約6954件へ急減する特異動き。

買い手は在庫急減で選択肢が狭まるため、良条件は早期内見・迅速な意思決定を。売り手は当面の供給不足を活かし、今四半期の前倒し売出と強めの価格設定を検討。

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の下振れ後に上昇し、26/04に小反落。荒川区は24/10急落→25/10～26/01急騰と振れが大きく、直近も都平均を上回る。

荒川区は上昇傾向だが変動が大きく、26/04の調整は購入や募集を強める好機。賃料の見直しと設備の改善で単価を高め、都平均超の水準を確実に確保。



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。