

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

東京都新宿区変動 (全期間)

-2.34pt

現在の差

-0.71pt



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

新宿区は24/01の6.41%が突出し、その後は4%前後へ緩やかに低下。東京都も24/01の7.11%を頂点に下がり、26/01は4.76%で落ち着く。

利回り低下は価格上昇と競争激化の示唆。取得は賃料成長や稼働率改善で収益上振れ余地のある物件を優先し、固定金利で金利リスクを抑制。

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

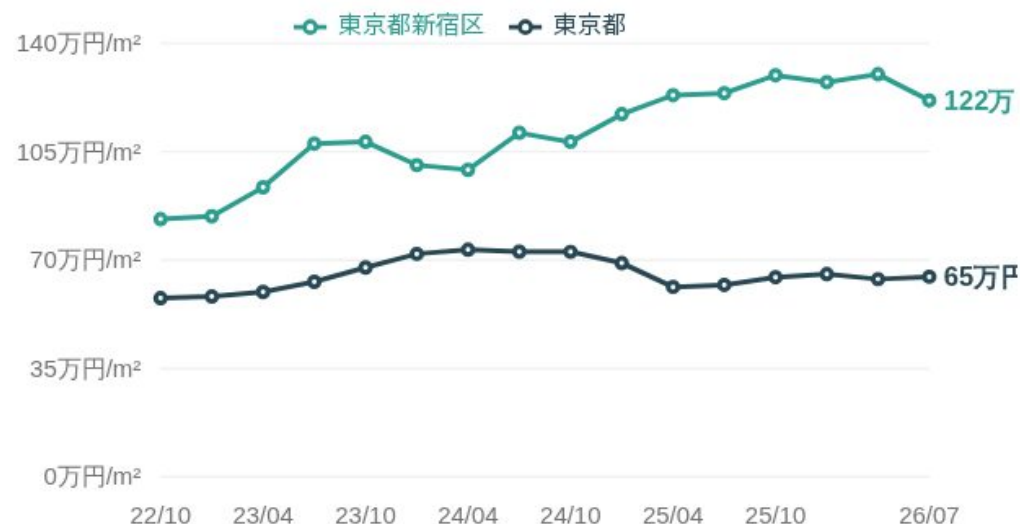
新宿区は22年以降上昇基調で、25/10～26/04に高値更新し都との差が拡大。24/01～04と26/07に反落が見られ、都全体は24年後半から弱含みで25/04が底。

新宿区は下がった局面で段階的に取得し、26/07安値に再接近するかを確認して選別買い。都全体は回復待ちで、駅近・築浅など需要の強い物件に絞り、収益性は厳しめに。

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)

-72.8%

東京都新宿区変動 (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



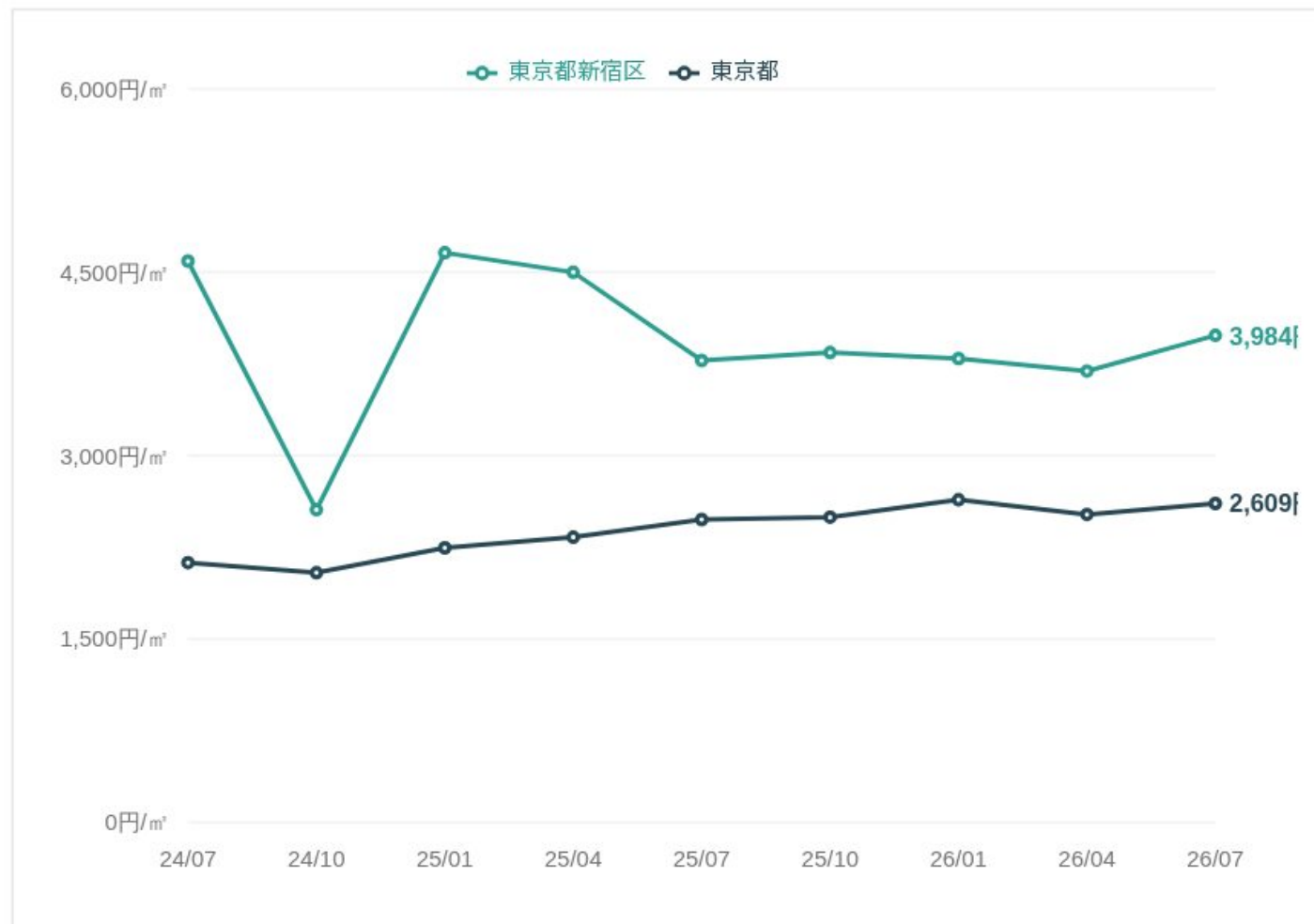
POINT データ解説

23年以降、新宿・東京都ともに在庫は増え、25/04でピーク。その後26/04～26/07に急減し、新宿は62件まで低下するなど特異な収縮。

買い手は在庫薄で選択肢が限られるため、意思決定を早め周辺区も検討を。売り手は相場を見直し、強めの価格設定と早期掲載で需要を取り込みたい。

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

東京都は緩やかな上昇基調。一方、新宿区は変動が大きく、24/10の急落と25/01の急反発が目立ち、その後は3.7～4.0千円で弱含み。

東京都全体は上昇が続く前提で早めの確保を検討。新宿区は下振れ局面を狙い、条件交渉や短期契約で柔軟に対応。



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9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。