

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)

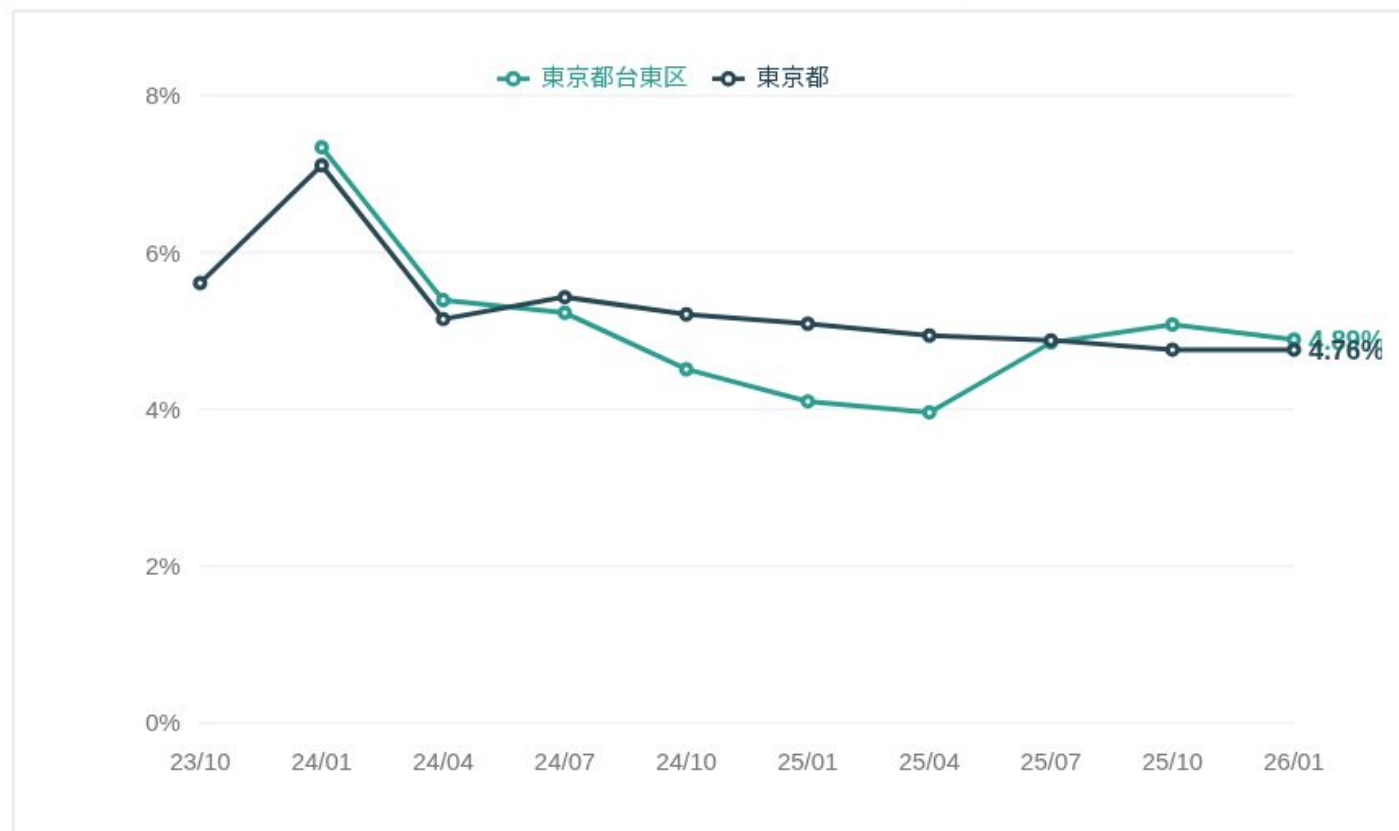
-0.25pt

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

利回りは24年1月に急騰後、東京都は緩やかに低下し26年1月は4.76%で横ばい。台東区は25年4月に3.96%まで下落後、夏以降に5%前後へ反発した点が特異。

都全体は低下基調で価格上振れを想定。台東区の反発は選別の好機、賃料の伸びと空室動向を確認し、早期に条件を確定したい。

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。

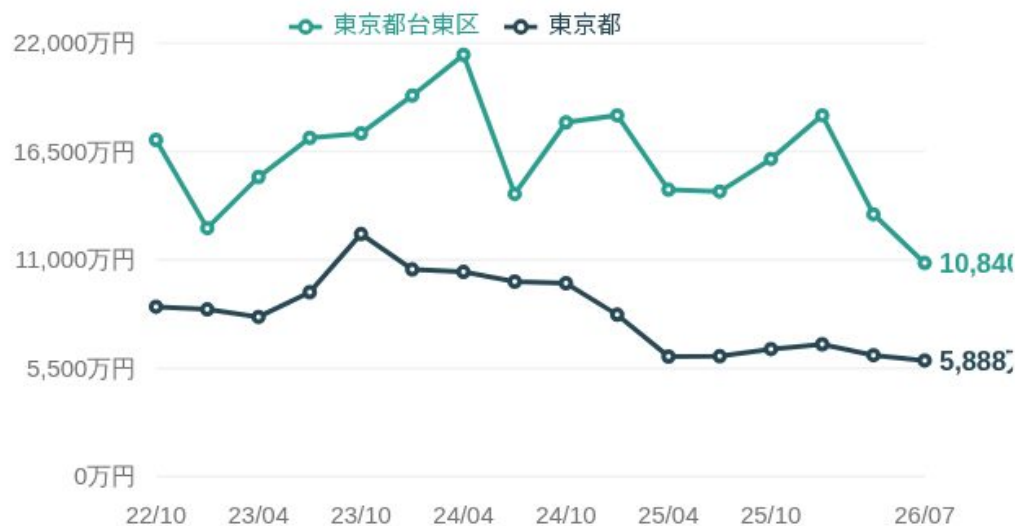


POINT データ解説

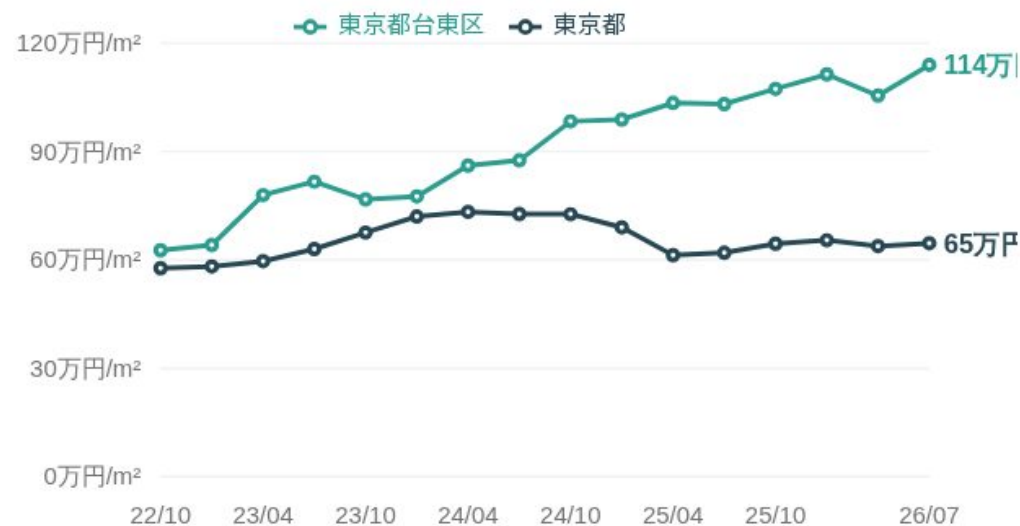
台東区は22/10から26/07で約82%上昇し、都平均を大きく上回る。台東区は26/04に一時下げ、都は25/04の大きな下げが目立つ。

台東区は上昇が続くため、短期は調整時の買いを検討。中長期は都の回復を見極めつつ、予算配分とエリア分散で少しずつ取得。

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。

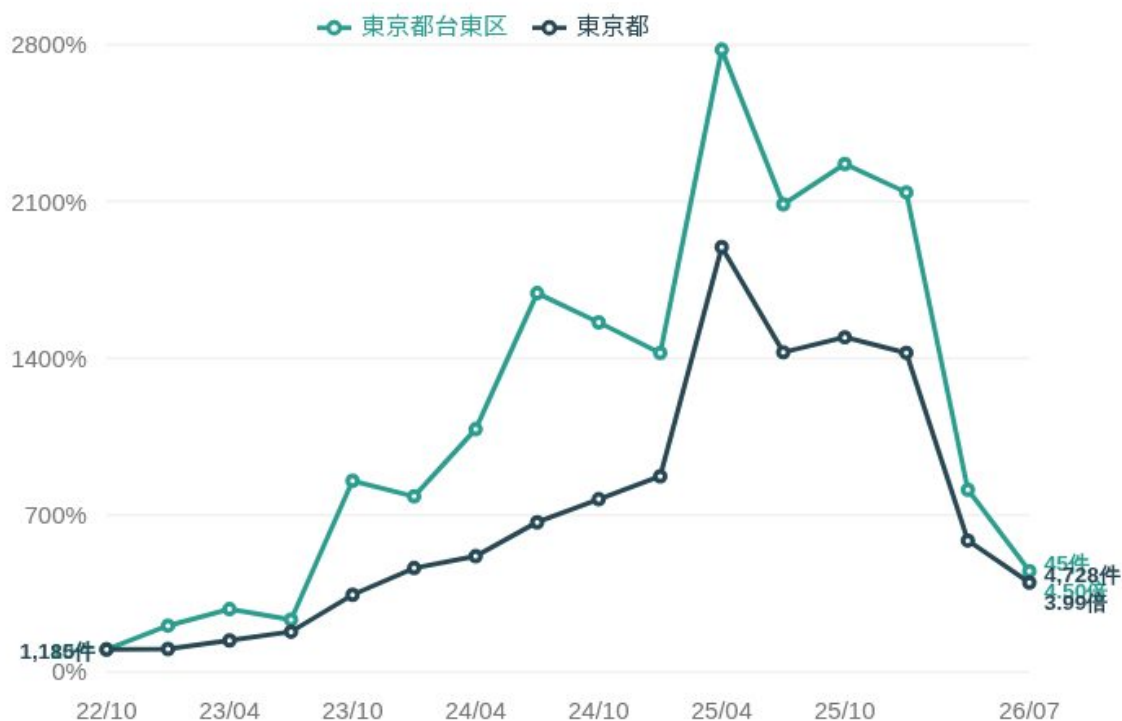
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-72.8%

東京都台東区変動 (前年同月比)

-79.9%



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



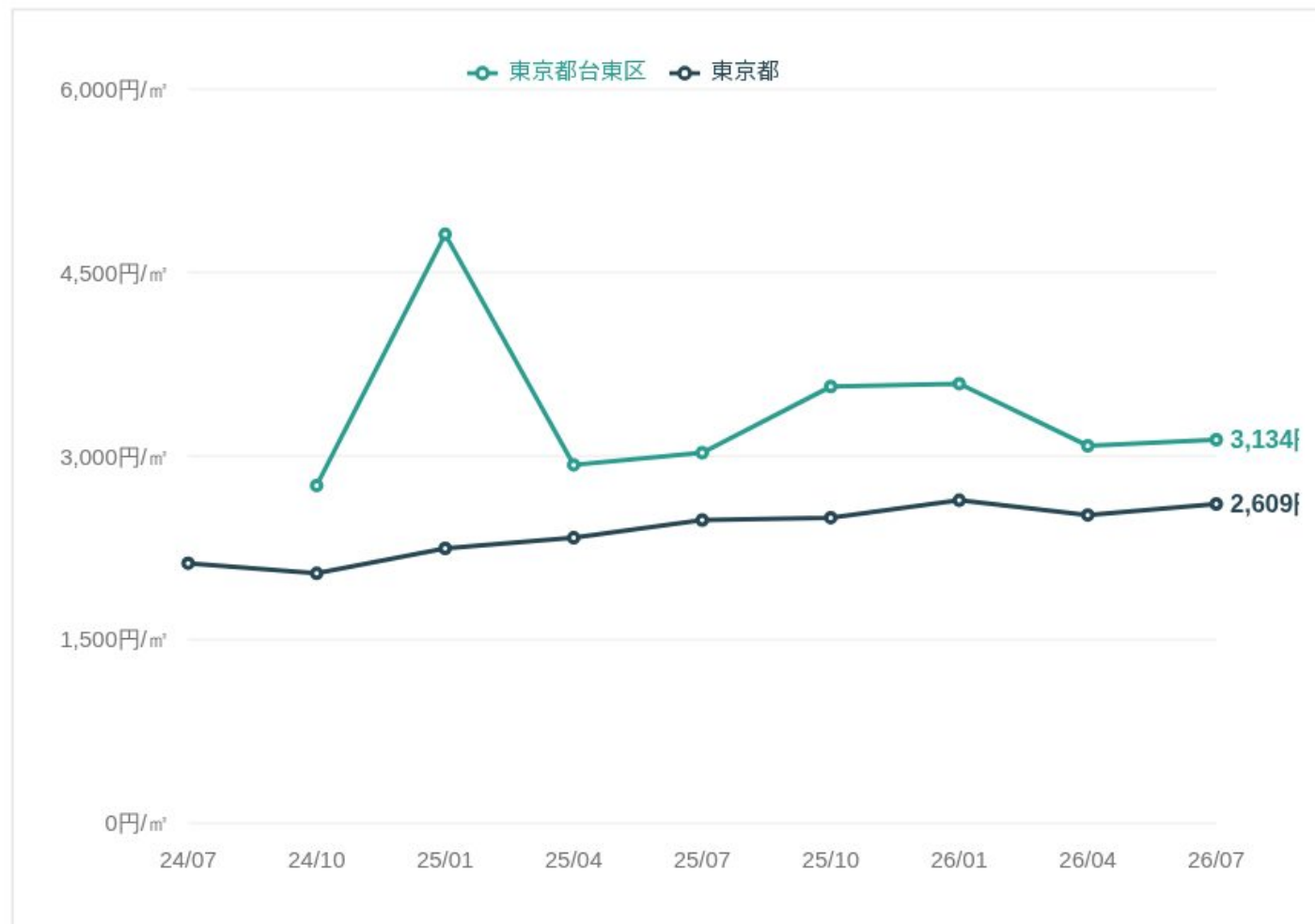
POINT データ解説

台東区・東京都ともに22年末から在庫が増え、25年4月に急伸してピーク。その後26年にかけて急減し、25年4月の跳ね上がりとは26年4月の落ち込みが特異。

在庫急減の今は売り手優位で、売却は早めが有利。買い手は25年ピーク期の滞留物件を狙い、価格交渉と迅速な判断で機会を取る。

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だが、台東区は25/01に4812円/㎡へ急騰後に反落し、以降は3000～3600円で上下。急騰は募集事例の偏りなど一時的要因の可能性が高い。

台東区は短期変動が大きいいため、成約賃料や住戸属性で実勢の確認を。都全体は上向きで、取得は分散しつつ押し目を拾う戦略が有効。



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。