

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)

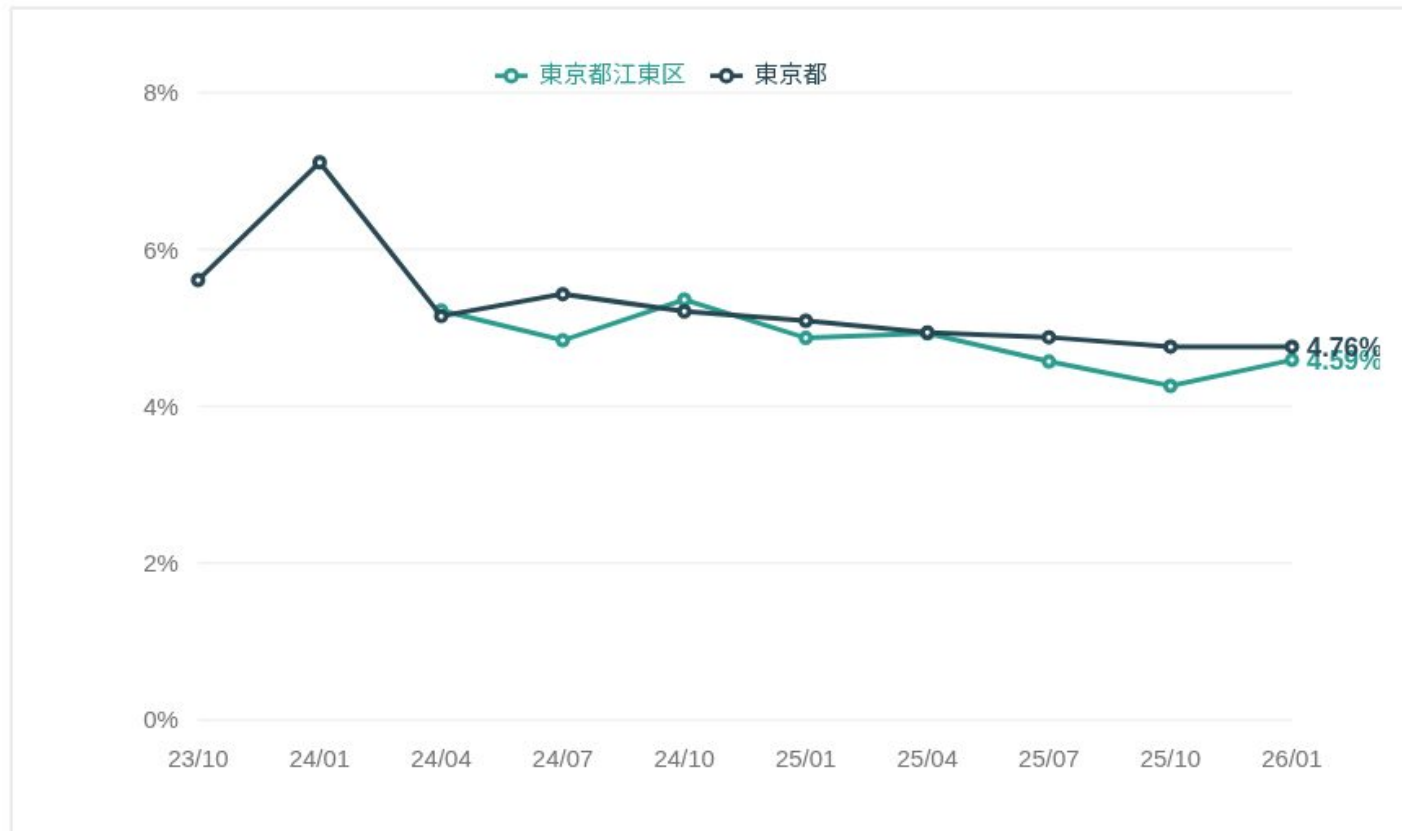
-0.25pt

東京都江東区変動 (全期間)

+0.09pt

現在の差

+0.23pt



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%が突出、その後は緩やかに低下し26/01は4.76%で横ばい気味。江東区も25/10に4.26%まで下げた後、26/01に4.59%へ小反発。

利回り低下は価格の底堅さを示唆。都心は選別買い、江東区は戻り狙いとし、賃料強化と長期固定の資金調達で耐性を高めたい。

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

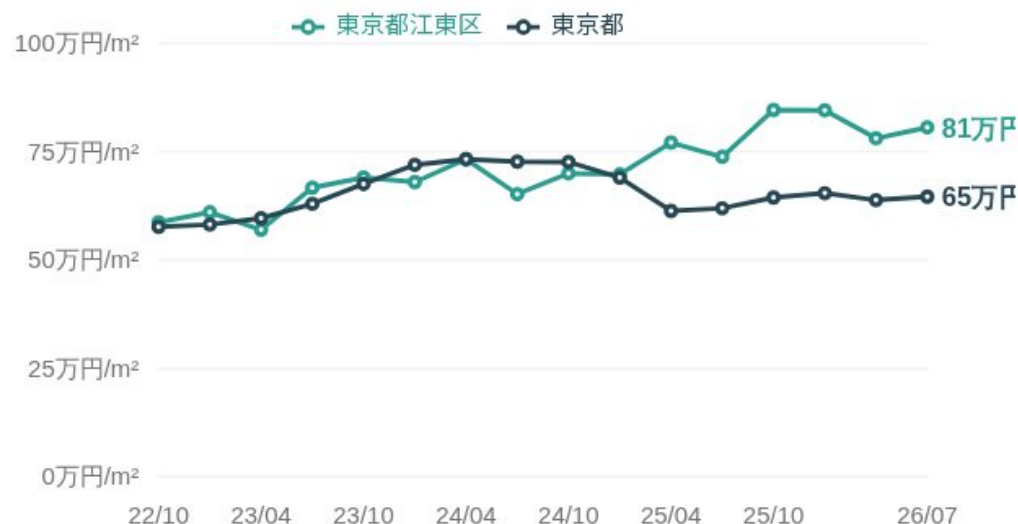
江東区は23年以降上昇が続き25/10に84.65で急伸する一方、26/04には78.1まで一時調整。東京都平均は24年春を頂点に反落後、26/07にかけ緩やかに持ち直しつつあり、区との価格差は拡大。

江東区は高値圏かつ変動が大きいいため、押し目で分散取得し、賃料見通しを厳しめに、資金計画も保守的に。都内は下落後の回復初期、割安なエリアで駅近・管理良好を優先し、段階的に投資しつつ需給動向を注視。

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%

東京都江東区変動 (前年同月比)

-72.0%



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



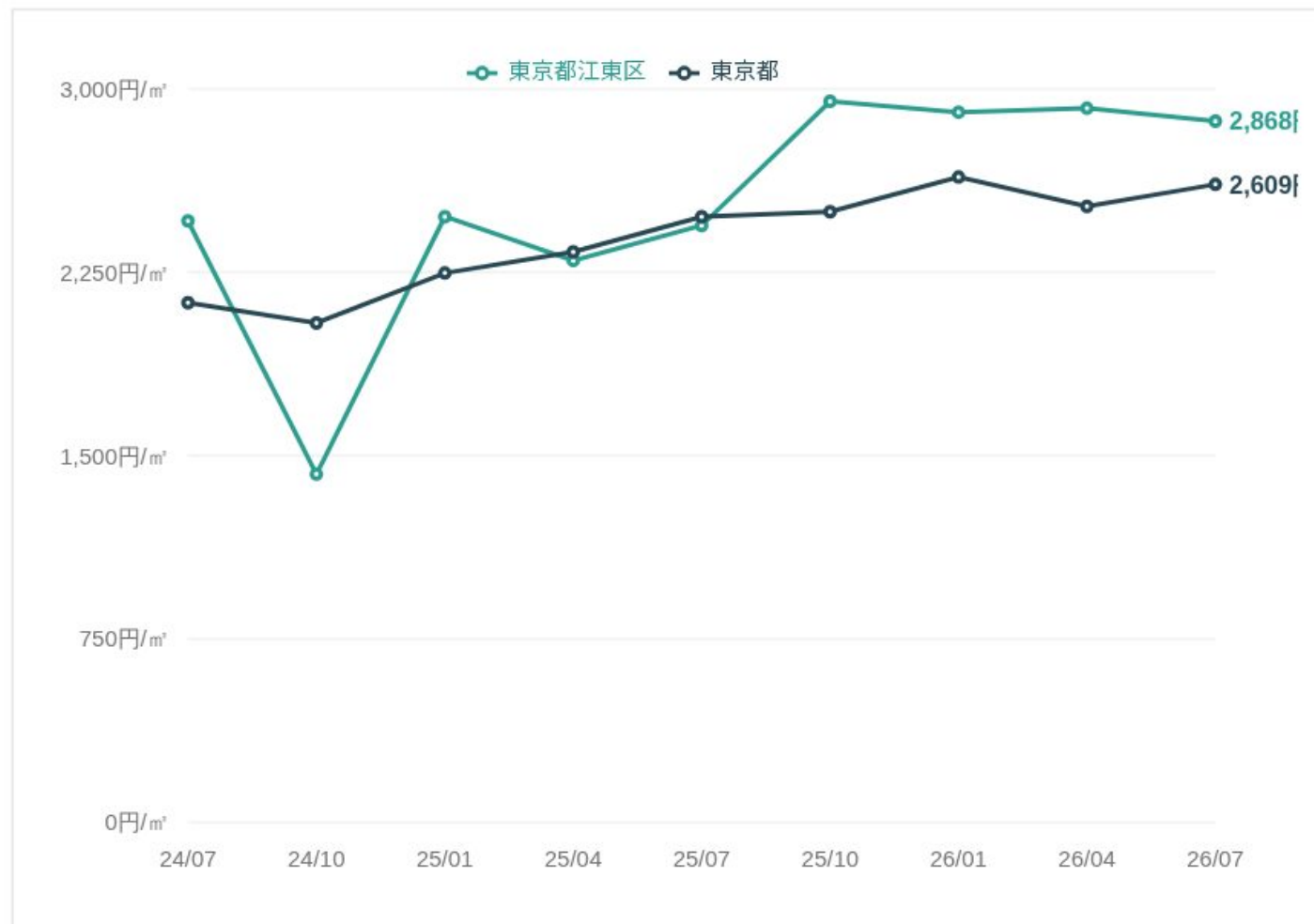
POINT データ解説

江東区・都全体とも23年以降在庫は緩やかに増加し、24年後半から増勢が加速、25年4月に急騰でピーク。以降は反転し26年4～7月にかけて急減し、江東区の振れ幅がより大きい。

在庫急騰期は選別余地が広がったが、直近は在庫急減で競争が再燃。短期は売り手優位化に備え、仕入れは早め、価格交渉は相対比較と回転重視で臨みたい。需要の強い立地や間取りに絞り、募集条件は機動的に調整。

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

都全体は緩やかな上昇基調で、26/04に小反落後も再上昇。江東区は24/10に急落（1424円）後に25/10へ急騰し、26年は2900円前後で高値圏の小幅推移と、振れが大きい。

江東区は変動大、下振れ時の仕入れと募集条件の機動調整で収益性を確保。都全体は上昇基調を踏まえ、長期保有と空室抑制で収益の安定化を図り、金利や需給の変化にも素早く対応。



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。