

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

東京都渋谷区変動 (全期間)

+3.66pt

現在の差

-0.91pt



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

渋谷区は24/04以降3.5～4%で推移し、25/04に4.02%後いったん緩むも26/01に回復。都全体は24/01の7.11%を頂点に低下し横ばいへ、渋谷24/01の0.2%は特異値の公算。

都心の利回り低下が続くため、賃料見通しと金利上昇への耐性を厳格に見直し、収支は保守的に。渋谷区は安定推移のため、改修や賃上げで実質利回りを高める選別投資が有効。

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。

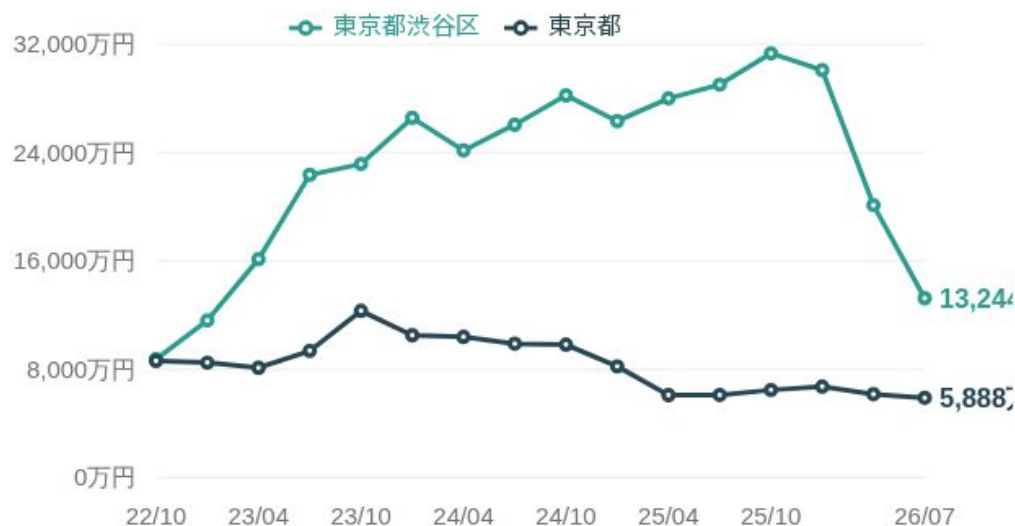


POINT データ解説

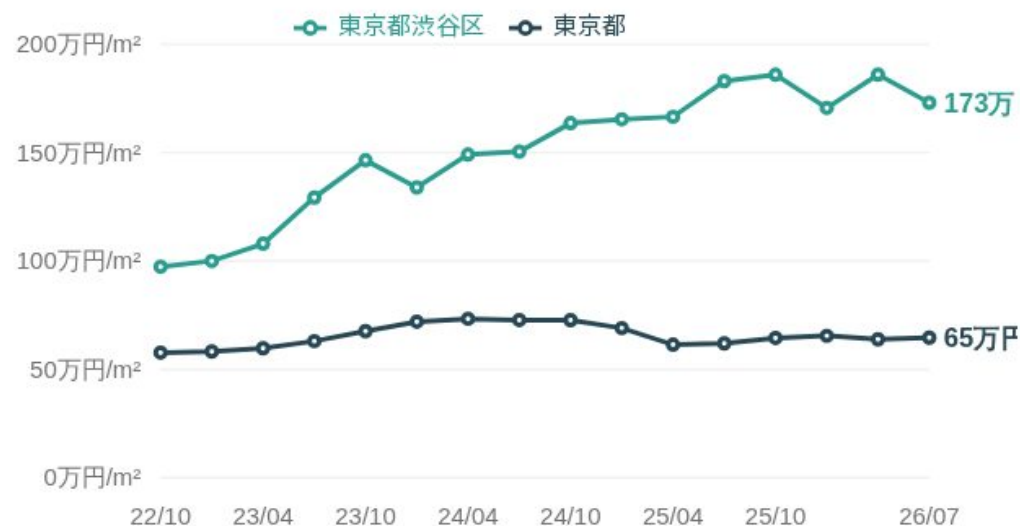
渋谷区は22/10から上昇基調で、23年後半と25年に加速。26年は急伸後に反落と反発が交互に出るなど振れが大きく、東京都は24年高止まり後に25年春へ急落、その後は緩やかに回復。

短期は渋谷区の下げ局面で段階的に買い、変動リスクを抑える。中長期は都全体の持ち直しを見据え、割安区と駅近物件に重点配分。

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%

東京都渋谷区変動 (前年同月比)

-73.6%



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



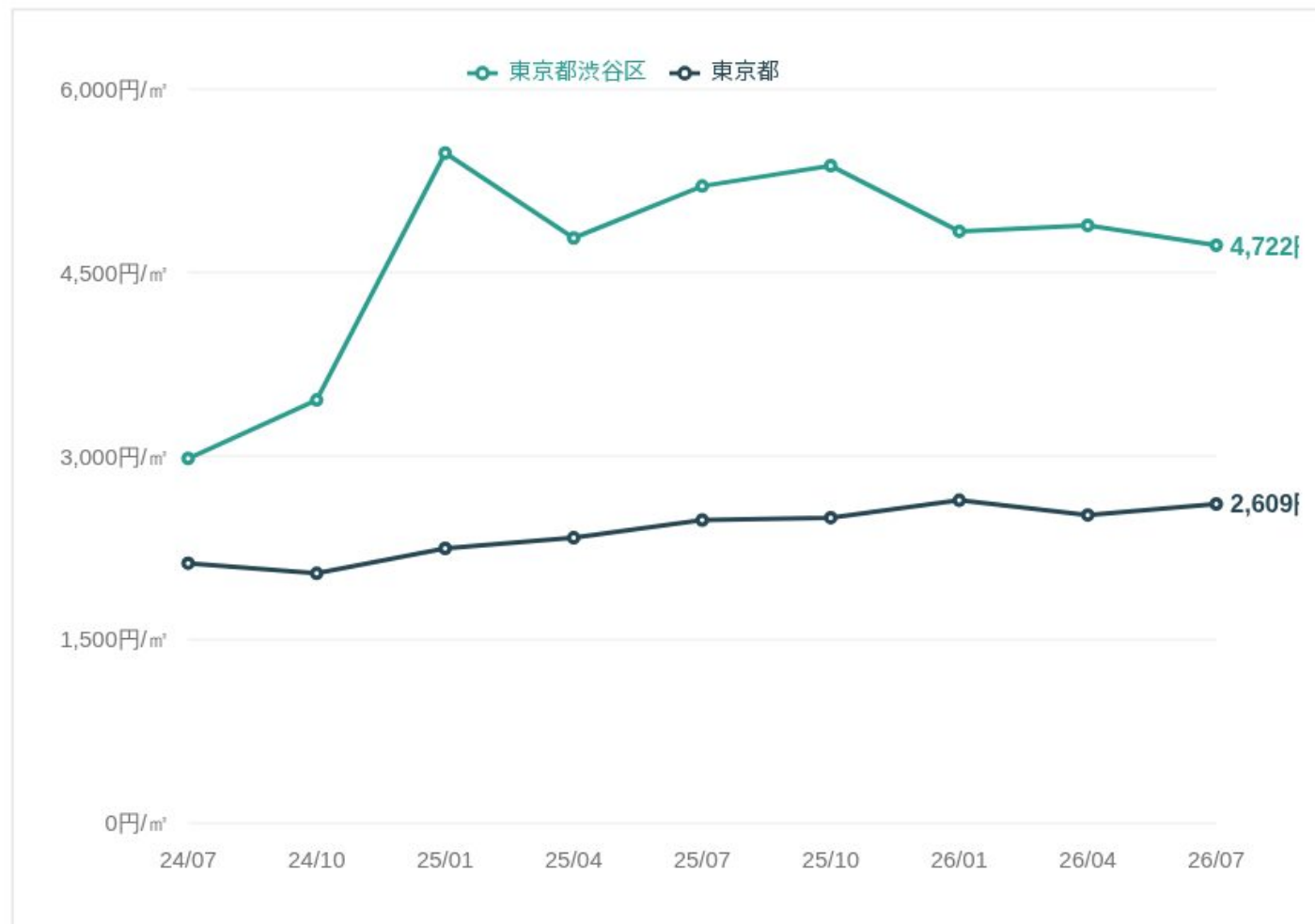
POINT データ解説

渋谷区・都ともに23年以降在庫が増勢、25/04に渋谷265件・都22468件まで突出。以後は26/04～26/07で急減し、25/04の跳ねと直後の反落が特異、渋谷区は最終51件。

在庫急増期は買い手優位で指値や在庫回転の見極めが有効。足元の急減で選択肢は細るため、良質案件は早期検討と価格の上振れに備えたい。新規供給と成約スピードの監視、資金調達コストの変化も併せて点検。

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

渋谷区は25/01に5477円/㎡へ急騰後、25/04に4783円へ反落し、26年は4800円前後で高値横ばい。東京都は緩やかな上昇が続き、両者の水準差が際立つが直近はやや縮小。

短期は渋谷区の値動きに備え、分散と段階投資で取得単価をならし、購入時期をずらす。中期は都心の需要と供給を確かめ、賃上げ余地の高い物件を見極めて投資し、空室期間も点検。



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。