

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)

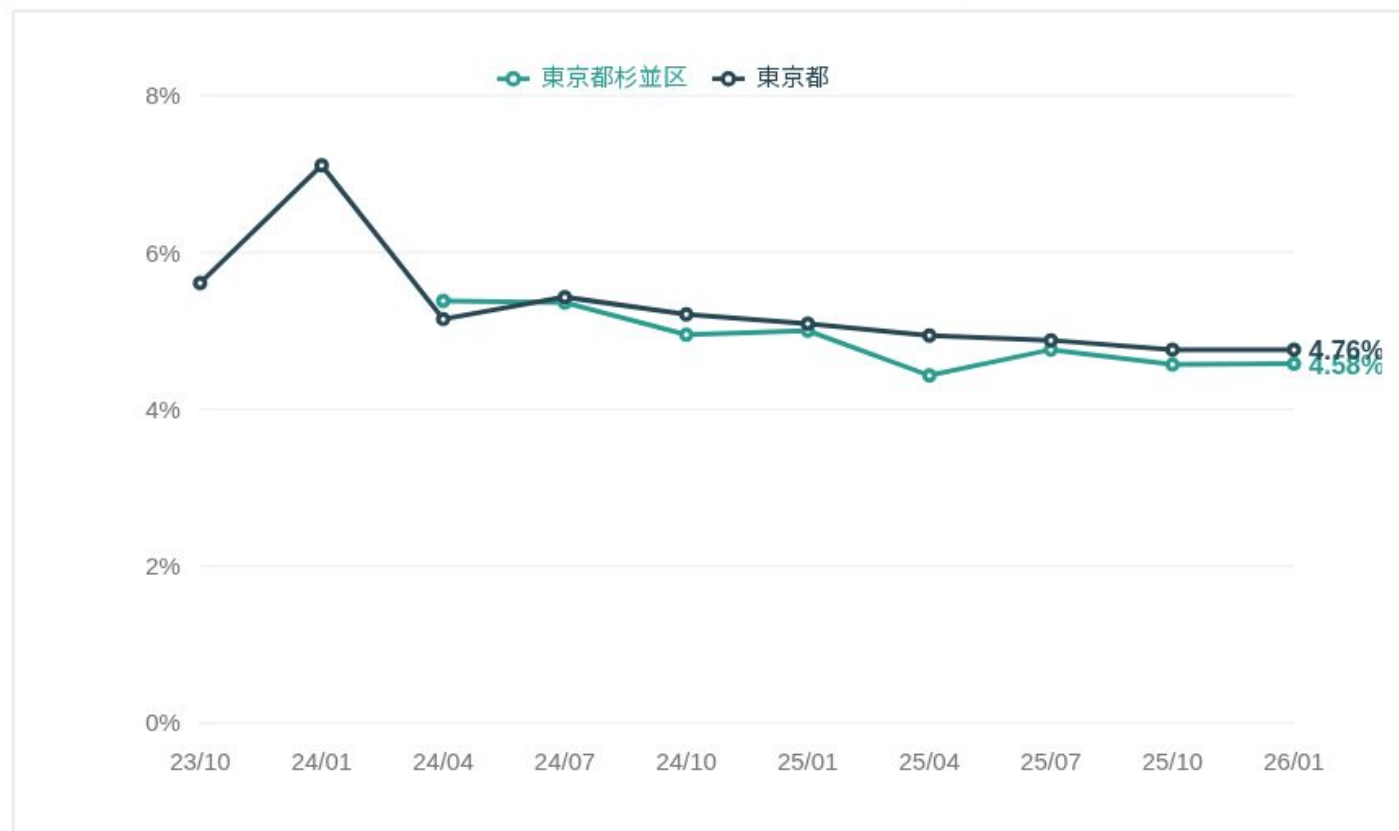
-0.25pt

東京都杉並区変動 (全期間)

-0.93pt

現在の差

-0.29pt



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年初の一時的な7.11%急騰後、低下基調が持続。杉並は25/04に4.43%へ急落したのが特異で、その後は4.5%台で推移、直近は都4.76%・杉並4.58%。

利回り低下は価格上昇圧力を示唆。収益重視は都内周辺や中小型で確保、杉並は賃料改定・運営改善で利回りを高め、資金調達は固定金利で耐性確保、取得は早めの検討を。

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。

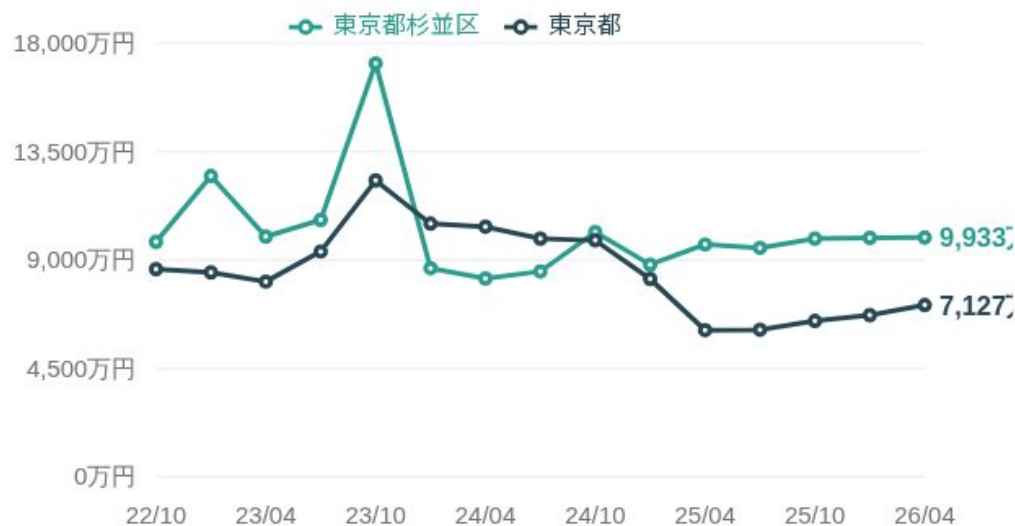


POINT データ解説

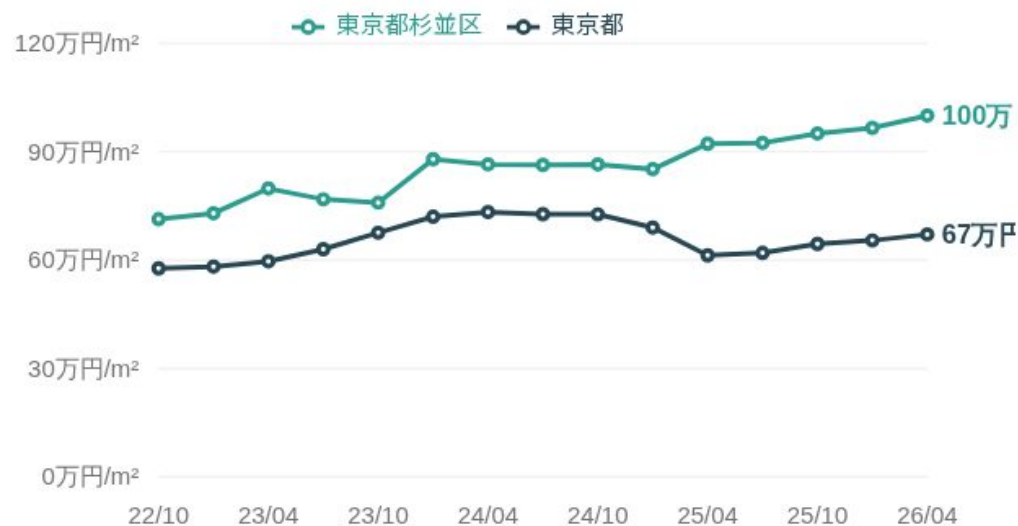
杉並区は上昇が続き、24/01と25/04に大きく上がり、直近26/04は100万円/㎡を突破。都全体は25/04に下落し、この時期に区との価格差が広がりました。

杉並区は強い動きのため、短期は一時的な下げでの買い、中期は早めの取得を検討。都全体は調整後の戻り途中で、駅近や築浅の割安感に注目です。

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。

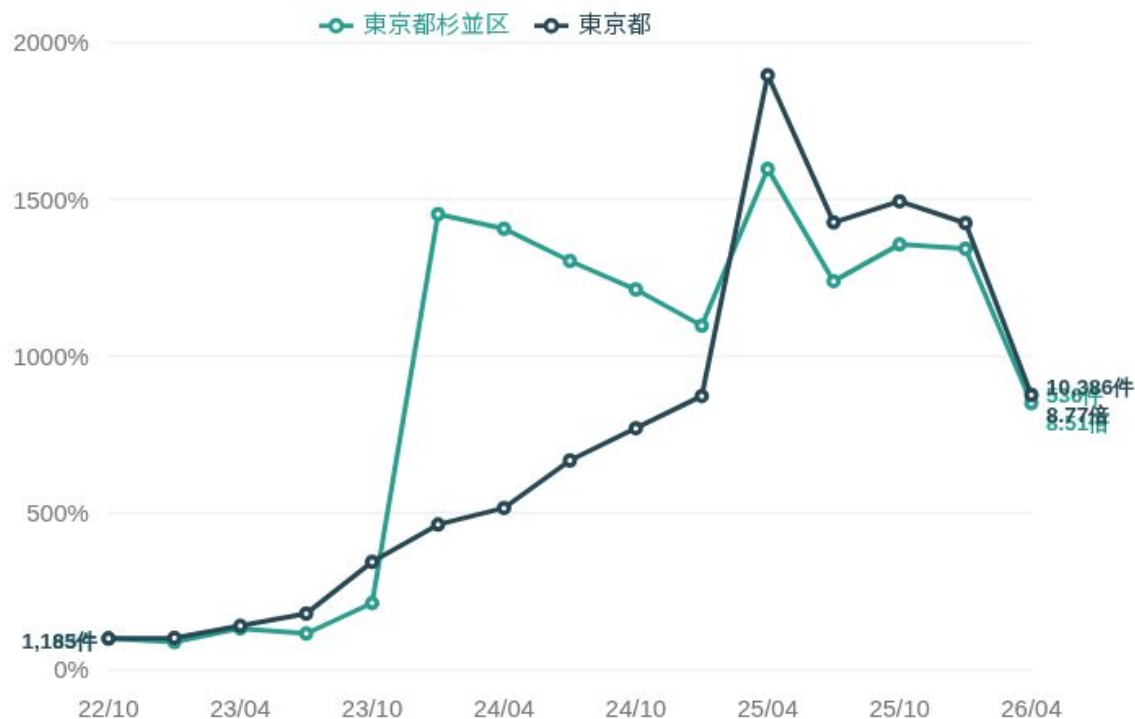
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-60.7%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

-54.4%



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22/10以降で在庫が段階的に拡大し、25/04に突出のピーク、以後は調整が進み需給の転換が示唆される。杉並区は24/01に急増して高水準が続く、26/04に明確な縮小が出現。

在庫の積み上がったエリアでは価格交渉と回転率の見極めが鍵、25/04ピーク近辺の仕入れは売れ残りに注意。杉並区は縮小局面入りの可能性があり、仕入れは早期成約見込みの物件に選別、需給正常化に沿って販売期間を短縮。



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6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。