

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（ここでは一棟収益物件）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

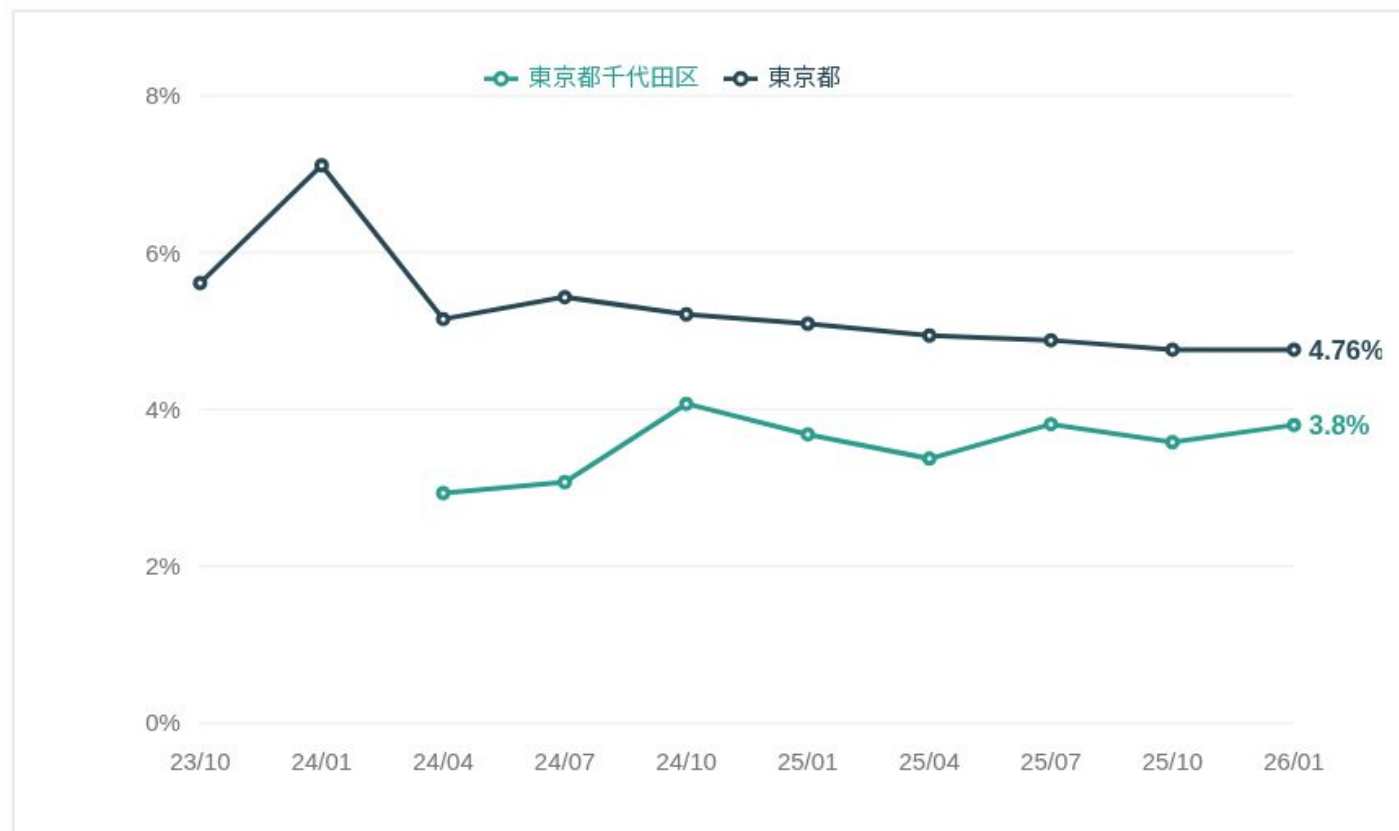
-0.25pt

東京都千代田区変動 (全期間)

+1.47pt

現在の差

-0.72pt



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

東京都は24/01の7.11%を頂点に緩やかに低下し、26/01は4.76%で足踏み。千代田区は24/10に4.07%へ一時跳ね、以降は3.3~3.8%で振れが続く。

広域は利回りの下げ止まりを確かめつつ慎重に買い進めたい。千代田区は下がった場面で分散して買い、上がった場面での売却も選択肢。

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一棟収益物件の価格水準。
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。

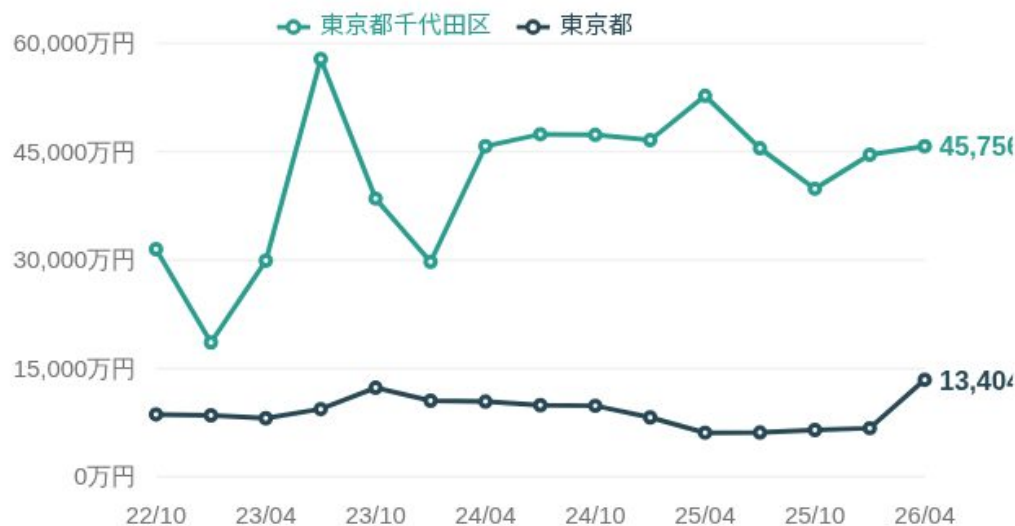


POINT データ解説

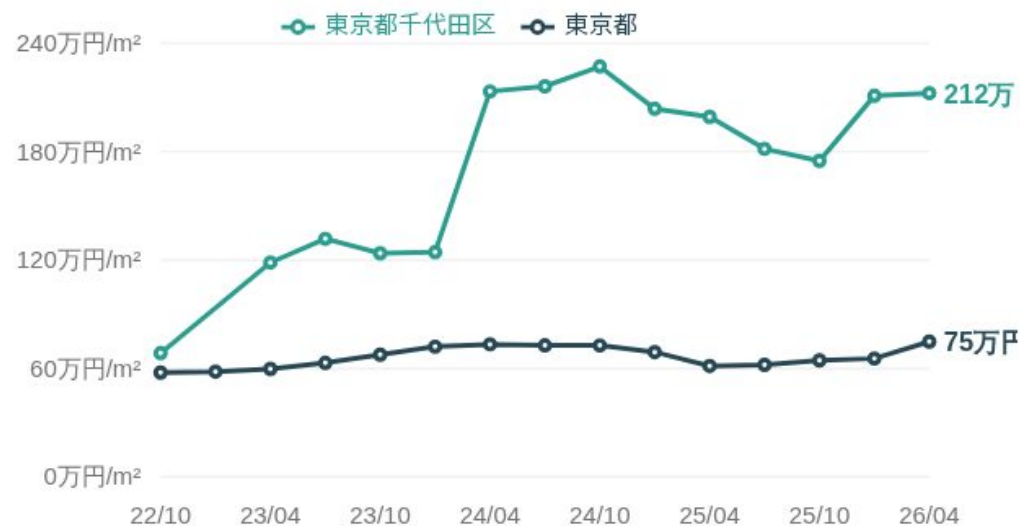
千代田区は24/04に急騰し24/10で高値、25年に調整後26年は持ち直し基調。都全体は緩やかな上昇で一時鈍化、特異なのは24/04の千代田区の跳ね上がりで、高額成約の偏りが示唆。

千代田区は振れが大きく、短期は押し目拾い、長期は分散買いが有効。都心一本足ではなく東京都平均も基準に、物件の価格帯構成を確認して選別。

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一棟収益物件の件数。

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)

-91.3%

東京都千代田区変動 (前年同月比)

-36.8%



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

都内在庫は22年末から増え、25年4月に突出後に減少、26年4月に急減。千代田区も24年後半に高水準だが、26年4月の同時急落は特異で、全体要因や集計方法の変化を示唆。

在庫が急減した今は売り手に有利になりやすい。千代田区は値引きを抑え、全体の動きが一時的かを確かめつつ、取得・売却の時期を調整。

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一棟収益物件の月額賃料を面積（㎡）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

千代田区は24/07に高騰後24/10に急落、
25/07に再び大幅上昇と乱高下。26/04時点は
9千円台に収れん。都全体は25/07に一時上振
れ後、26/04にかけて緩やかに反落。

千代田区は価格変動が大きく、短期は空室・賃
料調整の余地を広めに、押し目の取得と25/07
の季節要因再発に備えた柔軟な賃料戦略が有
効。都全体は中長期で堅調なため、立地選別と
金利・空室リスク管理を重視。



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7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。