

## 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)

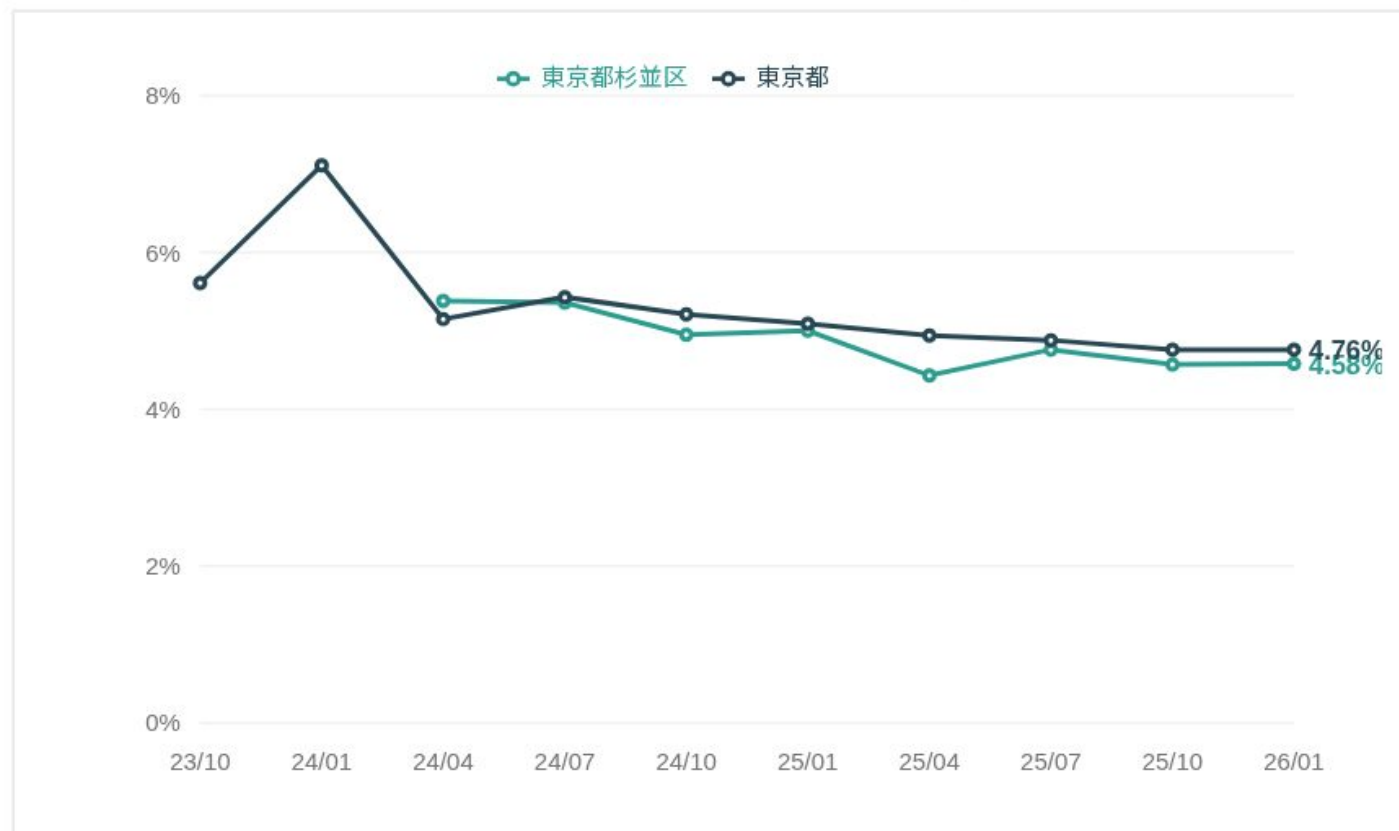
**-0.25pt**

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

東京都は24/01に7.1%へ急騰後、下落して26/01は4.76%で横ばい。杉並区は24/07以降下げ、25/04に4.43%で底を打ち、以降は4.6%前後で推移。

都全体は利回りが低位で横ばいのため、取得は厳選し賃料改善と運営効率で上積みを狙う。杉並区は反発局面につき、価格交渉と価値向上策の実行余地を見極めたい。

## 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。

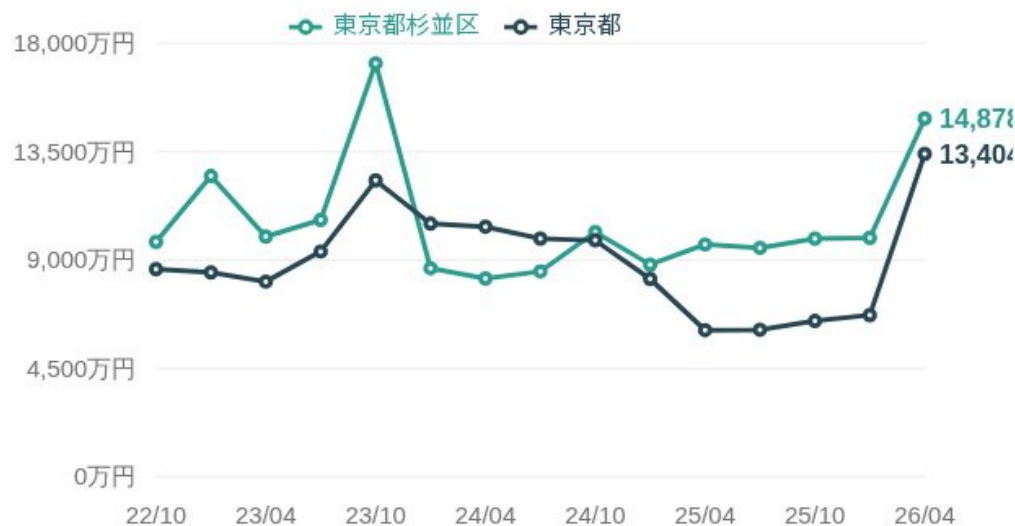


### POINT データ解説

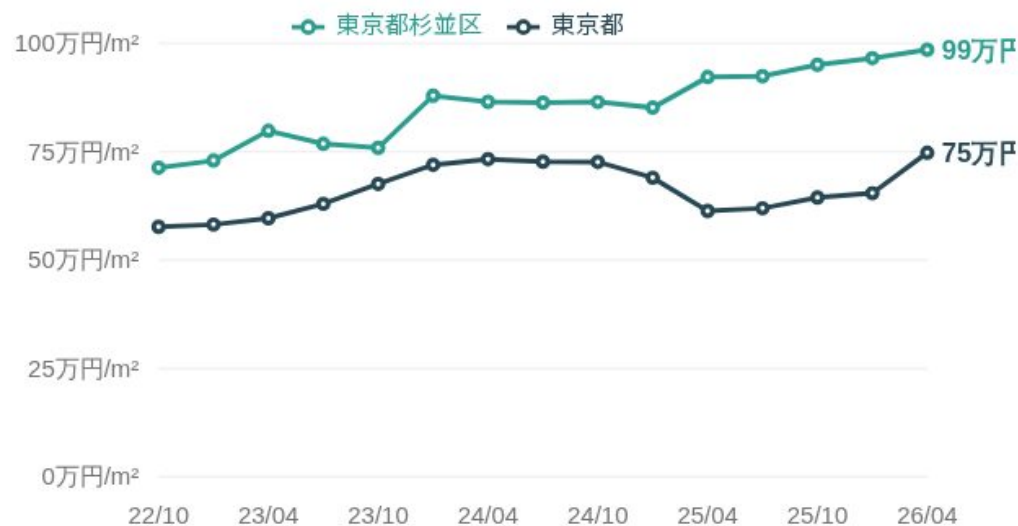
杉並区は22/10→26/04で71→98.6万円/㎡へ着実に上昇。24/01と25/04に急伸が顕著。一方、東京都は25/04に61.3へ急落後持ち直し、同時期に価格差が拡大。

杉並区は上昇基調が続く見込み、早期の買付と長期保有での値上がり取りを検討。東京都は回復初期で差が残る今、周辺区の割安拾いと駅近・ファミリー向けを重視、金利上昇も想定、分散投資も検討。

### 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。

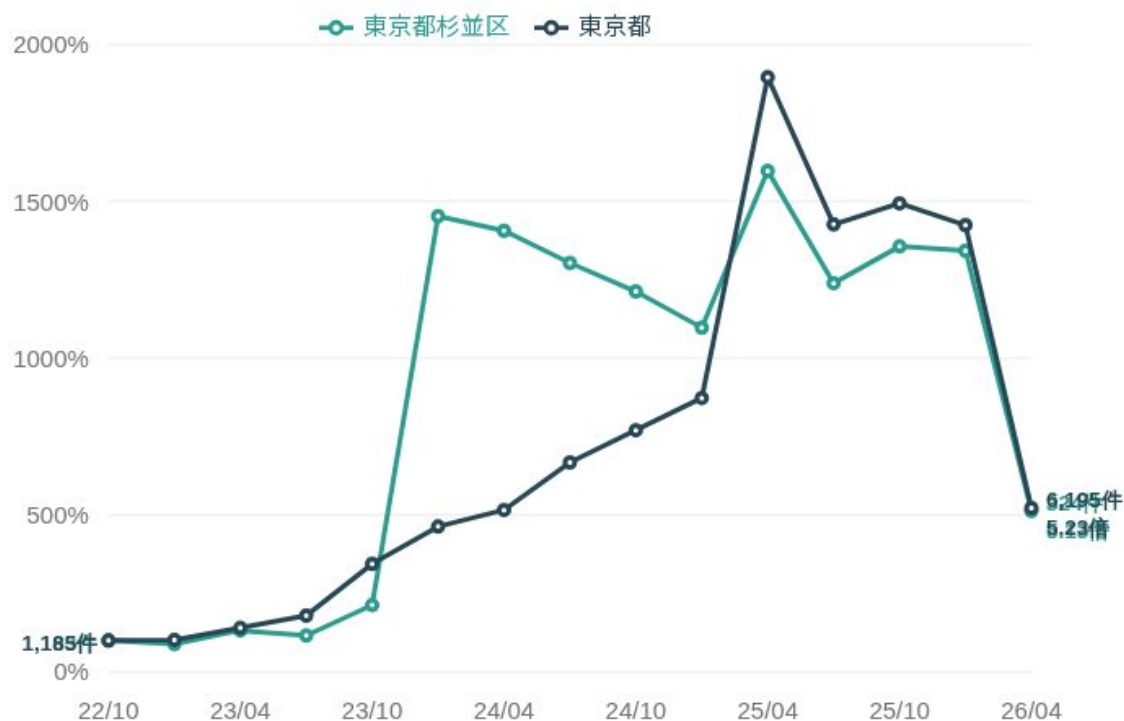
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-91.3%**

東京都杉並区変動 (前年同月比)

**-89.6%**



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

都全体は22/10から25/01にかけて増加基調、25/04に急騰後、26/04に大幅縮小。杉並区は24/01に急増、25/04で再度ピーク、直近26/04は急減が目立つ。

買い手は在庫が厚かった25/04前後の売れ残りを狙い、価格交渉を強めたい。足元は在庫が細りつつあるため、条件が合う物件は早めに確保。

## 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

杉並区は25/01に6,000円/㎡で高騰後、25/10に3,000円台へ急落し緩やかに戻り基調。都全体は25/07に6,601円で突出、その後は反落し杉並を上回る水準が続く。

杉並は足元で割安感があり、分散取得やリノベで賃料改定余地を確保。都全体は突発的な上振れに備え、募集賃料は段階設定、更新は短期化で機動性を高めたい。



## 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](mailto: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。