

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）

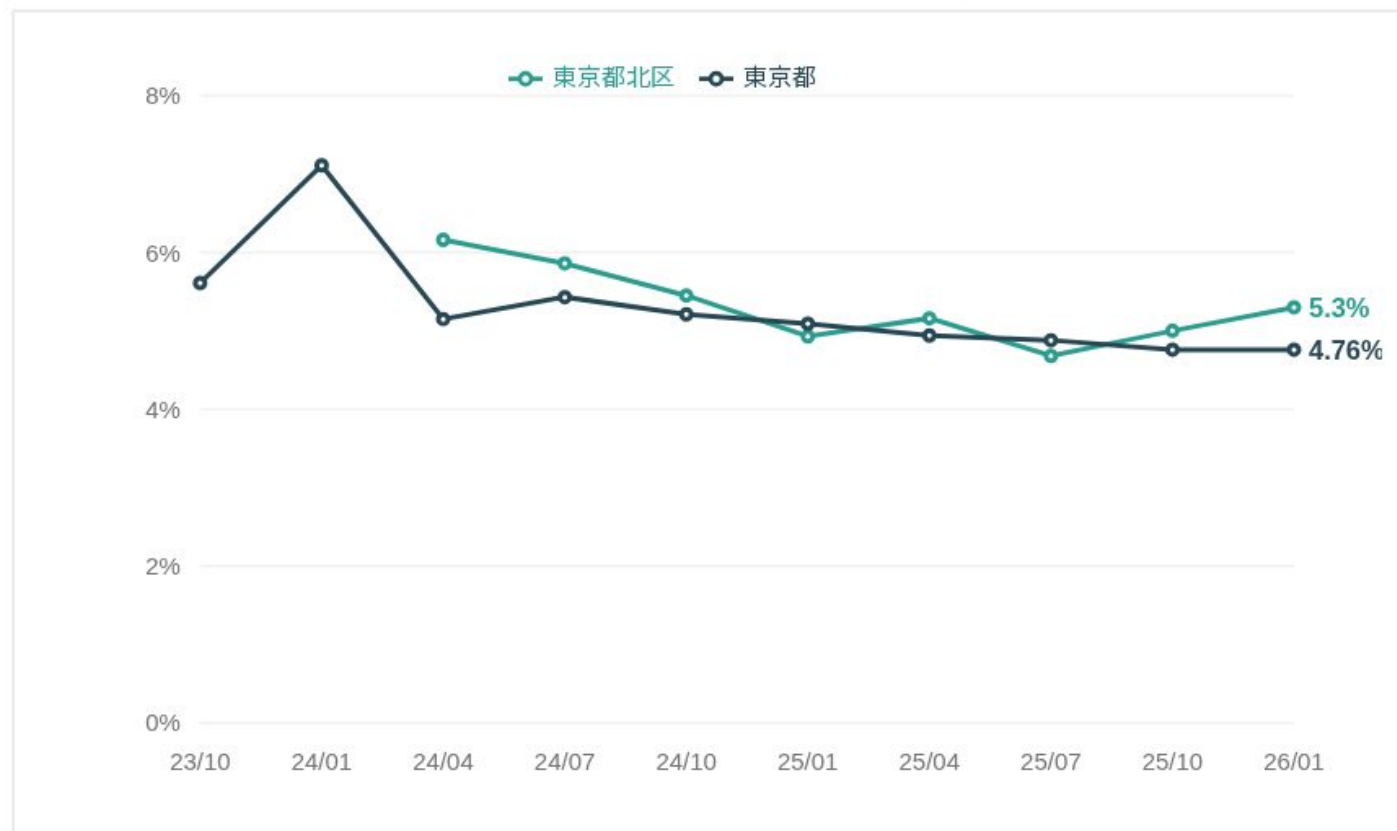
-0.25pt

東京都北区変動（全期間）

-2.38pt

現在の差

+0.11pt



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%が突出し、その後は緩やかな低下となり、26/01は4.76%で横ばい。北区は24/04から下落後、25/07の4.68%で底打ちし、26/01に5.30%へ持ち直し。

都全体は利回り低下が進み価格は堅調。相対的に高い北区は収益確保の好機とみて、賃料の安定を確認しつつ早期の取得・長期保有を検討。

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

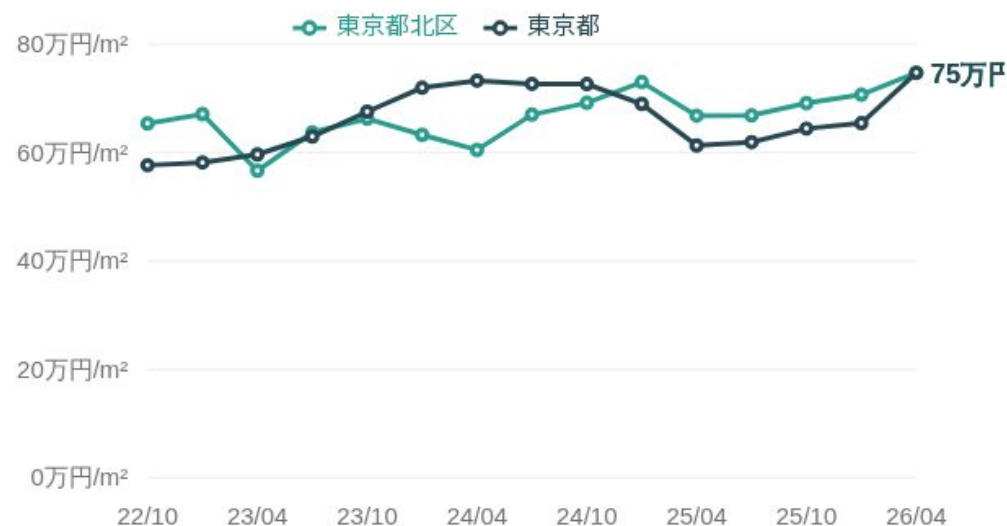
北区は23/04に急落（56.66）後、上昇基調で26/04に74.73と高値更新。
東京都は24/04の高値後に25/04へ大幅反落、26/04で急反発し北区と同水準。

直近は急反発で変動大。北区は70万円台の定着を確認し段階的に購入、都全体は回復の持続を見極めつつ分散投資。

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%

東京都北区変動（前年同月比）

-85.5%



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



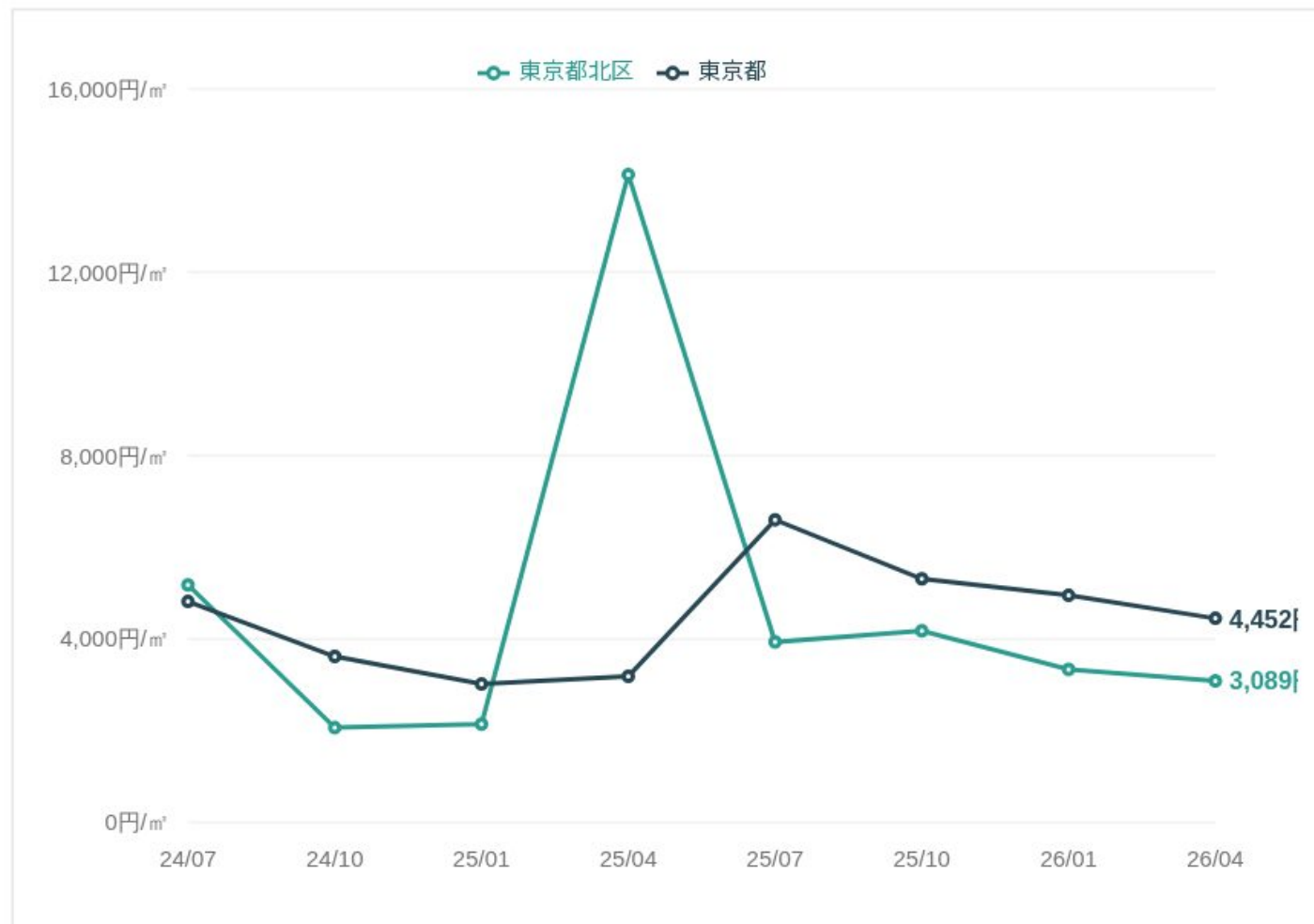
POINT データ解説

北区・東京都とも在庫は23年以降増加が続き、25/04に大幅急増でピーク。北区は基数が小さく振れが大きく、26/04に急減という特異な調整。

在庫が急減した今は競争が強まりやすく、買い手は迅速な意思決定と資金手当てを。売り手は強めの価格設定と短期成約狙いが有効で、値引き余地は縮小。

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

都全体は24年後半に下落後、25年夏に一時上振れし、その後は緩やかに反落。北区は25年4月に単価が突出して急騰し、単月の高額成約による外れ値の可能性が高い一方、直近は都平均を下回る水準。

北区の判断は外れ値を除き中央値や移動平均で補正し、実勢に近づけたい。直近は割安なため、駅近・小型の取得と改装を進め、繁忙期は強気、閑散期は柔軟な賃料で成約率を高める。



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。