

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

東京都江戸川区変動 (全期間)

-1.11pt

現在の差

+0.36pt



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

江戸川区は24/07の6.24%を頂点に緩やかに低下。東京都も24/01に7.11%の急騰後、段階的に4.76%へ安定し、江戸川区も5%台半ばで落ち着きつつあり、全体として下落基調が明瞭。

利回り低下は価格上昇を示唆、短期は東京都の安定推移を活かし優良物件を厳選し、価格交渉は慎重に。江戸川区は賃料伸長余地のある物件を早期確保し、分散して買い、金利は長期固定で下振れに備える。

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

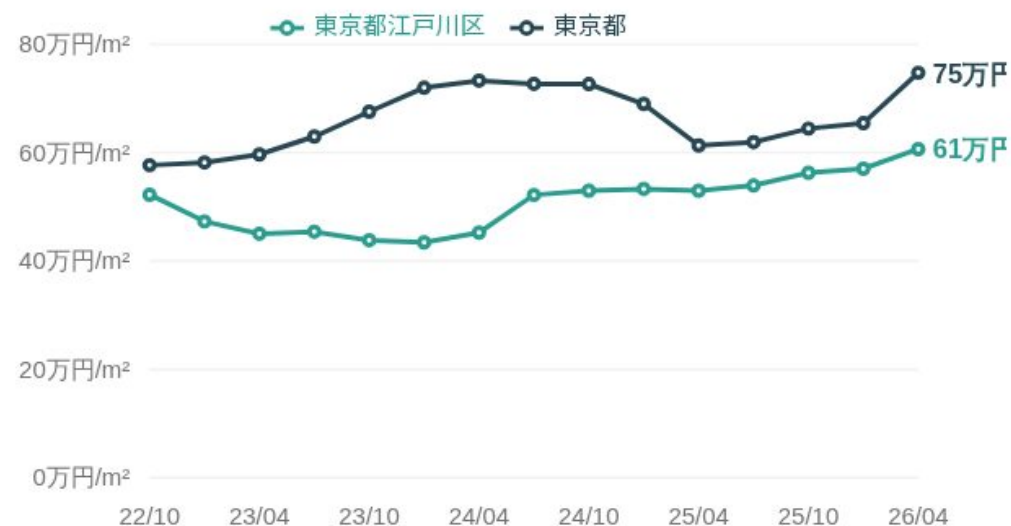
江戸川区は24年初まで下落後、24/07以降に急反発し26/04に60.65万円/㎡で高値更新。都全体は25/04に大きく沈み、26/04に反発、区の24/07の跳ね上がりが特異です。

足元は上昇基調で押し目買いが有効、区は出遅れ修正の余地大。都の変動が大きいいため、金利と在庫を注視し、価格提示と売却時期は機動的に。

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。

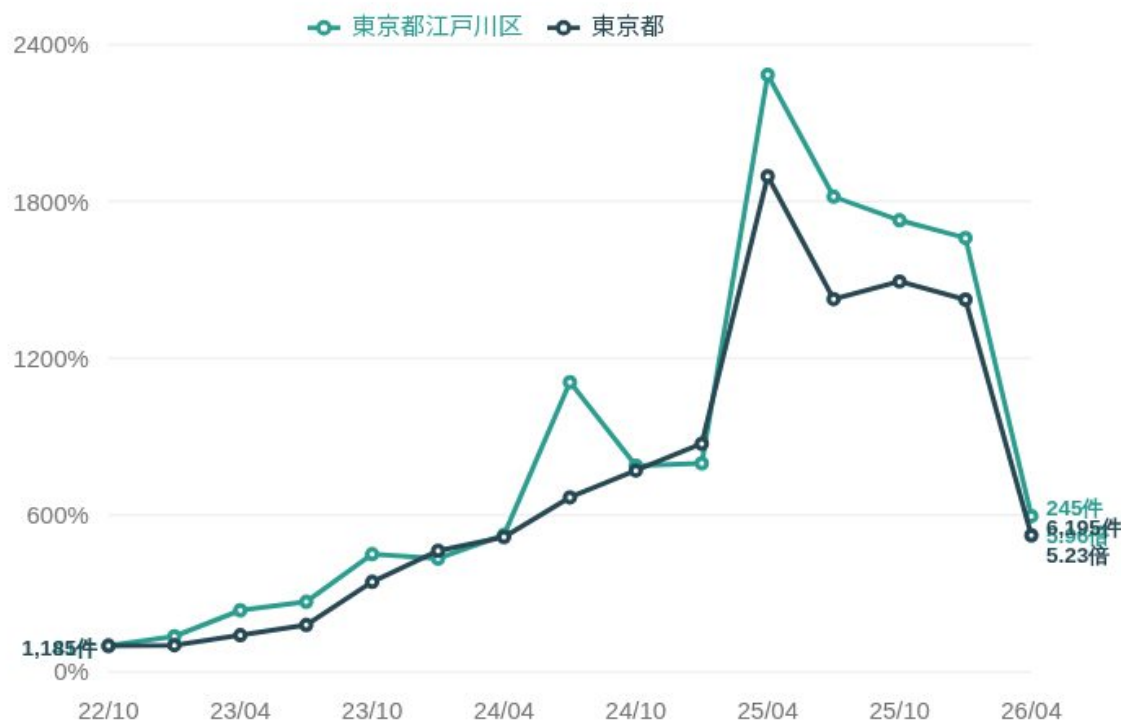
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-91.3%

東京都江戸川区変動 (前年同月比)

-90.8%



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



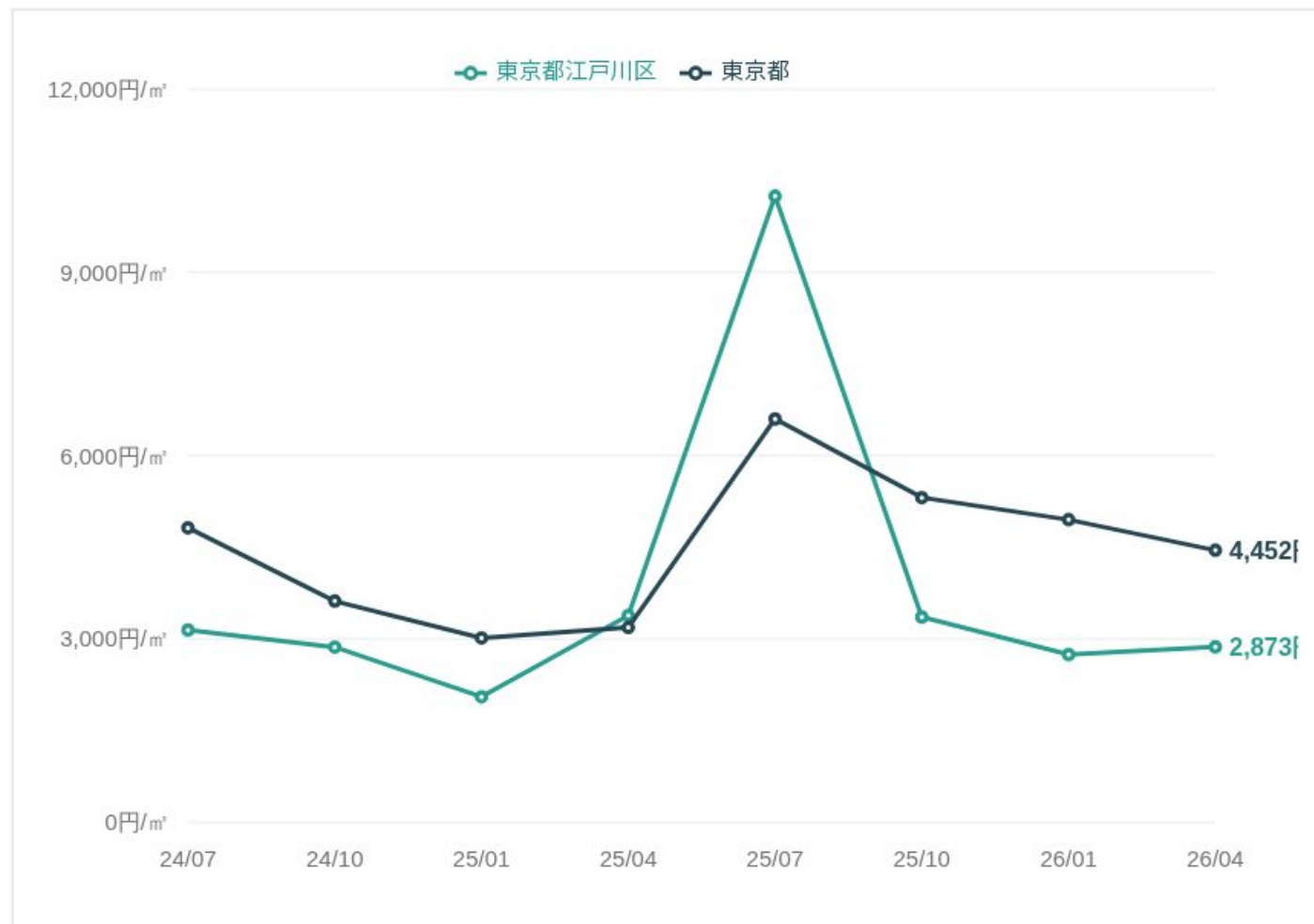
POINT データ解説

都・江戸川区とも在庫は22/10以降増勢で
 24/07～25/04に急騰、その後は高止まりを経
 て26/04に急減。江戸川区の24/07と25/04の
 二度の上昇が特異で、都全体も高水準維持後に
 同様の調整。

在庫縮小で競争は再燃、買い手は即断体制と資
 金手当てを強化し指値は現実的に。売り手は価
 格・条件を強め、在庫水準の変動に合わせて販
 促を柔軟に運用し、江戸川区は滞留物件の再評
 価で妙味。

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

両系列とも24年後半に下落後、25年7月に急騰し、その後は反落。江戸川区の25/07は1万円超と突出し、集計の偏りや一時的な高額成約の影響が疑われます。

投資判断は25/07を外れ値と見なし、直近3～4期の平均を基準に。江戸川区は足元安定のため、割安に仕入れ、適正賃料での募集を徹底すると入居が進みます。



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。