

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)

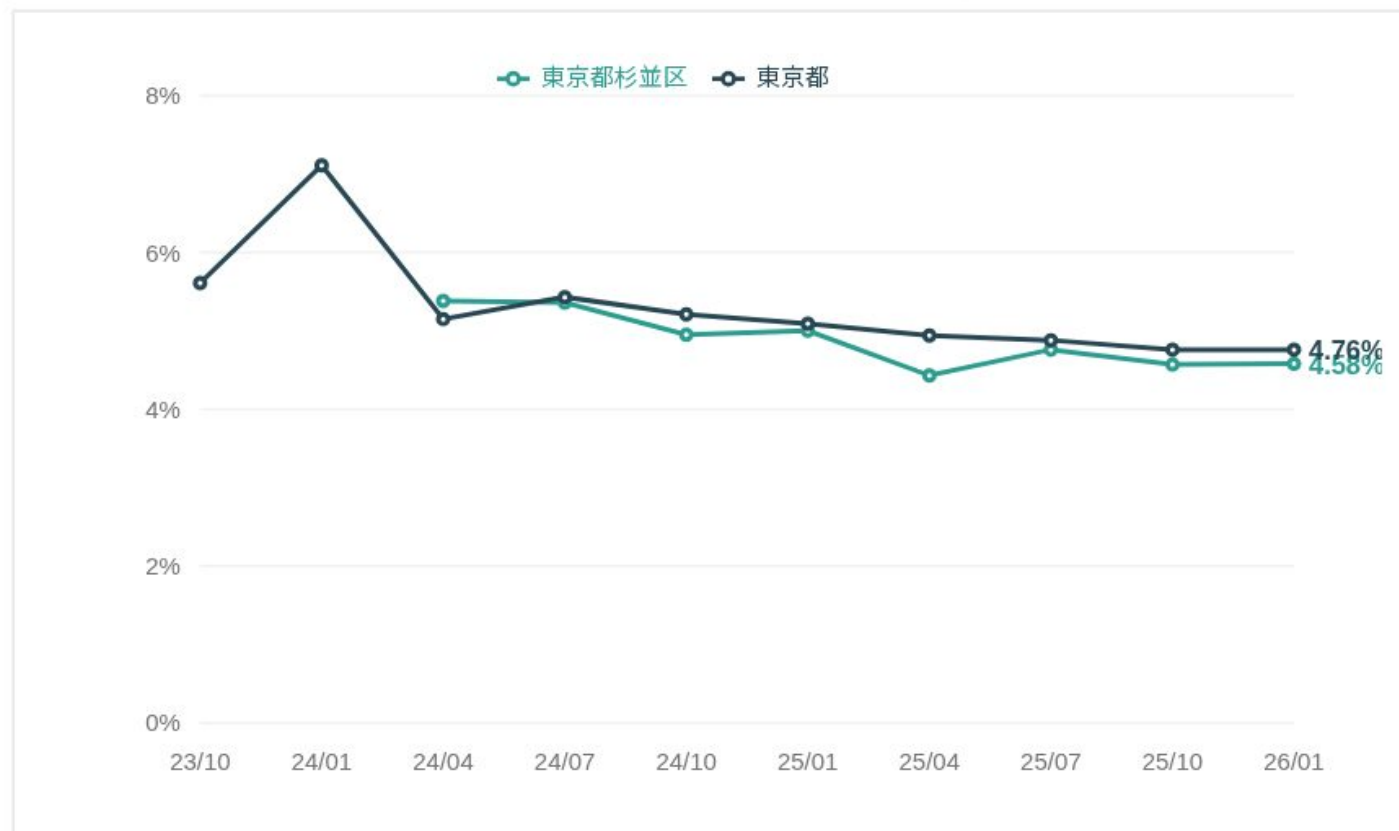
-0.25pt

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

東京都は24/01に7.11%へ一時急騰後、26/01に4.76%まで低下基調。杉並区も概ね下落し、25/04の4.43%で底打ち後は小幅に持ち直し。

利回り低下が続く局面では価格上昇に備え選別を強化。杉並区は4.6～4.8%帯では慎重に、賃料改定や改装で収益改善余地の大きい物件を狙いたい。

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。

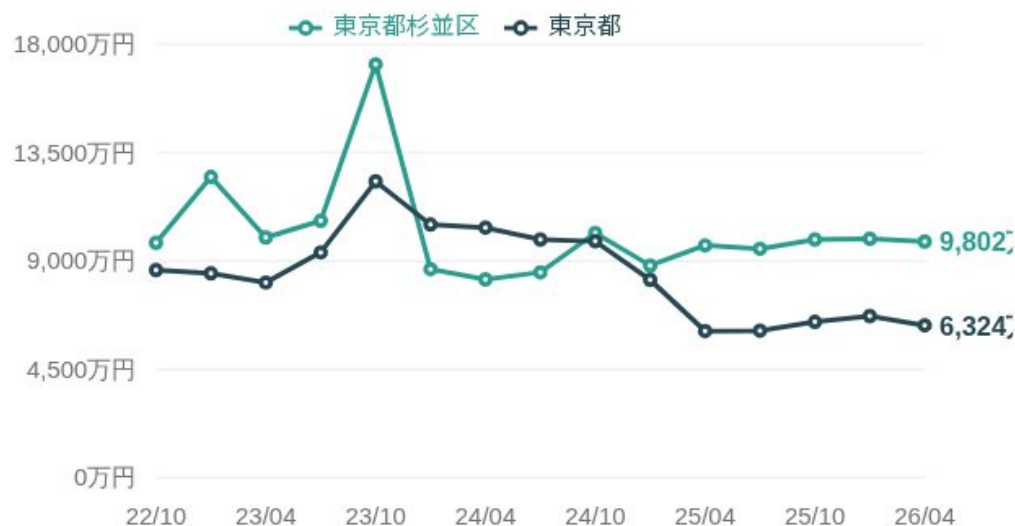


POINT データ解説

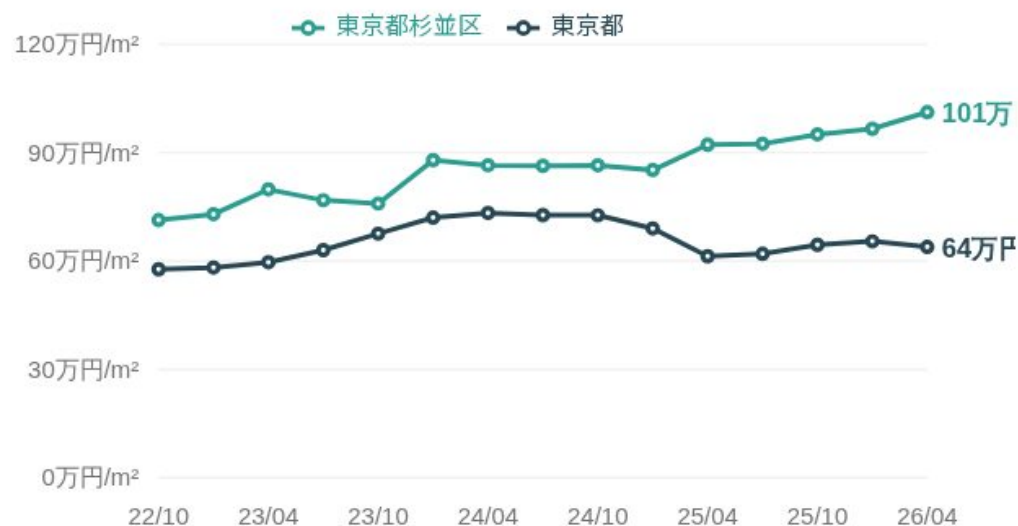
杉並区は23年に小幅な上下を経て、24/01に急騰後も上昇が続き、26/04は101.2万円/㎡。都全体は24年後半から軟化し、25/04に急落と乖離が拡大。

需要が強い杉並区は小さな調整での買いを検討、在庫薄に警戒。都全体は下振れに備え、立地と収益計画を厳選し、返済負担の点検を。

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。

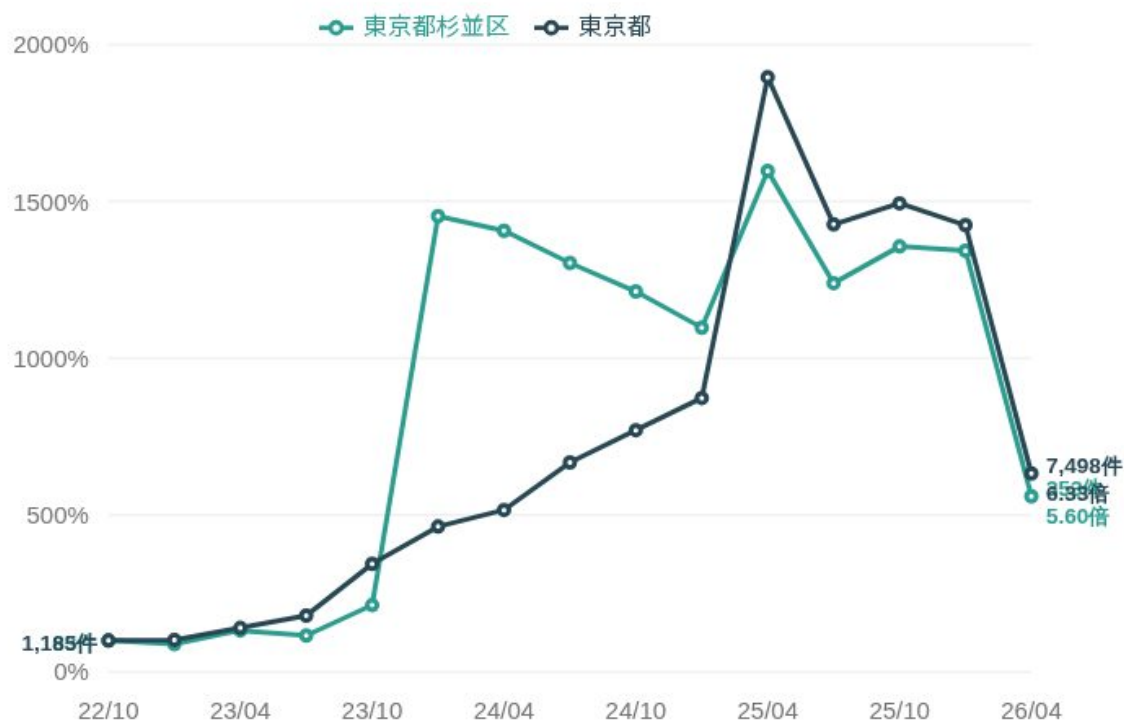
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.1%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

-84.1%



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



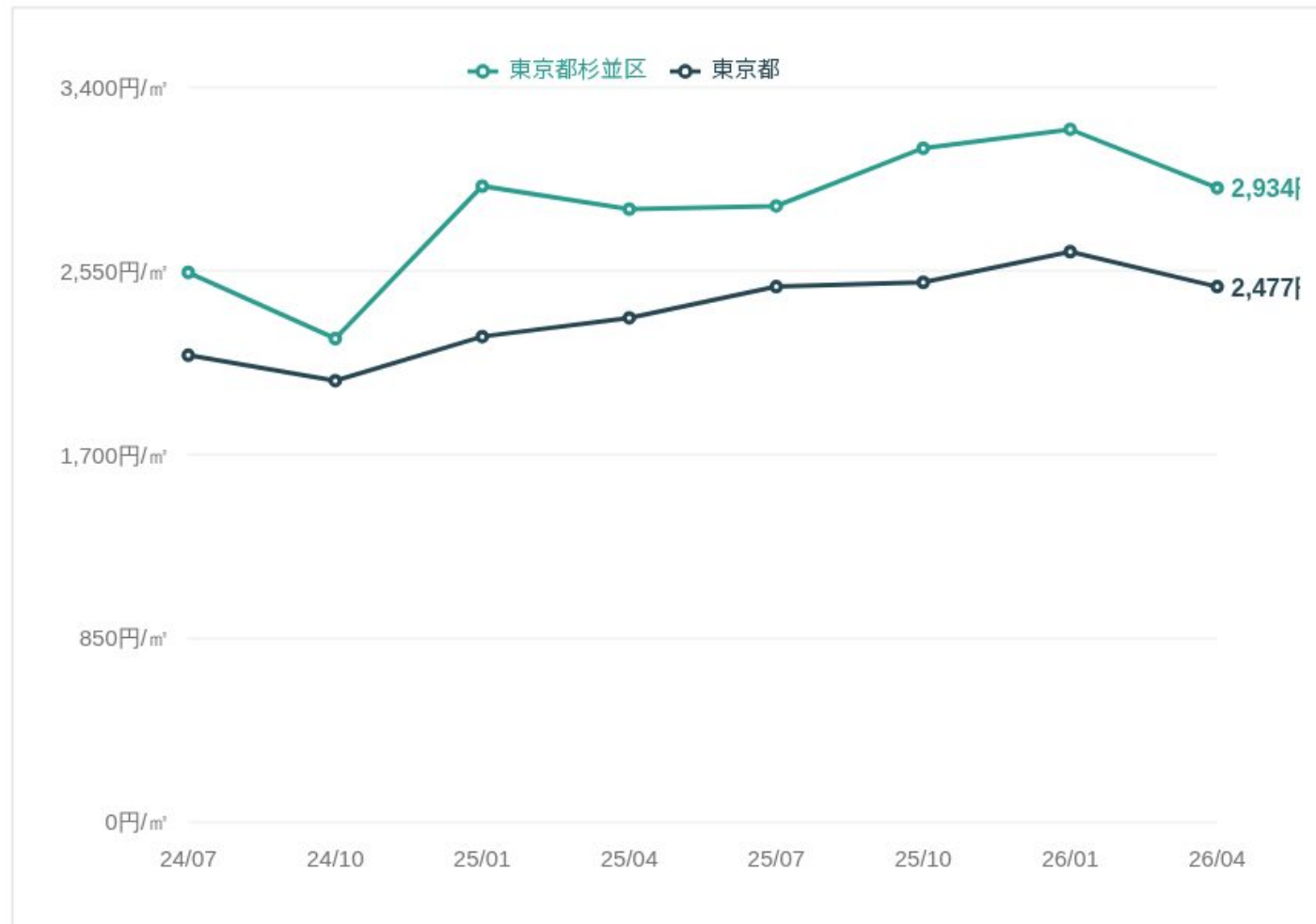
POINT データ解説

在庫は23年まで緩やかに増え、杉並は24/01に急増、都全体は25/04で最多。25年後半は高止まり、26/04に両地域とも一気に縮む特異な動き。

買い手は依然高水準の今は交渉余地が大きく、縮小が進む前に確度高く動くといよい。売り手は強気一辺倒を避け、杉並では早期売却で希少性を活かす。

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戸建の月額賃料を面積（㎡）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24/10に急落後25/01に反発し、26/01に3205円/㎡で高値。都全体も緩やかに上昇後、26/04は両者とも反落。特に杉並は変動が大きく、24/10の2237円から26/01まで約43%上昇。

足元は26/04に調整入り。短期は押し目を拾い、中期は杉並の上振れを狙い、賃料改定と空室の状況確認、利回りを守る運用を徹底し、変動に備え分散と余裕資金を確保、駅近・築浅を優先し、募集条件の見直しと交渉力強化も実施。



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。