

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（ここでは土地）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

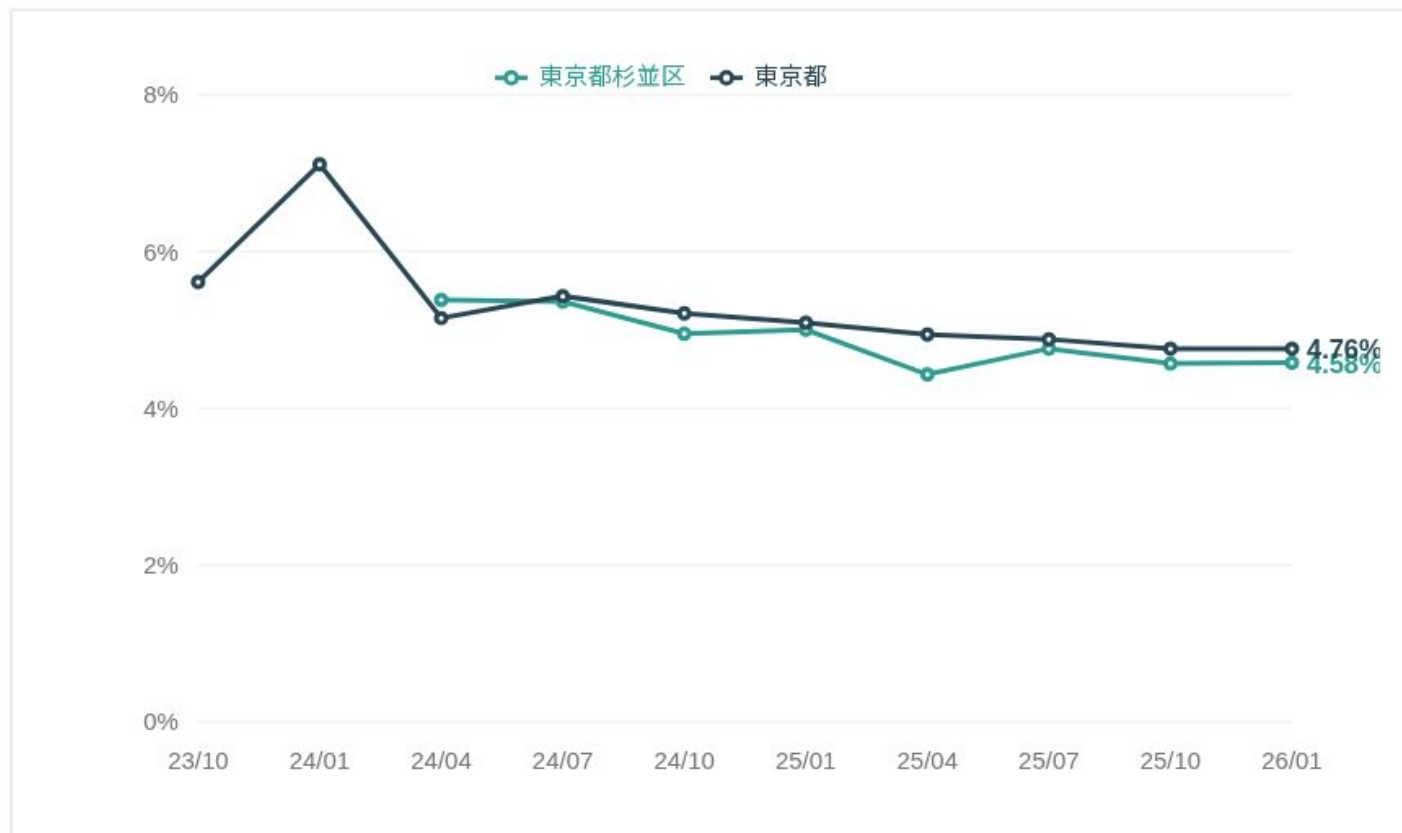
-0.25pt

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

都全体の利回りは24年1月に7.11%へ急騰後、26年1月にかけて低下基調。杉並は24年10月以降に下げ、25年4月に4.43%まで急落ののち反発し、直近は4.58%で横ばい。

利回り低下で価格は底堅い想定。新規取得は賃料改定余地や稼働率で厳選し、固定金利で早期確定を。既保有は反発局面での売却や、杉並の横ばい局面での改修や運営改善投資を検討。

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土地の価格水準。

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。

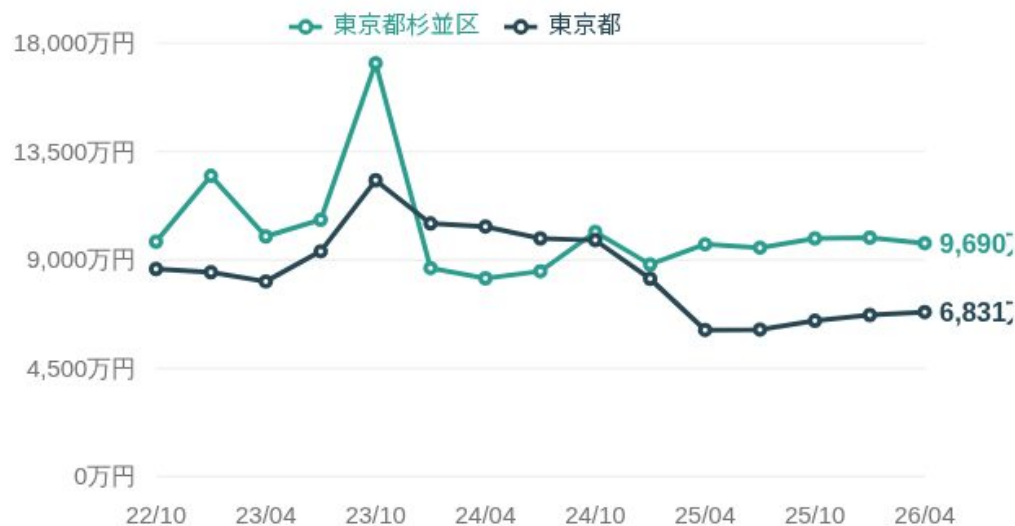


POINT データ解説

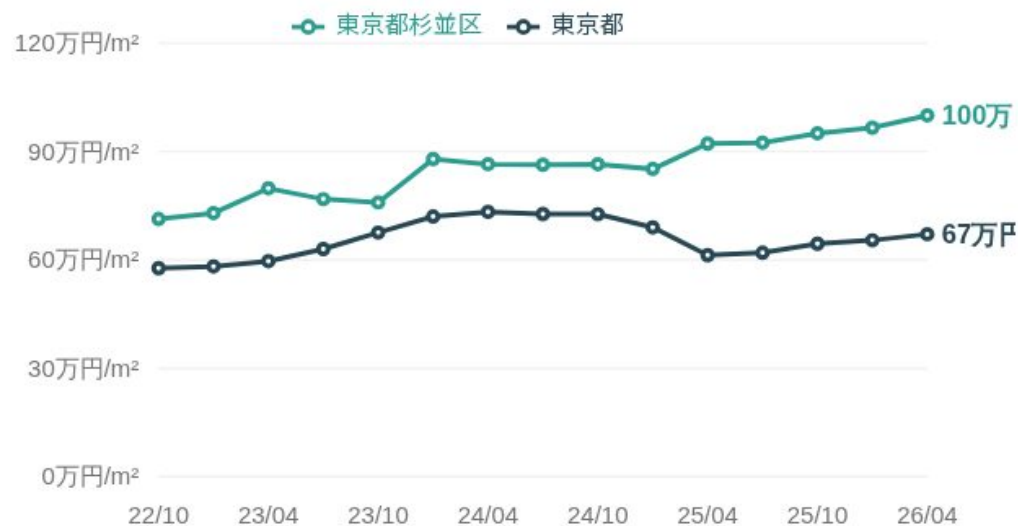
杉並区は24/01に急騰、25/01に一服後、25/04以降再加速し26/04に100.01へ。都全体は25/04に下落し、差の拡大が目立つ。

投資は杉並区の強い動きを重視し、下がった局面で段階的に購入を。都全体の持ち直し確認までは、駅近など売買しやすい物件で選別を。

価格



単価



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

3 在庫数の推移

在庫数：マーケットに公開されている土地の件数。

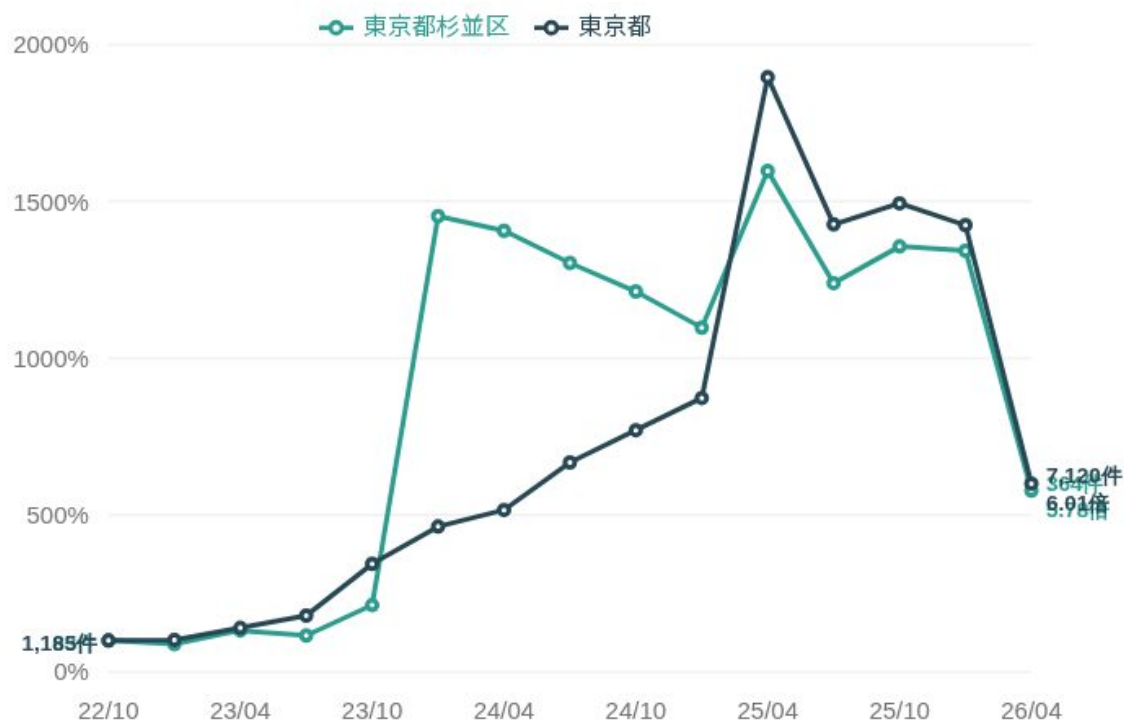
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

-82.1%



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

都・杉並とも22年後半の低水準から24～25年
 にかけて在庫が大幅に増加。杉並は24/01と
 25/04に突出、都も25/04でピーク後、26/04
 に急減と調整が目立つ。

買い手は高在庫期の25年前後の案件を中心に価
 格交渉を強めたい。売り手は26/04の在庫縮小
 で早期成約を狙い、値付けと販売期間の見直し
 を。

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土地の月額賃料を面積（㎡）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。

データがありません

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

今回、杉並区・東京都ともに賃料単価の掲載がなく、直近のトレンド評価は困難です。異常値の有無も判断できず、過去比較や季節要因の影響も検証不能で、次回のデータ取得範囲と頻度の整備が課題です。

投資家は、周辺区の募集賃料や成約事例、空室率などの代替情報で足元を補完しましょう。次回更新で傾向が確認でき次第、賃料改定や仕入れは段階的に進め、リスクを抑えてください。



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 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。