

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)

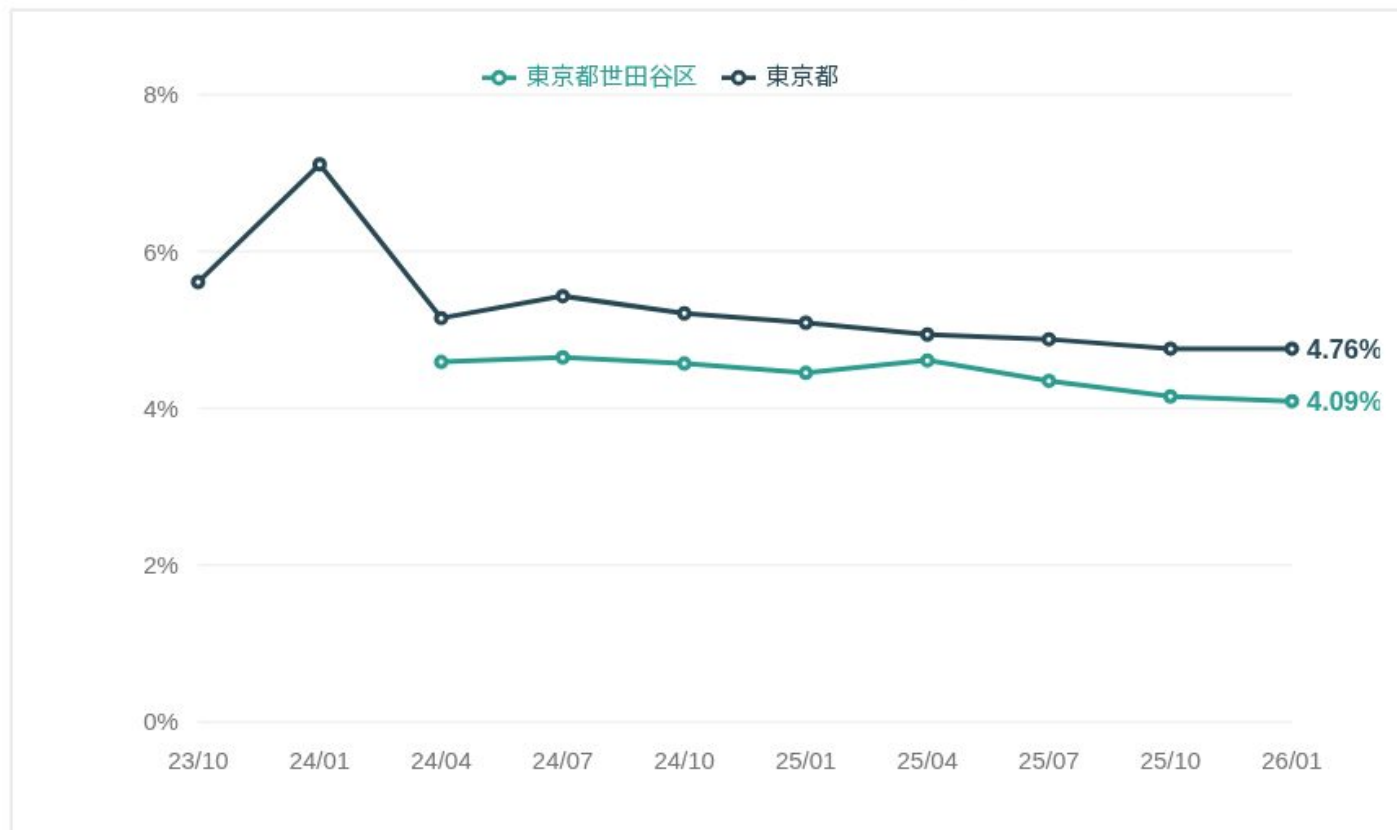
-0.25pt

東京都世田谷区変動 (全期間)

-0.42pt

現在の差

-0.50pt



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

世田谷区・東京都ともに利回りは緩やかな低下基調で、世田谷区は26/01に4.09%まで低下。都全体は24/01に7.11%へ急騰する特異点があり、その後は低下し足元4.76%で横ばいにとどまるなど、需給の影響が大きい可能性。

都心の利回り低下は価格の底堅さを示す一方、収益拡大余地は限定的で、過度な利回り追求は避けたい。世田谷区は賃料成長や空室の実績で物件を精査し、目標利回りと借入金利を同時に見直した上で選別投資を。

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。

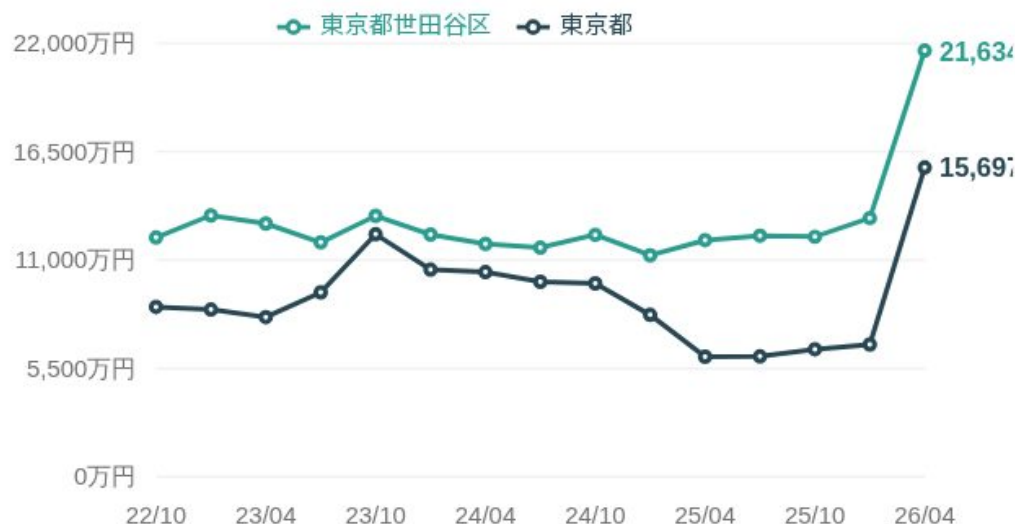


POINT データ解説

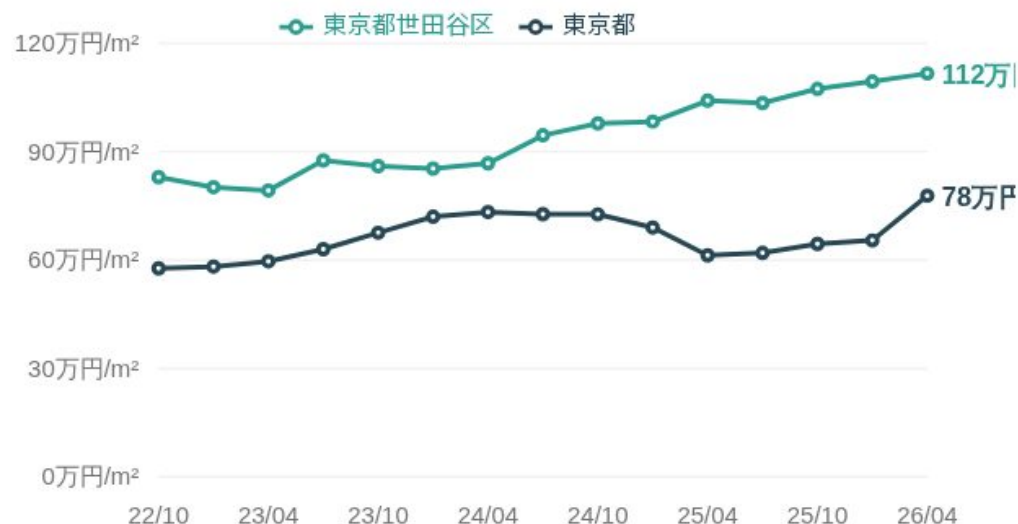
世田谷区は23年半ば以降一貫して上昇し、24年7月と26年春に伸びが加速、都平均を大きく上回る水準。東京都は25年前半に下落が続いた後、26年4月に急反発し、価格差が一段と拡大。

世田谷は上昇継続だが高値圏、駅近・築浅に絞り予算を分散して段階取得を。東京都は反発初期のため、割安区の良質物件を早めに確保し、賃料成長を重視。

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。

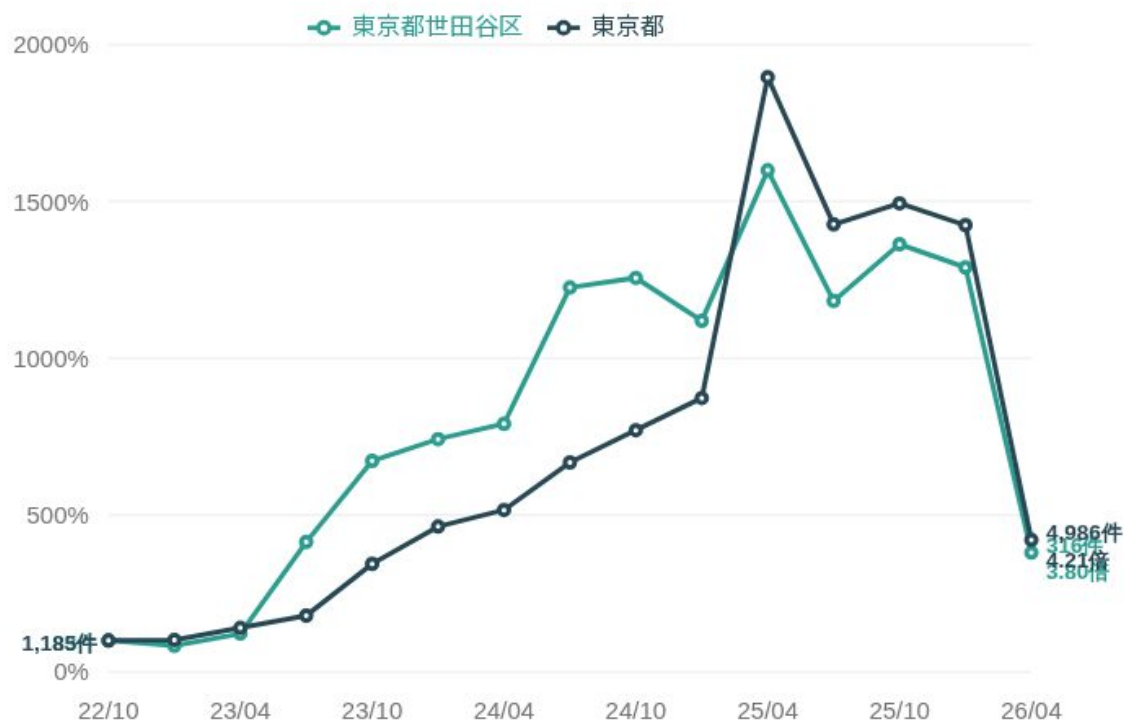
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-85.6%

東京都世田谷区変動 (前年同月比)

-85.2%



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



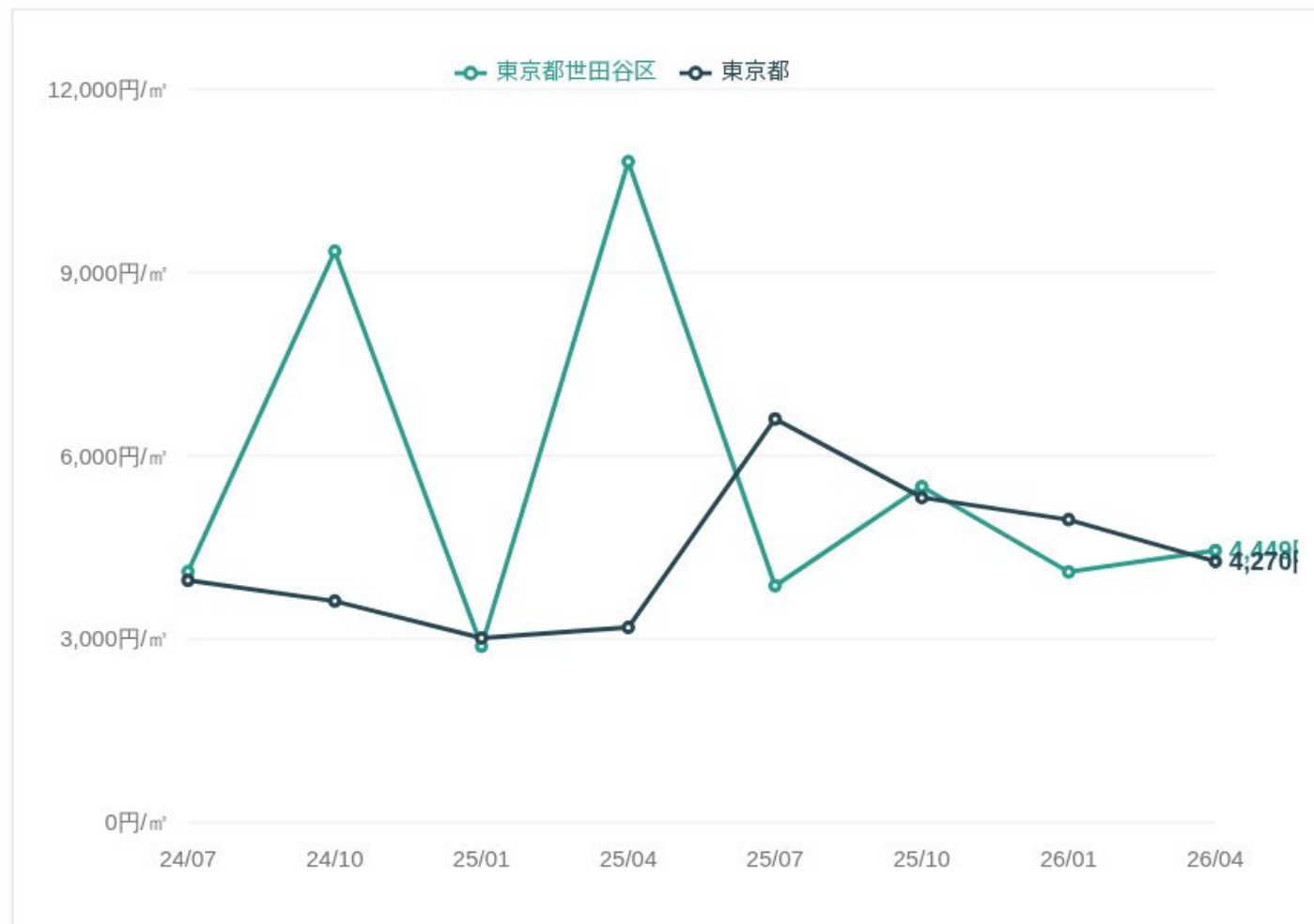
POINT データ解説

世田谷区・東京都ともに22/10から在庫は増え、25/04で高水準。以降は反落し、26/04に両者とも急減する異常があり、データ更新や一時要因の影響が疑われる。

在庫急減期は競争が強まるため、迅速な意思決定と資金準備を優先。次の増加期に備え、希望条件を明確化し、内見・申込の体制を先行して整える。

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

東京都は24/07～25/01に緩やかに下落後、25/07に急騰し、その後は緩やかに沈静化。世田谷は24/10と25/04に突出高の特異な動きがあり、振れが大きく都全体と山谷の時期もずれる。

短期の跳ねは一過性の可能性が高く、判断はならした直近水準で。足元は世田谷4449円/㎡、都4270円/㎡を目安に、上振れ期は強気、弱い時期は空室抑制を優先し賃料調整を。



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8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。