

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

東京都板橋区変動 (全期間)

-3.28pt

現在の差

-0.03pt



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

板橋区の利回りは24/01の8.02%が突出し、その後は5%台へ収れんし25/10に4.98%でいったん底。都全体は24/01の急騰後、26/01にかけて緩やかに低下し4.76%で横ばい。

東京都全体は利回りの低下が続くため、早期の取得と固定金利の確保、長期保有前提の選別が有効。板橋区は都平均より約0.4pt高で、賃料改善や小規模改装で上振れ余地、空室・修繕を厳格に織り込む。

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

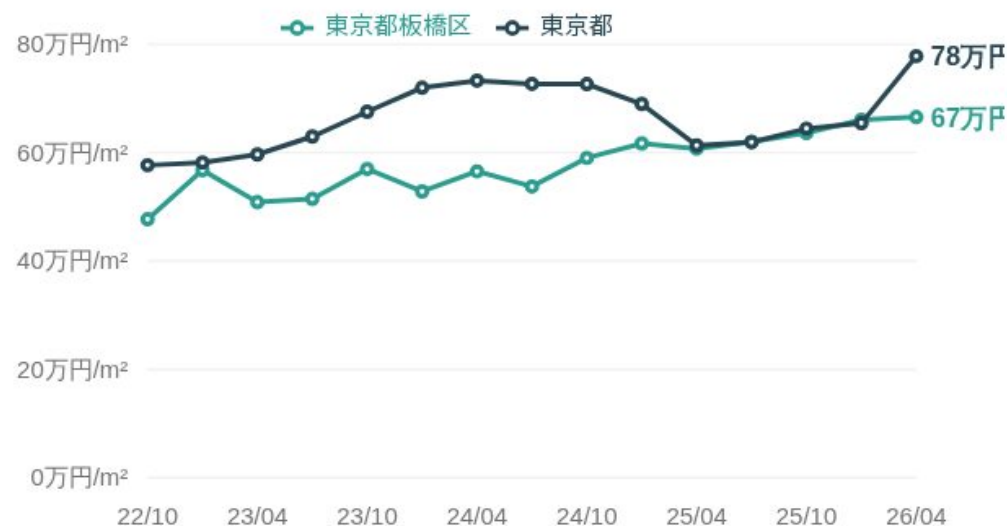
板橋区は23年に波乱も、24年10月以降は上昇基調で26/04は66.56。東京都は25/04急落後に26/04で77.82へ急騰し、25/04は差が一時接近。

板橋区は押し目を拾い、回転重視で取得を進めたい。都全体の急騰は様子見、26年上期は成約量や金利、利回り差を確認し資金配分を段階的に見直す。

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。

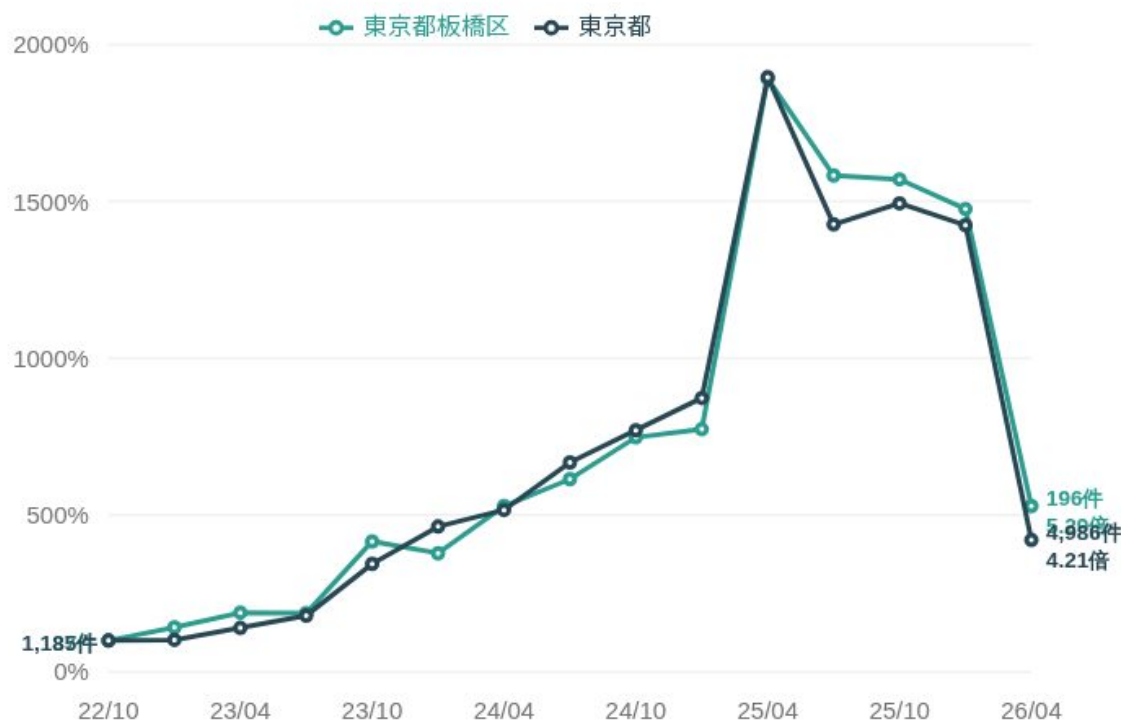
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-85.6%

東京都板橋区変動 (前年同月比)

-79.2%



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



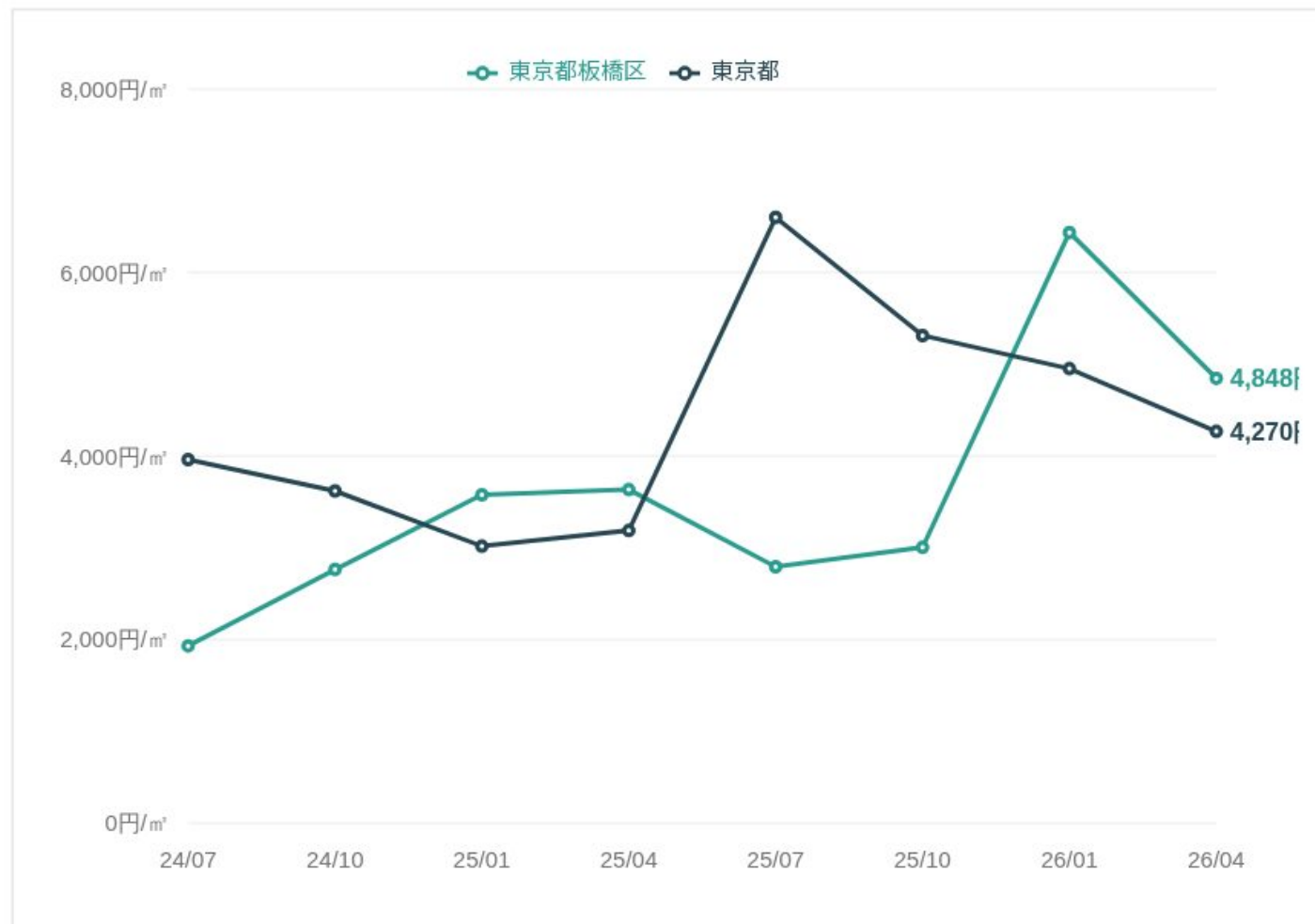
POINT データ解説

板橋区・東京都ともに24年まで増加傾向。
 25/04に在庫が急騰し異常値、その後は反動減で26/04に急落。板橋区は25/04に約700件へ跳ね、26/04に約196件へ急落。東京都も同様の山型推移。

在庫急増期は仕入れ余地と交渉力が増し、急減期は売却好機。板橋区は変動が大きいいため、基準在庫を定め週次で見直し、需給転換では価格と広告を機動的に調整し、早めの価格提示で機会を捉える。

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

板橋区は24/07～25/04に上昇後いったん下落、26/01に急騰し26/04も高水準で都平均を上回る推移。都全体は25/07に突出高をつけ、その後は調整基調で変動が大きい。

急騰局面の持続性は不透明。板橋区での新規募集は強気に試しつつ、反落リスクに備え短期契約や周辺区への分散、月次データの点検を継続。



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。