

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)

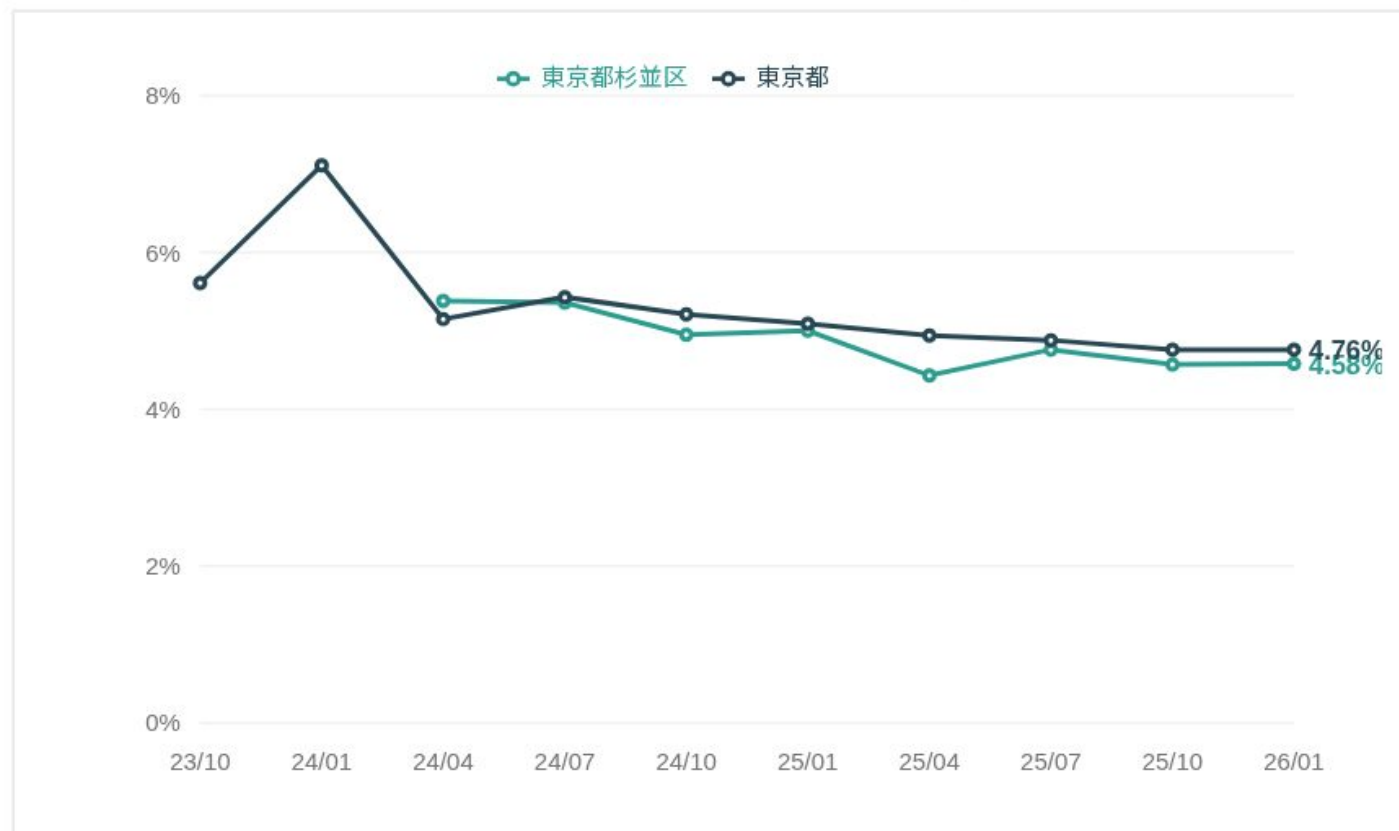
-0.25pt

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

都全体は24/01に7.11%へ急騰後、下落基調で26/01は4.76%で横ばい。杉並は25/04に4.43%へ急落・反発後、直近4.58%と都平均を下回り、変動も相対的に大きい。

利回り圧縮下では調達金利を固定し、価格交渉と運営改善で利回り確保を。杉並は賃料の伸びが見込める駅近を優先し、空室・修繕リスクは保守的に織り込む。

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。

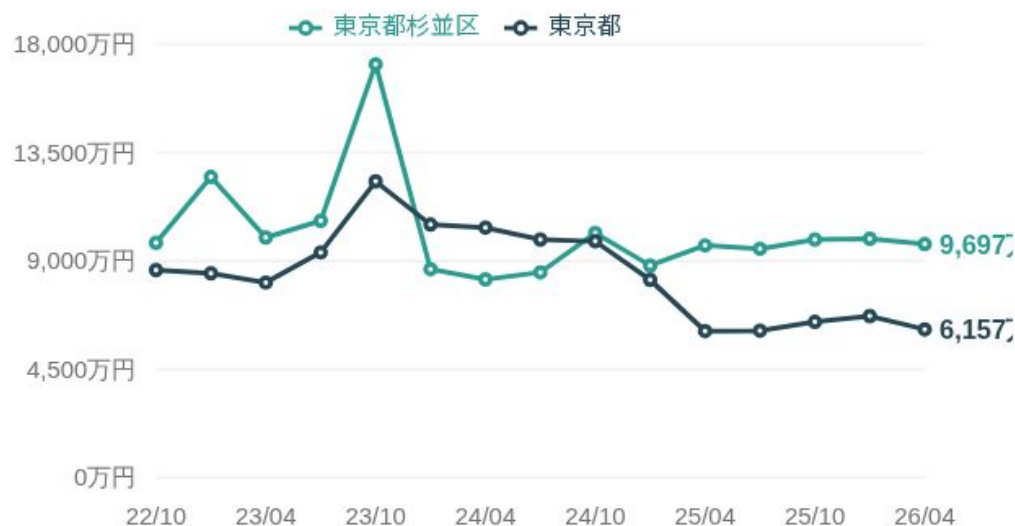


POINT データ解説

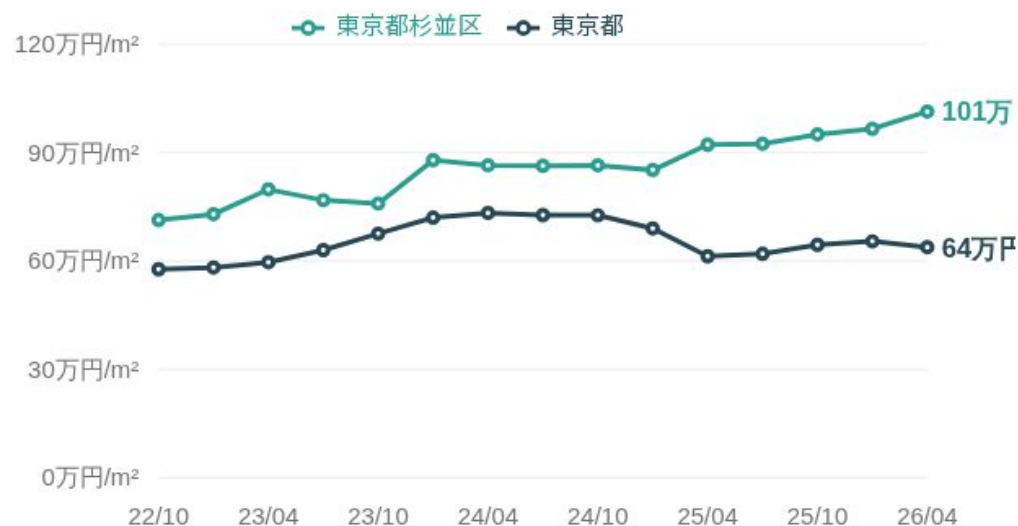
杉並区は71.31→101.38万円/㎡と右肩上がりで、26/04に初の100超え。東京都は24年後半から失速し、25/04に61.31へ急落するなど乖離が拡大。

投資は上昇基調が続く杉並区を軸に、駅近・築浅を押し目で拾うのが有効。都全体の弱さも踏まえ、調整局面での分散取得と資金配分の見直しを。

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。

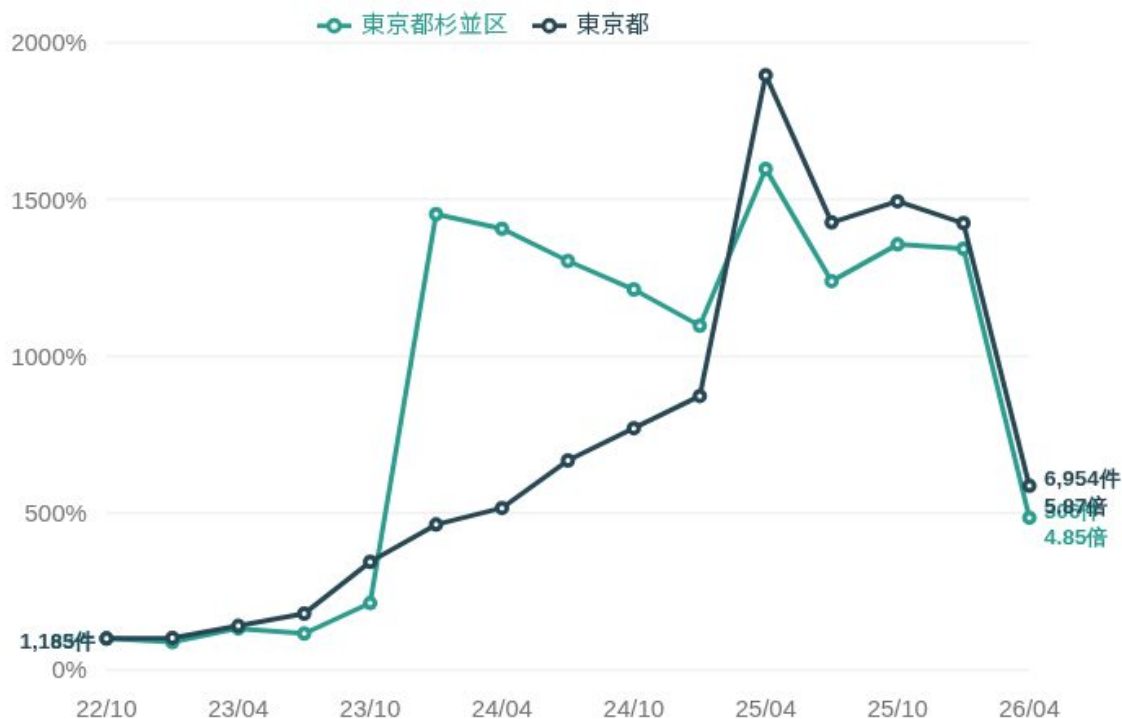
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-67.0%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

-72.7%



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



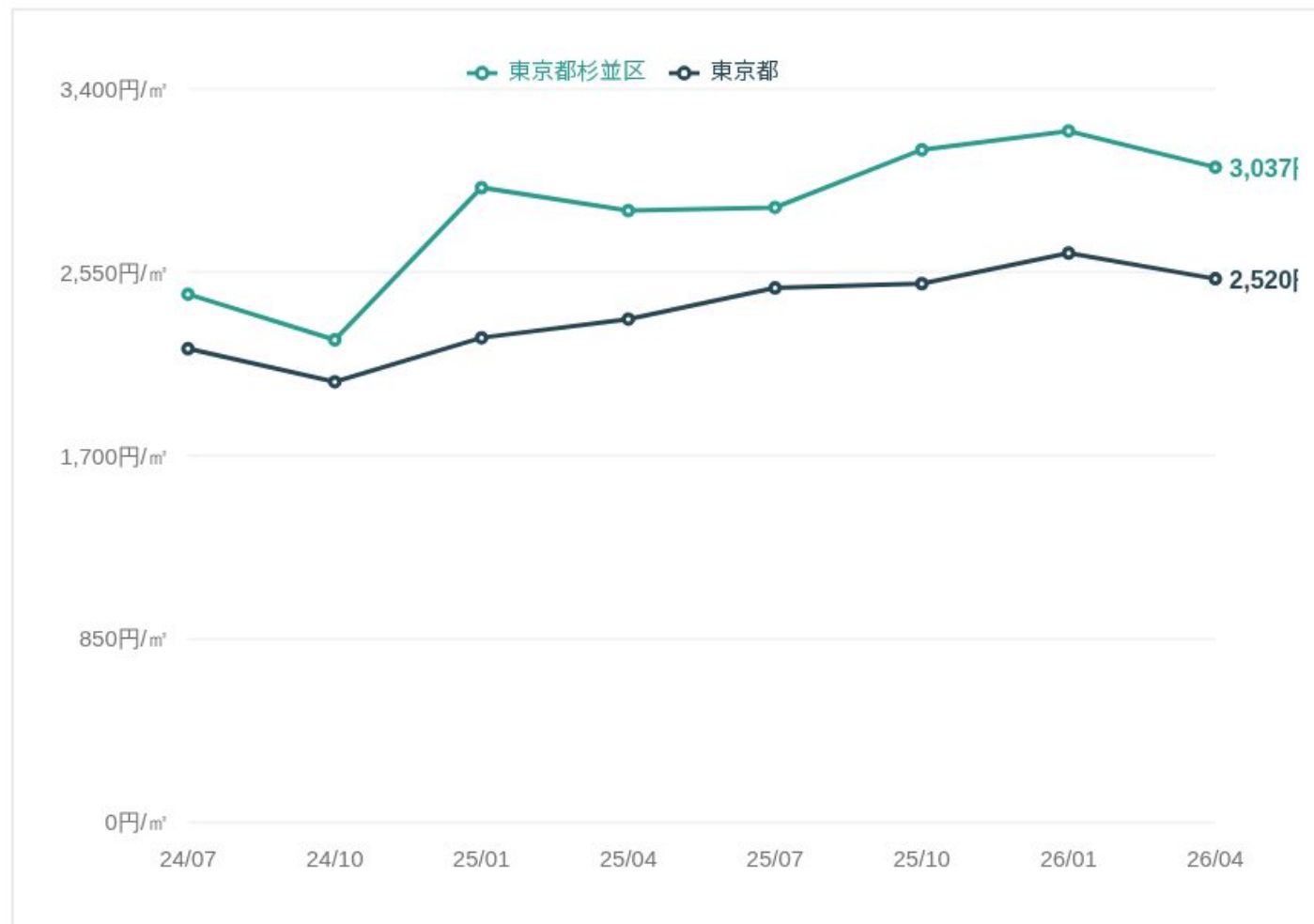
POINT データ解説

都全体は22/10以降、在庫が段階的に拡大し
 25/04に急騰、26/04に大幅減。杉並区は低水準から24/01と25/04で急増、26/04に急減が突出。25/07～26/01は高止まり。

供給変動が大きく交渉余地は拡大。杉並は急増期に買いを選別、急減期は売却好機。都全体は26/04反落後の戻りを注視し、価格設定はやや保守的に。物件の滞留期間を確認。資金計画に余裕を。

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年10月に下落後、25年1月に急騰し、その後も水準を切り上げ都平均を大きく上回った。25年10月～26年1月に再び伸び、26年4月は両者とも小幅反落するも高値圏を維持、とくに変動の大きさが目立つ。

投資家は杉並区の成長性を捉えつつ、反落局面での仕入れや長期契約で変動リスクを抑える。都平均は安定度が高く、分散先として有効で、募集条件の見直しで賃上げ機会も狙える。



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。