

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

東京都練馬区変動 (全期間)

-1.97pt

現在の差

+0.36pt



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

練馬区は23/10の7.1%から急低下後5%前後で推移、25/07に4.85%まで下げたが足元は持ち直し。東京都は24/01に7.11%と一時急騰する異常値の後、徐々に低下し4.76%で横ばい。

利回り低下で価格の上押しが続く見通し、早期の仕込みと条件交渉の強化、保守的な査定を。練馬区の持ち直し局面は選別好機、稼働安定と賃料伸長余地を重視し、借入は固定中心で返済余裕と売却時の水準に注意。

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

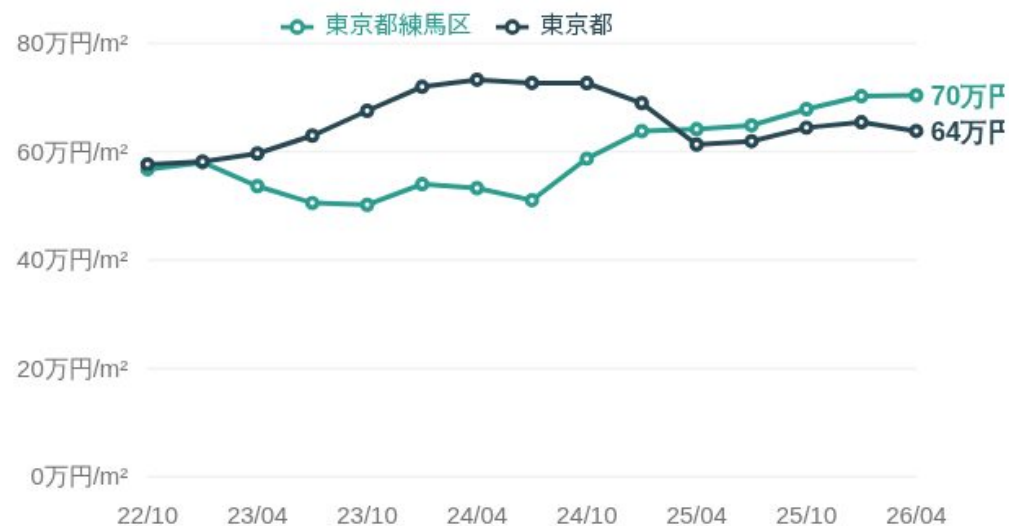
練馬区は23年に50万円前後まで下げ、24年末から反発し26/04に70.42で都平均63.82を上回った。東京都は24年前半まで上昇後に25年へ急落し、25/04の61.31が目立つ底だ。

短期は練馬区の強さを活かし、売却や家賃見直しの好機。中期の取得は東京都の戻りを見極め、練馬区は反動に備え予算を分けて段階的に進めたい。

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。

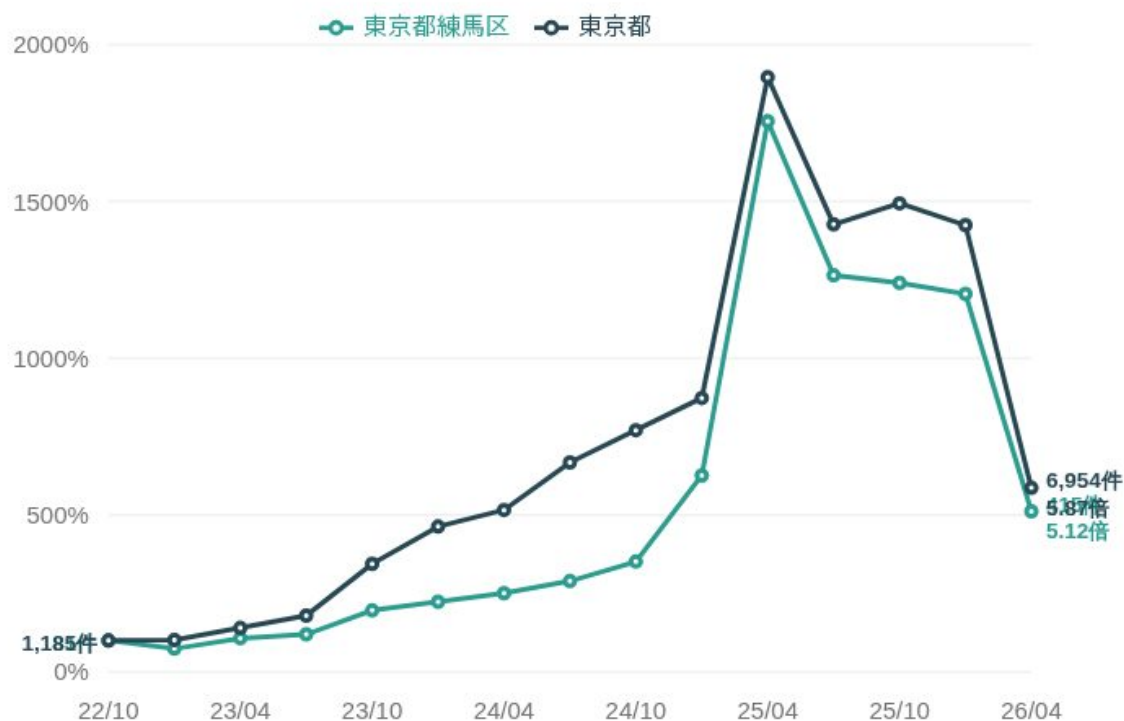
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-67.0%

東京都練馬区変動 (前年同月比)

-65.9%



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



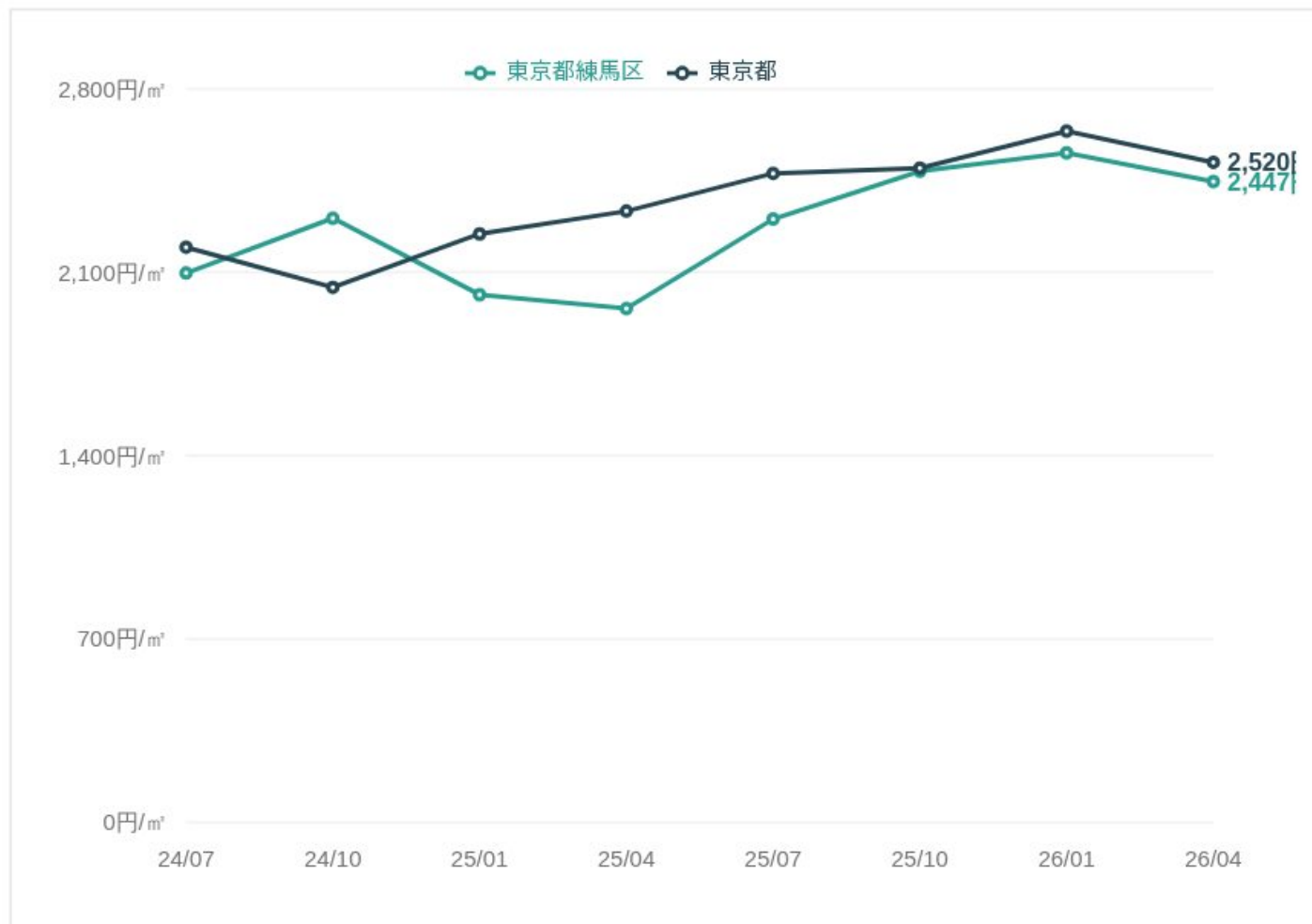
POINT データ解説

都・練馬とも22/10以降は増加基調だが、練馬は25/07以降減少、都も伸び鈍化。25/04に在庫が急騰（練馬1422件、都22468件）後、26/04に大幅調整と変動が異常に大きい。

在庫が高止まりから調整中の今は買い手有利。価格交渉を強め、市場に出ている期間や売れ行きを確認しつつ、希望価格の提示を徹底し、買い時は分散し、資金余力を確保する。

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

都全体は24/10以降じわり上昇し、26/01が高値、26/04に小幅反落。練馬区は25/04に大きく下げてから急伸し、直近はやや調整と変動が目立つ。

投資家は練馬区の調整局面（26/04など）での取得を検討。都全体は底堅く、駅近で賃上げしやすい物件を選び、早めの賃料改定で利回りを高めたい。



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。