

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)

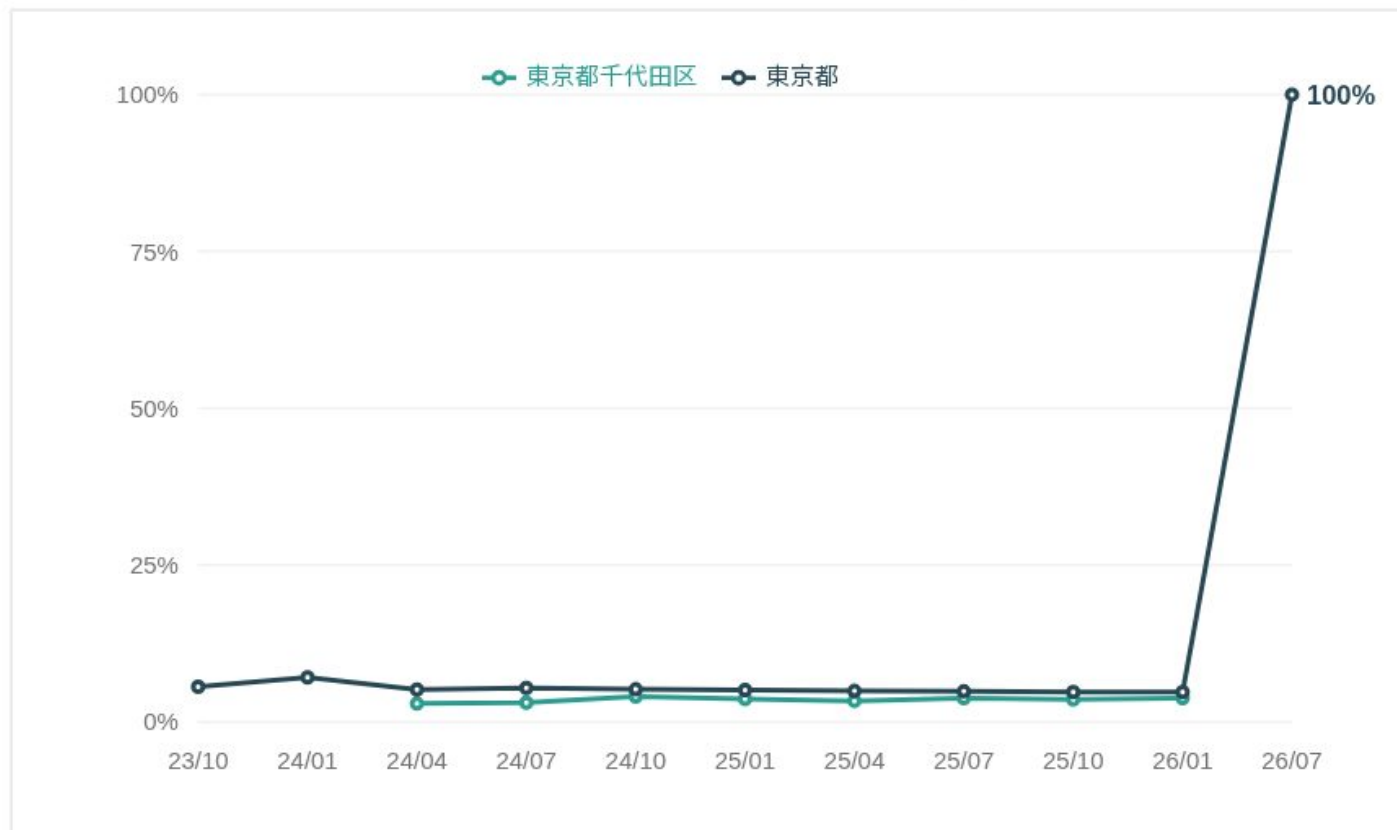
+94.98pt

東京都千代田区変動 (全期間)

+1.47pt

現在の差

-95.95pt



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

千代田区は概ね3～4%で推移し、24/10に4.07%へ一時上振れ後は3.3～3.8%で落ち着く。都全体は24/01の7.11%を頂点に低下傾向で、26/07の100%は計測ミスとみられる。

千代田区は3%台後半での取得機会を丁寧に選別し、賃料改定余地の大きい物件を優先。都全体は利回り低下を織り込み、金利動向と空室率を見極めて、借入比率と返済余力を厳格に管理し、出口戦略を再点検。

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。

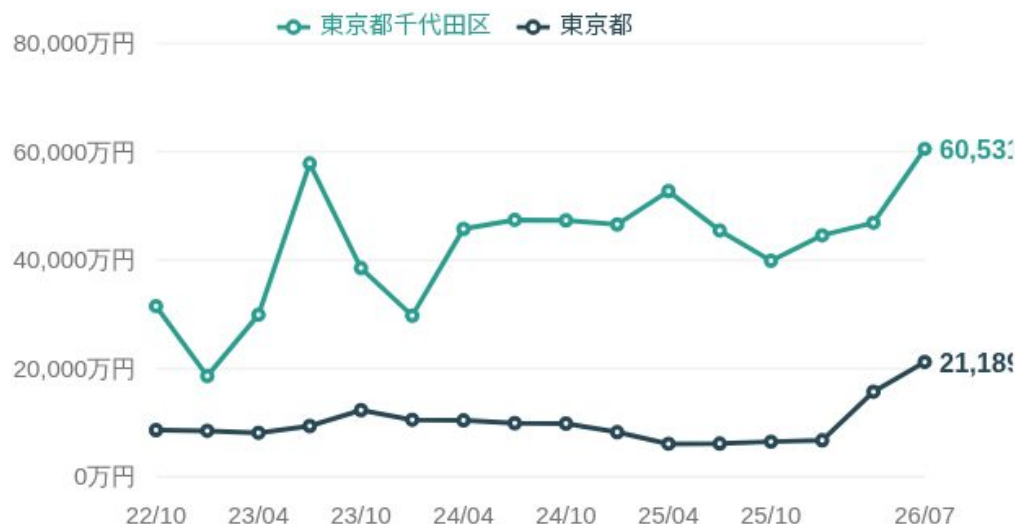


POINT データ解説

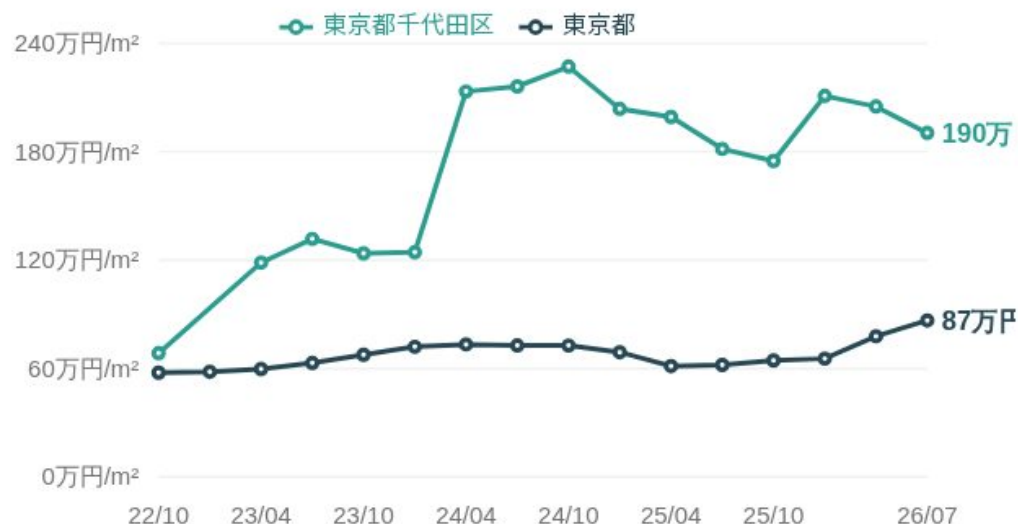
千代田区は24年春に単価が急騰し秋まで高値圏、24/04以降は200万円台が続き、25年夏に180万円台まで下落後、26年初に反発。都全体は25年春に一時落ち込み、26年に向け伸びが加速基調。

千代田区は変動が大きく、押し目買いと利確の両立が有効。成約事例と在庫の動きを週次で確認し、分散エントリーで市況上昇の波に段階的に乗る。都内は回復基調。金利と供給の変化を見極め、上振れ時は早めに成約を。

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)

-88.2%

東京都千代田区変動 (前年同月比)

-50.0%



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



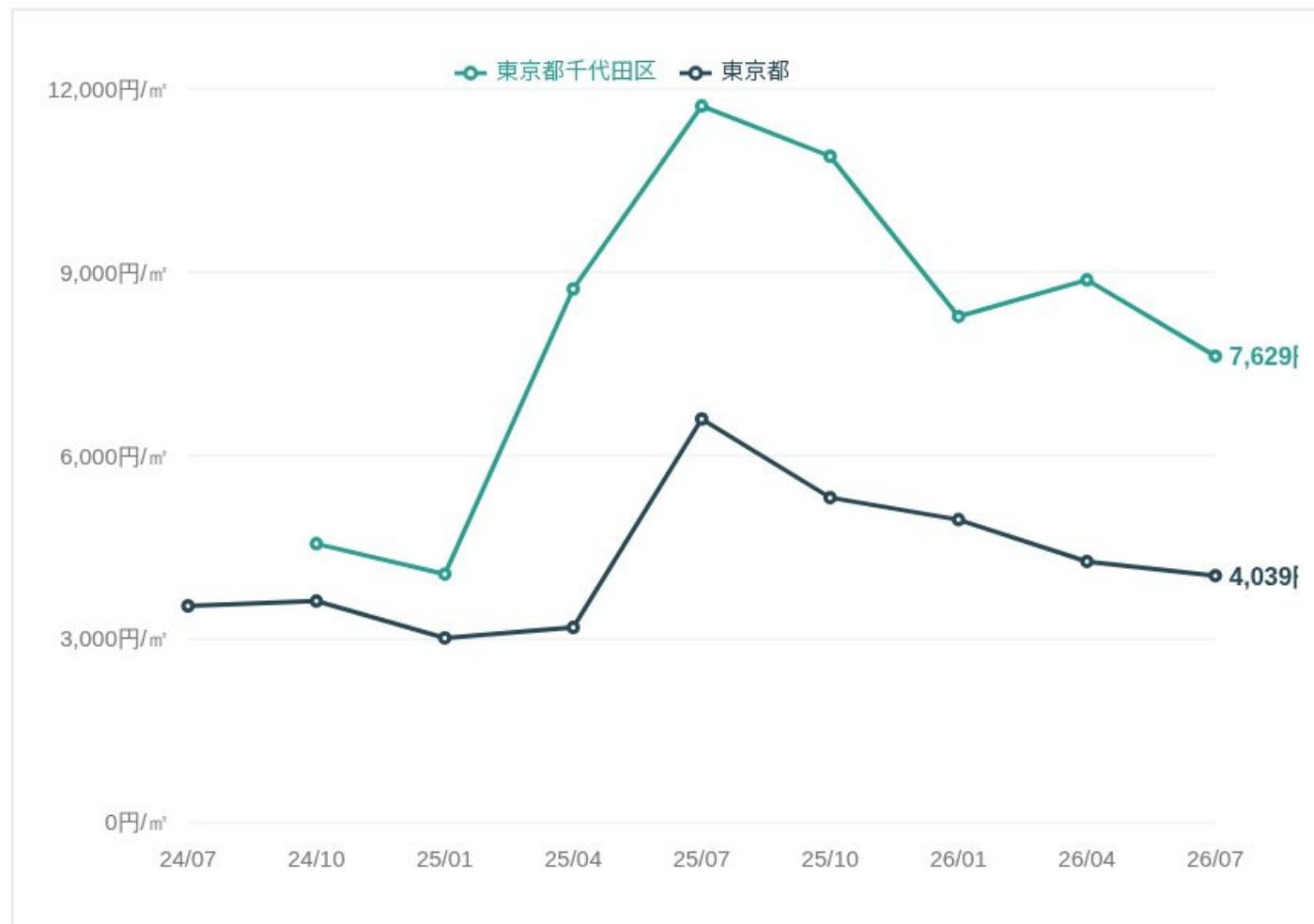
POINT データ解説

千代田区は23年後半から在庫が伸び、24年10月に約69件でピーク、その後は減少傾向。東京都は25年4月の約2.25万件が突出し、26年には2千件台まで急減。

在庫が縮む今は良質物件の競争が強まりやすい。買い手は内見と資金手当てを迅速化、売り手は強気姿勢で早期売却を狙い、再増加の兆しは監視。

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

千代田区は25年春に急騰し7月に1.17万円/㎡で突出、その後は下げに転じつつ24年より高め。東京都も25年夏に急伸後、26年にかけてじわりと低下。

足元は調整局面のため、ピーク追随は避け、26年の下げ気味の時期に分散して取得を。千代田区は高値事例の影響を見極め、物件ごとの実際の賃料を確認。



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9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。