

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

東京都世田谷区変動 (全期間)

-0.42pt

現在の差

-95.73pt

想定条件

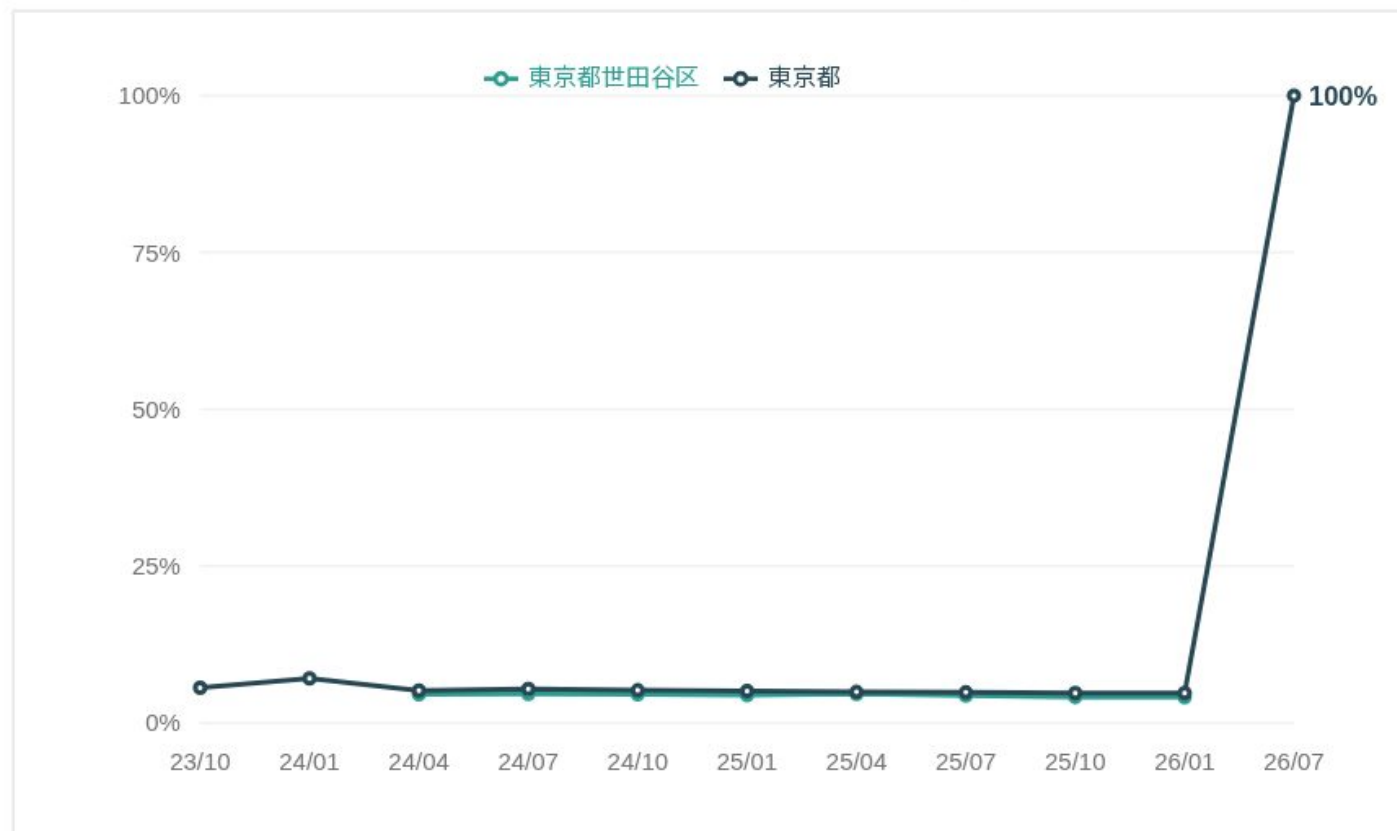
※ここで想定する収益物件は以下の通りです
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
金額代：3000万円以上
土地面積：30㎡以上
延べ床面積：50㎡以上
土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

世田谷区は24/07の4.65%を境に緩やかに低下し、26/01は4.09%。東京都も24/01の急騰後は低下基調で、26/07の100%は明確なデータ異常。

利回り低下は価格上昇を示唆。26/07の異常を除外し、早期取得や小規模改修で利回り確保を図り、金利と賃料前提を厳査。



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

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。

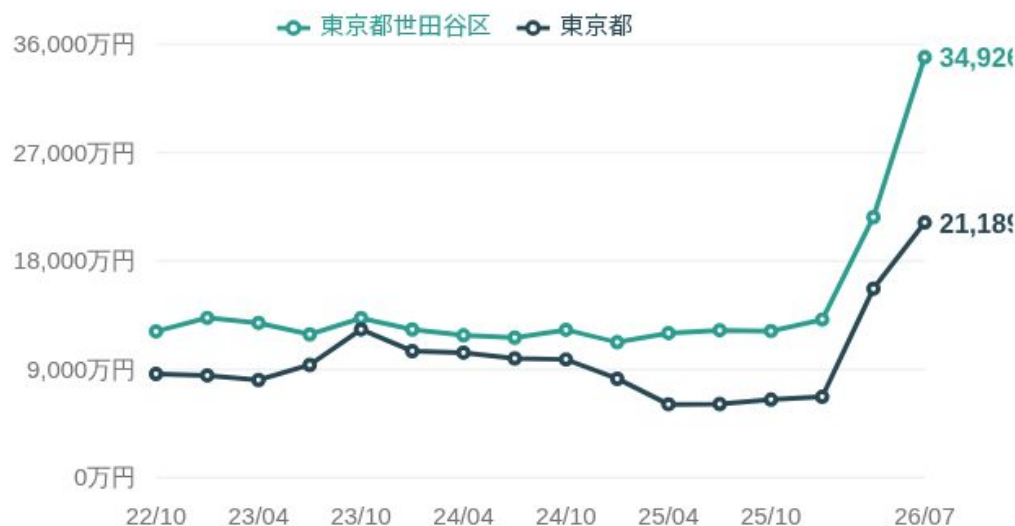


POINT データ解説

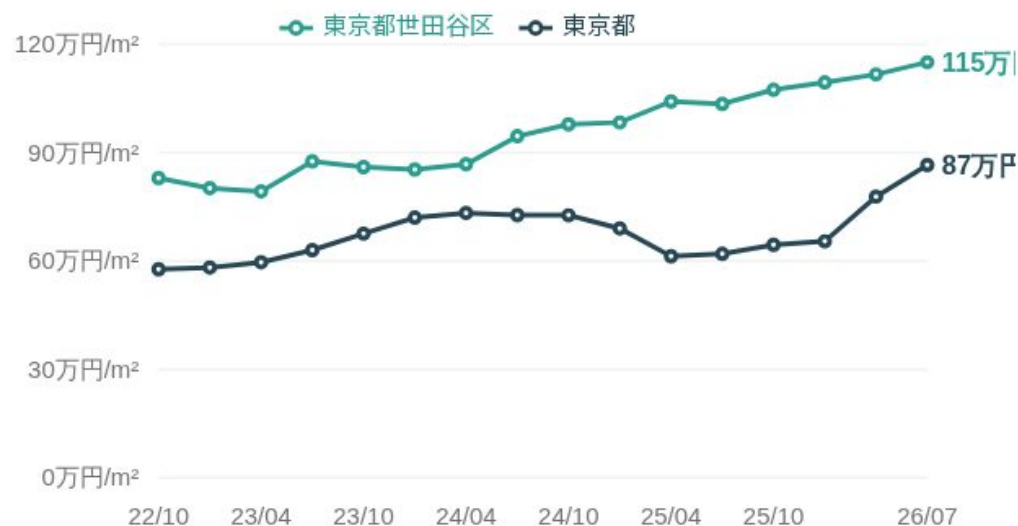
世田谷区は23年春の底を起点に上昇が続き、24年夏と25年春の跳ねが目立つ。都全体は25年前半に急落後、26年は力強く反発し、回復基調が鮮明。

短期は強含みのため、早めの内見・申込みと複数候補の同時比較でスピード重視。調整再来に備え、金利と予算の余裕を確保しつつ、価格改定物件や郊外寄りも検討、交渉余地は小さい。

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%

東京都世田谷区変動 (前年同月比)

-88.7%



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



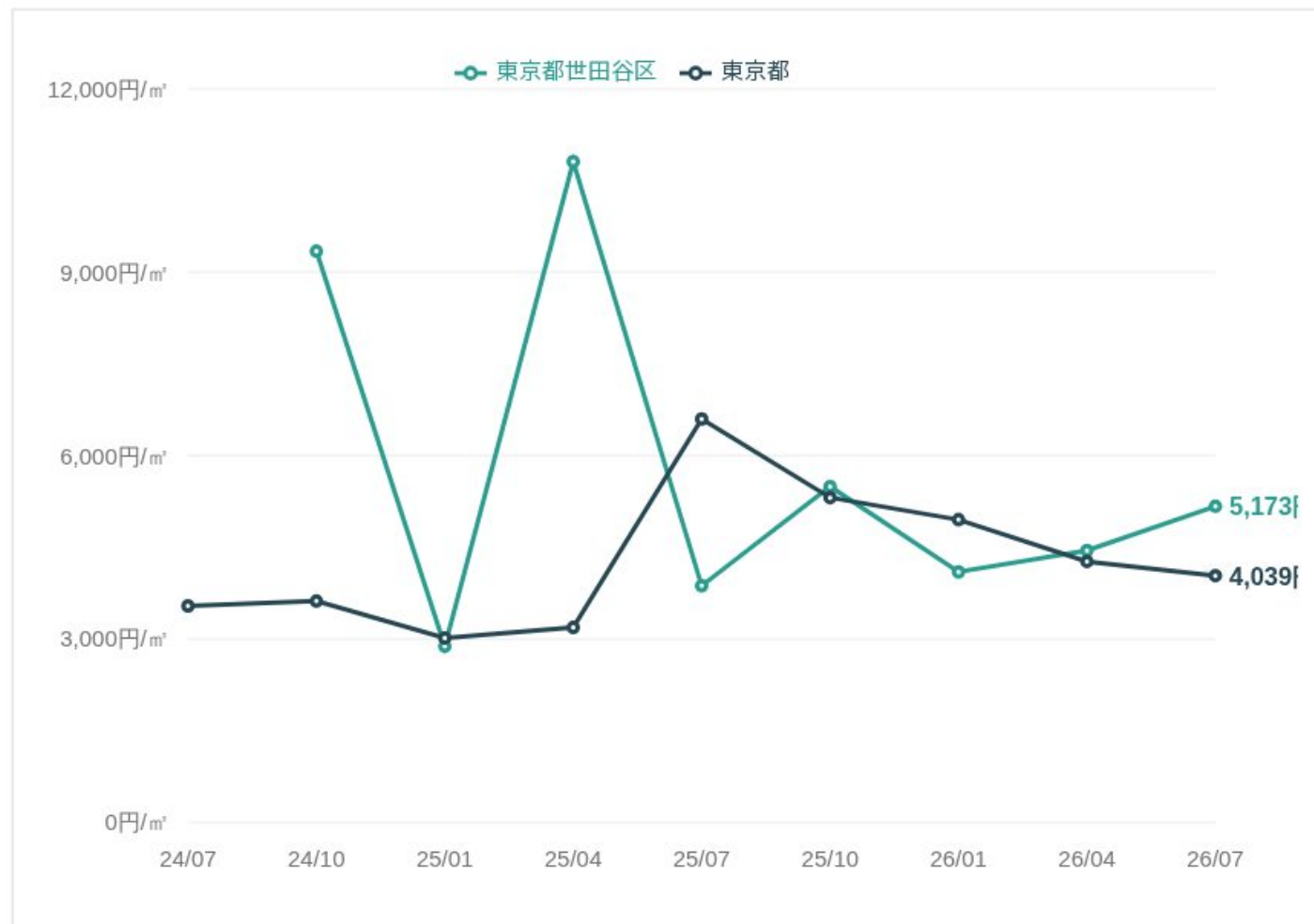
POINT データ解説

在庫数は23年以降一貫して増加し、25年4月に都・区ともに急騰後、26年4～7月に急減。特に世田谷は1000件超から117件へ急落する異常が目立つ。

在庫急減は競争激化と値上がりのリスク。買いは資金準備と素早い意思決定、売りは前倒しを検討し、在庫の反転有無を毎月確認。

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

世田谷区は25/01急落後25/04に急騰と振れ幅が大きく、その後は緩やかに5千円台へ回復。都全体は25/07の高騰をピークに伸び悩み、足元は4千円前後。

一時的な急変は物件構成の影響も想定し、平均や件数で確認を。世田谷は下振れ時の取得、都全体は鈍化を踏まえ賃料交渉と募集条件の見直しを。



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。