

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

東京都中野区変動 (全期間)

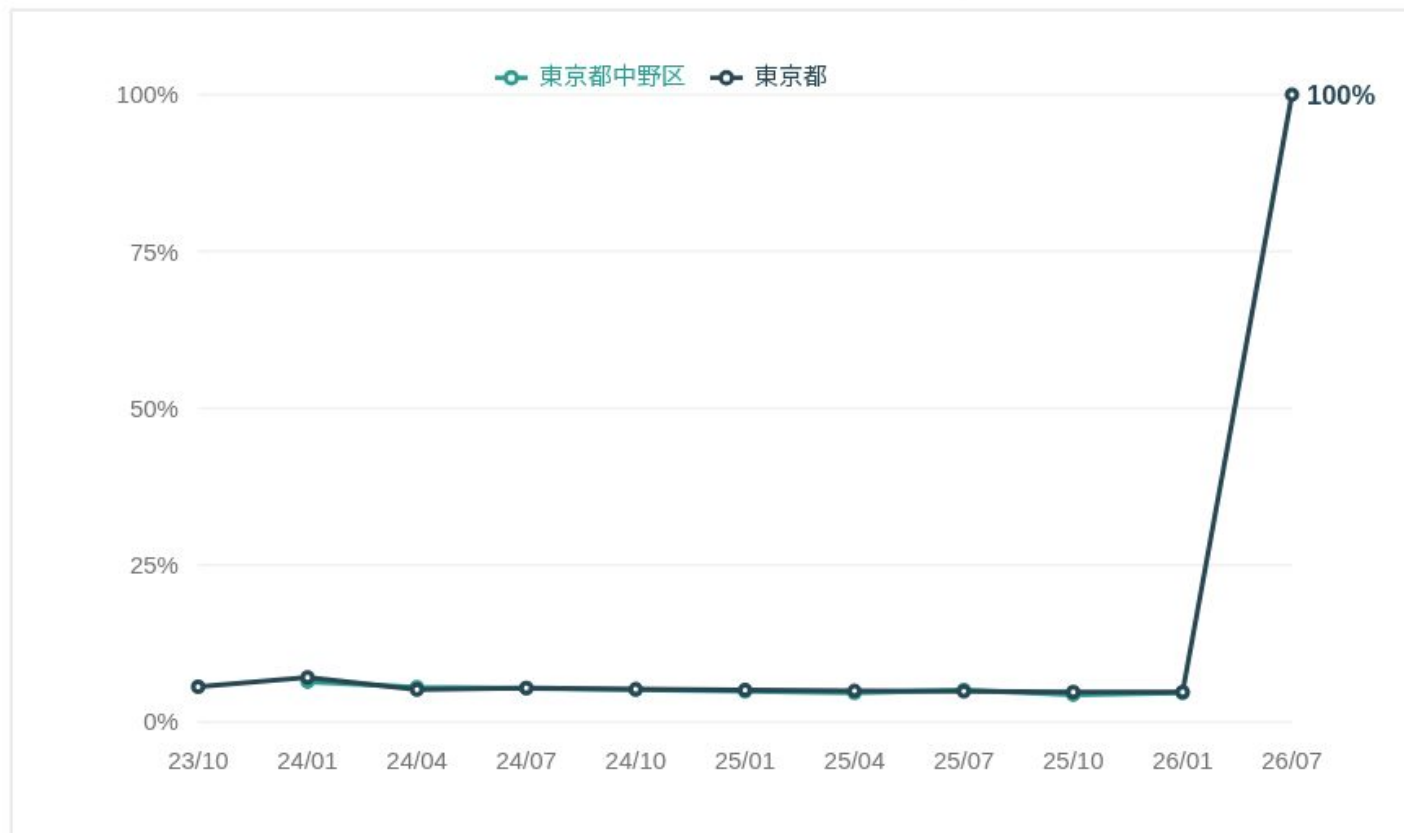
-1.84pt

現在の差

-95.43pt

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



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



POINT データ解説

中野区と東京都の利回りは24年以降低じわり低下。中野区は25/07に反発後再び軟化、東京都は24/01高水準から低下継続で、26/07の100%は明確な異常値。

利回り低下は価格の底堅さを示唆。中野区の一時的反発は仕入れ好機、都全体は下げ止まり確認まで慎重に、異常値は除外し金利と賃料・空室動向を見極めたい。

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

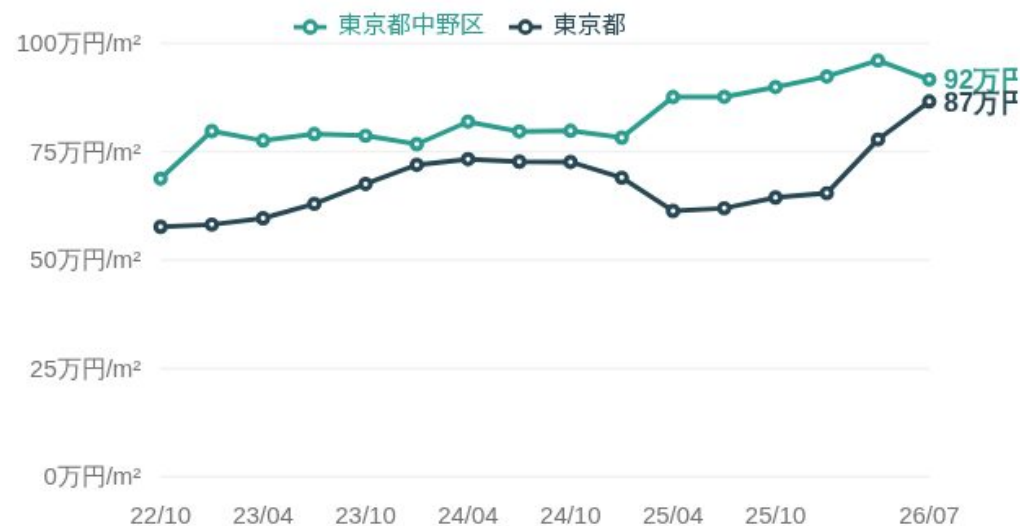
中野区は上昇基調で、25/04に急伸し26/04に高値更新後、26/07に小反落。東京都は25/04に谷を付けて以降急回復し、当時の中野区の逆行高が特異で、直近は両者の価格差が縮小。

中野区は相対的な割高感が縮小しつつあり、資金計画を明確にし、買いは指値・段階取得でリスクを平準化。都全体は回復基調が鮮明なため、押し目を拾いつつ、人気エリアは早期成約と交渉の迅速化を。

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%

東京都中野区変動 (前年同月比)

-74.6%



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

都全体の在庫は22年末から増勢が続き、25/04に異常なピーク。中野区も同調し25/04に急騰後、26/04に急減、26/07には23年並みまで縮小。

在庫の急減で買い手優位は後退し、競争と価格下支えが想定される。良質物件は早期に検討・交渉し、都全体の反転有無を四半期ごとに点検。

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

中野区は24年10月の高水準から25年1月に急落後、回復し26年7月に5千円台へ。都全体は25年7月に突出高騰があり、その後は反落基調で単月の偏りが疑われます。

中野区は回復局面、募集は強めの賃料と長期契約で利回り確保を。都の指標は25年7月の歪みを除き、中央値や直近平均で評価し仕入れ判断。



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。