

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)

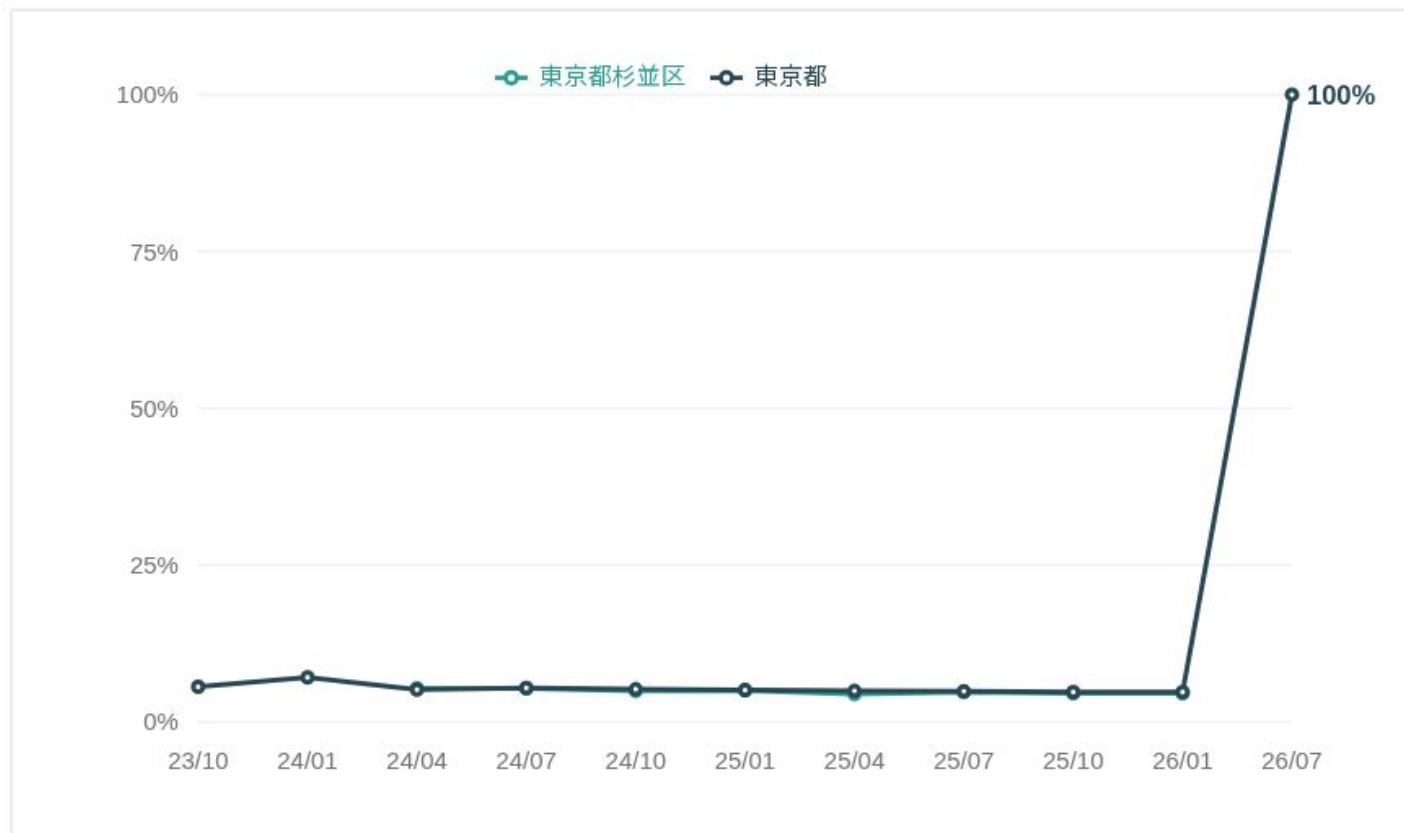
+94.98pt

東京都杉並区変動 (全期間)

-0.93pt

現在の差

-95.52pt



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

杉並区は24年春の5%台から26年初に4.5%台へ緩やかに低下、25/04に一時4.43%まで下振れ後に持ち直し。都は24/01に7.11%へ急騰後に低下基調だが、26/07の100%は明白なデータ異常。

利回り低下局面では取得は慎重に、手取り重視で価格交渉と運営改善を。資金計画の余裕も確保しつつ、都の異常値は除外して評価、金利と賃料前提を再点検、杉並は賃料改定余地で選別。

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。

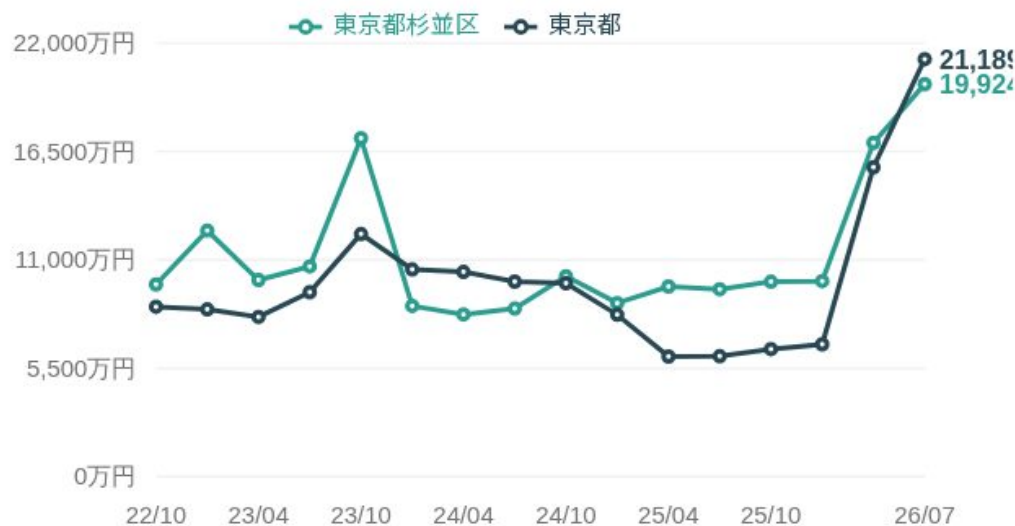


POINT データ解説

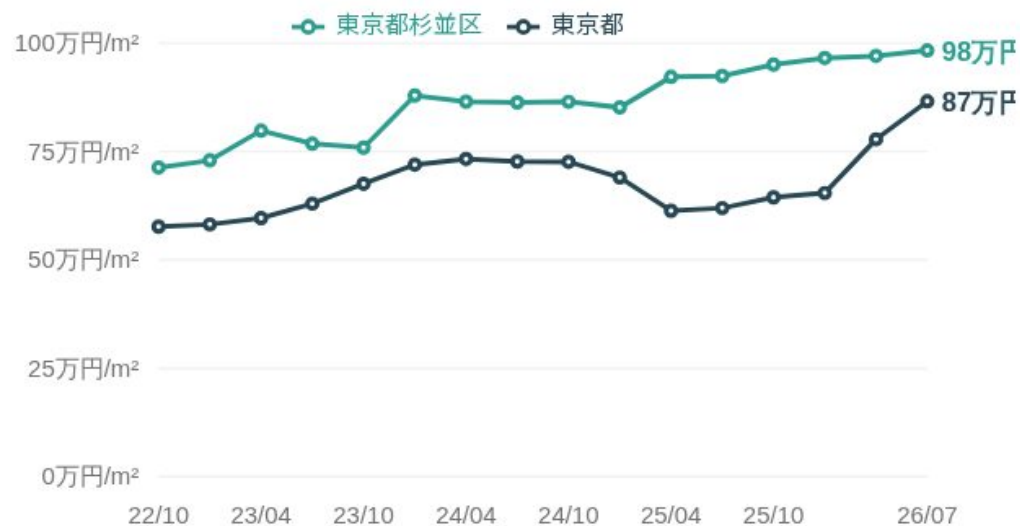
杉並区は24/01に急伸後も上向きで、26/07は98.32万円/㎡。東京都は25/04に底打ち後、26/07に86.57まで急回復し、価格差は縮小。

足元は東京都の追い上げを見込み、都内各区で分散し段階的に取得。杉並区は調整局面で買い増し、100万円/㎡前に配分を厚めに。

価格



単価



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

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%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

-85.2%



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

23年後半から在庫は上昇基調、25年4月に都・杉並ともピーク。以降は都・杉並とも減少局面に転じる。特に杉並の24年1月急騰と26年4月急落は特異で、一時的要因の可能性。在庫の平常水準から大きく乖離。

足元は在庫が急減し選べる数が減るため、買い手は条件の幅を広げ、良い物件は素早く確保を。売り手は在庫が少ない今を活用し、早期の売却や価格見直しを検討。

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

杉並区は25/01に高騰後25/10まで下落し、26/07に急反発、直近は都平均を上回る。都全体は25/07に異常高騰後、26/07まで段階的に調整。

杉並は回復初期とみなし、早期取得と賃上げ余地のある物件を選ぶ。都全体は落ち着きつつあり、改定は段階的に、夏場需要を見据え前倒し募集を。



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。