

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)

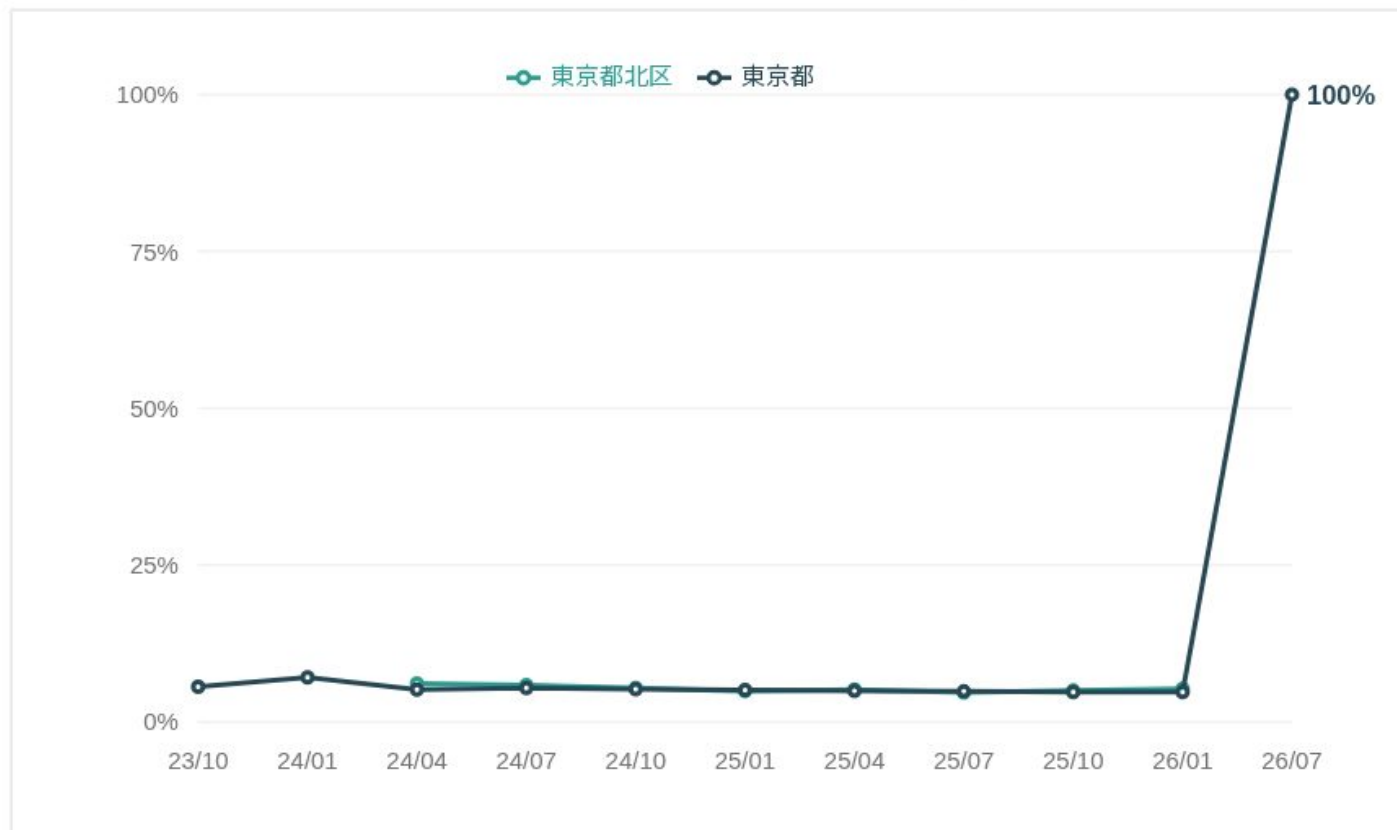
+94.98pt

東京都北区変動 (全期間)

-2.38pt

現在の差

-95.12pt



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

北区は24/04以降ゆるやかに低下後、25/01に4.93%でいったん下げ止まり、26/01に5.3%へ持ち直し。東京都は緩やかな低下基調だが、24/01の7.11%と26/07の100%は明確な異常値。

投資家は東京都平均の緩やかな利回りの低下を前提に、価格交渉と賃料見込みを慎重に設定。異常値は除外し、北区の持ち直し局面で選別的に仕入れを検討し、金利動向と空室リスクも織り込む。

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

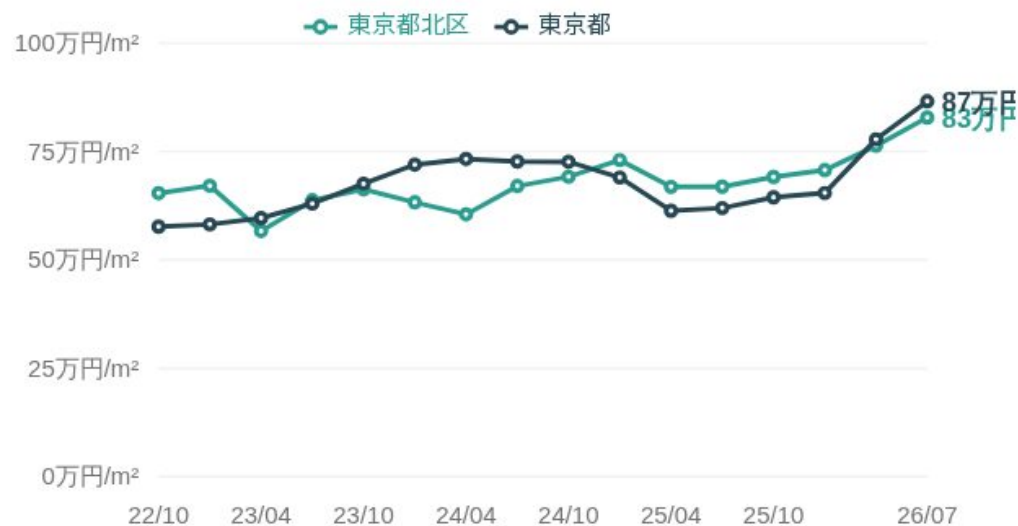
北区は23/04に56.66と急落後、上昇基調に転じ26/07に82.84で高値更新。東京都も25/04の61.31から反転し、26/04～26/07の急伸が目立つ。

上昇局面での追随は有効だが、直近は振れ幅大。北区は押し目拾い、東京都は成約件数と金利を見極めつつ、分散・段階取得を。

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%

東京都北区変動 (前年同月比)

-80.9%



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



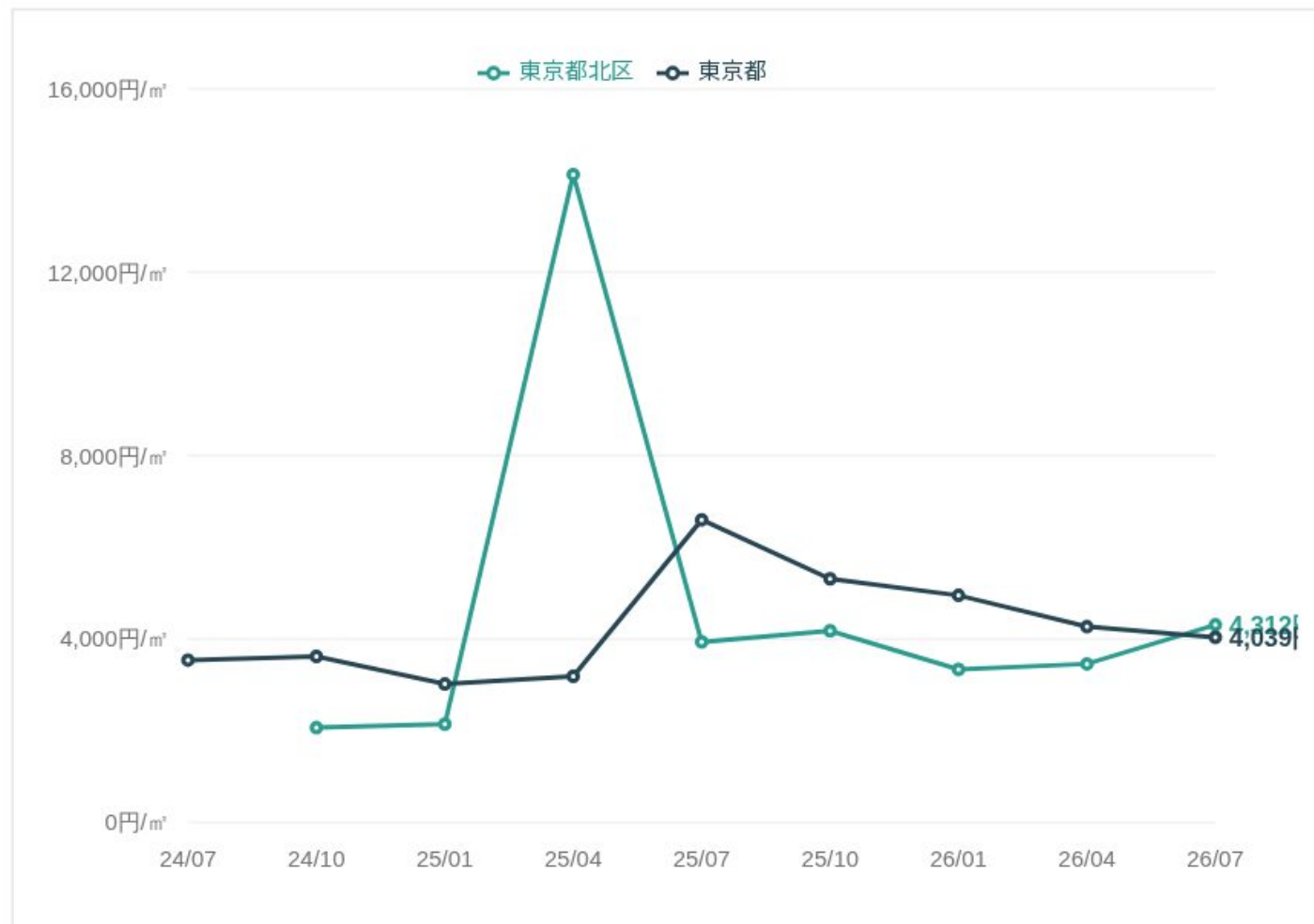
POINT データ解説

在庫は23年から増加が続き、25/04に都・北区とも異常な急騰。直後は急減し、26/07は北区63件・都2053件と反転が鮮明。

在庫薄で選択肢は縮小、売りは強気でも早めの提示が有効。買いは次の増加期を待つか、条件合致は即断即決で機会確保。

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

都全体は24/07以降緩やかに上昇後、25/07に急騰し、その後低下基調。北区は25/04に極端な跳ね上がりがあり、データ外れ値の可能性が高い。直近は北区の持ち直しも見られるが、都平均は緩やかに反落中。

短期の高騰が落ち着きつつある今、北区は25/04の異常値を除き収益性を計算し直す。都内は現状の調整を好機と捉え、駅近・築浅など条件で物件を厳選し、募集時期の分散と家賃改定の柔軟性も確保する。



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。