

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

東京都板橋区変動 (全期間)

-3.28pt

現在の差

-95.26pt

想定条件

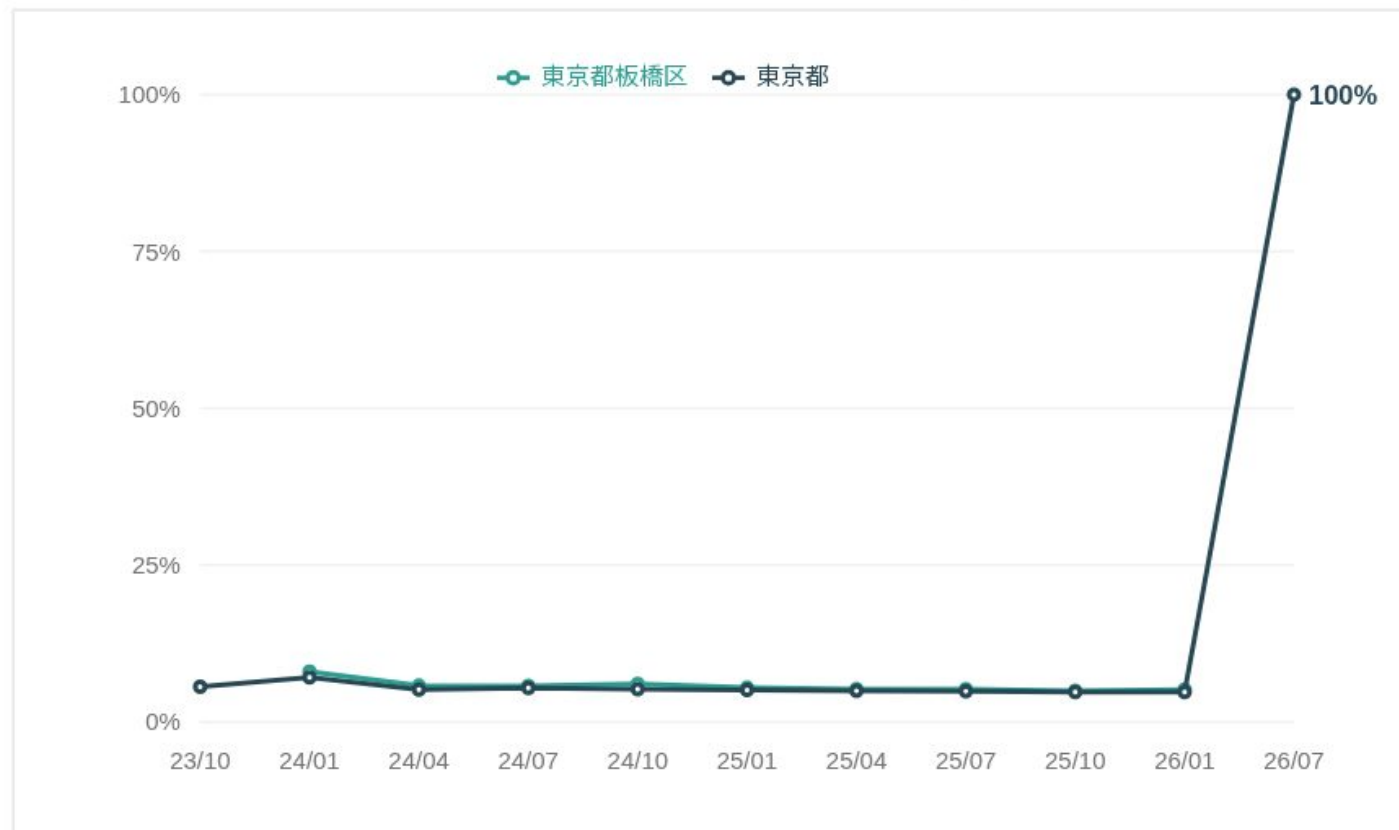
※ここで想定する収益物件は以下の通りです
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
金額代：3000万円以上
土地面積：30㎡以上
延べ床面積：50㎡以上
土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

板橋区は24年以降ゆるやかに低下し、25/10で底打ち後26/01に小幅反発。東京都は24/01に一時急騰後、低下基調で推移し、26/07の100%は明らかな異常値。

投資家は利回り圧縮が続く前提で、条件の良い案件は前倒しで検討。板橋区は相対的に水準が高め、26/07の異常は除外して再集計のうえ選別を。



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。

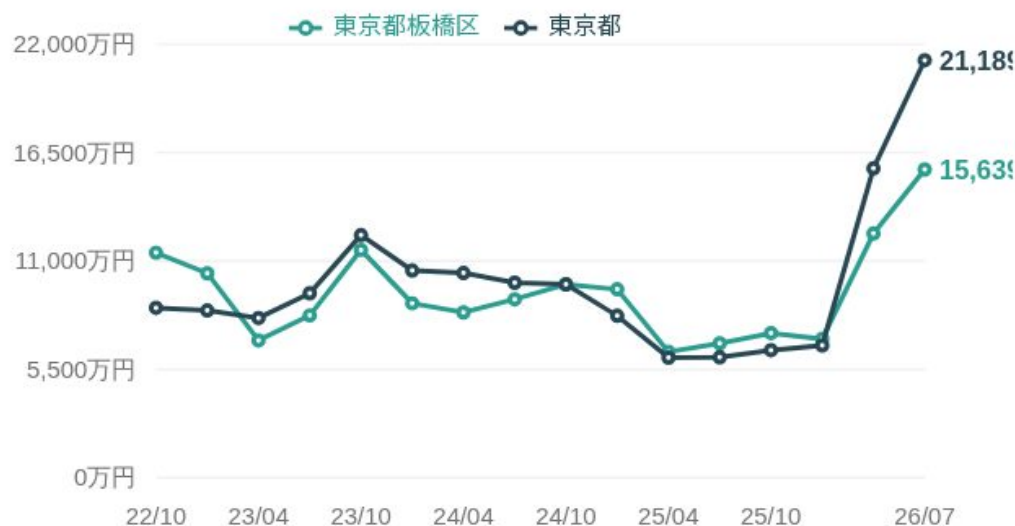


POINT データ解説

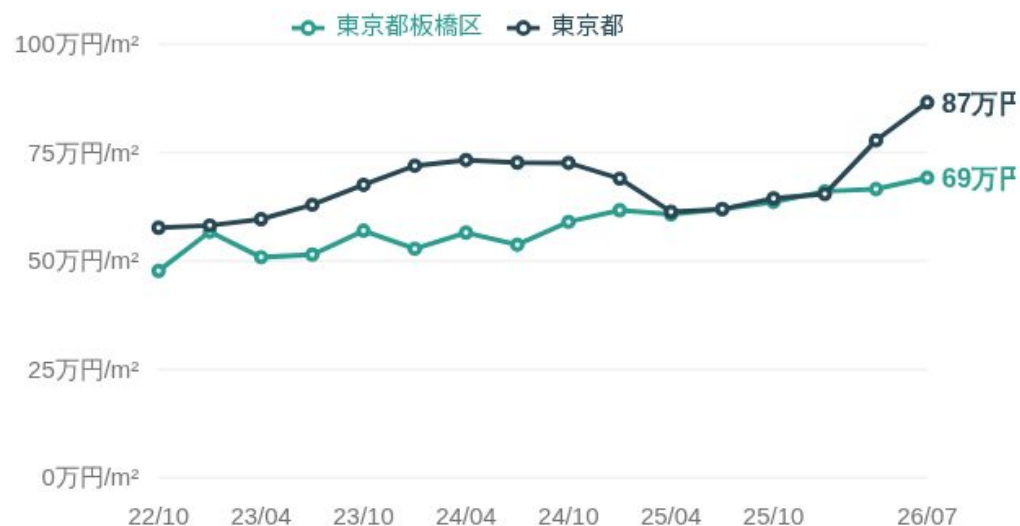
板橋区は緩やかな上昇基調で26/07に69.2、23/01の急伸後に23/04へ一度反落。東京都は24/04高値後25/04に急落し、26/07へ急騰と振れが大きい。

板橋区は上昇が続く見通しで、予算内なら早めの取得を検討。東京都は短期の変動に備え、物件・時期を分散し、調整局面での拾いを意識。

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。

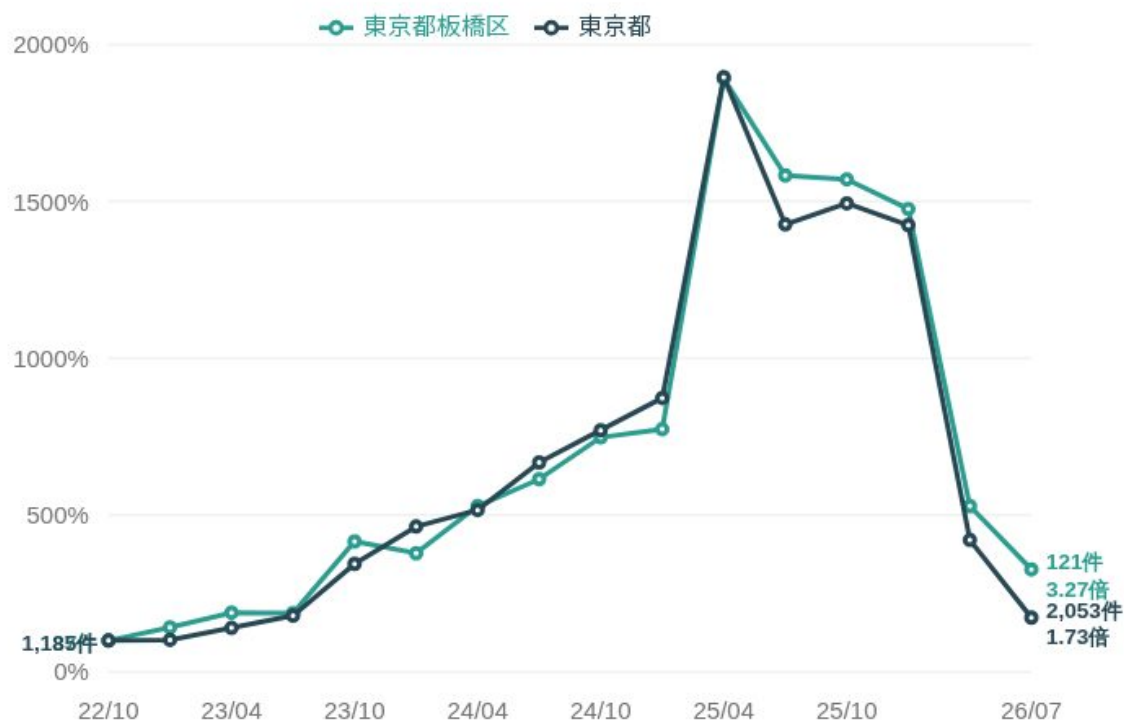
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-88.2%

東京都板橋区変動 (前年同月比)

-79.7%



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

板橋区は在庫が25/04に約700件へ急騰後、26/07は121件まで縮小。東京都も25/04に約2.2万件へ跳ね、26/04に約5千件へ急落と、特異な山谷が並行。短期の乱高下が目立つ。

在庫薄に向かい競争が強まりやすい。買い手は内見・資金計画を前倒し、条件幅を広げる。売り手は強気寄りに出しつつ、反応が鈍ければ即時に見直しを。板橋区は早めの意思決定が有利。

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

板橋区は24/07～25/04に上昇後25/07に反落、26/01に急騰し都平均を一時上回る異常。都は25/07にピーク後緩やかに低下し、板橋区の振れ幅が相対的に大きい。

現状は調整局面のため、賃料設定は強気一辺倒を避け段階的に、募集条件は柔軟に。板橋区は都平均を下回る割安感を活かし、募集時期を分散して成約速度を検証しつつ広告出稿や礼金の調整で反響を最大化。



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。