

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

東京都練馬区変動 (全期間)

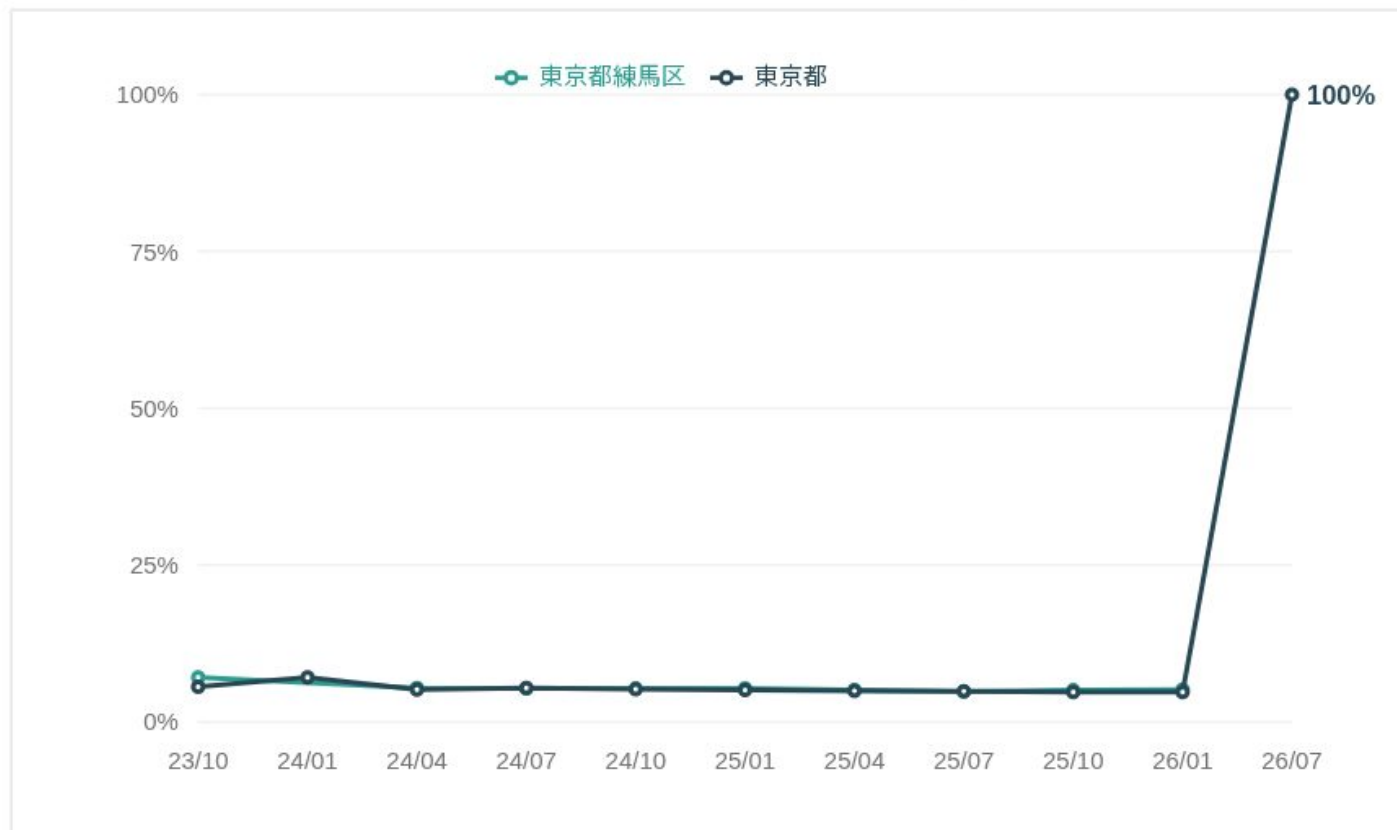
-1.97pt

現在の差

-94.88pt

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

利回りは全体にじり安。練馬区は23/10の7.1%から5%前後で推移、都は26/01に4.76%。24/01の都の急騰と26/07の100%は異常値の可能性。

今後は利回り低下を想定し、賃料が堅いエリアと改善余地ある物件を選別。異常期間は除外し、想定利回りと借入条件を保守的に設定。

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

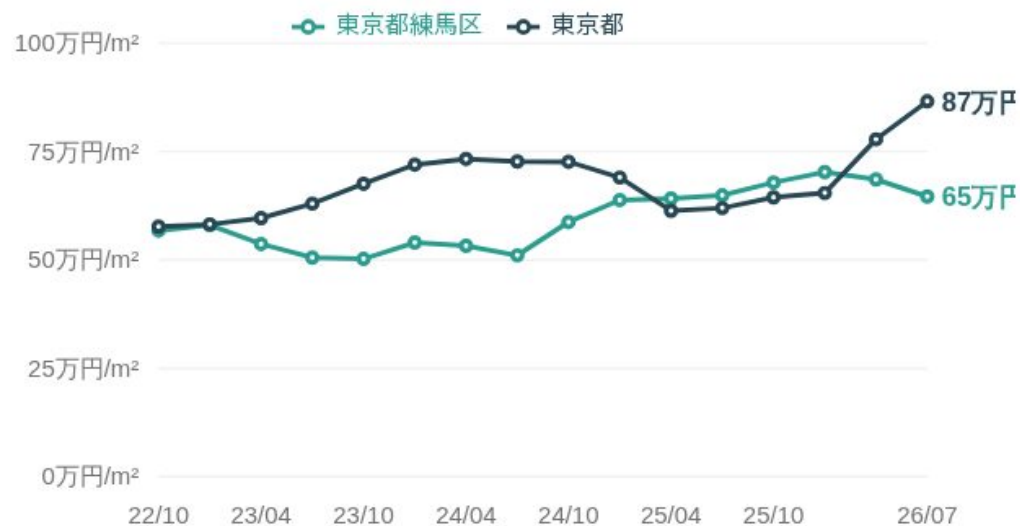
練馬区は23年に下落後、24/10～26/01に急上昇し足元はやや反落。東京都は24年に高止まり後25年前半で下落、26/04～26/07の上昇が目立つ。

練馬区は調整局面での買い増しを検討。東京都は上昇が強いが振れも大きく、短期は追随しつつ分散と利益確定の基準を明確に。

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。

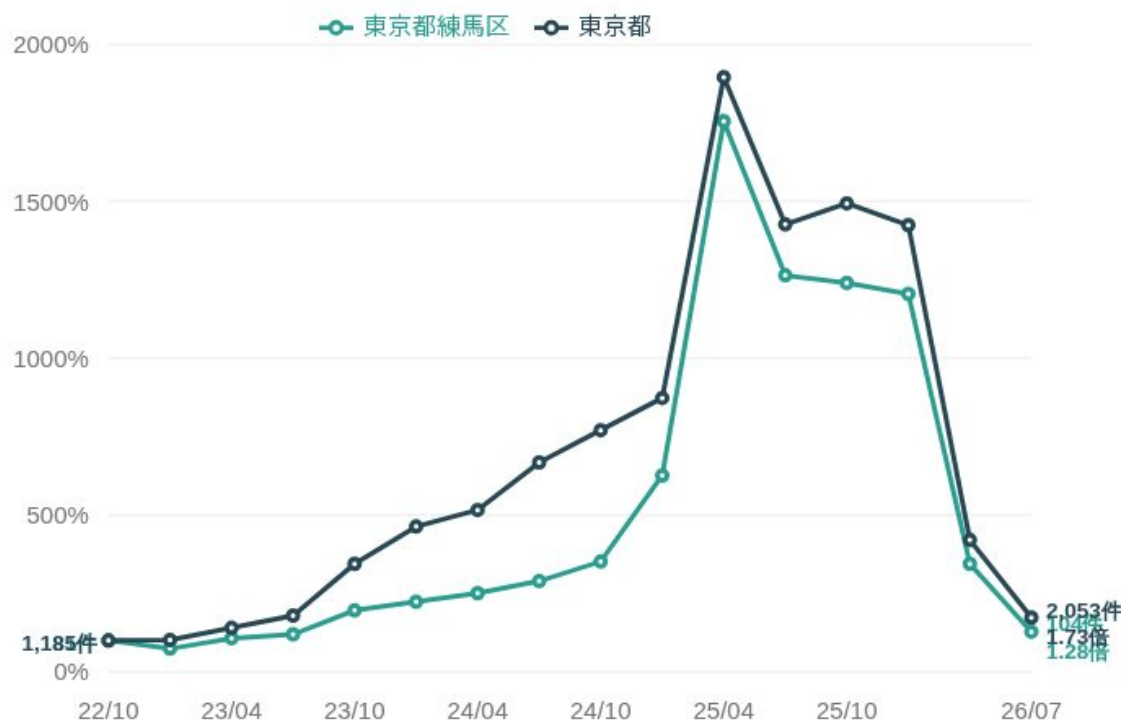
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-88.2%

東京都練馬区変動 (前年同月比)

-90.0%



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

22/10～25/01は都・練馬とも在庫が増加。
 25/04に都2.2万件、練馬1,422件へ突出後、
 26/07には大幅に減り、初期水準に近づきました。

在庫急減で選択肢は細り気味。売り手は早期売却を狙い、買い手は条件合う物件へ迅速に内見・申込、再びの急増兆候を注視。

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

練馬区は25/01と26/01に高騰後、26/04に急落。直近26/07は持ち直すも、勢いは24/10～25/01期より鈍化。東京都は25/07に突出高値を付けた後、26/07まで下げ基調が続く。

練馬区は急落後の戻り局面、募集時期を1～2カ月後ろ倒し、強気設定は避け空室期間を抑制、短期反発は限定的と見る。東京都は高値圏の調整を想定し、分散投資と賃料の反応の再点検、更新・入替のタイミング最適化を。



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。