

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

東京都江戸川区変動 (全期間)

-1.11pt

現在の差

-94.87pt

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

江戸川区は24年半ばの6%超から小幅に下げ、26/01は5.35%。期間を通じて都平均を上回る一方、東京都は緩やかに低下し、24/01の7.11%と26/07の100%は明確な外れ値。

外れ値を除いて前提を見直し、江戸川区の相対的な魅力を検討。利回り低下を前提に、賃料伸びや改善余地のある物件を早めに確保したい。



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

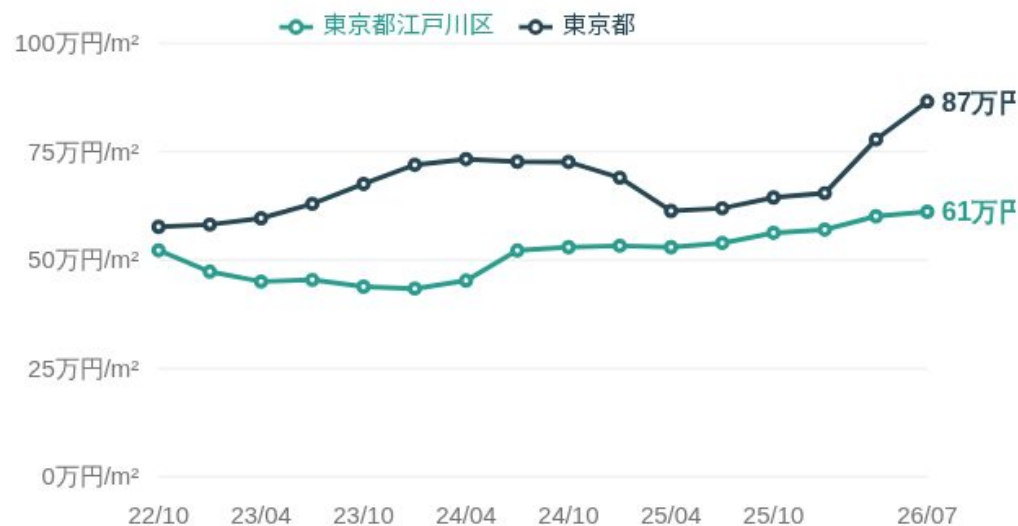
江戸川区は24/01に底打ち後、26/07まで一貫上昇し直近高値を更新。一方、東京都は25/04に急落後26/04以降に急伸、江戸川区の24/04→24/07の急騰も特異。

江戸川区は出遅れ感解消で上値余地縮小、短期は押し目待ち、中長期は適地厳選。東京都は変動幅拡大、上昇継続前提でも分散・段階的取得と価格交渉徹底、融資条件の吟味を行い、中古や小型にも目線を。

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。

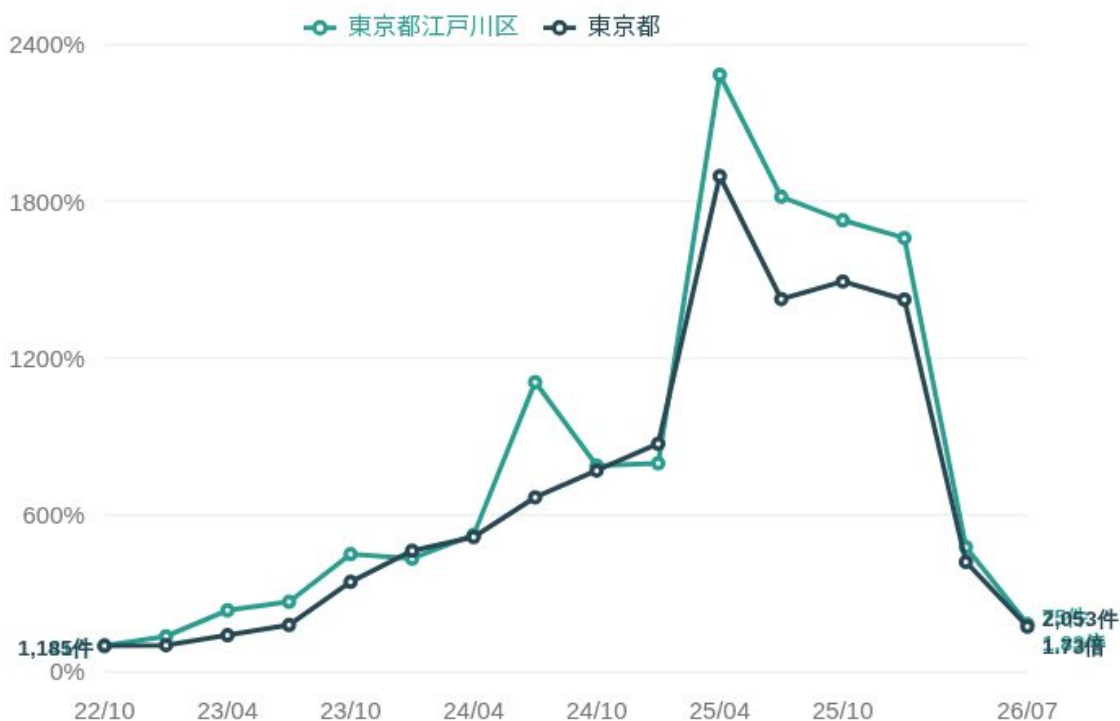
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-88.2%

東京都江戸川区変動 (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



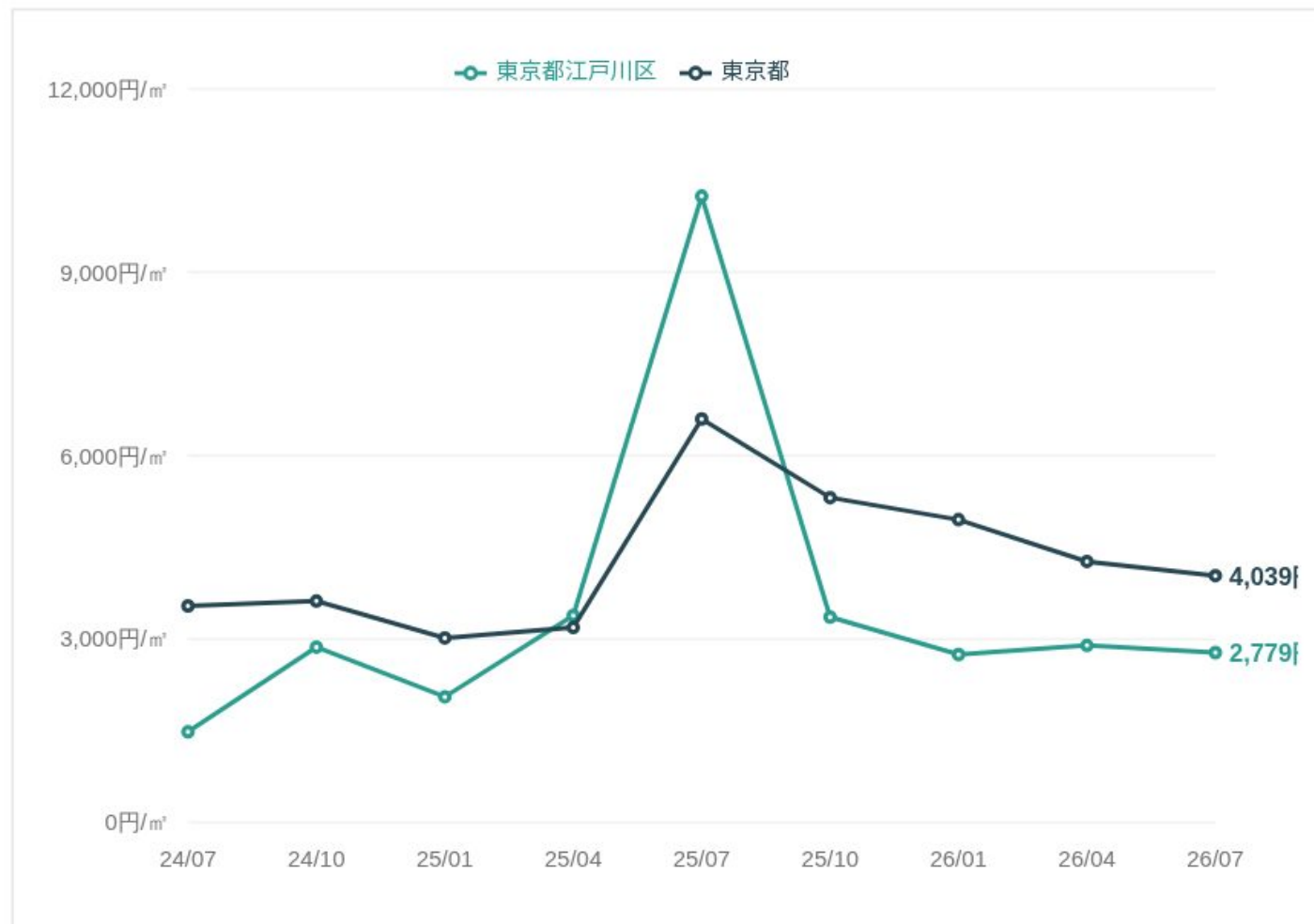
POINT データ解説

都・江戸川区とも22/10から25/04に在庫が段階的に増え、25/04が明確なピーク。その後は26/07まで急減し、特に江戸川区は26/04の落ち込みが際立つ。

在庫薄の今は売却が有利で売り出しを早めたい。買いは急がず、東京都平均と江戸川区の差や戻りの兆しを見て選別し、値交渉を徹底。

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

東京都は25/07に高騰後、緩やかに反落。江戸川区は同時期に1万円超へ急騰し、その後は2.7～2.9千円台で平常水準に復帰。

25/07の高値は一時的要因とみなし、直近水準で査定を。区はやや強気に試しつつ、都の反落を踏まえ空室リスク管理を。



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。