

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（ここでは戸建）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

-0.25pt

東京都板橋区変動 (全期間)

-3.28pt

現在の差

-0.03pt



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

24/01に両方で利回りが急騰（板橋8.02%、都7.11%）後、緩やかに低下。板橋は都平均を一貫して上回り、25/10に底打ちし26/01に小反発。

利回り低下は価格の堅調さを示唆。平均超の板橋は相対的に妙味が続くため、反発局面でも条件を絞り、立地と稼働が強い物件を選別買い。

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戸建の価格水準。

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

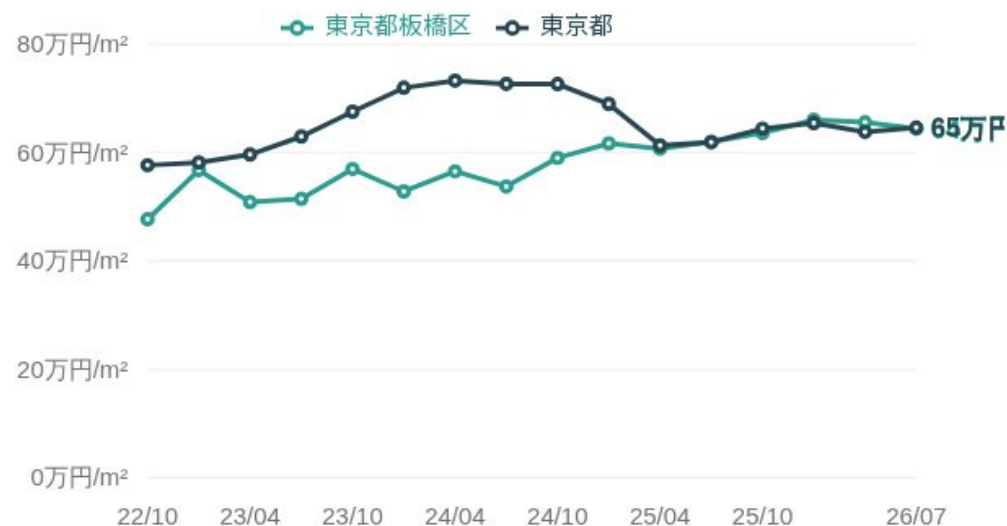
板橋区は22年末に急伸後も上昇基調で、24/10以降の伸びで26/01に都平均を一時上回り、直近は小反落。東京都全体は24年春の高値後に25年春へ急落し、その後は持ち直しが続く。

板橋区は上昇の持続力があり、下げ局面での段階的な購入が有効。都平均との差が縮む中は、駅近など需要の強い物件を選びたい。

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戸建の件数。

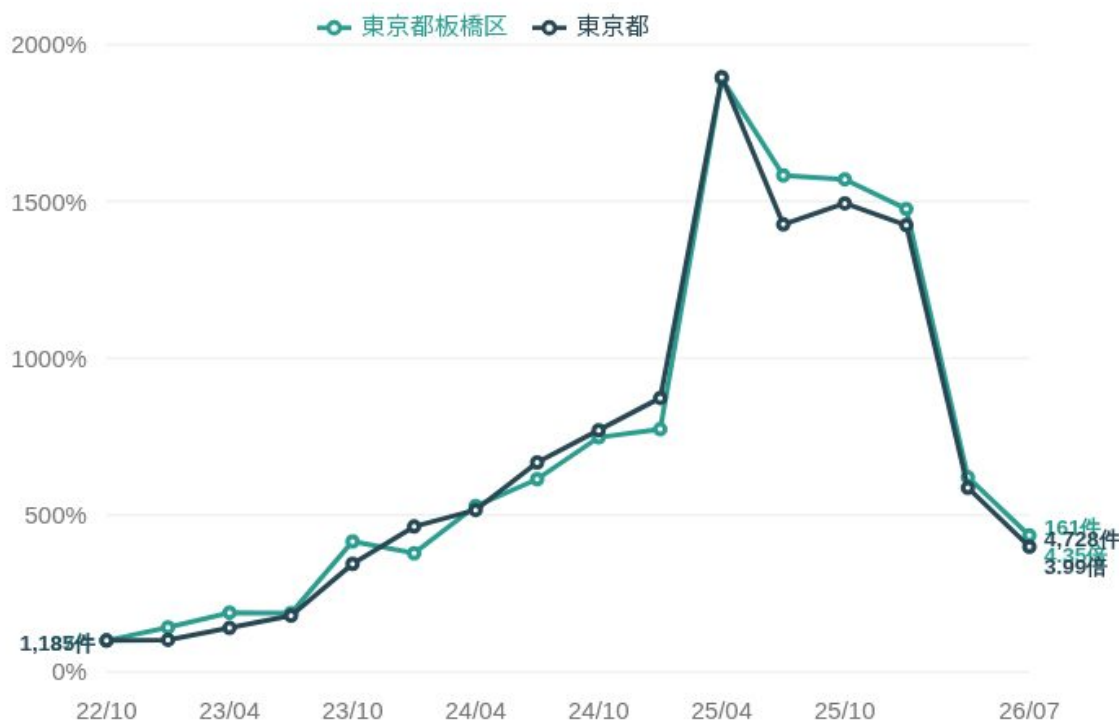
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-72.8%

東京都板橋区変動 (前年同月比)

-72.9%



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



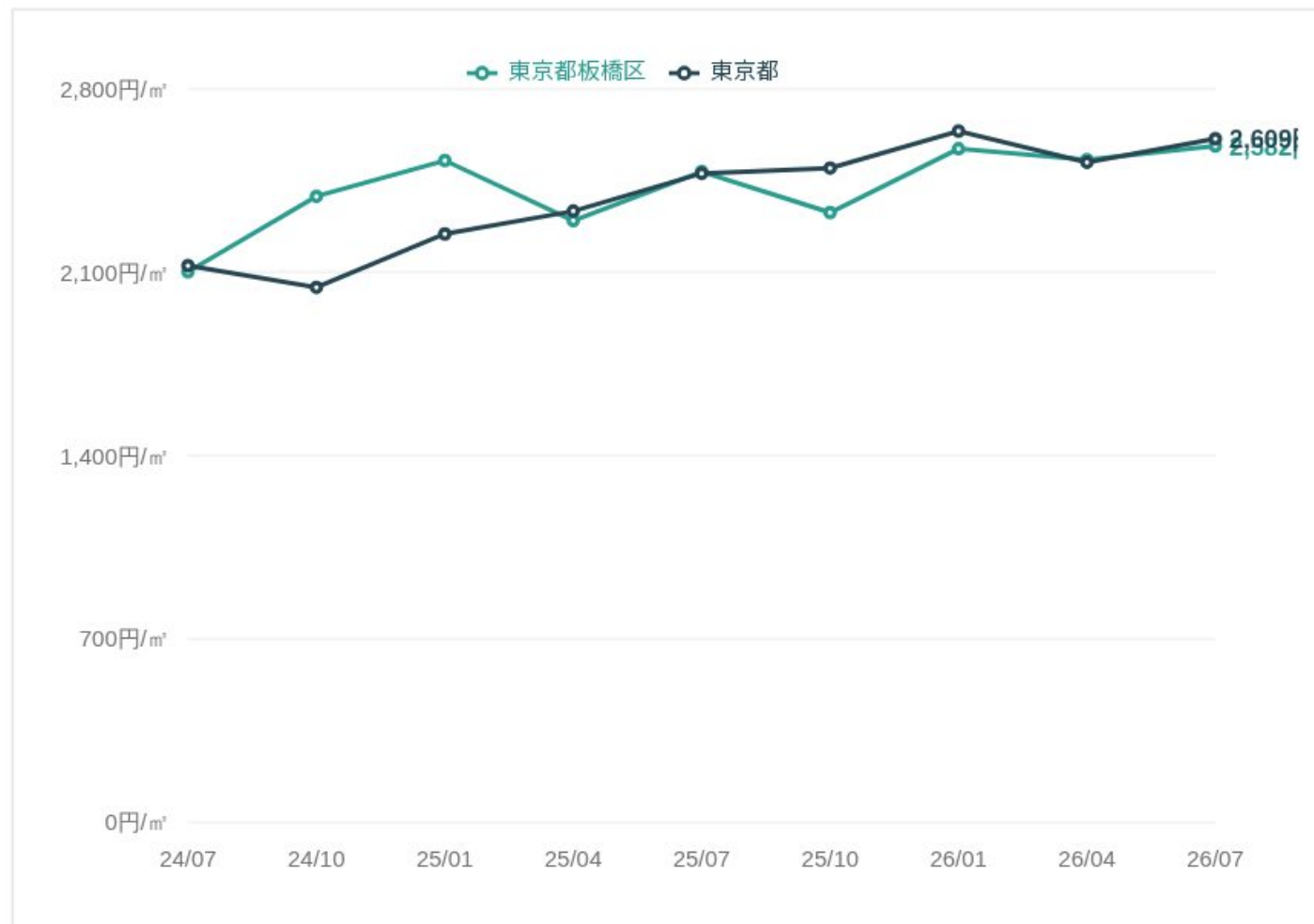
POINT データ解説

板橋区・東京都ともに23年以降は在庫が増加し、25/04に急騰。その後は調整に転じ、26/04～07に大幅減少が目立つ一方、特に板橋区の25/04の跳ね上がりが際立ち、なお水準は22年比で高い。

今は在庫がなお厚く、価格のばらつきもあり選別の好機。板橋区は減少が速いので良質案件は早期確保し、全体の縮小に備え価格・条件交渉を強め、資金手当や融資枠の確認も急ぎたい。

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戸建の月額賃料を面積（㎡）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・東京都ともに賃料単価は上昇基調。板橋区は25/01→25/04に急落後に持ち直し26/07で最高値、都全体は26/01高値後に26/04で一時調整と、区の変動が相対的に大きい。

板橋区は下落局面での仕入れと、反発期の賃上げで利回り確保を。都全体は堅調のため、繁忙期に強気な募集と段階改定を行い、資金余力を確保し、周辺相場を機動的に参照し、短期下振れへの空室対策も前倒しで。



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。