

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（ここでは土地）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

-0.25pt

東京都練馬区変動 (全期間)

-1.97pt

現在の差

+0.36pt



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

両系列とも24年以降は利回りが緩やかに低下。練馬区23/10の7.1%、東京都24/01の7.11%は突出し、25/07の4.85%を底に練馬区は小反発しつつ差は縮小。

利回り低下は価格上昇局面を示唆。直近は練馬区が都平均より約0.4ポイント高く、賃料成長が見込める立地の厳選取得と早期確保を検討。

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土地の価格水準。

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

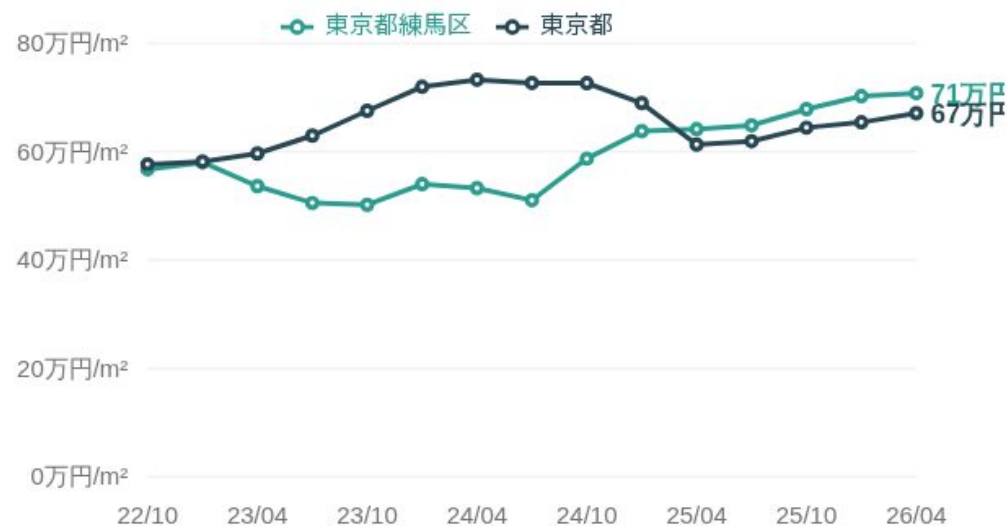
練馬区は24/07の底(51.04)から上昇基調に転じ、26/04は70.82で都(67.10)を逆転し高値更新。24/10の跳ね上がり、都が25年前半に下げ中での独自の上昇が顕著で差が鮮明。

練馬区は上昇が急で短期は過熱懸念が強い。買いは成約事例と利回りを精査し、押し目待ちを基本に。中長期は割安感の薄れに注意し、駅近や再開発周辺を優先、都全体へも分散配分を、リスク管理も徹底を。

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土地の件数。

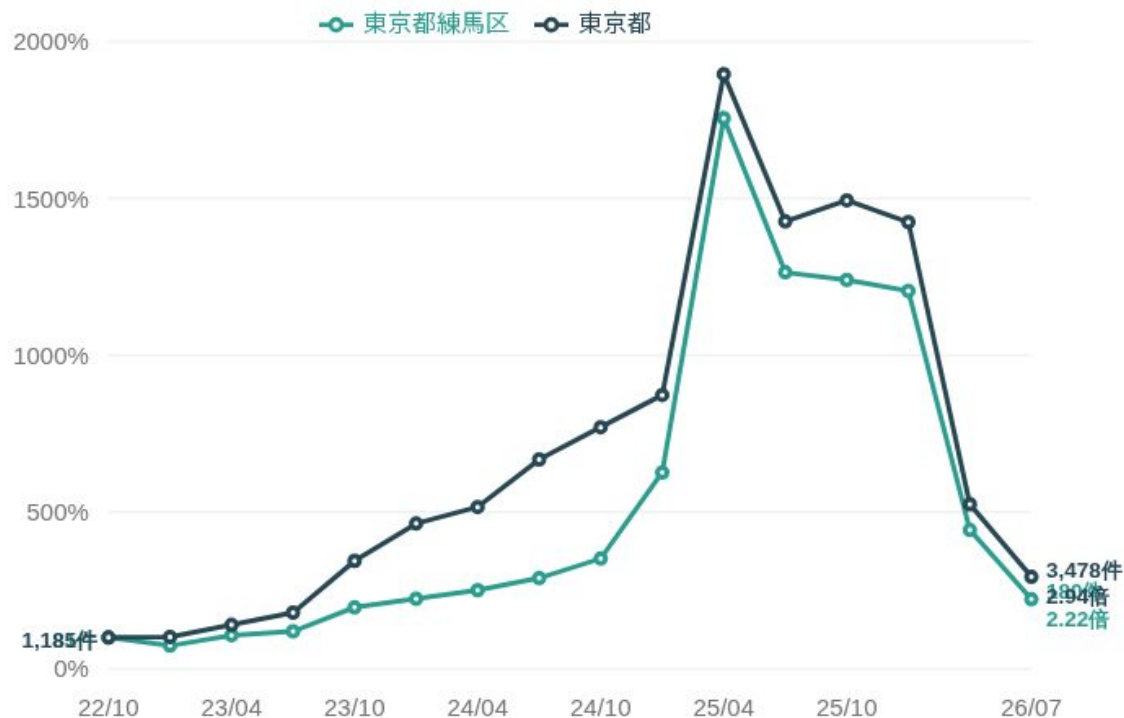
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.0%

東京都練馬区変動 (前年同月比)

-82.7%



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

在庫は22/10～24/10に緩やかに増え、25/04に都・練馬区とも過去最大へ急騰。25/07～26/01は高水準で推移後、練馬区は1422件から急減し、都より戻り弱い。直近は練馬180件、都3478件。

在庫急減で買い手の選択肢は縮小し、価格は底堅くなりやすい。買いは内見～申込を速め、指値は控えめに。練馬区は振れが大きく、入札競合を想定し資金・審査準備を前倒しで。

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土地の月額賃料を面積（㎡）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。

データがありません

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

今回は練馬区・東京都とも数値がなく、時系列の傾向や突発的な動きは判定不能です。欠測の範囲と期間、取得元の更新遅延や集計停止の有無を点検し、データ品質も確認のうえ再掲時に再評価しましょう。

当面は練馬区近隣の板橋・杉並など類似エリアの賃料動向を代替指標として参照しましょう。募集データや成約事例を独自収集し、需給や新築供給の変化も併せて確認、次回更新まで様子見とリスク抑制を。



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。