

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)

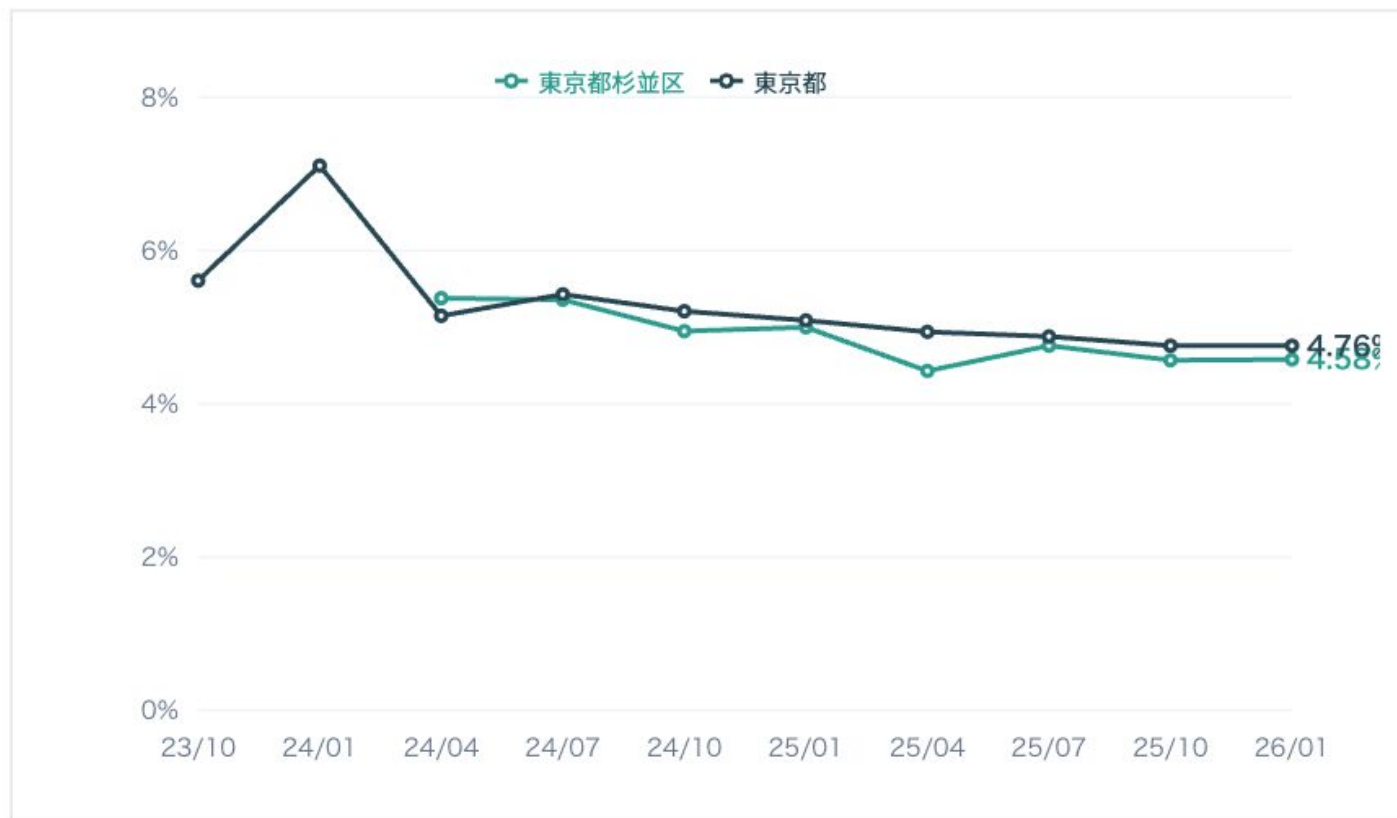
-0.25pt

東京都杉並区変動 (全期間)

-0.93pt

現在の差

-0.29pt



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

東京都と杉並区は23年後半～26年初で利回りが低下傾向にあり、24年以降は概ね4%台で収束しています。東京都の24年1月7.11%と杉並区の25年4月4.43%は明確な異常値です。

投資家は利回り低下を踏まえ、賃料改定や運用改善で収益を上積みし、借入は金利上昇に備えて固定化や返済余力の確保を優先してください。短期の異常値は需給の乱高下の可能性が高く、買い急ぎは避け段階的取得を検討しましょう。

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

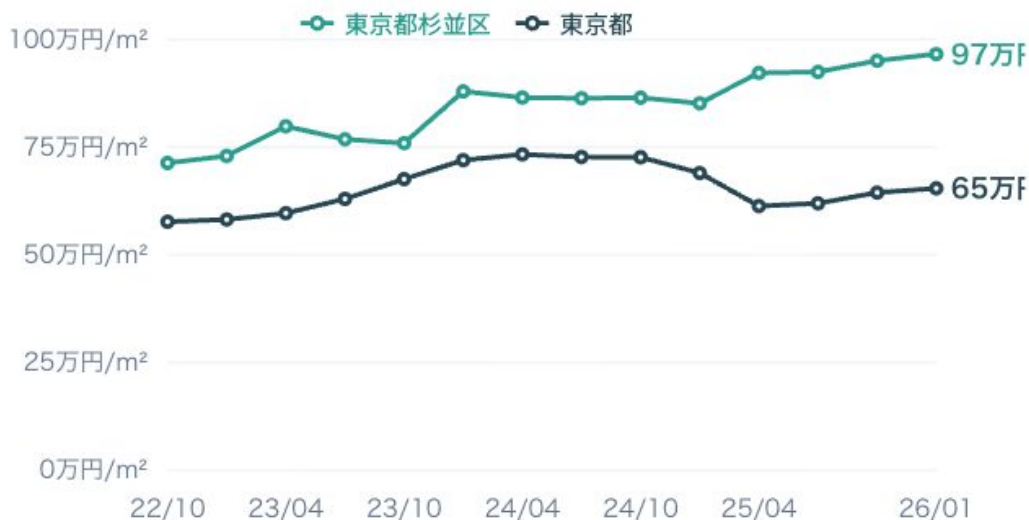
杉並区は22年10月から26年1月まで概ね上昇傾向で、24年1月以降は高水準が続きます。一方、東京都全体は24年春の山をピークに25年春に急落する異常な下振れが見られます。

投資家は杉並区の堅調さを中長期の地域投資機会と捉えつつ、過熱による調整リスクに注意してください。東京都全体の下落を受け短期の値幅取りは慎重に、需給と利回りを確認しましょう。

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。

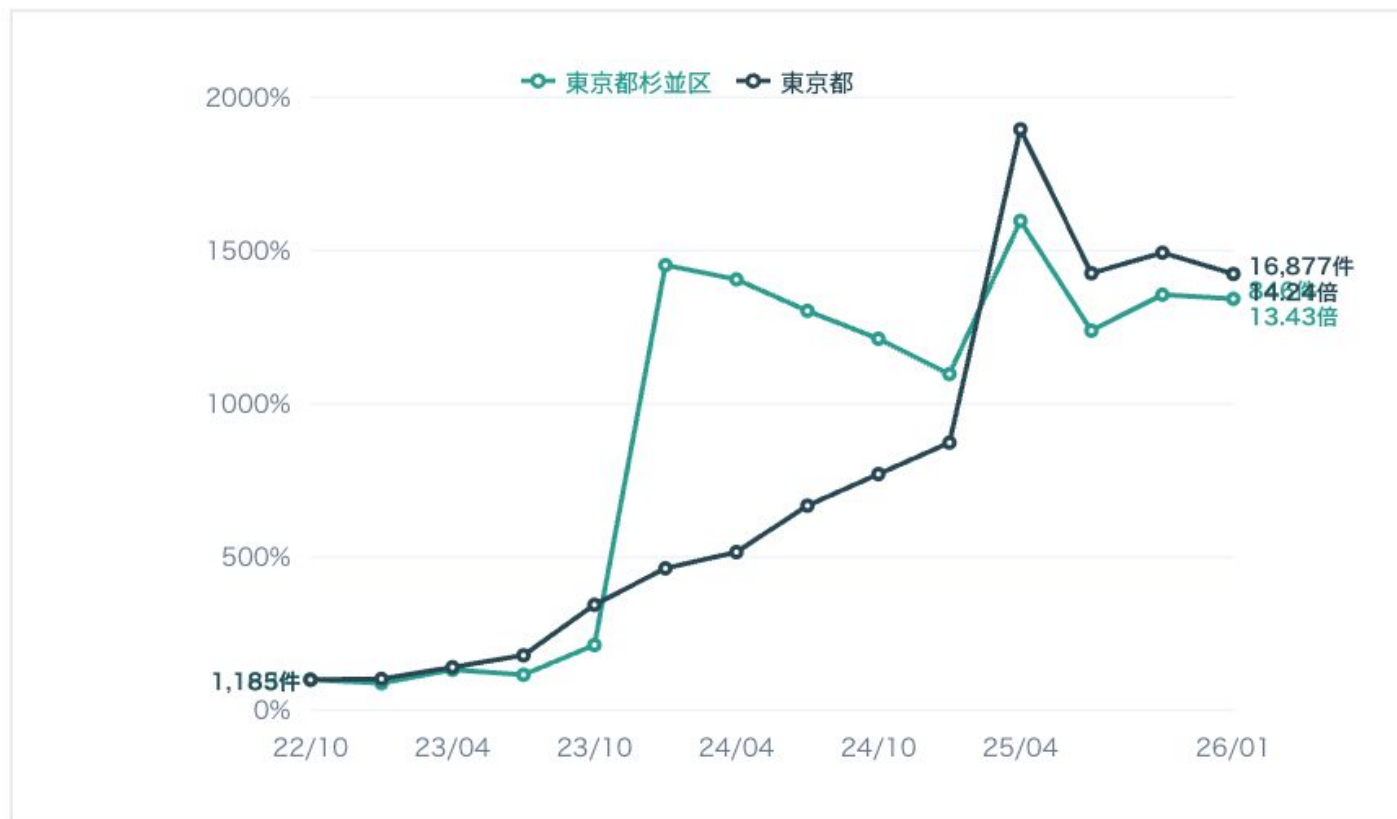
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

+8.0%

東京都杉並区変動 (前年同月比)

+18.9%



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

在庫数は23年以降全体で上昇傾向にあり、24年以降は高水準が続いています。杉並区は24年1月に63件→915件と急増、都全体は25年4月に約22,468件と突出した山が確認できます。

投資家は供給過多による価格下落リスクを警戒し、在庫急増エリアでの新規取得は慎重に。月次の在庫動向を注視し、需給が改善する地域に絞って投資判断してください。



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。