

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)

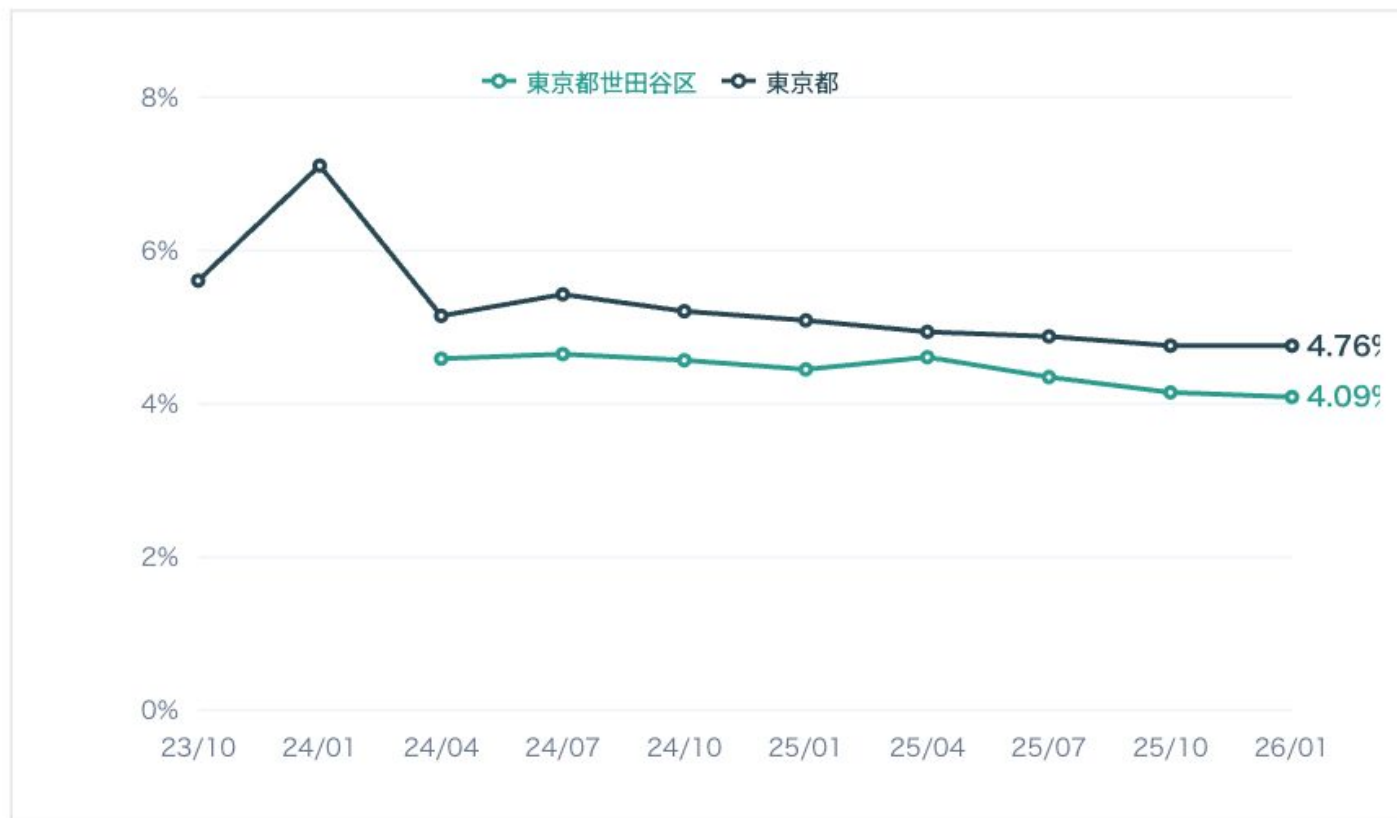
-0.25pt

東京都世田谷区変動(全期間)

-0.42pt

現在の差

-0.50pt



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

世田谷は24年4月の4.59%から26年1月の4.09%へ概ね低下。ただし25年4月の4.61%は一時的な上振れ、東京都全体では24年1月の7.11%が明確な異常値で、その後は緩やかに下落している。

利回り低下は競争激化や価格上昇の兆し。利回りを確保したい投資家は利回りの良い物件やリノベで差別化し、金利と空室率の動向を継続的に注視してください。

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

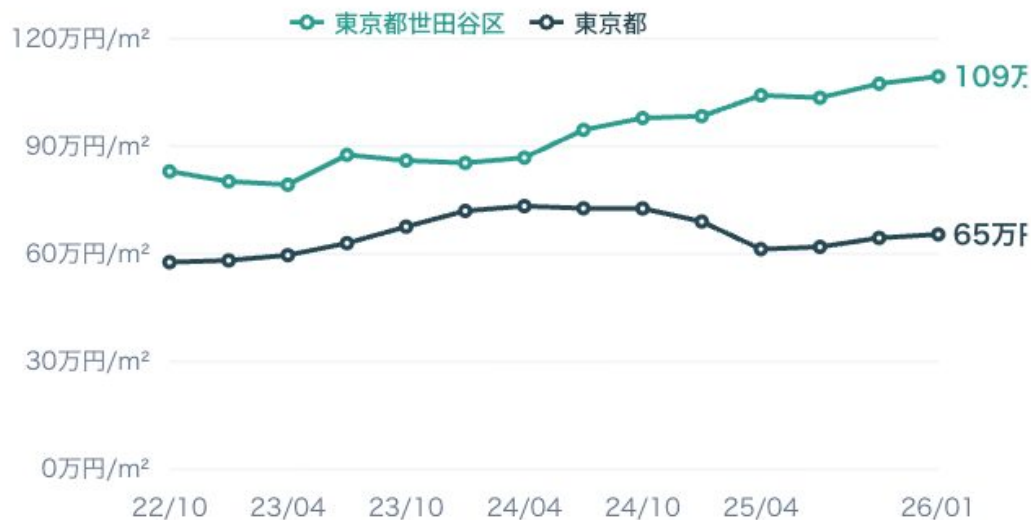
世田谷区は23年7月の急上昇に続き、24年7月以降さらに伸びて26年1月に最高値近くまで達しました。一方、東京都全体は24年春まで上昇した後、25年4月に大きく下落しその後は小幅回復にとどまっています。

世田谷区は中長期保有での値上がり期待が高く、短期売買より保有を検討してください。東京都全体は変動が大きく割安で買える局面もあるため、地域別に見極めと分散投資を勧め、金利と需給の動向を注視してください。

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%

東京都世田谷区変動 (前年同月比)

+5.9%



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

在庫は22年秋以降に全体的に増加傾向で、特に都全体は25年4月に約2.2万件へ異常な急増が見られます。世田谷区も24~25年に局所的な急騰があり、開発や集計の影響が考えられます。

投資家は供給過多による価格下落リスクを想定し、即断を避けて需給の推移と新規供給予定を確認してください。需給が安定する地域を選び、割安な物件で交渉力を活かすことを勧めます。



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。