

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)

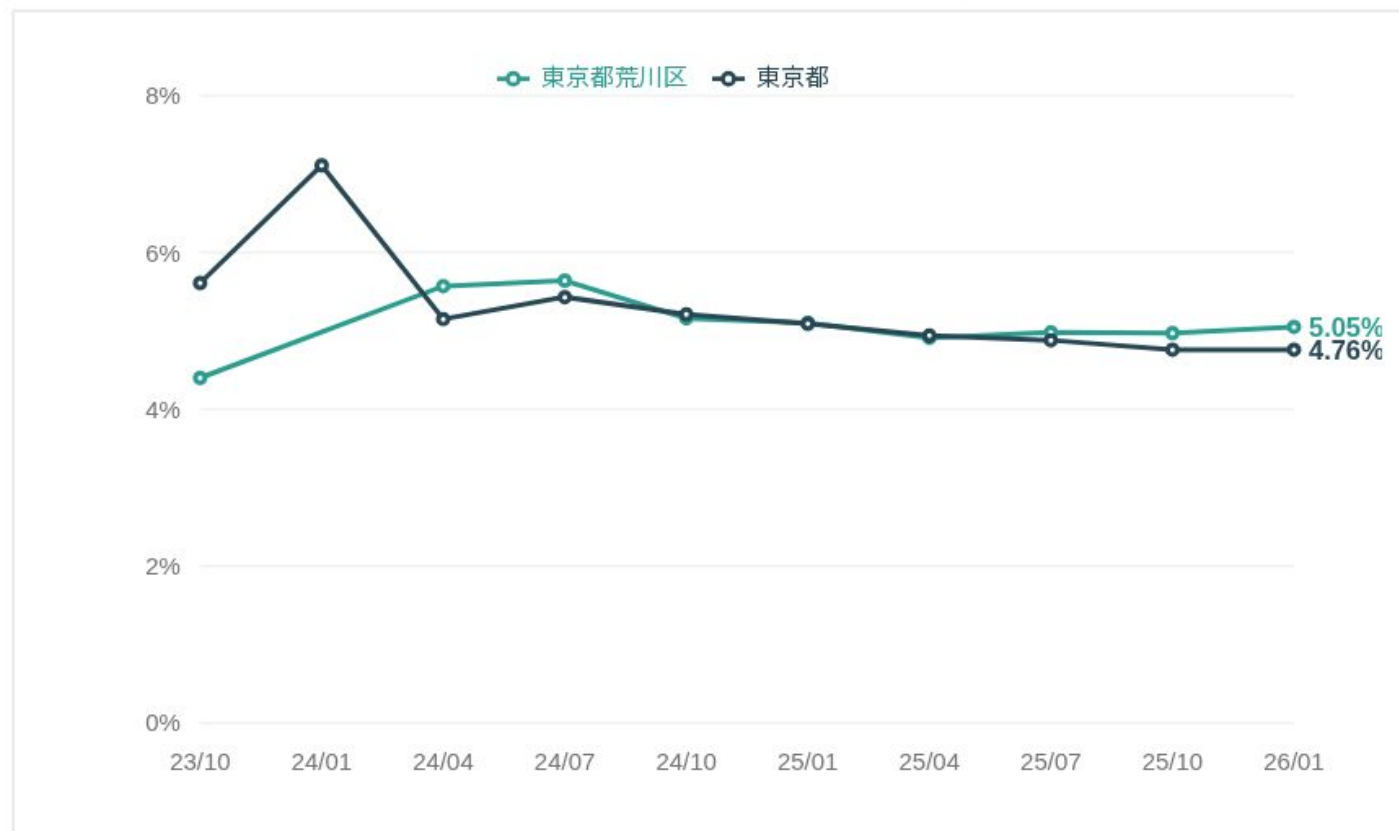
-0.25pt

東京都荒川区変動 (全期間)

+1.06pt

現在の差

+0.70pt



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

都全体は24/01に7.1%へ急騰後、26/01にかけて4.7%台まで一貫して低下。荒川区は23/10の4.4%から24/07に5.6%へ上昇後、足元は5%前後で小幅推移。

利回り低下が続くため、価格上昇に備え取得は早めに検討。都平均より高い荒川区を候補に、空室リスクと家賃見直し余地を丁寧に確認し、金利動向も注視。

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。

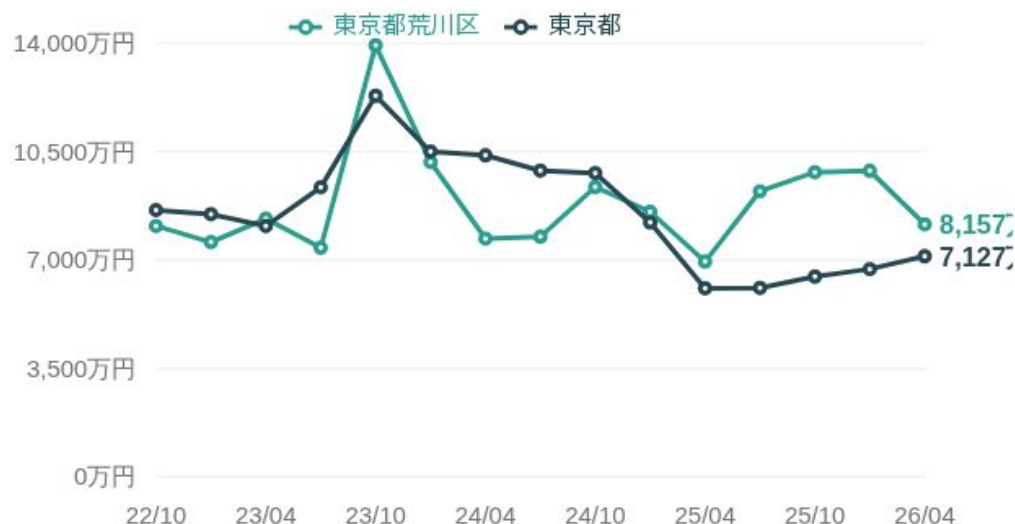


POINT データ解説

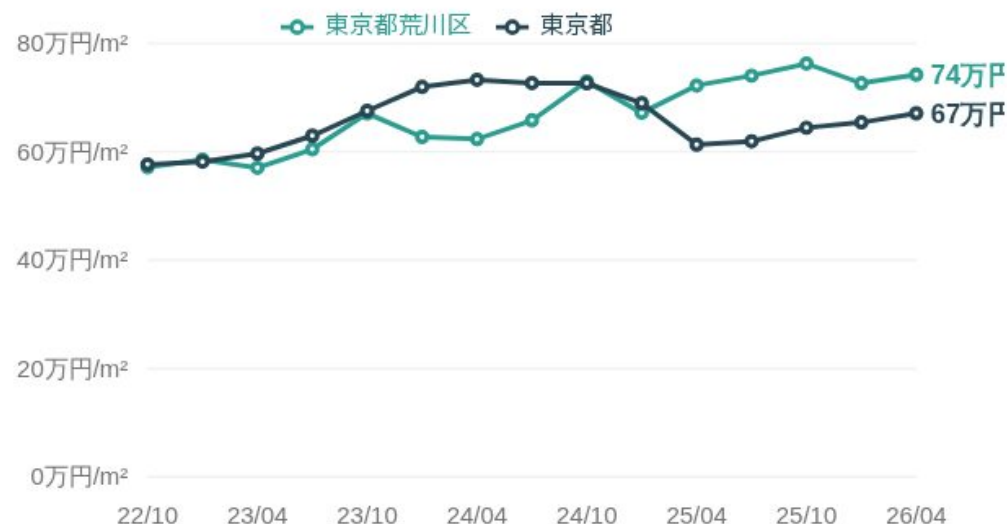
荒川区は中期的に上昇基調で、25/10に76.3万円/㎡と高値、足元も強含むが変動は大きい。24/04は都全体73.3に対し荒川区62.34と逆、25/04は都61.31に対し荒川区72.25と価格差が拡大。

短期の値動きは荒いが、荒川区は相対優位で上値余地があるとみる。押し目は分散で拾い、都全体の反発局面では段階的に利確し、価格差が縮む局面は都心回帰へ配分見直し、金利・供給の変化も注視し、資金管理を徹底。

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。

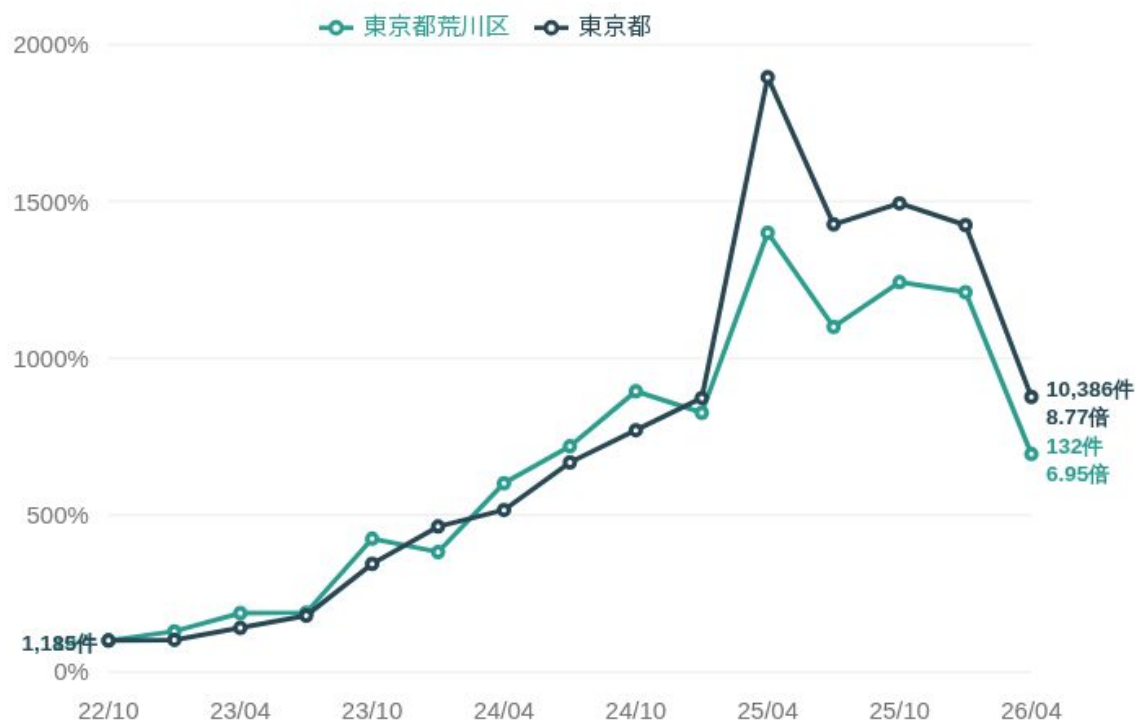
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-60.7%

東京都荒川区変動 (前年同月比)

-58.4%



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

荒川区・東京都とも在庫は23/10以降急増し
 25/04に山、26/04に調整も高止まり感。
 25/04の急伸と直近の反落が特異だが、水準は
 なお23年を大きく上回り、荒川区の下げは都
 よりやや大きい。

買い手は在庫の厚みを背景に交渉力が高い。荒
 川区は戻り鈍く妙味、都全体の成約の動きと価
 格調整の度合いを見極め、売れ残り在庫を選ん
 で在庫縮小前に仕込み、売り手は価格見直しと
 差別化を急ぎ、資金計画に余裕を持つ。



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6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。