

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)

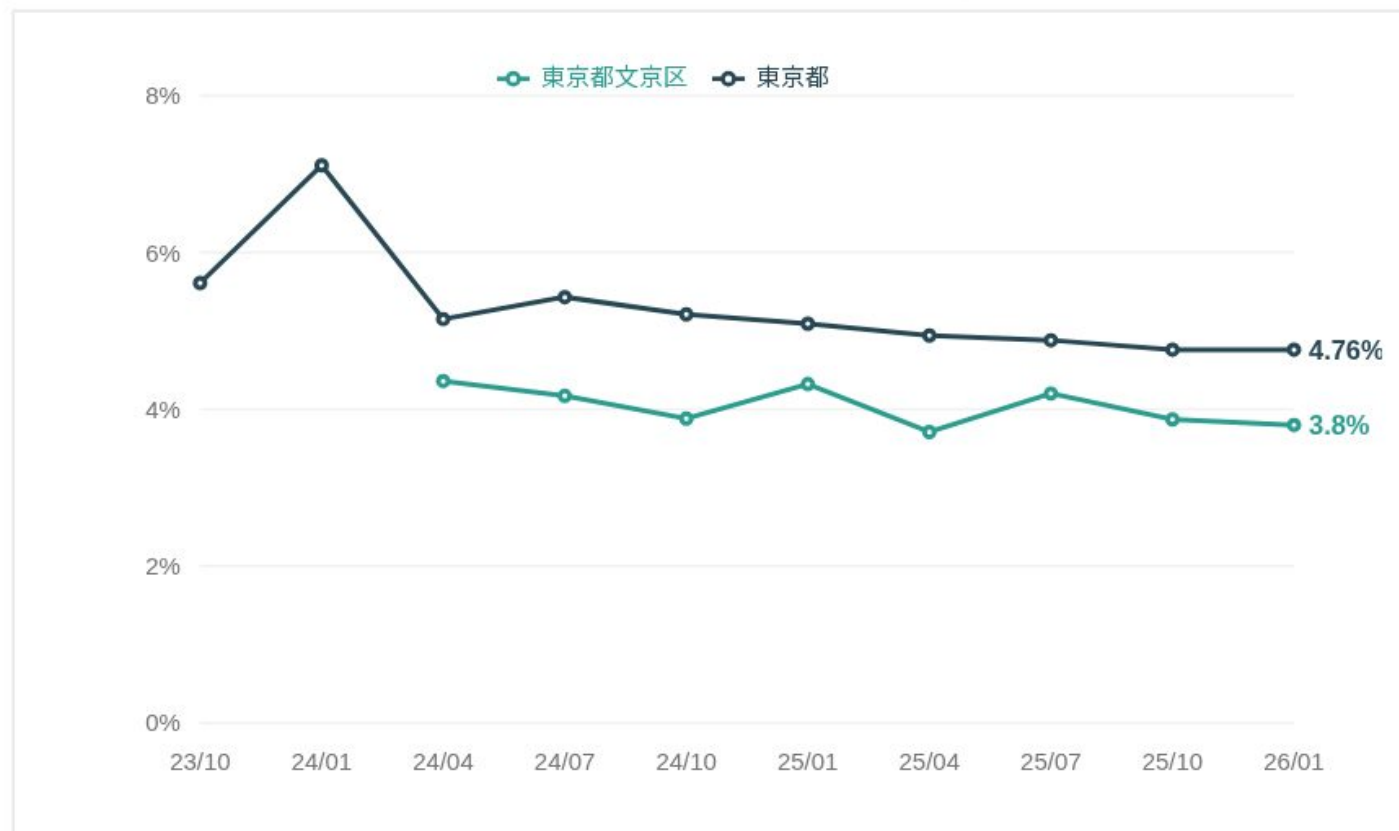
-0.25pt

東京都文京区変動 (全期間)

-0.55pt

現在の差

-1.07pt



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

東京都は24/01の急騰7.11%を頂点に低下が続
き、直近26/01は4.76%で落ち着く。文京区は
4%前後で振れが大きく、25/01の反発4.32%
と25/04の急落3.71%が特異。

短期は文京区で4%台の出物を待ち、賃料改定
余地や修繕負担の軽い物件を厳選して取得検
討。高利回り志向は周辺区で5%前後を目安に
複数案件を比較入札し、金利上昇時の耐性と空
室率も確認し、出口戦略を明確に。

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。

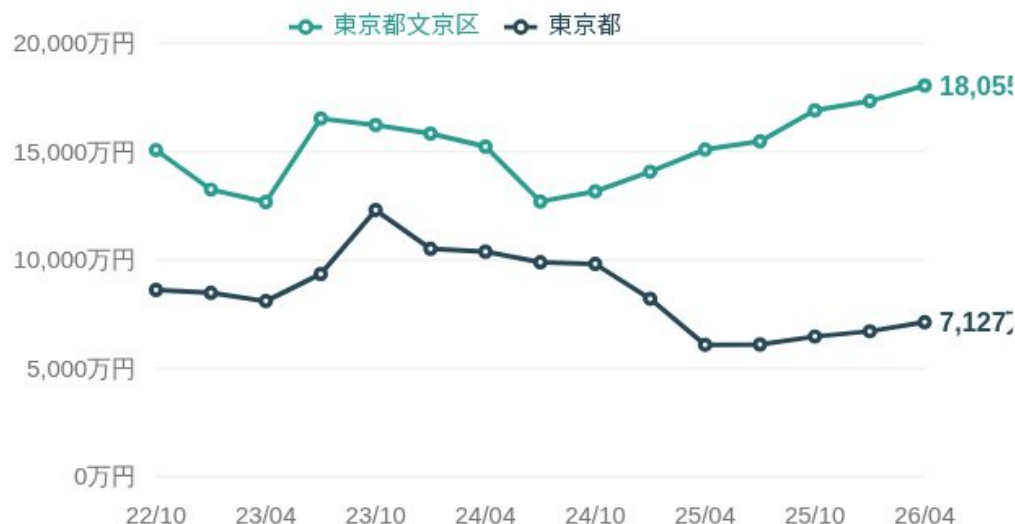


POINT データ解説

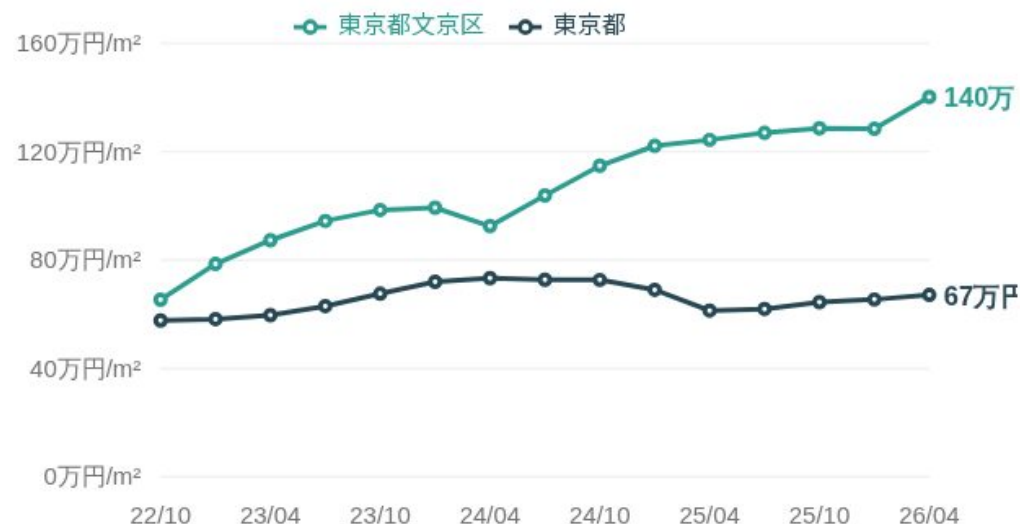
文京区は右肩上がりで、24/04の一時反落を挟みつつも26/04に140.2まで急伸。22/10の65.36から倍増し、都平均は24年高値後に25年前半で急落、26年は持ち直し、文京区の強さが際立つ。

文京区は上昇基調が続く一方、直近の伸びは急で調整リスク。買いは分散と時間分割で、既保有は一部利益確定も検討。都平均は回復途上ゆえ選別が重要。割安感のある区で押し目買いし、家賃収益と空室率も確認。

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。

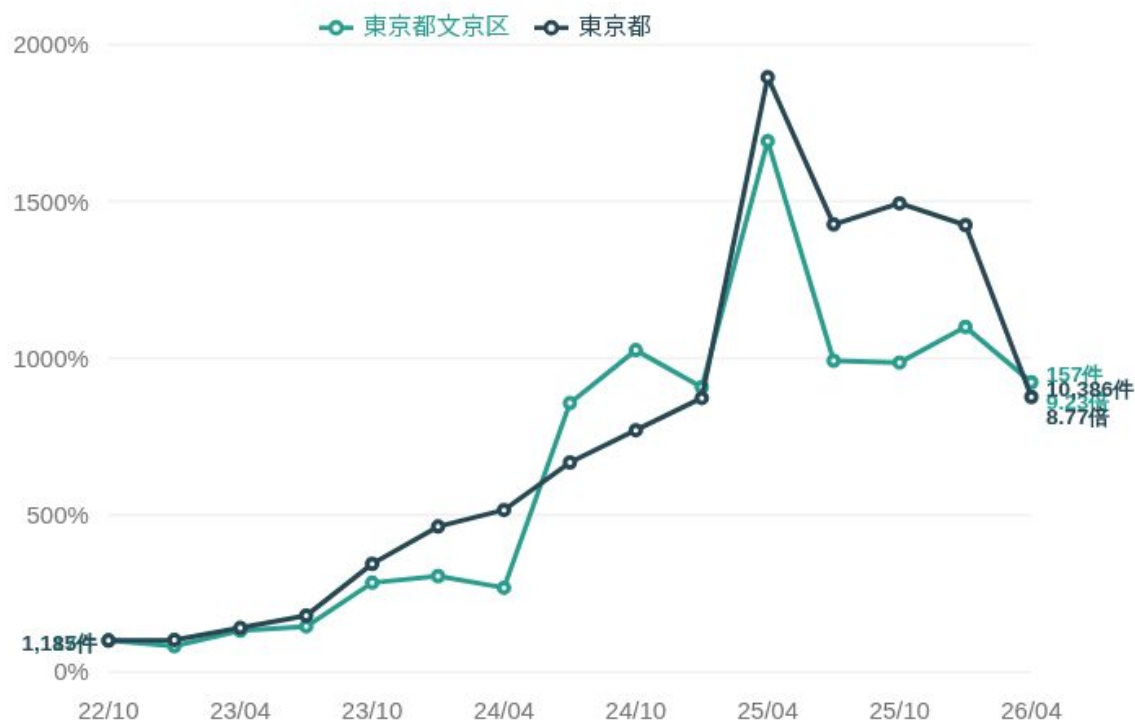
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-60.7%

東京都文京区変動 (前年同月比)

-56.0%



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

在庫は都・文京区ともに24年まで増え、25/04に大きく跳ねてその後は縮小するも高水準。文京区は24/07にも先行して急増し、一時的な放出が示唆される。

投資家は在庫急増期に物件を広く当たり、価格交渉を強めたい。文京区は振れが大きいので、買い付け時期を分散し、急増直後は選別と賃料見込みの見直しを。



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。