

## 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)

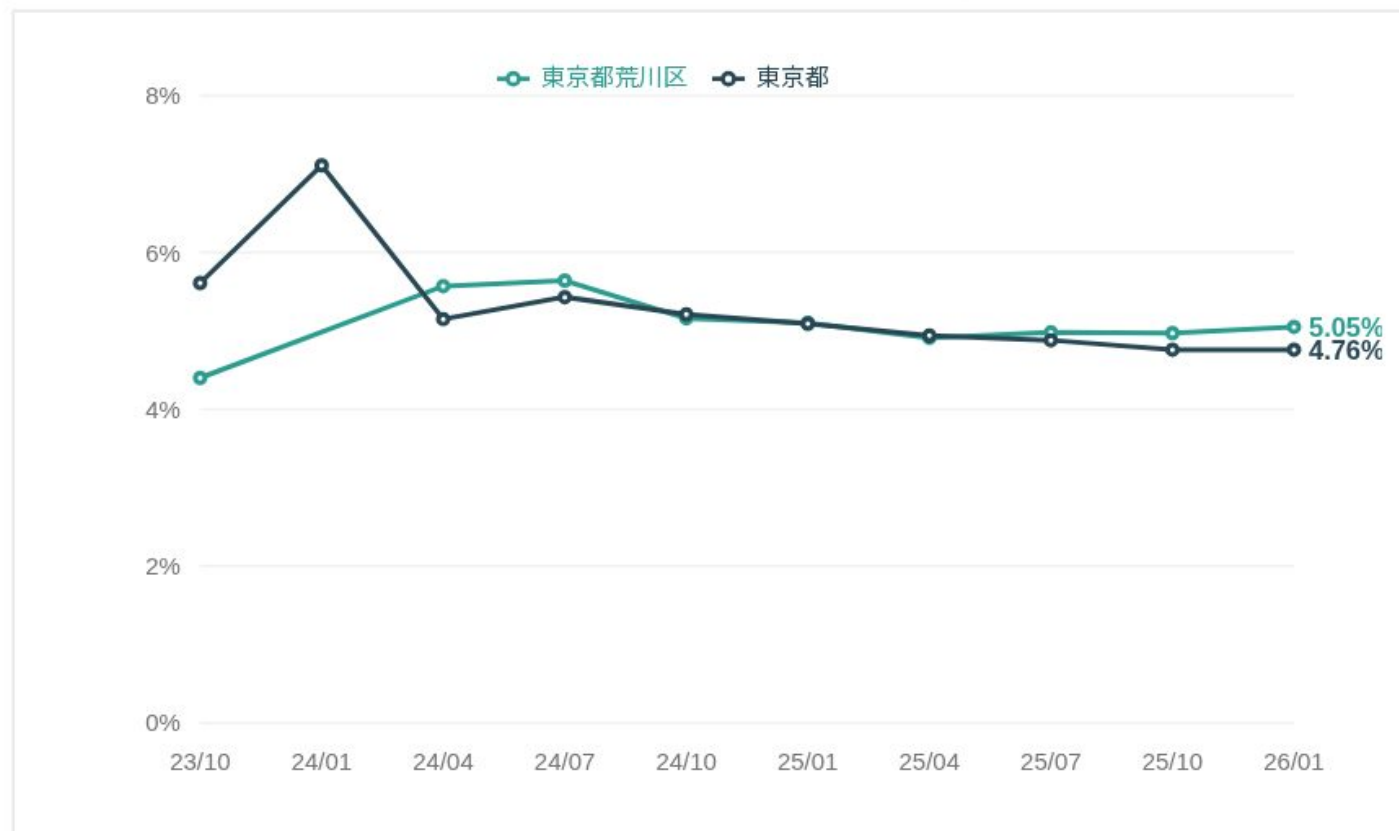
**-0.25pt**

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

東京都全体は24/01に7.11%と急騰後、低下基調で26/01は4.76%。荒川区は23/10の4.4%から24年春に5.6%台へ急伸、その後は5.05%まで戻し基調。

東京都全体は利回り低下が続くため、早期の仕込みが有利。荒川区は都平均より高く、賃料・空室を精査しつつ選別買いを検討、短期転売より長期保有が無難。

## 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

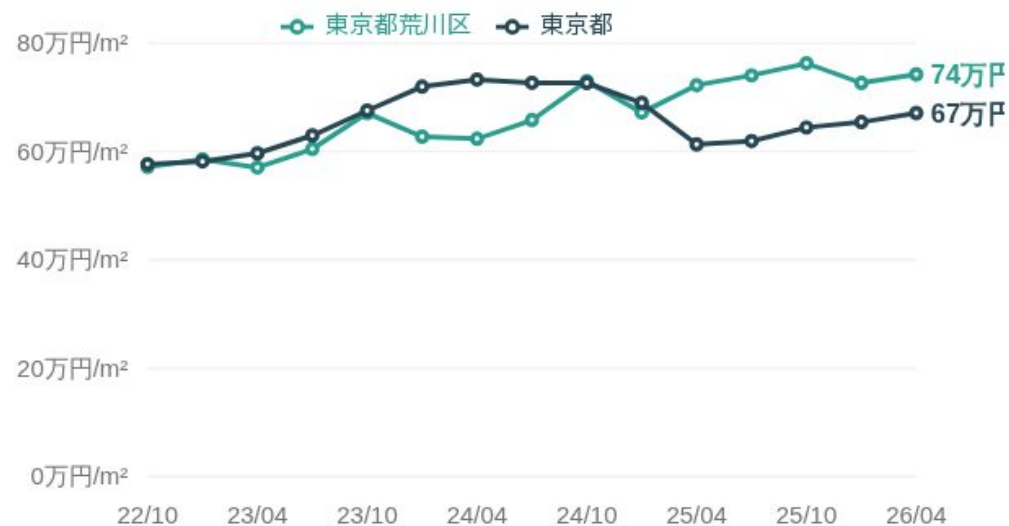
荒川区は22/10→26/04で上昇基調。23/10・25/10に大きく上振れ、26/01に小反落。都全体は24/04を境に25/04へ急落後、緩やかに回復。

足元は荒川区が都平均を上回り堅調。短期は下げ局面で取得を狙い、中長期は駅近・小型を中心に分散投資でリスクを抑制。

### 価格



### 単価



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

### 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。

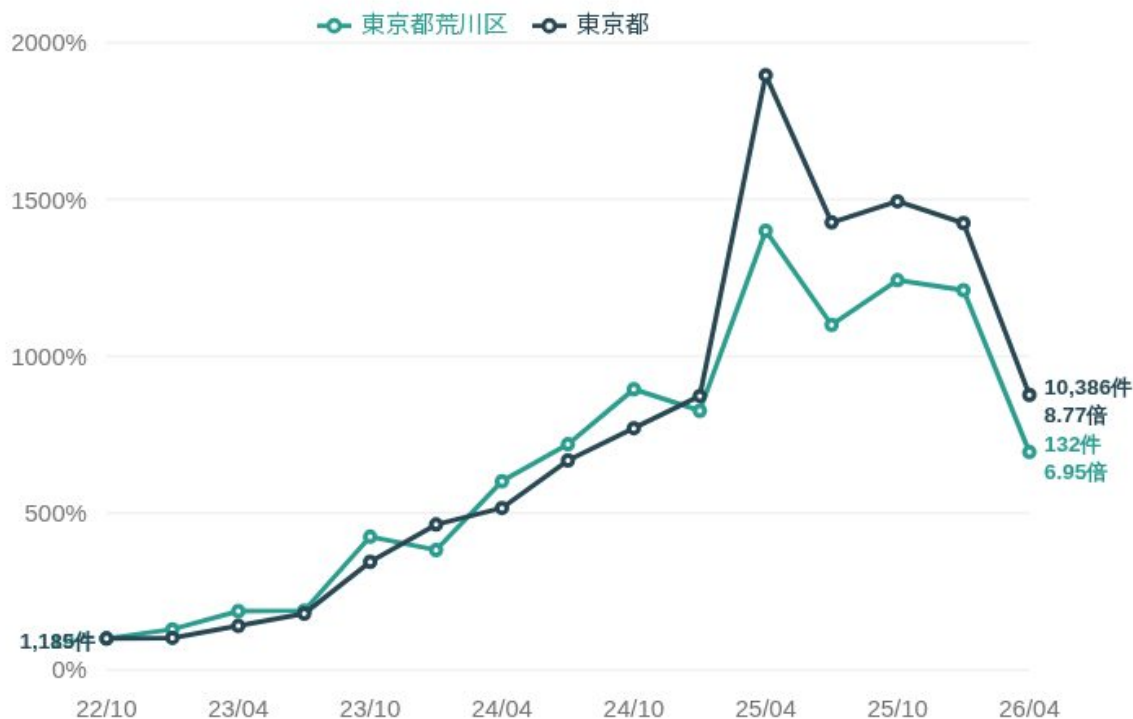
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

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

22年末から在庫は東京都・荒川区とも右肩上がり、23年10月以降に加速。25年4月に荒川区266件、東京都2.25万件と突出し、その後は減少基調で26年4月に急落、一時的な放出の可能性を示唆。

東京都は在庫が依然高く、選別と強めの価格交渉が有効、資金計画は保守的に、在庫消化の鈍いエリアは長期戦を覚悟。荒川区は26年4月に急減の兆し、良品は早期確保、滞留物件は指値で粘る、売り急ぎの出物を狙う。



## 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](mailto: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。