

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)

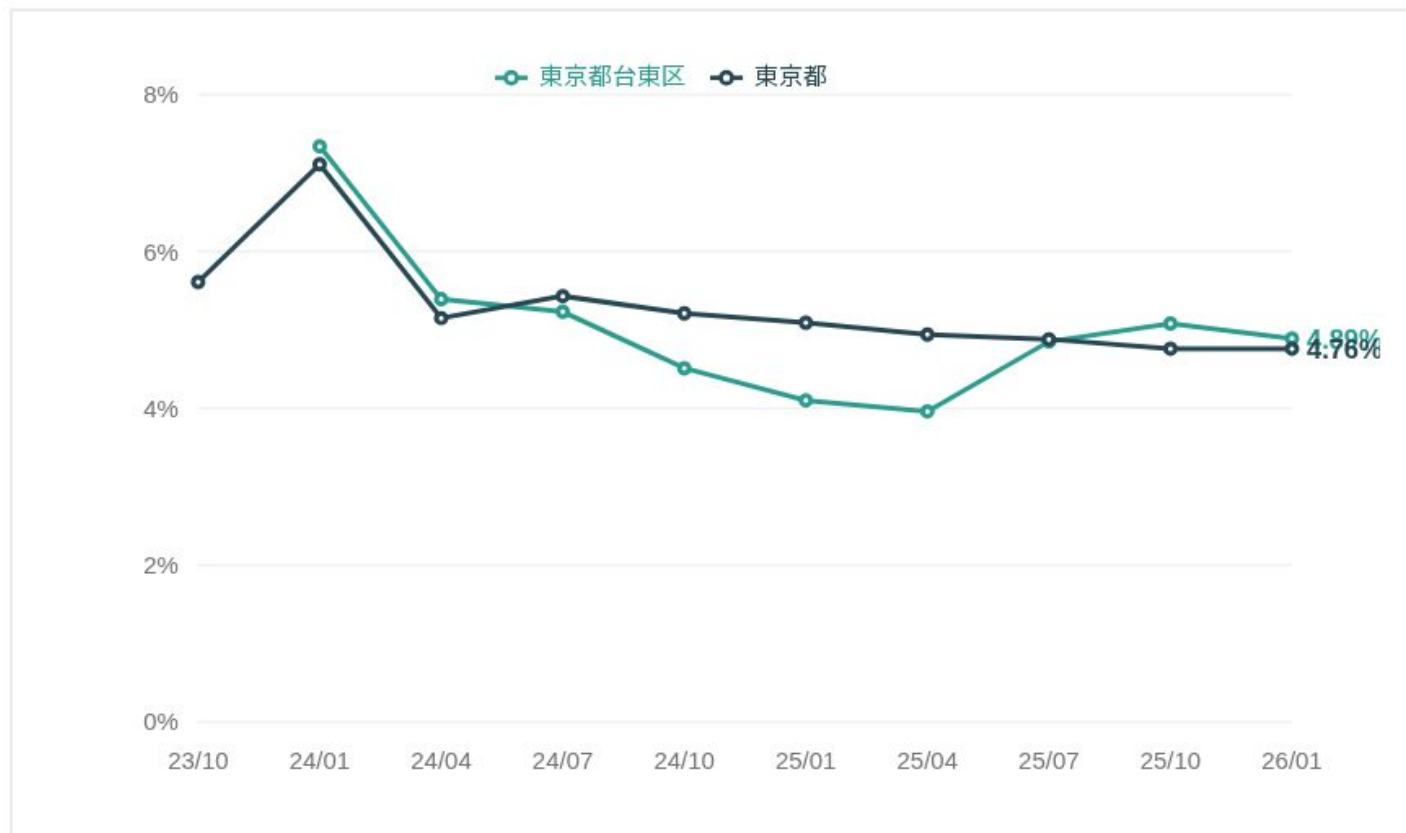
-0.25pt

東京都台東区変動 (全期間)

-2.76pt

現在の差

-0.19pt



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

台東区は24/01の7.34%から25/04に4%割れまで低下後、25/07に急反発の動きで変動が大きい。東京都は24/01の高水準後、緩やかに低下しつつ、26/01は4.76%で横ばい。

台東区は反発局面の売り物を丁寧に精査し、実勢賃料で利回り確保を優先しつつ手堅く価格交渉を。東京都全体は低下基調のため、賃料・空室の見通しと資金コストを丁寧に確認し、価格変動に備え段階的に分散取得。

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

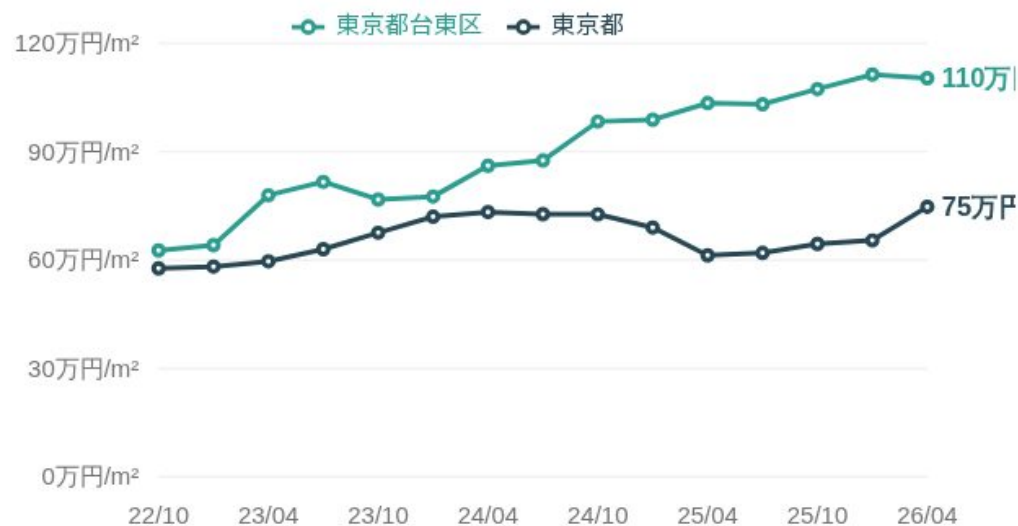
台東区は22/10→26/04で約75%上昇。23/04の急伸後も高値更新が続き、都平均が24/07～25/04に軟化する中でも堅調、都平均との差も拡大、26/04に小幅反落。

押し目は短期買い機会、基調維持なら保有・積み増しを検討。都平均比での上振れ継続を踏まえ、賃料伸びと供給計画を精査し過熱リスクを管理、資金余力と利回り目線で立地を厳選、短期調整にも備える。

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。

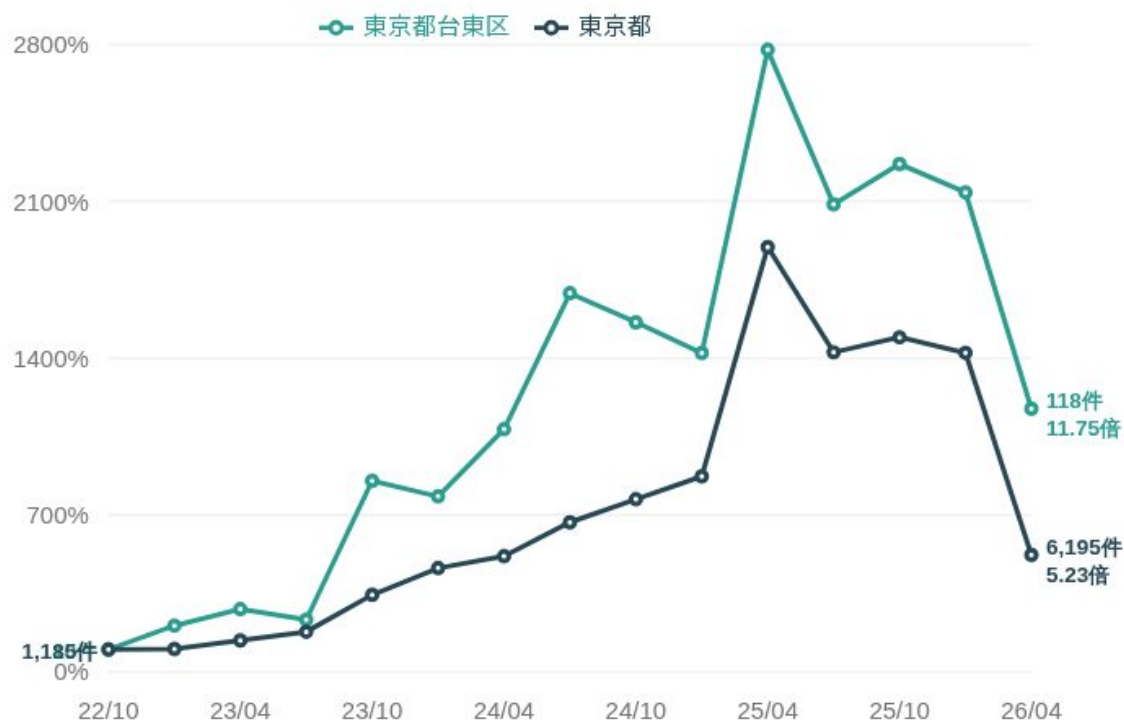
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-91.3%

東京都台東区変動 (前年同月比)

-76.2%



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

台東区・東京都ともに22/10以降は増加基調で、25/04に在庫が急騰しピーク。その後は26/04に急減。25/04の同時急伸は一時的要因による特異点の可能性。23/10にも段階的な跳ね上がりが見られ、上昇局面を加速。

25/04の水準は持続性不明。短期は在庫減を踏まえ仕入れ前倒し、売出しは価格強気。中期は増減の振れを注視し、四半期ごとに仕入れ・放出の配分を見直す。台東区は変動幅が大きく、区別の戦略運用が有効。

4 賃貸賃料単価の推移

賃料単価：マーケットに公開されている一棟収益物件の月額賃料を面積（㎡）で割った単価（円/㎡）。
選択エリアと都道府県全体を比較することで、賃料水準の相対的な高低と推移を把握できます。



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

※ここで想定する賃貸物件は以下の通りです
公開中の賃貸募集データに基づく
賃料単価＝（月額賃料＋管理費等）÷ 専有・延床面積
外れ値を除外して集計



POINT データ解説

台東区は25/01に2364円/㎡へ急落後、25/10に7389円/㎡まで急騰するなど変動が大きい。東京都は25/07に6601円/㎡でピーク後、26/04へ向けて反落し、台東区より早い転換点。

短期の乱高下を織り込み、募集・更新時期の分散と賃料改定の柔軟化でリスクを抑え、データ更新頻度も上げたい。台東区は反落局面のため、成約水準を丁寧に見極め、段階的に取得・更新し上振れリスクを避ける。



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7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。