

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)

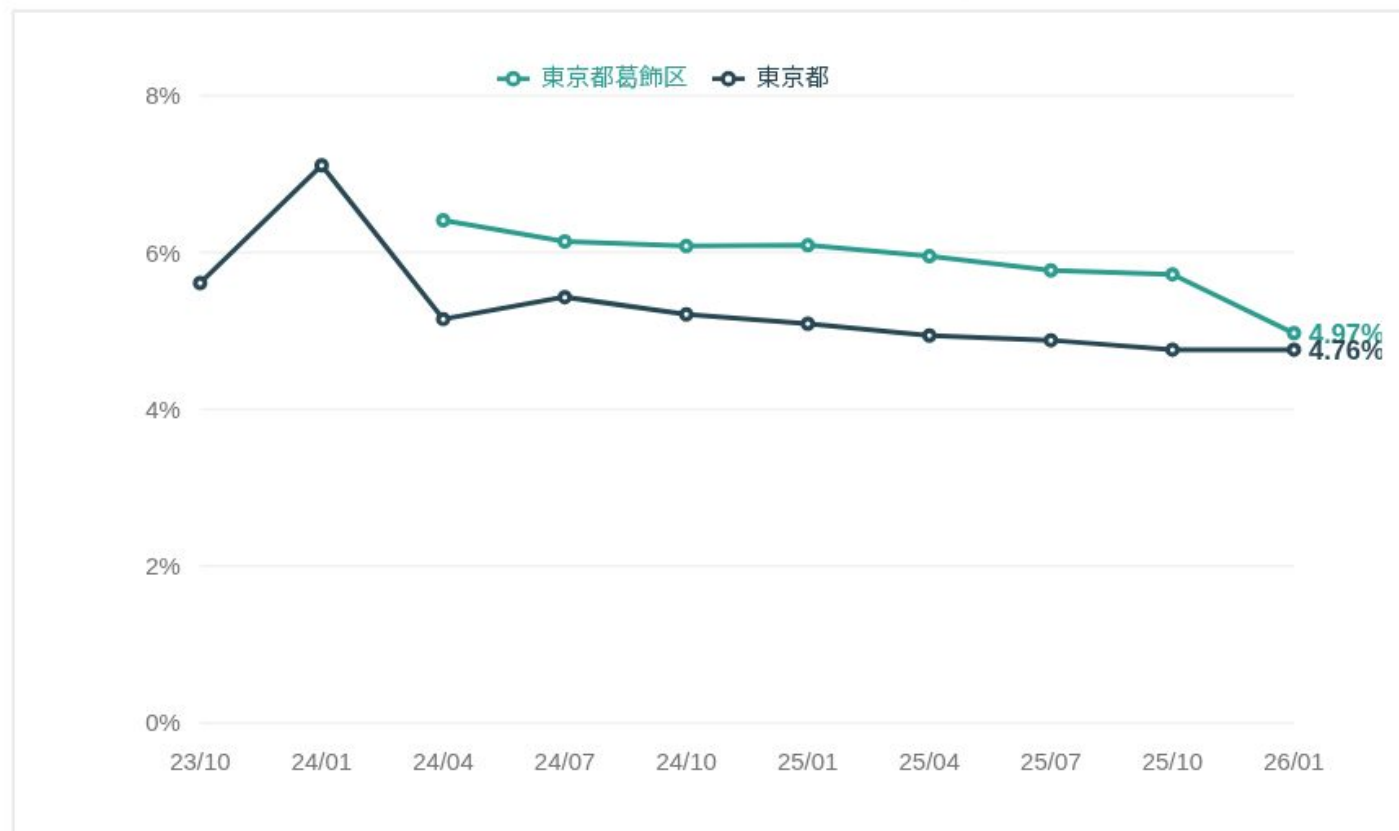
-0.25pt

東京都葛飾区変動 (全期間)

-0.92pt

現在の差

+0.83pt



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

葛飾区・東京都ともに利回りは低下基調で、葛飾区は26/01に4.97%へ急落。東京都は24/01に7.1%の一時的跳ね上がりの特異で、結果として両者のスプレッドは縮小。

利回り低下とスプレッド縮小下では、取得は迅速かつ選別的に。賃料増や改装で実質利回りを高め、相対比較を強化しつつ売却タイミングも検討。

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

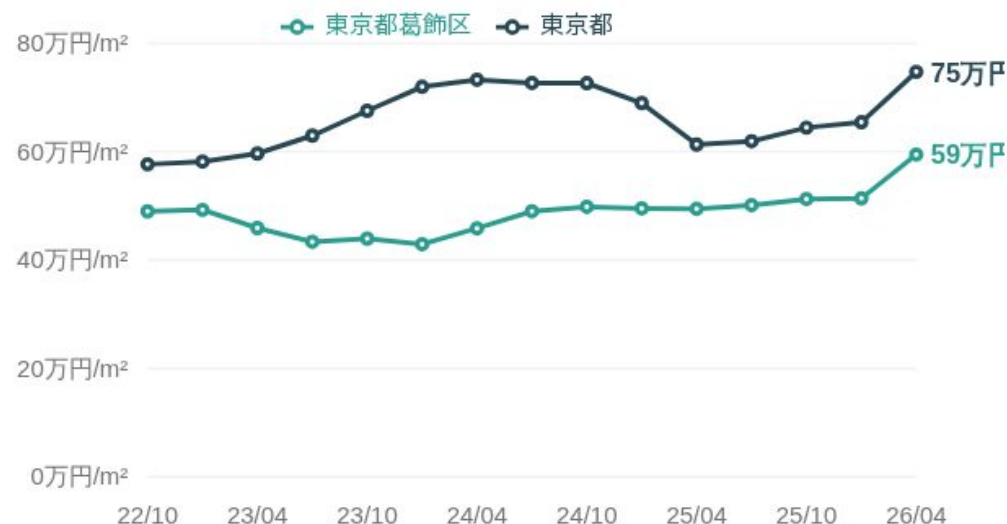
葛飾区は23年の下落から回復し、26年4月に59.47万円/㎡へ急騰して過去最高、変動幅も拡大。東京都も25年に調整後、26年4月に再上昇し、都との価格差は縮小傾向。

急騰が一時的かを見極め、直近の成約事例や売り出し物件数の変化を確認。下がった局面は25年水準を目安に価格交渉は慎重に、収益性重視なら周辺区と比較し駅近・築浅を優先。

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。

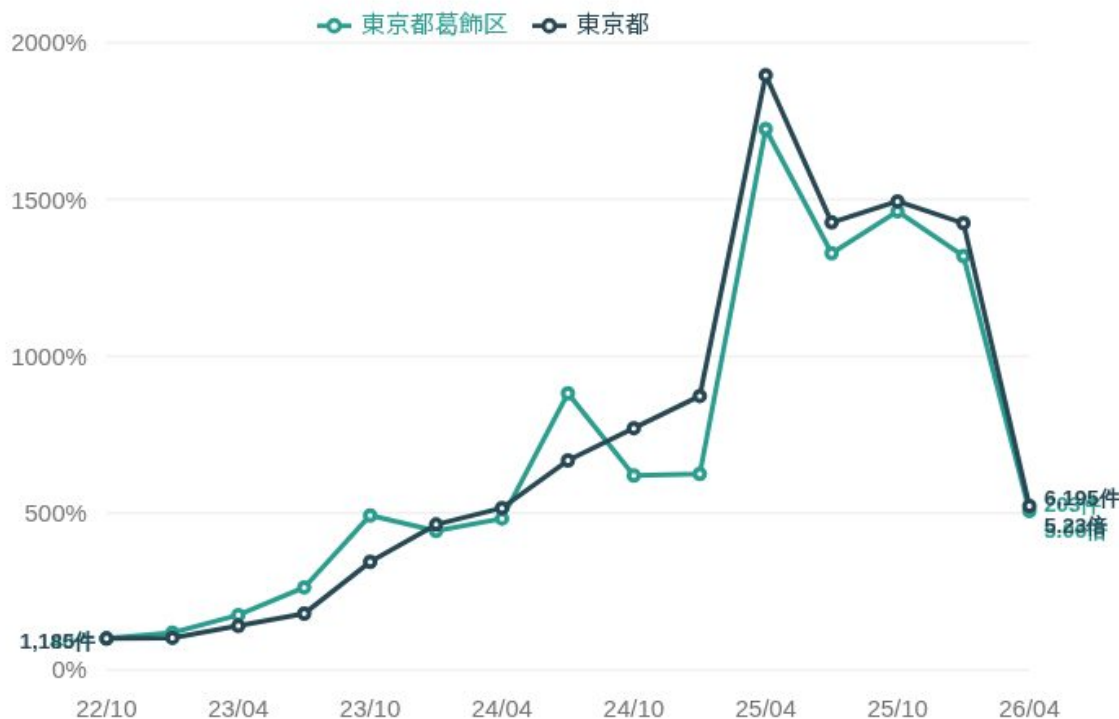
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-91.3%

東京都葛飾区変動 (前年同月比)

-89.7%



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



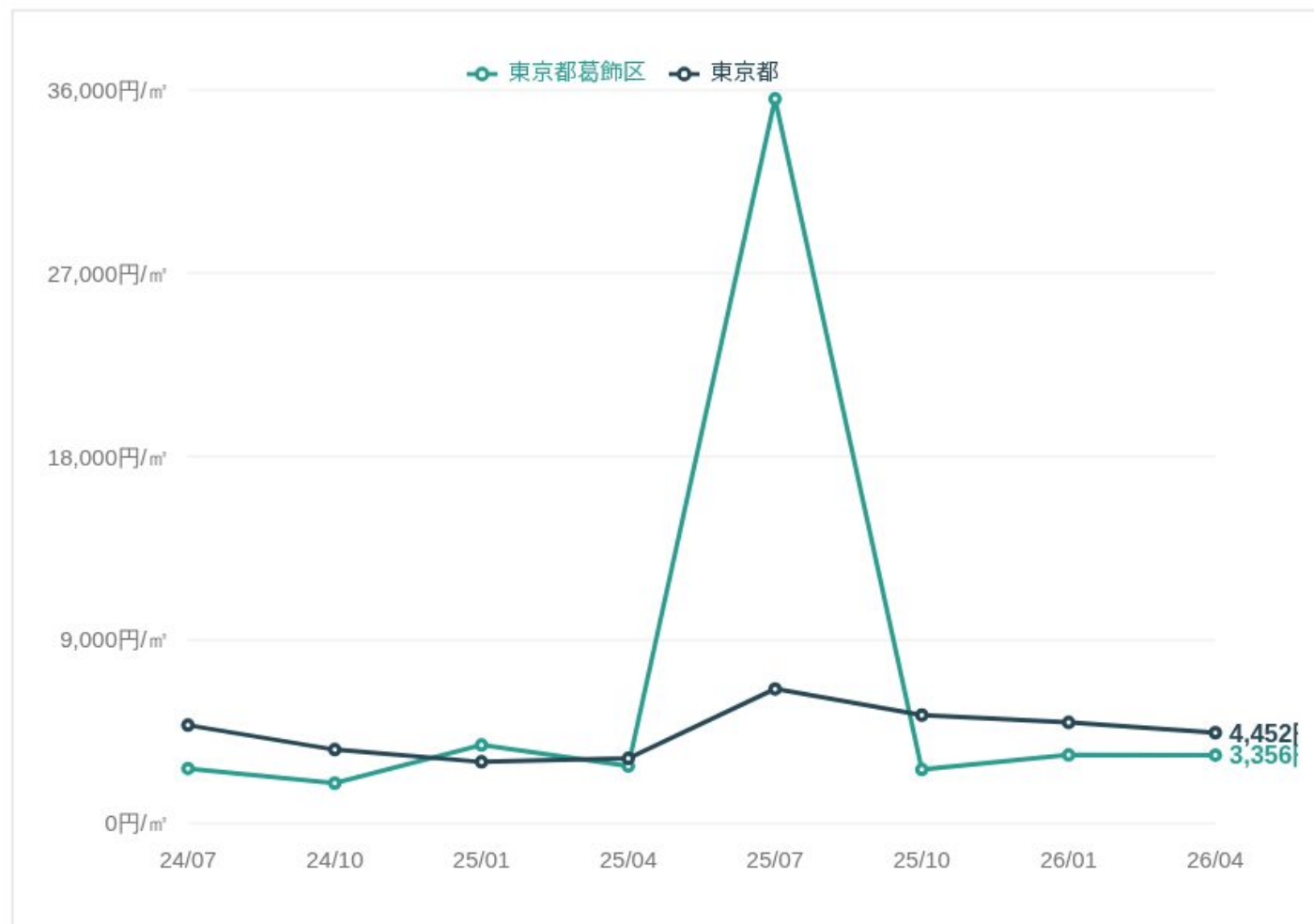
POINT データ解説

葛飾区・都内とも22/10～25/01は在庫が増え、25/04に急増し突出したピーク。その後下がり26/04に大きく減るが、22/10比ではなお高い。

在庫多い局面では選択肢が広がり価格交渉もしやすい。一方で減少は速いので、葛飾区と都の売れ行きや掲載期間を細かく見て機動的に動く。

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

東京都は24/07以降やや軟化し25/07に一時跳ね上がり、その後じり安。葛飾区は変動が大きく、25/07の3.6万円/㎡は異常値の可能性が高い。

投資判断は25/07を除き直近水準で評価。葛飾区は持ち直し傾向のため、募集賃料は小幅に見直しつつ物件を精査。



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。