

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)

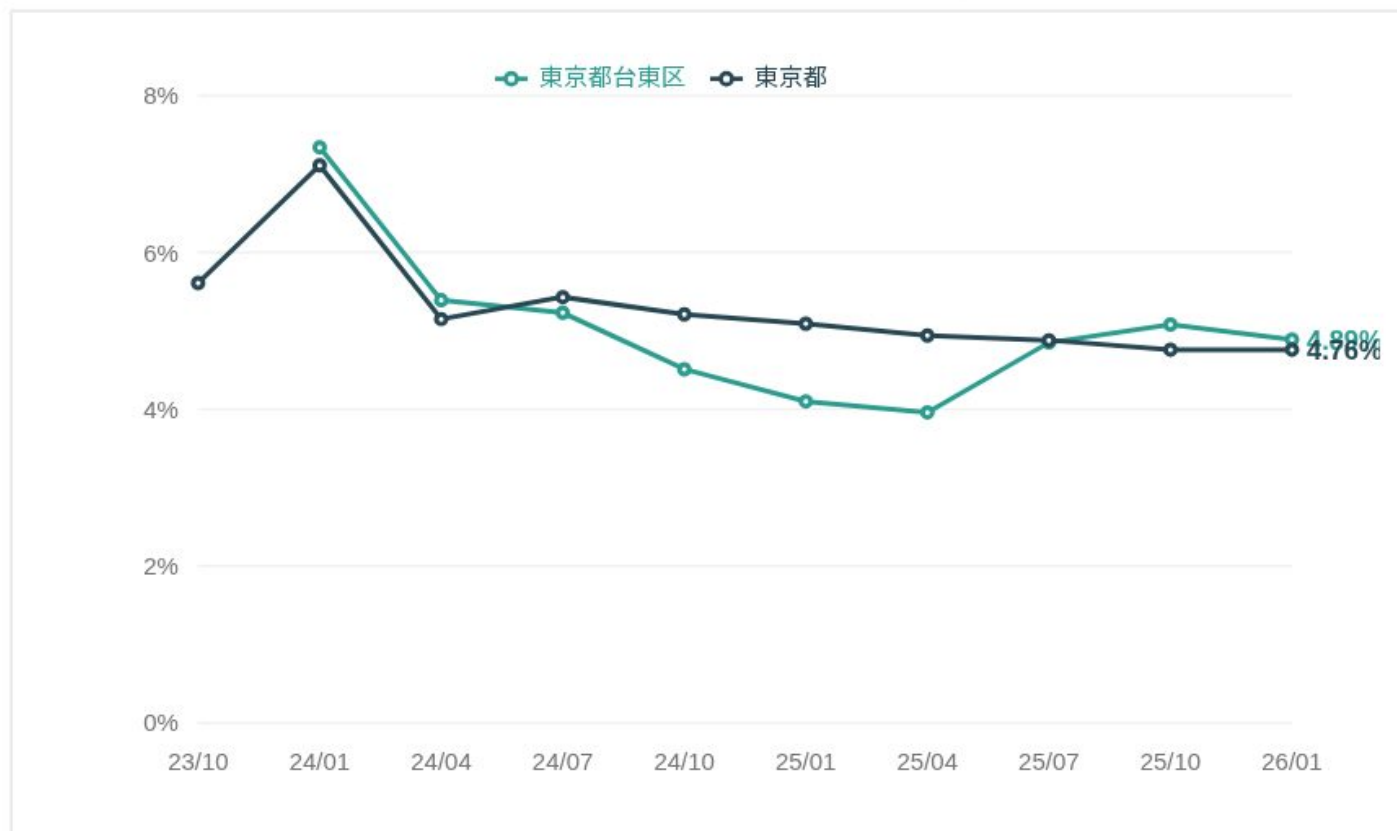
-0.25pt

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3.96%へ急落し、25/10に5.08%と反発。東京都も24/01の7.11%が突出し、その後は低下、26/01は4.76%で横ばい。

都全体は利回り低下で収益圧縮、賃料の伸び余地がある物件を選別。台東区は変動大のため、反発追随は避け、調整局面での拾いと出口時期の明確化を。

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

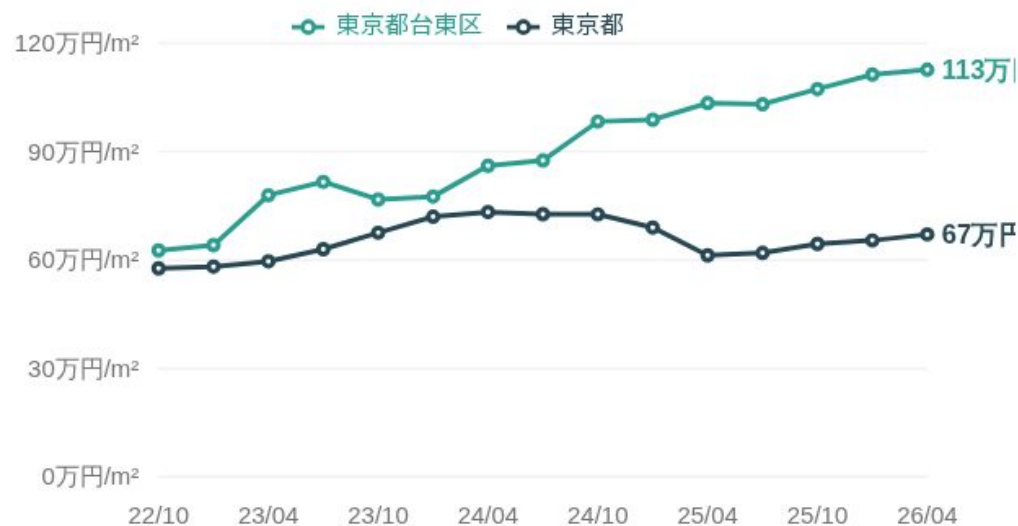
台東区は22/10の62.66→26/04の112.69へ強い上昇で、特に24/10～25/04の急騰が特異。都全体は24年後半に反落し25/04で下げ止まり、区との差が拡大。

台東区は上昇の勢いを活かし、早期取得と賃貸需要の強い立地の選別を。都全体は回復初期、割安エリアの買い増しを進めつつ、下振れの兆しに注意。

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。

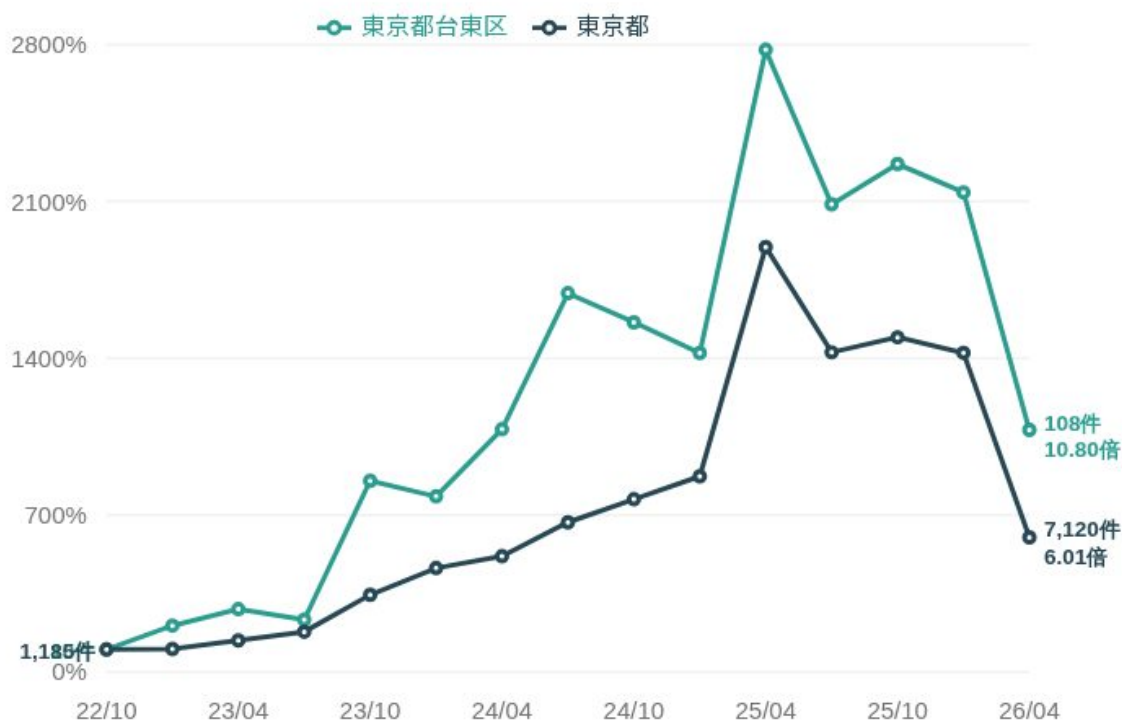
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都台東区変動 (前年同月比)

-82.5%



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

在庫数は22/10から右肩上がりで、25/04に急増（台東区約278件、都約2.25万件）。その後は調整が進み、26/04に大きく減少（台東区108件、都7120件）が目立つ。

在庫増では選択肢が広がり、仕入れや値引き交渉を積極化。減少局面は希少性を生かし売却や家賃見直しを迅速に、台東区は決断を早めた。

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土地の月額賃料を面積（㎡）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。

データがありません

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

今回はデータが取得できず、台東区・東京都の賃料単価の方向性や急騰・急落などの異常は判定不能です。次回更新でデータの欠落範囲・期間と確定値を確認してください、現時点では判断保留とします。

当面は意思決定を急がず、近隣区の指標や空室率など代替データで相場感を補ってください。データ復旧後に賃料改定や取得の是非を再評価しましょう、契約更新や募集条件の変更は段階実施を推奨します。



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。