

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

東京都墨田区変動 (全期間)

-0.51pt

現在の差

-0.16pt



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7.11%を頂点に緩やかに低下し、26/01は4.76%で横ばい。墨田区は25/04に6.14%へ急伸、25/10に4.7%へ急落後、26/01は5.45%と変動が大きい。

利回り低下は価格の割高感を示唆。東京都は賃料成長で収益改善を、墨田区は利回り上振れ時の迅速な取得や物件入替を狙いたい。

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

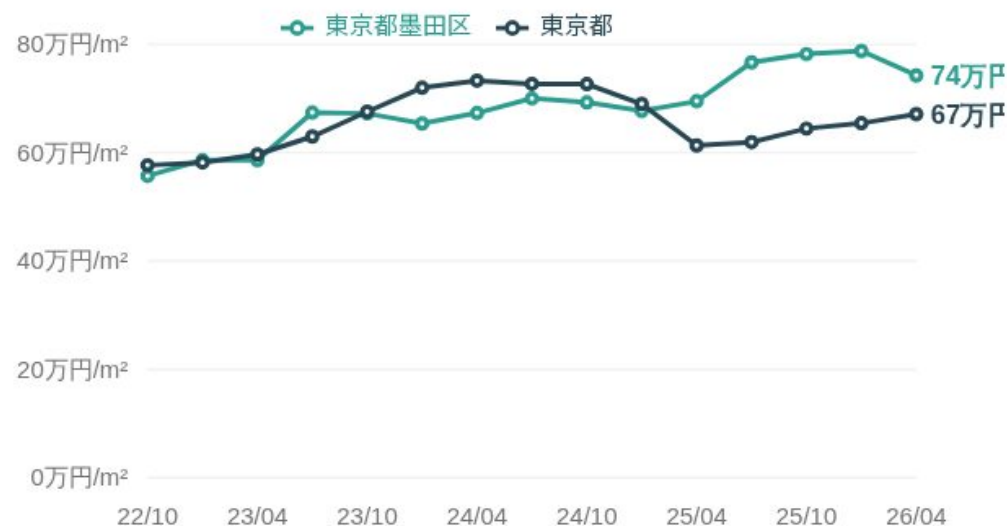
墨田区は23年7月に急騰後いったん横ばい、25年7月以降に再度上伸し26年4月に反落。都全体は24年春が天井、25年春に急落後に持ち直し、区の上昇と時期がずれたのが特異。

短期は反落リスクに留意し、購入は下げた局面で時期分散を。賃貸需要が強い駅近・築浅を軸に、都平均の回復と在庫の推移を見極めたい。

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。

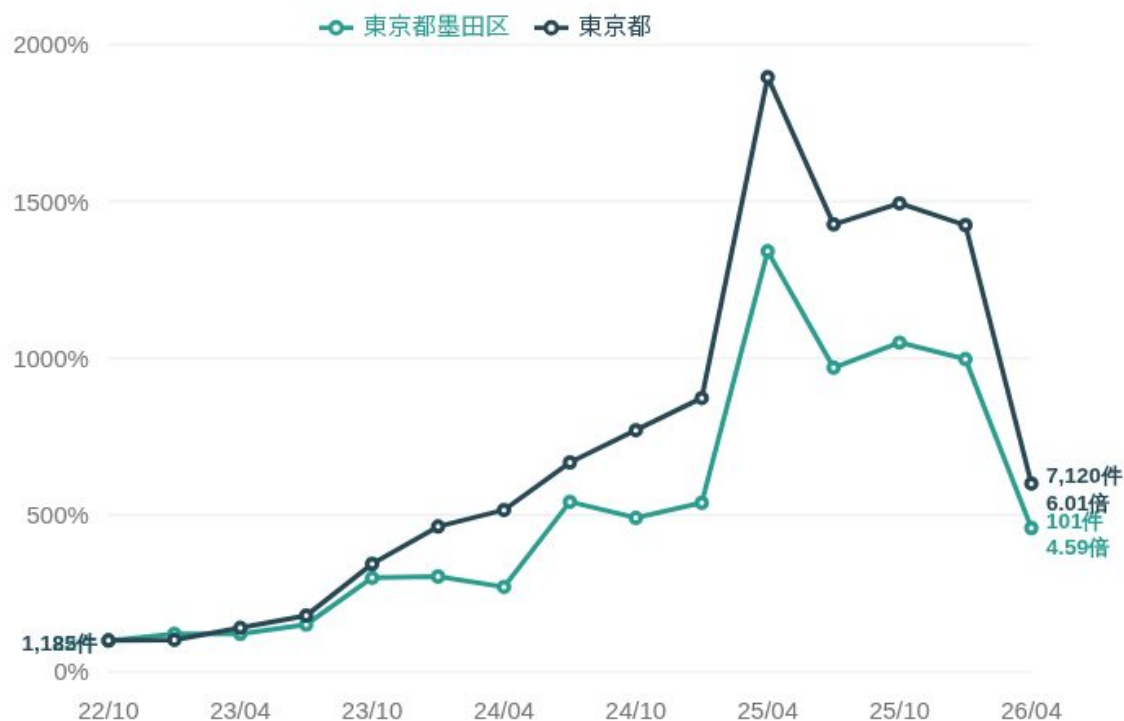
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都墨田区変動 (前年同月比)

-80.1%



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

都・墨田区とも22年後半から在庫が増勢、23年以降は増加が加速し25/04に急騰後は縮小傾向。墨田区の25/04は突出ピークで26/04は急減、都全体も25/04最大化後に高止まりから調整。

在庫の波が大きい局面では、売り手は先行値付けと在庫回転の管理を優先。買い手は26/04の調整局面で選別強化し、ピーク期の価格正物件を狙いたい、特に墨田区は反動減の持続性を見極めつつ周辺区との価格差を活用。

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

墨田区・東京都ともに賃料単価の時系列データが欠落しており、現状ではトレンドや突発的な変動の有無を判断できません。データ収集過程の抜けや更新遅延の可能性が高く、時点間比較も成立しません。

直近は他ソースで墨田区・都心の参考値を確認し、近隣区や類似規模の相場で当面の前提を補完しましょう。入札や賃料改定は保守的に見積もり、データ整備後に段階的に見直す運用が無難です。



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。