

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)

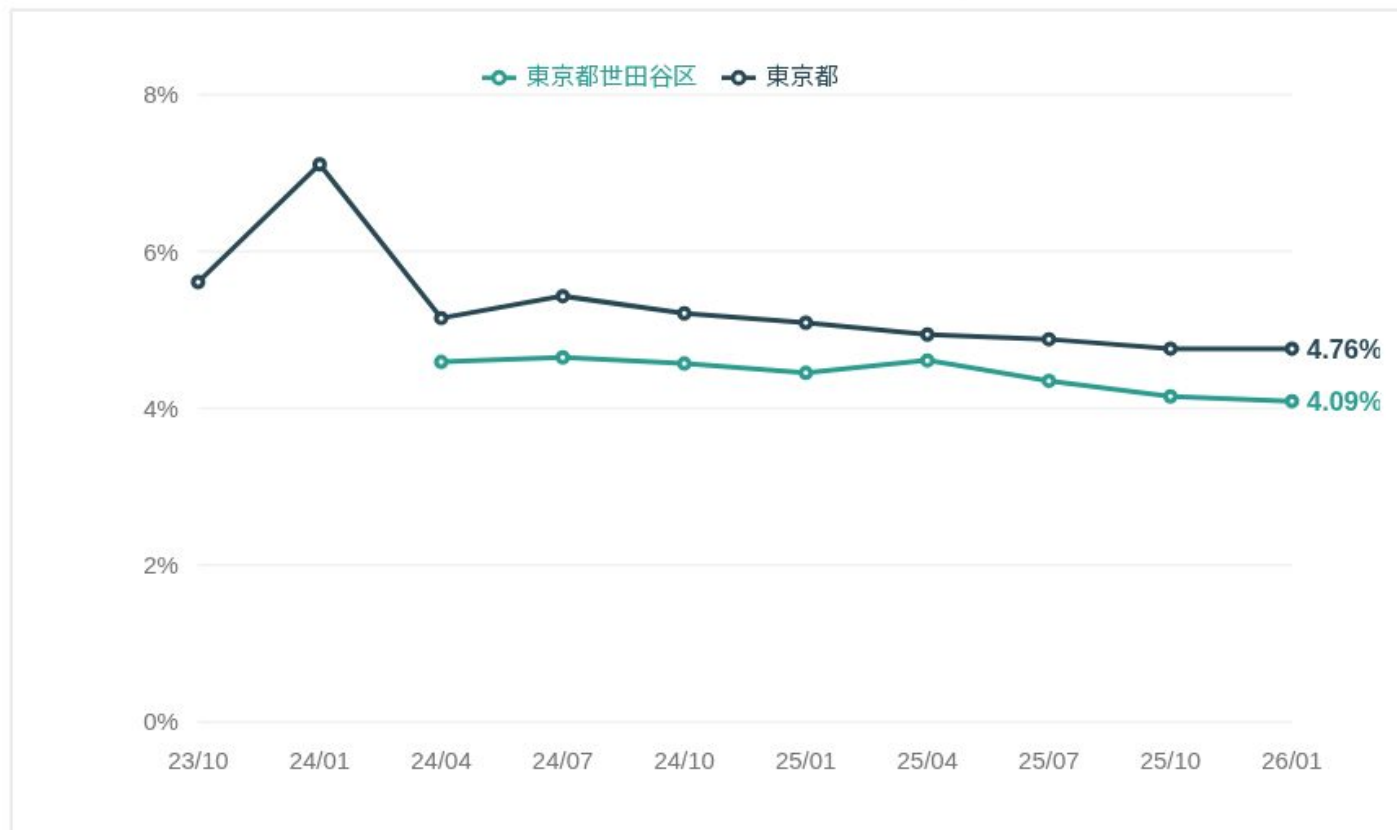
-0.25pt

東京都世田谷区変動 (全期間)

-0.42pt

現在の差

-0.50pt



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に7.11%へ急騰後、低下が続き26/01は4.76%で横ばい。世田谷区は25/04に4.61%へ一時反発も、その後4.09%までじり安で都平均より低い。

利回り低下は価格の強含みを示唆。新規は賃料成長や収益改善余地を重視し、世田谷区は取得利回りと金利リスクを厳格に織り込んで選別。

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。

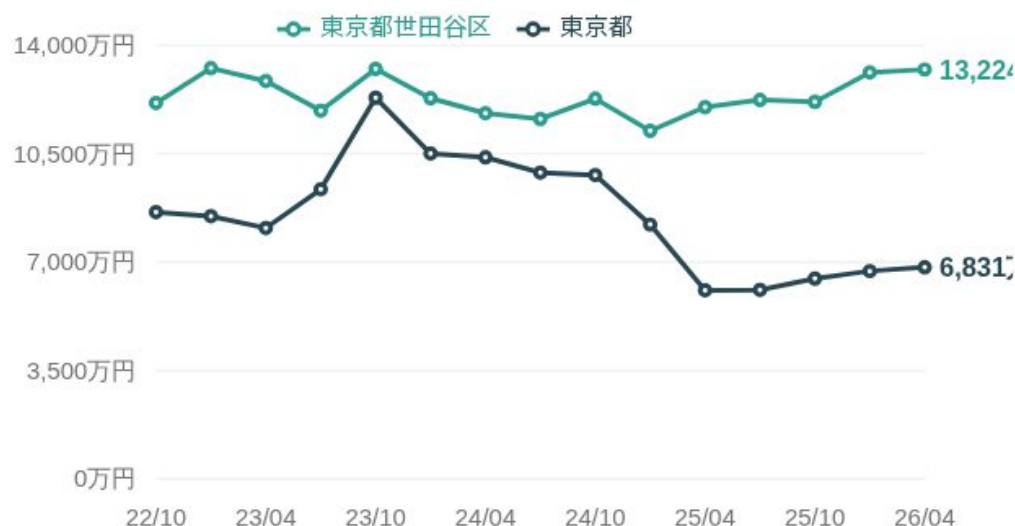


POINT データ解説

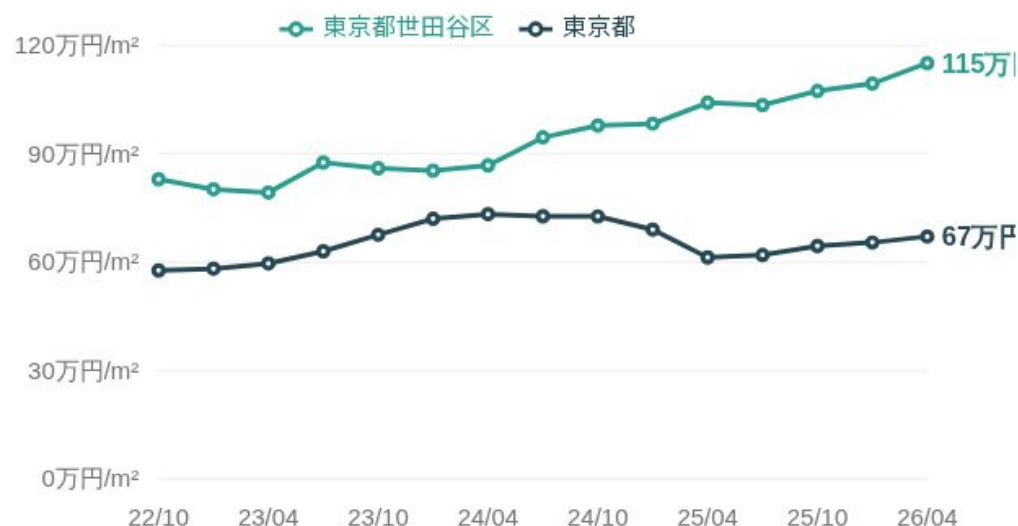
世田谷区は23年前半に一服後、24年夏以降に上昇加速、足元は115万円/平米台で24/07の急伸が目立つ。対して東京都は25年前半に急落し、その後は小幅回復で、両者の差は拡大し世田谷の相対強さが鮮明。

短期は勢いの強い世田谷を押し目買い、成約件数や在庫の変化を確認しつつ段階的に、過度な高値追いは避ける。都全体は25年の調整後で割安感もあり、駅近・築浅を中心に分散して拾い、回復の継続を確認しながら投資判断を。

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。

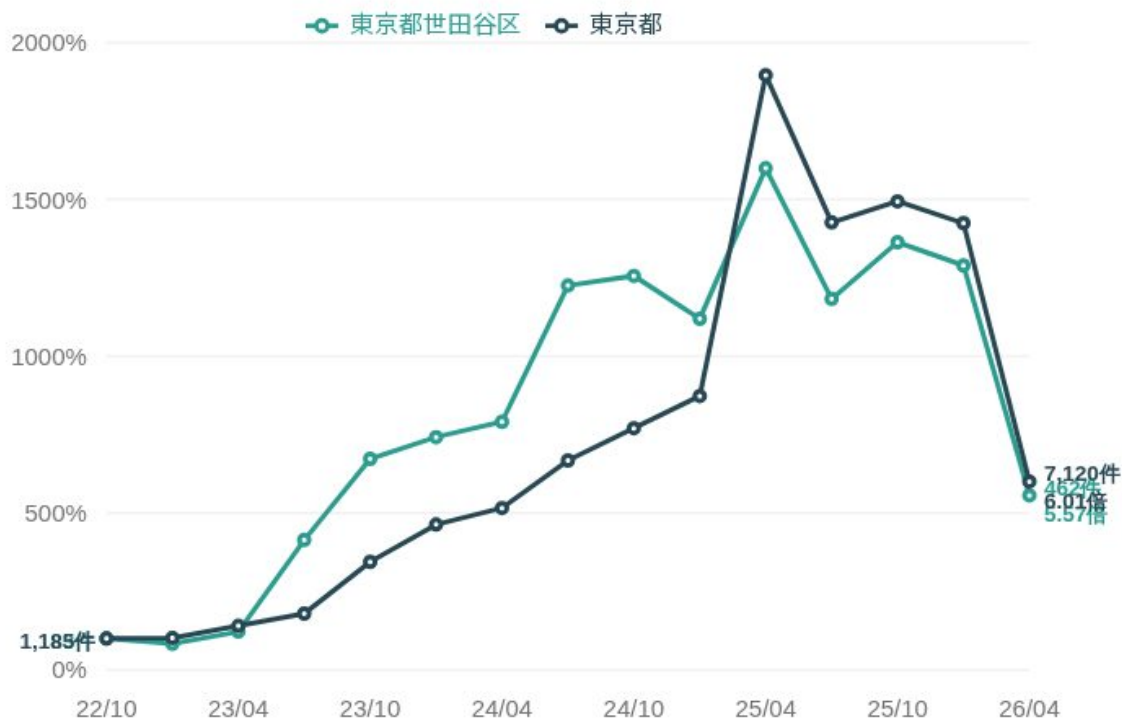
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都世田谷区変動 (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

在庫は23年以降増加が続き、25年4月に都は約2.2万件へ急騰、世田谷も1327件でピークに到達。その後は調整が進み、26年4月に都7120件・世田谷462件まで急減という突出した動き。

在庫の急減で購入競争が再燃しやすい。世田谷は品薄傾向のため、優良物件は早期内見・迅速な意思決定、指値は控えめに。都内全体はまだ高水準で選択肢は残る。金利と賃料想定を保守的に、複数区で分散取得を検討。

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

世田谷区・東京都ともに賃料単価データが欠落し、期間トレンドは判定不能で、異常値ではなく取得漏れやサンプル不足の可能性が高い。期間や定義変更の影響も疑われるため、元データの更新履歴を確認したい。

投資判断は保留し、データ出所の確認・再取得を優先。近隣区指標や募集事例、REIT開示で相場感を補完しつつ、更新までシナリオ別の感応度を点検し、価格設定は保守的に。



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。