

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)

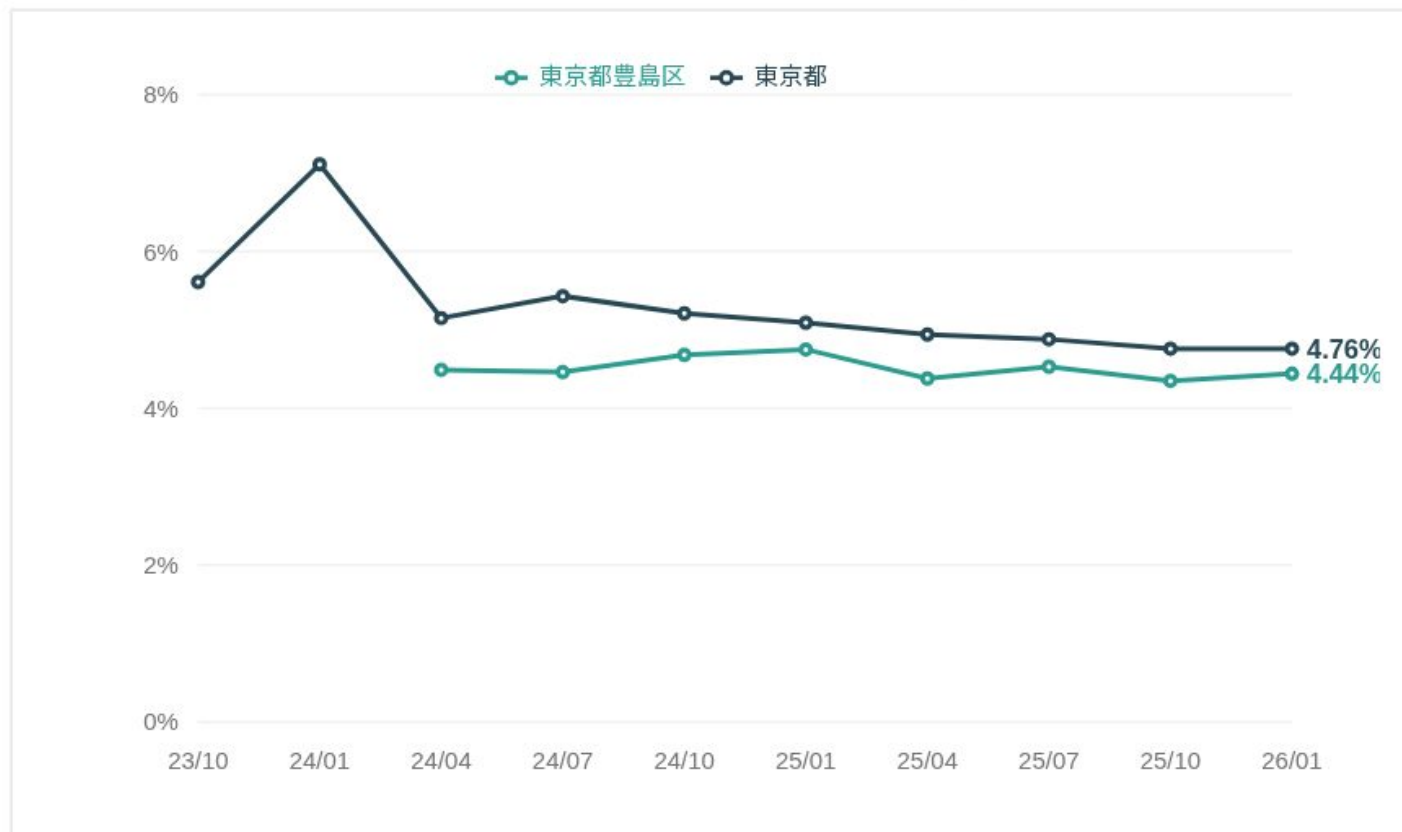
-0.25pt

東京都豊島区変動 (全期間)

-0.02pt

現在の差

-0.34pt



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%へ一時急騰後、下落が続
き26/01は4.76%で横ばい。豊島区は25/01の
4.75%から25/04に4.38%へ急落し、その後は
小幅な戻り。

都全体は利回り低下が続くため、価格は強含み
を前提に取得判断は保守的に。豊島区は4.5%
以上を目安に、需給が緩むタイミングで価格交
渉とポートフォリオの組み替えを。

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。

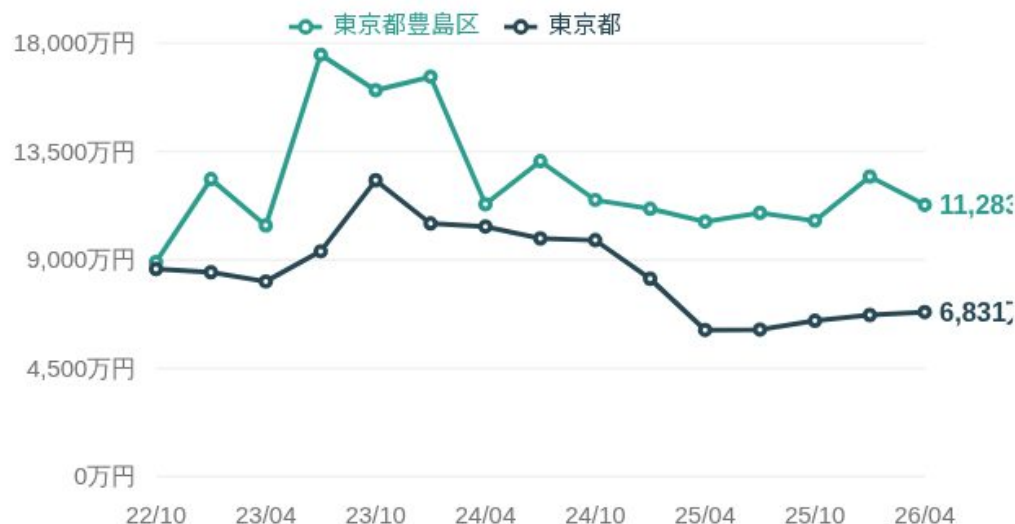


POINT データ解説

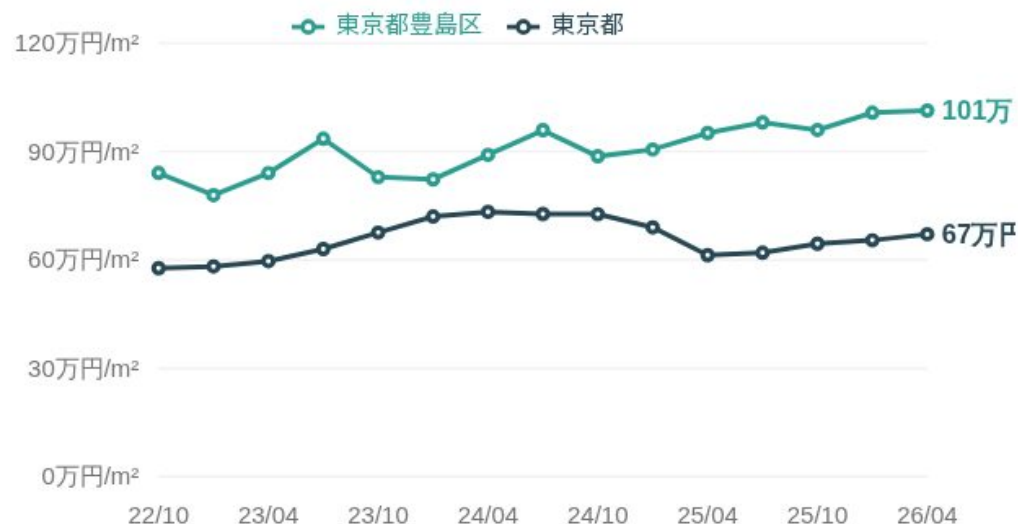
豊島区は上下を挟みつつも上昇が続き、26/04に101.32万円/㎡。25/04に東京都は大きく下げたが、豊島区は上がり動きの違いが目立つ。

相対的に強い豊島区は、短期に下がる場面での取得が有効。都全体の持ち直しを見据え、賃貸需要の厚い駅近・築浅を優先。

価格



単価



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

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%

東京都豊島区変動 (前年同月比)

-84.6%



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

都内・豊島区とも在庫は24年以降増勢で、25年4月に大きな山を付け、豊島区は25年後半も高水準が続きました。直近26年4月は両者とも急減し、供給調整や集計要因の影響が示唆され、継続性が見極めが必要です。

買い手は在庫拡大局面で選別と交渉を強め、急減局面では希少化による価格硬直や競争激化に注意。売り手は26年春の反発有無を見極め、都内と豊島区の差を見て売却や仕入れの時期を調整し、慎重に。

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

当該期間の豊島区・東京都の賃料単価データが欠落しており、現時点では傾向や変動の評価はできません。欠測の集中自体が特異で、取得プロセスや公開遅延、入力エラーの可能性にも留意が必要で、現地実態との比較もいったん保留となります。

当面の投資判断は拙速を避け、まずデータ提供元の更新予定と収集範囲・定義を確認してください。短期的には周辺区の賃料動向や直近成約事例、空室率を併用し、試算は保守的に行うのが無難です。



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。