

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)

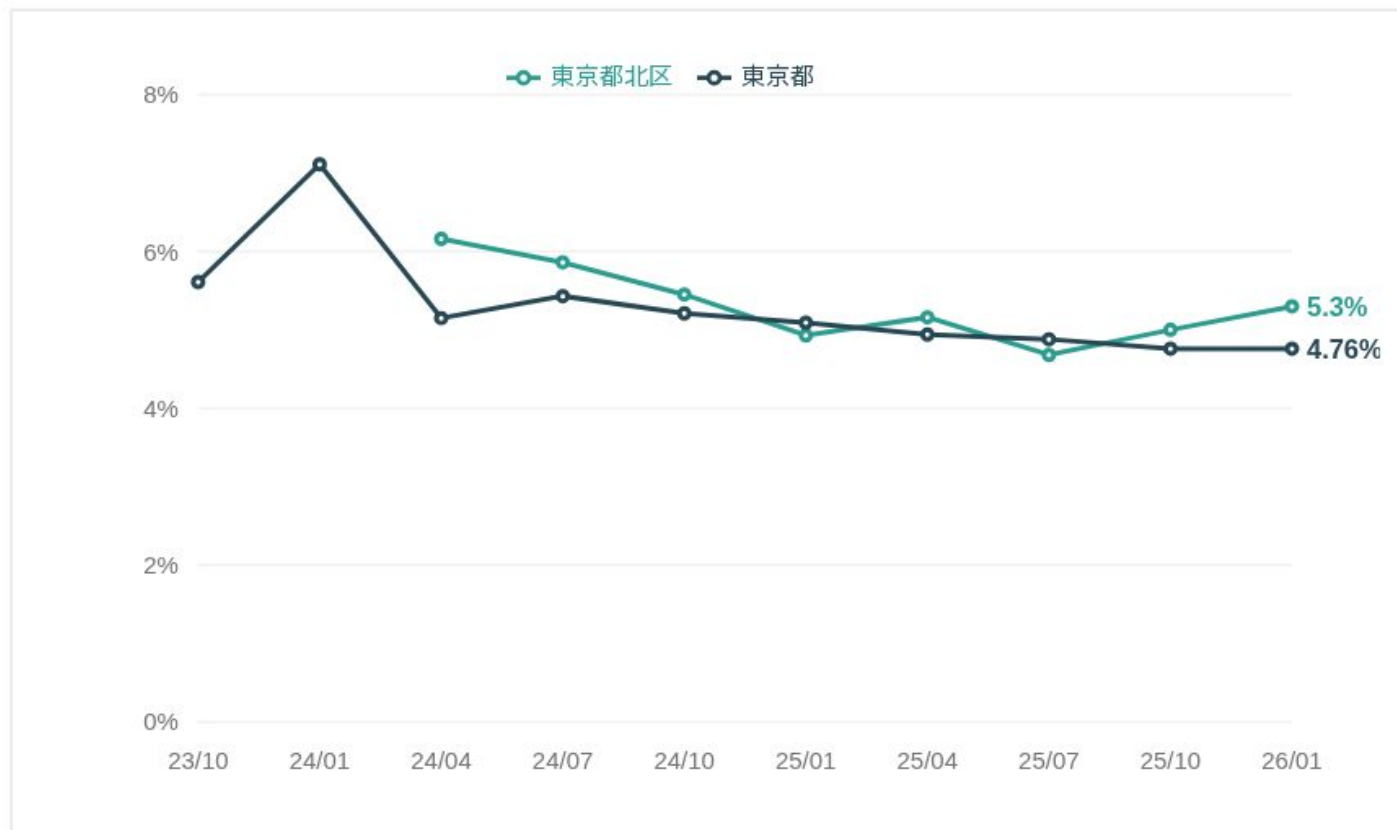
-0.25pt

東京都北区変動(全期間)

-2.38pt

現在の差

+0.11pt



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

都全体は24/01に7.11%へ一時急騰後、26/01にかけて4.76%で横ばいまで低下。北区は下落基調の中で25/07に4.68%まで沈み、その後反発し26/01は5.30%。都との差はやや拡大。

都は利回りの低下で買いの競争が強く、取得は選別と利回り改善余地の重視。北区は反発局面を活かし、賃料改定や小規模改修で収益を底上げしつつ機動的に売買を。金利動向と利回り差の推移も注視。

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

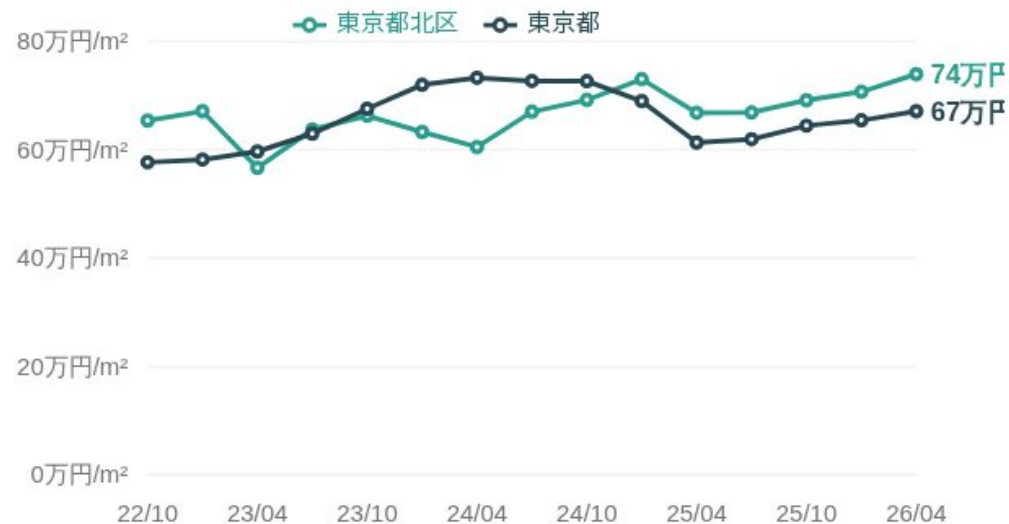
北区は23/04の急落と25/04の反落を挟みつつ、26/04に過去高を更新し上昇基調。都全体は24/04の高値後に25/04へ急落し、その後は緩やかに持ち直し。

北区は相対的に強く高値圏のため、駅近や築浅など需要の厚い物件に絞り慎重に交渉を。都全体は回復初期につき、エリア分散と段階的な購入でリスクを抑えたい。

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%

東京都北区変動 (前年同月比)

-81.2%



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

北区・東京都とも増加基調。25/04に北区約482件、都約2.25万件へ急騰後、26/04に急減。北区は振れ幅がより大きい。

売り手は強気より回転重視へ見直し。買い手は在庫厚い局面で交渉力を活かし、反落後の安定を確認して段階的に取得。

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

本チャートは東京都・北区ともにデータが欠落しており、期間のトレンドは確認できません。異常値の検知も不可能で、取得遅延や集計条件の不一致が疑われます。期間や対象の定義再確認と補完策の検討が必要です。

投資判断は保留し、当面は近隣区や同規模物件の賃料を代替指標として参照してください、複数ソースでの照合も行ってください。最新データ公開を待ちつつ、想定レンジでシナリオ検討と収支の耐性確認を行いましょう。



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。