

## 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)

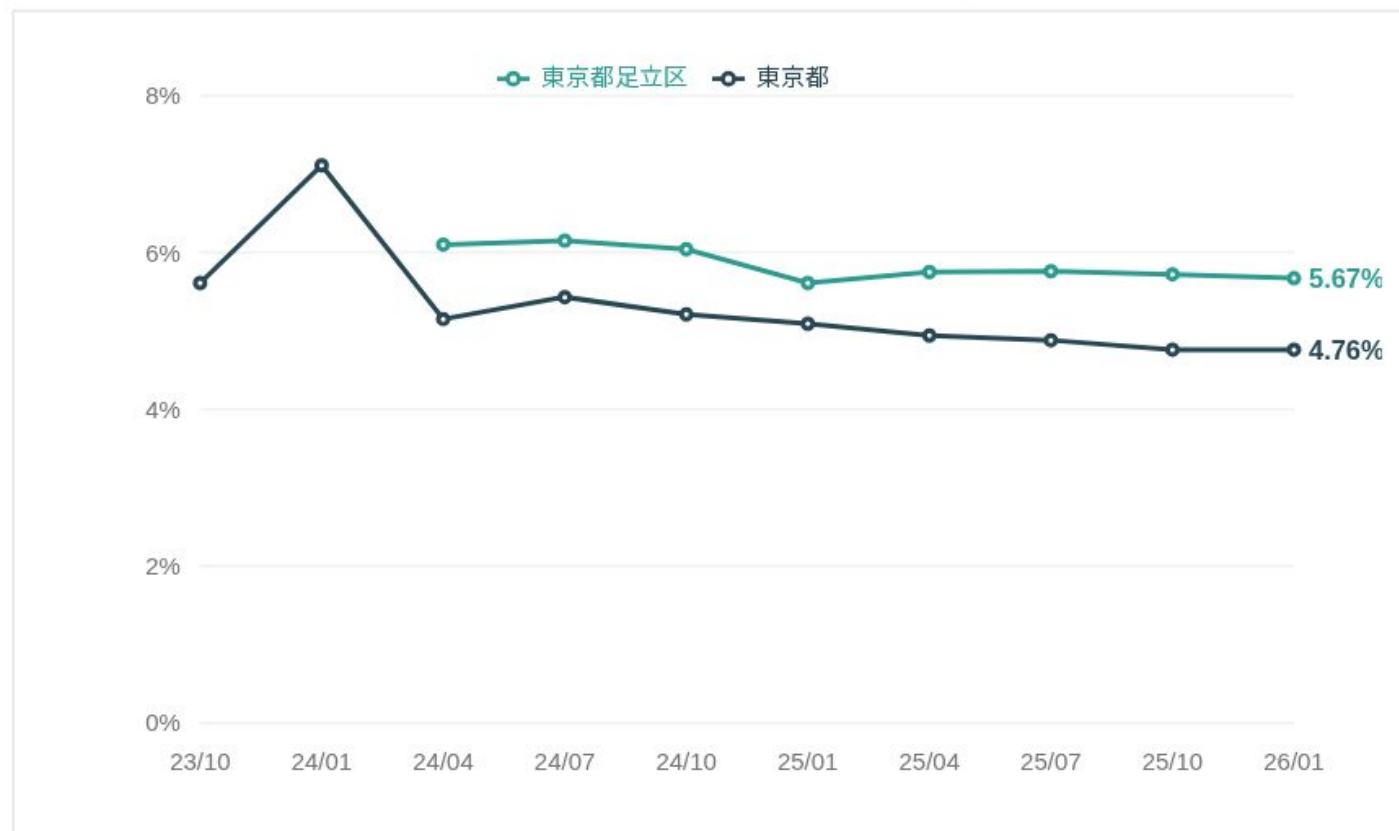
**-0.25pt**

東京都足立区変動 (全期間)

**-0.16pt**

現在の差

**+1.13pt**



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

足立区の利回りは24/10以降じわり低下、25/01に5.61%まで急落後は小幅反発し横ばい気味。都全体は24/01に7.11%の突出があり、その後は一貫して4%台後半へ低下、足立区は高めで推移。

足立区は都心より利回り優位が継続、賃料安定物件を早期に押さえる戦略が有効。都全体は低下基調ゆえ、金利と価格の先行きに備え、在庫薄の地区では入札条件を精査し慎重に。現金比率や利回り目線の見直しも。

## 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。

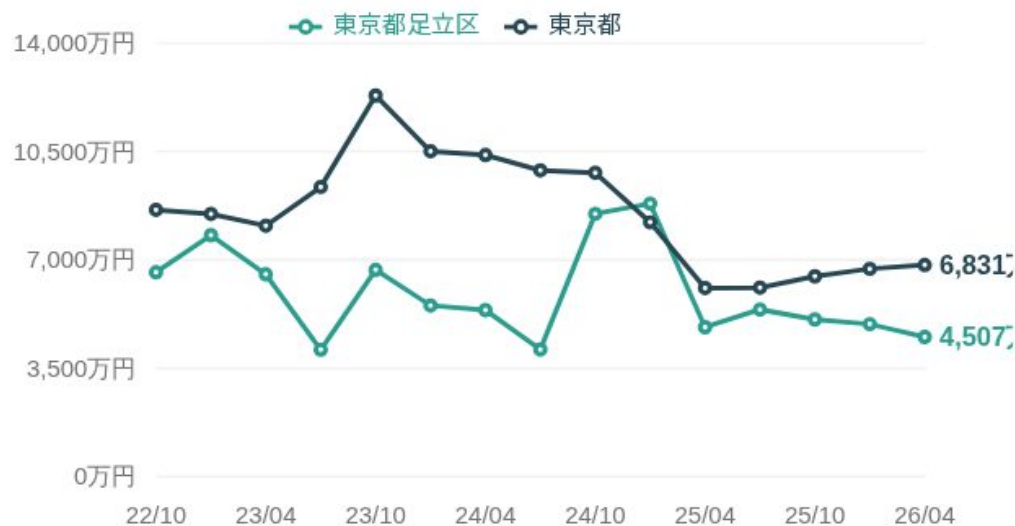


### POINT データ解説

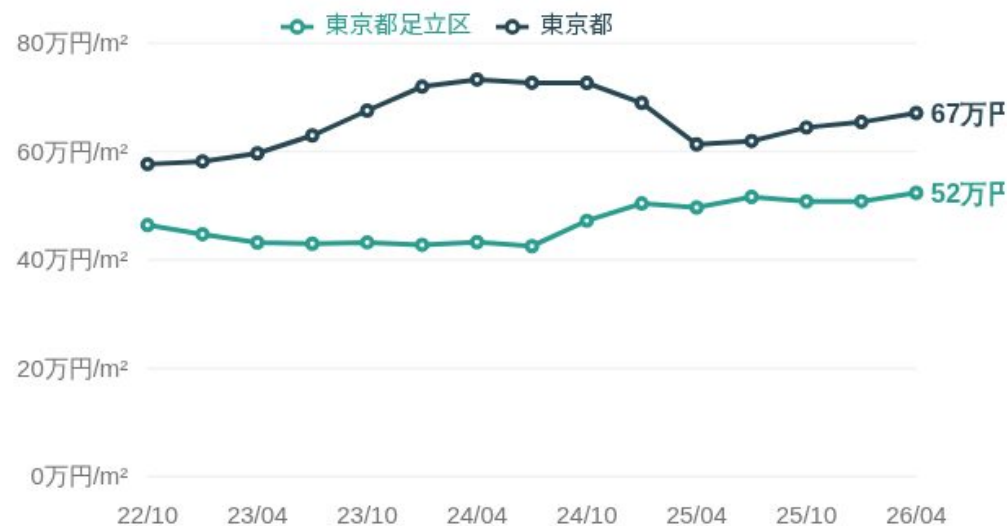
足立区は24年夏まで下落後、24/10に約4.7万円急騰し上昇基調。東京都は24年前半の高値後に25年春まで調整し、足元は回復。

足立区は都内比で割安かつ上昇基調。押し目を狙い、時期を分けて取得を。都全体は持ち直しのため、価格交渉を強め、利回り基準を厳しく。

### 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。

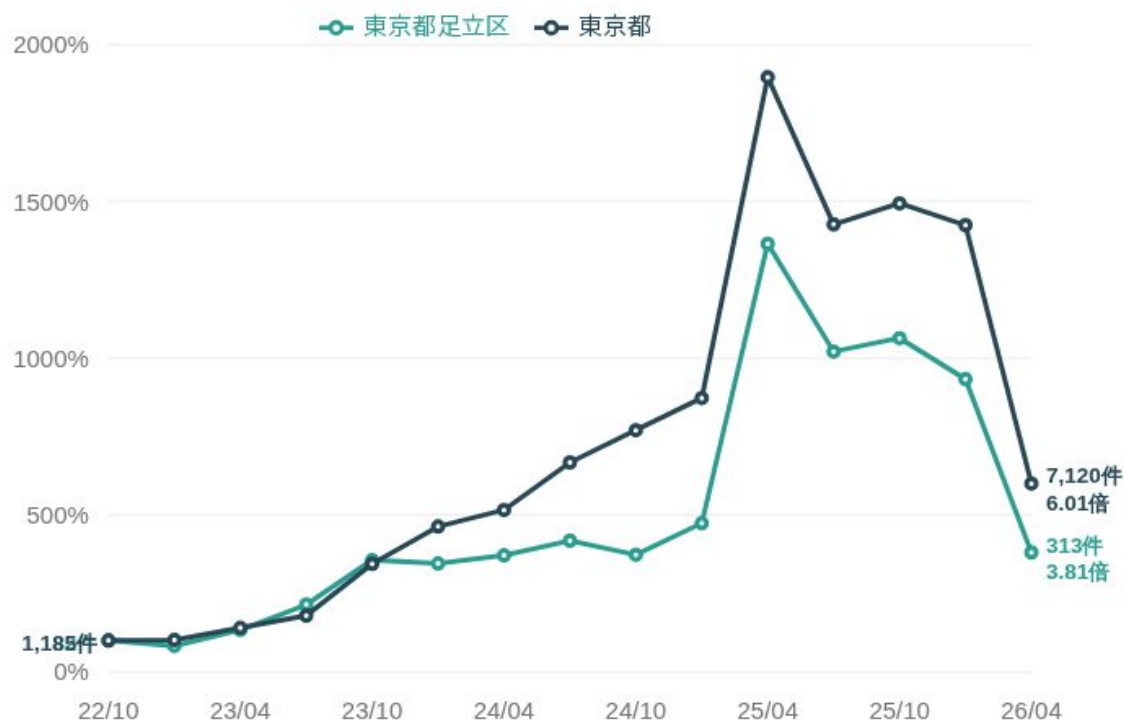
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-83.4%**

東京都足立区変動 (前年同月比)

**-86.6%**



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

22年末以降、在庫は都・足立ともに右肩上がり。25/04に突出して急増後、やや高止まりを経て26/04に急減し、足立は24年頃の水準へ戻った。

在庫調整局面では選別と価格交渉が効く。ピーク期の残存は割安狙い、良立地の新規は早期取得と売却計画をセットにし、資金効率を高めた。

## 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

足立区・東京都ともに賃料単価の時系列データが欠落し、傾向や急変の判定はできず、欠測の期間や要因も不明です。直近の市況を推測するには、同種物件の成約や募集の速報値で補完し、季節要因も考慮が必要です。

投資判断は保留し、まずデータの再取得と欠測の解消を優先してください。近隣区や類似エリアの賃料単価、空室率、募集在庫を併用し、収益シミュレーションで短期・中期の賃料改定や仕入れ時期を検討しましょう。



## 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](mailto: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。