

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)

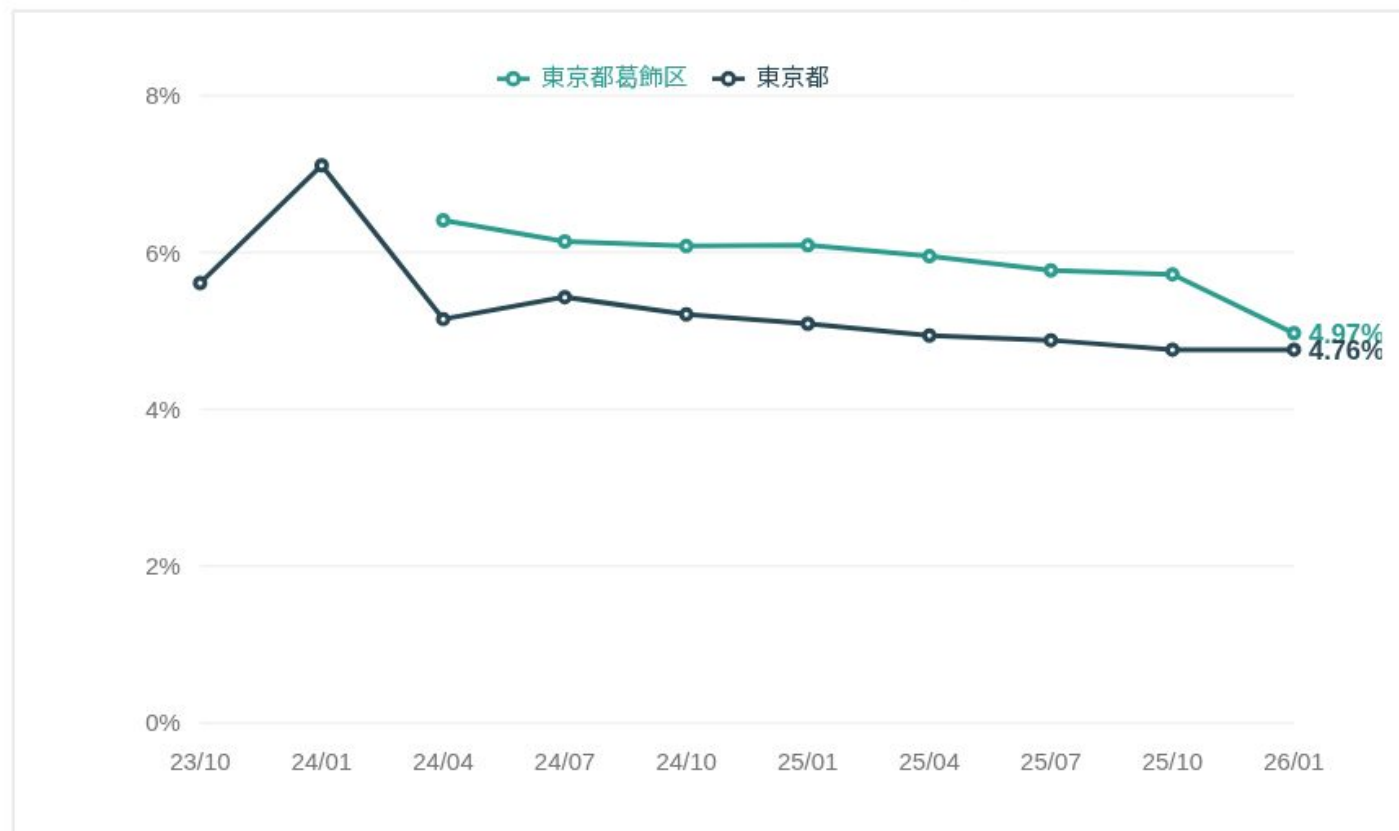
-0.25pt

東京都葛飾区変動 (全期間)

-0.92pt

現在の差

+0.83pt



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

葛飾区の利回りは24/04の6.41%から26/01の4.97%へ段階的に低下し、26/01にやや急落。都全体は24/01に一時7.11%まで跳ねた後、緩やかな低下で両者の差は縮小。

利回り低下は価格上昇圧力を示唆。葛飾区の優位は細りつつあるため、早めの取得や賃料改善、固定金利の確保で採算維持を図りたい。

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

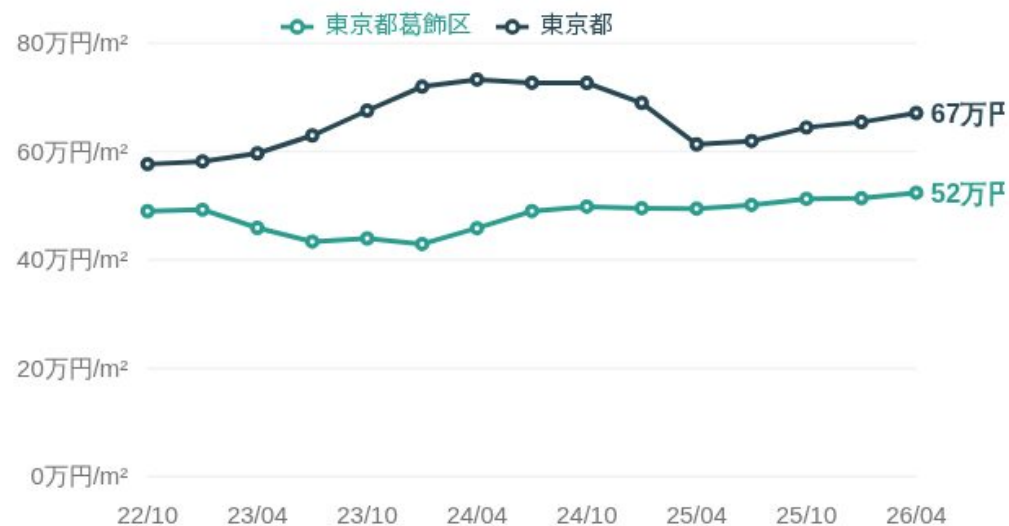
葛飾区は23年中盤に急落後、24年以降は反発し26/04に52.4で高値更新。
東京都は24年前半に高騰後、25/04に大きく調整。

葛飾区は上昇基調が続くため、早めの確保と固定金利の検討を。都全体は変動が大きく、分散購入と予算の余裕確保が無難。

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。

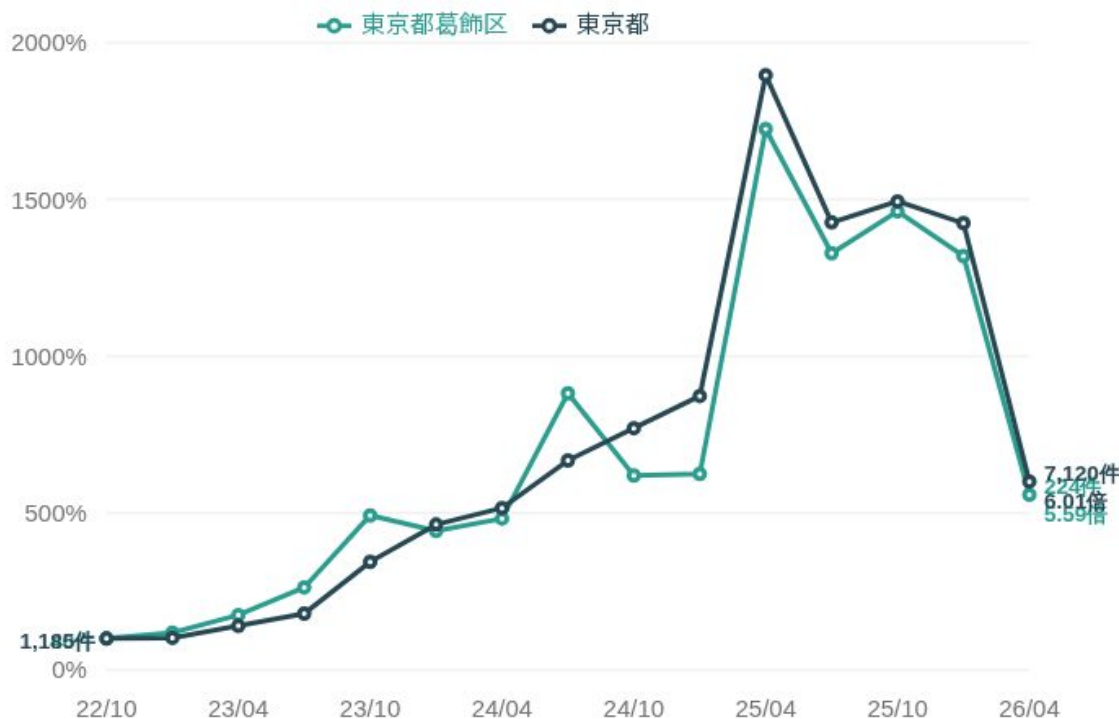
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都葛飾区変動 (前年同月比)

-83.3%



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・葛飾区ともに22/10以降は在庫が増勢で推移し、25/04に過去最高水準まで急騰。直近26/04は急減へ転じ、葛飾区は約223件、都全体も水準を大きく切り下げた。

在庫は高水準から減少局面。投資家は選択肢がある今のうちに価格交渉を強め、需給が締まる前に優良物件を確保しつつ、エリアごとの戻りの速さを見て優先順位を付け、下落止まりの兆しにも備えたい。

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

現時点で、葛飾区・東京都ともに賃料単価の時系列が欠落し、トレンドや異常の判定は不能で信頼できる比較も困難です。欠測は期間や集計条件の不一致、取引件数不足や収集遅延などが要因と考えられます。

投資判断は保留し、まず信頼できる賃料データの再収集と定義の統一を急ぎましょう。暫定的には近隣区や都平均、募集賃料や契約事例を代替指標とし、外れ値除外と季節調整後に再評価し、予算設定は保守的に。



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。