

## 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**

東京都千代田区変動 (全期間)

**+1.47pt**

現在の差

**-0.72pt**



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の7.11%を頂点に緩やかに低下し、26/01は4.76%で横ばい。千代田区は24/10に4.07%へ急上昇後、3%台で振れが続く特異な動き。

利回り低下で取得競争は強まりやすい。千代田区は押し目を狙い、東京都は固定金利とエリア分散で下振れに備える。

## 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。

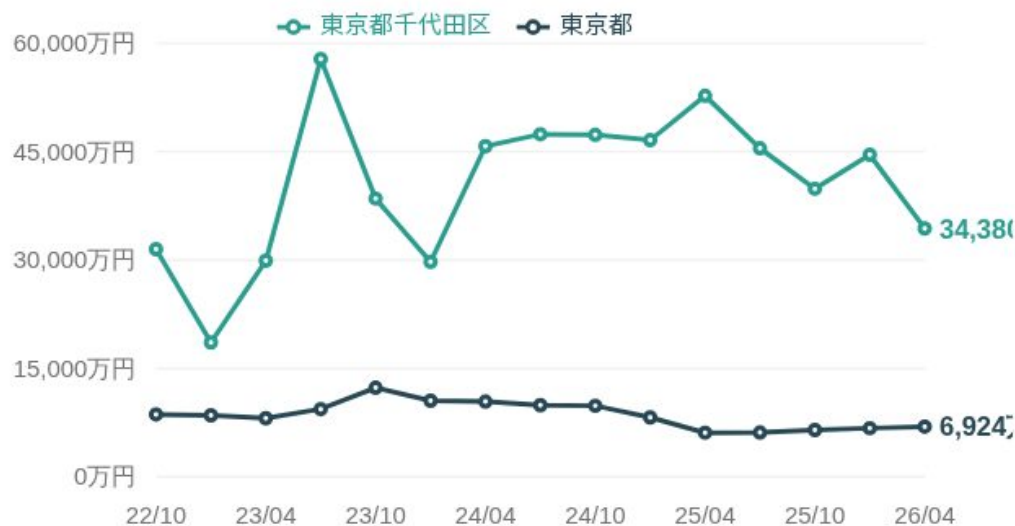


### POINT データ解説

千代田区は24年春に200超へ急騰し24/10が天井、25年に調整後26/1に一時反発。都全体は24年前半の高値後に軟化し26/4に回復、千代田の急伸は高額成約の偏在を示唆。

千代田は反発局面でも高値成約の偏り確認が必須、短期売買より保有前提で慎重に。都全体は回復基調、25年安値圏で仕込み、26年の戻りで平準化を図る。

### 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)

**-75.2%**

東京都千代田区変動 (前年同月比)

**-72.2%**



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

東京都は23年以降に在庫が増勢、25/04に異常高の約2.25万件後、26/04に約6.2千件へ急減。千代田区も24/10で約69件がピーク、その後は下落し26/04で約15件。

短期は在庫急減の反動に注意し、仕入れは厳選して資金余力を確保。千代田区は下落局面で交渉余地が広がるため、良質物件の分散取得と中長期保有を検討。



## 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

今期は千代田区・東京都ともに賃料単価の時系列データが欠落し、トレンド把握ができません。連続欠測は例外的で、異常値というより情報空白が最大の特徴です。

直近データの再収集と、成約事例や募集件数などの代替情報の確認を急ぎましょう。確定値まで賃料改定は小幅にとどめ、更新条件は慎重に設定してください。



## 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8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。