

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)

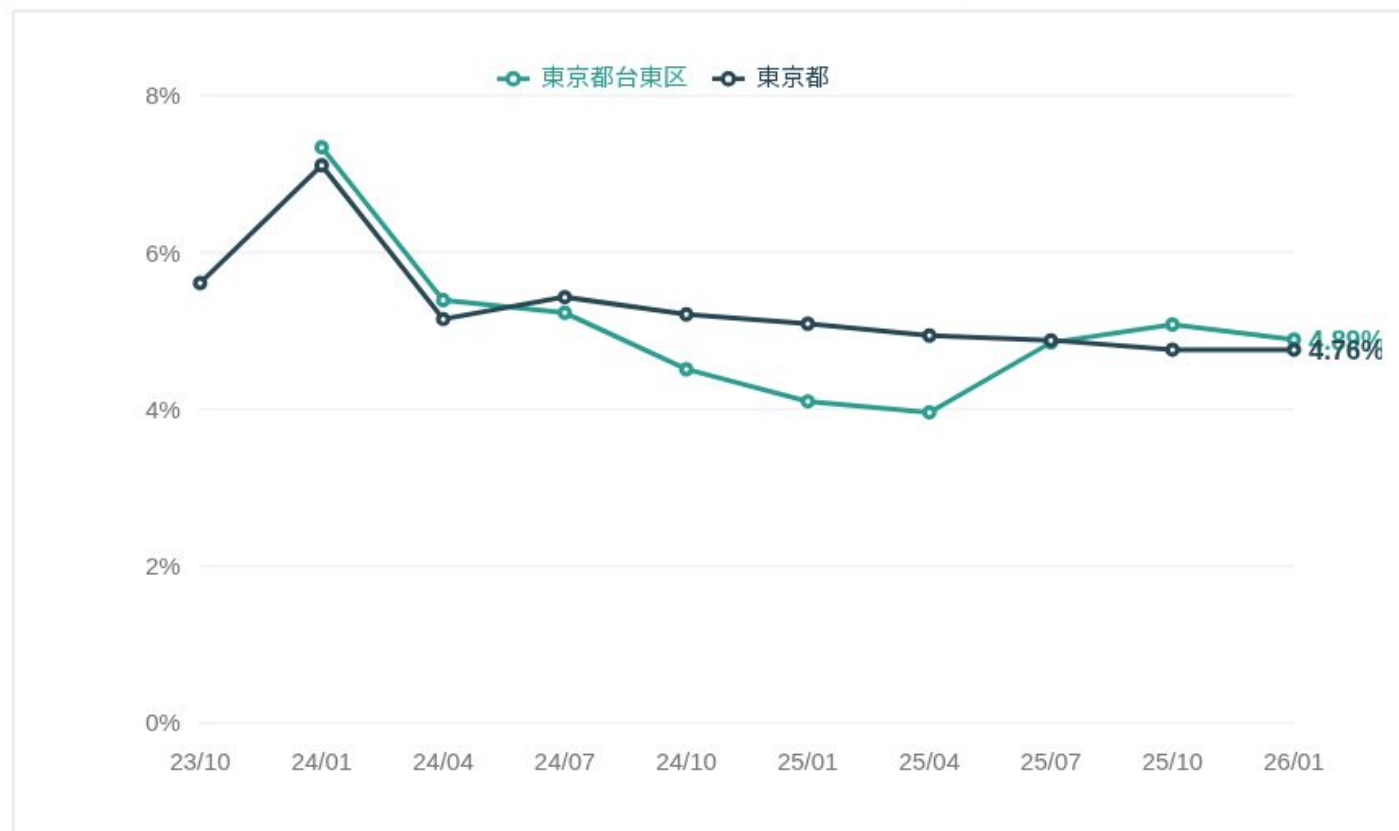
-0.25pt

東京都台東区変動 (全期間)

-2.76pt

現在の差

-0.19pt



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の急騰後、26/01へ向け緩やかに低下。台東区は25/04に3.96%まで下げた後25/10に急反発と特異、直近は差が縮小。

安定狙いは都の低下基調を前提に、早期取得で利回り確保を。機動派は台東区の変動を捉え、下落局面で選別買いと売却機会の両睨みを。

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

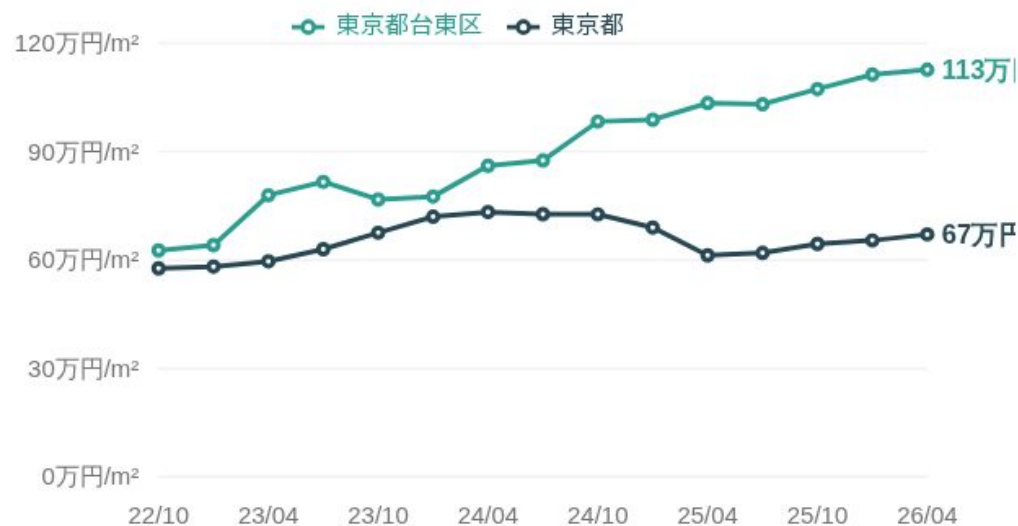
台東区は22/10の63万円台から26/04に112万円台へ力強く上昇し、都平均を大きく上回る。23/10の小幅反落と、25/01～25/04に都全体が下げる中での逆行高が目立つ。

上昇基調を踏まえ、早期取得と固定金利での資金手当てで、相対的な強さを取り込む戦略が有効。駅近・築浅を優先しつつ、都全体の揺り戻しに備え価格交渉と分散を徹底、予算上限や利回りにも目配りを。

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。

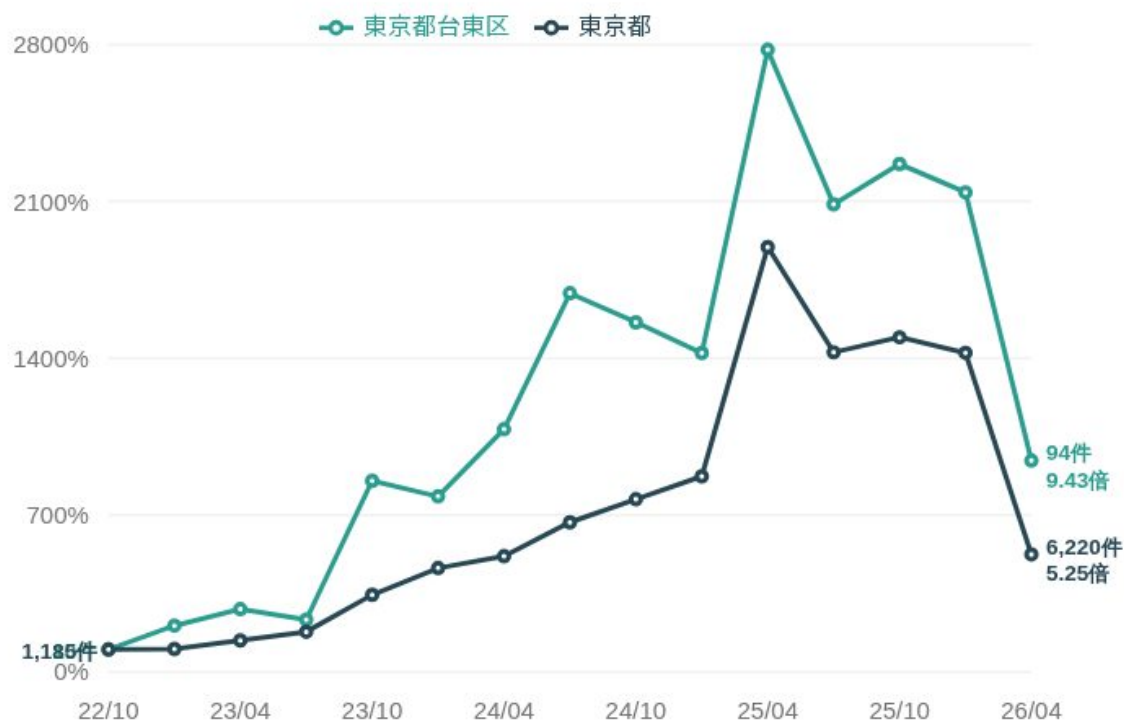
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都台東区変動 (前年同月比)

-72.4%



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

台東区・東京都とも在庫は22年以降の増勢が続
 き、23年後半から伸びが加速。25年4月に急騰
 (区約278件、都約2.25万件) 後、高位から反
 落し、26年4月はほぼ24年水準へ。

在庫急増期は買い手優位で選択肢と値引き余地
 が広がる。足元は縮小気味のため、購入は次の
 増加局面を待ち、売却は価格見直しと広告・掲
 載の強化を素早く、台東区は変動が大きいため
 個別の需給を継続的に確認。

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

台東区・東京都ともに時系列データが未提供のため、賃料単価のトレンドや異常値の有無は評価できません。最新データの整備と、期間・算出方法の明記、比較対象の統一が前提条件です。

今は判断を急がず、周辺区の賃料動向や成約速報、募集在庫と空室の変化で相場感を補完しましょう。駅近・築浅に絞り、更新後データで賃料設定と収益計画を再点検。



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。