

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)

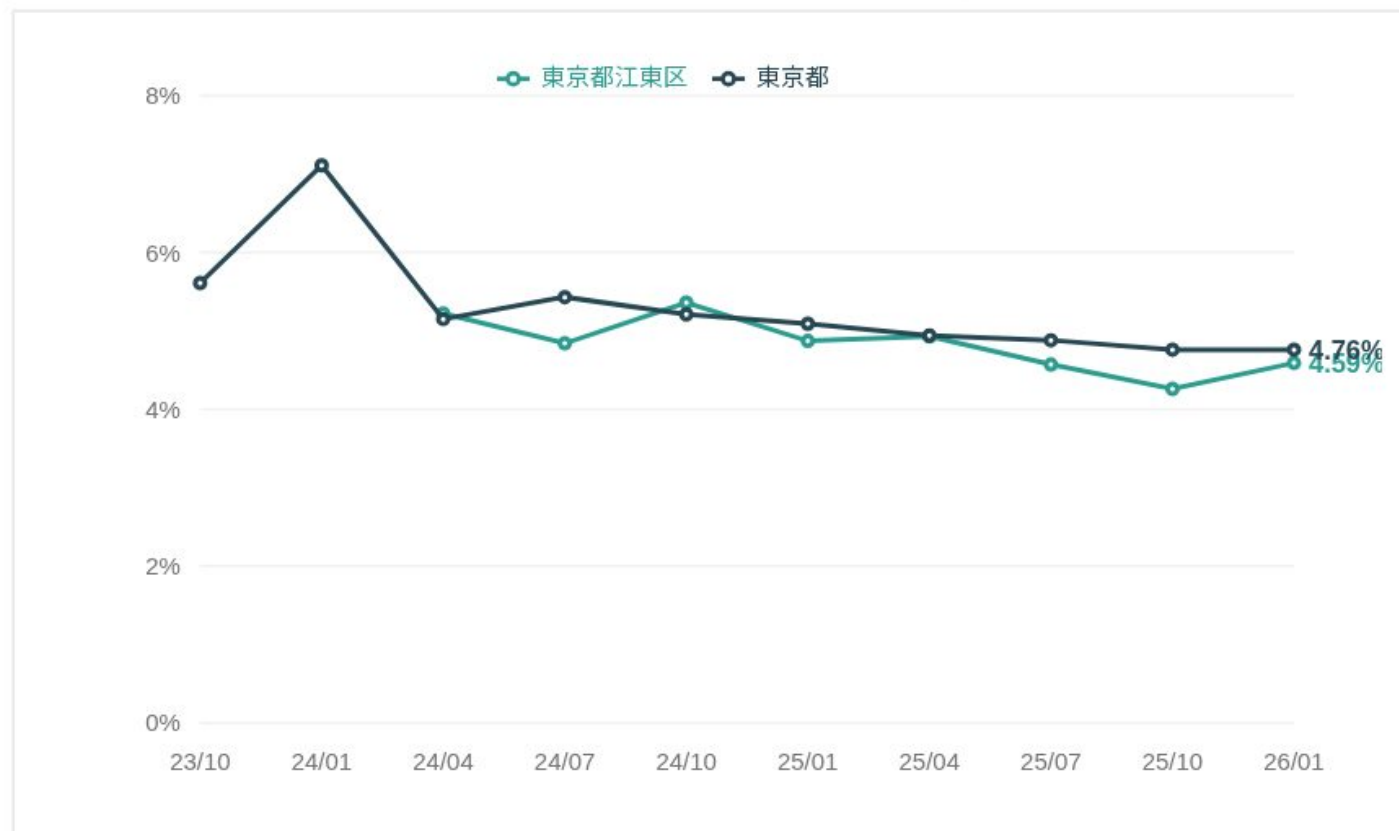
-0.25pt

東京都江東区変動 (全期間)

+0.09pt

現在の差

+0.23pt



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

都内の利回りは24/01の7.11%を頂点に低下基調、26/01は4.76%で停滞。江東区は24/10に5.36%へ上振れ後、25/10に4.26%へ急落し、26/01は4.59%と持ち直し。

利回り低下で価格は割高傾向、新規は賃料改善余地の物件に絞り、江東区は過度な買いを控える。既存保有は借入条件の見直しや一部利益確定を検討。

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・m²）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

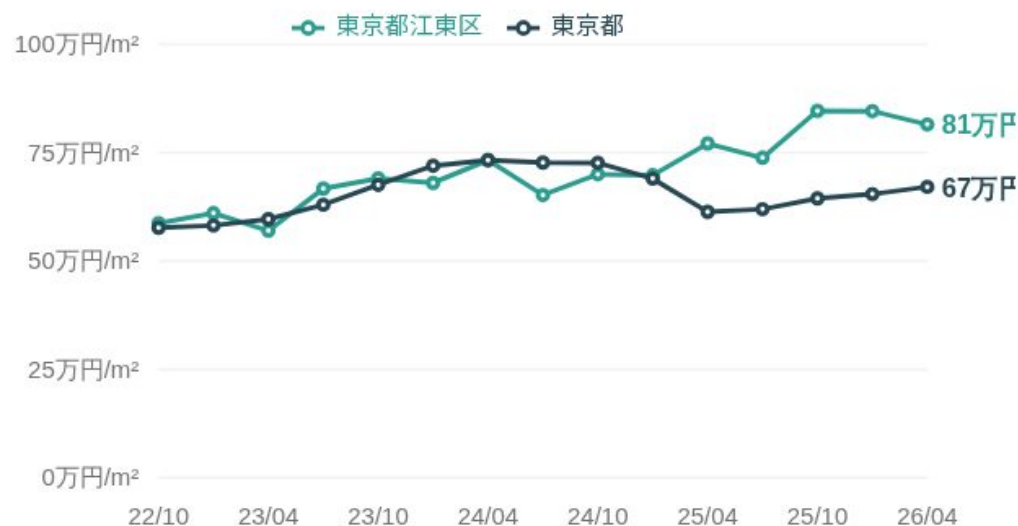
江東区は23年後半から上昇が続き25/10に84.65と突出、26/04も高値圏で推移。東京都は24年春に頭打ち後25/04で底入れ、江東区の23/04急落と25/10急騰が特異。

江東区は強含みだが変動も大きく、26/04の一服は押し目候補。短期は利確を織り交ぜ、中期は東京都平均との価格差を見て段階的に分散投資。

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。

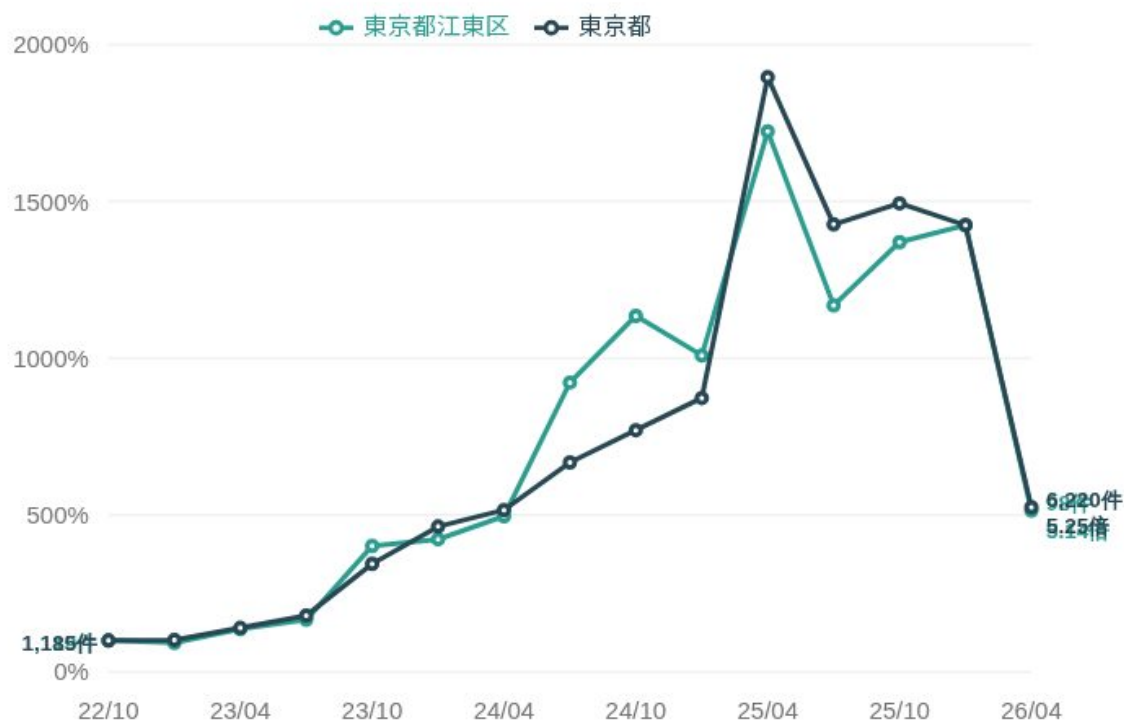
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都江東区変動 (前年同月比)

-77.9%



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

江東区・東京都ともに在庫は22/10以降増勢、24年後半に伸びが加速し25/04に急伸が最大化。江東区は25/04の327件超から一旦調整後に26/01まで持ち直し、26/04に97件台へ急減。

在庫急増期は価格下押しと滞留が生じやすく、物件選別と売出期間の見積りに加え資金計画の再点検が要。直近の在庫急減下では買いは迅速な内見と資金手当てで機会確保、売りは強気価格や入札活用で成約を狙う。

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

今回、江東区・東京都ともに賃料単価の時系列データが取得できず、傾向や異常値は判定不能。グラフの欠損により期間比較・季節性や外れ値の確認も困難な状況です。

投資判断は拙速を避け、次回更新を待ちつつ空室率・募集賃料・成約事例や近隣区の動向で補完を。併せて現地仲介へのヒアリングと独自データ収集を進め、人口動態や新規供給の把握で精度を高めましょう。



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。