

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)

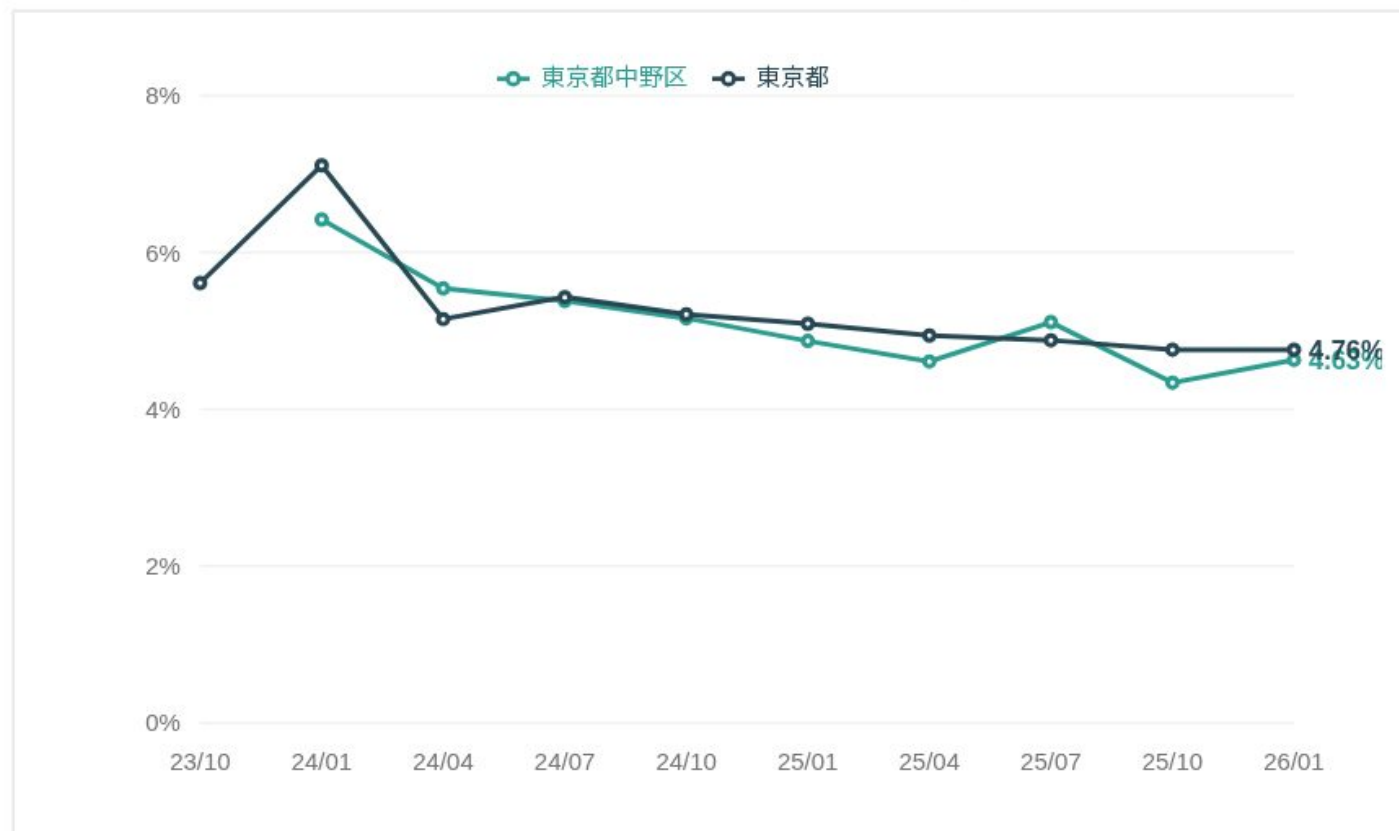
-0.25pt

東京都中野区変動 (全期間)

-1.84pt

現在の差

-0.20pt



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

中野区は24/01以降安で、25/04に4.61%まで低下後、25/07に一時5.11%へ反発。都全体も24/01の急騰後は低下基調で、直近は4.76%で横ばい、変動も散見。

利回りは全体に下げ基調で、価格は強含み。都は直近4.76%で横ばい、中野区は25/07の反発後も4%台後半。購入は早めに検討し、一時的な割安は短期で拾い、賃料見通しで選別。金利動向も注視。

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

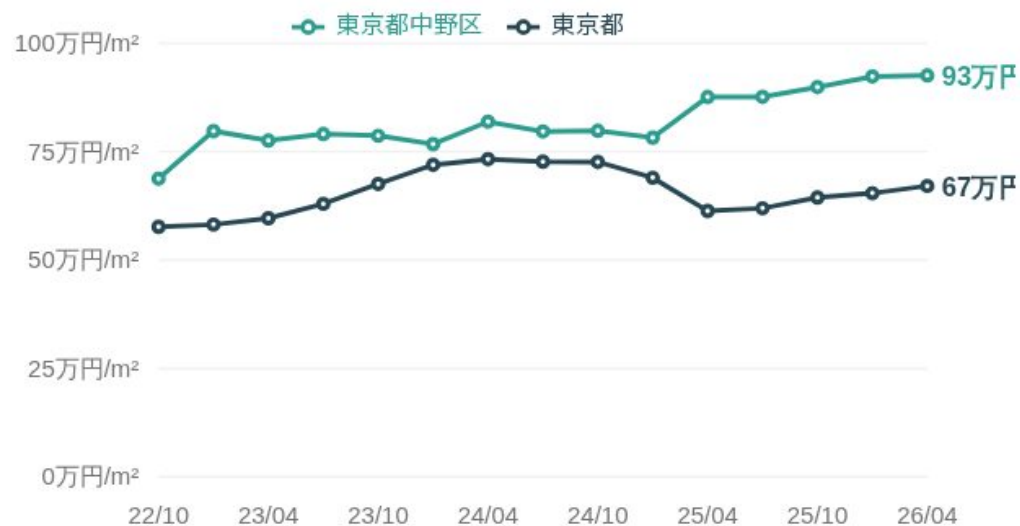
中野区は24年後半まで小幅推移後、25年春から急伸し26/04に92.59。都全体は24年春に頭打ち後25/04に急落する中でも中野は上昇し、乖離が拡大。

投資家は中野区の上昇基調を活用しつつ、急騰後ゆえ段階的に取得を。都平均の調整を踏まえ、賃料伸びと利回りを精査し選別買い・利益確定を検討。

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。

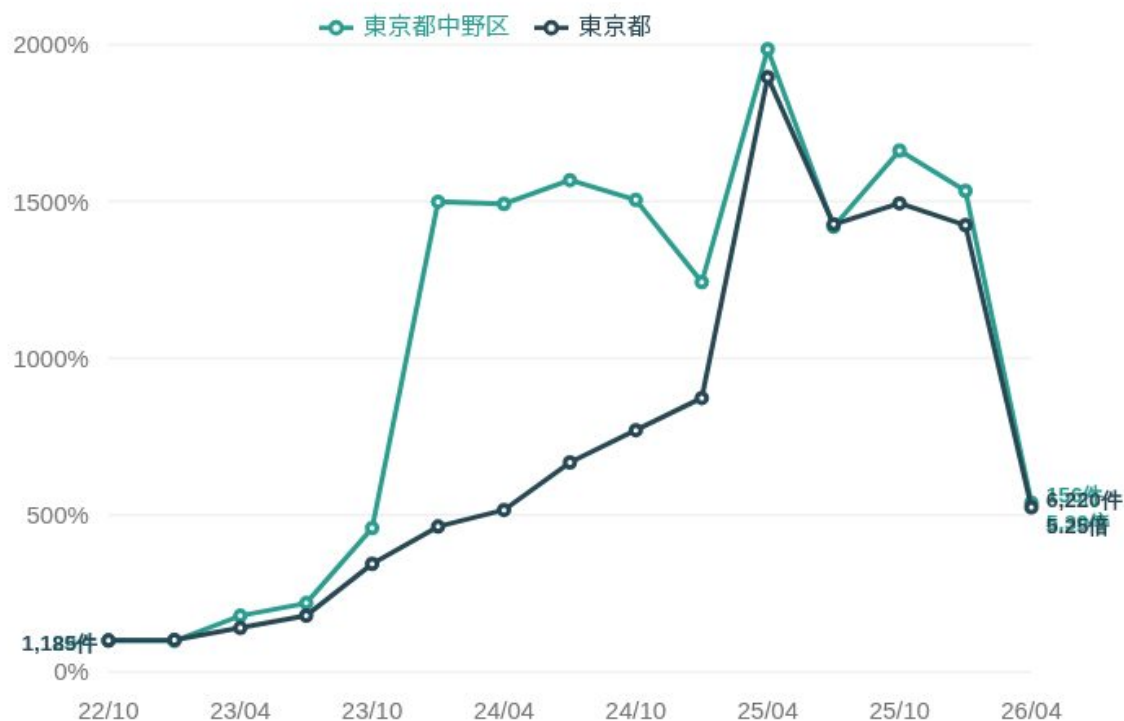
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都中野区変動 (前年同月比)

-76.9%



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

初期は中野29件と低水準、東京都も1185件からの立ち上がり。23年後半～25/04に両者は急増（都は22468件が山）、直近26/04は中野が前期比▲65%と急減、都も減速基調。

在庫が厚かった25年春の買い手優位は薄れ、価格下押し圧力も和らぎ、足元は需給が締まり交渉余地が縮小。中野は即断即決と早期内見・資金手当てを、都内は高在庫区で選別買い・価格交渉強化、堅い立地は利回り重視。

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

中野区・東京都ともに賃料単価の時系列データが未提供のため、傾向や急変、異常値の有無を判断できません。まずは判定可能な期間のデータ整備が必要です。

現時点での投資判断は慎重に。直近2年の月次データを集め、近隣区と比較して水準と変動を確認し、賃料設定や募集条件を見直してください。



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 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。