

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)

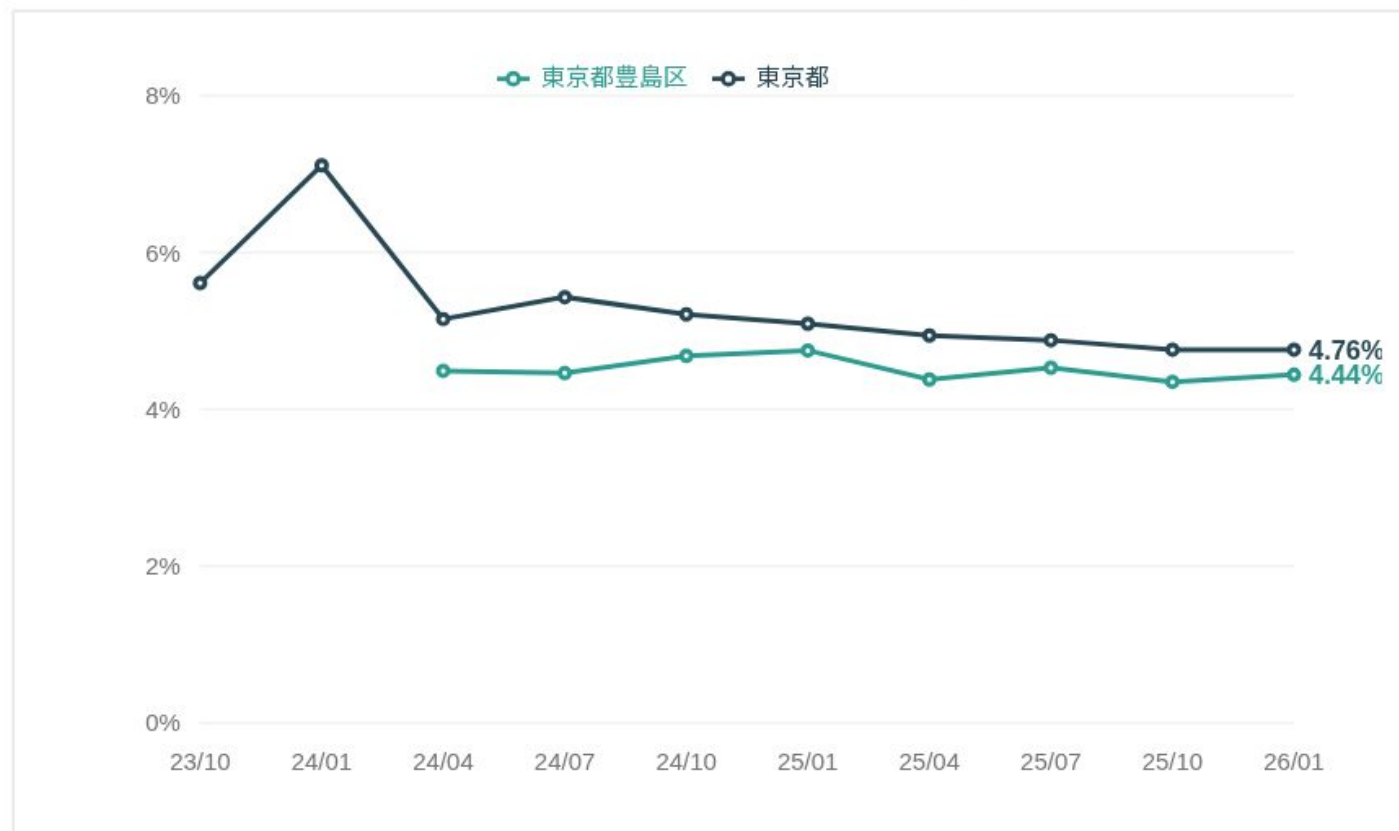
-0.25pt

東京都豊島区変動 (全期間)

-0.02pt

現在の差

-0.34pt



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

都全体は24/01に7.11%へ急騰後、低下基調で26/01は4.76%で落ち着く。豊島区は25/01の4.75%を天井に反落し、25/04に4.38%まで急落、25/10に4.35%と一時的な谷。

都平均は横ばいで利回り圧縮が一巡。豊島区は短期の振れを活用し、上振れ時の取得と固定金利の活用で耐性を高めつつ、賃料改定で利回り確保を。

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。

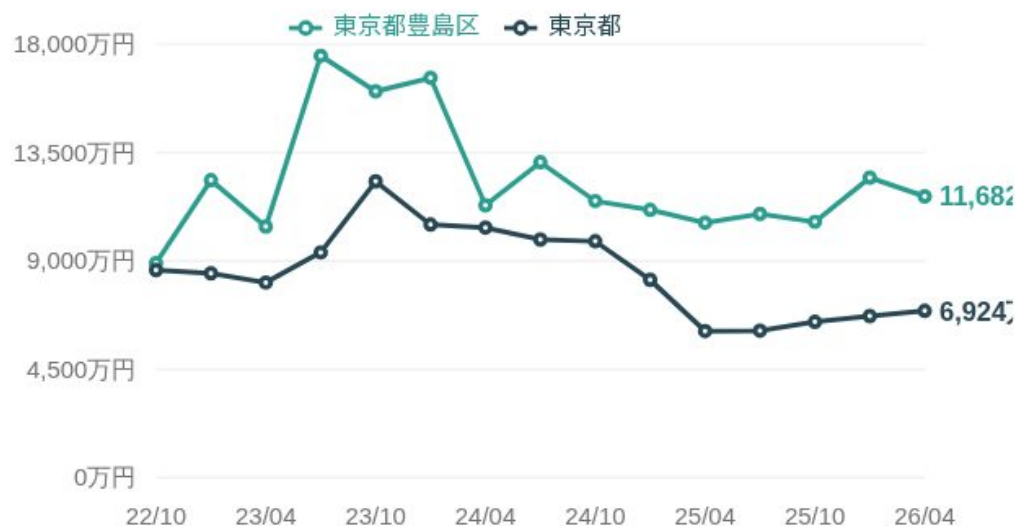


POINT データ解説

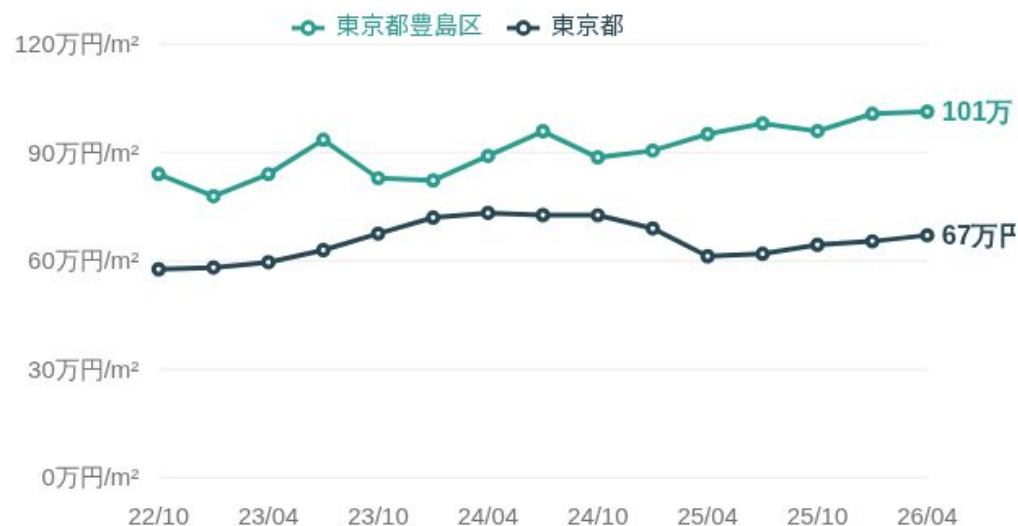
豊島区は24年以降上昇基調で26/04に101.32万円/㎡を更新、23/07高騰と24/10反落が特異。都全体は24年春に約73で頭打ち後25/04に61へ急落し、現在は67前後へ持ち直し。

豊島区は上昇の勢いを踏まえ、下げ局面での買いを検討。変動が大きいいため価格交渉と分散取得で管理し、都全体は25年水準寄りの割安を選別。

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。

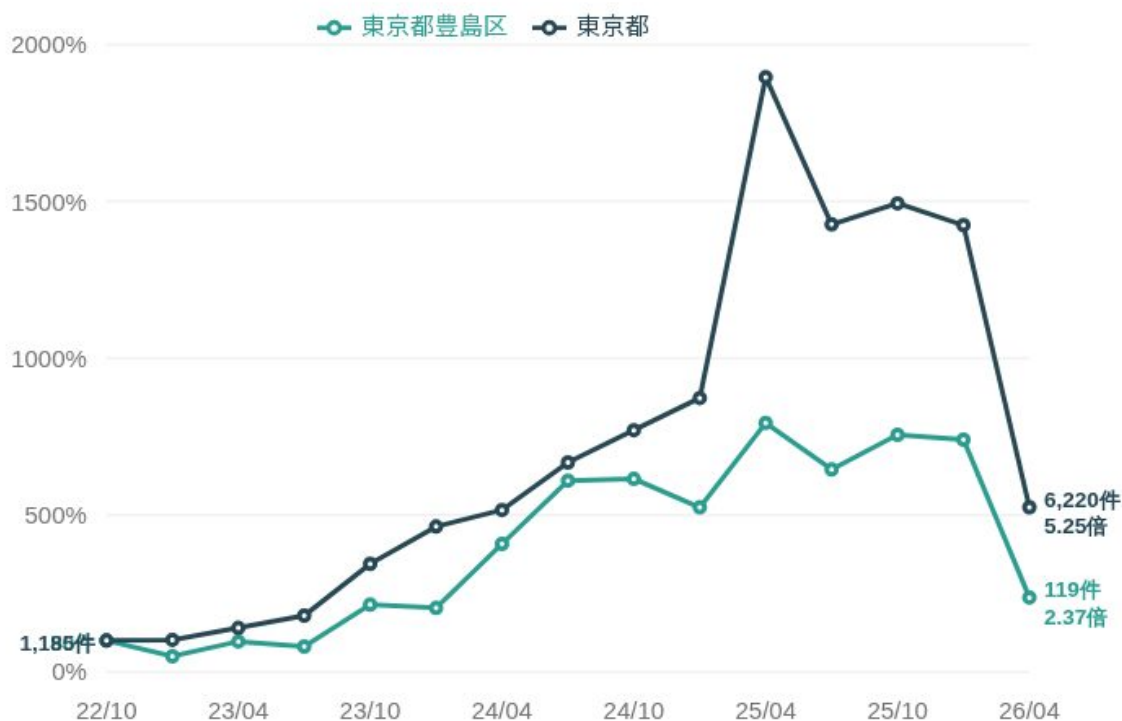
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都豊島区変動 (前年同月比)

-74.9%



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

豊島区・東京都ともに在庫は23年以降増勢が続き、23/10にも一段の増加を挟み、25/04に突出して急増。その後は高水準で推移したのち、26/04に急減し、両者とも落ち込みが大きい。

在庫が厚い局面では比較検討と価格交渉で優位を確保。急減後は良質物件の競争が強まるため、意思決定を速めつつ周辺区も含めて探したい。

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

現時点では、豊島区および東京都の賃料単価はデータ未提供のため、時系列の傾向や季節性、急変動の有無まで把握することは困難です。異常値の発生や変曲点の有無も統計的に判定できません。

投資判断は保留し、最新の公表値や周辺区の成約データで代替確認を。入居需要や空室率の足元動向を追い、賃料改定や契約期間の柔軟化で下振れリスクに備え、当面は保守的な前提でキャッシュフローを再試算しましょう。



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。