

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)

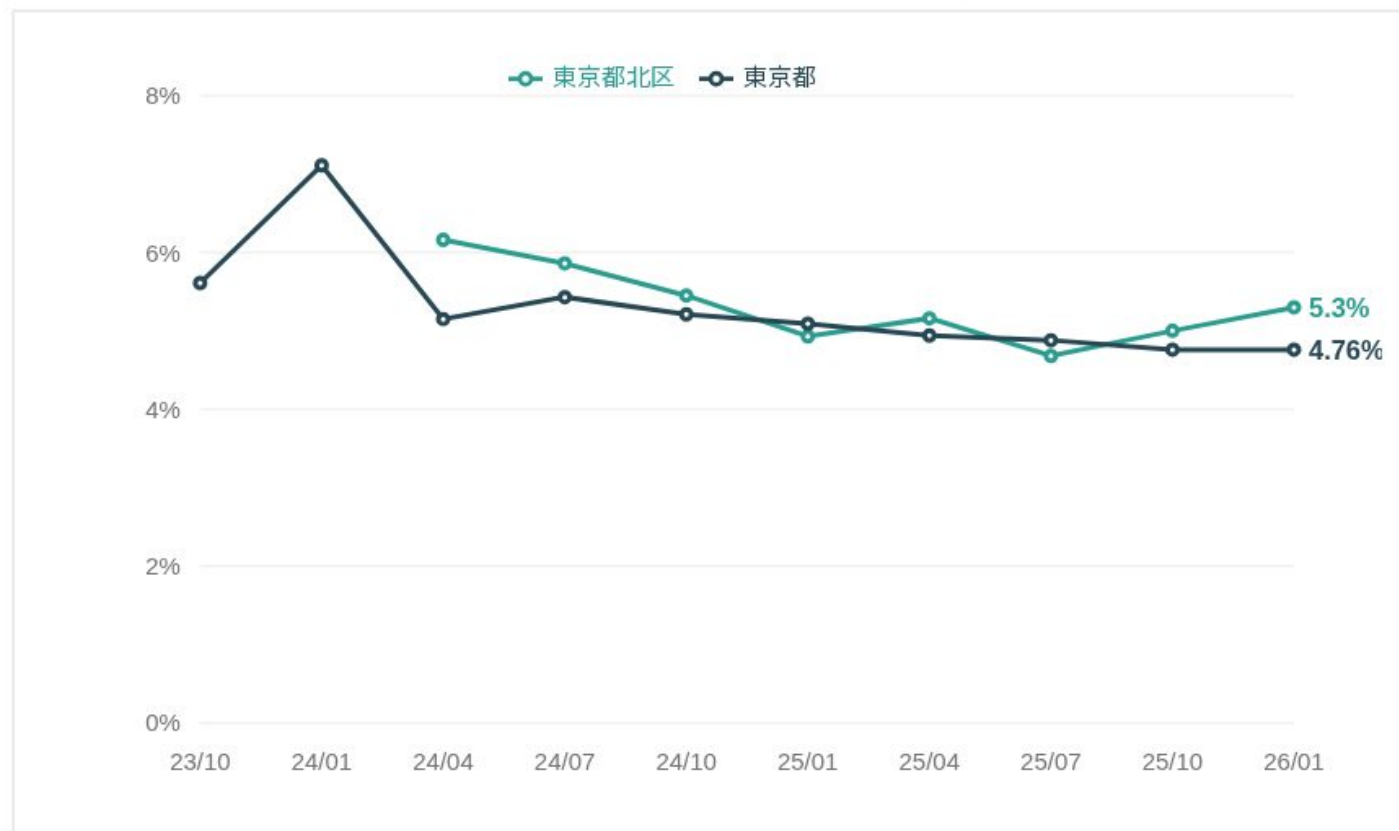
-0.25pt

東京都北区変動 (全期間)

-2.38pt

現在の差

+0.11pt



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の7.11%を頂点に緩やかに低下。
北区は下落後に反発し、25/07の4.68%が底、
直近26/01は5.30%。

低下基調の都心では選別が必要、取得時は利回り圧縮を織り込む。直近利回りが上回る北区で、賃料成長が堅い立地を分散取得し、空室と金利の両リスクに備える。

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。

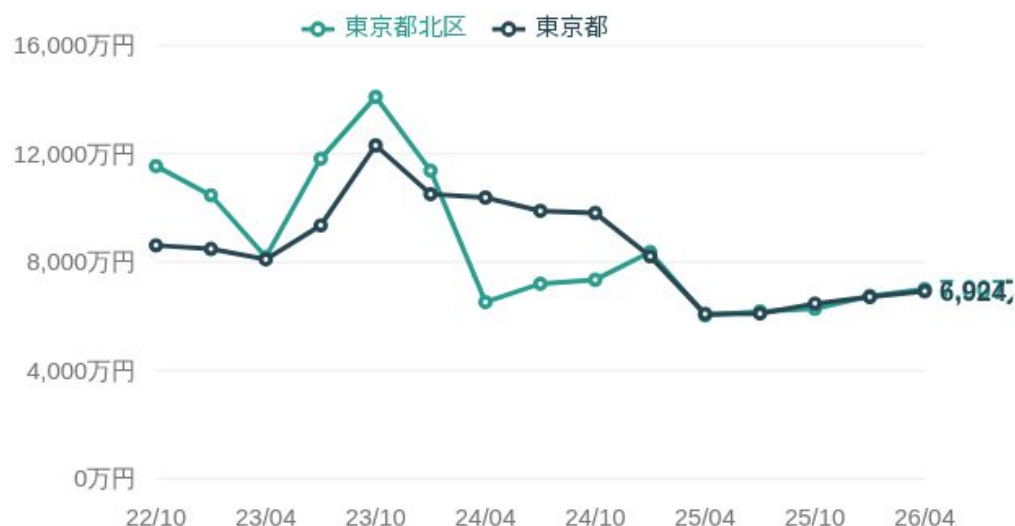


POINT データ解説

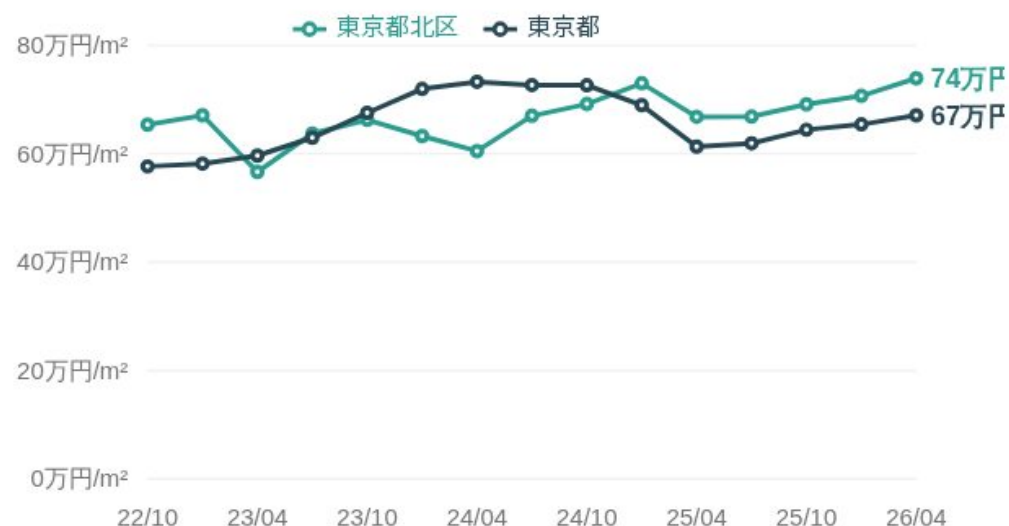
北区は23/04に56.66と急落後、24/07以降は持ち直し、26/04に73.96で最高値。都全体は24/04の73.3を頂点に25/04へ急落、その後は回復基調で、一方直近は北区の伸びが上回る。

北区は高値更新が続くため、駅近など条件の良い物件は在庫が減りやすく、予算内なら早期の意思決定を。都全体は回復途上で物件選びがしやすく、25年安値に近いエリアは長期で段階的に取得を検討し、金利や賃料の動向も確認。

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%

東京都北区変動 (前年同月比)

-73.9%



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

北区・都全体とも在庫は23年以降増勢だが、25/04に突出した急増ののち26/04に大きく反落し、一時的要因の影響が濃い。北区は都より振れ幅が大きく、同期した動きが目立つ。

在庫膨張局面では選別買いと強めの交渉が有効。直近は反落後の需給を見極め、北区は売れ行きの速い出物を優先し、価格改定の動きも追い、反発前の確保を検討。

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

今回、東京都北区および東京都の賃料単価データが未提供のため、時系列トレンドや異常値の検出は行えません。補足情報の確認や、出所・期間の不整合がないかの点検が必要ですので、現時点では判断を保留します。

投資判断は拙速を避け、近隣区や類似物件の成約・募集事例で相場感を暫定把握しましょう。次回データ公開後に改めて再評価し、空室率や入居スピードと併せ賃上げ余地を点検してください。



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。