

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)

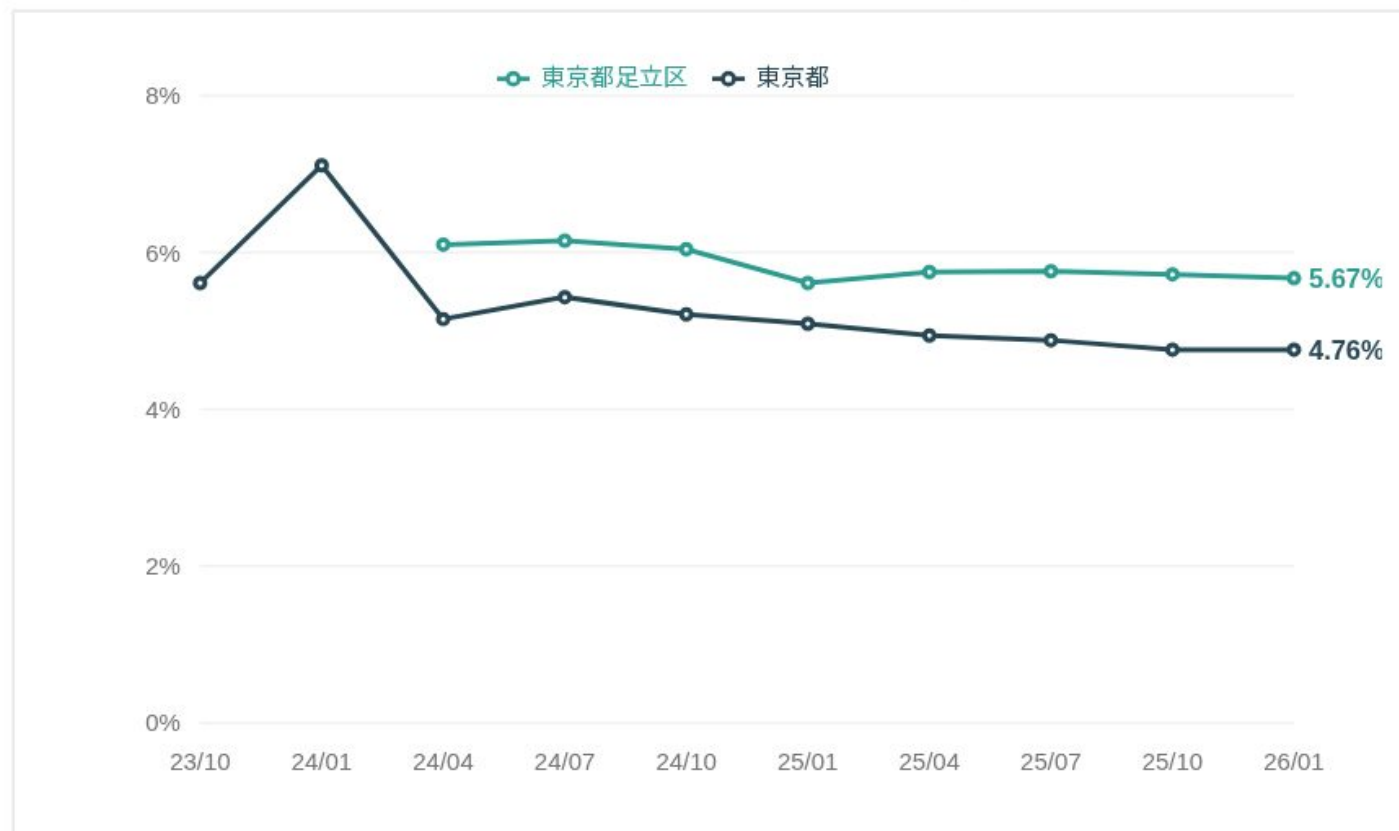
-0.25pt

東京都足立区変動 (全期間)

-0.16pt

現在の差

+1.13pt



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に7.11%へ急騰する異常があった後、下落が続き26/01は4.76%で横ばい。足立区は25/01に5.61%へ急落後、5.7%前後で緩やかに低下し、都平均を上回る。

東京都は利回り低下で妙味が薄く、賃料改善や長期保有で収益確保を図りたい。相対的に高い足立区は早めの取得が有利だが、さらなる低下に備え資金計画を慎重に。

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

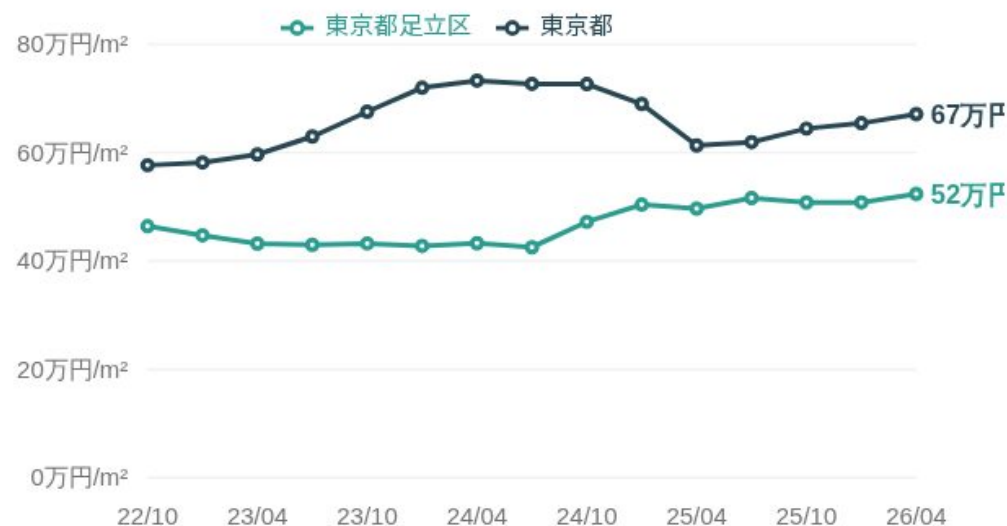
足立区は23～24年半ばに緩やかに下落後、24/10から急伸し26/04は52.36万円/m²。東京都は24/04の73.3から25/04に61.31へ急落後、回復基調。

足立区は上昇基調を捉え、短期は押し目での取得を検討。都全体は変動が大きく、利回りと資金計画を再点検し、分散と段階的取得でリスク管理。

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。

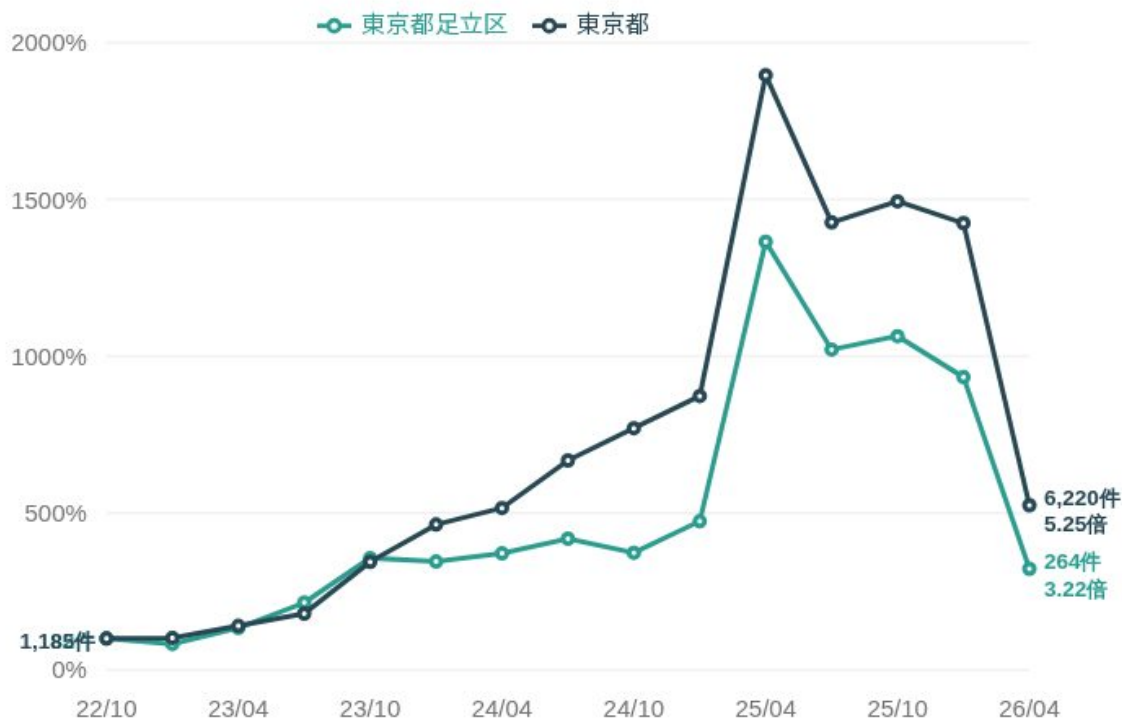
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都足立区変動 (前年同月比)

-82.8%



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・足立区とも在庫は23年以降増勢、24年にかけて加速し、25年4月に都は2.2万件超、足立区も千件超へ急増。その後減速し、26年4月の急落は例外的で、一時的要因の影響が示唆される。

高在庫期は価格交渉の余地が大きく、25年春の滞留物件は狙い目。直近の急減に備え、月次で在庫・成約を確認し、仕入れ時期を分散、価格改定の頻度も点検、在庫回転が遅い物件は見切り基準も明確に。

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

今回は足立区と東京都の賃料単価データが未取得のため、時系列の傾向や特異な動きの判定はできません。データ表示の不具合や集計遅延、提供範囲の変更などの可能性が考えられます。

投資判断は保留し、一次データの再取得と別指標（成約事例・空室率・募集賃料）での照合を進めてください。直近の改定事例を収集し、周辺区や同等エリアとも比較して水準感と差を確認しましょう。



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。