

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

東京都江戸川区変動 (全期間)

-1.11pt

現在の差

+0.36pt



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7.1%へ急騰後、反落して26/01に4.76%と低下基調。江戸川区は24/07→24/10で大きく低下後も、小幅な戻りを挟みつつ水準は都平均を一貫して上回る。

都全体の利回り低下は価格の底堅さを示唆、縮小継続前に良条件は早期検討と資金計画の余裕確保を。江戸川区は相対的に高利回りだが変動も大きく、賃料成長と立地で厳選しリスクを抑制。

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。

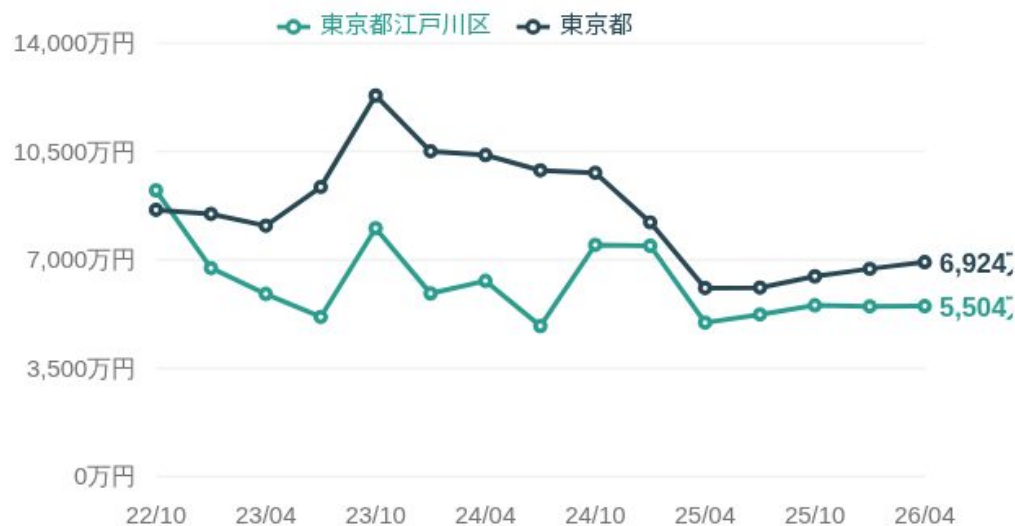


POINT データ解説

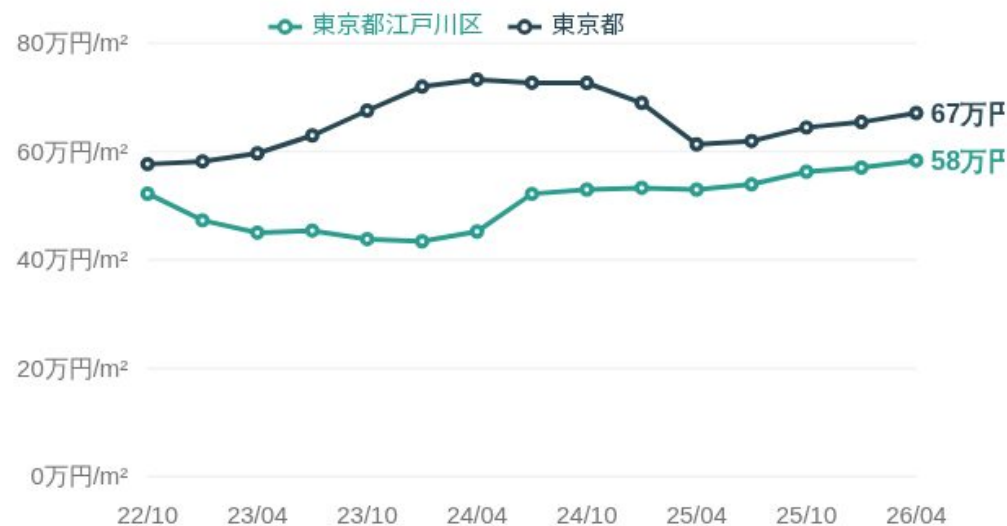
江戸川区は24年初に約43万円/㎡まで下げた後、24年夏に急伸しV字回復、26年4月に約58万円で最高更新。都平均は25年春の急落が特異。

江戸川区は上昇基調が続く見込みで、短期は早めの確保を。中長期は段階購入を基本に、再調整へ備えて資金余力を保つ。

価格



単価



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

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。

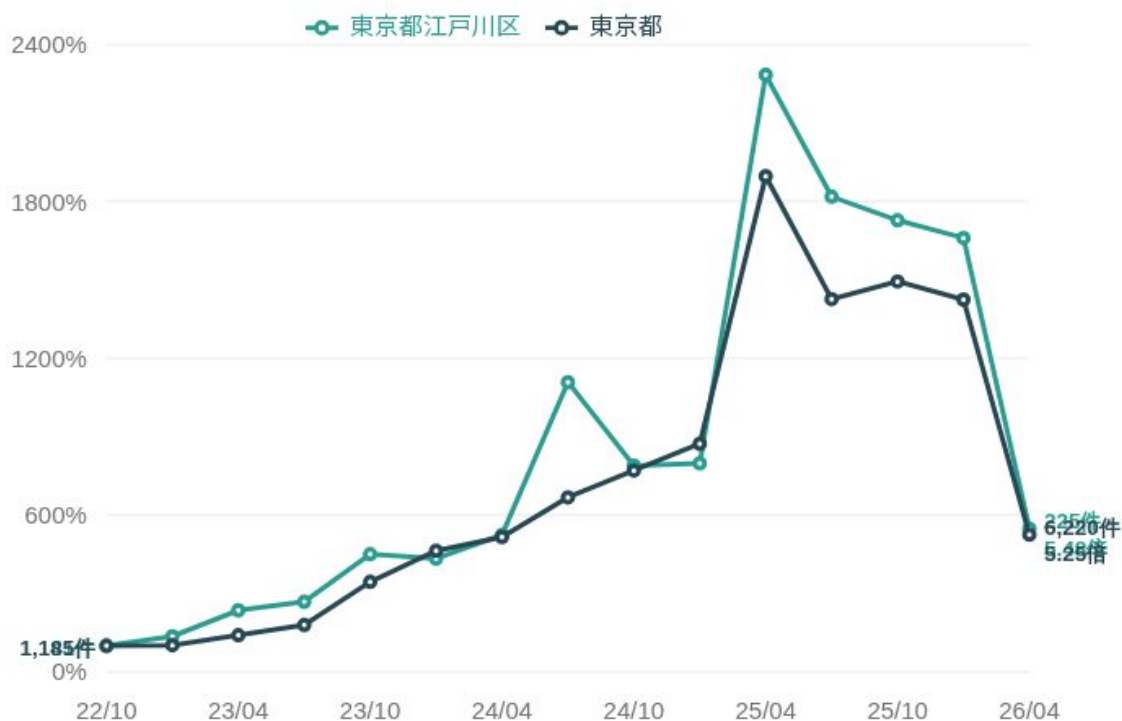
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-75.2%

東京都江戸川区変動 (前年同月比)

-82.6%



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

江戸川区・東京都とも22/10以降は在庫が増勢、25/04でピーク後に調整。25/04の急増と26/04の急減は突出し、一時的要因と反動が濃厚。

在庫拡大期は仕入れと交渉余地が増える一方、直近の縮小で選別と速度が鍵。高在庫エリアを狙いつつ、再増加の兆しを捉えて機動的に売買。

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

江戸川区および東京都の賃料単価はデータ不足のため、傾向や特異な動きの有無を判断できません。直近の季節性や変動も把握できず、極端な値の検出も難しく、現状では不確実性が高く、比較も困難です。

まずは一次情報の収集とデータ整備を急ぎ、近隣区や類似物件の成約賃料で相場を補完しましょう。契約は短期や見直し条項で下振れに備え、試算は慎重に、需給や空室率、価格への反応も点検してください。



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。