

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（ここでは一棟収益物件）の価格上昇を意味します。

東京都変動 (全期間)

+94.98pt

東京都台東区変動 (全期間)

-2.76pt

現在の差

-95.42pt

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



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



POINT データ解説

台東区・東京都ともに24年初の高止まり後は利回りが緩やかに低下。25年半ばに台東区で一時反発があり、26/07の東京都100%は明白なデータ異常。

投資判断は26/07の外れ値を除外し、低下基調を前提に賃料の伸びと金利との差を再点検。台東区の反発は選別機会と捉え、短期は収益重視で分散。

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一棟収益物件の価格水準。
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

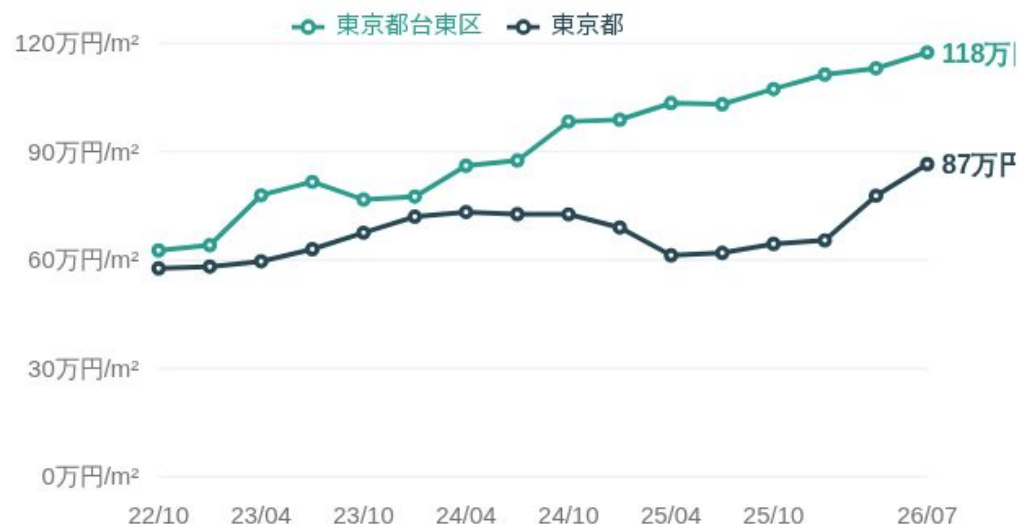
台東区は一貫して上昇し、22/10比で約88%高、特に24/10以降の伸びが顕著。東京都は25/04に急落後すぐ回復し、26/07に高値更新と変動が大きい。

上昇が続く台東区は、早めの物件選びと取得、駅近中心の検討が有効。都全体は変動が大きいため、分散と段階的な買いで下げた局面を拾い、利益確定の基準も明確に。

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一棟収益物件の件数。

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)

-88.2%

東京都台東区変動 (前年同月比)

-65.2%



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

台東区は22年末から増加が続き、23/10に大きく伸び、25/04に急騰（約278件）後、26年にかけて急減。東京都も25/04が突出し、26/04以降に在庫が急速に縮小。

在庫縮小で売り手優位へ。買い手は内見と資金準備を前倒し、値引きは控えめに決断を速く、売り手は26年内の早期売却と価格維持を検討。

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一棟収益物件の月額賃料を面積（㎡）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。



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

台東区は25/01に急落後、25/10に7,390円/㎡まで急騰、26/07は5,291円で高止まり。東京都も25/07に6,601円で跳ね、26/07は4,039円へ反落。

変動が大きいため、募集賃料は四半期ごとに見直し、直近の成約や在庫、募集期間に合わせたい。台東区は短期で利幅確保、東京全体は弱い時期の買い増しを検討。



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9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。