

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)

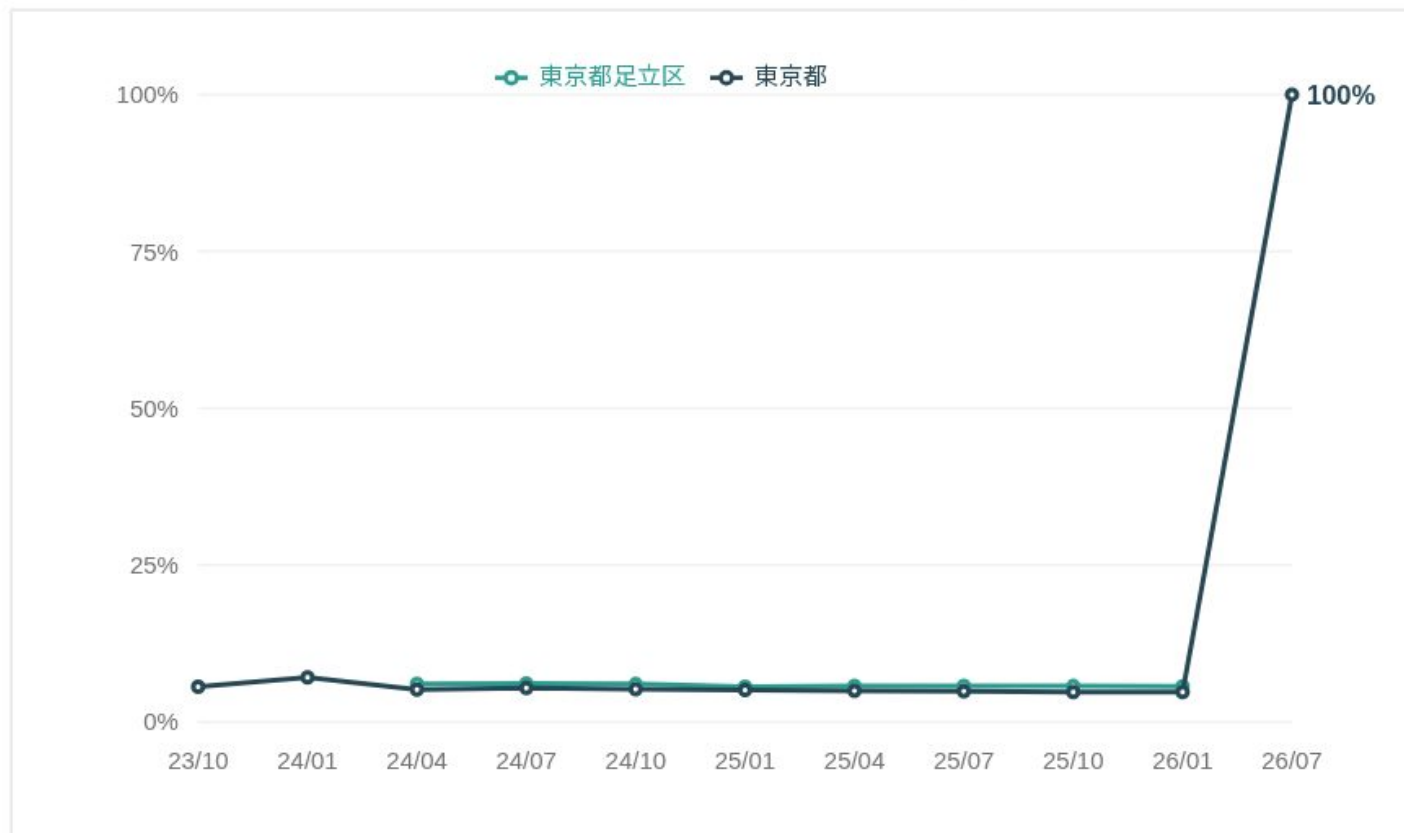
+94.98pt

東京都足立区変動 (全期間)

-0.16pt

現在の差

-94.11pt



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

足立区は24/04の6.1%→26/01の5.67%へ緩やかに低下し、25年以降は小幅に戻り。東京都は24/01に7.11%急騰後4.76%まで低下・横ばいで、26/07の100%は明確な異常値。

都平均は利回り低下基調のため、資金条件が合うなら早期取得が有利。足立区は相対利回りが高く、賃料成長と空室を点検しつつ、異常値は除外して判断を。

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。

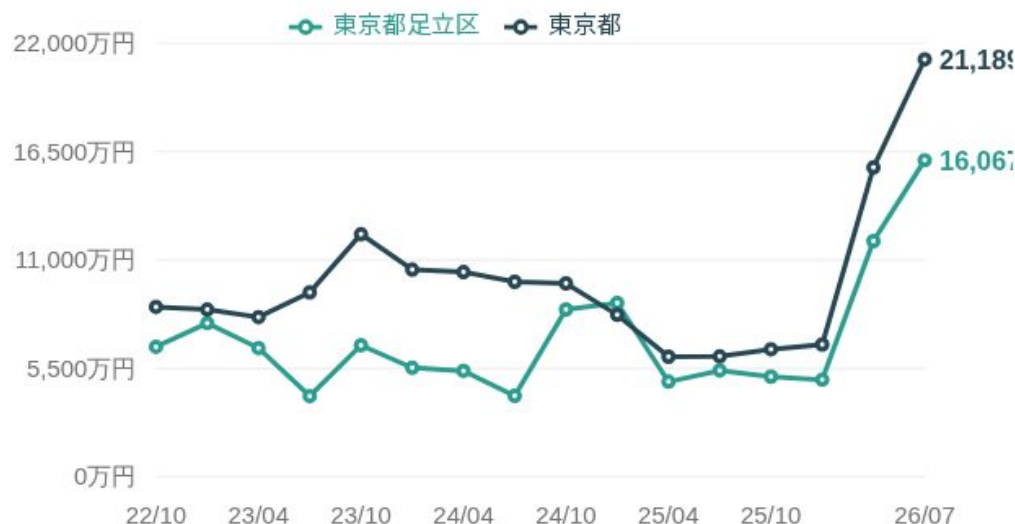


POINT データ解説

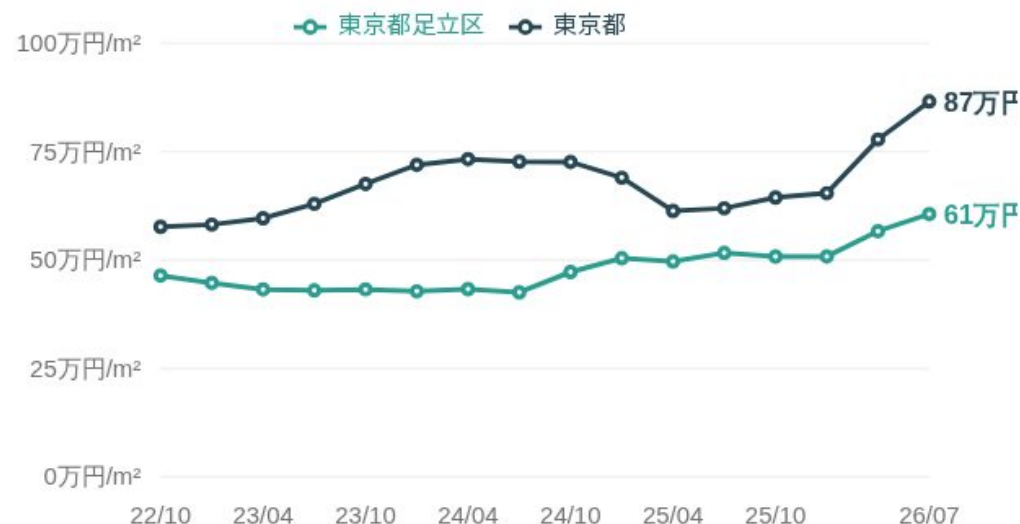
足立区は24年半ばまで42～43万円/㎡で弱含み横ばい後、24/10以降に急伸し、26/04～07に一段高。都全体は25年に大幅調整後に急反発し、特に25/04の急落が特異で、変動の大きさが際立つ。

足立区は上昇継続が期待できる一方、直近高値圏では追従せず押し目待ちの分割取得を。都全体の変動が大きいいため、資金配分を抑えつつ指値徹底・期間分散と、金利上昇リスクの織り込み、出口条件の明確化を。

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。

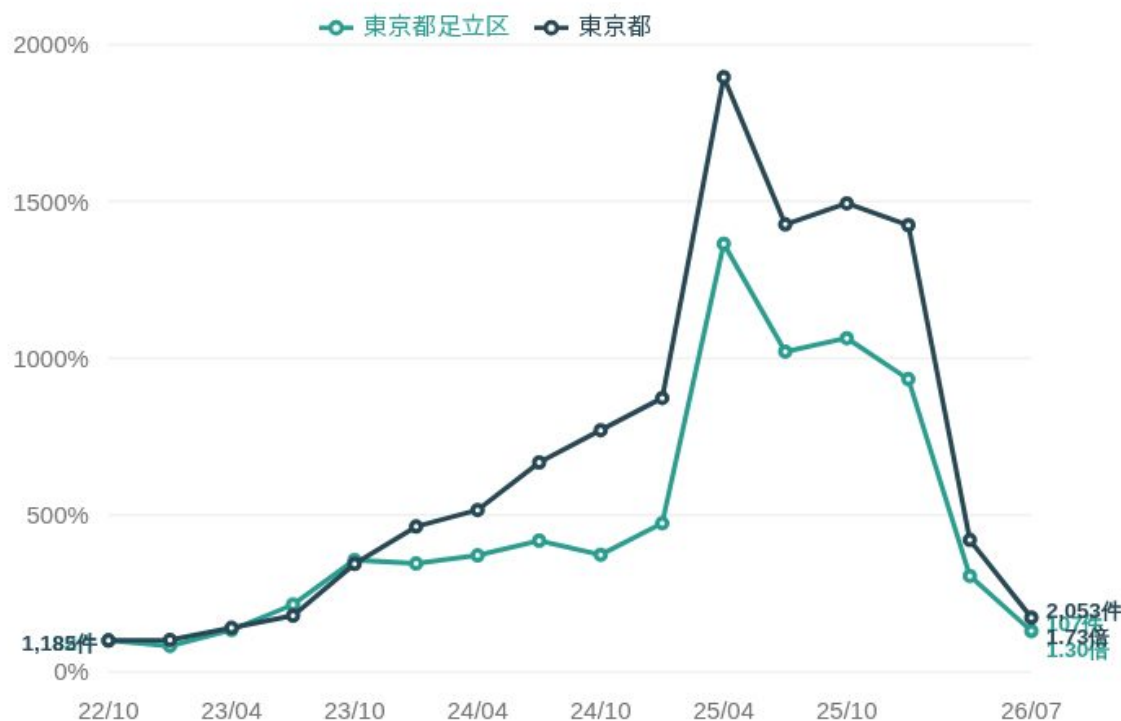
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-88.2%

東京都足立区変動 (前年同月比)

-87.0%



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・足立とも22年末～25/01にかけ在庫は増勢、25/04に急騰後26/04～07で急減が顕著。特に足立は26/07に初期水準近くまで縮小し、25/04の突出は一時的な供給集中の可能性。

在庫急増期は選別と価格交渉を強め、縮小期は希少性を織り込む。区別の動向を毎月確認し、足立の振れも踏まえ投資タイミングを最適化。

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

足立区は24/07の高値後に急落し、26/01に底打ち後は小幅回復で、直近も都平均を下回る。東京都は25/07に突出高の異常値が出て、その後は緩やかに反落。

短期の乱高下を織り込み、足立区は割安局面での物件選別と利回り重視を。東京都は25/07の突出高に惑わされず、足元の軟化を踏まえ賃料交渉や更新時期を見直す。



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。