

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

東京都葛飾区変動 (全期間)

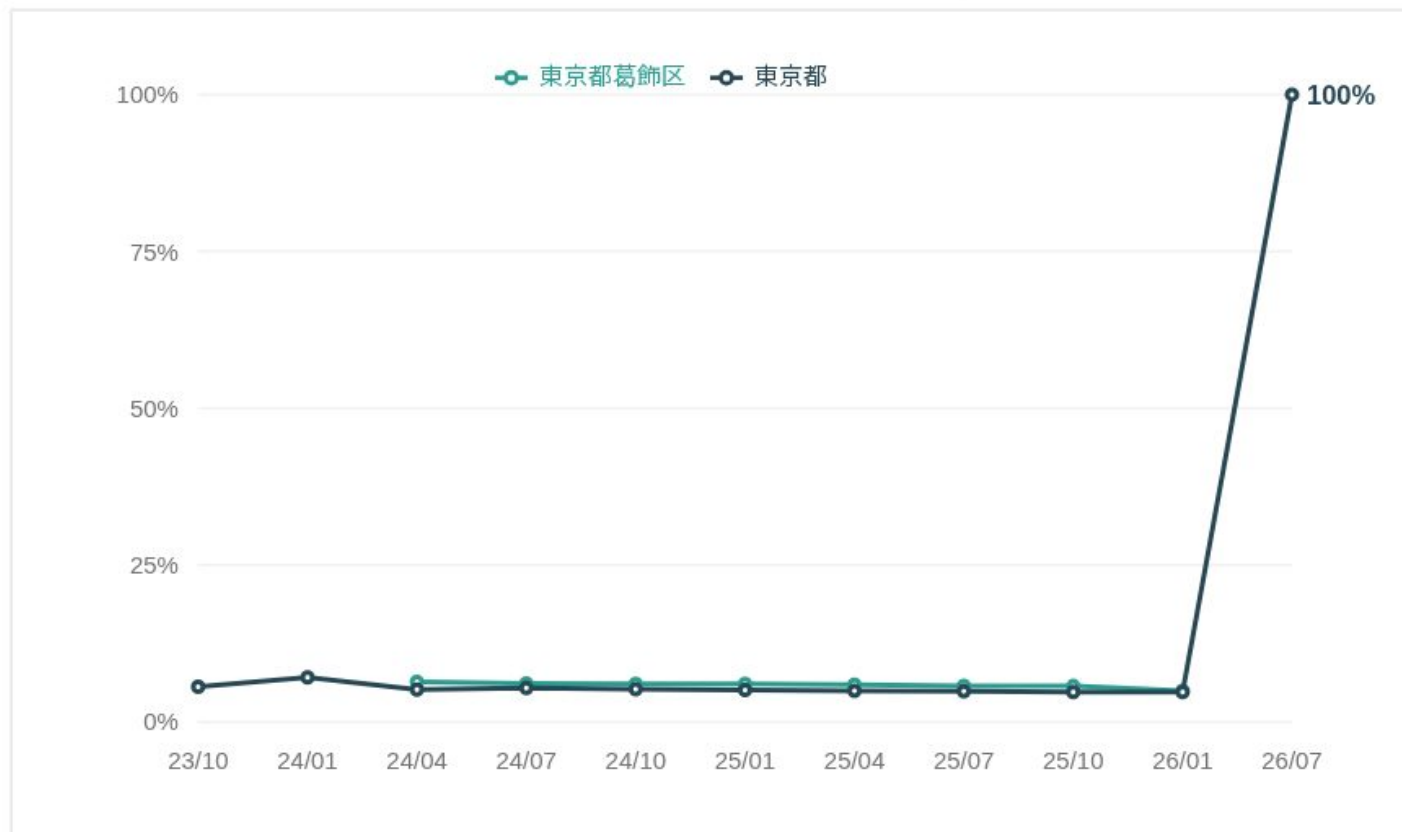
-0.92pt

現在の差

-94.40pt

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

葛飾区は6.41%から4.97%へ一貫低下、東京都も5.61%から4.76%へ緩やかに下落。都の24/01の7.11%と26/07の100%は明確な外れ値。

利回り低下は価格上昇と競争増を示唆し、葛飾区でも低下が進行。外れ値を除き5%前後を目安に、賃料改善余地と稼働率の高い物件を早期に確保。

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

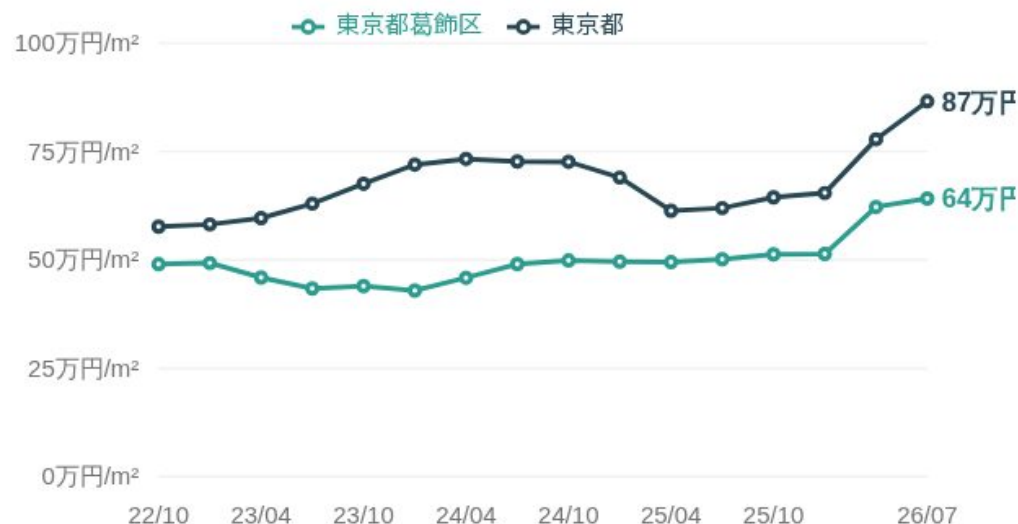
葛飾区は24年初に底打ち後、25年以降は持ち直し。26年4～7月は区・都とも急騰し、直前期比の上げ幅が異常に大きい。

急騰後は利確や調整を警戒。取得は早めか分割で、割安感が残る葛飾区的好立地に絞り、賃貸収益で下支えを。

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%

東京都葛飾区変動 (前年同月比)

-86.2%



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



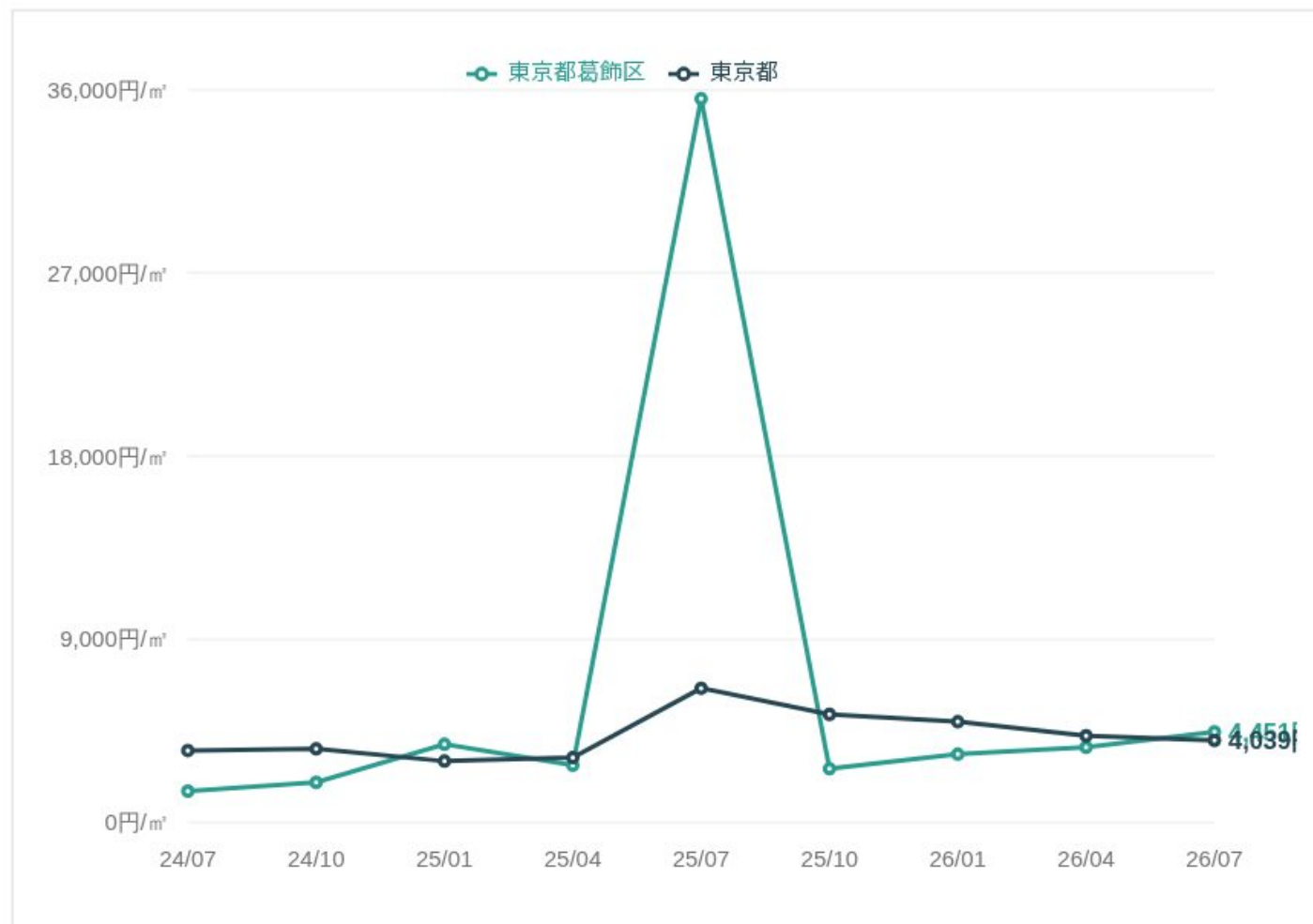
POINT データ解説

葛飾区・東京都とも在庫は24年まで増加、25/04に大きく膨張し、26/04以降は急減が際立つ。葛飾区は25/04後に縮み、26/07は76件まで低下。

在庫が多い時期は価格交渉と選別の余地が広い。現在は在庫薄のため、良い案件は素早く確保し、価格の割高感も慎重に見極めたい。

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

葛飾区は25/07に3.6万円/㎡の突出が発生し、その後は3～4千円台へ戻り緩やかに上昇。都全体も25/07の高騰後、26/07は4千円前後まで落ち着いた。

投資は直近の4千円前後を基準に、25/07の急騰は例外として評価。葛飾区は上昇基調を踏まえ物件を厳選、都全体は賃料想定を控えめにし空室リスクに注意。



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。