

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

東京都千代田区変動 (全期間)

+1.47pt

現在の差

-0.72pt



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

千代田区は24/10に4%台へ一時跳ね、その後は3.3~3.8%で小幅に揺れる。東京都は24/01の7%超をピークに緩やかに低下し、直近は4.8%前後で落ち着く。

都全体は利回り縮小が続くため、早めの購入と金利固定で下振れを抑えたい。千代田区は局所的な上振れ時に仕込み、賃料成長が見込める立地を選びたい。

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。

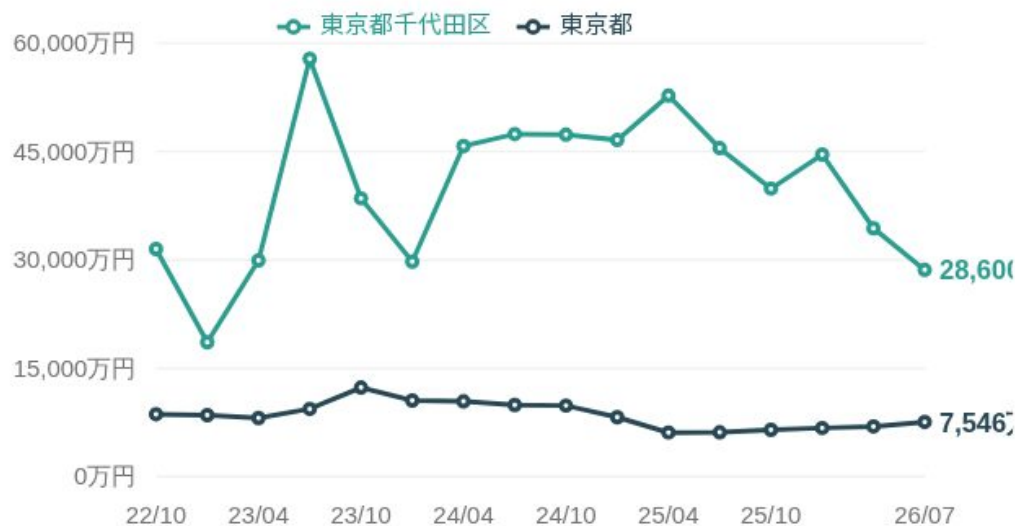


POINT データ解説

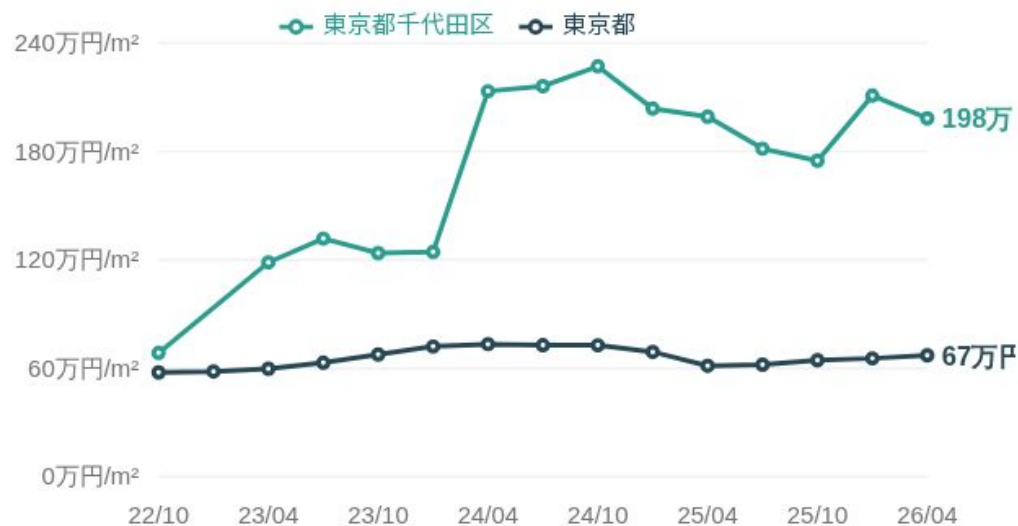
千代田区は22/10以降上昇し、24/04～24/10に急騰後25年に調整、26/01に再浮上。都全体は緩やかで、急騰期は高額成約の偏りが示唆されます。

千代田区は変動が大きいので、時間分散と指値を徹底し、反発局面では一部利確も。都全体は緩慢なため、定期買いで平均取得を平準化。

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)

-80.0%

東京都千代田区変動 (前年同月比)

-81.8%



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

千代田区は24年後半に在庫が大きく増え24/10に山、以降は26年春から急減が続く。東京都は25/04に突出増（約2.2万件）を挟み、26年にかけて大幅縮小。

足元は品薄で競争が強まりやすい。買い手は内見～申込を迅速化し周辺区も検討、売り手は価格維持と早期売却の判断を機敏に。

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

今回は千代田区・東京都ともに賃料単価のデータが提示されておらず、期間内のトレンドは判定不能です。現状、系列の欠損が続くため季節性や市況変動、急騰・急落などの異常値の有無も十分に読み取れません。

投資家は直近の募集賃料、空室率、成約事例など代替指標で足元を把握し、区内・都内の比較を補完してください。新たなデータが出次第、収益見込みと賃料の伸びの前提を確認し、取得価格や賃上げ計画を適宜調整しましょう。



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。