

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)

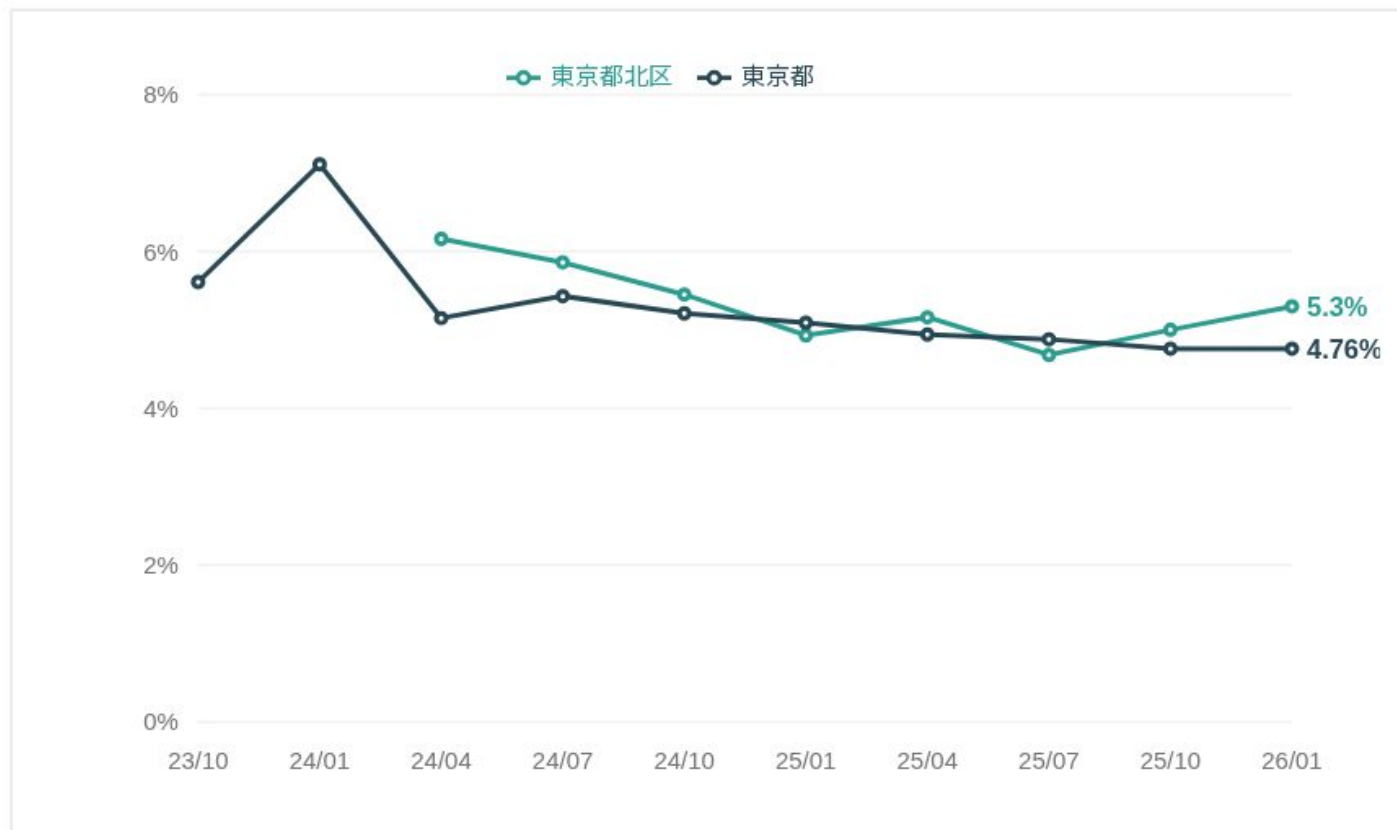
-0.25pt

東京都北区変動 (全期間)

-2.38pt

現在の差

+0.11pt



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

都全体は24/01の急騰後、低下基調が続く直近26/01は4.76%で横ばい。北区は24/04から下げ基調も反発を挟み、25/07に4.68%底打ち後、26/01は5.30%へ緩やかに回復。

都は利回りが下がり気味のため、賃料の伸びや空室の少なさで収益を精査し、慎重に選別を。北区は戻り基調にあり、短期は売却機会、長期は値上がり余地を見て買い場を慎重に探り、資金配分とリスク管理を見直す。

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

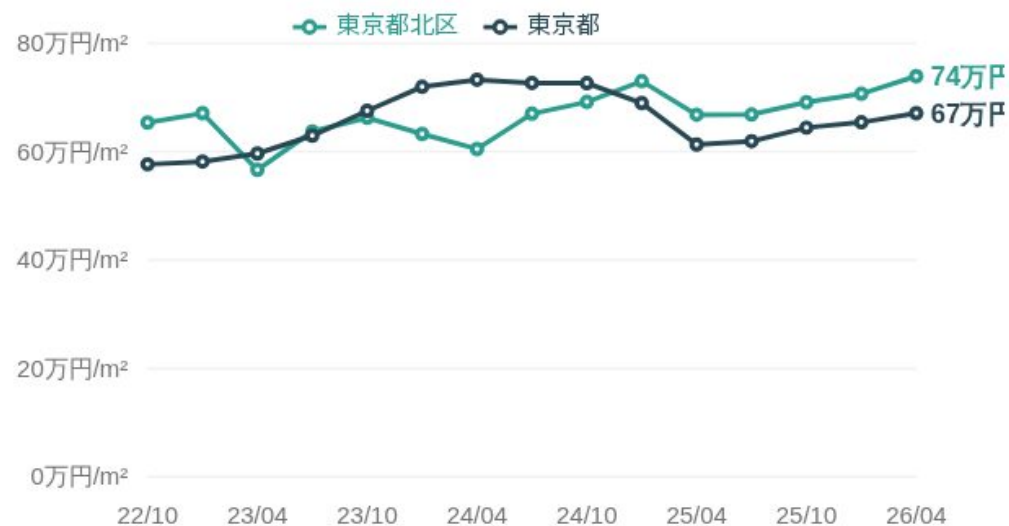
北区は23/04に急落し都平均を下回る異例があったが、その後は持ち直し、24/10以降は上昇基調で26/04に過去最高を更新。都全体は24/04を頂点に25/04まで調整し、なお回復途上。

北区は高値圏のため短期は押し目狙い、長期は段階的に買い増しでリスク分散。都平均は回復初期で相対割安、指値と期間分散を徹底し、賃料成長・金利を点検しつつエリア選別とキャッシュフロー重視で購入判断。

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。

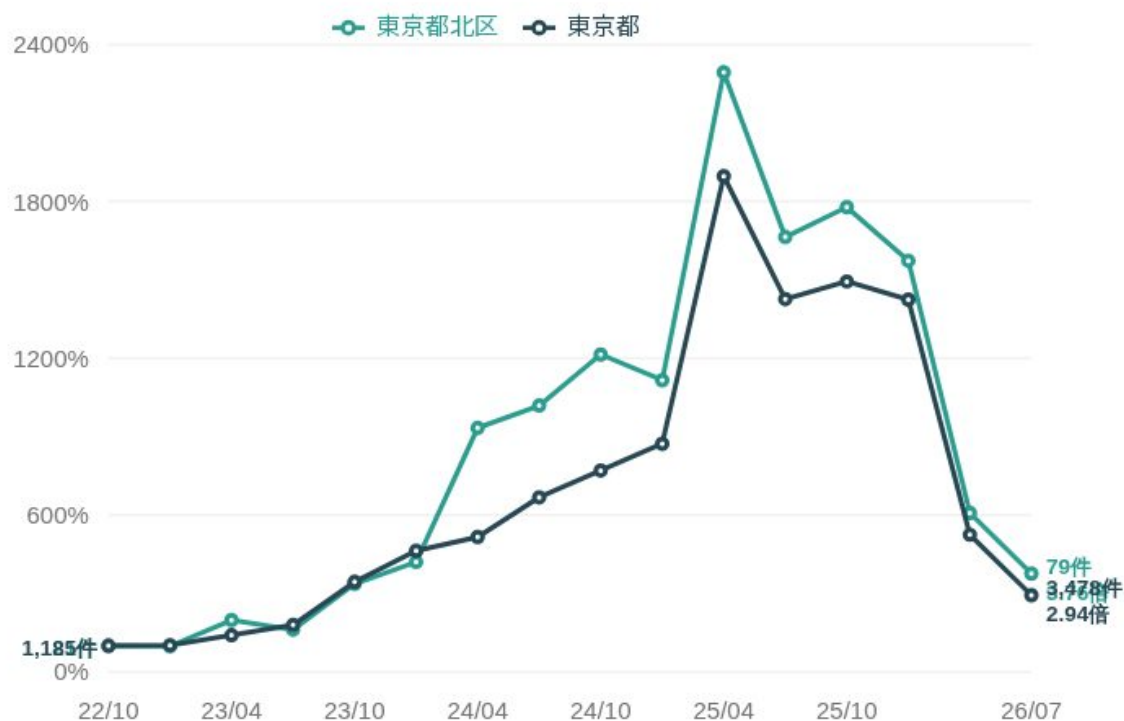
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-80.0%

東京都北区変動 (前年同月比)

-76.1%



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

北区・東京都ともに22/10～25/01は在庫増、25/04に急騰。北区は約482件、都は約2.25万件まで膨張後、26/04に半減超の急減、26/07も低水準。

在庫急減で競争が強まりやすい。良質物件は指値に固執せず早期確保、反発兆候が出れば周辺区も含め機動的に分散購入を。

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

今回の期間は都・北区ともに賃料単価の掲載がなく、時系列の傾向は判定不能です。異常値の有無も確認できず、比較分析は保留となります。

投資判断は拙速を避け、最新データの取得を優先してください。周辺区や成約事例の短期指標で補完し、急な賃料改定には段階導入を。



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。