

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)

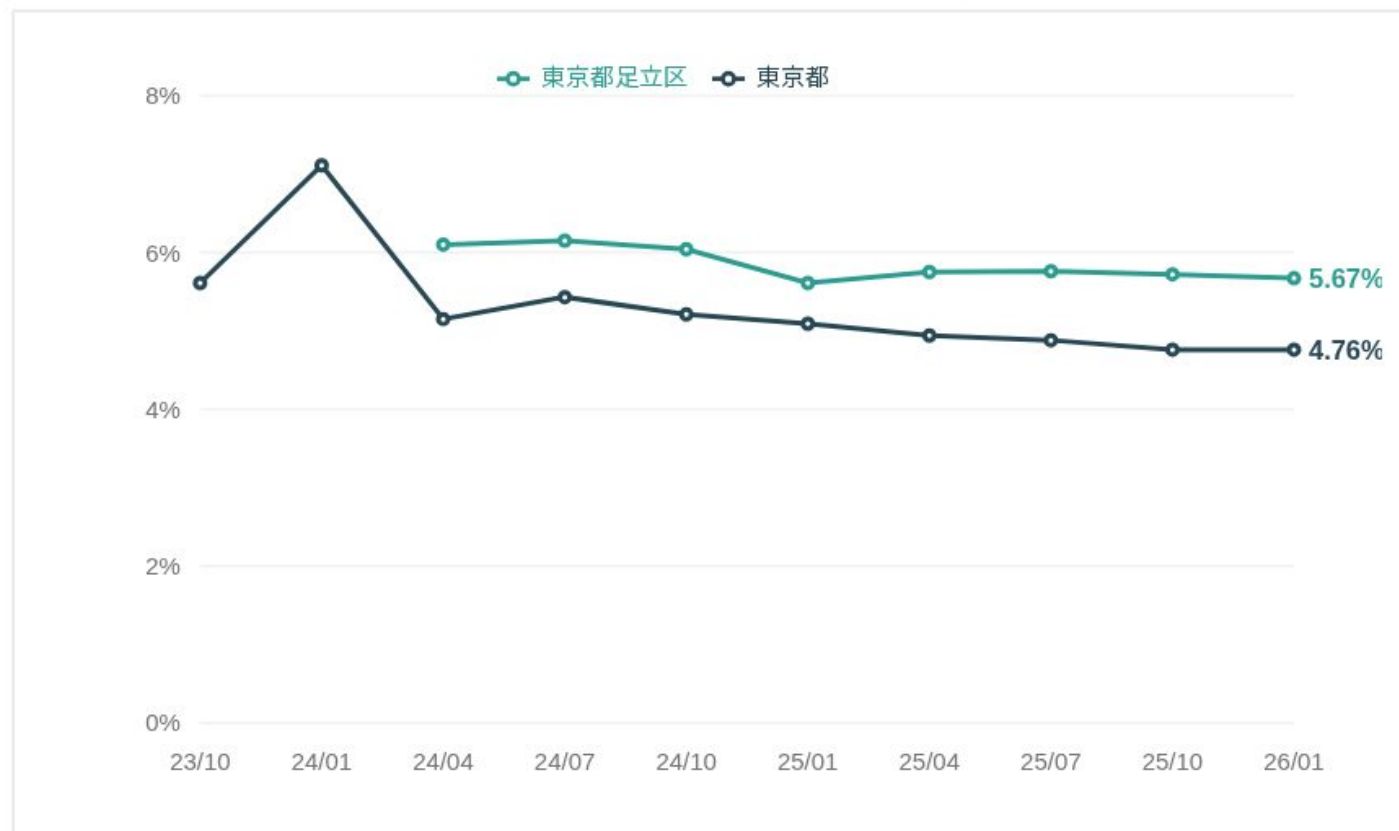
-0.25pt

東京都足立区変動 (全期間)

-0.16pt

現在の差

+1.13pt



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に一時7.1%へ急騰後、緩やかに低下し26/01は4.76%で横ばい。足立区は25/01に5.61%へ急落したが、その後は5.7%前後で高止まり。

利回り低下基調の都は、賃料成長と入居率の見極めで収益確度を高めたい。相対的に高い足立区は、立地と賃貸状況を精査し選別買いを。

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。

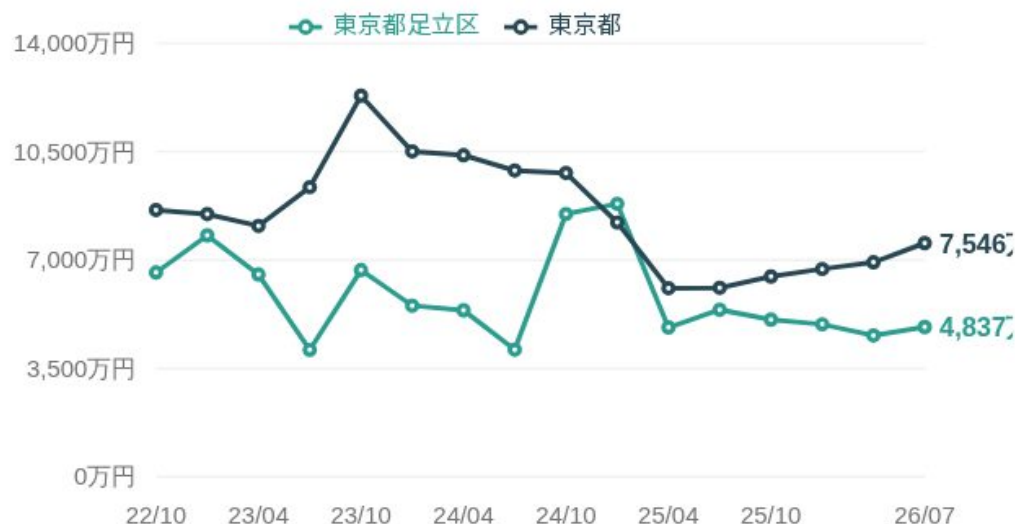


POINT データ解説

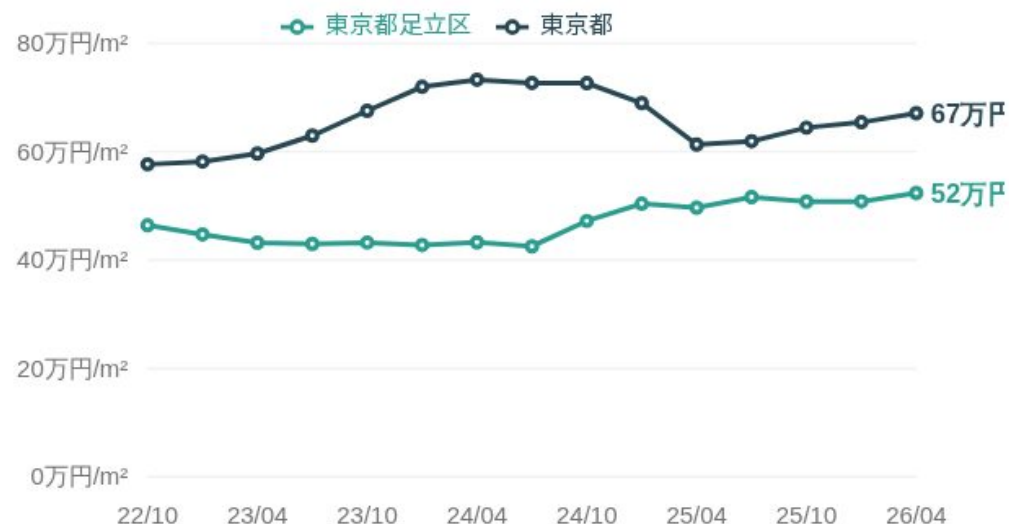
足立区は22/10の46.4→24/夏42台と下落後、24/10以降急伸し26/04に52.36で高値。都全体は24/春に73.3で頭打ち後、25/春に61台へ急落し、その時季に足立区は逆行高。

足立区は勢いが続く一方、上振れが急なため反動に注意。駅近・利便性の高い物件へ絞り、指値は保守的に。都全体は持ち直し局面につき、広域は押し目拾いを検討しつつ、四半期ごとの回復確認で段階的に投資。

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%

東京都足立区変動 (前年同月比)

-82.9%



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・足立区とも在庫は23年以降増加し、25/04に同時急騰。その後は高止まりから26/04～26/07に急減し、25/04の跳ね上がりが明確な異常。

在庫が細る局面のため、25/04の高水準は一過性と捉えたい。買い手は足立区で迅速に、都全体は選別と交渉を強め、売り手は早期売却と条件見直しを。

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

足立区・東京都ともに当該期間の賃料単価データが未取得のため、トレンドや突発的な変動の有無を判定できません。欠損や集計遅延の可能性があり外れ値の確認もできないため、元データの更新状況を確認中です。

判断は拙速を避け、近接エリアの相場や成約事例で慎重に補完を。最新データ反映後に賃料想定を再検証し、空室率や募集期間、内見反響なども併用し、金利前提や感度を見直してください。



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。