

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)

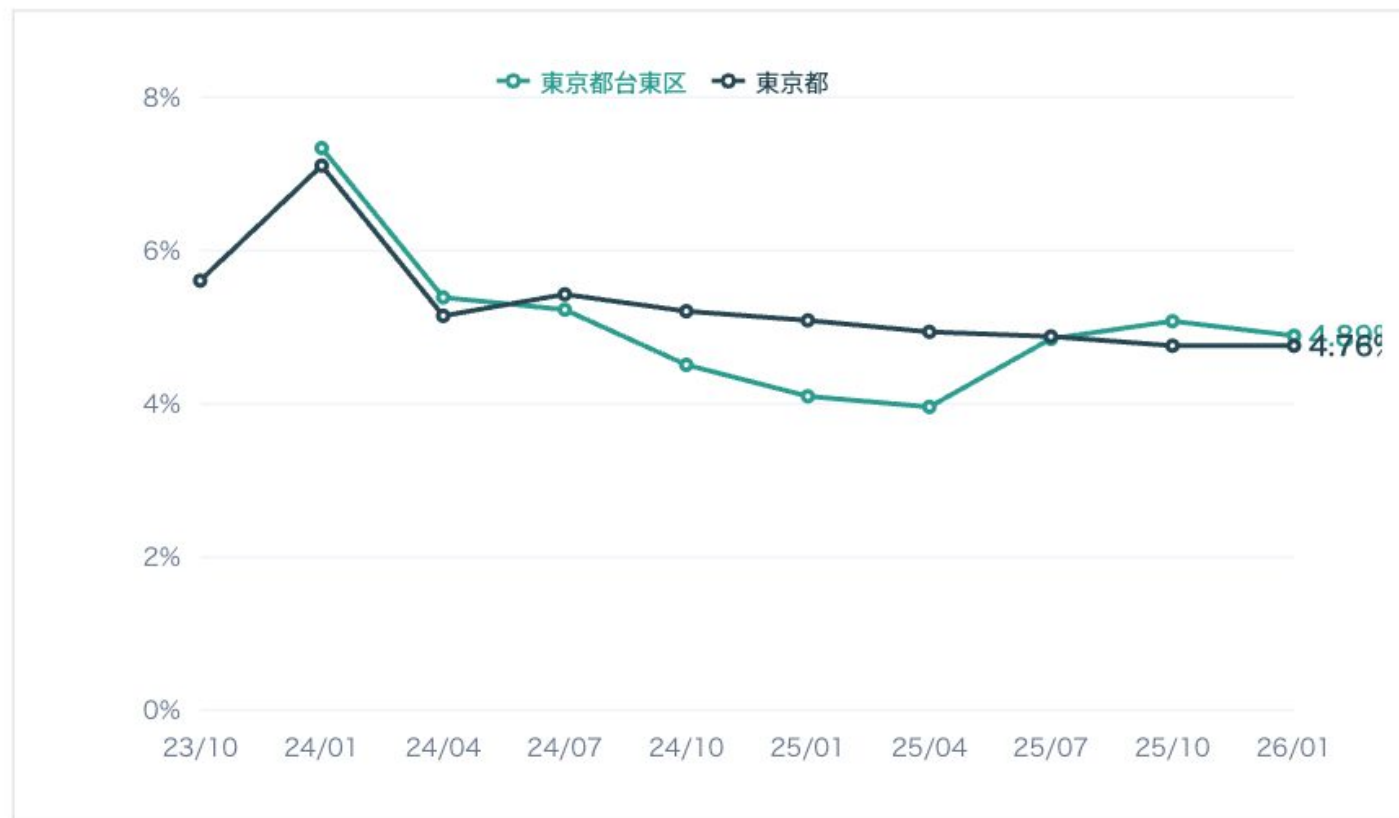
-0.25pt

東京都台東区変動 (全期間)

-2.76pt

現在の差

-0.19pt



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

利回りは全体的に低下傾向で、東京都は24年1月の7.11%から26年1月には4.76%へ落ち着いています。台東区は24年1月の高水準から急落し、25年7月以降に一時反発しているのが異常値です。

投資家は金利動向と需給を注視し、台東区の反発局面は割安買いの機会になり得ますが、収益シミュレーションを慎重に行ってください。

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。

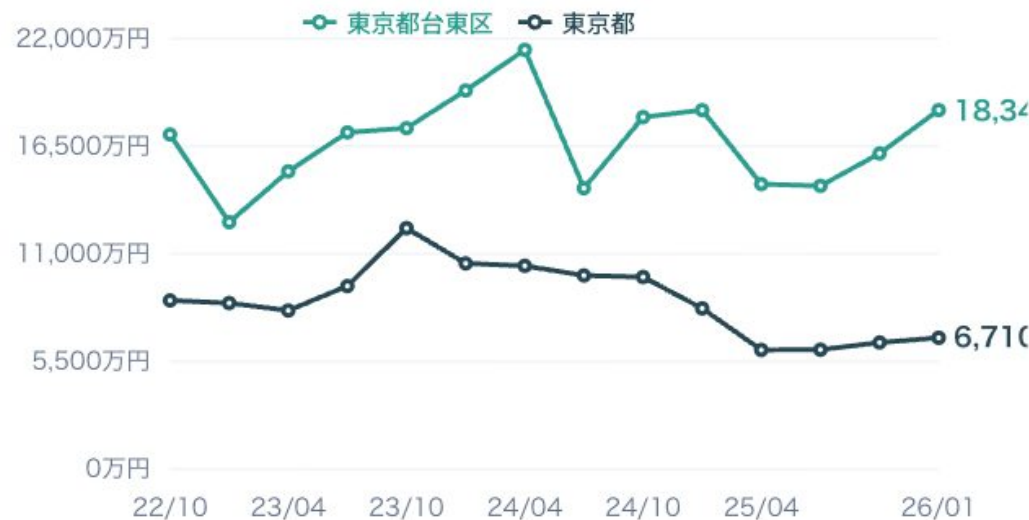


POINT データ解説

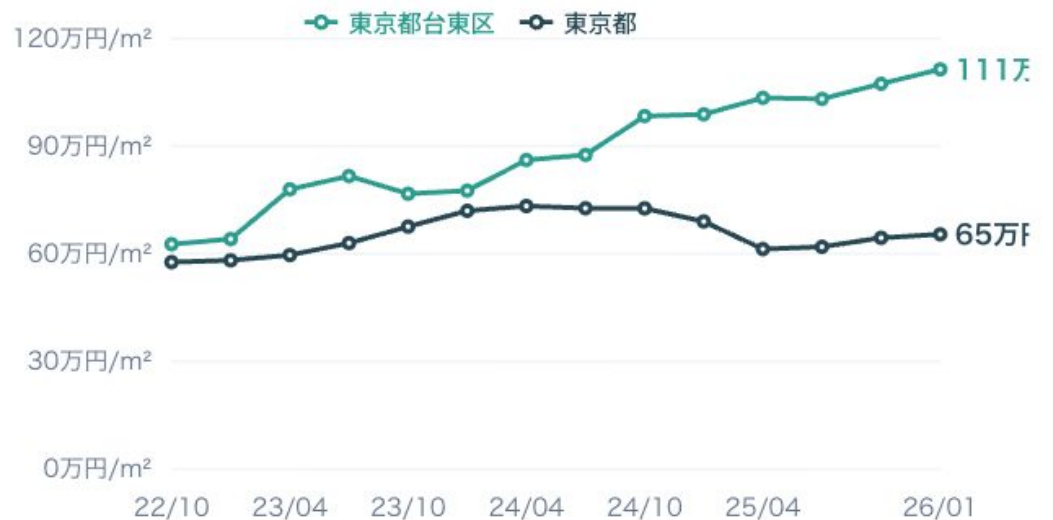
台東区は22年秋以降一貫して上昇し、23年4月と24年10月以降に急騰して25～26年も高止まり。東京都全体は24年以降伸び悩み、25年春に大幅下落して地域差が拡大しています。

投資家は台東区の強い上昇を短期的需要と見て機会を検討する一方、高値圏での調整リスクに備えるべきです。利回り・需給を個別確認し、分散や段階的購入でリスク管理を。

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。

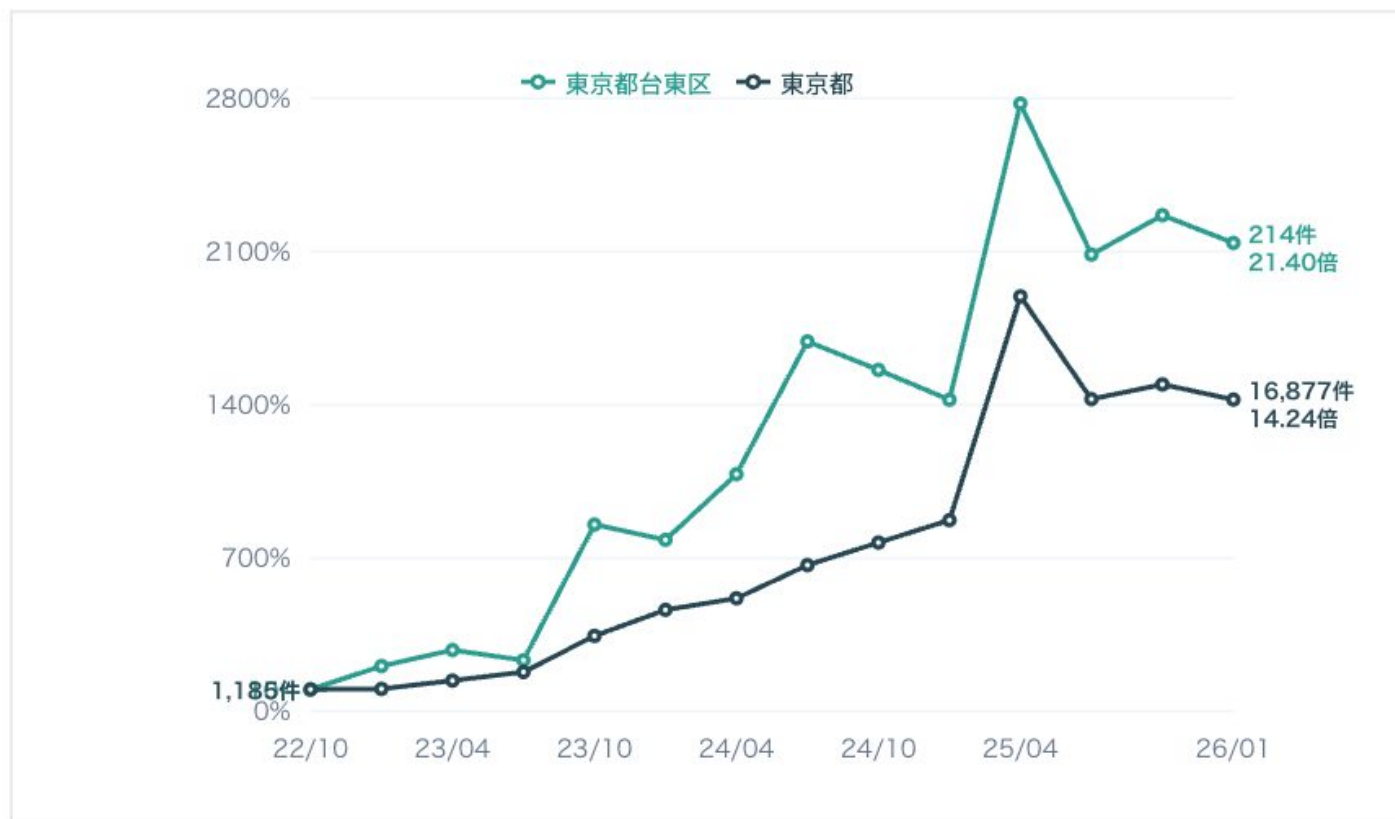
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

+8.0%

東京都台東区変動 (前年同月比)

+33.1%



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

東京都と台東区ともに在庫は全体的に増加傾向で、23年秋と25年4月に顕著な急増が発生しています。特に25年4月の東京都での大幅上昇は異常値で、その後の反動も確認できます。

在庫増は需給緩和を示すため価格交渉の余地が広がります。投資家は地域ごとの需要を確認し、分散投資や早期回収を狙った案件を優先してください。



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。