

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)

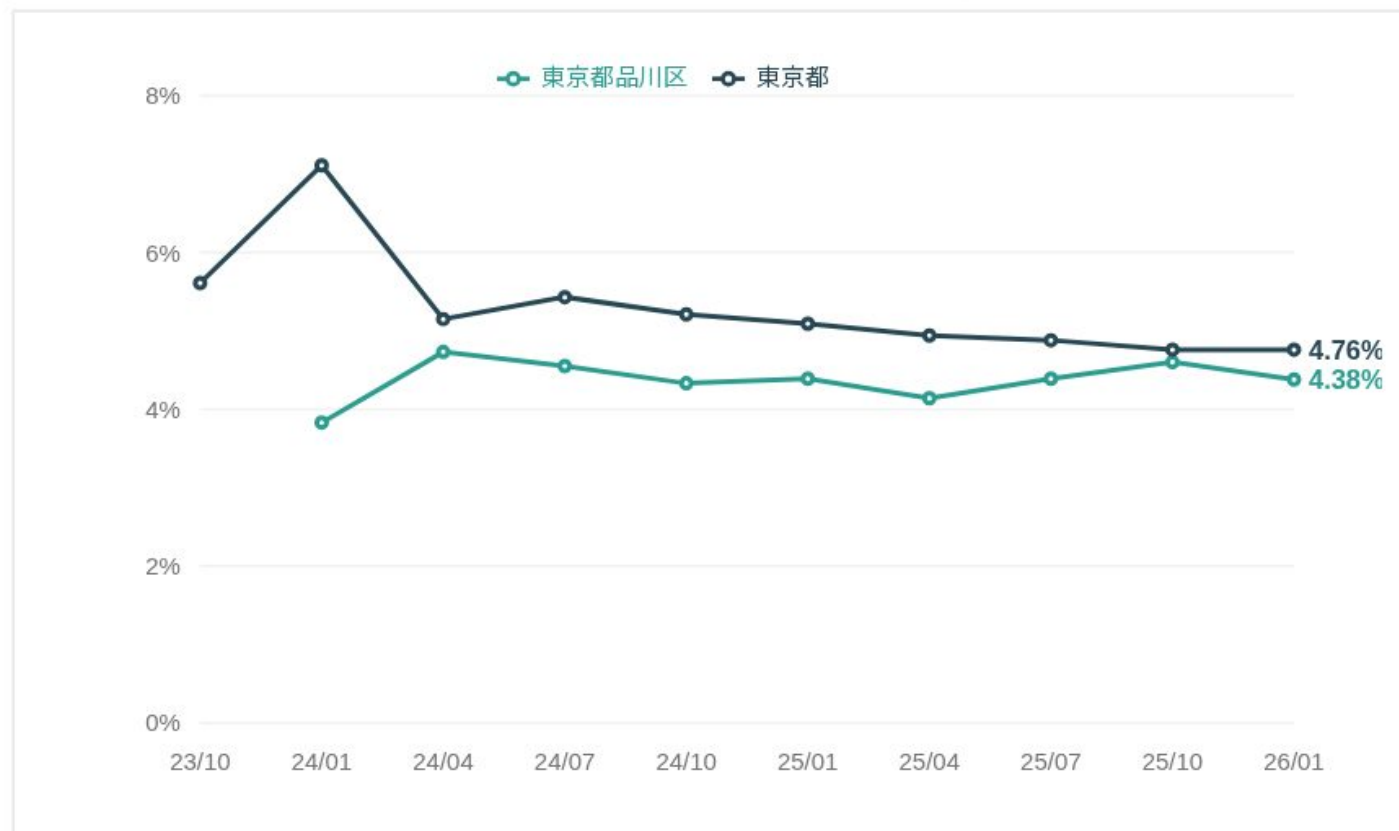
-0.25pt

東京都品川区変動 (全期間)

+0.44pt

現在の差

-0.50pt



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

品川区は4%台で小幅推移、底は24/01の3.83%、24/04と25/10に一時上振れ。東京都は24/01の7.11%という特異な跳ねの後、低下して26/01は4.76%で横ばい。

当面は東京の横ばいを前提に、品川区は利回り上振れ時に素早く仕入れ。平均超えの利回りか、賃料上げ余地のある物件を重点選別。

2 売買価格推移

売買価格について

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

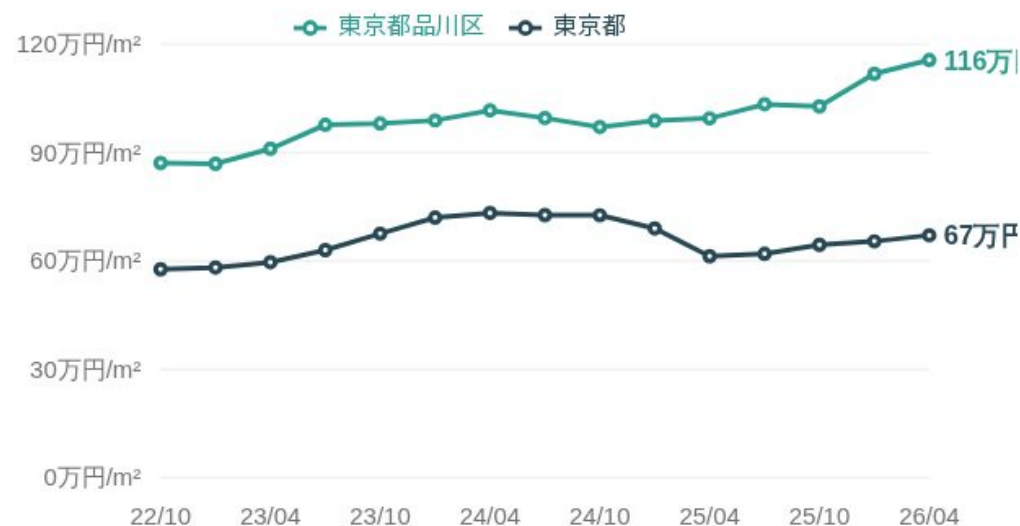
品川区は22/10以降じわり上昇、24/07～25/04に小幅調整を挟みつつ、26/01～26/04に急伸。都全体は25/04に急落後、緩やかに回復し、価格差は一段と拡大。

品川区は押し目を待って少しずつ購入し、直近急伸の反落に備える。都全体は25年の安値水準を見極め、駅近・築浅など需要の強い物件に絞る。

価格



单価



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。

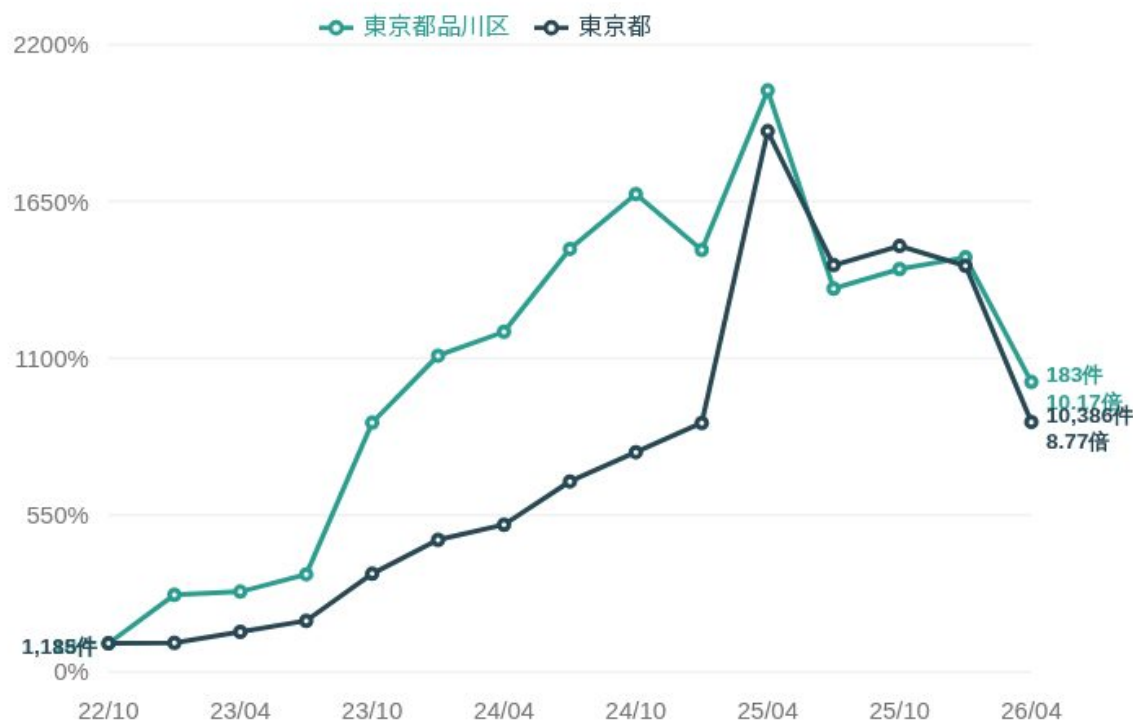
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-60.7%

東京都品川区変動 (前年同月比)

-58.0%



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

在庫は22年後半から24年にかけて段階的に増加し、25年1月に品川で一時調整。東京都は25年4月に過去最大、品川も最高を更新後、25年夏以降は伸びが鈍り、26年4月へ急減、品川の戻り幅が大きい。

都内全体は供給がまだ厚く、広域での比較検討と価格交渉が有効、在庫の質も丁寧に見極めたい。品川は在庫縮小が進むため、良質物件は早めの内見と明確な希望価格提示で機動的に確保を、金利動向の確認も併行したい。



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نز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6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。