

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）

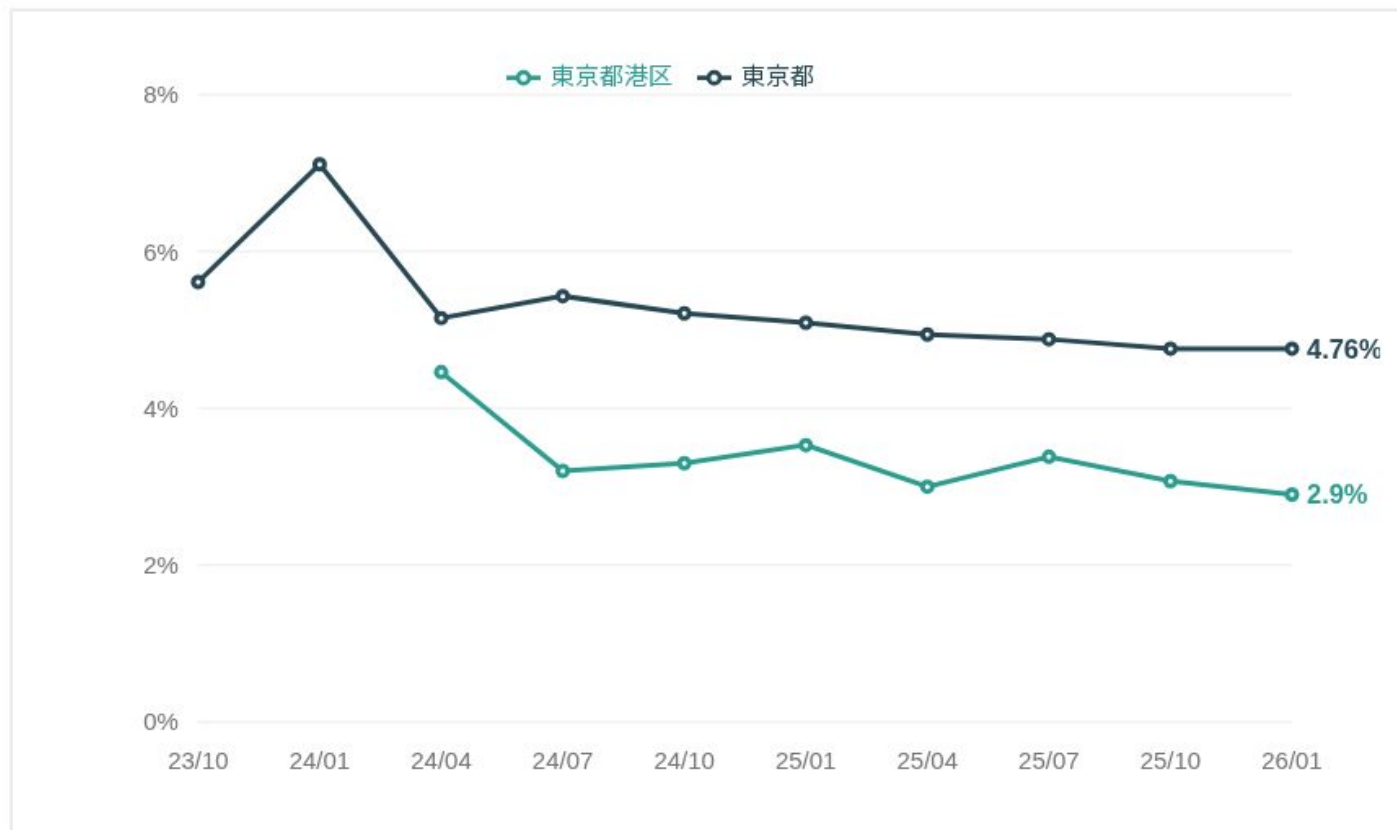
-0.25pt

東京都港区変動（全期間）

-1.70pt

現在の差

-1.85pt



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

港区は24/04→07に4.46%→3.2%と急低下後、反発を挟みつつ26/01に2.9%までじり安。都全体は24/01に7.11%と一時跳ね、その後は下げ基調で直近4.76%。

利回り低下は価格上昇を示唆。港区は購入条件を厳格にし賃料改善や改修で収益を伸ばし、都全体は固定金利や早期借換えで金利上昇に備える。

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

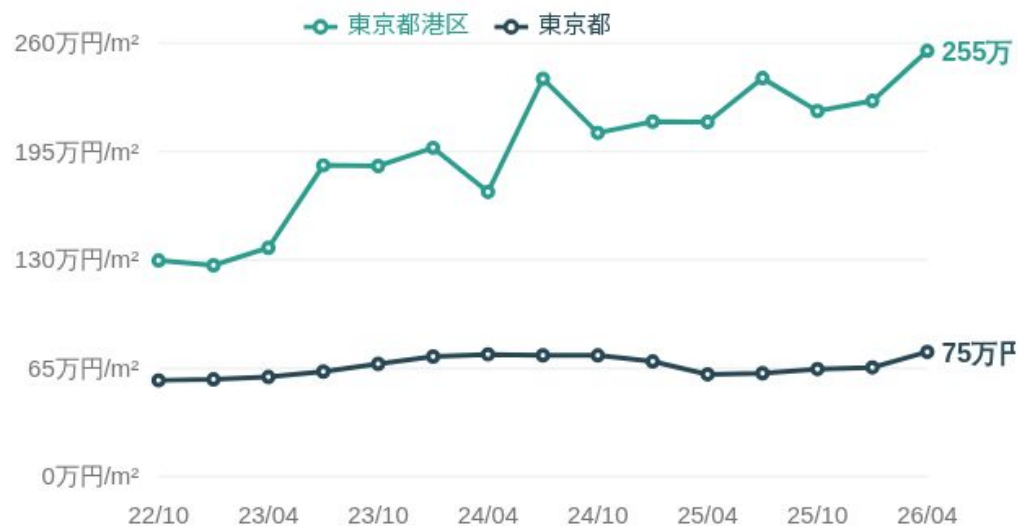
港区は高値圏で乱高下し、24/07・25/07に急騰、26/04に255.38で最高更新。東京都は緩やかな上昇だが、25/04に一時的な谷。

港区は価格ブレが大きいいため、入札上限と取得時期を分散。東京都平均を基準に、割安区や一時調整局面での仕込みを優先。

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)

-91.3%

東京都港区変動 (前年同月比)

-74.3%



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

港区・東京都ともに22/10以降は在庫が増加し、23/10以降に増勢が加速。25/04に同時急増でピーク形成後もしばらく高止まり、25/10～26/01に持ち直しを挟んで26/04に急減と明確な反転。

在庫急増期は値引き交渉と比較検討の拡大が有効。急減時は競争が強まるため、25/04前後の動きを念頭に掲載数を週次で追い、購入タイミングを合わせたい。

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一棟収益物件の月額賃料を面積（㎡）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。



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

港区は25/04に12979円/㎡へ急騰後、反落し26/04に7491円/㎡と急低下。東京都は25/07に6601円/㎡で一時上振れも、全体基調は緩やかな低下。

変動が大きい港区は、短期契約や賃料見直しで下振れに備える。都内は立地分散と空室の早期埋めを優先し、過去高値の前提を避けたい。



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7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。