

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)

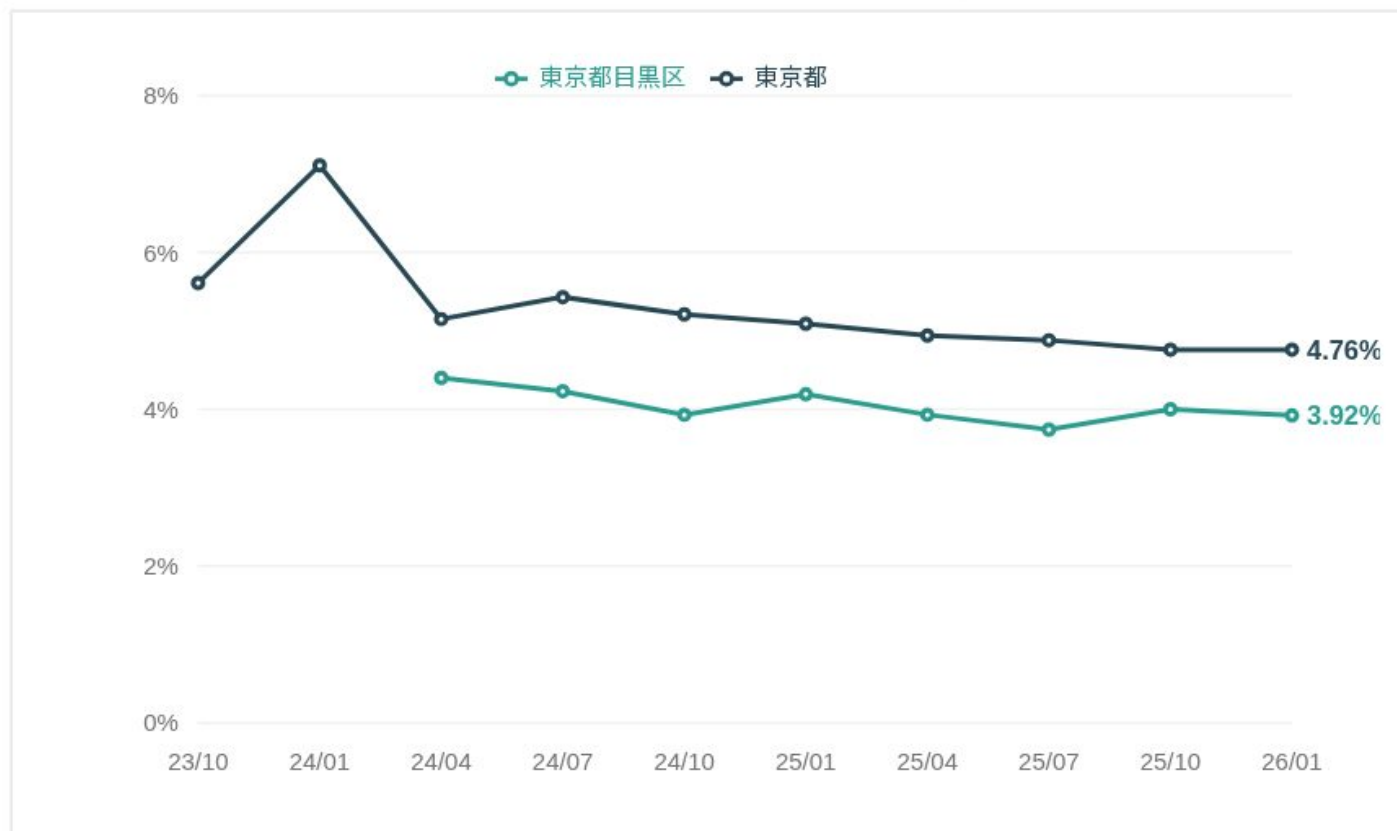
-0.25pt

東京都目黒区変動 (全期間)

-0.36pt

現在の差

-0.73pt



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

目黒区は24年以降、4.4%から概ね低下し、25/07に3.74%で一時底、25/10に小反発。都全体は緩やかな低下基調の中、24/01の7.11%が突出した特異点。

足元は都全体が下げ止まりつつあり、目黒区は恒常的に都平均より低利回り。取得は都平均比+0.5pt以上を目安に、賃料改定や空室削減で実質利回りを底上げ。

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

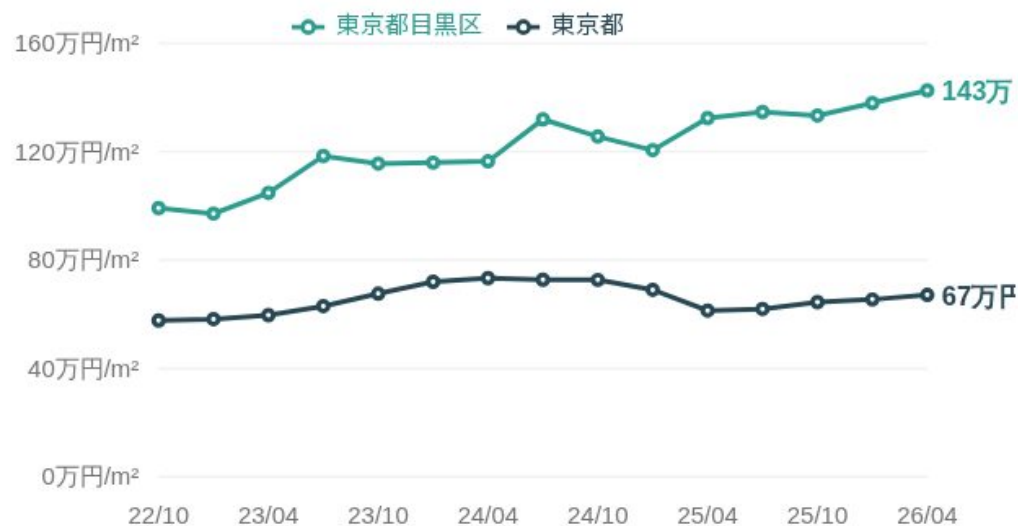
目黒区は上昇基調で26/04に最高値を更新、都平均を大きく上回る伸び。24/07の急騰と25/01の反落が特異で、都全体は24年前半まで上昇後25/04に急落し緩やかな回復途上。

目黒区は上昇の勢いが強く、押し目買いを検討しつつ成約件数や在庫の動向を確認。都全体は回復途上のため、金利と賃料の見通しを踏まえ、価格指定・分割・保険的な対策で下振れに備え、資金計画も柔軟に。

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)

-83.4%

東京都目黒区変動 (前年同月比)

-72.9%



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

都全体は22年後半から在庫が増勢、25年4月に急拡大後26年4月に大幅縮小。目黒区も高水準が続く、25年4月の急増と26年4月の急減が特異。

在庫増は選択肢と交渉余地が広がる好機。直近は目黒区の縮小に備え迅速に検討、都全体は戻りを見極めて時期を分けて購入。

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、目黒区・東京都ともに元データが不足しており、賃料単価の時系列傾向や急変動の有無は判断できません。季節要因やイベント影響、欠測期間や外れ値の有無も確認不能です。

まず元データの収集と欠損補完、定義の統一を行い、目黒区・都平均・近隣区で比較可能にしましょう。次に募集と成約の差や供給動向を点検し、異常アラートを設けて判断に備えましょう。



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。