

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)

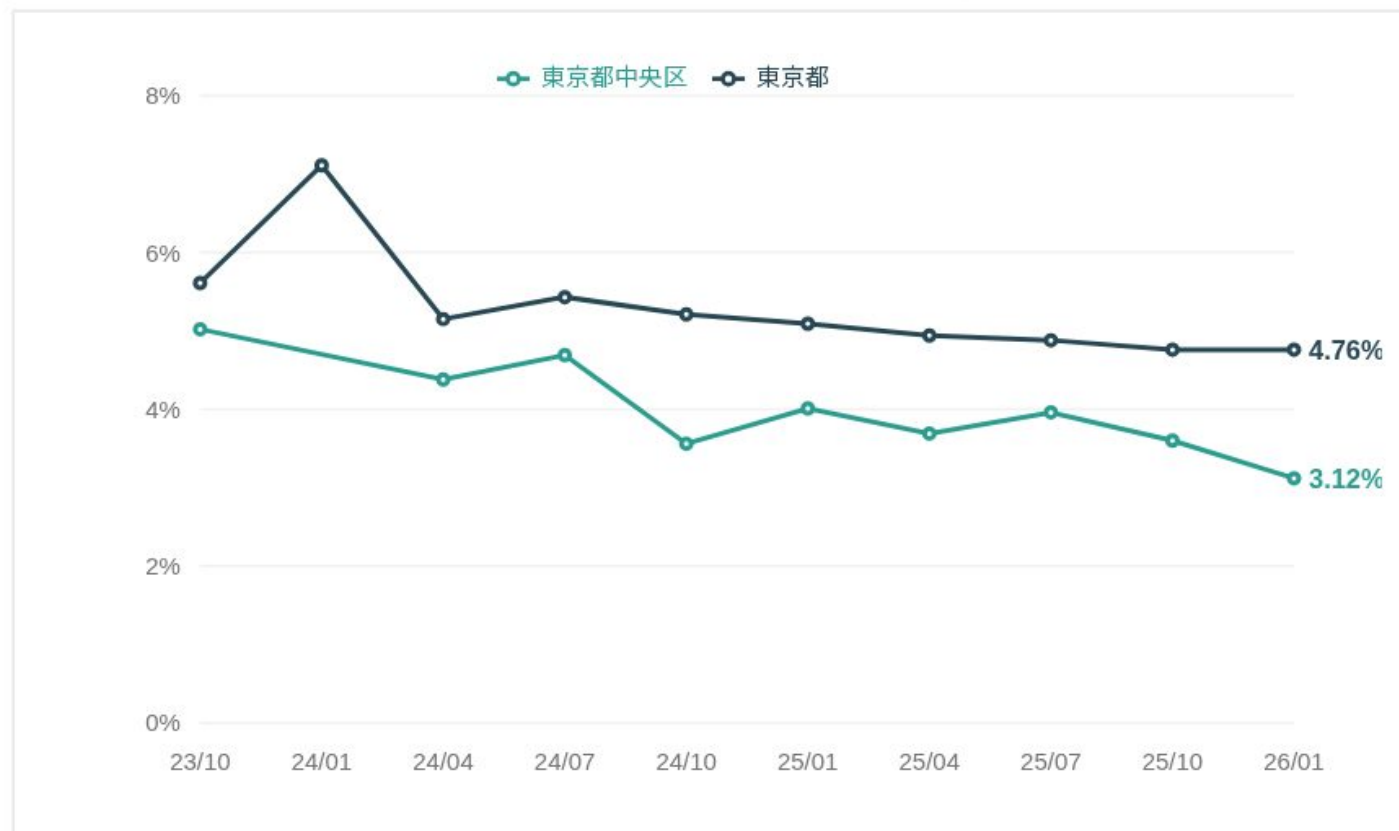
-0.25pt

東京都中央区変動 (全期間)

-1.51pt

現在の差

-1.26pt



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

中央区は23/10の5.02%から26/01に3.12%へ低下、24/10に3.56%へ急落後も戻りは鈍い。東京都は24/01の7.11%が一時的突出で以降は4%台後半へ落ち着き、中央区は都平均を下回る水準。

利回り圧縮が続く前提で、中央区は賃料成長やバリューアップ重視、金利固定で守りを。高利回り狙いは都内周縁や再開発前エリアの選別投資とし、取得時は指値徹底、出口は長期保有前提で収益性を厳格管理。

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。

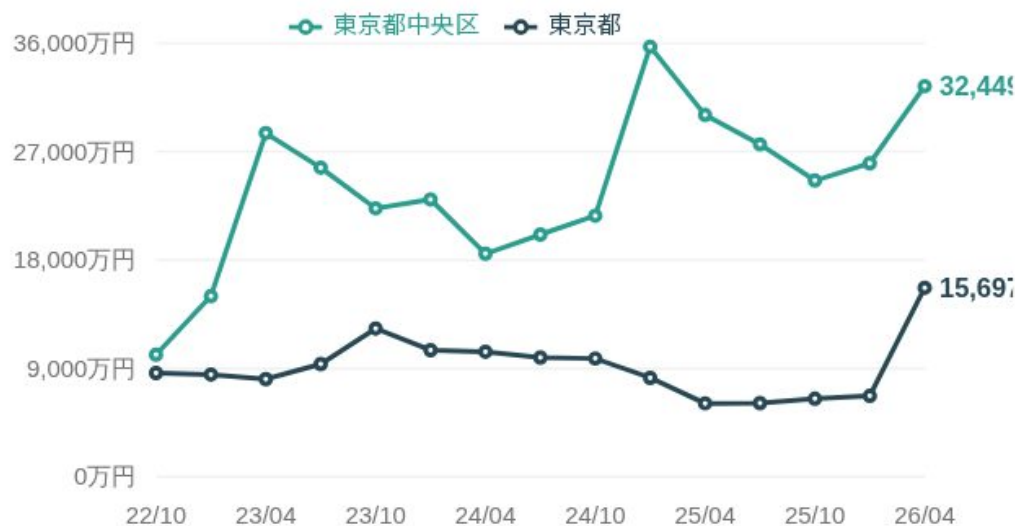


POINT データ解説

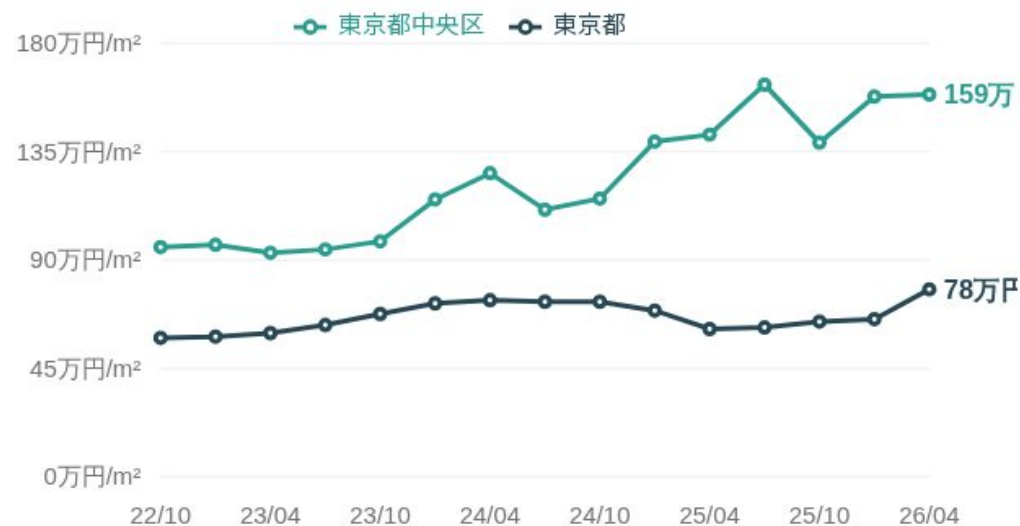
中央区は24年以降に上昇基調を強め、25年7月に162.86で急騰後いったん調整も、高値圏を維持。東京都は24年まで緩やかに上昇後、25年前半に反落し、26年4月に急反発という特異な動き。

中央区は押し目を分散で拾い、高値圏では一部利確と売買回転を意識し、短期の振れに備え資金管理を徹底。都全体は26年4月の反発の持続を金利・供給・賃料の動向で確かめ、配分とエリア分散を段階調整。

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)

-85.6%

東京都中央区変動 (前年同月比)

-70.9%



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

両系列は22/10以降、在庫が増加。東京都は25/04に約2.25万件へ急騰後、26/04に約5千件へ急減し、中央区も26/01の72件から25件へ落ち込む異常が出た。

在庫が急増する局面では選択肢が広がり、価格交渉もしやすい。買いは増加期に強気で、売りは足元の在庫減を捉え早期売却や価格維持を検討。

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

中央区は24年後半に下落し25/04に底打ち、25/07以降は上昇基調で26/04に急騰。都全体は25/07の突出高を境に反落し、26/04は一段安。

短期は中央区の急騰を鵜呑みにせず、直近成約を確認し家賃改定は段階的に。都全体の弱含みを踏まえ、募集期間に余裕を取り広告強化と初期費用調整で成約を確保。



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8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。