

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)

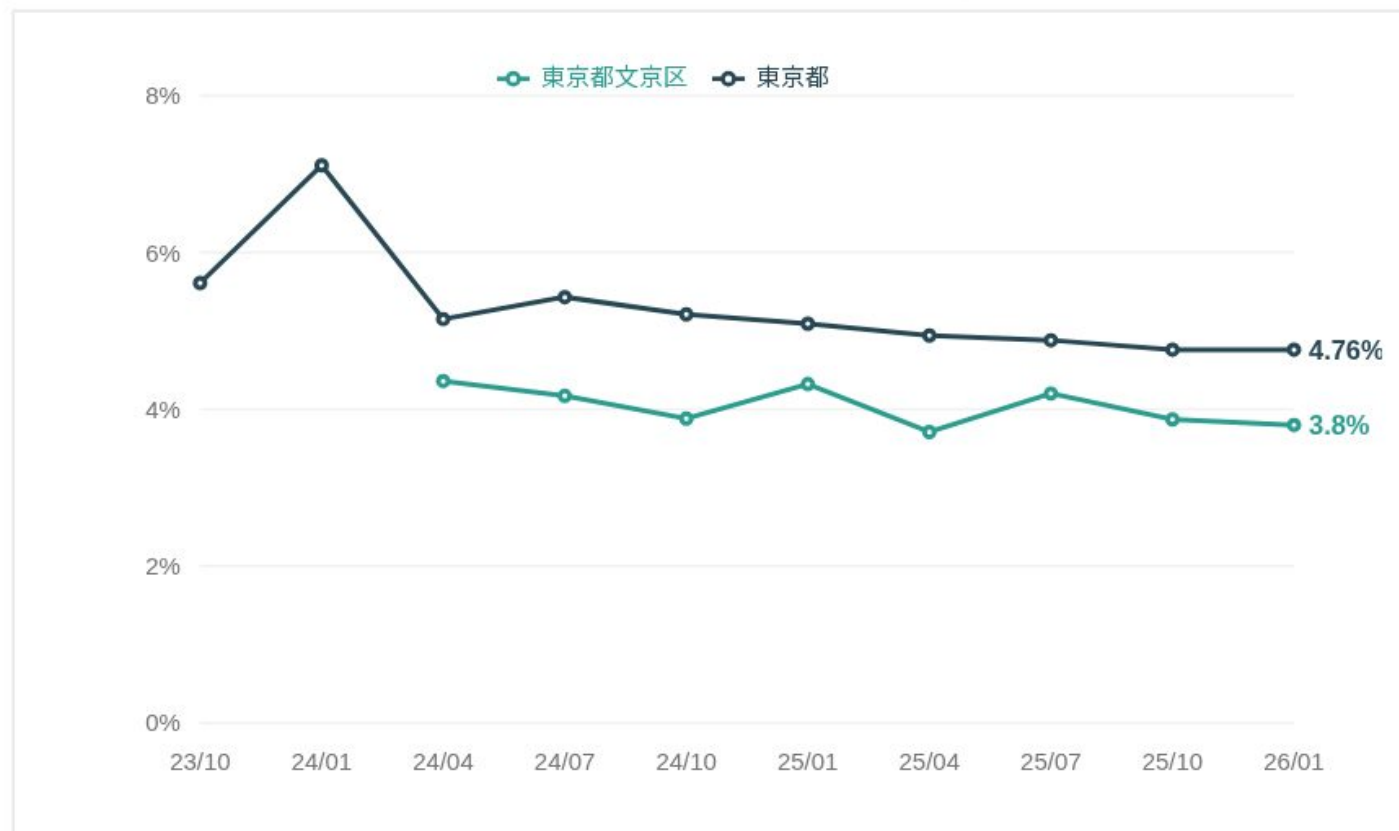
-0.25pt

東京都文京区変動 (全期間)

-0.55pt

現在の差

-1.07pt



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24/01の7.11%をピークに緩やかに低下し、25/10以降は4.76%前後で横ばい。文京区は4%前後で上下しつつ下向きで、26/01は3.8%と安値圏、25/01と25/07の反発が特異。

利回り低下が続く前提で、取得は前倒しし、借入は固定で守りを固め、売却は長期前提で。文京区は反発直後の売り出しと弱い局面の両方を狙い、賃料改善余地のある中小型を選別し、価格交渉で利回りを確実に確保。

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。

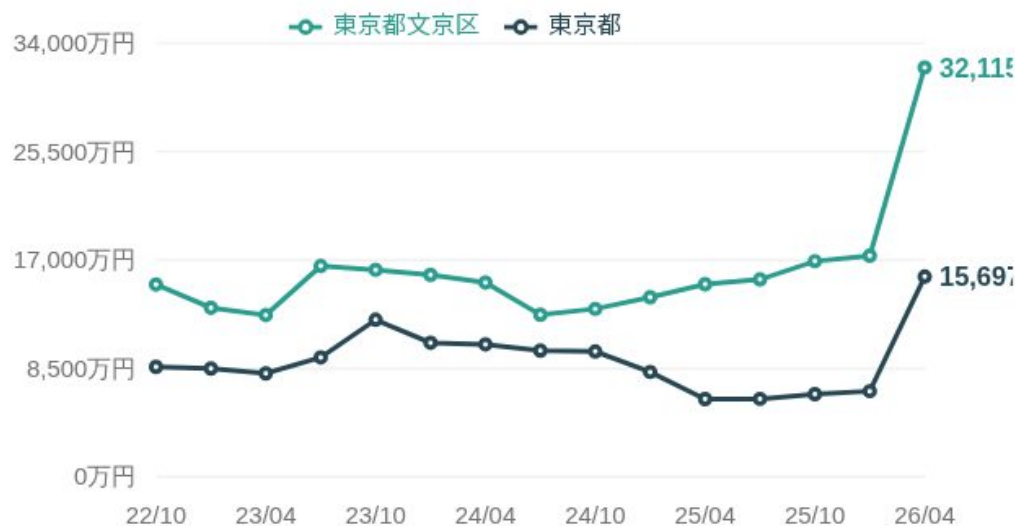


POINT データ解説

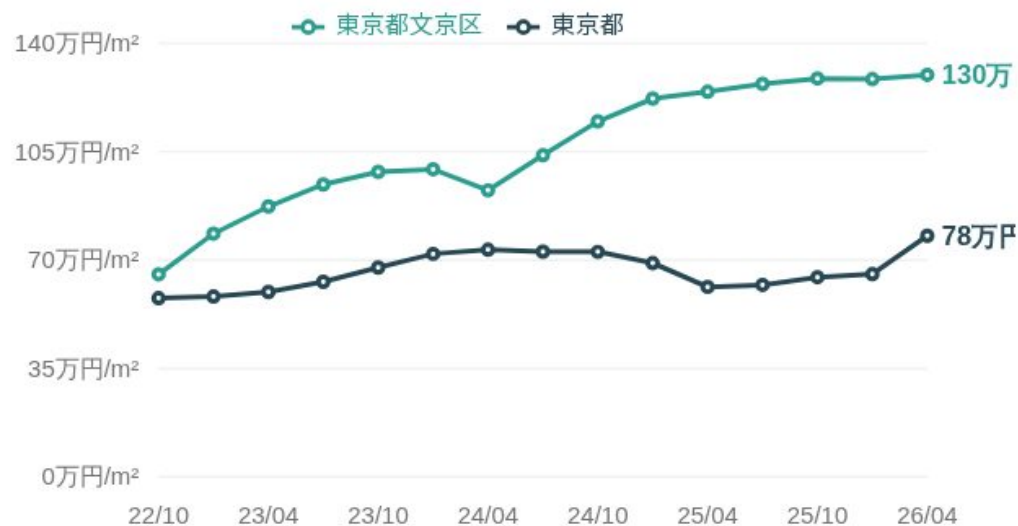
文京区は22/10以降ほぼ一貫して上昇。24/04に小さく下げた後すぐに高値を更新し、26/04は129.84。東京都は24年半ば～25年前半に下落後、26/04に77.82へ急上昇。

文京区は上昇基調が続く見通しで、下がった局面は早めに検討を。都平均の急騰は一時的リスクもあるため、最近の売買例を確認しつつ分散購入を。

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。

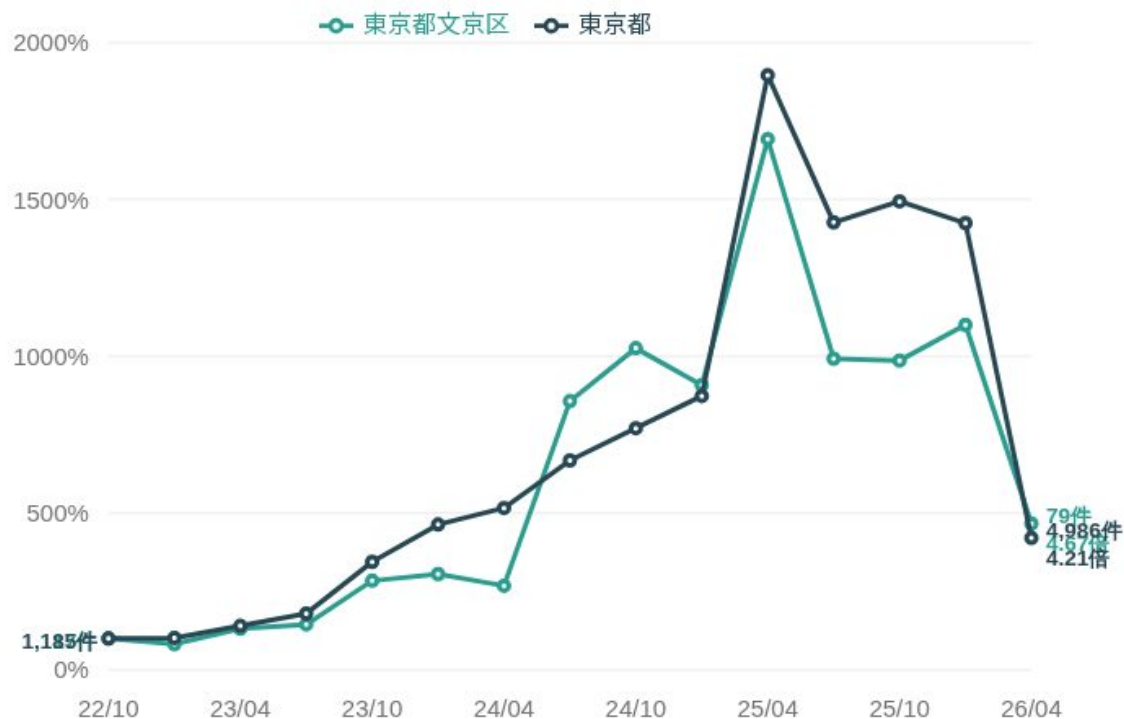
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-85.6%

東京都文京区変動 (前年同月比)

-71.4%



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

文京区・東京都とも23年後半から在庫が増勢で25/04に山、以降は調整し26/04に急減。文京区は24/07～25/04の跳ね上がりで26/04の半減が目立つ。

在庫が厚い局面は買い手優位で選別と値引き交渉を。直近の急減を踏まえ、売却は前倒し、購入は反発待ちでタイミング重視。

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

文京区は24/07から26/01まで下落が続き、26/04に急反発。都全体は25/07に異常な急騰があり、その後は低下しつつ、26/04に文京区とほぼ同水準に接近。

文京区の反発が一時的かを見極め、次期の成約動向を確認後に賃料を調整。都全体は高値一巡のため、更新・新規は強気を抑え、段階的に単価見直しと空室抑制を。



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。