

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)

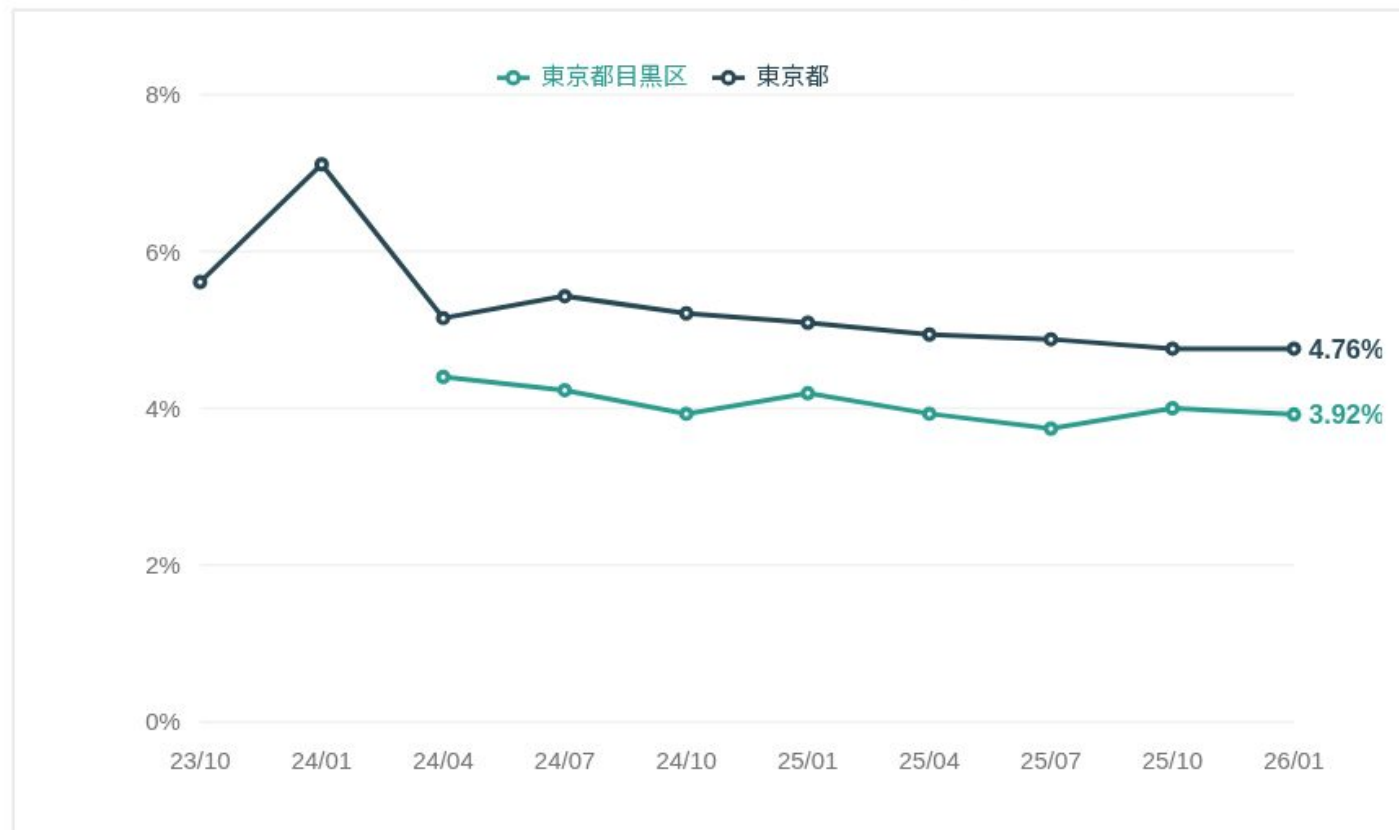
-0.25pt

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

都全体は24/01に7.11%へ急騰後、26/01にかけて4.76%で横ばいまで低下。目黒区は24/04以降じわり低下しつつ、25/01と25/10に一時反発、25/07には3.74%まで下げる場面も。

都全体は利回り低下が続くため、取得は早めに進めるか、賃料増や改修で上振れを狙って選別を。目黒区は反発時の売却を視野に、弱い局面では買い価格を厳しく設定し期待収益を確保。

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

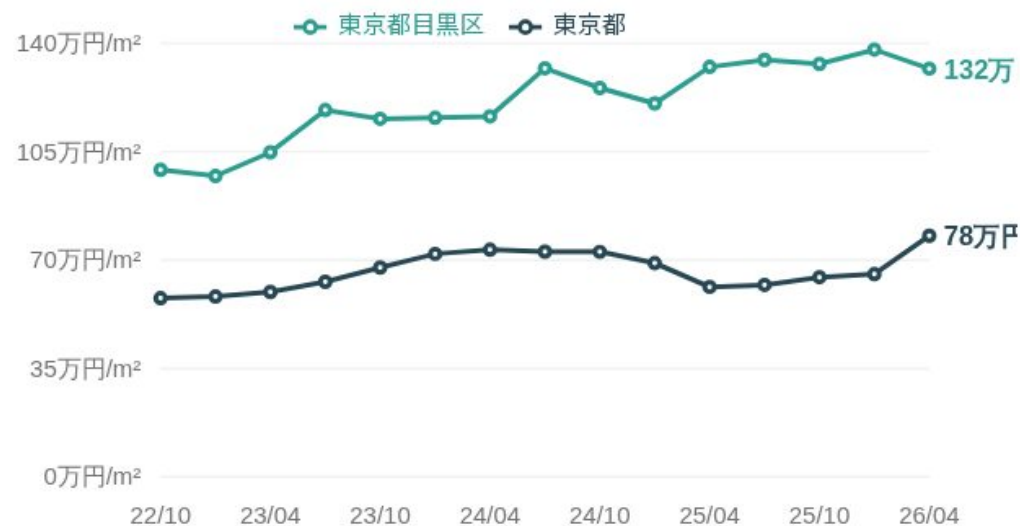
目黒区は22/10→26/04で概ね上昇し、24/07・25/04・26/01に急伸、直近26/04はやや反落。東京都は24/04まで上げた後25/04に急落し、26/04に急騰と振れが大きい。

変動が大きいため、短期は下げ局面での買いと価格条件の明確化、長期は分割購入で平準化。東京都の26/04急騰は一時的も想定し、賃料前提と収益性を厳しめに見直す。

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%

東京都目黒区変動 (前年同月比)

-84.6%



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



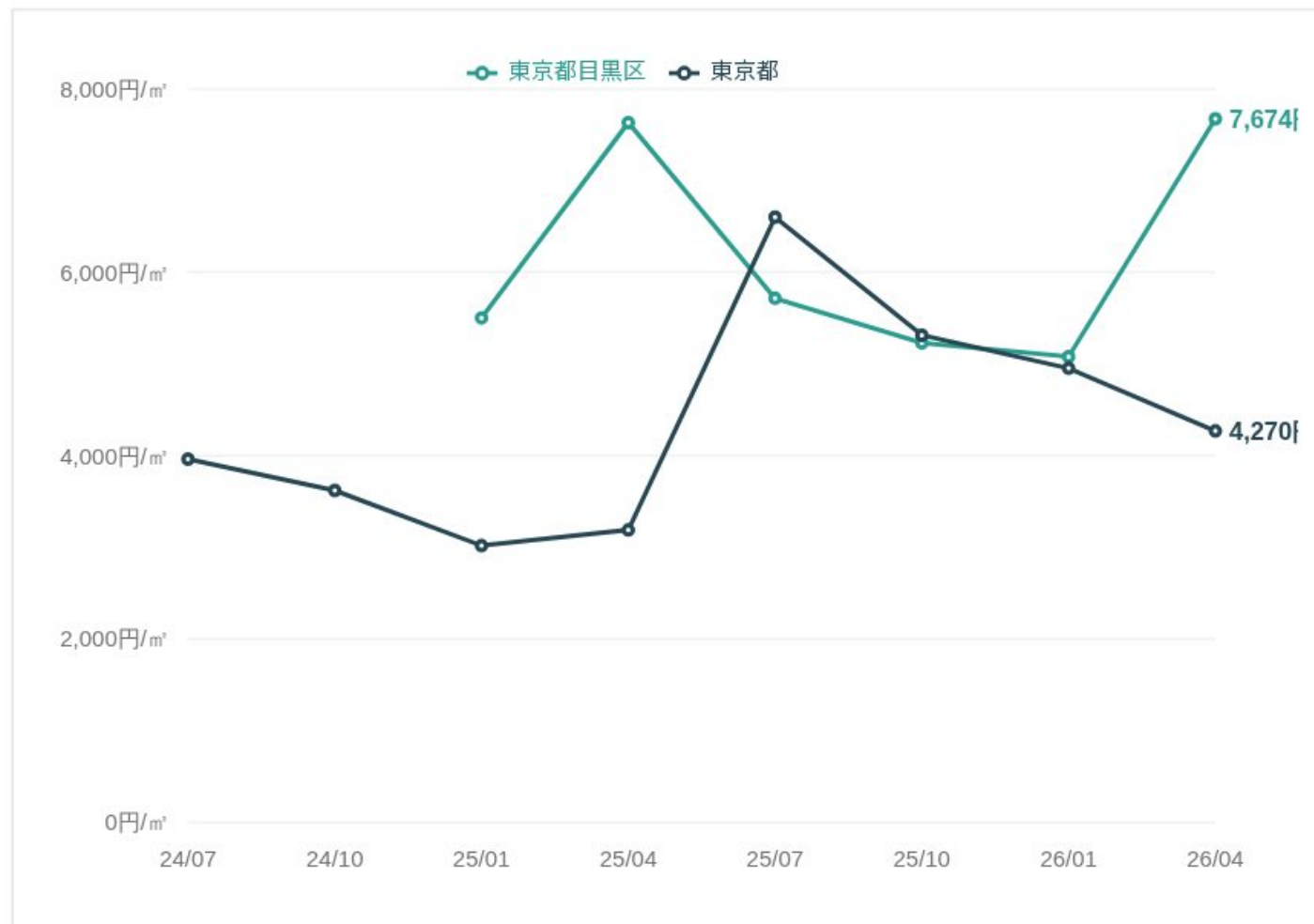
POINT データ解説

目黒区・東京都ともに在庫は23年以降増加。
 25年4月に大きく積み上がった後、26年4月は一転急減し、目黒区は3割程度の水準まで落ち込み。

買い手は在庫拡大局面で選択肢を広げ価格交渉を強めたい。足元は在庫が締まり売り手優位のため、内見を前倒しし判断を速めるのが有効。

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

目黒区は毎年4月に7,600円/㎡前後まで急騰し、その後は5,000円台へ反落する季節性が明確。一方、東京都全体は25年7月に6,600円/㎡まで異例高騰し、その後は漸減。

目黒区では秋～冬に取得・募集を進め、入居開始を4月に合わせて賃料最大化を狙うべき。東京都は急騰期の反動も想定し、可変賃料や短期更新で機動的に対応。



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。