

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)

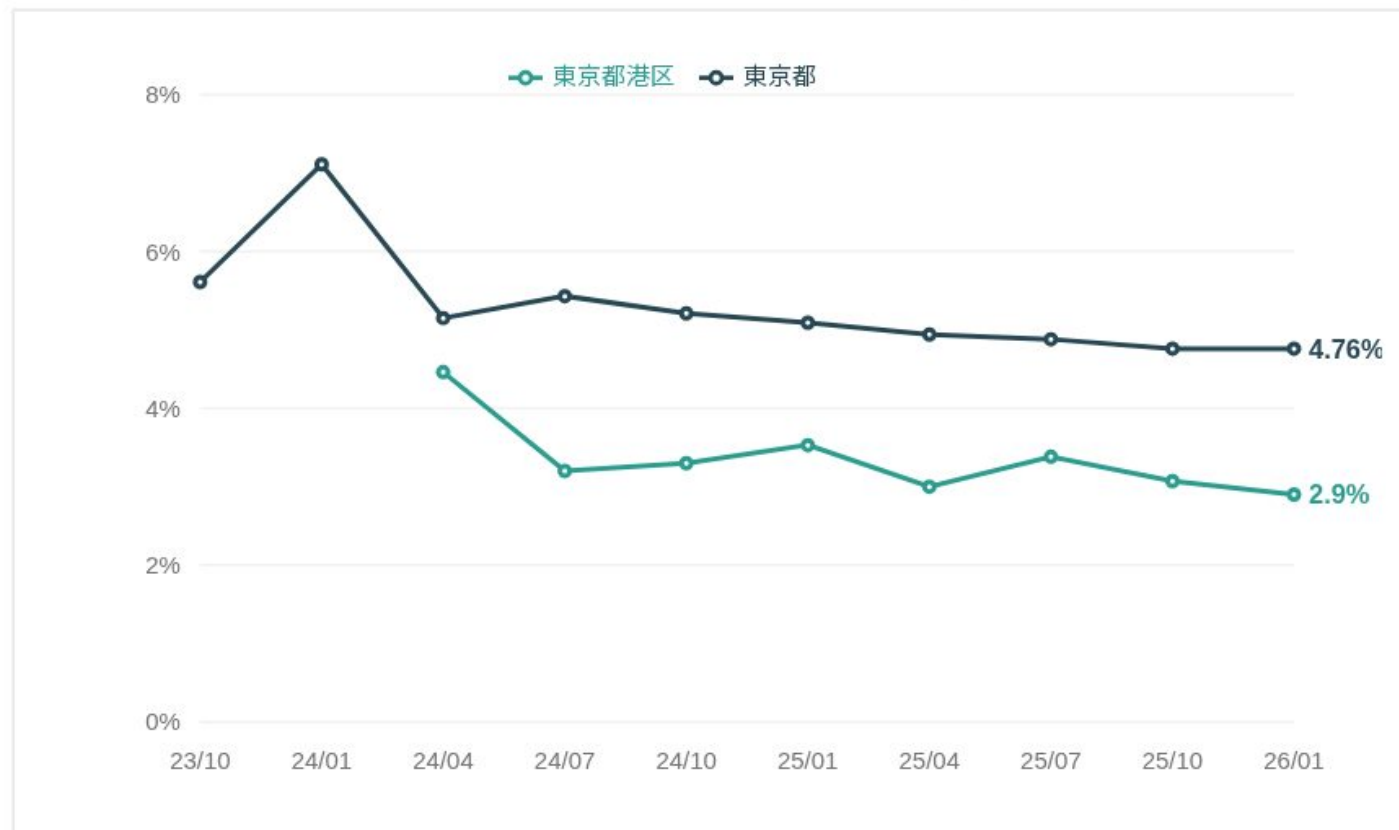
-0.25pt

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

港区の利回りは24/04の4.46%から26/01に2.90%へ低下基調、25/07の小反発以外は圧縮継続し直近は過去最低。東京都は24/01に7.11%の一時的急騰後、26/01に4.76%まで緩やかに低下。

利回り低下が続く港区は、賃料が伸びやすい物件に絞り、長期保有と固定金利の活用を検討。東京都では24/01の急騰は一過性と捉え、周辺区の高利回り物件や金利条件を見比べたい。

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。

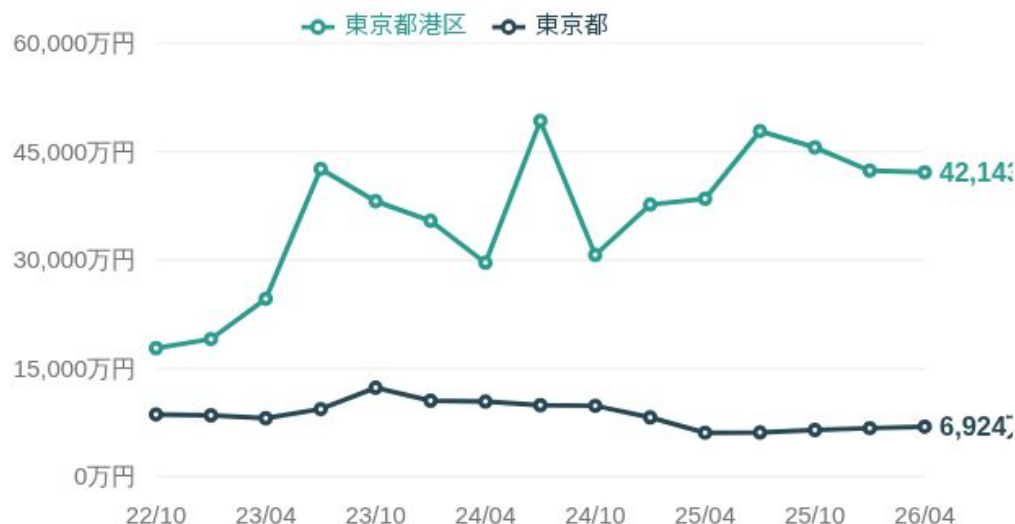


POINT データ解説

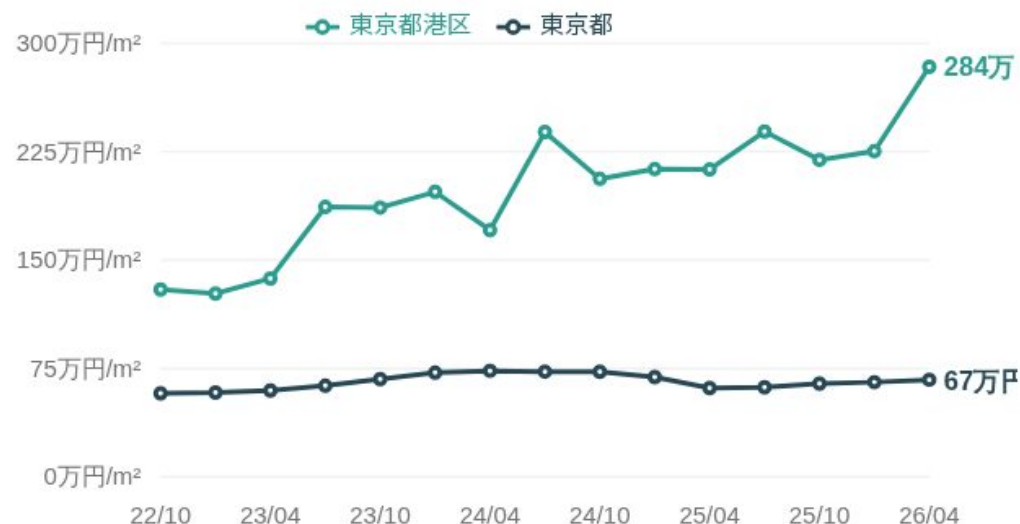
港区は全体上昇だが変動が大きく、23年7月・24年7月・26年4月に急騰、26年4月は最高値。都全体は緩やかな上昇後25年4月に谷、26年4月に持ち直し、変動は港区より小さい。

港区は高値更新後の調整リスクに備え、短期資金は慎重に、物件は立地と賃料耐性で厳選。東京都は回復基調のため、分散して段階取得し、賃貸需要の強い区を優先、価格交渉も徹底しつつ高値圏では利益確定も。

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)

-75.2%

東京都港区変動 (前年同月比)

-62.7%



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・都全体とも22/10から25/01にかけて在庫は増加し、25/04に急騰（都2.2万超、港区123件）。その後は反落し、26/04には都6,220件・港区47件まで急減。

在庫急増期は買い手優位、反落時は売り手優位。足元は縮小気味で都全体も同調するため、港区は強気設定と売却前倒しを検討、買いは価格交渉と資金手当てを早め、予算配分や選定スピードも見直す。

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

東京都および港区のデータが欠落しているため、賃料単価の上昇・下落や季節性などの時系列トレンドは評価できません。過去推移がないため、異常値の発生有無も判別不能です。

まずは信頼できる募集・成約データの収集と更新頻度の確保を優先し、欠損を解消してください。補完として近隣区や全国指数を参照し、賃料改定や募集戦略は段階的に実施を。



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。