

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)

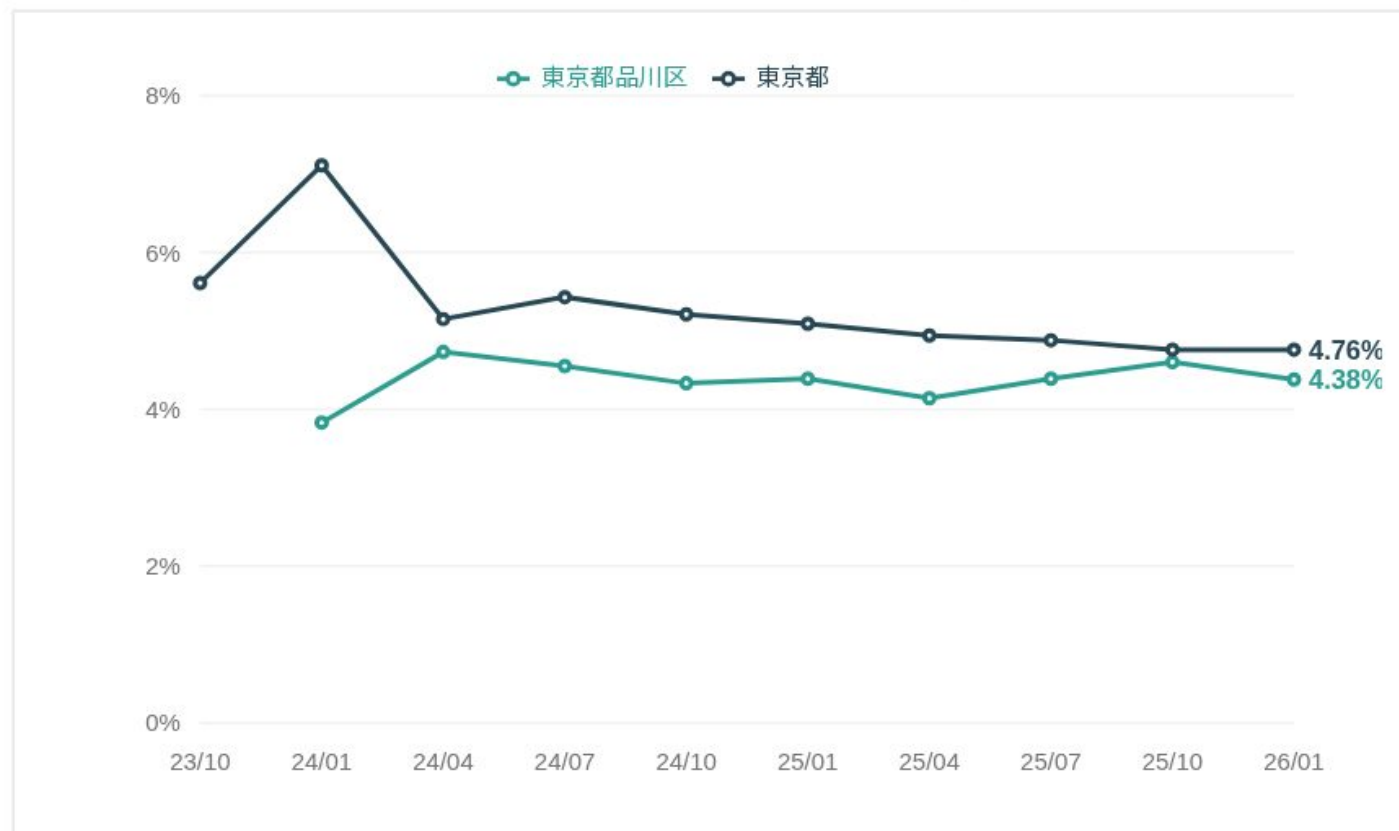
-0.25pt

東京都品川区変動 (全期間)

+0.44pt

現在の差

-0.50pt



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7.1%へ一時急騰という特異後、緩やかに低下し26/01は4.76%で横ばい。品川区は24/04に4.73%まで跳ねた後、4%台半ばで小幅に上下し、需給の歪みを示唆。

都は利回りが落ち着き、売却や借換えの検討局面で、新規取得は慎重に入替で質向上を狙う。品川区は4.6%超に跳ねた期を狙い、都心平均との差を意識しつつ、指値と改善余地を厳選して段階的に仕込む。

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

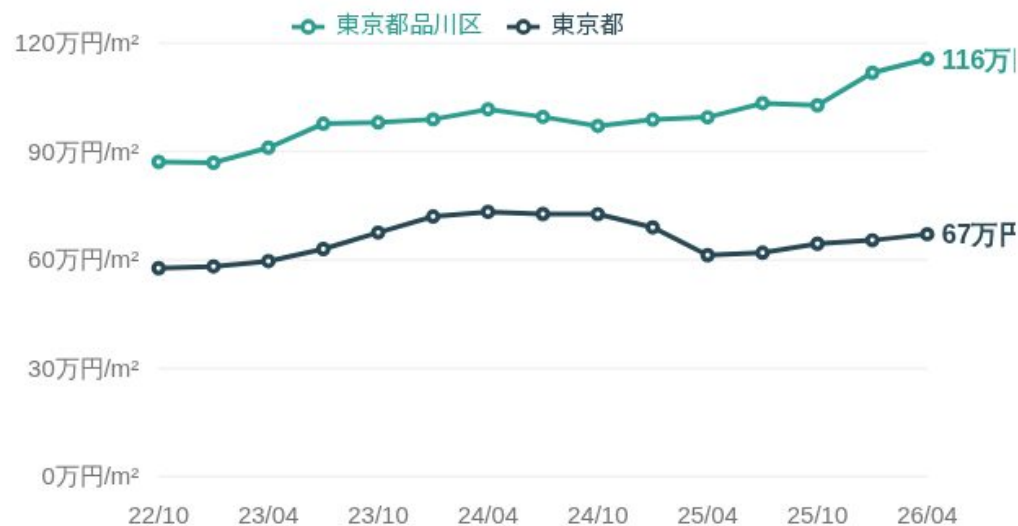
品川区は上昇基調で、24年中頃の下振れ後に26/04で最高値を更新。東京都は24/04を頂点に25/04で急落し、以降は緩やかに持ち直し。

品川区は相対優位が明確で、長期は押し目待ちより計画的な積み増しが有効。短期は急伸の反動に備え、時期分散と周辺区への分散を。

価格



単価



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

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。

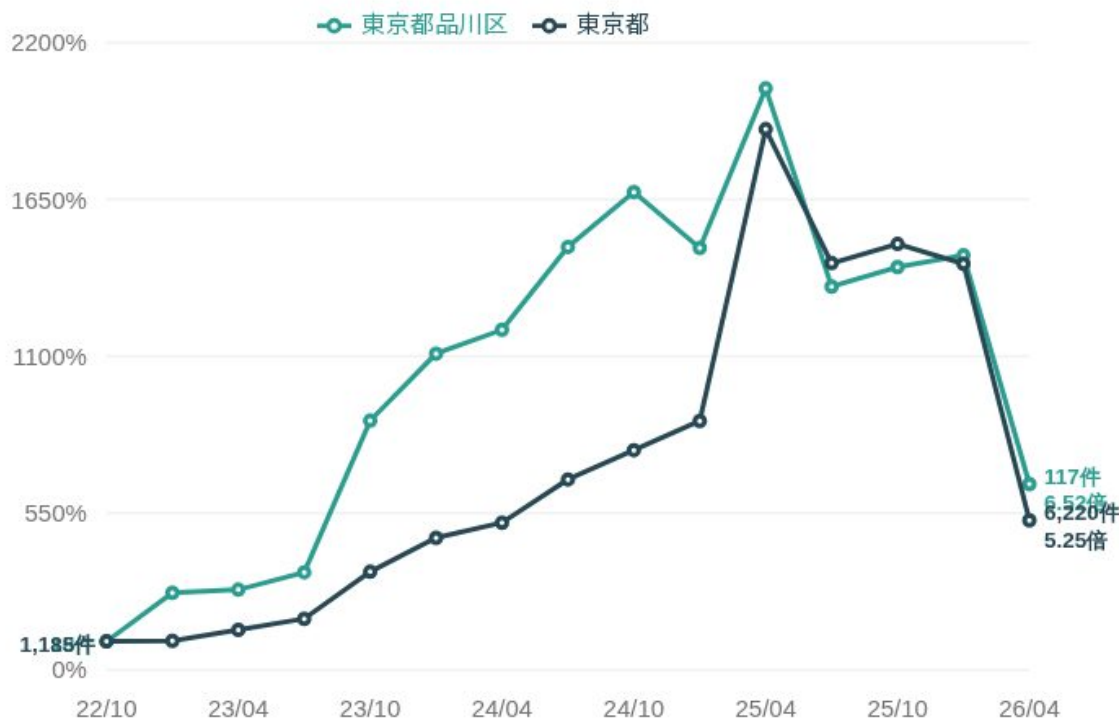
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都變動(前年同月比)

-75.2%

東京都品川区変動(前年同月比)

-67.4%



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

假定条件

※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

品川区・東京都ともに24年まで在庫が増加し、25/04に異常な急増でピーク。その後は反動減が続き、品川区は26/04に117件まで急減。

在庫減少局面は売り手優位。売却は強気かつ迅速に、買い手は出物を厳選し指値とスピードで臨み、反発増期に備えて監視を継続。

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

本チャートは品川区・東京都いずれもデータ欠損が続き、時系列の傾向や水準の把握ができません。異常値や急変の判別も不可能で、短期の値動きからの示唆は得られない状況で、現状の解釈は保留とします。

次回更新まで待ちつつ、近隣区の募集賃料や空室率で方向感を補完し、元データの収集体制を整えてください。判定に必要な最低限の期間データが揃うまで、新規投資は段階的に小口で進めるのが無難です。



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。