

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)

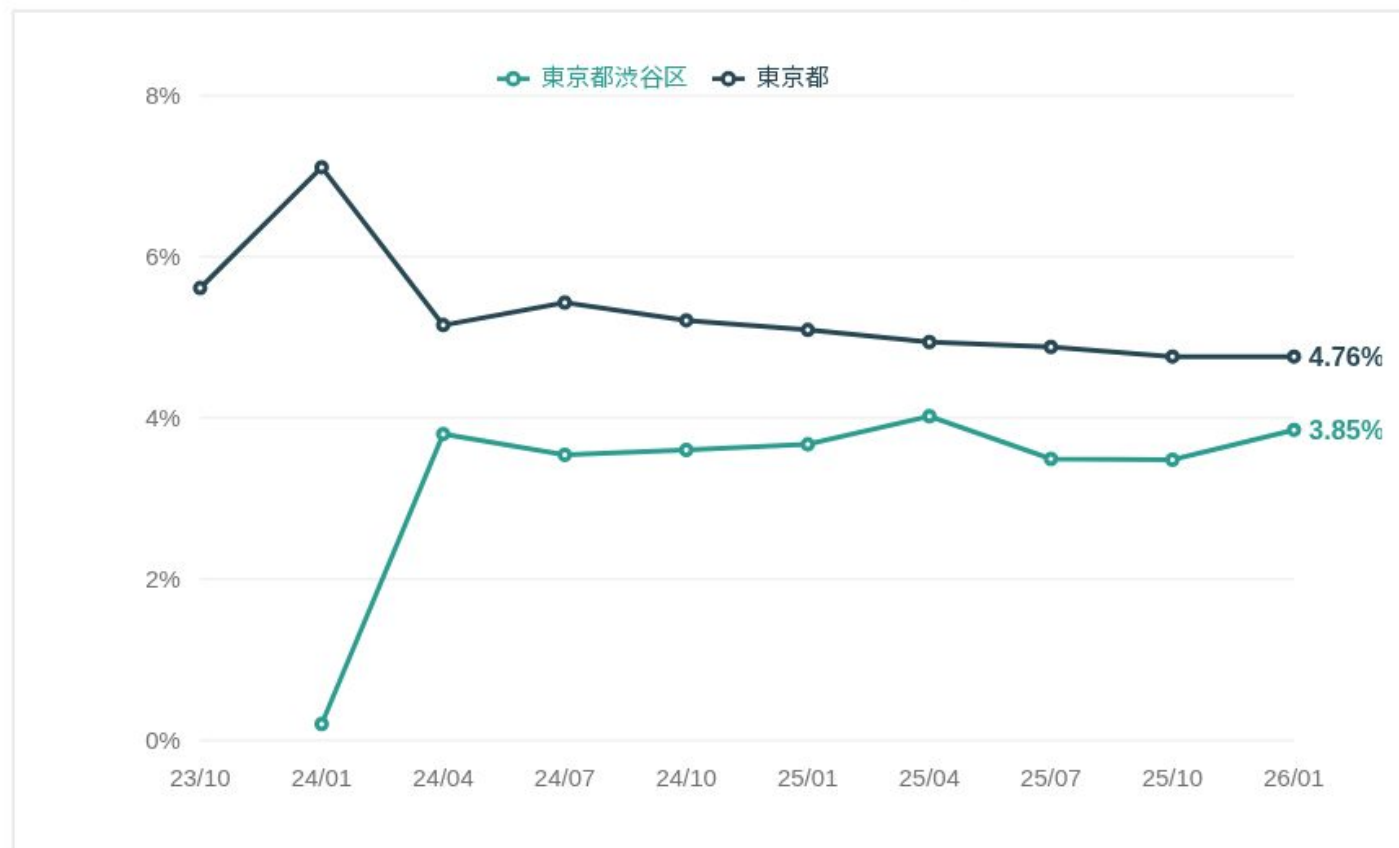
-0.25pt

東京都渋谷区変動 (全期間)

+3.66pt

現在の差

-0.91pt



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

都全体の利回りは24/01に7.11%へ一時上振れ後、24/04以降ゆるやかに低下し、26/01は4.76%で横ばい。渋谷は中期3%台で推移し、24/01の0.2%は異常値、25/04に4.02%へ上振れ後25/10に3.48%へ緩み、26/01は3.85%と反発。

都全体は利回り低下が続くため、賃料成長や稼働率での価値向上を重視。渋谷は利回りが低めのため長期保有で賃料上振れを狙いつつ、周辺区での利回り確保も併用、調達金利上昇時は取得時期を分散、売却益狙いは縮小リスクに注意。

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

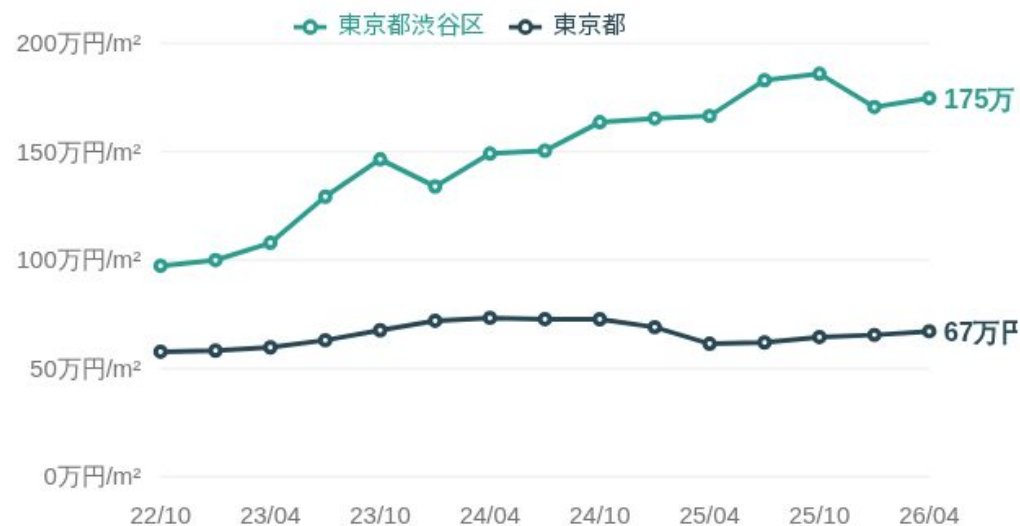
渋谷区は22/10→26/04で上昇基調、都平均を大幅に上回る一方、都平均は24/07～25/04に軟化。23/07～23/10の急騰と24/01の反落、25/10高値後26/01の調整が特異。

渋谷区は需給が強く、押し目買いを基本に短期の乱高下へ分割エントリーと損切り基準・出口管理を。都平均は回復途上ゆえ、広域分散と保険策で下振れを抑えつつ中長期で拾い、金利・政策の変化も注視したい。

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%

東京都渋谷区変動 (前年同月比)

-75.5%



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

渋谷区・東京都ともに在庫は22/10以降増加し、23/10と25/04に急伸。直近26/04は双方で急減し、渋谷区は過去ピークの半分未満、東京都も25/04が最高値後の戻り鈍い。

在庫減少で選択肢は縮小し、価格は下支えの公算。25/04以降に膨らんだ在庫や長期掲載物件を、粘り強く交渉重視で拾い、渋谷区は供給細りに備え早めに選別・確保を。

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

渋谷区・東京都ともに賃料単価のデータがなく、トレンドや季節性、過去との比較はできません。急騰・急落など特別な動きの有無も、現時点では確認できません。

当面は判断を保留し、周辺エリアの募集賃料や空室率、成約件数で相場感を補完し、価格交渉の参考にしましょう。次回更新ではデータの鮮度と定義、出所の明示を必ず確認。



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。