

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)

+94.98pt

東京都港区変動 (全期間)

-1.70pt

現在の差

-97.09pt

想定条件

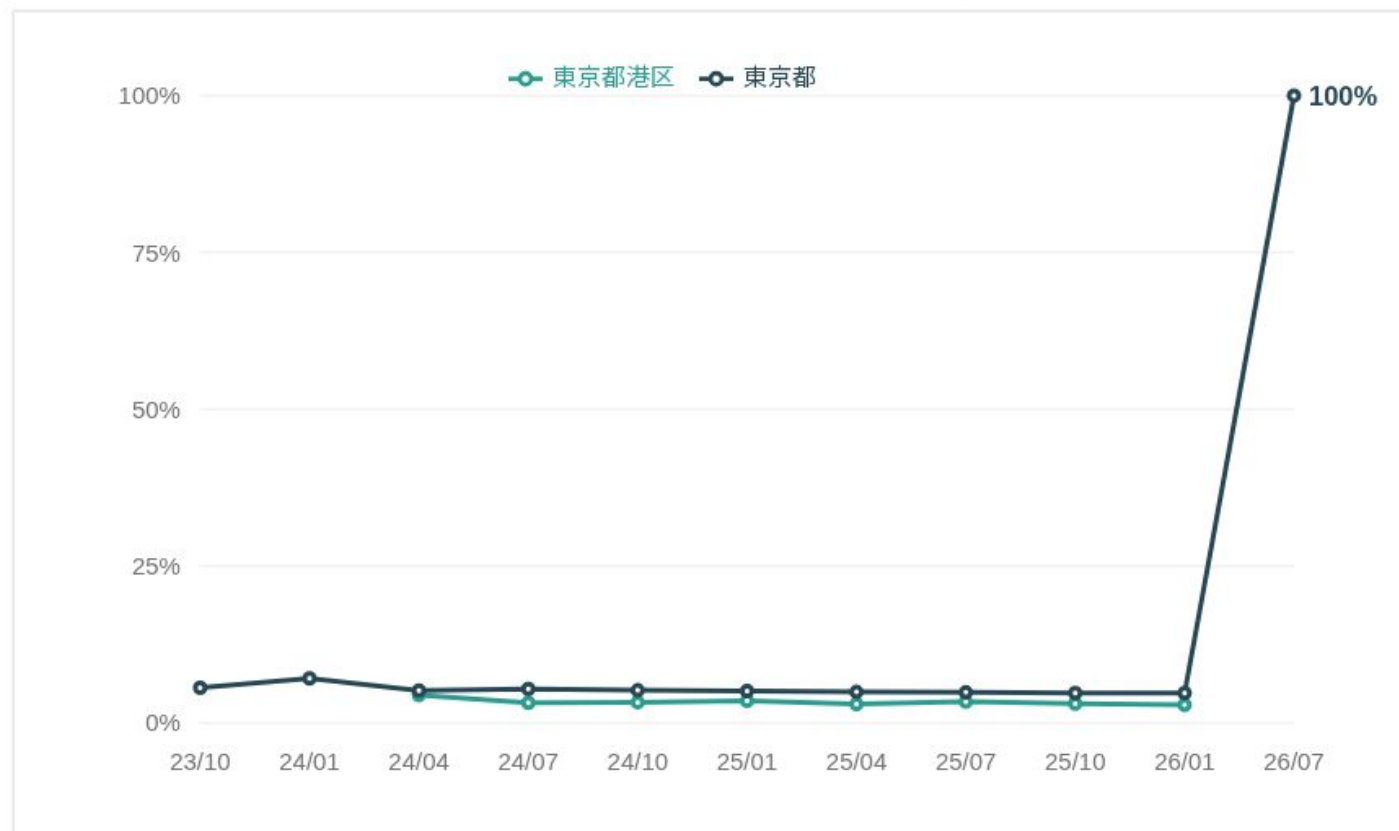
※ここで想定する収益物件は以下の通りです
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
金額代：3000万円以上
土地面積：30㎡以上
延べ床面積：50㎡以上
土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

港区は24/04の4.46%から26/01に2.9%へ低下、都全体も24/01の上振れ後は緩やかな下落基調。26/07の東京都100%は明白な異常で除外、24/01の7.11%も一過性要因の可能性が高い。

利回り低下下では賃料成長や改装余地のある物件を優先し、港区は選別と早期確保を検討。調達は固定金利用と保守的査定を徹底し、異常値を除いた水準で指値・売却判断を。



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

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

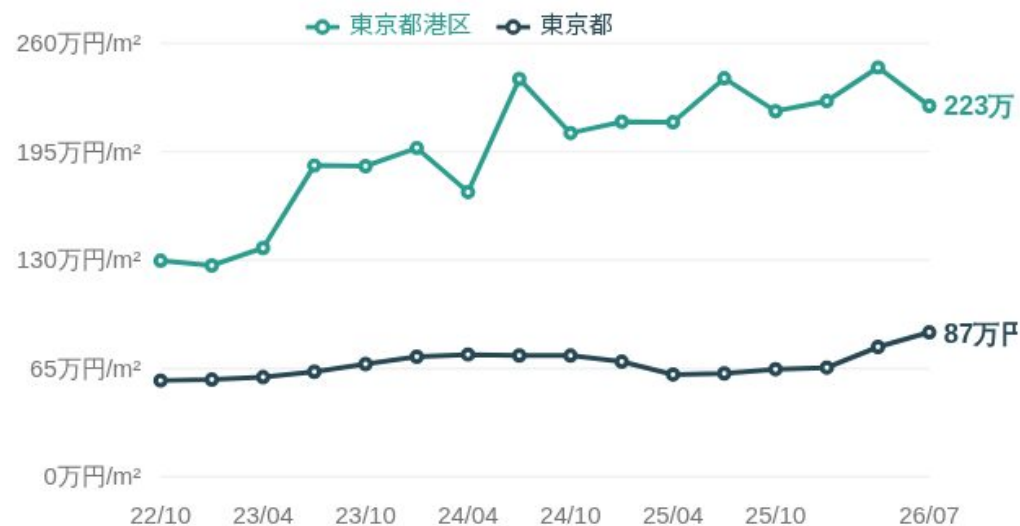
港区は上昇基調だが振れ幅が大きく、26/04に245.58で高値後、26/07に222.51へ反落。東京都は25年前半に一服したが、26/07に86.57まで再加速。

港区は変動を前提に、押し目で段階的に取得し、駅近など条件の良い物件を選別。都全体は上昇継続を見込み、賃料の伸びを点検しつつ長期保有で利回り確保。

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)

-88.2%

東京都港区変動 (前年同月比)

-57.1%



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



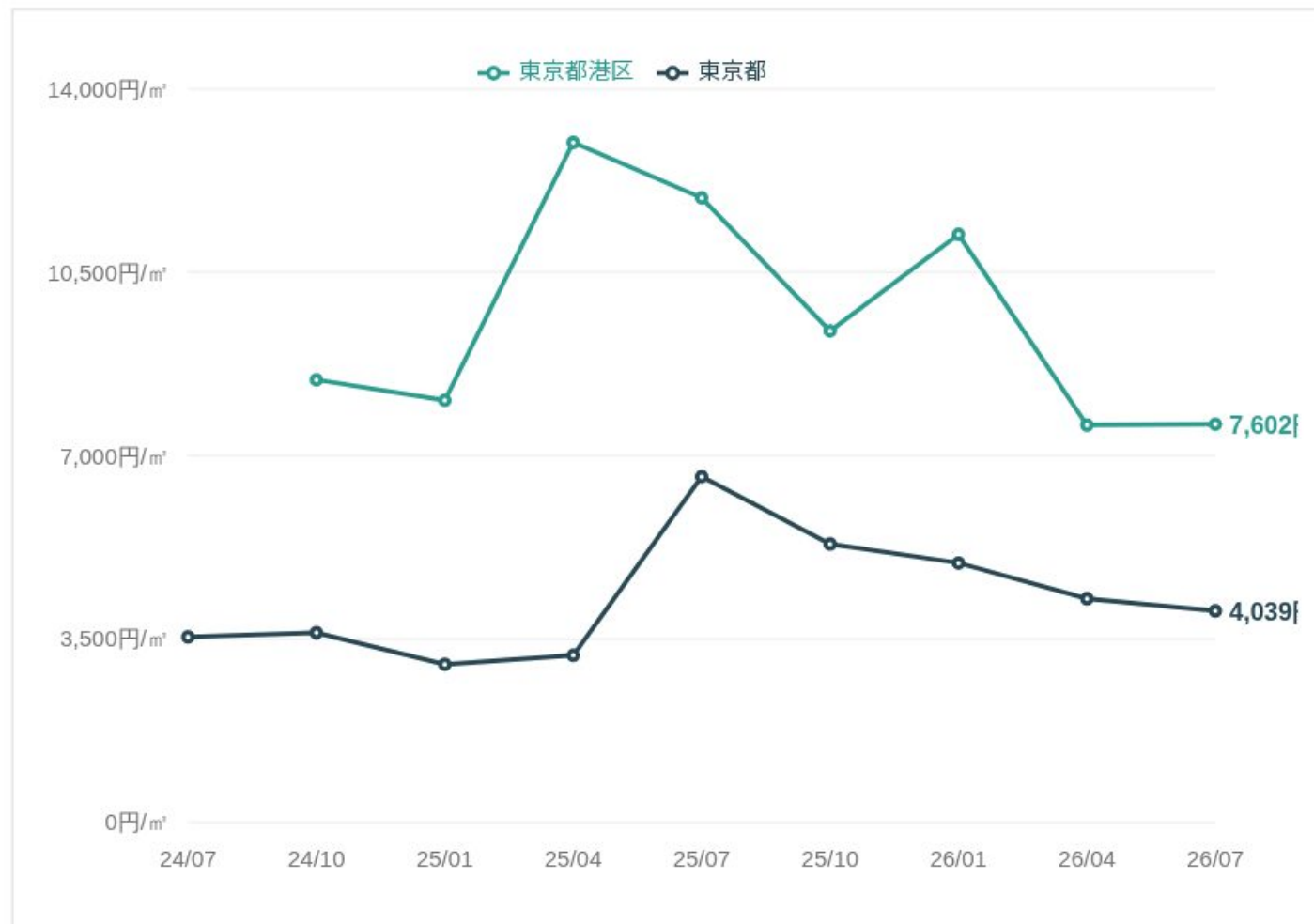
POINT データ解説

港区・東京都ともに23年秋から在庫が急増し、25年4月に突出したピーク。以降は急減し、26年夏は東京都で23年夏並み、港区は39件まで低下。

在庫縮小で買い手の競争が強まり、値引き余地は細る公算。買いは優先条件を絞り迅速に内見・申込、売りは早期売出しと柔軟な価格設定を。

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

港区は25/04に単価1.3万円へ跳ね、26/04に0.76万円台まで反落と変動が大きい。東京都も25/07に急伸後、26/07まで調整し、一時的要因の色彩が濃く、足元は弱め。

急伸局面での追従は避け、成約事例の内訳を確認して賃料設定を。港区は反落局面で長期入居を前提に条件交渉を。都心以外は段階的に取得・更新しリスク分散を。市況回復待ちで短期の値上げ前提は抑制。



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9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。