

## 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**

東京都文京区変動 (全期間)

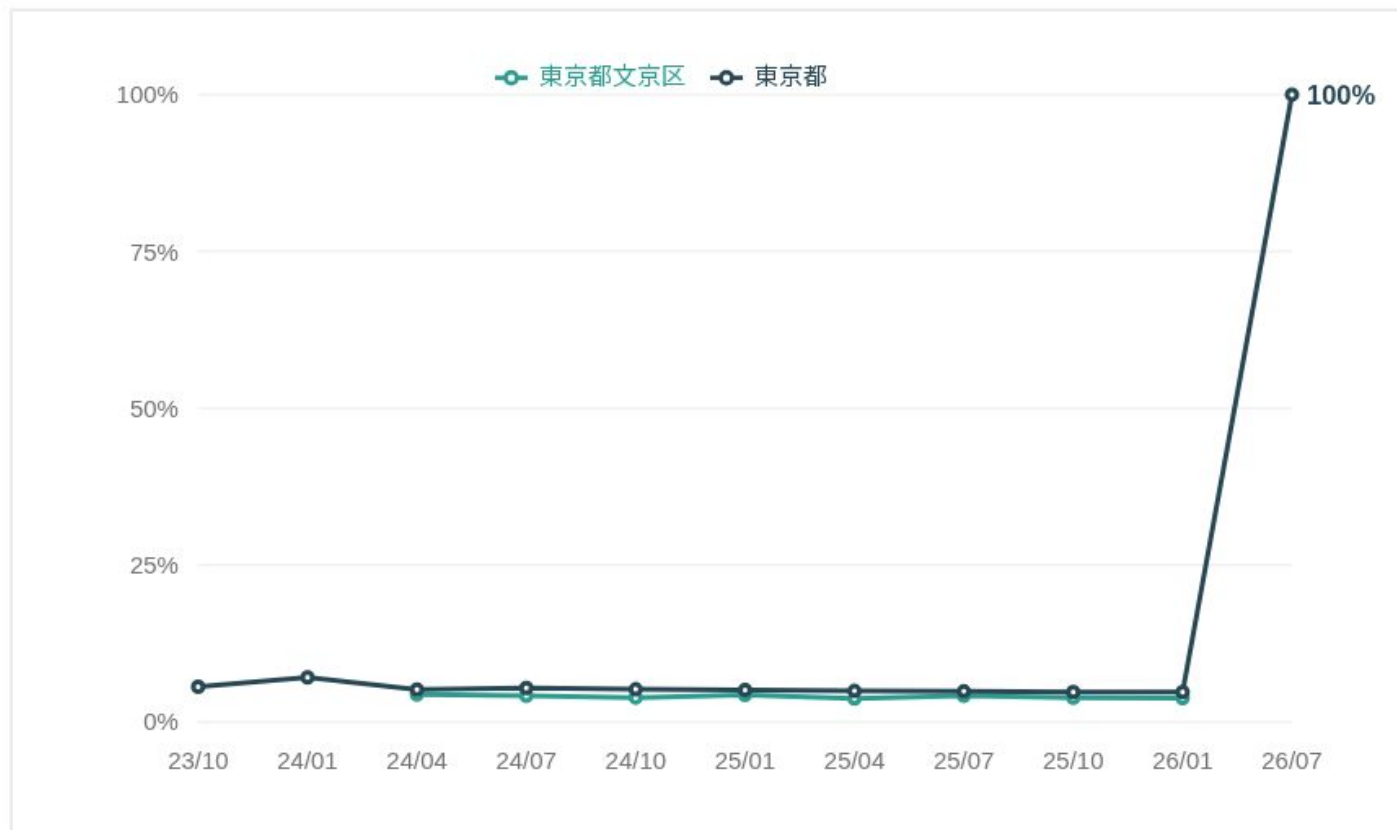
**-0.55pt**

現在の差

**-96.30pt**

### 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



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



### POINT データ解説

文京区は4%前後で小幅に上下しつつやや低下、振れも目立つなか、東京都は24/01の急騰後に緩やかに低下し、26/07の100%は明白な異常値。

都の利回り低下が続く前提で利回り目標を見直し、文京区は反発局面での選別買いを検討。異常値は除外し、直近水準で評価・交渉を。

## 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。

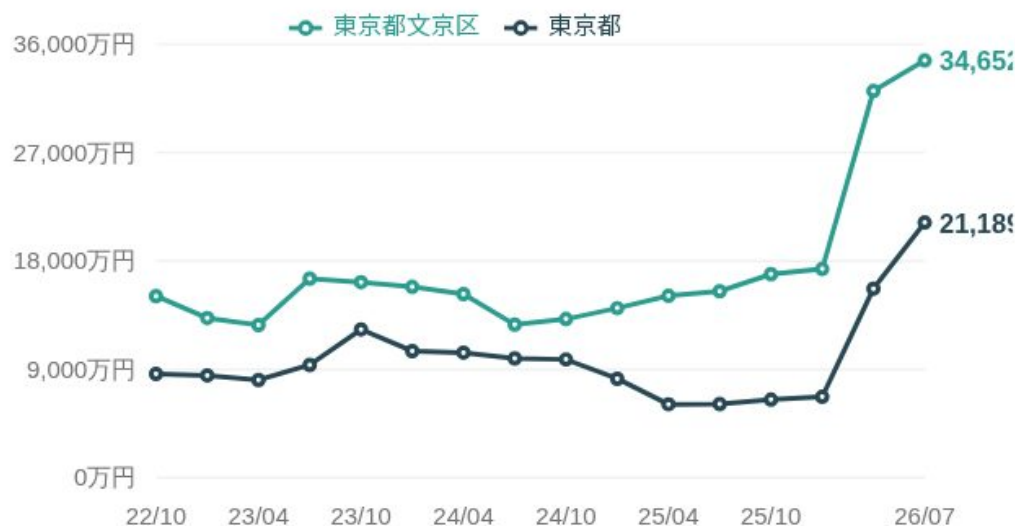


### POINT データ解説

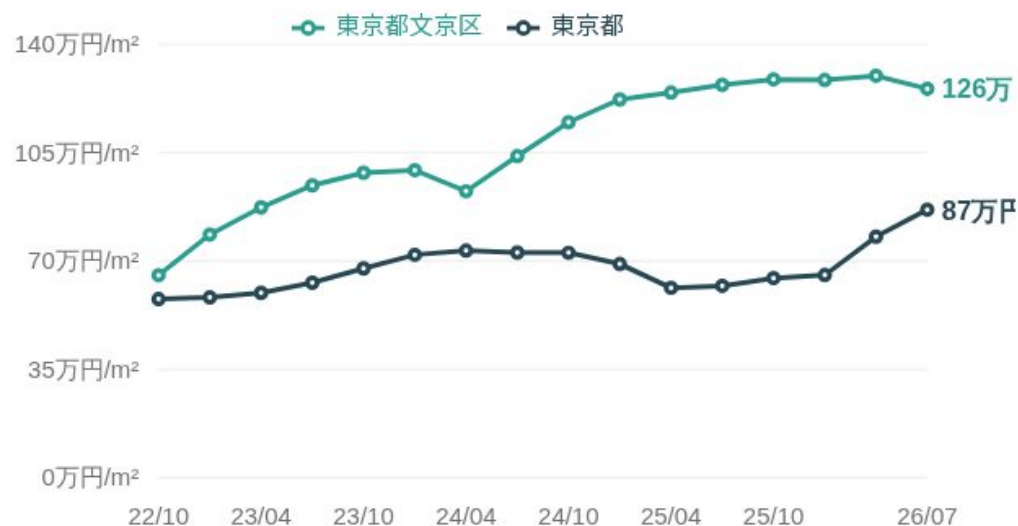
文京区は22/10→26/07でほぼ倍増、24/04の反落後も25年以降は高値更新が続き、26/07に小反落。都全体は25年前半の下落後、26/04～26/07の急騰が特異。

文京区は押し目が浅く、気になる物件は早めの内見・条件確定を。都の上昇加速を踏まえ、割安な周辺区への分散と、金利・在庫の変化の確認を。

### 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。

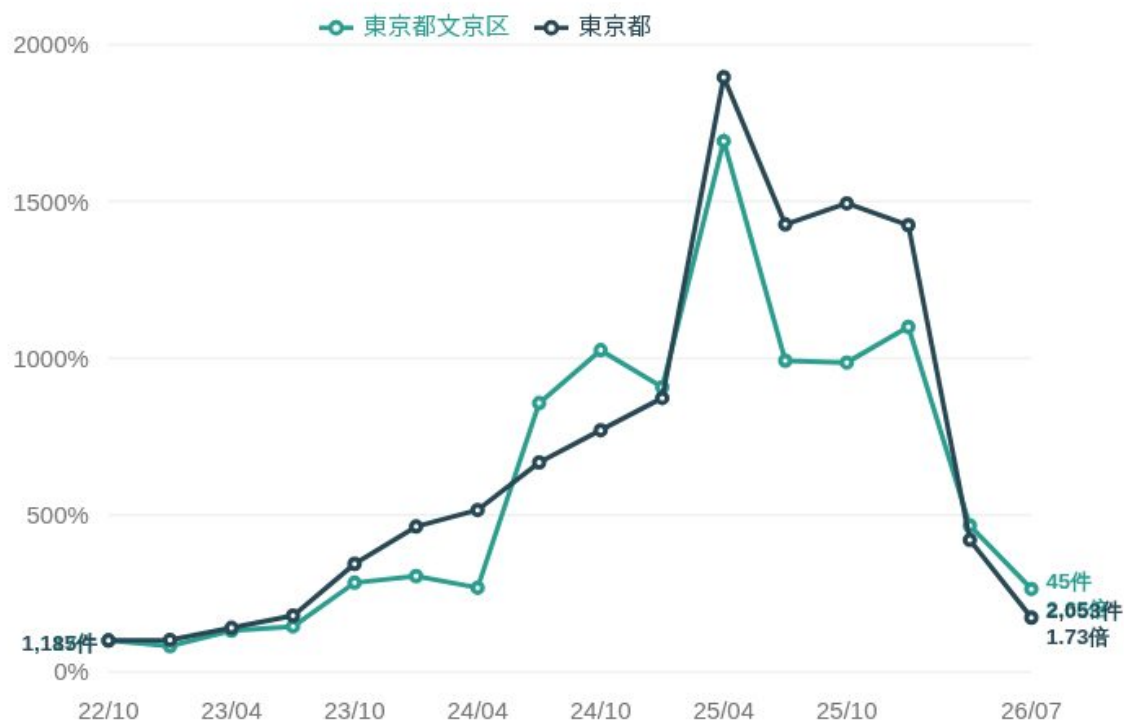
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-88.2%**

東京都文京区変動 (前年同月比)

**-76.9%**



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



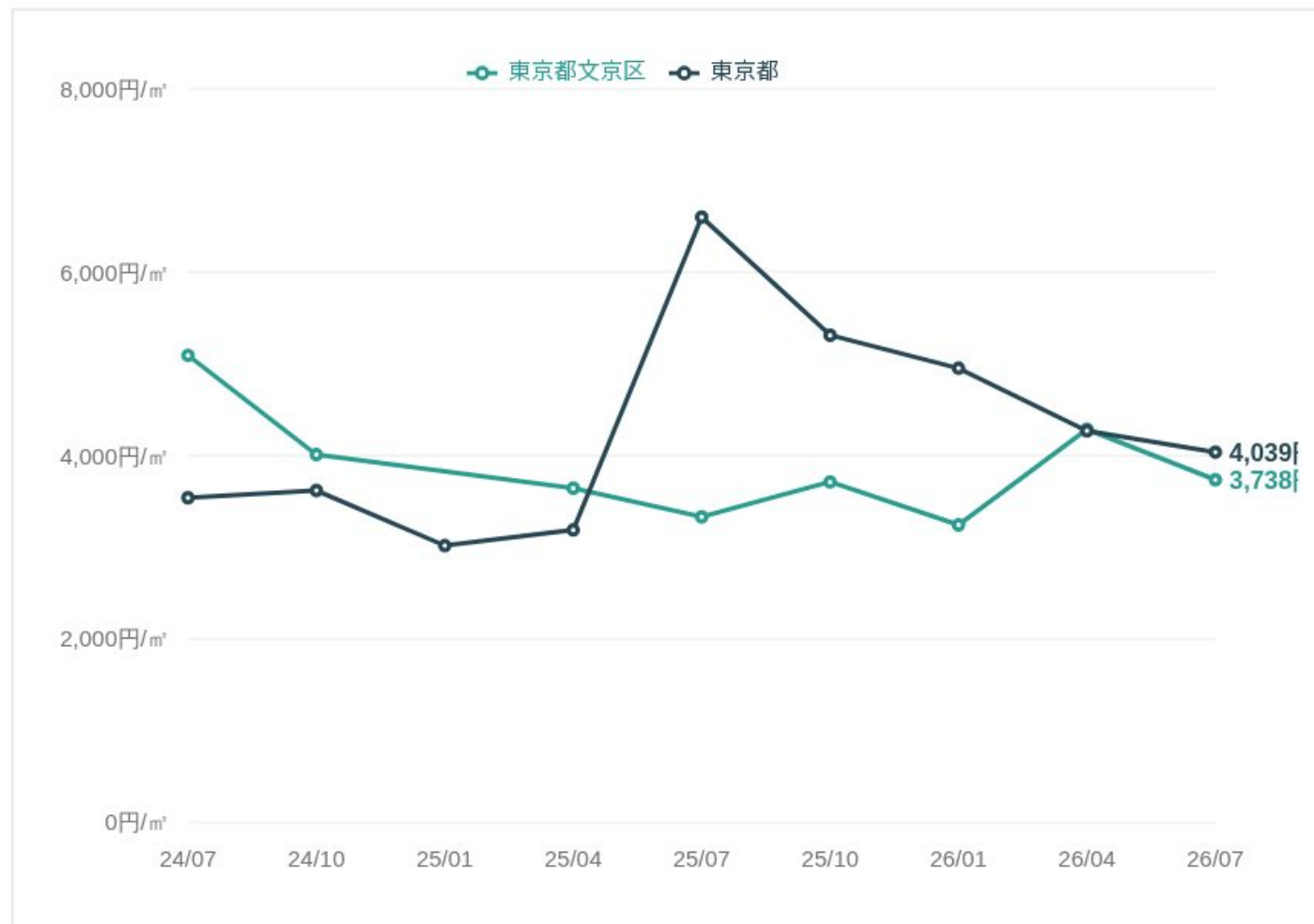
#### POINT データ解説

文京区・東京都とも在庫は23年以降増加し、25年4月に文京区約288件・都約2.25万件でピーク。その後26年4～7月に急減し、文京区の24年7月と25年4月の跳ね上がりが特異。

短期は在庫急減で選択肢と交渉余地が縮小。文京区は良質案件に素早く対応、都全体は新規供給の戻りを見極めつつ指値は控えめ、売却は在庫再増時に検討。

## 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

文京区は24/07以降低下傾向で、26/04に一時反発後は再び弱含み、直近は都平均を下回る水準。東京都は25/07に急騰という特異点があり、25/10以降は高止まりから徐々に減速するなどボラティリティが高い。

文京区は都平均との差を踏まえ、募集賃料は26/04水準を上限に段階調整が無難。都全体の25/07は外れ値と捉え、長期平均を基準に取得判断と収支計画を行いたい。





## 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](mailto: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。