

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

東京都目黒区変動 (全期間)

-0.36pt

現在の差

-95.97pt

想定条件

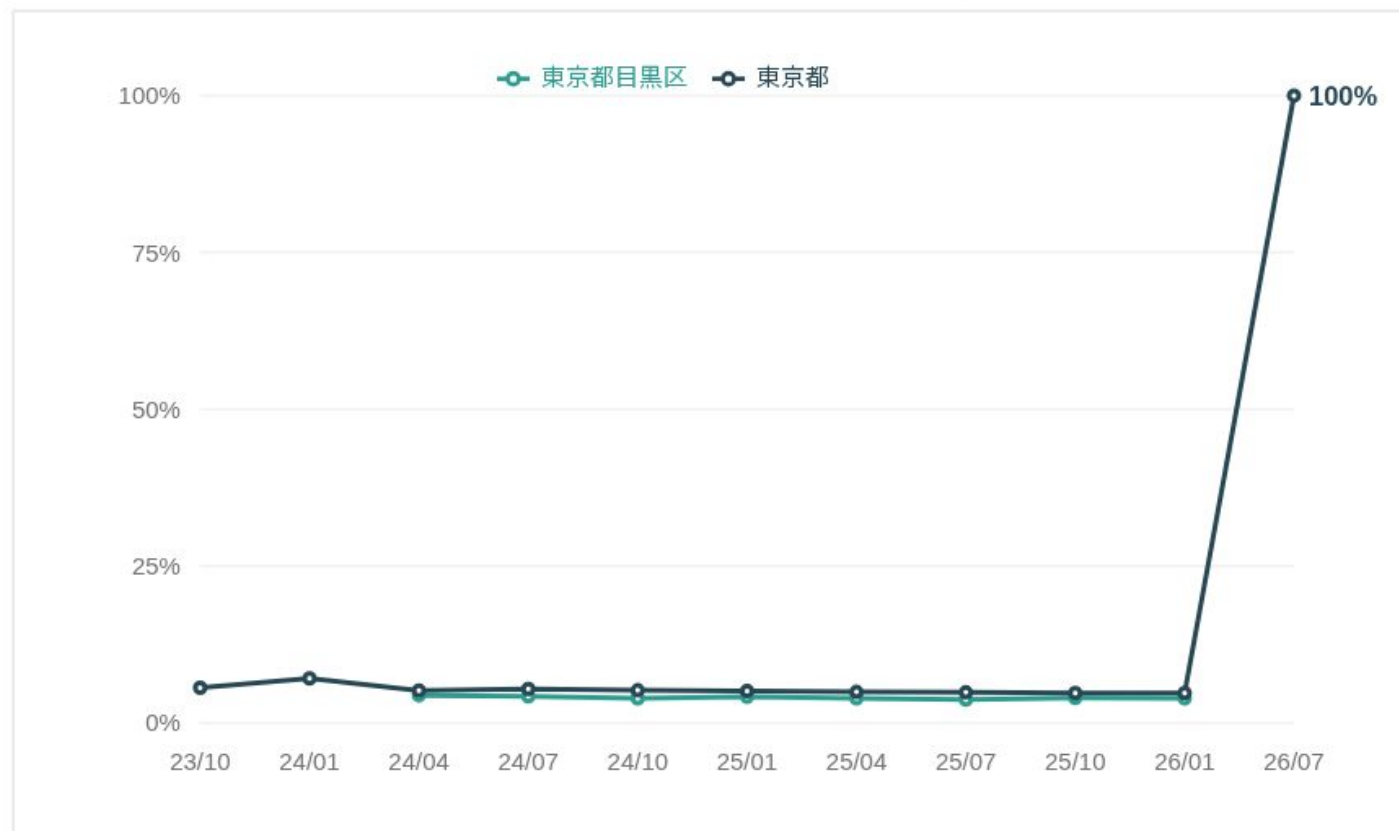
※ここで想定する収益物件は以下の通りです
交通アクセス：最寄り駅から徒歩15分以内
金額代：3000万円以上
土地面積：30㎡以上
延べ床面積：50㎡以上
土地権利：所有権のみ



POINT データ解説

目黒区は24/04の4.4%から緩やかに低下、反発を挟み26/01は3.92%で低水準。都は24年初に上振れ後に低下継続、26/07の100%は明らかな異常。

利回り低下は価格上昇を示唆。目黒区は賃料改善と運営効率で収益補強し、都データは異常を除外の上、金利見通しを保守的に取得を吟味。



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。

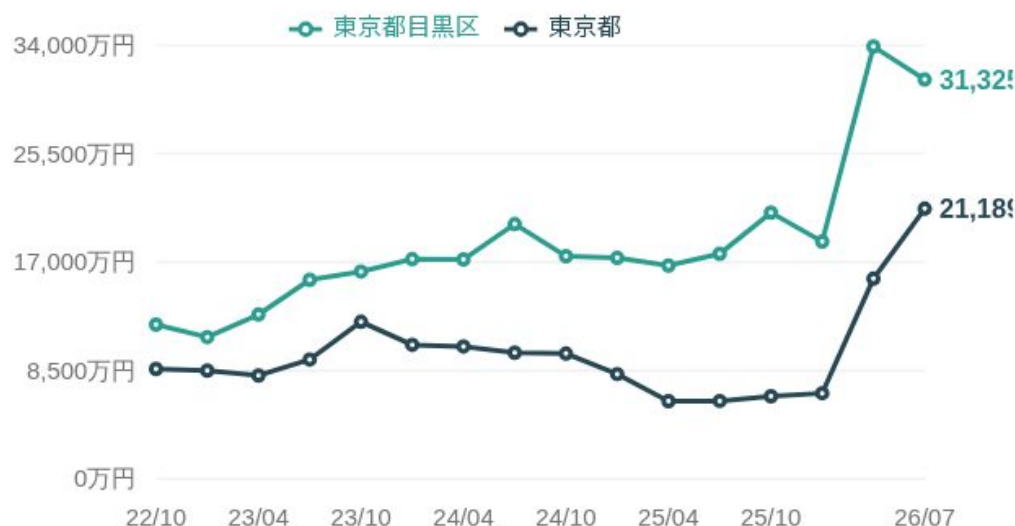


POINT データ解説

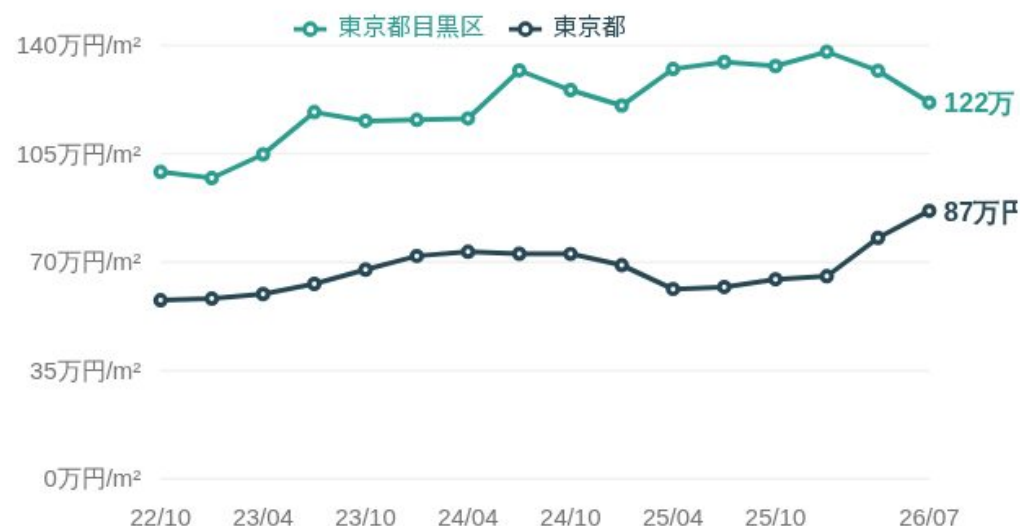
目黒区は22/10→26/01で上昇基調だが変動大、直近26/07に131.84→121.57へ急落。都全体は緩やかな上昇基調の中、25/04に急落後26/07は反発高値、目黒区の水準は都平均を大きく上回る。

目黒区は急落後の押し目狙いが有効だが、短期の反発頼みは避けた。分散して買い下がりつつ、26/01高値回復を目安に駅近・築浅を選別、都全体の指標への分散も併用し在庫や成約動向を月次で確認、資金計画に余裕を持つ。

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%

東京都目黒区変動 (前年同月比)

-86.6%



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22/10～25/04に増加し、25/04に約2.2万件で突出後、26年は急減。目黒区も24年から増え、26/01に324件まで増えた後、26/04～07に97→39件へ急落が特異。

在庫急減で売り手優位化。短期は目黒区で良質物件を素早く確保しつつ、都内広域は在庫の下げ止まりを待ち、仕入れ時期を見極めたい。

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

目黒区は25/04と26/04に急騰後、26/07に過去最高へ上伸し、変動が大きい。都全体は25/07に異常な高騰後、26/07に4千円台へ収れん。

目黒区は上昇局面を捉え、4～7月前に募集・更新で賃料引き上げを狙う。都全体は下げ基調の今、長期契約や入居条件の見直しで収益を安定化。



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。