

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

東京都渋谷区変動 (全期間)

+3.66pt

現在の差

-96.14pt

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

渋谷区は24/01の0.2%という突出値の後、3.5~4.0%で推移し、26/01は3.85%。東京都は24/01の7.11%から緩やかに低下し26/01は4.76%、26/07の100%は明確な異常。

渋谷区は中位3%で安定、賃料上げや空室改善で利回り上積みを狙いたい。東京都は低下基調ゆえ取得は厳選し、26/07の値は検証・除外を。



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。

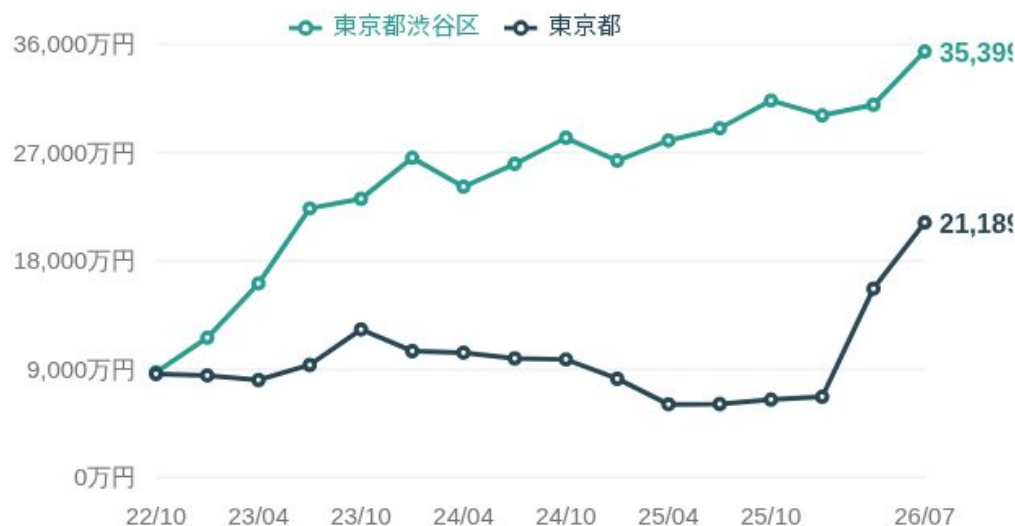


POINT データ解説

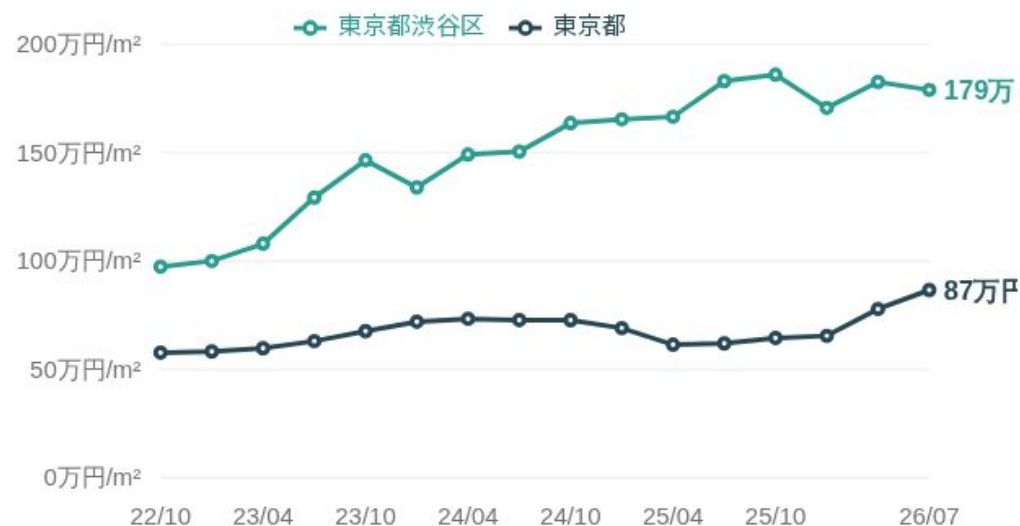
渋谷区は22/10→26/07で上昇、23/07～23/10に急騰後24/01に反落し、25/10高値から26/01調整。東京都は25/04で底打ち、26/04以降の戻りが急。

渋谷区は値動きが荒く、押し目を待った分散取得で平均単価を抑制。都は回復基調のためコア立地へ配分を厚めにし、金利・供給動向を注視。

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%

東京都渋谷区変動 (前年同月比)

-73.1%



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



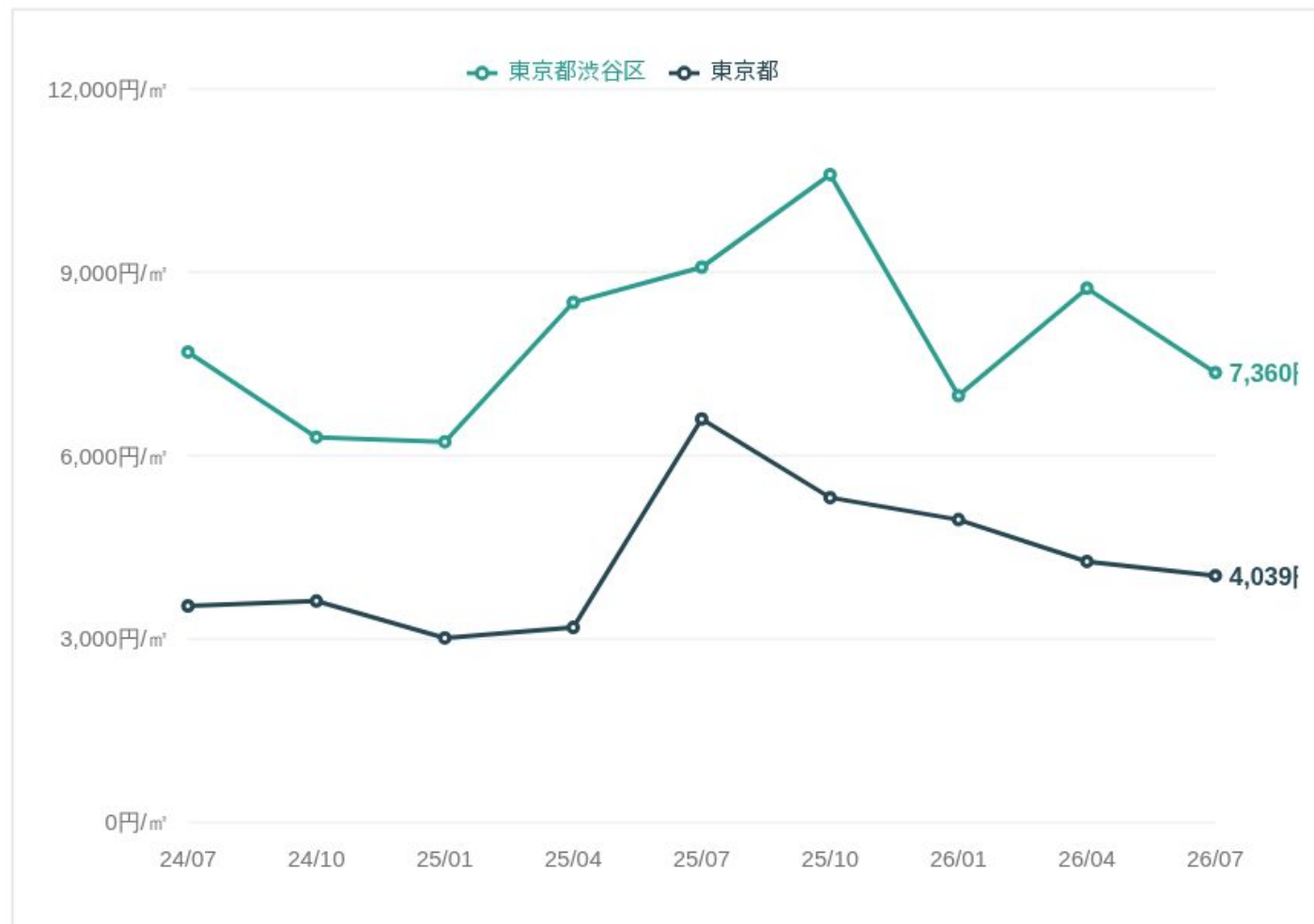
POINT データ解説

渋谷区・都内とも在庫は22年末から25年前半にかけ急増し、25/04に一時的な山。以降は26/04～26/07に急減し、渋谷区は207→52と落ち込みが目立つ。

買い手は供給細りによる競争激化を想定し、優先物件は早期確保。25/04のような急増期が再来すれば交渉余地が広がるため、資金と条件を整えたい。

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

渋谷区は25/10に10,599円/㎡で急騰後、26/01に大幅反落と変動が大きい。都全体は25/07の6,601円/㎡を頂点に低下基調、直近26/07は渋谷7,360円/㎡、都4,039円/㎡。

短期は急騰局面で強気の賃料設定、反落期は早期稼働を優先。25/10水準の再現性は低めと見て、渋谷偏重を避け都内での分散と募集時期の分散でリスク抑制。



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。