

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）

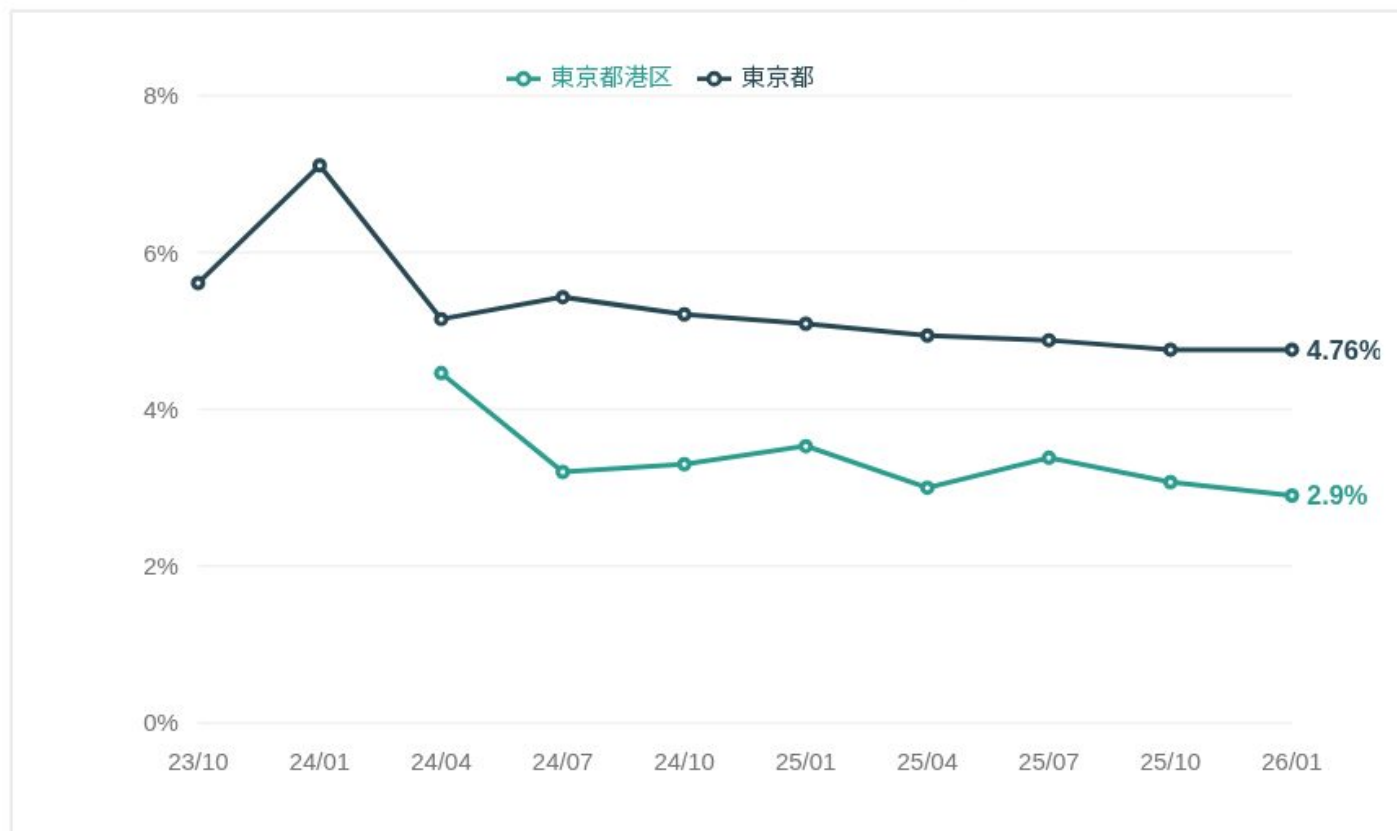
-0.25pt

東京都港区変動（全期間）

-1.70pt

現在の差

-1.85pt



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

港区は24/04の4.46%から急低下し、短期の反発を挟みつつ26/01に2.9%まで下がった。東京都は24/01の7.11%が突出した後、緩やかに低下し直近は4.76%で横ばい。

利回り低下で価格は高め、キャッシュフローは細る。購入は賃料の上振れや改善余地が明確な物件に絞り、既存保有は賃料改定と金利固定で防御を。

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。

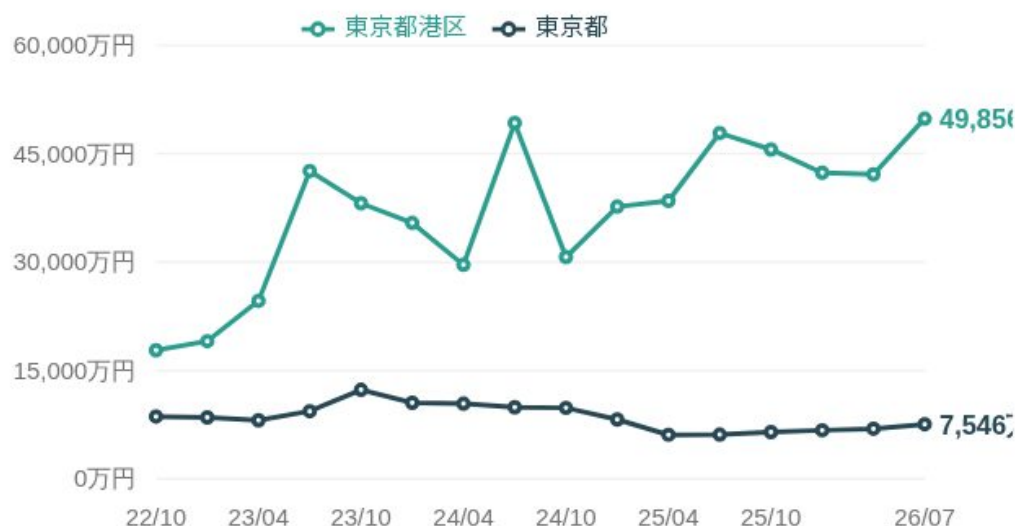


POINT データ解説

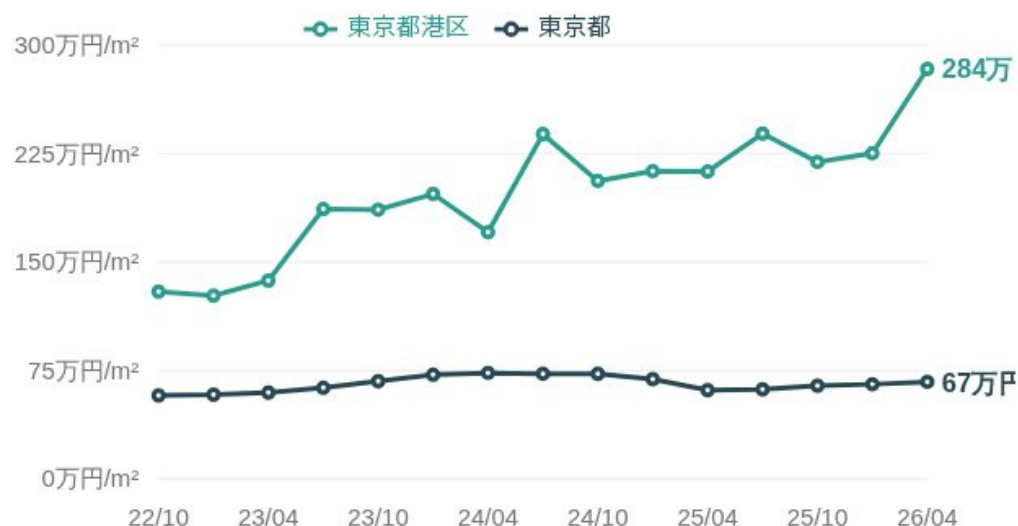
港区は上昇基調だが変動が大きく、22/10の129.56から伸長し、26/04に283.84で最高。23/07・24/07・25/07に季節的な急騰が目立ち、都全体は25/04に谷、以降は緩やかに回復。

港区は夏場に高値が出やすく、保有者は売却好機の見極めを。新規は調整月に購入を分割し、指値と上限価格を明確化、都全体への分散で下振れに備える。ローン金利や賃料見通しも併せて精査し、無理のない返済計画を。

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)

-80.0%

東京都港区変動 (前年同月比)

-52.7%



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22年末から在庫が増え、23/10～24/01に急伸し、都は25/04に最高。以降は急減し、港区も26/07に40件台まで低下する反転が目立つ。

在庫減少局面では値引きは期待しにくい。港区は希少物件を素早く確保し、都の在庫再増時に備え買い増し資金を温存。

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

港区・東京都の賃料単価はデータ欠損のため、直近の傾向や異常値を判定できません。収集時期や定義の再確認が必要です。

投資家はデータ更新を待ちつつ、近隣エリアの募集賃料や成約事例で現況を補完しましょう。拙速な判断を避け、次回更新で見極めを。



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。