

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)

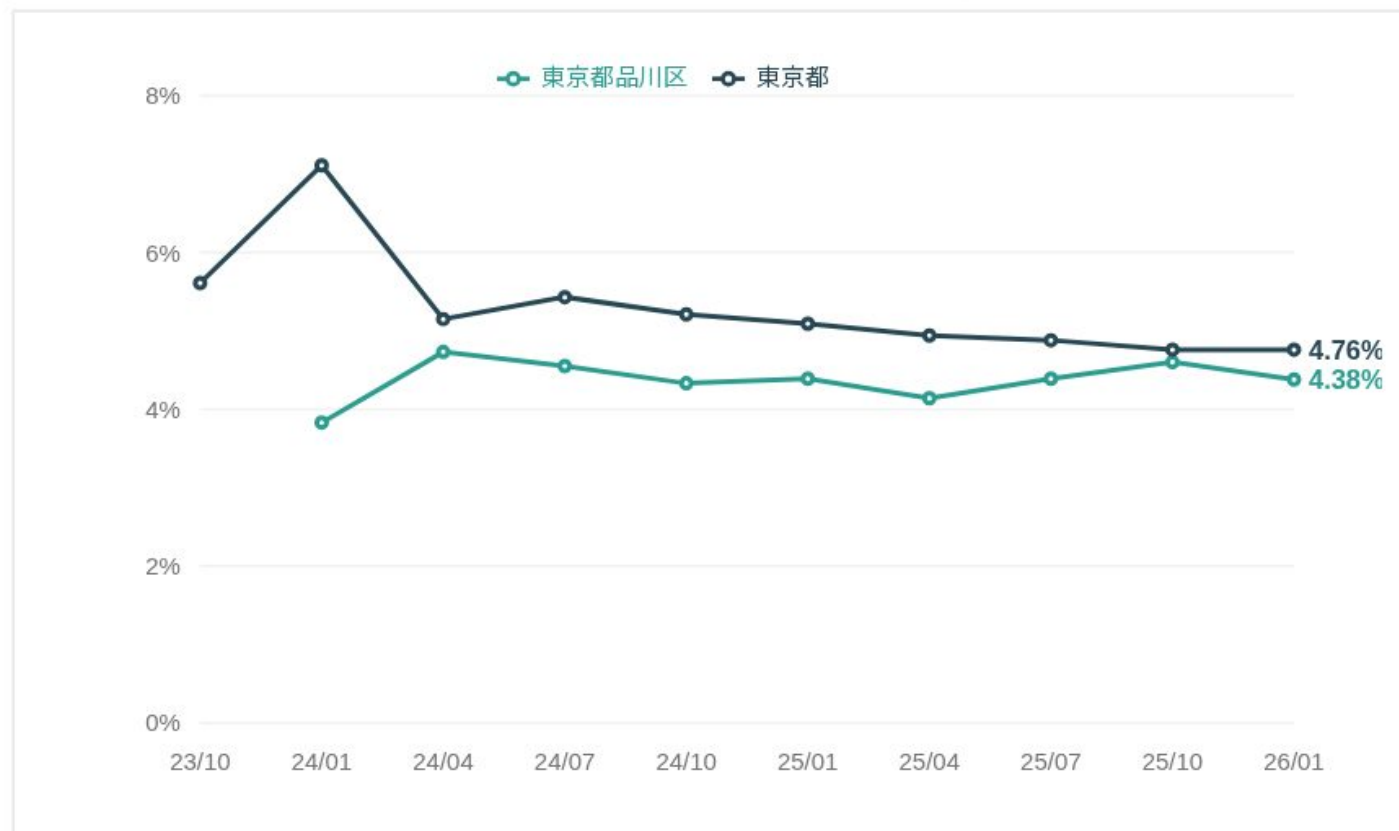
-0.25pt

東京都品川区変動 (全期間)

+0.44pt

現在の差

-0.50pt



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24/01に7.11%で急騰後、26/01にかけて4.76%で横ばいまで低下。品川は24/04に4.73%へ跳ね、その後は4%台半ばで推移し、都との利回り格差は縮小。

低下基調と格差縮小を踏まえ、品川は選別買いの好機。賃料改善余地のある物件で利回り確保を急ぎ、金利動向と直近の小反落を注視。

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。

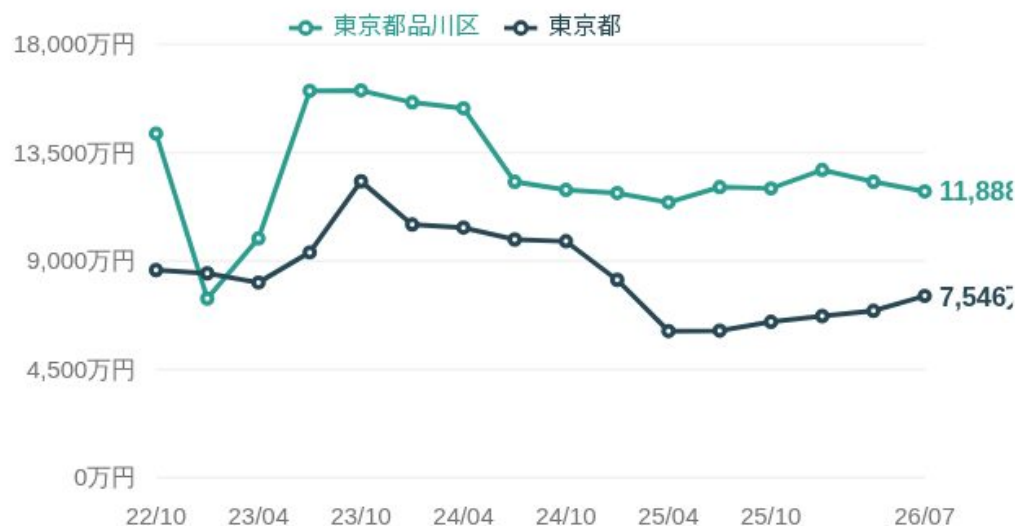


POINT データ解説

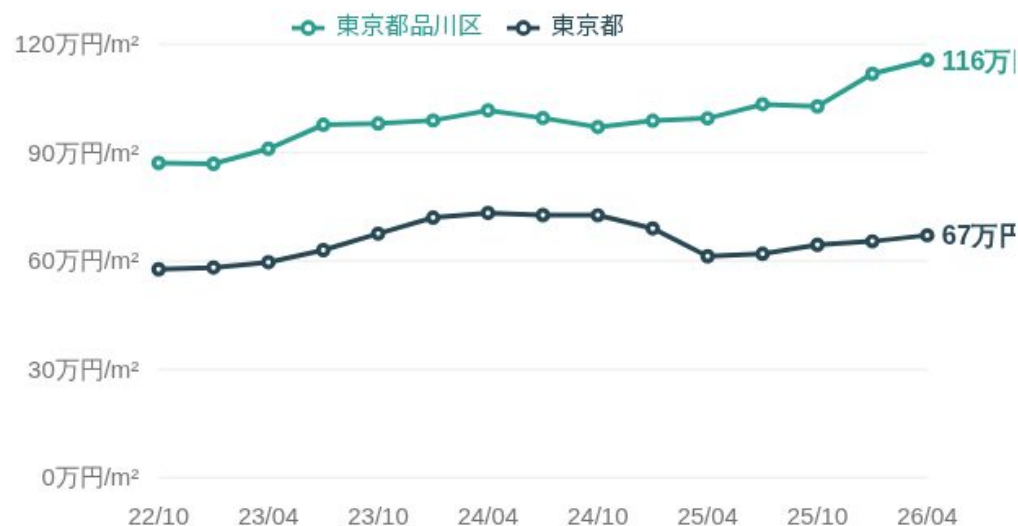
品川区の売買単価は23年以降上昇基調で、26/01~26/04にかけて大きく跳ね上がりました。24年半ばの小幅反落や、都全体の25/04急落は一時的な需給の揺れと見られます。

急伸後は短期の調整を想定し、購入は分割で価格をならすのが無難です。中長期は品川区で駅近・流動性の高い物件へ重点配分を検討。

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%

東京都品川区変動 (前年同月比)

-69.7%



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

品川区・東京都とも在庫は24年にかけ急増し、25/04に突出した山。以降は反動で減少が続き、26/07時点で大幅に低下。

在庫縮小で競争が強まり、値引き余地は小さい。買い手は良質案件を素早く確保しつつ、26年後半の供給戻りに備え資金余力を整えたい。

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

本チャートは品川区・東京都ともにデータが欠落しており、時系列の傾向や急変の把握はできません。この欠損自体が異常で、取得や集計の工程、データの管理情報に不具合がないか入念に確認し、公開時点の欠測は市況急変より計測面の問題を示す可能性が高いです。

投資判断は一時的に保留し、まずデータの再収集と品質検証を厳密に行い、欠損原因を特定してください。その上で、近隣区や同類物件の賃料水準、空室率・募集期間など代替指標で足元を把握し、短期の稼働率感応度を試算して資金計画を保守的に。



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。