

## 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)

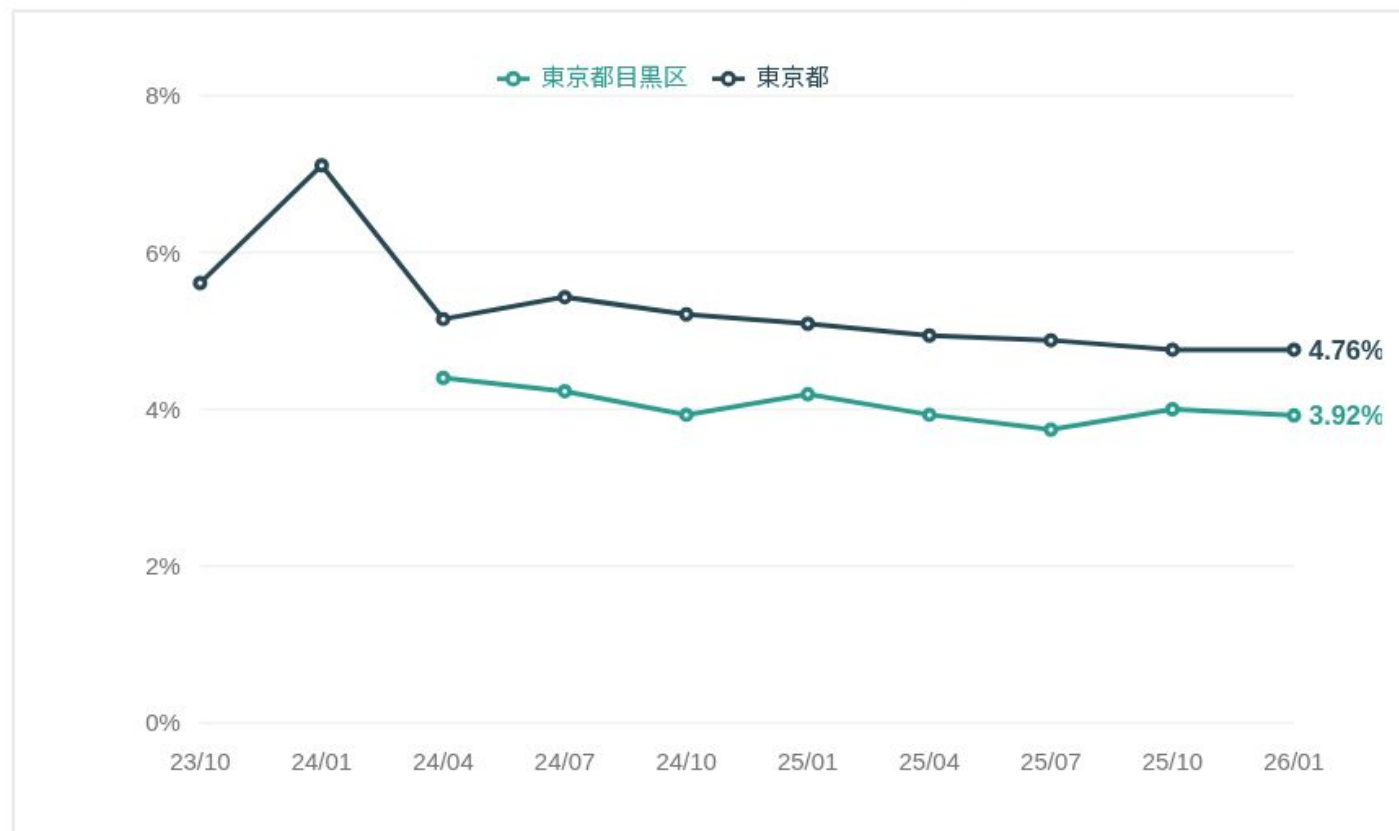
**-0.25pt**

東京都目黒区変動 (全期間)

**-0.36pt**

現在の差

**-0.73pt**



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

東京都は24/01に7.11%へ急騰後、以降は低下して26/01は4.76%で横ばい。目黒区は緩やかな低下基調の中、25/01と25/10に一時反発が目立つ。

利回りは圧縮傾向のため、取得は賃料改善・運営効率化で実質利回りを確保。目黒区は反発局面での素早い取得と、平時の価格交渉・固定金利で守りを。

## 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

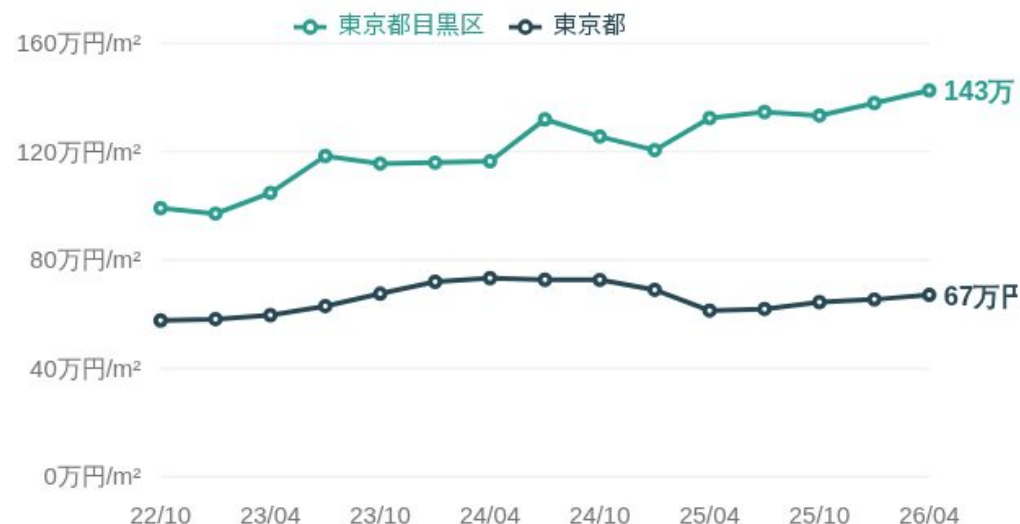
目黒区は22/10の約99→26/04の約143へ上昇基調。24/07の急伸後に一服したが、25/04以降は再加速し、価格の変動幅も拡大し、東京都全体が25/04に弱含む中でも上振れが目立つ。

投資家は相対強い目黒区を選好し、調整局面での押し目買いが有効。上昇の勢いが続く間は短期売買も狙いつつ、駅近・築浅に絞り、在庫と成約の推移を四半期ごとに点検。都平均との差の推移も監視。

### 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。

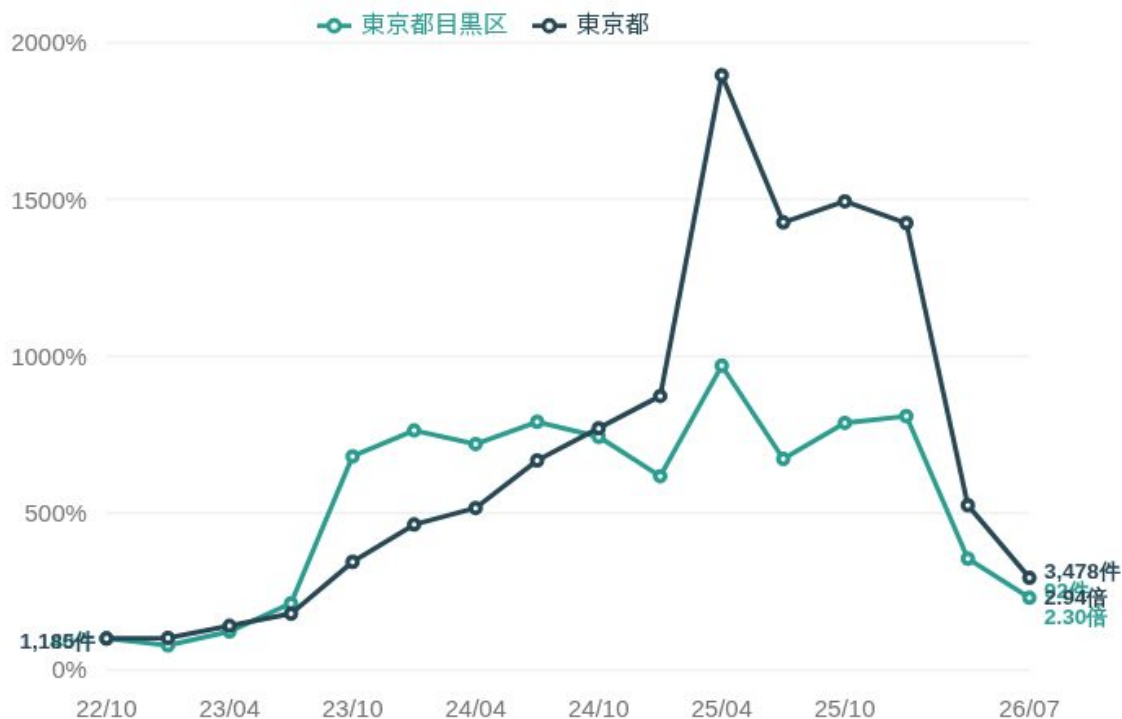
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**-80.0%**

東京都目黒区変動 (前年同月比)

**-68.4%**



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

目黒区・東京都とも23年以降は在庫増が続き、25年4月に目黒区388件・都22,468件へ急騰。その後は反転し、26年4～7月に急減、目黒区は142→92件まで縮小。

在庫急減期は売り手優位で価格は下がりにくい。買いは素早い内見・比較で良品を確保し、在庫回復の兆しには段階的に買い増しを。

## 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

今回、目黒区と東京都ともに賃料単価の時系列データは未取得のため、トレンドや特異点は判定できません。データ欠損が継続している点自体がリスクです。

投資判断は拙速を避け、周辺区や類似物件の相場・成約事例で補完しましょう。出所と更新頻度を確認し、取得後に改めて比較検証してください。





## 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。