

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)

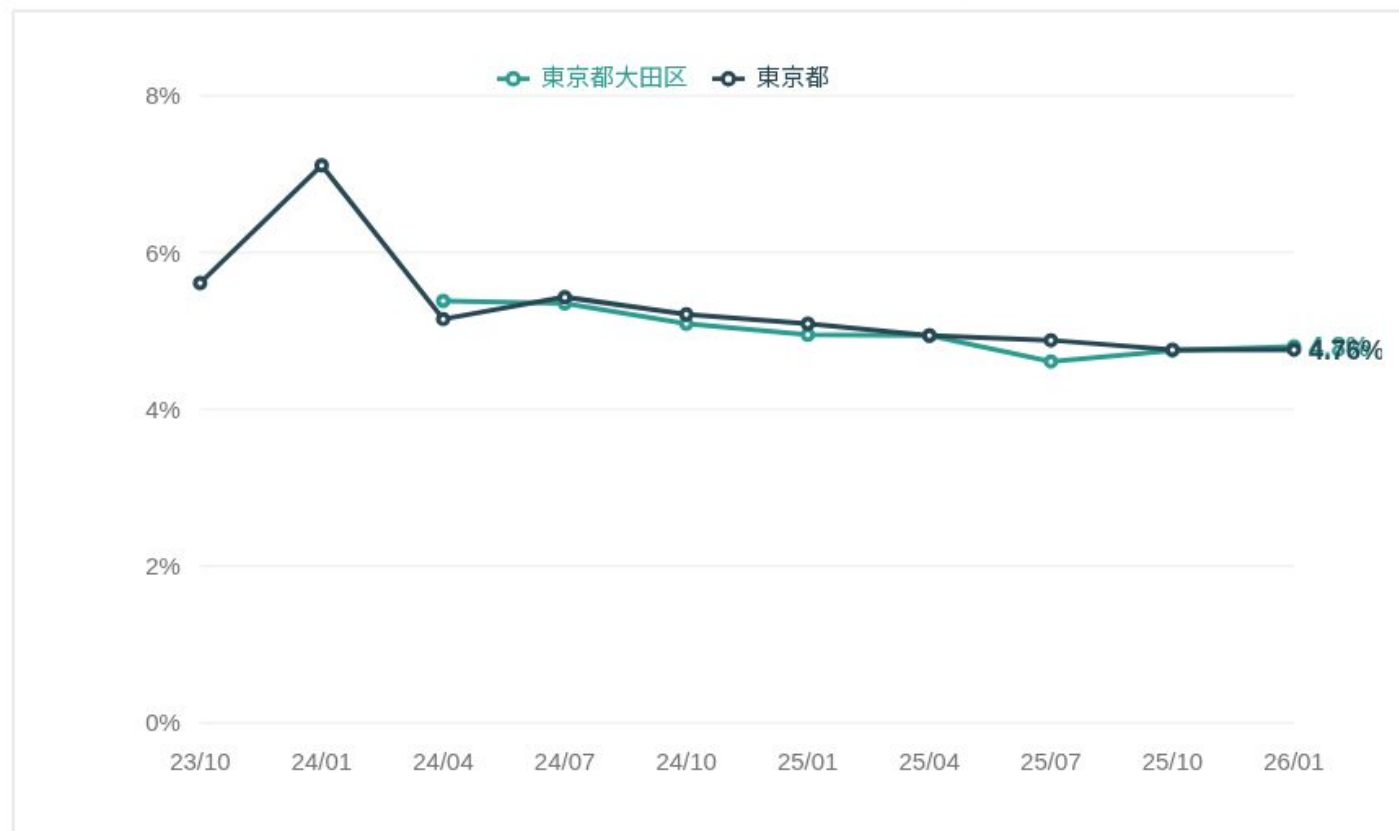
-0.25pt

東京都大田区変動 (全期間)

-0.71pt

現在の差

+0.08pt



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

大田区は24/04の5.38%から25/07に4.61%まで低下後、26/01に4.80%へ小反発。東京都も緩やかに低下し、24/01の7.11%は一時的な跳ね上がりという特異点。

利回り低下は価格の強さを示唆。大田区は反発局面でも慎重に、賃料成長と改善余地の大きい物件へ重点配分し、東京都は直近水準を前提にエリア分散と金利影響を点検。

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。

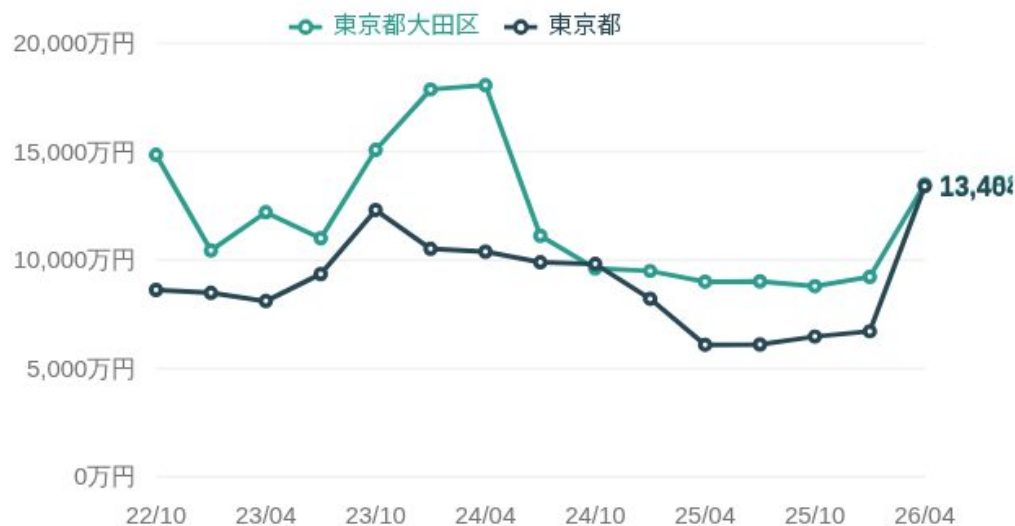


POINT データ解説

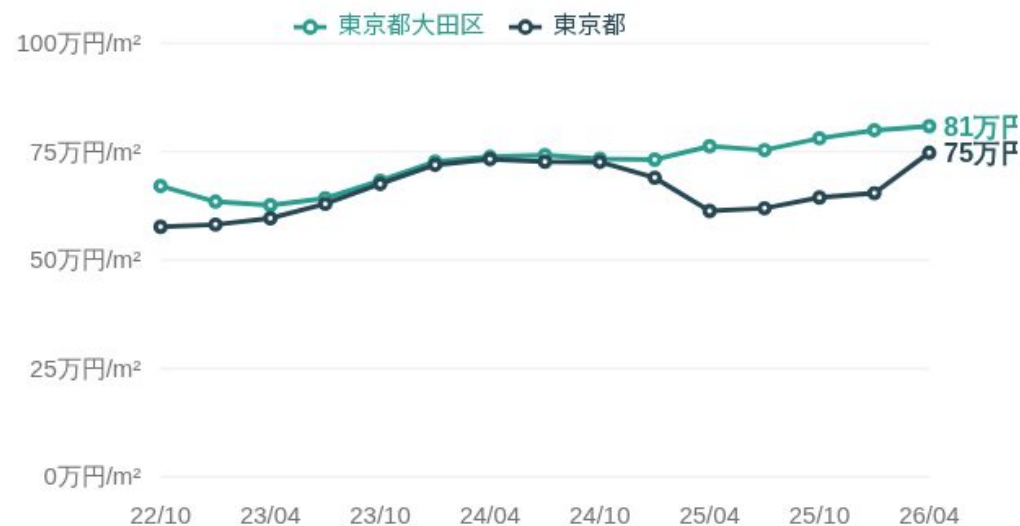
大田区は23年後半以降、微調整を挟みつつ一貫して上昇し、26/04に過去最高を更新。一方、都全体は25/01～25/04に大きく下落後、26/04に急反発したのが特異。

投資家は下振れに強い大田区を主軸に、価格が下がる局面で分散購入を検討。都全体は変動が大きく、駅近や築浅を優先しつつ、需給の改善を確かめてから追随したい。

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。

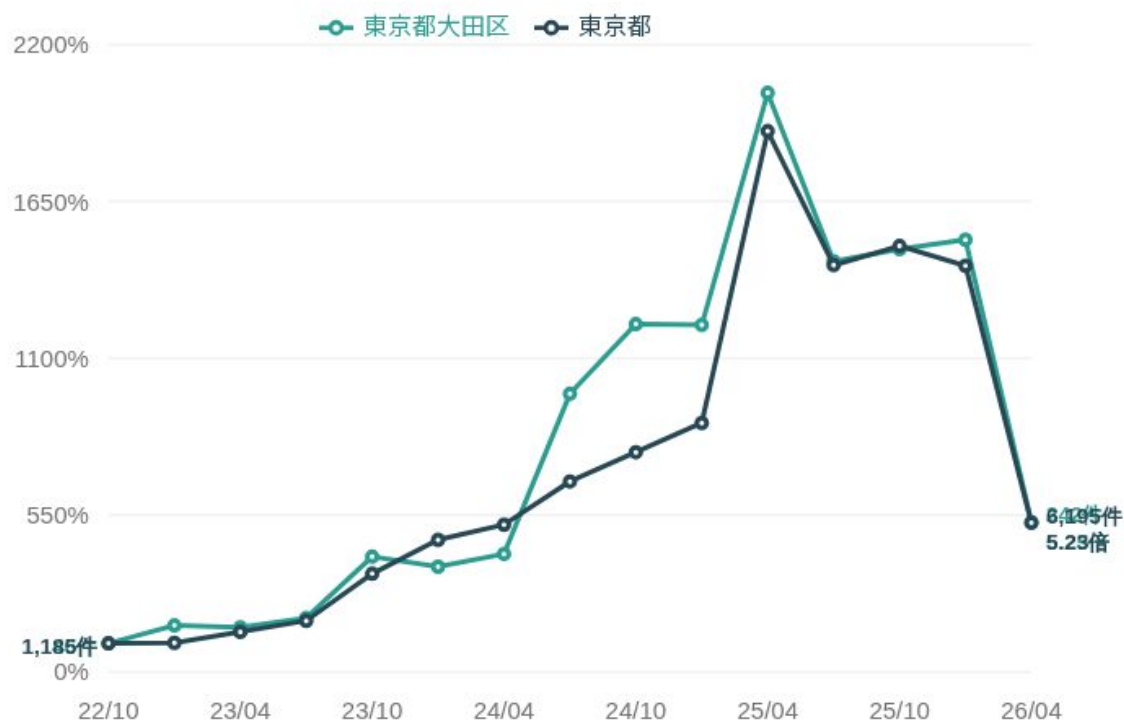
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-91.3%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-90.3%



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



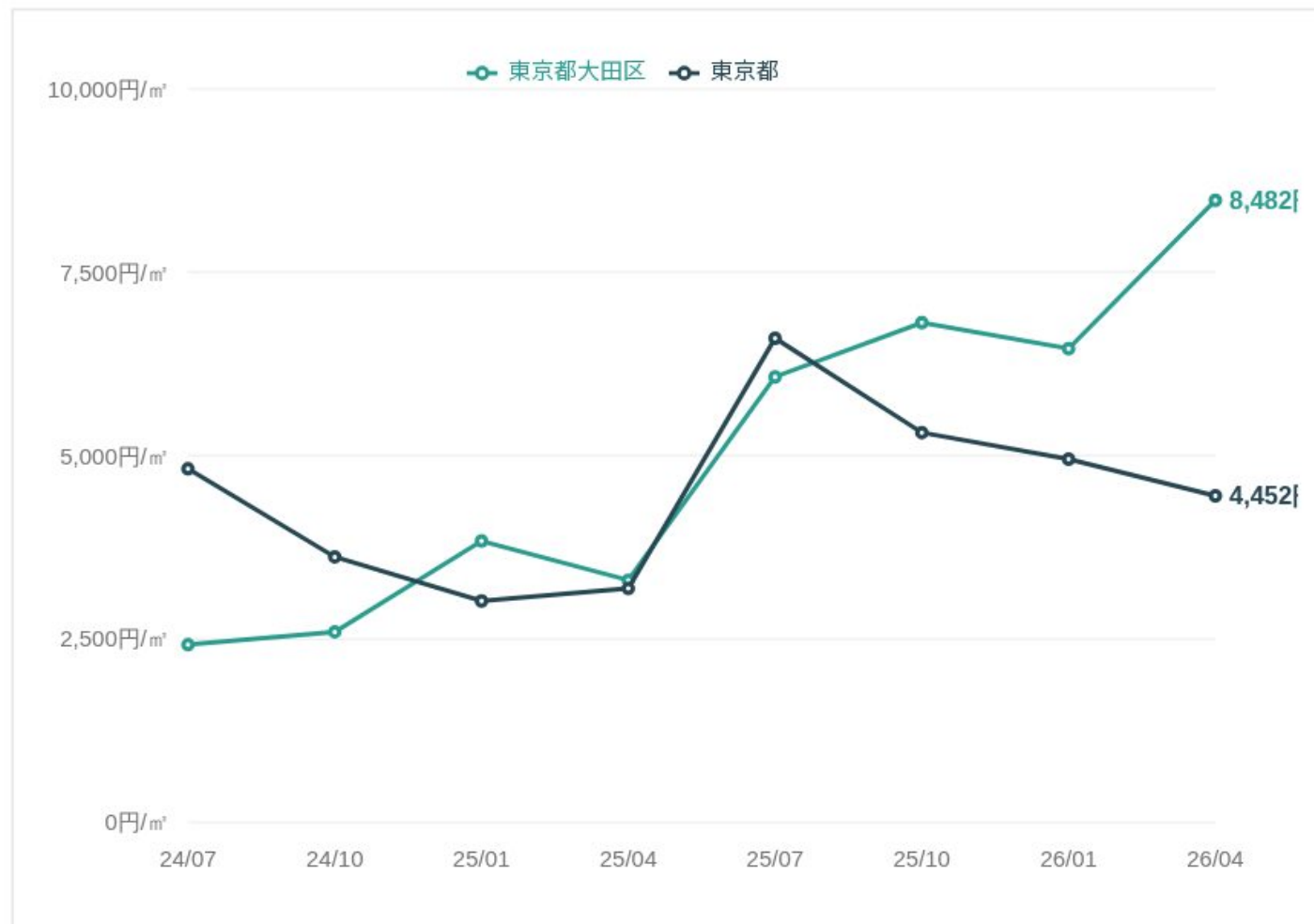
POINT データ解説

大田区も東京都全体も22/10以降在庫が増え、25/04に急伸でピーク。その後は調整が続く、26/04は両者とも急減という特異点が見られ、大田区の跳ね上がりと直後の反落も目立ちます。

在庫膨張期（24年後半～25/04）は仕入れと値引き交渉の好機。急減後は選別を強め、売れ筋集中と在庫回転・資金繰りの管理を徹底し、供給動向を高頻度で追跡しつつ、需給差を捉えた価格戦略も検討。

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

大田区は24年後半から上昇が続き、25年7月と26年4月に急騰し最高値を更新。東京都全体は25年7月を頂点に下落基調で、直近は大田区が都平均を大きく上回る。

大田区は堅調さを活かし賃料改定や募集条件の引き上げを検討。変動が大きいため、分散投資と物件選別を強化し、都内全体は下がった局面で慎重に取得。



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7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。