

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)

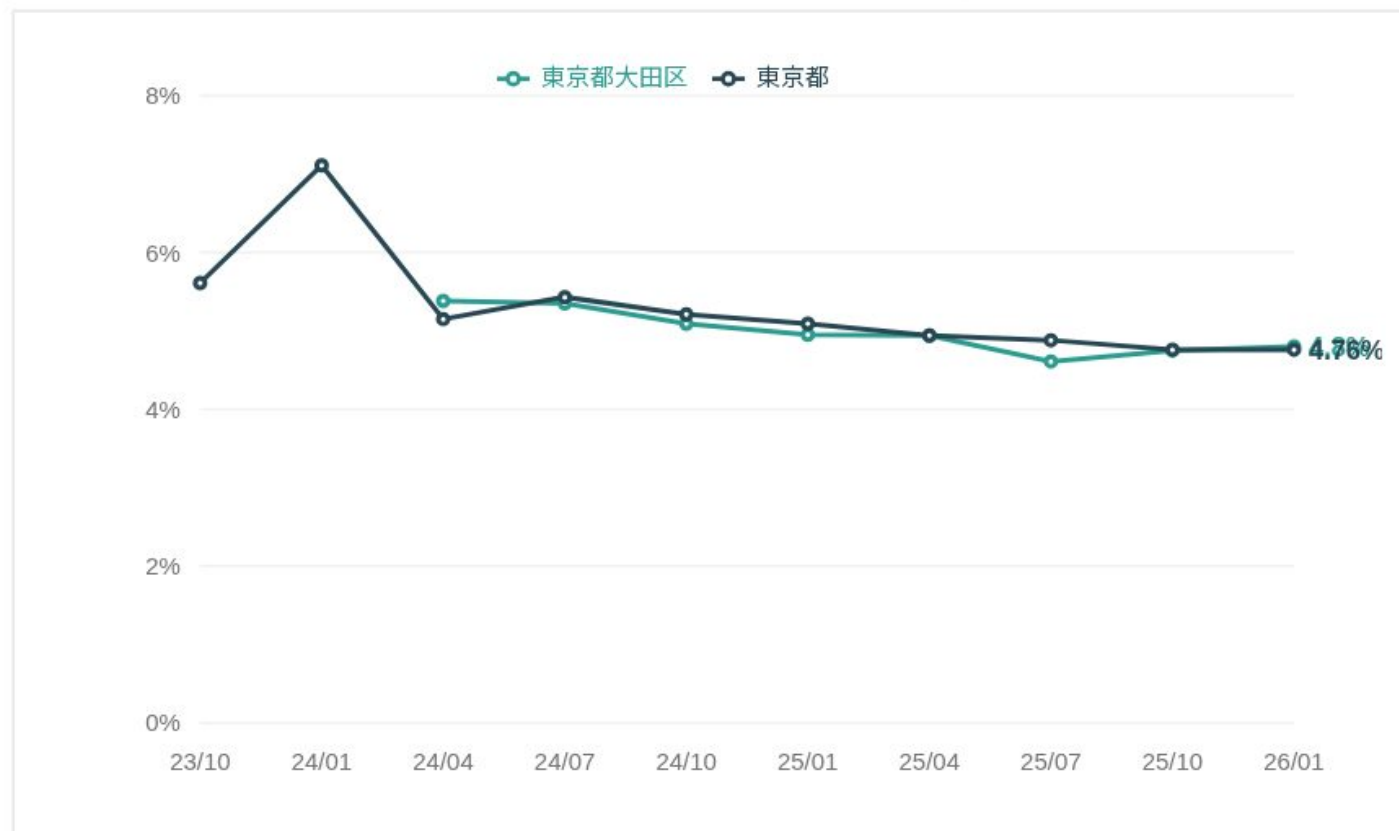
-0.25pt

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

全体に利回りは緩やかな低下基調で、東京都は26/01に4.76%で横ばい。特異なのは24/01の東京都が7.11%へ急騰した点と、大田区が25/07の4.61%を底に反発した点。

低下局面では価格上昇を想定し、賃料成長と稼働の確度を重視して選別。大田区は反発入りの可能性があり、出口利回りと改善余地を厳密に点検。

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土地の価格水準。

取引価格と単価（坪・m²）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

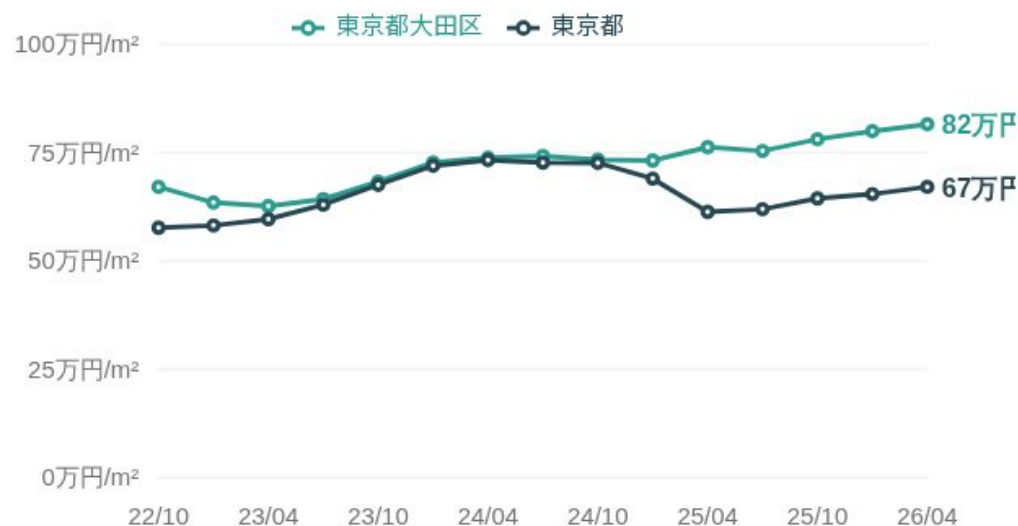
大田区の売買単価は23年後半以降上昇基調が続き、26/04に81.55万円/m²へ。都全体は25年初に急落し、その局面でも大田区は上昇を維持した点が特異です。

大田区は相対的に強く、先行取得の候補。都全体は25年の下落後に持ち直しつつあり、価格変動に備え分散と段階的な買いを検討。

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。

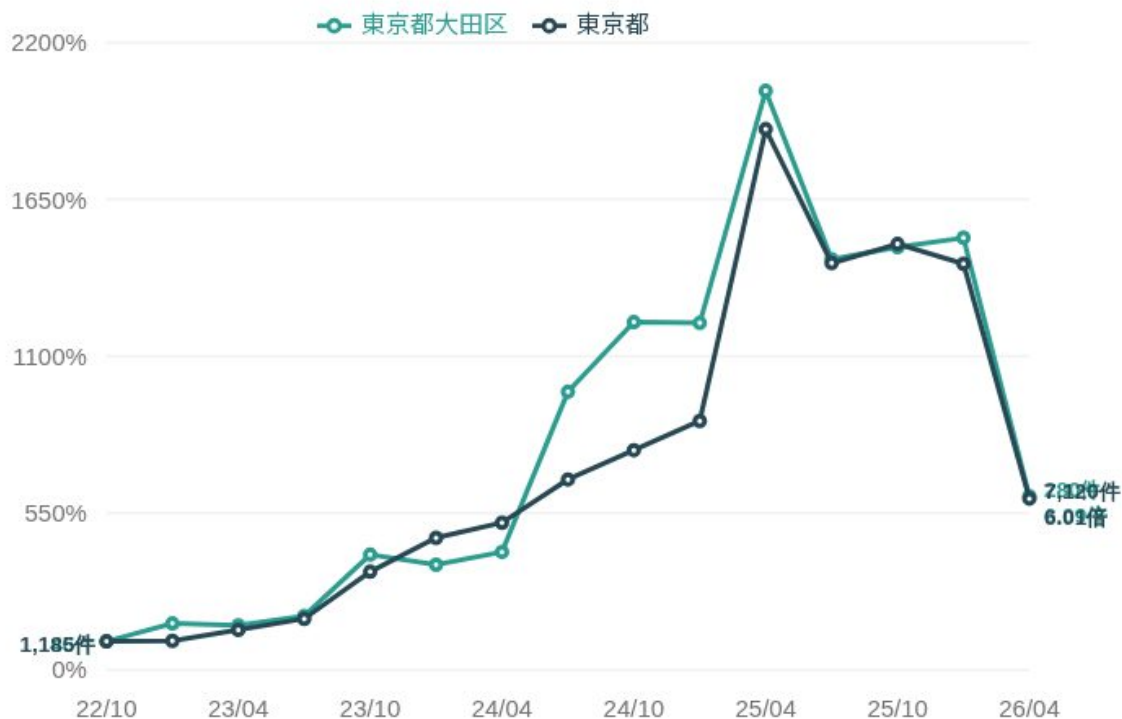
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-83.4%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-82.2%



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

区・都ともに在庫は24年まで増加傾向で、23/10以降は伸びが加速、25/04に一時的に大幅急伸。その後は調整局面となり、東京都は高水準維持の中、大田区は25/04ピーク後、26/04に直近低水準へ急減。

供給の波が大きいいため、販売計画・広告出稿・価格をこまめに見直し、週次で動きを点検し、在庫回転を最優先に。25/04級の放出期は値付けと差別化で早売り、26/04の縮小期は選別して仕入れ強化を。資金余力の確保も。

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

現時点では、東京都大田区・東京都ともに賃料単価の時系列データが欠落しており、最新のトレンドや特異な動きは判定できません。まず収集期間や定義、過去データとの連結性の妥当性を確認してください。

投資判断は拙速を避け、まず信頼できる最新データの取得と品質チェックを実施しましょう。並行して周辺区や募集賃料の動向で代替指標を確認し、更新時期の前後でシナリオを用意してください。



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 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。