

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)

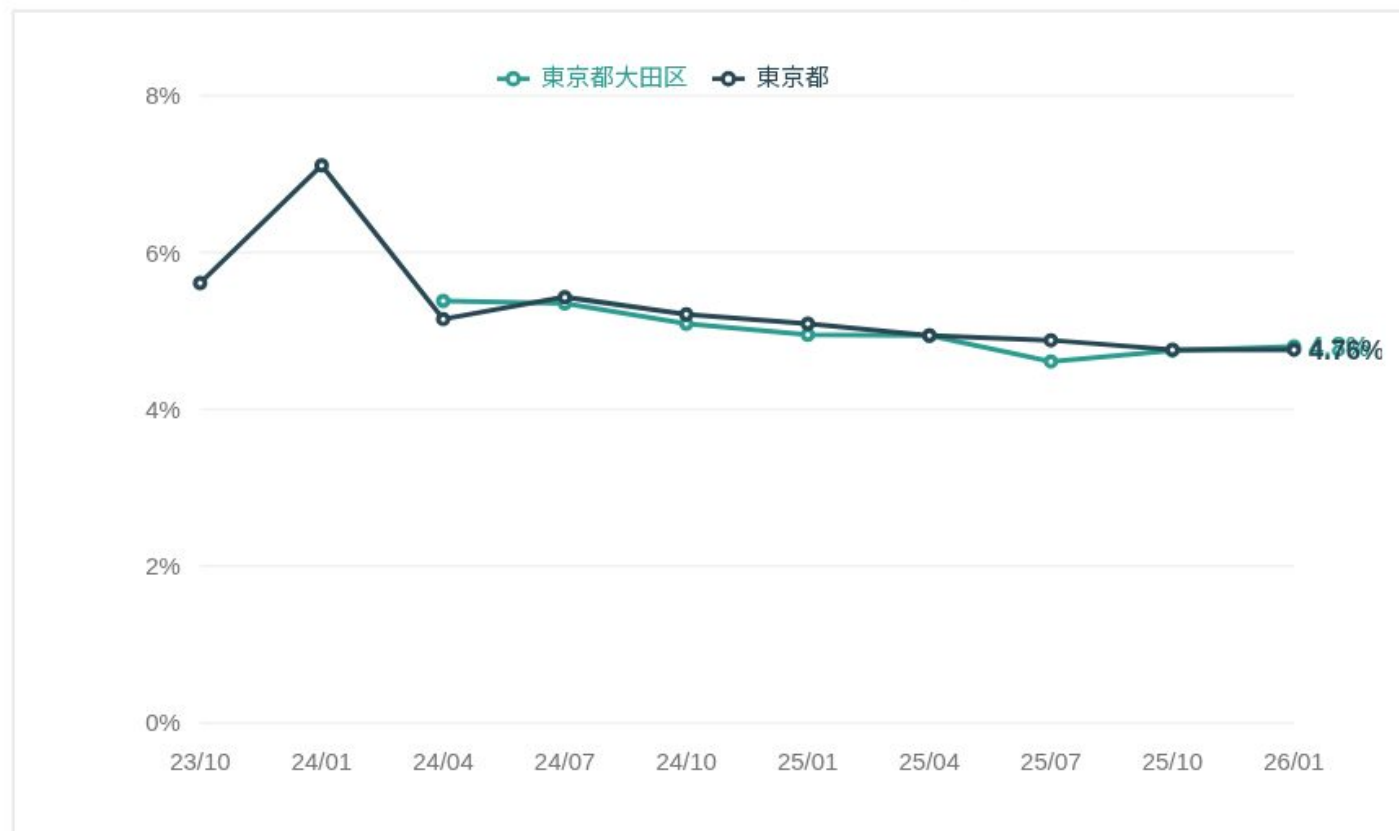
-0.25pt

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

東京都全体は24/01に7.1%へ急騰後、26/01に4.76%まで緩やかに低下。大田区も下落基調で25/07に4.61%へ急落後、4.8%に持ち直し、都との差は0.23%から0.04%へ縮小。

利回りは圧縮局面で、都は下げ止まり気配につき価格上昇リスクが意識される。取得は前倒し、安定賃料は早期確保、相対妙味の大田区は分散と金利固定で臨み、資金繰りと出口期間の長期化に備える。

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

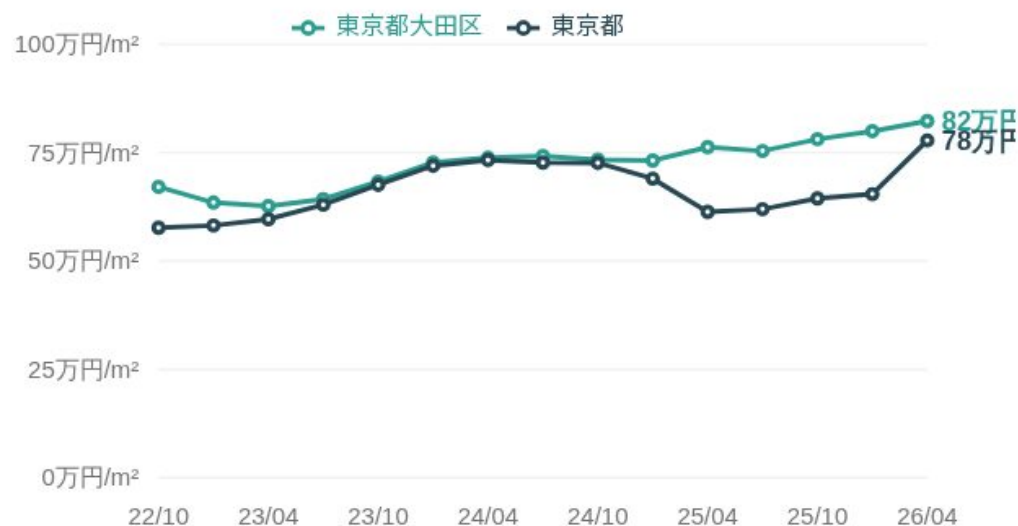
大田区は23春を底に上昇が続き、24秋～25初の一服を挟みつつ26/4に82.28で高値更新。都全体は25春に急落後、26/4に急反発し、価格差は一時拡大後に縮小。

短期は大田区の底堅さを生かし、下げた場面での取得を検討。都の急反発は持続性を見極めつつ、回復の遅い区への分散や取得機会の探索が有効。

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。

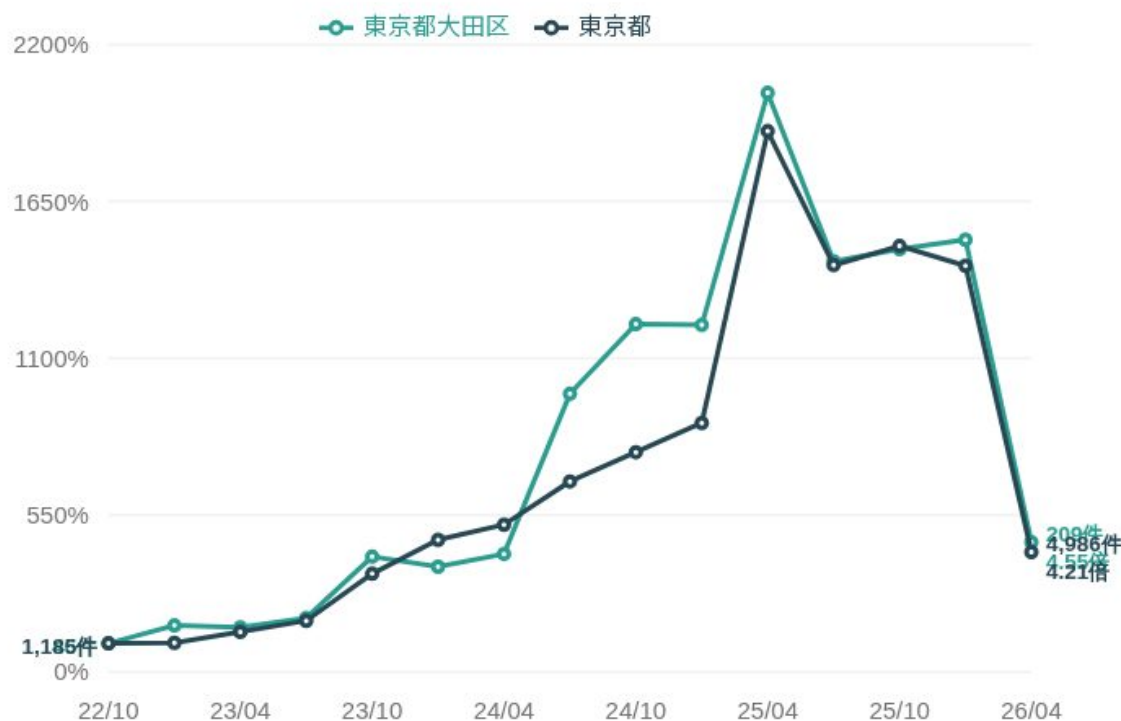
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-85.6%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-79.4%



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



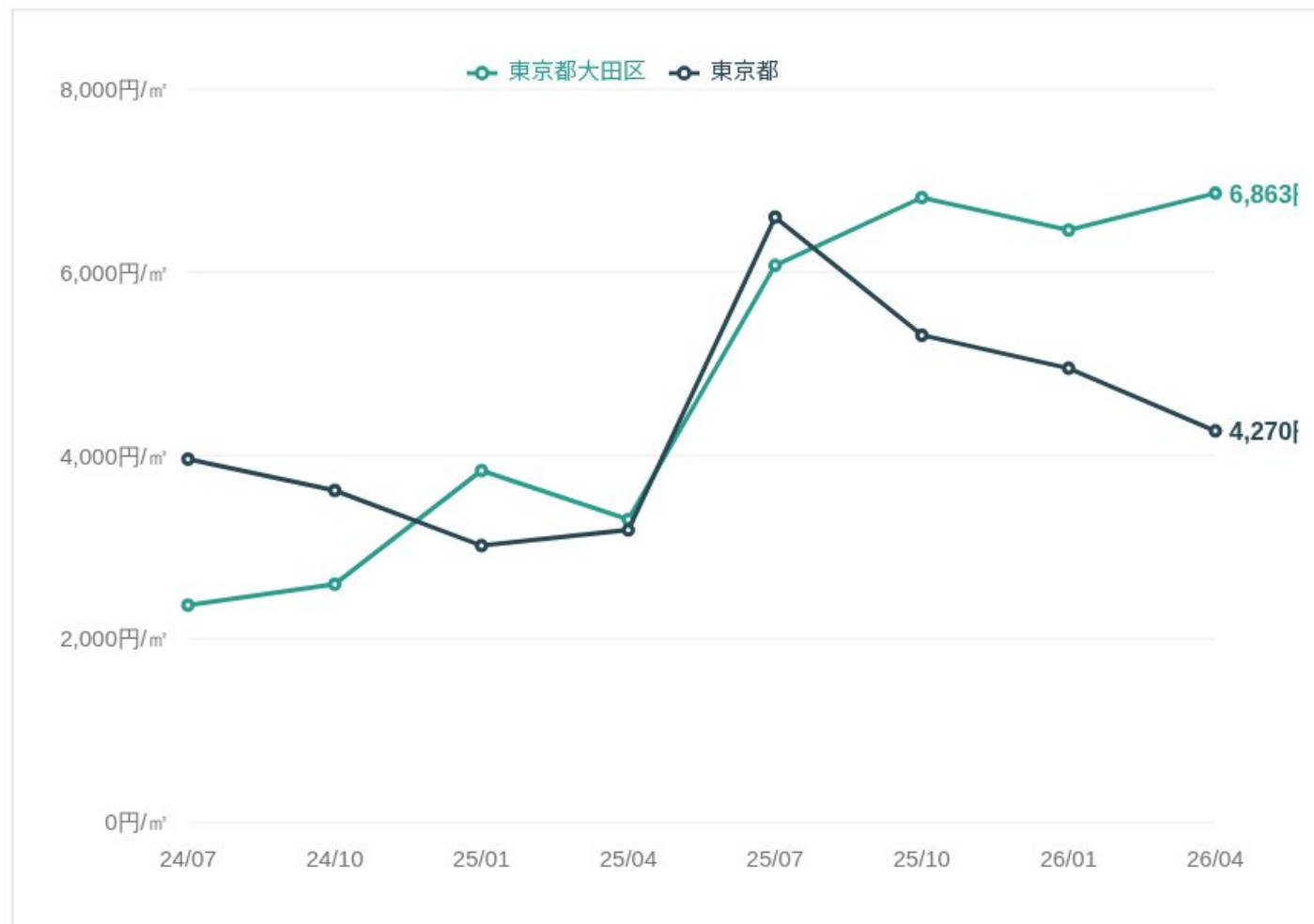
POINT データ解説

在庫は22年末から25年春にかけて東京都・大田区とも急増し、25/04にピーク。26/04には急減し、特に大田区は934→209、東京都も22468→4986へ反転。

足元は在庫急減で売り手優位に傾きやすい。価格交渉余地は縮小前提で、成約動向と価格改定の頻度を短期注視しつつ、大田区は在庫戻り局面での仕入れを優先、資金繰りと保有期間も再点検。

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

東京都は25/07に急騰後下落。一方、大田区は同時急騰後も6千円台で上伸し26/04に最高値、25/07の同時急騰は特異。

大田区は需給逼迫の可能性、強気賃料で回収を狙うが短期で見直し可能に。一方、都内広域は調整を拾い、立地と築年を厳選。



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8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。