

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（ここでは戸建）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

大田区の利回りは24/04以降下落基調で25/07に4.61%まで低下後、足元は4.8%へ持ち直し。東京都は緩やかに低下する中、24/01の7.1%が一時的な異常値で、足元は4.76%で横ばい気味。

利回りは縮小基調のため、優良物件は早期検討と価格交渉の余地確認が有効。大田区の持ち直しを見極めつつ、都内は賃料成長・立地で選別し、取得は分散と段階化、借入は金利固定の活用と売却時の想定利回りの保守化を。

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戸建の価格水準。

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。

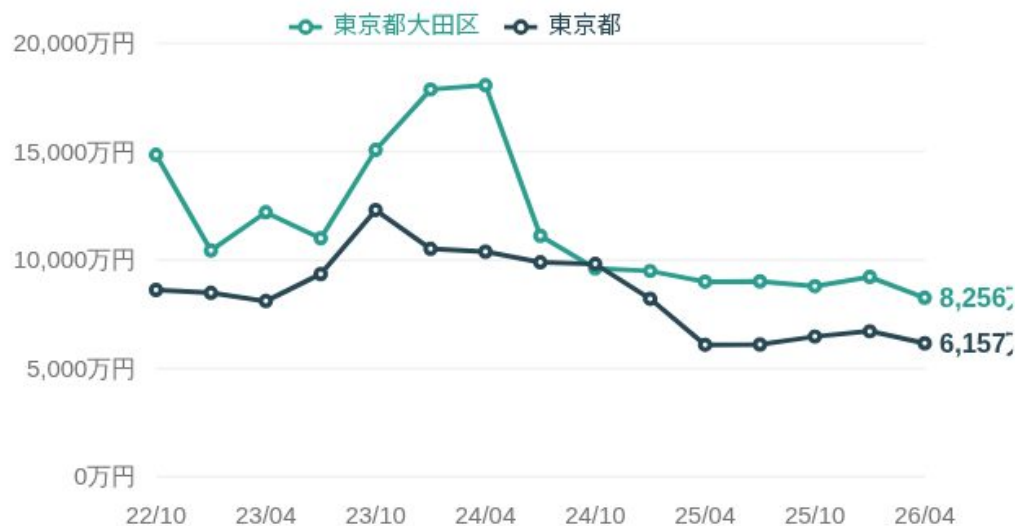


POINT データ解説

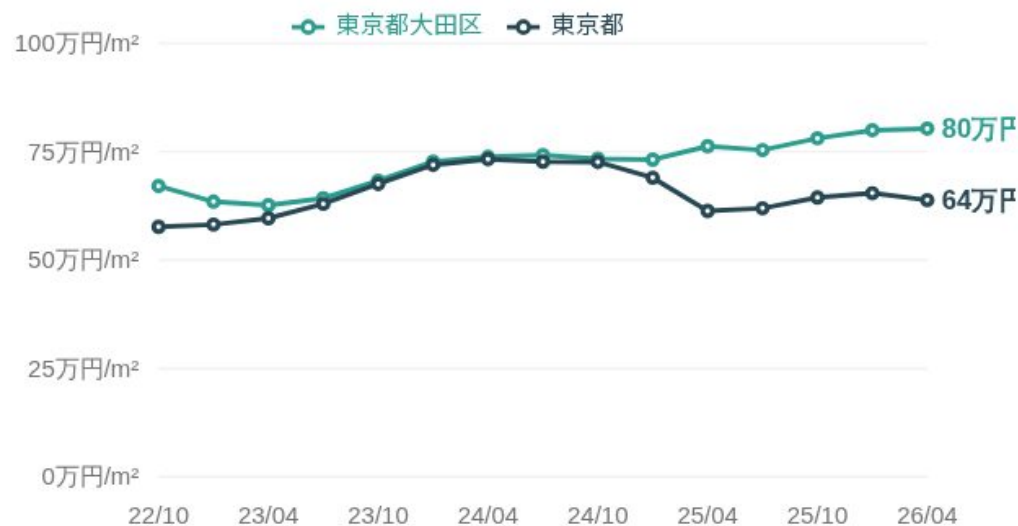
大田区は23年春の底から一貫して上昇し、26/04に80.35で最高値更新、足元でも強い動き。対して都全体は24年後半から軟化し、25/04に急落、以降も弱含みで明確な乖離が拡大。

大田区は上昇持続を前提に、駅近など需要の厚い物件を優先し短期回転で利益確保、高値圏ゆえ指値と利回り基準を厳格化。都全体は調整を好機と捉え、好立地を分散し段階的に拾う、資金管理も徹底。

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戸建の件数。

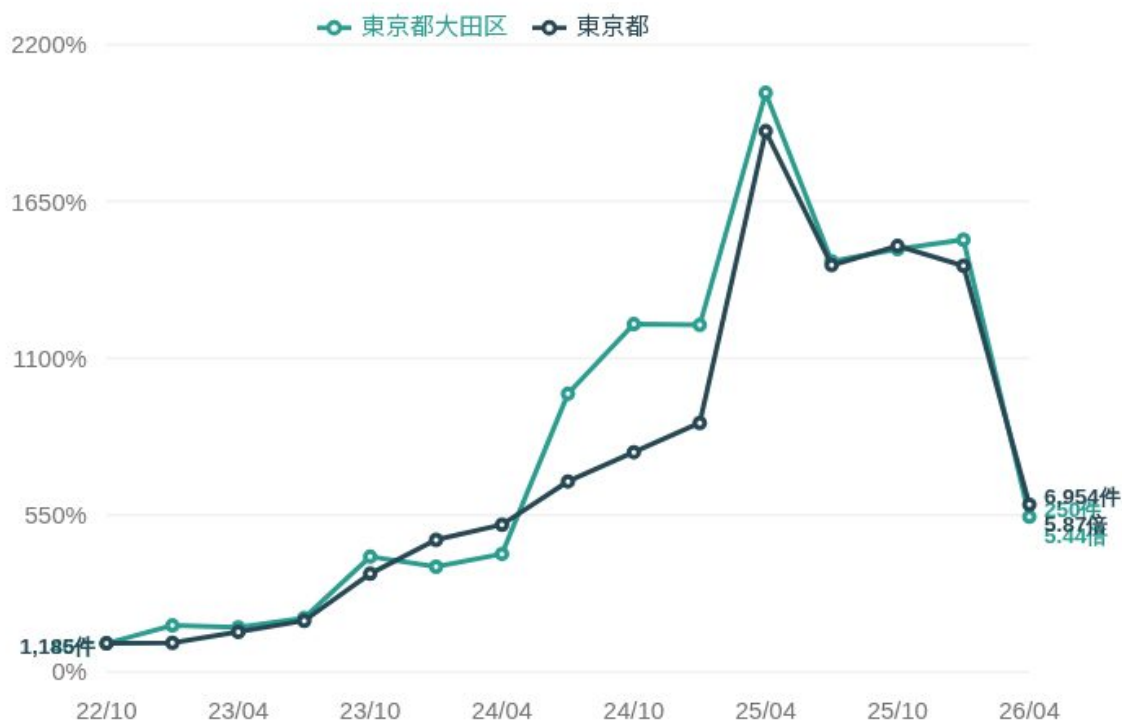
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

-67.0%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-68.2%



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



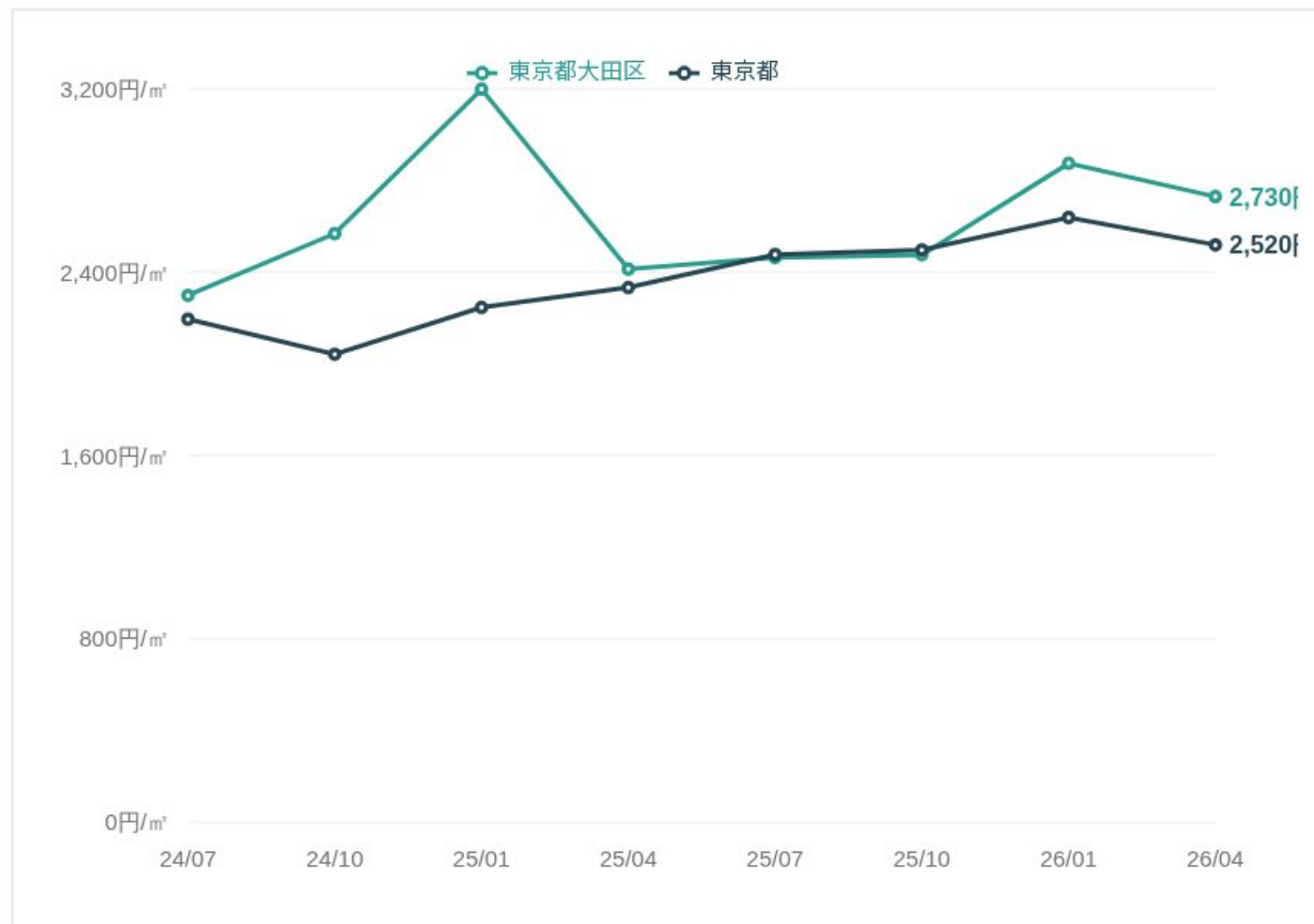
POINT データ解説

在庫は都・大田区とも22/10以降増加基調で、24/07以降に加速。25/04にピーク（都2.25万件・大田934件）を付け、26/04には急減が目立つ。

在庫急増期は選択肢と値引き余地が広がるが、直近の急減で競争が再燃。大田区は変動大のため、早期内見・資金確保を徹底し、在庫再拡大の兆しを機動的に拾いたい。

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戸建の月額賃料を面積（㎡）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25/01に3199円/㎡へ急騰後に大きく反落、26/01に再上昇と振れが大きい。東京都は緩やかな上昇で26/04に一服し、足元の大田区は都平均を上回る。

投資家は大田区で募集時期を見極め、短期の下振れに備えやや保守的に設定。都内は堅調なため、更新・新規とも小幅な賃上げと空室対策を並行。



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。