

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)

+94.98pt

東京都大田区変動 (全期間)

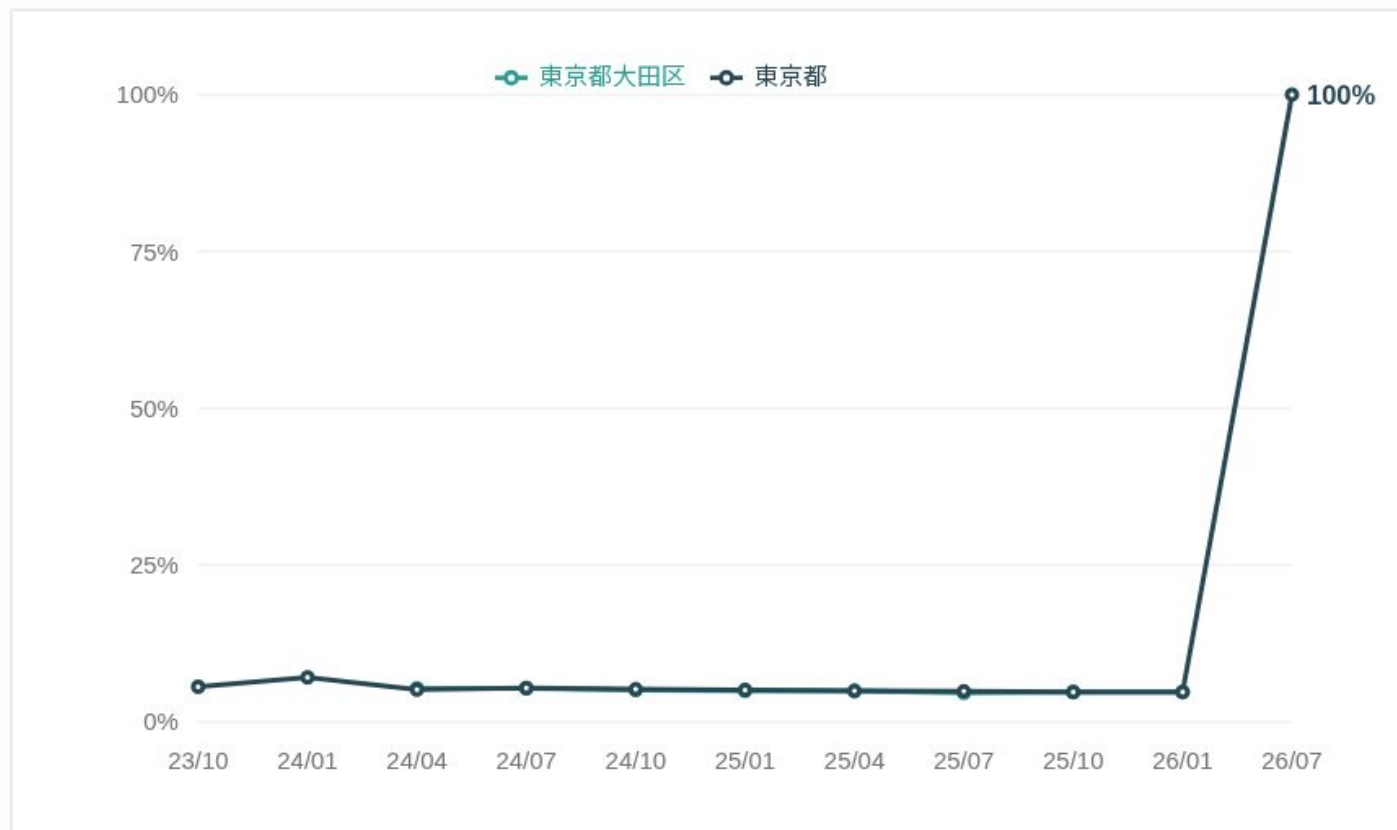
-0.71pt

現在の差

-95.16pt

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



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



POINT データ解説

大田区は24/04の5.38%から25/07に4.61%まで低下し、その後は4.8%付近で横ばい。東京都も下落基調だが、24/01の7.11%と26/07の100%は明確な外れ値。

利回り低下で価格は底堅いと想定し、取得は前倒しを検討。大田区の小反発を追いながら、外れ値を除外し、賃料見通しと空室リスクを厳密に点検。

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。

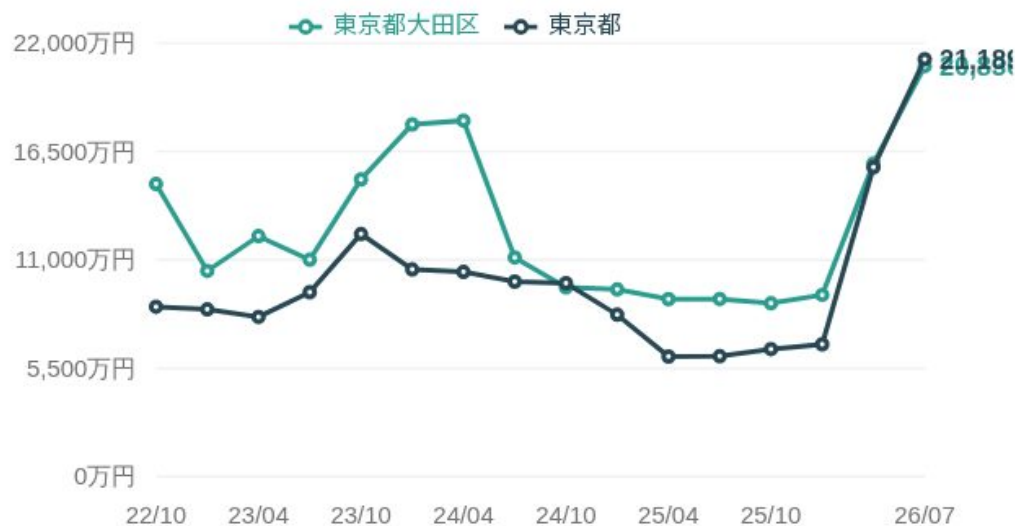


POINT データ解説

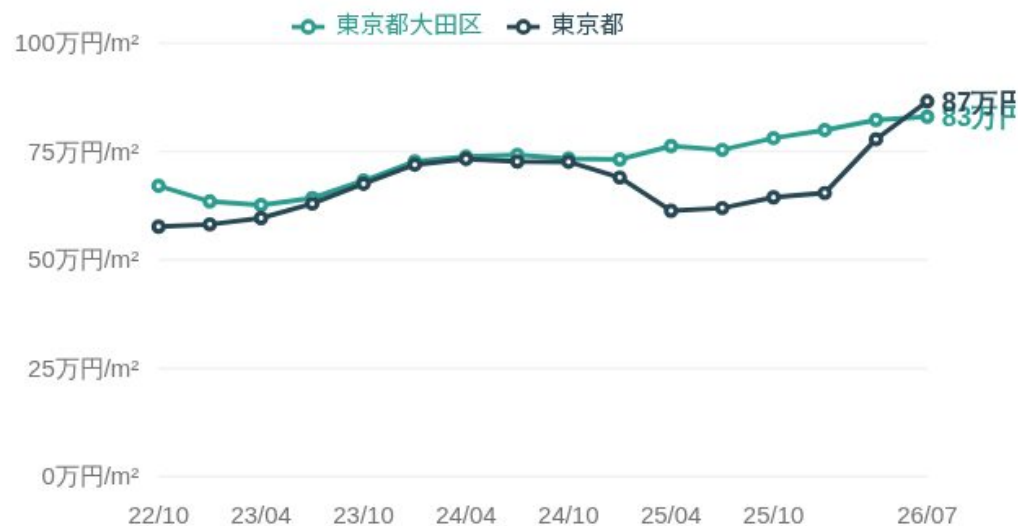
大田区は23年春に底打ち後、概ねなだらかに上昇。東京都は25年春に急落後、26年春以降に急騰し、直近は高値だが変動が大きい。

安定重視なら大田区で押し目を丁寧に拾う戦略が有効。東京都は変動が激しいため、分散と段階的な購入、下落時の対応ルールを。

価格



単価



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

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)

-88.2%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-81.3%



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

22/10～25/04にかけ大田区・東京都の在庫は段階的に急増し、25/04が突出。
 25/04→26/07に急速に縮小し、大田区123件・都2053件まで低下したのが異常。

在庫急減で売り手優位、価格は底堅い見通し。
 買いは資金準備と即断即決で広域に探索し、売りは強めの価格設定で出しつつ在庫再拡大の兆しには素早く調整。

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25/07以降に急騰し26/04に6863円でピーク、26/07に約47%急落。東京都は25/07に高騰後は緩やかに下落し、大田区の振れ幅が際立つ。

大田区は変動が大きいので、募集賃料を小幅に見直しつつ成約期限短めで反応を確認。東京都は調整局面につき、空室抑制を優先し賃上げは段階的に。



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。