

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

東京都は24/01に7.1%へ急騰後、26/01にかけて4.76%まで緩やかに低下し横ばい。大田区は25/07の4.61%が底で、以降4.8%へ小反発、直近は低下が一服。

都内は利回り低下が続いたため、確保には立地と賃料改善余地の見極めが重要。大田区は反発局面で割安感は薄く、取得は保守的に、売却価格想定と賃料シナリオを精査。

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。

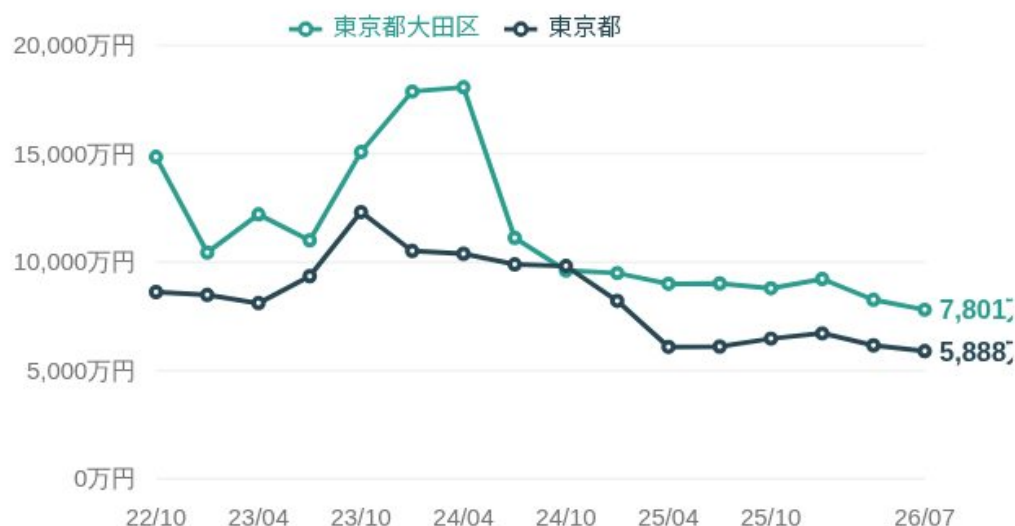


POINT データ解説

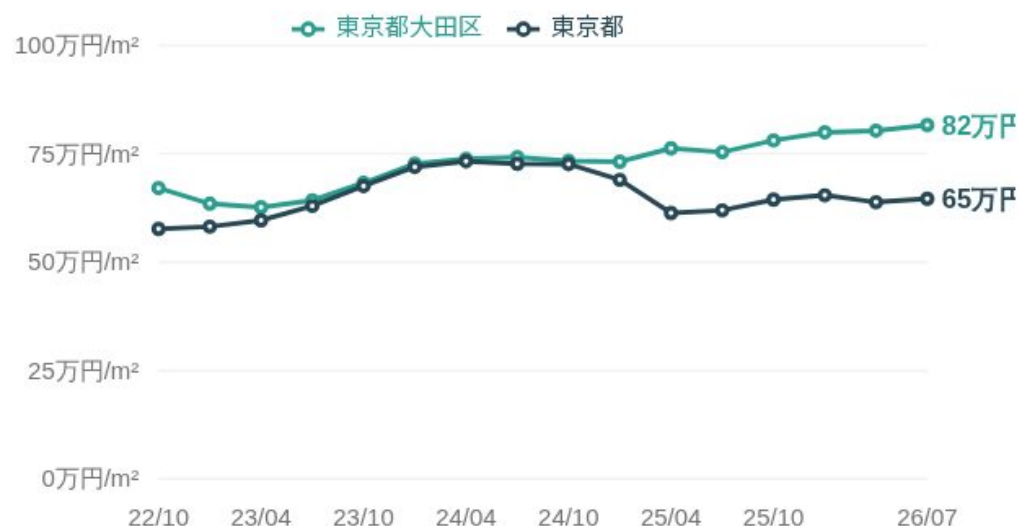
大田区は23年初の下落後に持ち直し、24年以降は一時停滞をはさみつつ上昇基調を維持し26/07に過去最高。対して都全体は24年初の高値後に25/04へ急落、直近は横ばいで回復鈍化し、価格差が明確に拡大。

大田区は上昇継続が見込め、早期取得や価格交渉の余地が小さい点を織り込み、資金計画に余裕を持ち素早く判断。都全体は安値圏の今が選別買いの好機、賃貸需要の強い駅近などに絞り、目標利回りを守りつつ段階的に投入。

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)

-72.8%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-78.1%



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



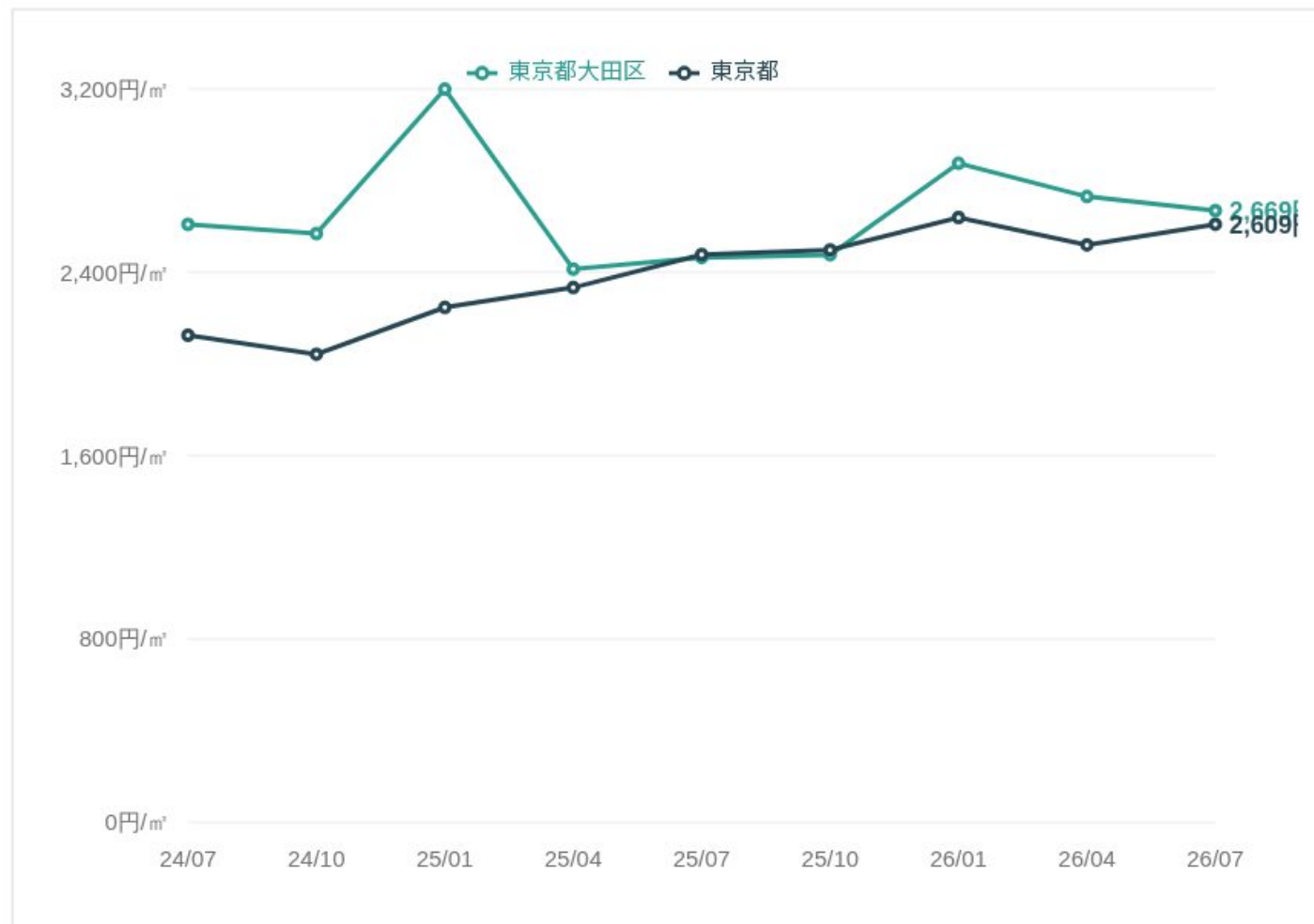
POINT データ解説

都・大田区ともに22年後半から25年春へ向け在庫は急増、その後26年春以降に急減。ピークは25年4月の大田区934件、東京2.2万件で、26年4月以降の落ち込みが特異で、大田区の変動幅は相対的に大きい。

在庫が急減する局面では競争が強まり、良質物件の回転が速くなる可能性。投資家は目線を早め、資金手当てと融資審査の確認を前倒し、希少性の高い物件は即応で確保、価格交渉は柔軟に。

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円で急騰後25/04に急落、以降も上下を繰り返す一方、東京都は緩やかに上昇。区の水準は都平均より一貫して高いが、振幅が大きく、26/07時点でも差は維持。

投資家は大田区の大きな変動を踏まえ、急落局面での取得と募集賃料の素早い見直しを検討したい。都平均に近いエリアで分散し、1月の上振れ期は更新や新規募集を重ねて収益を高める。



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。