

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

東京都・大田区とも24年春以降は利回りが緩やかに低下。都は24年1月の7.11%が特異で以降下げ、大田区は25年7月4.61%でいったん下げ止まり26年1月4.8%へ回復。

利回り低下は価格の堅調さを示す。短期は回復基調の大田区で慎重に選別し、都全体は金利の落ち着きを待ちつつ、調達コストが低いうちに固定化、空室と賃料の管理を徹底、地域分散も有効。

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・㎡）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。

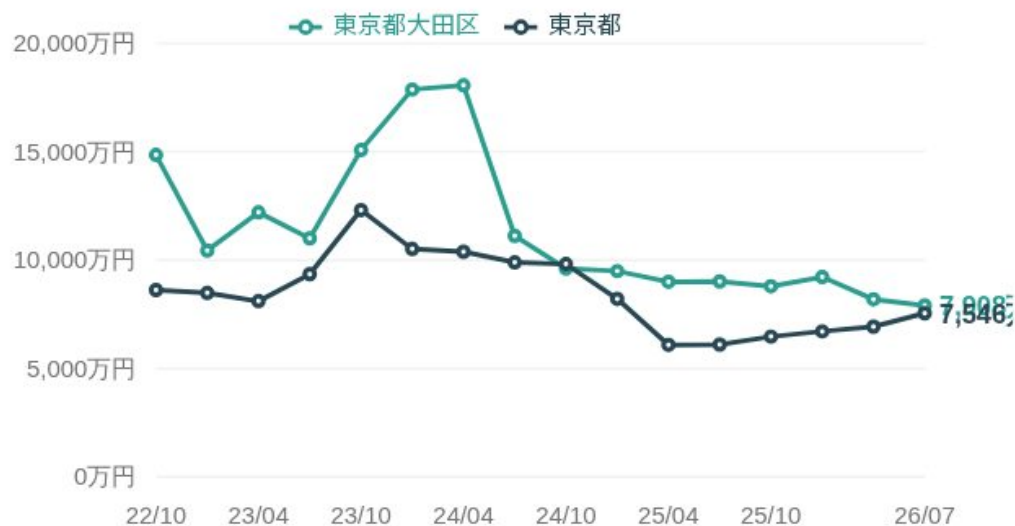


POINT データ解説

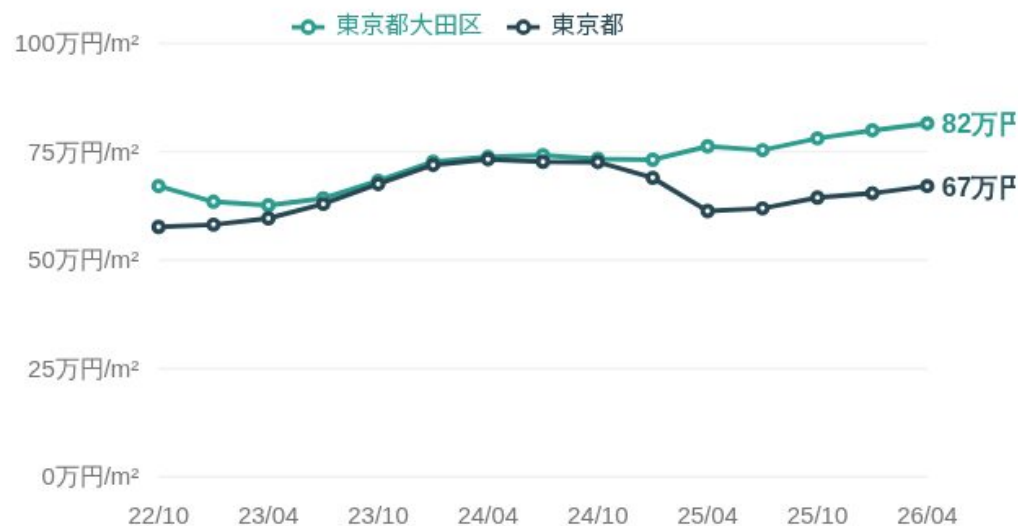
大田区は23年春の一時的下落後、24年以降は東京都平均を上回る勢いで上昇し、26/04に81.55まで到達。都全体は24/04を頂点に25/04へ急落後、持ち直しも回復は緩やかで、価格差が拡大。

大田区は上昇基調が続くため、予算許容なら早期取得と駅近・築浅の選好を推奨、賃貸需要の厚いエリアを優先。都内は25/04の安値圏に近い区で割安物件を選び、分散と価格交渉で慎重に、金利上昇リスクも織り込みたい。

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)

-80.0%

東京都大田区変動 (前年同月比)

-74.7%



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23年以降増加が続き、25/04に突出。以後は26/04～26/07で急減し、大田区は697→166と落ち込みが顕著。

在庫縮小で競争激化の恐れ。利回り確保できる物件は迅速に確定し、価格差ある案件を拾いつつ、下落が一時的か見極めたい。

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

当該期間は賃料単価の観測値がなく、上昇・下落の判定は不可。欠測の継続は異常で、集計方法の変更や収集停止の影響が疑われるため、出所の定義と更新履歴を早急に確認し、信頼性を点検したい。

投資判断は拙速を避け、近隣区や類似物件の賃料、成約事例、現地の揭示相場を代替指標に。直近の募集情報と空室率を点検し、データ復旧までは保守的な賃料前提で試算を続け、家賃改定時期は慎重に判断。



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。