

## 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)

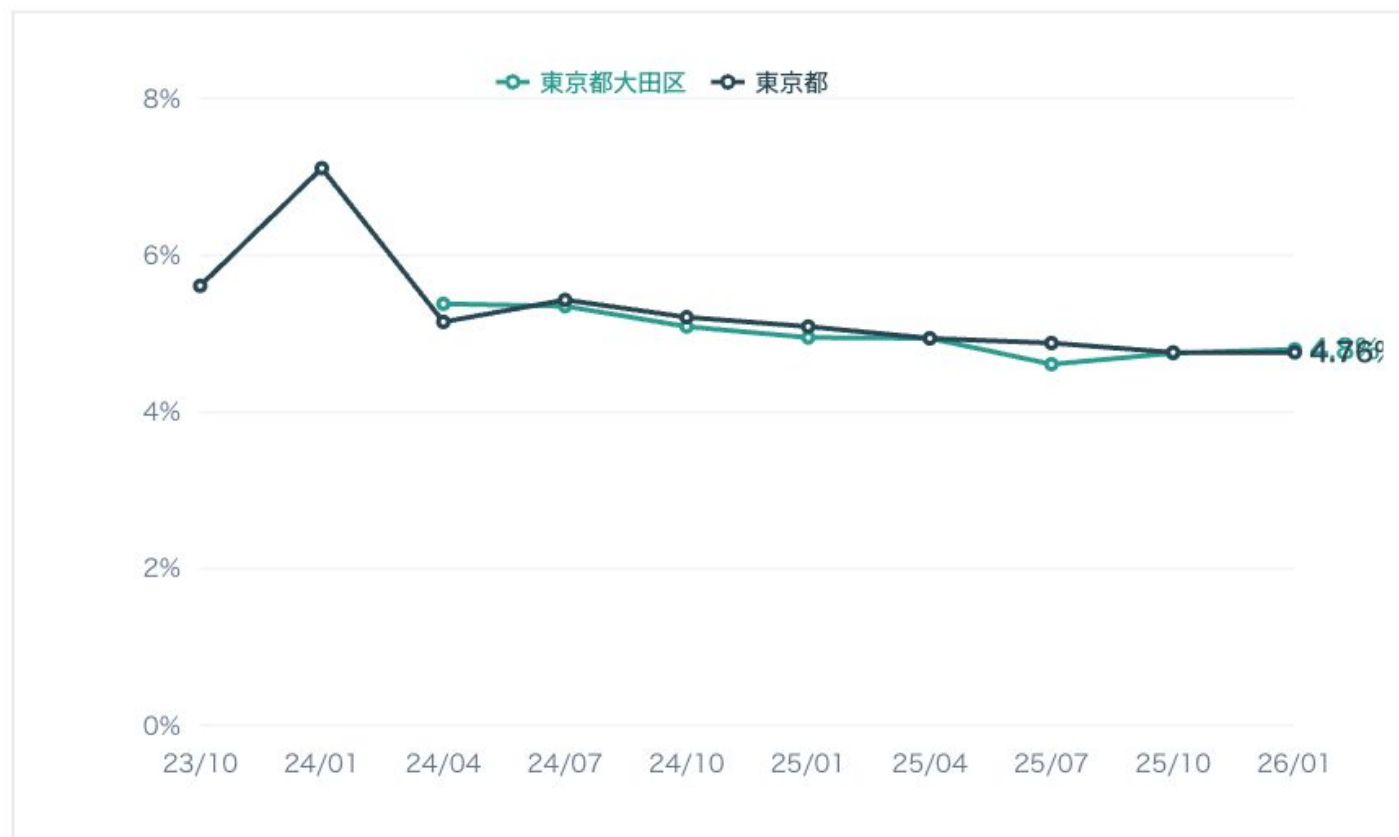
**-0.25pt**

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

大田区は24年4月の5.38%から概ね低下し、25年7月に4.61%と急落後、26年1月は4.8%へ小幅回復しています。東京都全体では24年1月の7.11%が明確な異常値で、その後は緩やかに低下しています。

投資家は利回り低下と局所的な変動を想定し、立地や賃料上昇余地を重視して慎重に物件を選び、資金計画に余裕を持つのが得策です。

## 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。

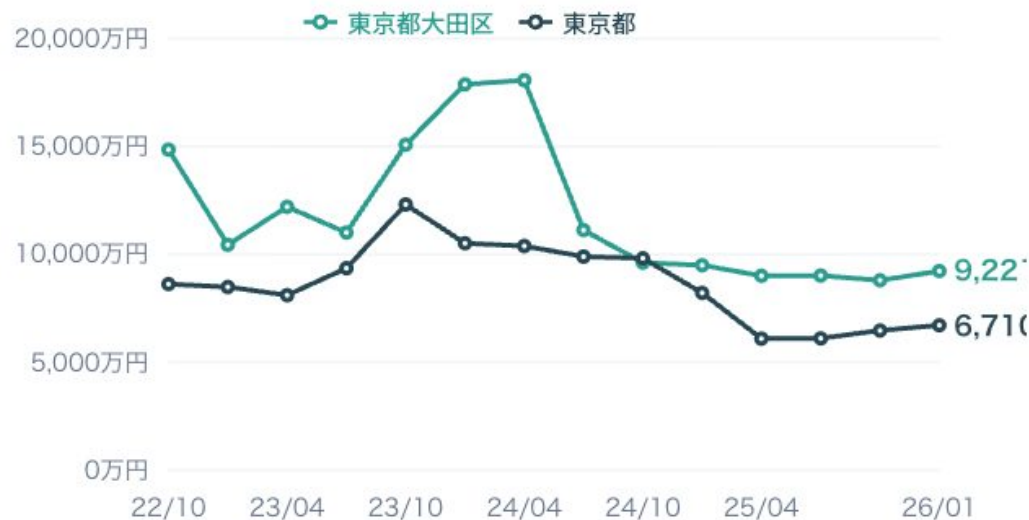


### POINT データ解説

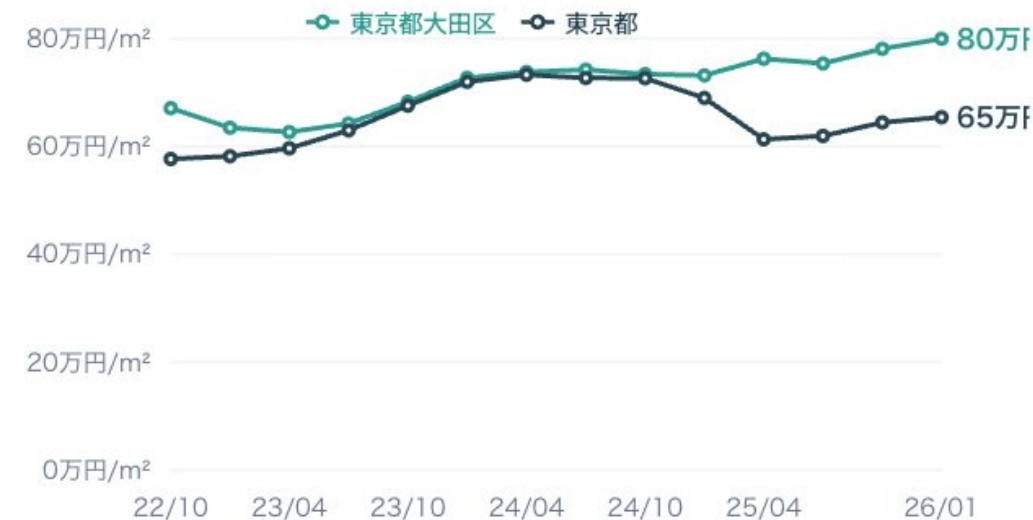
大田区は23年初の一時下落後に持ち直し、24～26年で一貫して上昇し26年1月に約80万円/㎡と高水準に達しました。東京都全体は24年春の上昇後、25年4月に急落し回復が鈍く地域差が拡大しています。

投資家は大田区の堅調さを踏まえ、立地の良い物件を長期保有で検討してください。都全体は変動が大きく、押し目を狙うか複数地域に分けてリスクを抑えることを勧めます。

### 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。

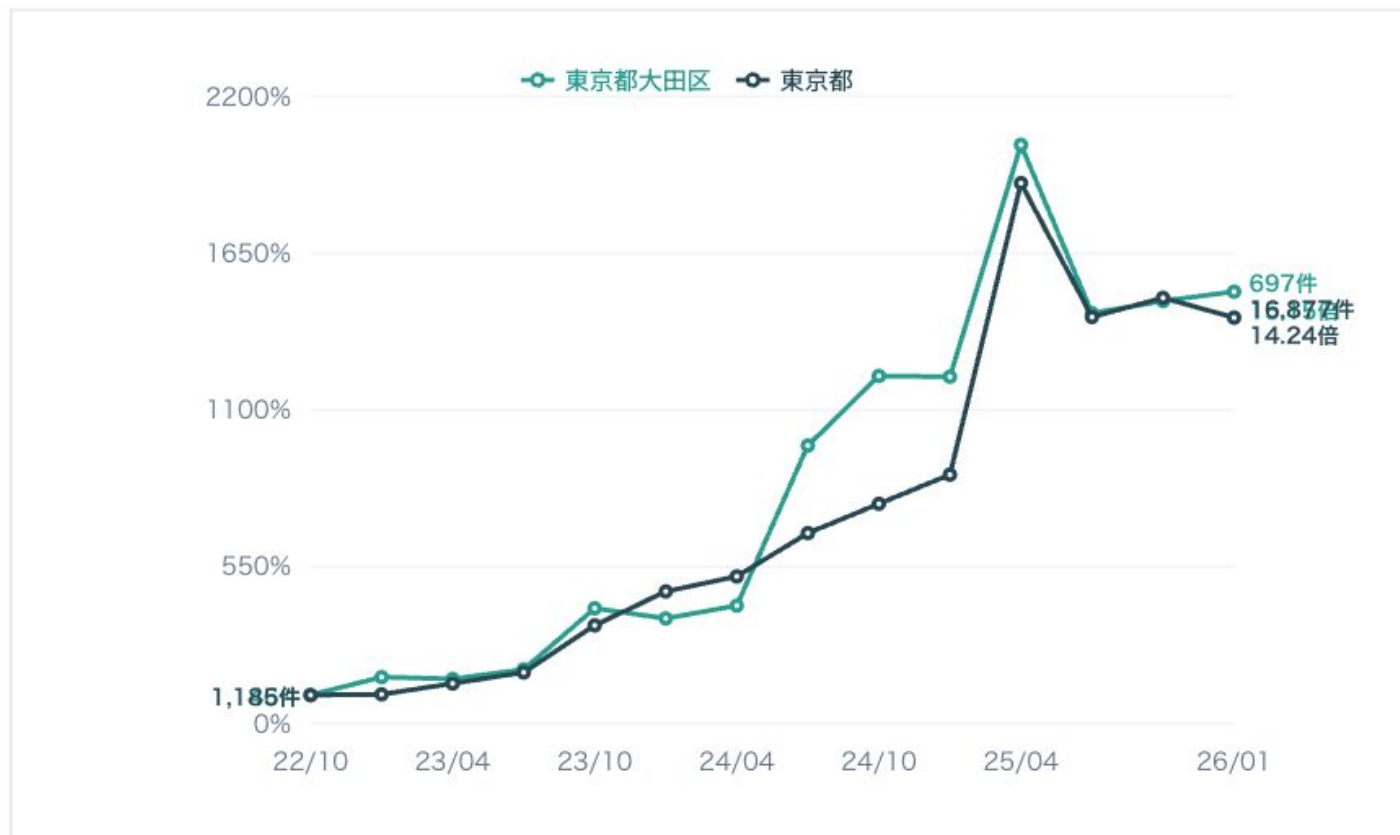
在庫の増減は需給バランスを示す先行指標であり、価格・利回り動向の理解に役立ちます。

東京都変動 (前年同月比)

**+8.0%**

東京都大田区変動 (前年同月比)

**+2.0%**



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

在庫数は22年末以降に急増し、23/10から東京・大田区とも急上昇。25年4月に東京で約2.25万件のピークを迎え、大田区も高水準で推移しています。

供給過多の懸念が強く、短期的に価格下落や販売停滞のリスクがあります。買い手は交渉余地を活かして割安物件を狙い、売り手は販売条件やプロモーションの見直しが必要です。



## 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



### マルチチャンネル物件監視

複数の物件情報チャン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نز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](mailto:support@urbalytics.jp) までお気軽にお問い合わせください。

#### △ ご注意事項

※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5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。