

不動産投資のプロが注目する駅はどこ？馬喰町・秋葉原・東日本橋が上位にランクイン！ ～投資が集まる理由を不動産価値分析 AI クラウドサービス「Gate.」で分析～

リーウェイズ株式会社（本社：東京都渋谷区、代表取締役：巻口成憲、以下：リーウェイズ）は、不動産投資動向のエリアを独自に分析し、その結果をまとめたレポートを発表しました。本調査では、投資が最も集中する駅を取り上げ、賃貸需要や人口特性を詳細に分析しています。

【調査の背景】

不動産投資の成功には、エリア選定が重要です。機関投資家や不動産ファンドが投資するエリアは、賃貸需要が高く、安定した収益が見込めます。今回の調査では、J-REITの投資動向を分析し、不動産市場の最新トレンドを把握しました。J-REITの運用会社は市場調査と収益性分析を基に投資先を選定します。そのため、J-REITが投資を集中させるエリアは、一般投資家にとっても魅力的な投資先となります。また、投資魅力のあるエリアは、居住者にとっても住みやすい環境である可能性が高いです。

【調査方法】

本調査では、最新のJ-REITの資産運用報告書を基に、5つの住居系リートの物件データを抽出しています。各物件の位置情報をもとに、駅から直線距離800メートル（徒歩約10分）以内の物件を集計して駅ごとにランキングを作成しました。

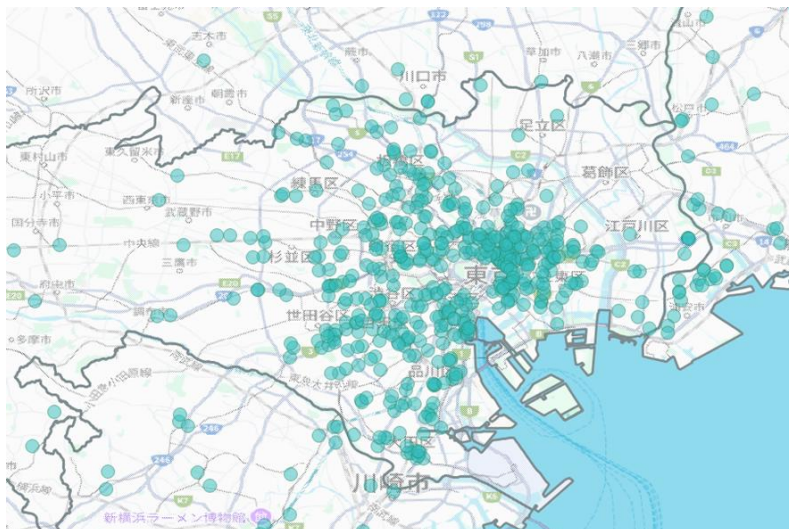
（※住居系J-REITの定義：「東証公式Jリートガイドブック」（2024.12）p42を参照）

【調査結果の概要】

J-REITが投資を集中的に行うエリアには、以下の共通点が見つかりました。

1. 都心へのアクセスが良好
2. 若年単身世帯の割合が高い
3. 持ち家率が低く、賃貸市場が活発
4. 人口減少リスクが低く、安定した入居率が見込める

具体的には、馬喰町駅、馬喰横山駅、小伝馬町駅、秋葉原駅、東日本橋駅など、中央区・台東区・千代田区にまたがるエリアが浮かび上がりました。

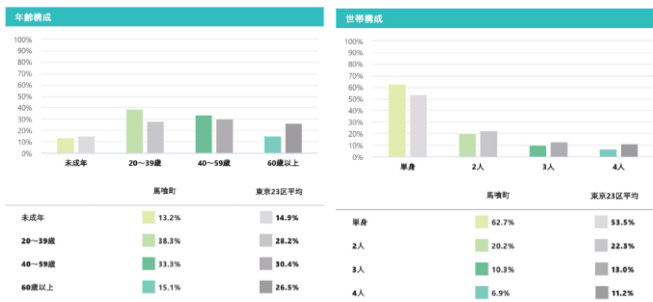


さらにレポートでは、リーウェイズの不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」を活用し、馬喰町駅が投資家に選ばれる理由を詳細に分析しました。

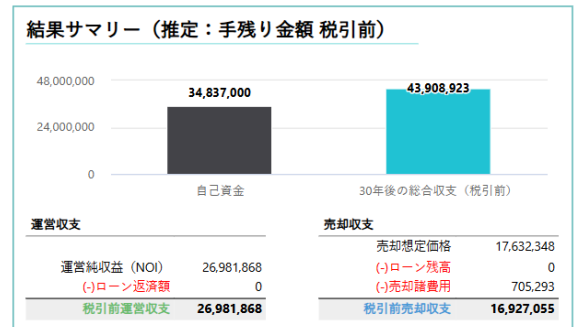
レポートの主な内容

- 5つの住居系J-REITの投資先エリア分布図
- 投資が集中する「馬喰町駅」の詳細分析および解説
 - エリア分析（年齢、世帯、賃料単価等）
 - 投資シミュレーション
 - 売却シミュレーション（保有継続or売却）

エリア分析（例）



投資シミュレーション解説（例）



調査の結果、馬喰町駅周辺は20～30代の単身世帯が多く、賃貸ニーズが非常に高いことが判明しました。また、「Gate.」のデータによると、賃料単価も比較的高く設定される傾向にあります。詳細はレポートでご確認ください。

レポートのダウンロード

<https://ai.gate.estate/document-request/1841/>

【不動産データ活用による投資判断の最適化】

本調査では、リーウェイズが提供する不動産AIクラウド「Gate.」を活用し、エリア分析や投資シミュレーションを実施しました。不動産投資におけるエリア選定は、収益性を左右する重要な要素です。本調査レポートを最適な投資戦略にご活用下さい。

リーウェイズでは、お客様のニーズに応じた市場データ分析、データ提供、レポート作成などのサービスを提供しています。不動産データに関する調査・分析のご依頼は、お気軽にお問い合わせください。

【Gate.について】

不動産価値分析AIクラウドサービス「Gate.」は2008年から独自に収集した5億件を超える物件データ（2025年2月時点）をもとに、人工知能を活用した不動産の査定・投資分析シミュレーションや市場分析・ハザード情報の提供を行っています。

金融機関や大手不動産企業、交通企業、生命保険企業、コンサルティング企業など、900社の企業に導入いただいております（2025年2月時点）。

Gate.サービスサイト：<https://ai.gate.estate/>

【リーウェイズ株式会社 会社概要】

会社名 : リーウェイズ株式会社
代表取締役 : 巻口 成憲
所在地 : 東京都渋谷区神宮前3-15-9 CREST表参道3F
事業内容 : 不動産テックサービスの開発・提供
資本金 : 100,000,000円
設立日 : 2014年2月3日
公式サイト : <https://www.leeways.co.jp/>

【本リリースに関するお問い合わせ先】

リーウェイズ株式会社 広報担当 森
Mail : y.mori@leeways.co.jp
Tel : 03-6712-6745 / 050-3696-1422