

はじめに

平素は格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。

私ども三井不動産リアルティは、所有状況がさまざまなお客様のご不安やお悩みに対し、きめ細かいコンサルティングをさせていただくべく、単なる事業用・投資用不動産の売買仲介だけでなく、不動産を活用した相続対策や税務対策、保有資産の有効活用等・・・、お客様の大切な資産を「活かす」という視点に立ち、幅広いお手伝いをしてまいりました。

その中で、お客様のご所有不動産の状況を把握する資料として「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。投資用不動産マーケットは、経済動向等、外部要因の影響を受けやすく、その現状把握には客観的な視点に立つことが求められます。本書が皆様の資産形成戦略の一助となれば幸いです。

弊社はこれからも、今までに培ってきたノウハウ、経験、そしてお客様からのご信頼を原動力に、様々なご要望に対し「One to One」で向かい合い、ご満足いただけるプランの企画・実行、アフターフォローまで長期的なサポートの実践に努めてまいります。

なお、本書に関するご感想やご要望、不動産に関するご相談等ございましたら、下記までお気軽にお問合せをいただければ幸いです。

今後ともよろしく願い申し上げます。



三井不動産リアルティ株式会社
ソリューション事業本部 コンサルティング営業部

0120 - 321 - 376

フリーコール

営業時間 / 9:30～18:00 定休日 / 土曜・日曜・祝日

〒100-6019 東京都千代田区霞が関3-2-5 霞が関ビルディング

事業用不動産の情報サイト

<https://biz.mf-realty.jp/>



投資用不動産の情報サイト

<https://pro.mf-realty.jp/>



私ども「三井不動産リアルティ株式会社 コンサルティング営業部」では、お客様の中長期的な資産形成を考える一助になるべく「投資用不動産マーケットレポート」を作成しております。

弊社ホームページでは、売却物件情報の掲載、各種コンサルティング・サービス、専門家によるコラムなど、お客様にとって有益な情報を発信しておりますので、ぜひご活用ください。

データ算出対象エリア

都心エリア

港区
千代田区
中央区
渋谷区
新宿区
文京区

城南エリア

品川区
目黒区
世田谷区
大田区

城西・城北エリア

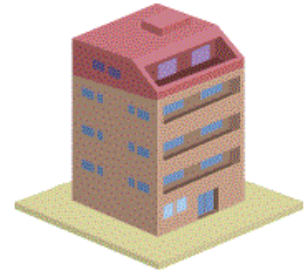
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

城東エリア

江東区
墨田区
荒川区
江戸川区
葛飾区
足立区

横浜・川崎エリア

横浜市
川崎市



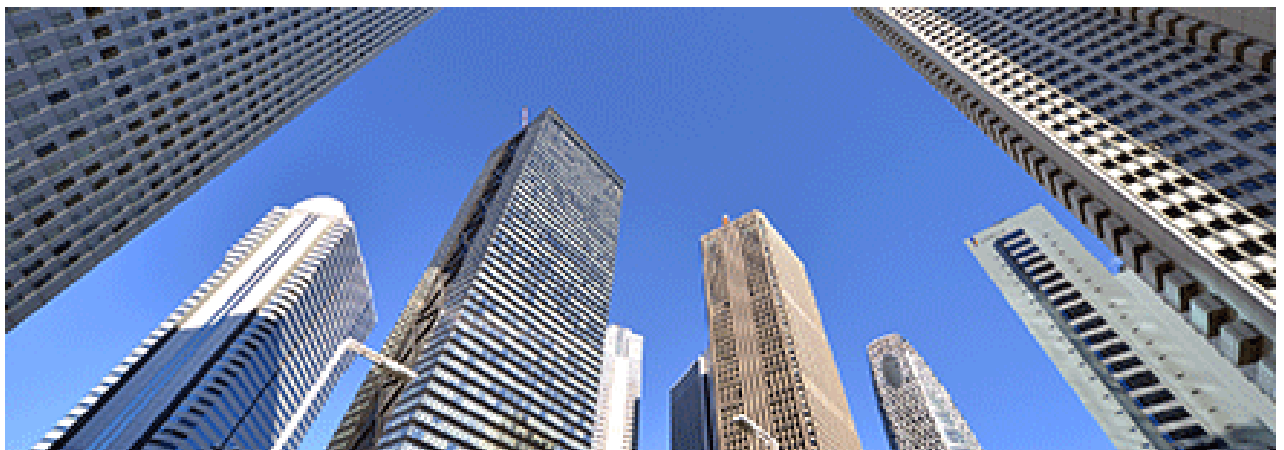
各コンテンツのご説明

Pick Up Area

エリア別に投資用不動産の平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をグラフで表しています。
周辺の実勢価格の変遷や、売出中および成約事例の詳細をご確認いただけます。

Market Overview

全エリアの総括として、過去から今期までの動向をご確認いただけます。
平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の推移をエリア別に比較することもできます。



【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。
・成約件数・平均成約表面利回り・・・四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)
・平均売出表面利回り・・・成約件数の売出時における表面利回りの四半期平均
*成約件数は、2012:1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、変動する場合があります。

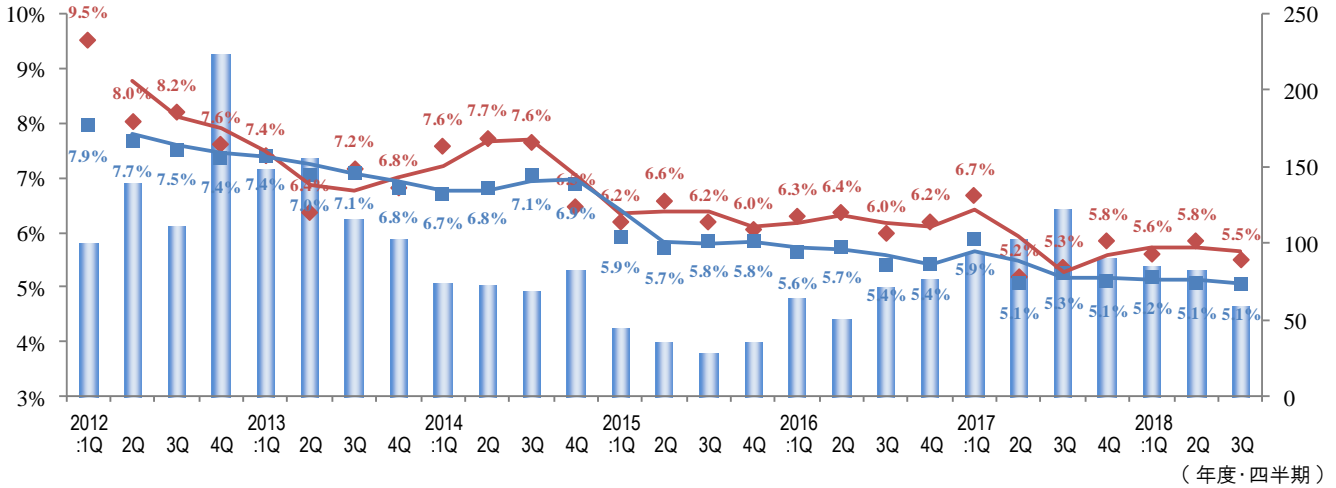
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)都心エリア:港区、千代田区、中央区、渋谷区、新宿区、文京区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り:%)

(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	5.5%	5.8%	-0.4%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.1%	5.1%	-0.0%

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	港区浜松町1丁目	39,800万円	5.5%	一棟マンション	88.48㎡	550.34㎡	RC /7F	1971/1	3.0ヶ月経過
2	港区白金5丁目	46,800万円	5.0%	一棟マンション	166.12㎡	461.16㎡	RC /5F	2019/5	2.8ヶ月経過
3	千代田区麴町4丁目	58,000万円	4.4%	一棟ビル	87.84㎡	298.83㎡	RC /5F	2007/8	3.2ヶ月経過
4	文京区湯島2丁目	61,500万円	4.2%	一棟ビル	108.18㎡	69.64㎡	鉄骨造 /9F	2018/3	10.6ヶ月経過
5	渋谷区代々木3丁目	81,200万円	4.2%	一棟マンション	302.94㎡	731.26㎡	RC /5F	2019/2	5.8ヶ月経過
平均データ		57,460万円	4.7%		150.71㎡	422.25㎡			5.1ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	新宿区西早稲田	9,800万円	6.9%	一棟マンション	約121㎡	約240㎡	RC /4F	1977	2018/10
2	新宿区富久町	10,200万円	5.7%	一棟ビル	約43㎡	約83㎡	鉄骨造 /3F	2014	2018/12
3	文京区本郷	13,000万円	6.6%	一棟ビル	約249㎡	約291㎡	RC /5F	2014	2018/10
4	渋谷区恵比寿南	29,200万円	4.5%	一棟マンション	約149㎡	約386㎡	RC /4F	1969	2018/11
5	港区白金台	52,000万円	4.6%	一棟マンション	約326㎡	約486㎡	RC /4F	1985	2018/11
平均データ		22,840万円	5.6%		-	-			

昨年の第3四半期を境にして、取引件数の減少が続いており、昨年同期間に比べて約半数程度の成約件数となりました。

金融機関の引き締めによる動きの鈍化が主要な要因と考えられますが、他エリアと違って成約表面利回り・売出表面利回りに大きな変化が見られない点から、当エリアに関しては相変わらず需要の高い状況が継続していることがうかがえます。

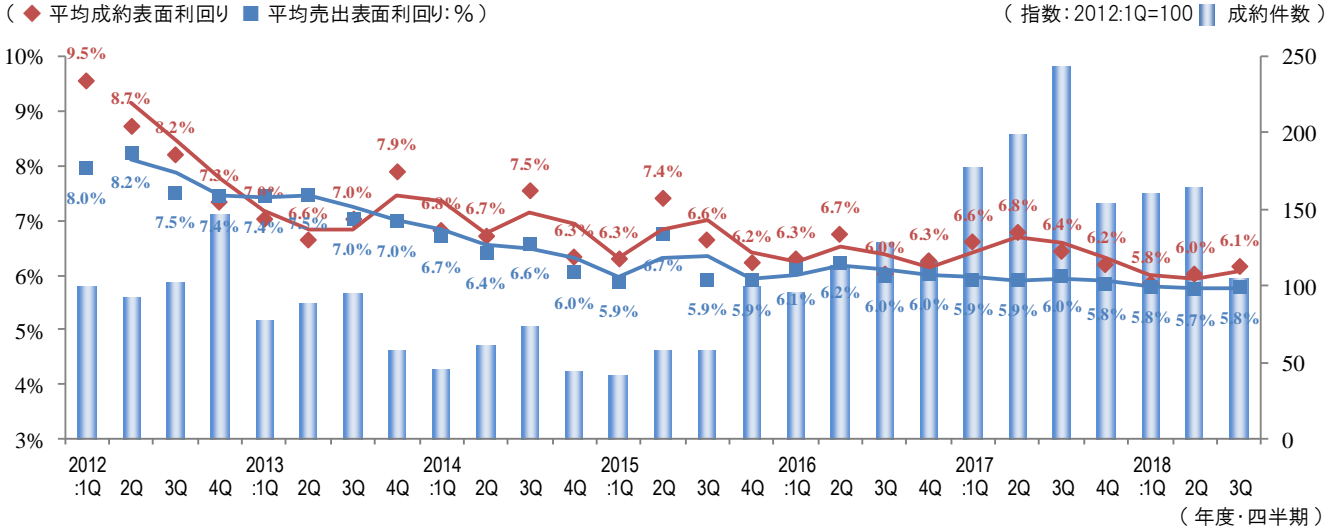
将来の人口減少に対する郊外の賃貸事業の不安や、相続対策

などの理由から都心案件の需要はまだ高いといえますが、他エリアの多くは、成約表面利回り・売出表面利回りとともに上昇（価格の下落）傾向にありますので、今後もその傾向が一層顕著になると、都心部も影響がでてくることが予想されます。

Pick'Up Area <城南エリア>

(※)城南エリア:品川区、目黒区、世田谷区、大田区、

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移



前期(2018:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	6.1%	6.0%	+0.1%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.8%	5.7%	+0.0%

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	大田区西六郷3丁目	16,250万円	6.2%	アパート	198.38㎡	238.04㎡	木造 /2F	2019/1	3.3ヶ月経過
2	世田谷区北烏山7丁目	21,000万円	6.5%	アパート	536.73㎡	417.36㎡	軽量鉄骨造 /2F	2004/3	2.1ヶ月経過
3	世田谷区中町3丁目	27,700万円	5.7%	一棟マンション	198.36㎡	434.64㎡	RC /4F	1987/9	5.6ヶ月経過
4	世田谷区給田3丁目	28,000万円	5.0%	一棟マンション	153.34㎡	398.22㎡	RC /4F	2018/1	4.4ヶ月経過
5	世田谷区下馬1丁目	36,140万円	4.5%	一棟マンション	269.74㎡	418.32㎡	RC /3F	2019/3	2.1ヶ月経過
平均データ		25,818万円	5.6%		271.31㎡	381.32㎡			3.5ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	大田区蒲田本町	8,100万円	7.4%	アパート	約211㎡	約220㎡	木造 /2F	2000	2018/10
2	目黒区碑文谷	10,820万円	6.0%	アパート	約130㎡	約143㎡	木造 /2F	2018	2018/10
3	世田谷区上北沢	19,000万円	5.7%	一棟マンション	約129㎡	約425㎡	RC /7F	2007	2018/12
4	大田区池上	不明	5.9%	一棟マンション	約294㎡	約539㎡	RC /4F	1993	2018/11
5	大田区南馬込	不明	5.4%	一棟マンション	約148㎡	約190㎡	RC /3F	1988	2018/12
平均データ		12,640万円	6.1%		-	-			

成約件数については、約2年ぶりの低水準となり、平均成約表面利回りも上昇傾向となっております。

特に新築一棟アパートの動きが顕著となってきており、賃料の収入が確定する前に成約となる物件の成約事例が激減している状況です。

金融機関の不動産に対する融資姿勢、今後の賃料収入に対する

購入者の目線が厳しくなっている事も要因であると考えられます。

今後の成約価格動向につきましては、更にネガティブになる可能性も踏まえて注視していく必要があるように思われます。

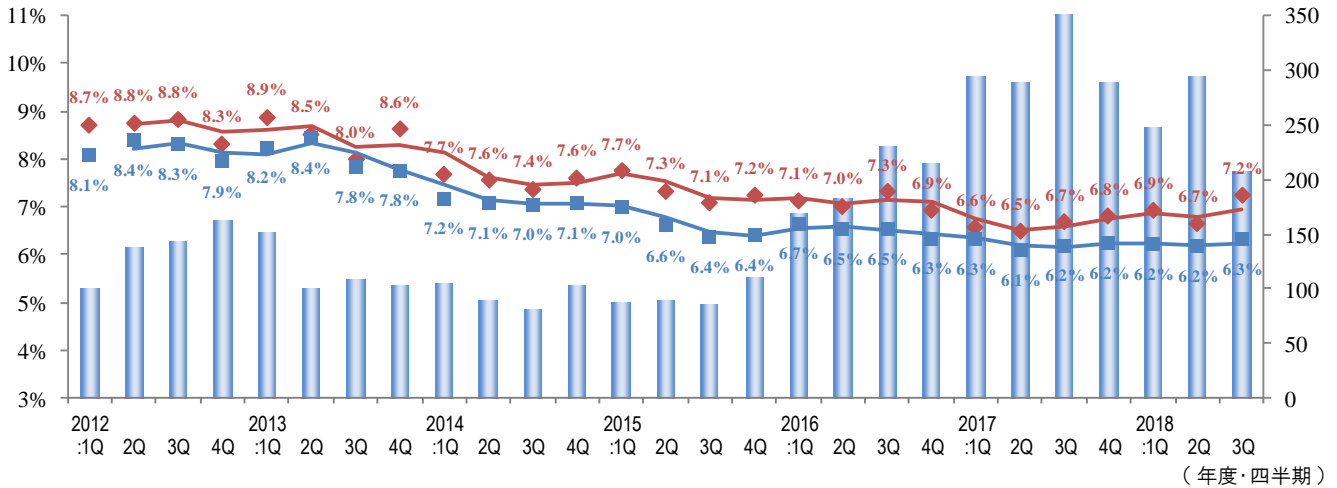
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)城西・城北エリア:杉並区、中野区、練馬区、豊島区、板橋区、北区、台東区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り:%)

(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	7.2%	6.7%	+0.6%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.3%	6.2%	+0.1%

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	練馬区石神井町8丁目	10,700万円	7.5%	アパート	223.14㎡	185.40㎡	木造 /2F	1990/5	7.6ヶ月経過
2	豊島区千早2丁目	18,130万円	5.5%	一棟マンション	172.12㎡	270.56㎡	鉄骨造 /3F	2018/10	2.4ヶ月経過
3	杉並区井草4丁目	22,700万円	7.6%	一棟マンション	257.13㎡	776.85㎡	鉄骨造 /5F	1975/12	4.1ヶ月経過
4	練馬区氷川台3丁目	32,800万円	6.2%	一棟マンション	274.38㎡	770.69㎡	鉄骨造 /5F	1992/1	2.2ヶ月経過
5	中野区南台2丁目	34,800万円	6.6%	一棟マンション	620.10㎡	720.48㎡	鉄骨造 /3F	1985/1	7.5ヶ月経過
平均データ		23,826万円	6.7%		309.37㎡	544.80㎡			4.7ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	板橋区東新町	8,800万円	8.0%	アパート	約156㎡	約130㎡	木造 /2F	1986	2018/10
2	杉並区西荻北	9,980万円	7.7%	一棟マンション	約93㎡	約246㎡	鉄骨造 /4F	1982	2018/12
3	中野区鷺宮	11,220万円	6.0%	アパート	約112㎡	約118㎡	木造 /2F	2019	2018/10
4	北区中十条	14,800万円	7.8%	一棟ビル	約142㎡	約428㎡	RC /4F	1976	2018/11
5	豊島区上池袋	17,800万円	6.6%	一棟マンション	約168㎡	約459㎡	RC /5F	1968	2018/11
平均データ		12,520万円	7.2%		-	-			

2018.3Qにおいて、平均成約表面利回りが大きく上昇（成約価格は下落）、成約件数も前期より下落しており、2016.3Q以来の低水準となっております。

立地条件の良いものや、築年数の浅い物件の需要は引き続き強いものの、金融機関の不動産投資に対する融資姿勢が更に厳しく

なっており、個人投資家だけでなく不動産業者等の購入意欲にも影響が出てきており、購入物件に対する選別基準がより厳しくなるものと予想されます。

成約件数の減少や成約利回りの上昇傾向について、引き続き当該エリアのマーケット動向に注視が必要です。

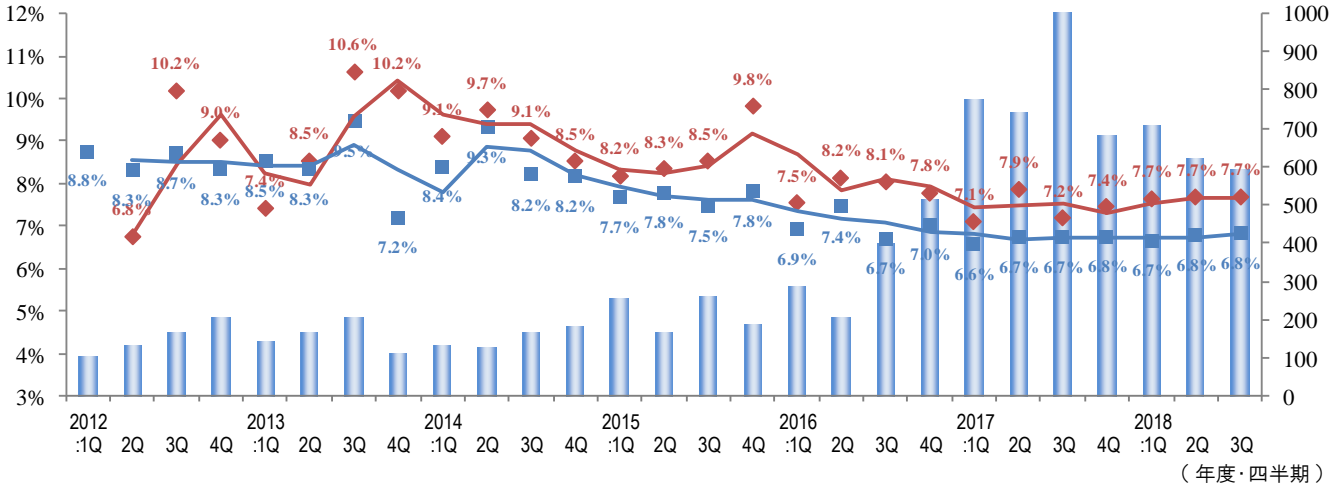
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)城東エリア:江東区、墨田区、荒川区、江戸川区、葛飾区、足立区

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り:%)

(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	7.7%	7.7%	+0.0%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.8%	6.8%	+0.1%

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	江戸川区西葛西1丁目	7,180万円	8.0%	一棟マンション	59.62㎡	133.43㎡	鉄骨造 /3F	1991/7	8.3ヶ月経過
2	墨田区東駒形1丁目	11,980万円	5.6%	一棟マンション	66.07㎡	176.76㎡	鉄骨造 /4F	2017/2	10.2ヶ月経過
3	葛飾区亀有4丁目	15,980万円	7.0%	アパート	132.15㎡	246.86㎡	木造 /3F	2019/3	3.7ヶ月経過
4	江東区新大橋2丁目	21,400万円	5.0%	一棟マンション	78.16㎡	261.80㎡	RC /5F	2019/2	2.8ヶ月経過
5	墨田区八広2丁目	31,900万円	6.5%	一棟マンション	530.71㎡	758.38㎡	RC /5F	1988/9	6.4ヶ月経過
平均データ		17,688万円	6.4%		173.34㎡	315.45㎡			6.3ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	足立区千住大川町	7,610万円	8.0%	一棟マンション	約170㎡	約250㎡	鉄骨造 /4F	1991	2018/12
2	江東区亀戸	9,300万円	6.5%	一棟マンション	約66㎡	約181㎡	鉄骨造 /4F	1997	2018/10
3	墨田区東向島	17,100万円	5.6%	一棟マンション	約101㎡	約318㎡	鉄骨造 /5F	2016	2018/12
4	荒川区東日暮里	19,750万円	5.1%	一棟マンション	約86㎡	約299㎡	鉄骨造 /5F	2017	2018/10
5	墨田区太平	23,000万円	8.0%	一棟ビル	約102㎡	約371㎡	鉄骨造 /6F	1989	2018/12
平均データ		15,352万円	6.6%		-	-			

取引件数については他エリアに比べて総数がかかなり多いものの、昨年の同期間と比べると約70%程度まで減少しました。

城東エリアの成約表面利回り・売出表面利回りも昨年同期間をピークにして上昇（価格の下落）傾向に入り、ここ半年間は落ち着いている状況に見えます。

江東区や墨田区の駅近高容積エリアは相変わらず賃貸の需要も高く、取引価格も高水準を維持しておりますが、駅からの距離がある物件や、アパート用地などは、取引の価格目線が下がってきております。

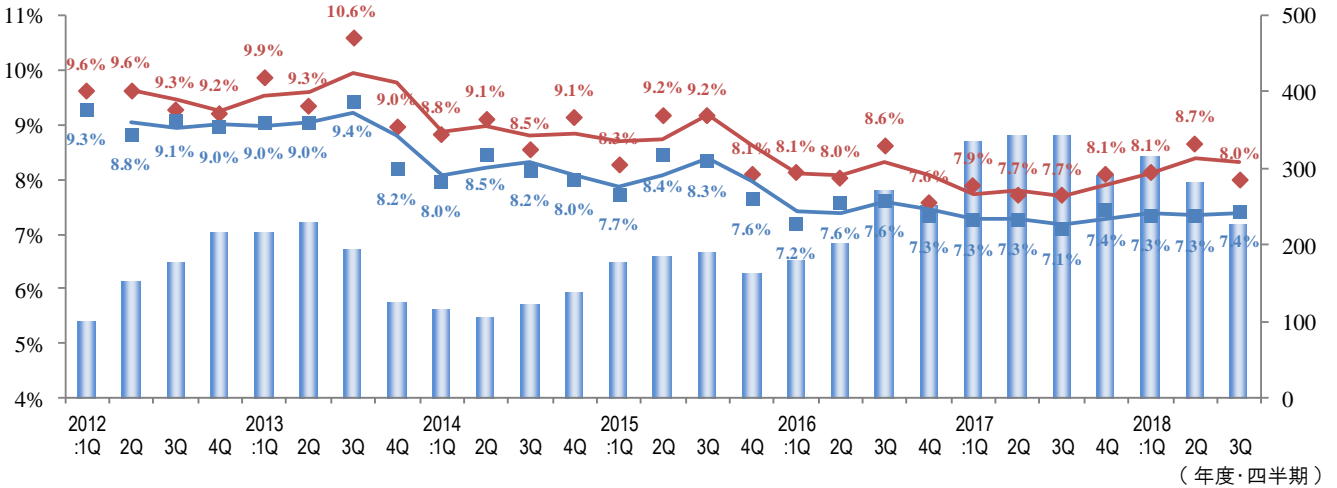
Pick' Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)横浜・川崎エリア:横浜市、川崎市

四半期毎 平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数の推移

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2018:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	8.0%	8.7%	-0.7%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	7.4%	7.3%	+0.1%

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売出価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	備考
1	横浜市港南区大久保3丁目	8,490万円	8.5%	一棟マンション	233.09㎡	315.01㎡	鉄骨造 /4F	1986/10	2.9ヶ月経過
2	川崎市麻生区金程1丁目	10,580万円	7.2%	アパート	241.46㎡	188.80㎡	木造 /2F	2018/7	3.7ヶ月経過
3	横浜市港北区綱島東3丁目	23,000万円	5.4%	一棟マンション	281.64㎡	356.44㎡	鉄骨造 /3F	1994/2	8.0ヶ月経過
4	横浜市保土ヶ谷区宮田町1丁目	26,000万円	6.1%	一棟ビル	139.99㎡	572.79㎡	RC /7F	1991/6	4.2ヶ月経過
5	横浜市緑区中山町	48,000万円	6.6%	一棟マンション	325.24㎡	1,318.11㎡	RC /9F	1993/7	4.8ヶ月経過
平均データ		23,214万円	6.3%		244.28㎡	550.23㎡			4.7ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	横浜市南区蒔田町	8,800万円	8.0%	アパート	約281㎡	約260㎡	木造 /2F	2003	2018/10
2	川崎市中原区苅宿	9,600万円	7.1%	アパート	約147㎡	約170㎡	木造 /2F	2007	2018/12
3	横浜市金沢区富岡西	12,000万円	10.3%	アパート	約649㎡	約417㎡	/7F	1992	2018/11
4	川崎市川崎区東門前	28,100万円	5.9%	一棟マンション	約206㎡	約540㎡	RC /5F	1997	2018/12
5	横浜市神奈川区西神奈川	58,500万円	5.2%	一棟マンション	約340㎡	約935㎡	RC /6F	2005	2018/12
平均データ		23,400万円	7.3%		-	-			

当エリアの今期の成約件数は、2期連続の減少となり、2016年度第2Q以来の低水準となりました。

また、平均成約表面利回りは、前期に比べ低下したものの、4期連続の8%超えの高水準(=価格低下)となっております。

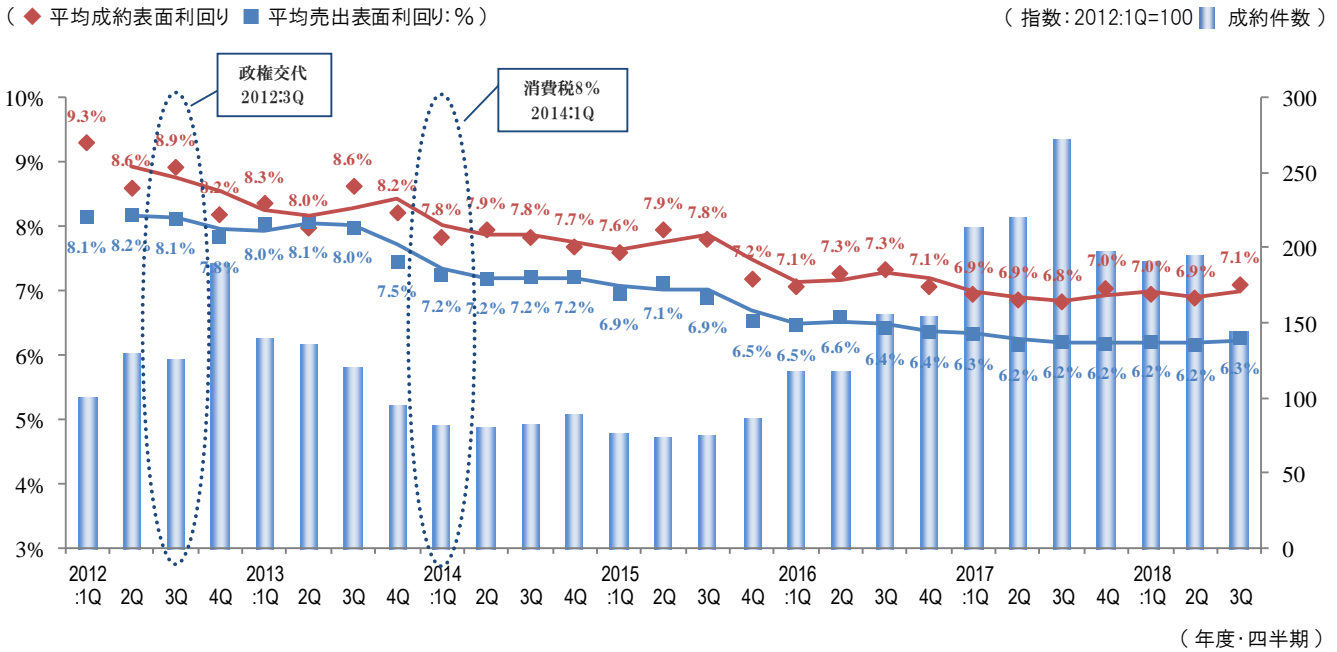
郊外部の空室リスクの高い物件を中心に、投資用不動産に対する金融機関の融資姿勢が慎重になってきていることから、投資家層や不動産業者の購入姿勢も慎重になってきております。

一方で、駅から近い等の優良物件には、引き続き根強い人気があり、二極化の傾向が顕著に現われてきているようにも思われます。

成約利回りの高止まり傾向と成約件数の減少は、投資用不動産マーケットに変化が現われている状況でもあり、今後の動向が注目されます。

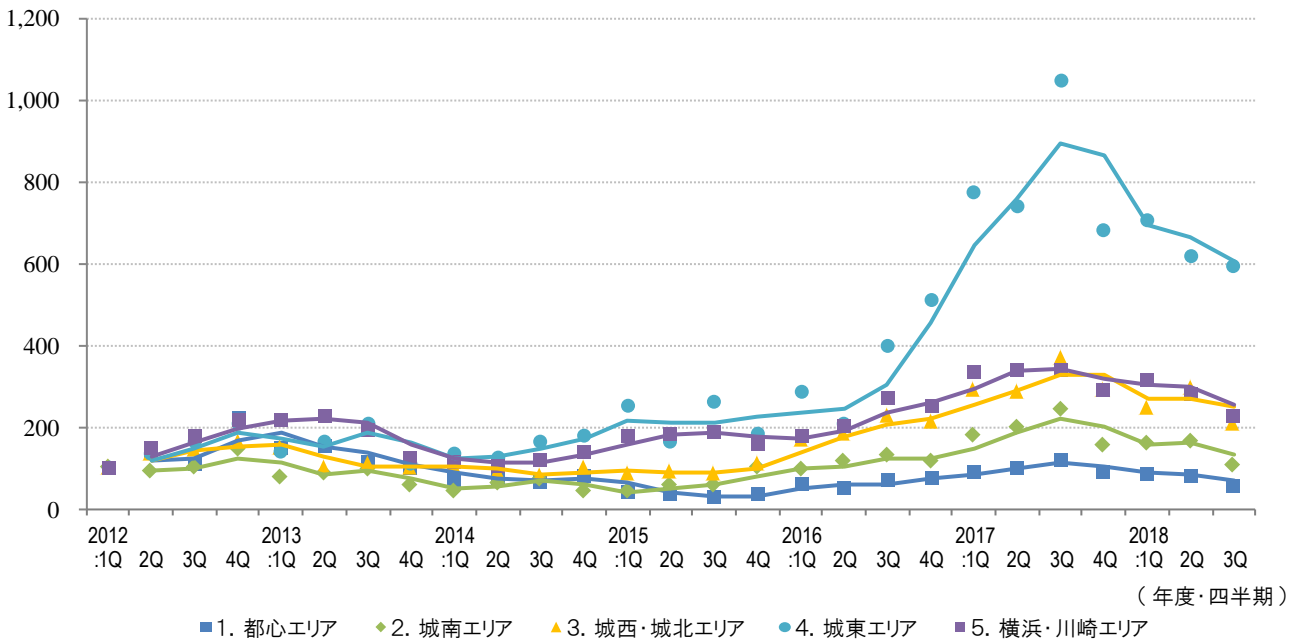
Market Overview <全体総括>

5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移



エリア別の成約件数 推移

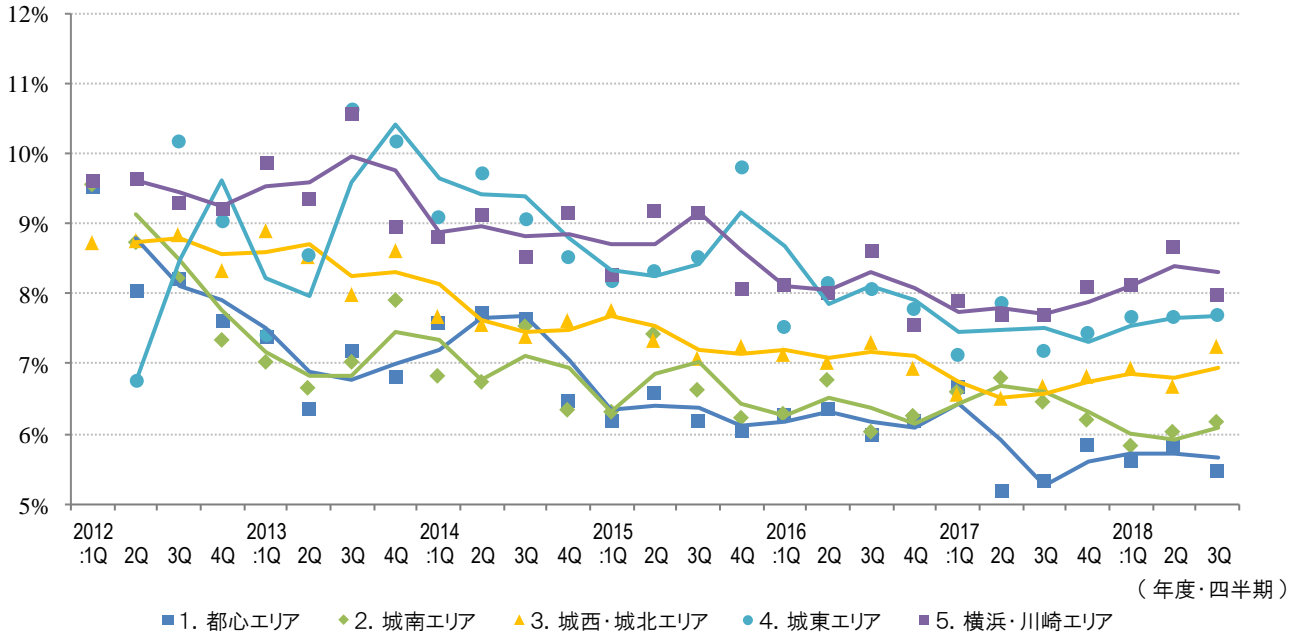
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

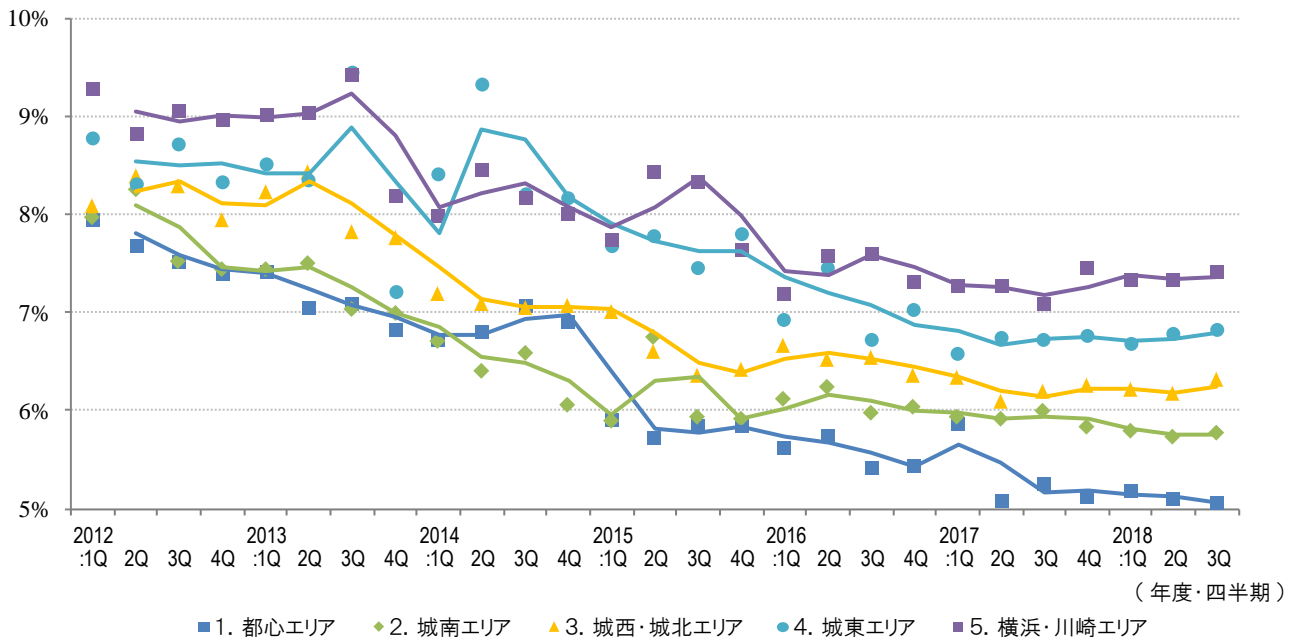
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(平均成約表面利回り: %)



エリア別の平均売出表面利回り 推移

(平均売出表面利回り: %)



2018年度の第3四半期は、利回りの底打ち感（価格上昇からの反転）が超都心部を除き鮮明になってきた時期といえます。これには幾つかの要因がありますが、主に投資用物件の需給バランス（売物件の増加）、賃料上昇余地の減少、投資用不動産に対する融資姿勢の変化などがあげられます。とはいえ、個別に各々の市場を細かく見ていくと、各エリアともに優良物件に対する購入ニーズは根強く、売出価格・成約価格ともに高値を維持しており（この傾向の顕著なのが「都心エリア」で、現在も購入利回水準が低下）、個人・法人に限らず比較的資金が潤沢な方々が、その余剰資金の運用先として、優良物件に対し積極的な投資をしている傾向が継続

しています。

今後は、先ほど申し上げたとおり金融機関の不動産に対する融資姿勢が変化していますので、担保掛目割合の大きい融資で購入を前提とした個人投資家向けの物件（木造アパートや一定価格帯の物件）や、賃貸条件が劣後しやすい物件については、価格調整の入る可能性が高くなっています。

逆に、駅近等の好立地物件や大規模物件などについては、一時の過熱感は若干後退するものの、比較的安定した相場が続くと予想しています。