

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。

私どもは、状況の異なるお客様のご不安やお悩みにきめ細かな個別コンサルティングを執行させていただくべく、単なる売買だけでなく、相続対策や税務対策、土地の有効活用・事業用不動産の取扱いなど、お客様の大切な資産を活かすという視点に立って幅広いお手伝いをして参りました。

この度は、投資用不動産を取り囲むマーケット動向について取りまとめました「投資用不動産マーケットレポート」をご送付させていただきました。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いため、その把握には客観的な視点に立つことが求められます。

本書が皆様方の資産形成をお考えになる際の一助となれば幸いです。

これからも、これまで培ったノウハウ・経験とお客様からのご信頼を原動力に、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、並びに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参ります。

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問合せを賜りますようお願い申し上げます。

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**
コンサルティング営業本部

 **0120 - 321 - 376**

営業時間 / 9:30~18:00 定期日 / 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

Investment

不動産投資

豊富なノウハウと最新のデータを元に、
物件選びから運営管理まで、
お一人お一人の目的にあった
不動産投資戦略をサポートします。

私ども「三井不動産リアルティ株式会社」では、中長期的なお客様の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。レポートの作成にあたり、エリア特有のマーケット動向の調査・分析をはじめ、地域の情報を収集し、データ・ノウハウ・経験を日々蓄積し、お客様へ発信していければと存じております。

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



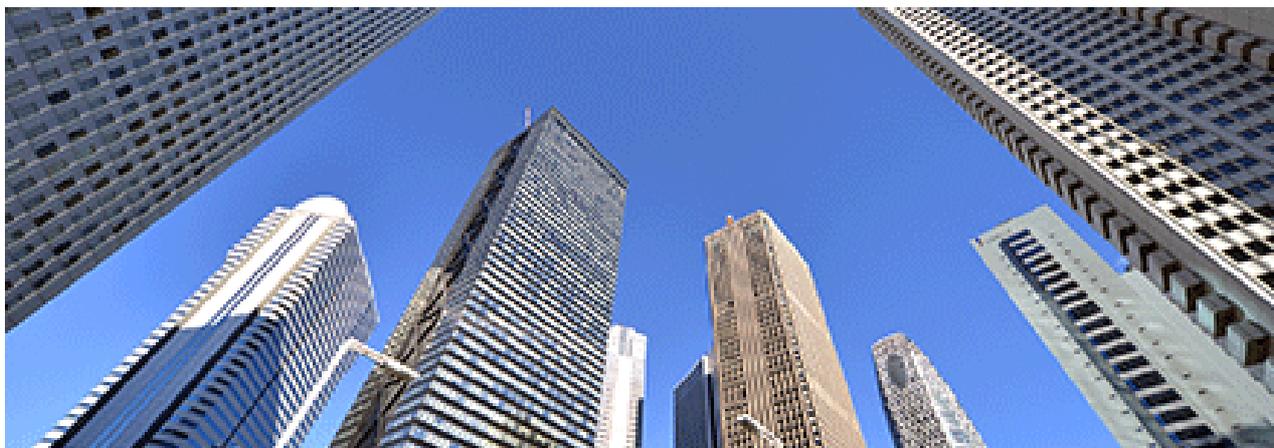
各コンテンツのご説明

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。

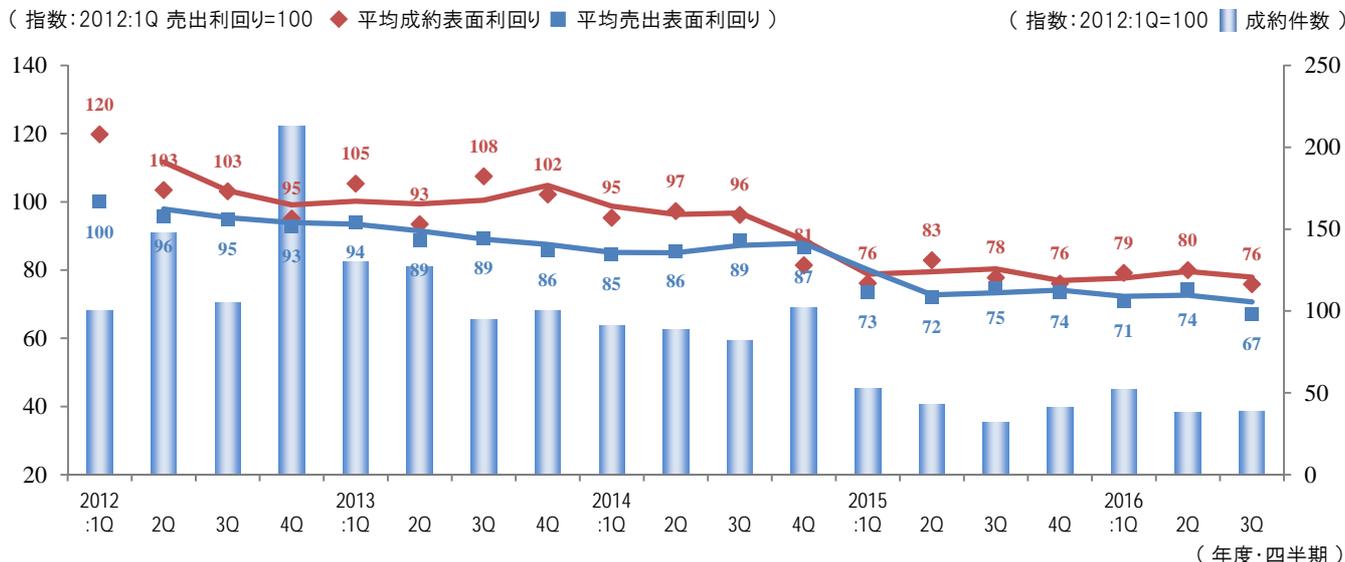


【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。
・成約件数・平均成約表面利回り……四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り
・平均売出表面利回り……成約件数の売出時における表面利回りの四半期平均
*各グラフ推移は、2012:1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。
(平均成約表面利回りについては、2012:1Qの平均売出表面利回りを「100」と設定した場合の指数推移としております)
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、随時メンテナンスを行っているため、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



前期(2016:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	80	-4.1pt		67	74	-7.3pt

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	渋谷区本町5丁目	27,500万円	4.5%	一棟マンション	247.93㎡	339.57㎡	RC /3F	1992/2	1.9ヶ月経過
2	新宿区西落合1丁目	41,500万円	4.8%	一棟マンション	227.74㎡	499.20㎡	その他 /4F	2017/9	2.1ヶ月経過
3	港区赤坂2丁目	72,000万円	3.9%	一棟マンション	192.71㎡	707.32㎡	RC /8F	2007/3	3.0ヶ月経過
4	新宿区百人町1丁目	39,800万円	5.8%	一棟ビル	84.77㎡	502.79㎡	鉄骨造 /10F	1992/1	4.3ヶ月経過
5	文京区湯島2丁目	16,000万円	5.7%	一棟ビル	100.82㎡	343.93㎡	RC /4F	1987/9	8.6ヶ月経過
平均データ		39,360万円	4.9%		170.79㎡	478.56㎡			4.0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	新宿区百人町	76,000万円	6.7%	一棟ビル	約471㎡	約1,098㎡	RC /3F	1992	2016/11
2	中央区湊	32,800万円	5.0%	一棟マンション	約97㎡	約546㎡	RC /11F	2003	2016/11
3	文京区本郷	12,500万円	5.6%	一棟マンション	約115㎡	約187㎡	RC /3F	1985	2016/11
4	渋谷区千駄ヶ谷	18,000万円	5.6%	一棟マンション	約70㎡	約206㎡	RC /4F	1996	2016/12
5	中央区八丁堀	55,000万円	6.0%	一棟ビル	約107㎡	約773㎡	SRC /10F	1986	2016/12
平均データ		38,860万円	5.8%		-	-			

前期に引き続き購入需要が強い状況が続く中、2016年第3四半期は売出価格・成約価格ともに近年で一番の高水準価格となりました。

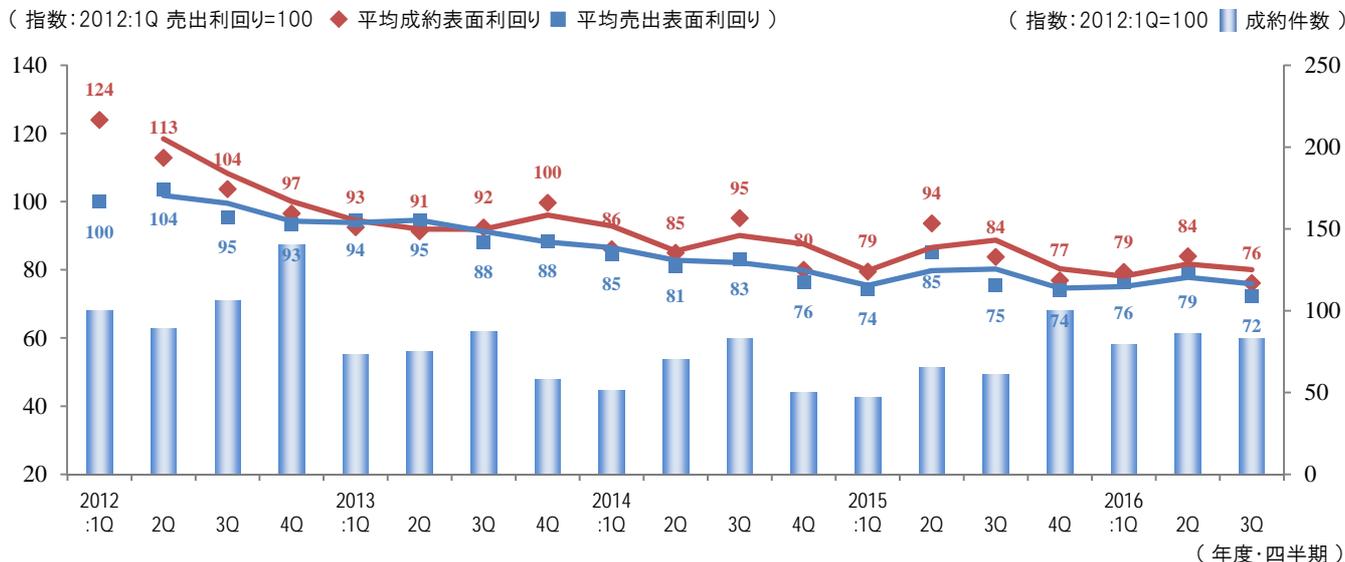
他のエリアが成約数の増加傾向にある中、都心エリアについては、優良物件の品薄状況と売却物件の利回りが低い(高値)状況が続いており取引件数は少ない状態が続いています。

事業者の取得が盛んなエリアについては、売却情報が表面化する前に売買が成立してしまうケースも散見されています。

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(2016:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	84	-7.8pt		72	79	-7.0pt

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	品川区大井5丁目	31,500万円	4.2%	一棟マンション	132.22㎡	248.20㎡	RC /4F	2016/12	3.6ヶ月経過
2	大田区北千束1丁目	34,600万円	6.0%	一棟マンション	186.53㎡	589.52㎡	SRC /8F	1990/1	3.8ヶ月経過
3	目黒区中目黒4丁目	83,000万円	6.2%	一棟マンション	746.17㎡	994.28㎡	RC /3F	1984/8	4.0ヶ月経過
4	世田谷区三宿1丁目	64,000万円	4.4%	一棟マンション	267.45㎡	745.60㎡	RC /4F	2017/3	4.6ヶ月経過
5	大田区池上7丁目	68,800万円	5.8%	一棟マンション	754.63㎡	1,396.75㎡	RC /3F	1988/2	7.6ヶ月経過
平均データ		56,380万円	5.3%		417.40㎡	794.87㎡			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	世田谷区等々力	54,000万円	6.1%	一棟マンション	約526㎡	約841㎡	RC /4F	1991	2016/11
2	大田区西蒲田	12,950万円	7.6%	一棟マンション	約101㎡	約447㎡	鉄骨造 /6F	1991	2016/11
3	世田谷区北沢	54,000万円	6.7%	一棟ビル	約210㎡	約645㎡	RC /4F	1990	2016/12
4	品川区戸越	23,960万円	8.2%	一棟ビル	約140㎡	約538㎡	RC /4F	1972	2016/12
5	目黒区八雲	9,980万円	5.9%	一棟ビル	約36㎡	約105㎡	鉄骨造 /4F	1991	2016/12
平均データ		30,978万円	6.9%		-	-			

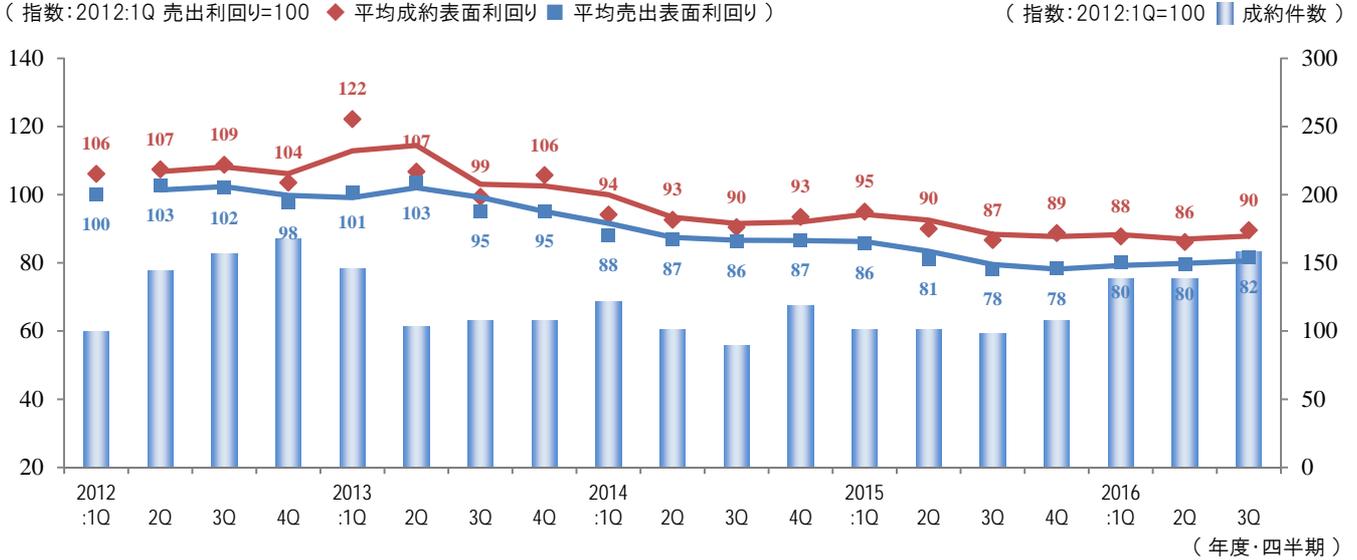
成約物件の表面利回りの平均については、2Qから上昇傾向ではありましたがやや下落傾向（売買価格上昇）に推移しています。売出物件の表面利回りについては2016.2Qに上昇から下落（売買価格上昇）に転じた後は安定してきています。但し、売出物件在庫増が目立ち始めました。成約件数は

2Qに比しこの3Qでも減少傾向にあり、購入者の物件選定の目線が厳しくなっていることから価格調整局面が何時くるのかを見極める時期に突入する可能性も出てきています。また、ファイナンス面でも担保評価割れや融資手控え等の要因で、商談が流れる事案も多少出てきている状況です。

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



前期(2016:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	90	86	+3.5pt		82	80	+2.1pt

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	杉並区桃井4丁目	13,850万円	6.2%	一棟マンション	267.77㎡	255.58㎡	鉄骨造 /3F	1987/6	5.0ヶ月経過
2	練馬区練馬3丁目	16,780万円	7.0%	アパート	229.47㎡	236.52㎡	木造 /2F	1986/5	2.8ヶ月経過
3	練馬区南田中4丁目	22,800万円	5.5%	一棟マンション	110.13㎡	300.48㎡	RC /4F	2015/3	2.5ヶ月経過
4	杉並区桃井4丁目	31,600万円	6.1%	一棟マンション	332.28㎡	656.46㎡	RC /4F	1985/4	2.5ヶ月経過
5	中野区大和町3丁目	41,000万円	5.6%	一棟ビル	231.16㎡	666.16㎡	RC /5F	1990/11	4.7ヶ月経過
平均データ		25,206万円	6.1%		234.16㎡	423.04㎡			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	練馬区南田中	11,000万円	7.4%	一棟マンション	約95㎡	約197㎡	SRC /3F	2007	2016/10
2	杉並区桃井	17,600万円	7.8%	アパート	約265㎡	約541㎡	鉄骨造 /3F	1982	2016/11
3	板橋区板橋	22,800万円	7.1%	一棟ビル	約166㎡	約625㎡	RC /6F	1991	2016/12
4	豊島区池袋	36,000万円	5.0%	アパート	約178㎡	約469㎡	鉄骨造 /4F	2016	2016/11
5	板橋区大山東町	35,500万円	6.9%	一棟マンション	約331㎡	約598㎡	RC /4F	1986	2016/12
平均データ		24,580万円	6.8%		-	-			

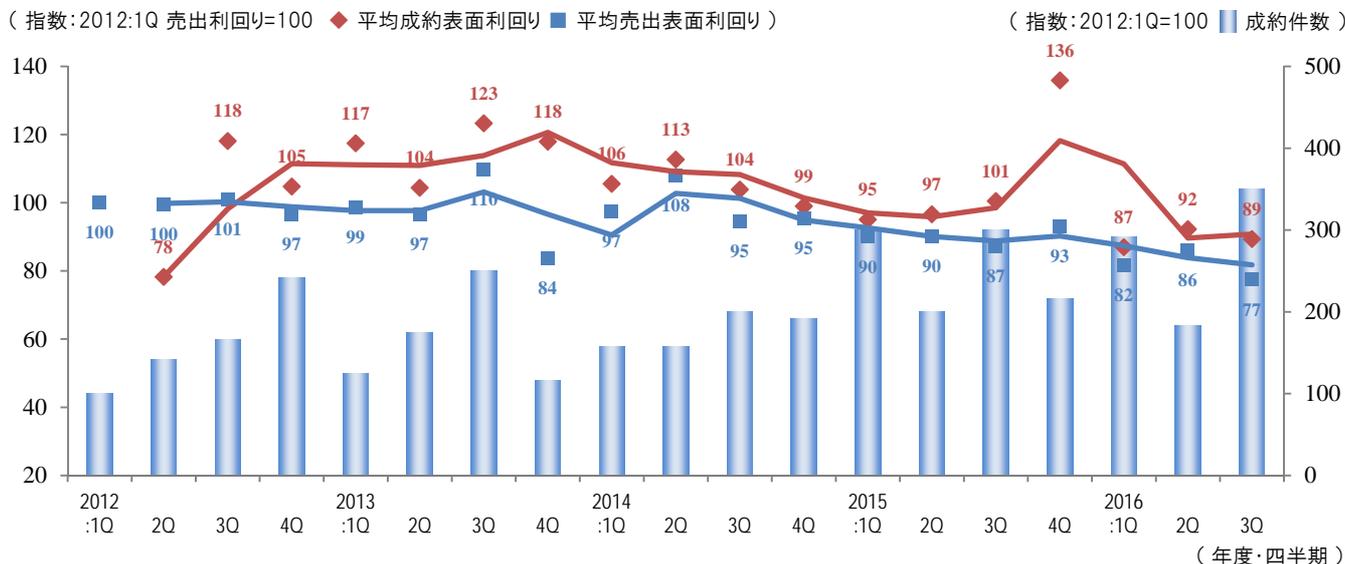
平均成約表面利回りの低下(価格は上昇)傾向が、2016.2Qにかけて徐々に鈍化した後、2016.3Qにはついに上昇(価格は下落)に転じたことが最大のトピックスです。平均売出表面利回りは一足早く上昇(価格は下落)に転じていることも併せて考慮すると、価格サイクルは次ぎの段階

(下落局面)に入りつつあると言えるかもしれません。成約件数については安定した水準を維持(微増)しているため、今のところ過度に心配するような急激な変化ではなさそうですが、今後は、景気・金利動向、特に金融機関の融資姿勢の変化に注意する必要があると思われます。

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



前期(2016:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	89	92	-2.9pt		77	86	-8.6pt

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	江東区北砂3丁目	9,900万円	6.5%	一棟ビル	148.80㎡	317.62㎡	鉄骨造 /4F	1996/5	2.4ヶ月経過
2	墨田区千歳3丁目	15,900万円		一棟マンション	85.05㎡	377.48㎡	鉄骨造 /6F	2003/9	2.8ヶ月経過
3	墨田区菊川1丁目	13,900万円		一棟マンション	72.89㎡	167.88㎡	鉄骨造 /4F	2010/6	3.1ヶ月経過
4	墨田区江東橋4丁目	58,100万円	5.6%	一棟マンション	134.34㎡	939.58㎡	鉄骨造 /11F	2016/7	5.6ヶ月経過
5	江戸川区南葛西2丁目	37,000万円	7.5%	一棟マンション	497.00㎡	1,099.82㎡	RC /5F	1989/3	7.5ヶ月経過
平均データ		26,960万円	6.5%		187.62㎡	580.48㎡			4.3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	江戸川区南篠崎町	16,200万円	7.0%	一棟マンション	約163㎡	約424㎡	鉄骨造 /4F	2006	2016/10
2	江戸川区大杉	20,700万円	6.8%	一棟マンション	約642㎡	約694㎡	RC /3F	1999	2016/12
3	江東区古石場	30,000万円	5.0%	アパート	約123㎡	約293㎡	RC /4F	2016	2016/12
4	江東区北砂	10,700万円	8.0%	一棟マンション	約172㎡	約311㎡	鉄骨造 /3F	1989	2016/12
5	墨田区本所	18,000万円	5.9%	一棟マンション	約220㎡	約347㎡	鉄骨造 /4F	1994	2016/12
平均データ		19,120万円	6.5%		-	-			

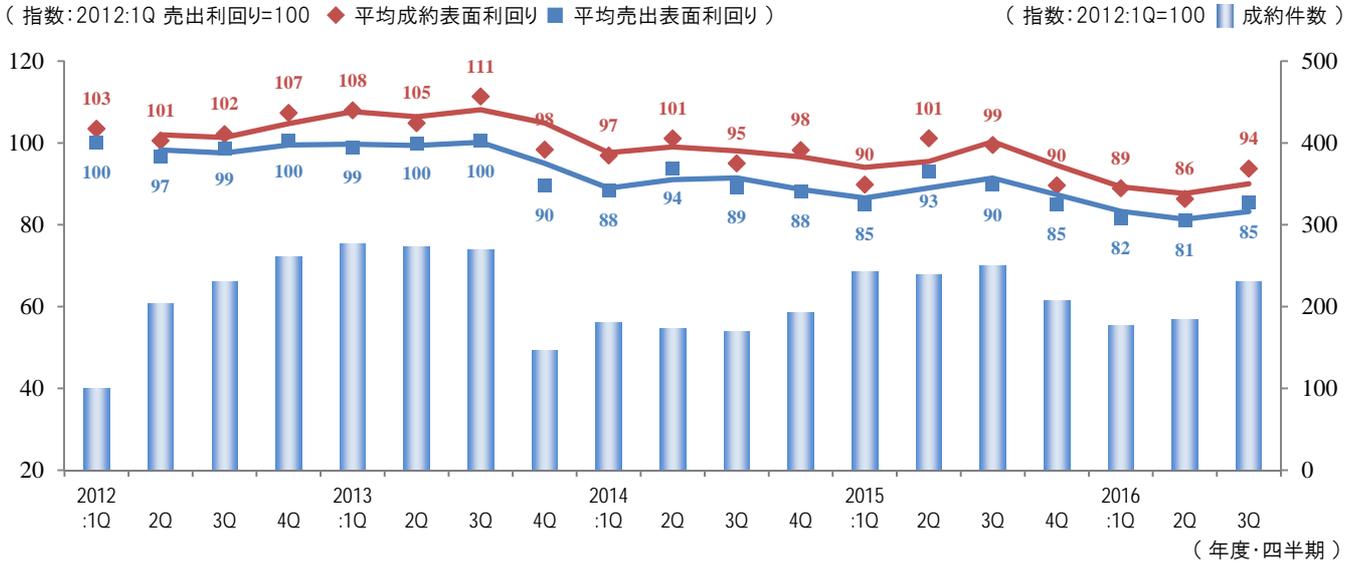
2016年第3四半期は、ここ数年内で最大の成約数となりました。一部の人気エリアでは都心部なみの利回りでも成約が見受けられるほか、開発会社や事業法人等も積極的に物件の購入をおこなっており、新築の一棟マンション等の物件供給が成約数の増大に大きく寄与しているようです。

一方、外周部においては成約期間の長期化や、価格変更(調整)を繰り返している物件も見受けられ、同じ城東エリア内でも地域によって状況に大きな差が出てきているように見受けられます。売出価格と成約価格が乖離しているのもこのエリアの特徴といえます。

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



前期(2016:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動	平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	94	86	+7.4pt		85	81	+4.3pt

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	川崎市幸区南加瀬3丁目	8,700万円	8.0%	アパート	157.24㎡	132.66㎡	木造 /2F	2017/3	2.2ヶ月経過
2	川崎市幸区南加瀬1丁目	9,550万円	7.8%	一棟マンション	165.24㎡	272.89㎡	鉄骨造 /3F	1988/11	3.0ヶ月経過
3	横浜市緑区青砥町	11,250万円	7.1%	一棟マンション	106.61㎡	348.59㎡	RC /5F	1992/1	3.5ヶ月経過
4	横浜市鶴見区潮田町3丁目	10,160万円	7.7%	一棟ビル	108.03㎡	303.26㎡	鉄骨造 /4F	1990/10	7.5ヶ月経過
5	横浜市青葉区田奈町	33,800万円	7.1%	一棟マンション	702.05㎡	1,122.40㎡	RC /4F	1986/2	7.7ヶ月経過
平均データ		14,692万円	7.5%		247.83㎡	435.96㎡			4.8ヶ月経過

【成約した事例】

※一部抜粋

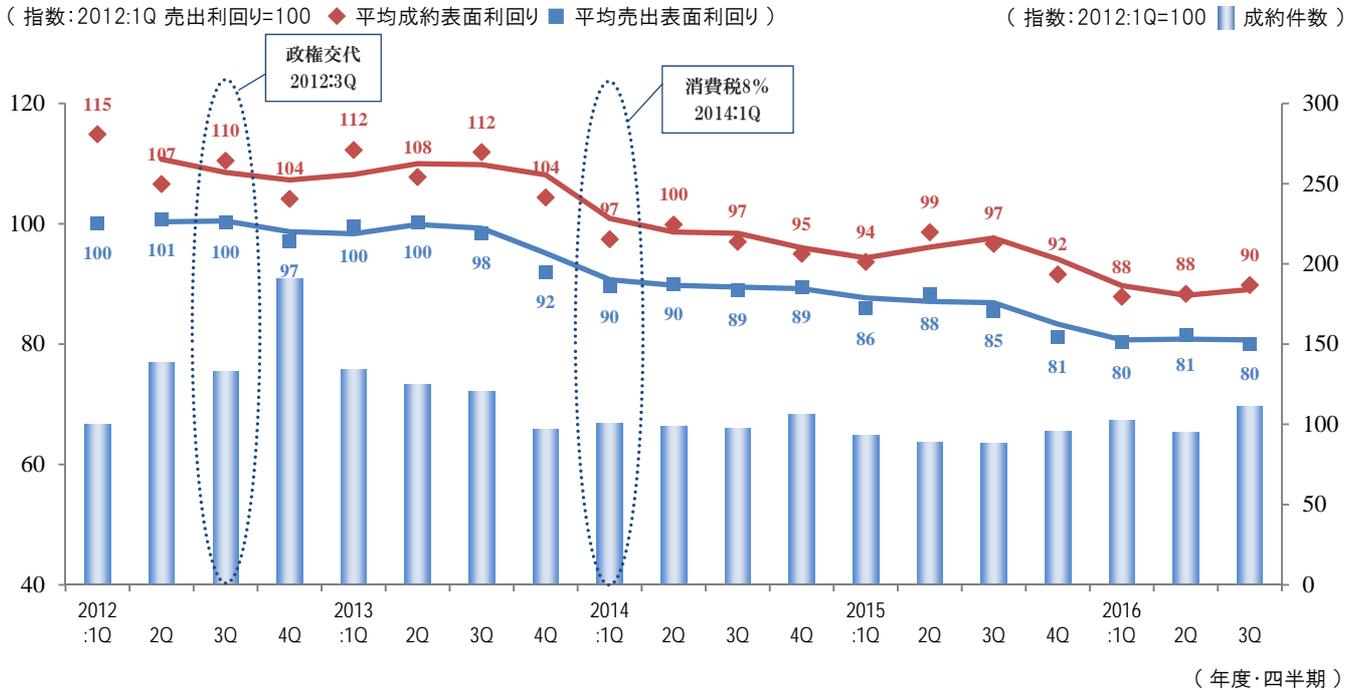
No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	横浜市保土ヶ谷区天王町	15,000万円	7.4%	一棟マンション	約134㎡	約508㎡	RC /7F	1988	2016/10
2	横浜市南区别所	10,500万円	8.0%	アパート	約549㎡	約331㎡	木造 /3F	2015	2016/11
3	川崎市中区新丸子東	9,980万円	5.2%	一棟マンション	約66㎡	約114㎡	RC /3F	2006	2016/11
4	横浜市西区浅間町	37,000万円	7.5%	一棟マンション	約922㎡	約967㎡	RC /3F	1996	2016/12
5	川崎市川崎区東門前	8,990万円	8.1%	アパート	約108㎡	約121㎡	木造 /2F	2013	2016/12
平均データ		16,294万円	7.3%		-	-			

2015年第3Q以降、低下傾向で推移していた売出・成約表面利回りが共に上昇(価格低下)に転じました。前期と比較し成約表面利回りが上昇していますが、成約件数も上昇していることから、利回りの高いアパート等の成約が平均利回りを押し上げたと推測されます。平成の時期に建築された1棟マンション等は、7%台の表面利

回りで成約しており、安定的に推移していると言えます。市況の変わり目にあると思われませんが、次期以降についても利回りが上昇傾向で推移するのか、また低下傾向に再度反転するのか、マーケット動向を注視していきたいと思っております。

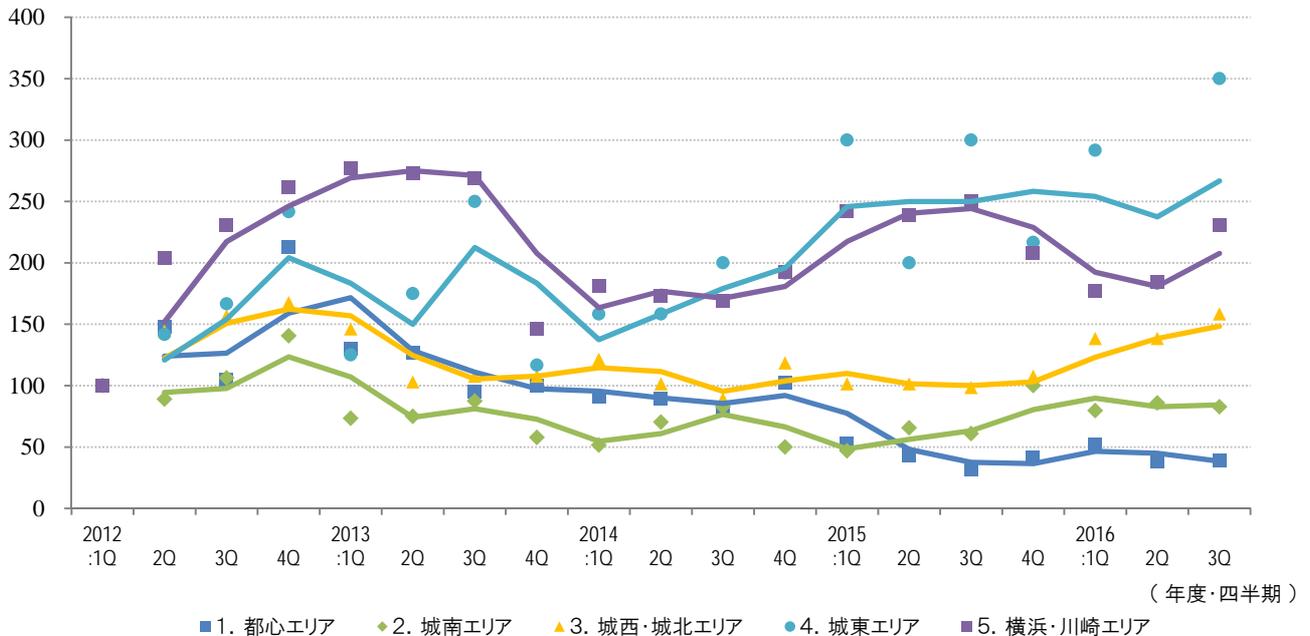
Market Overview <全体総括>

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)

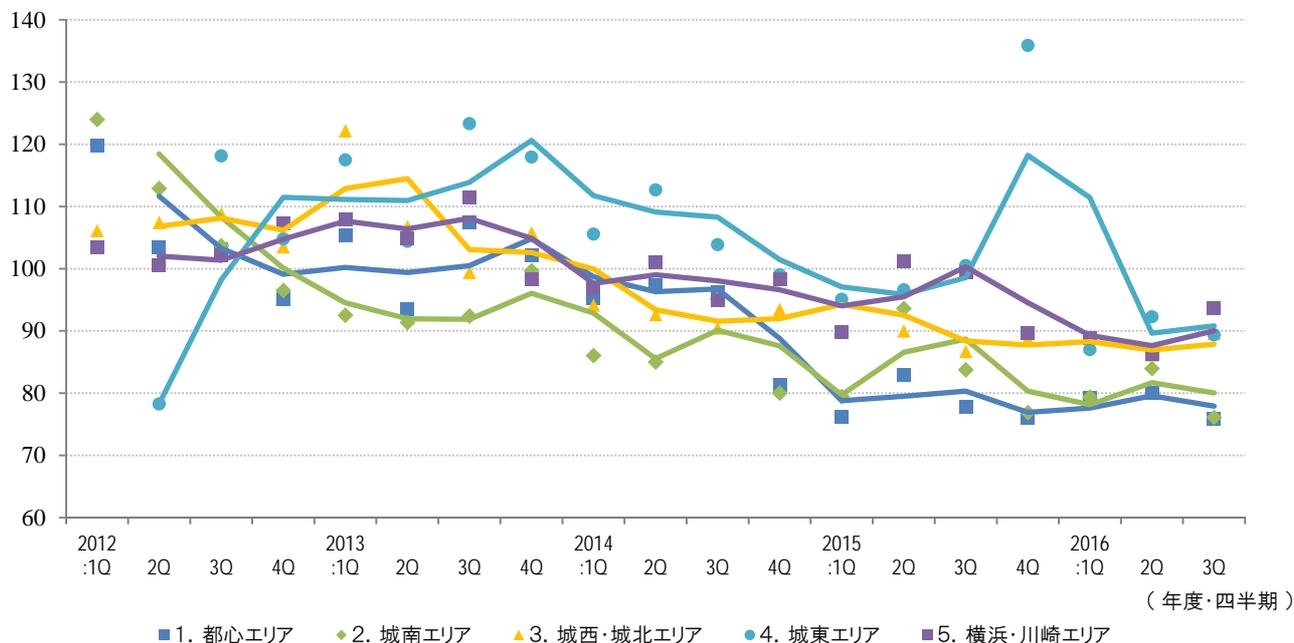


2016 / 3Q ~2016年10月~12月の動向

Market Overview <全体総括>

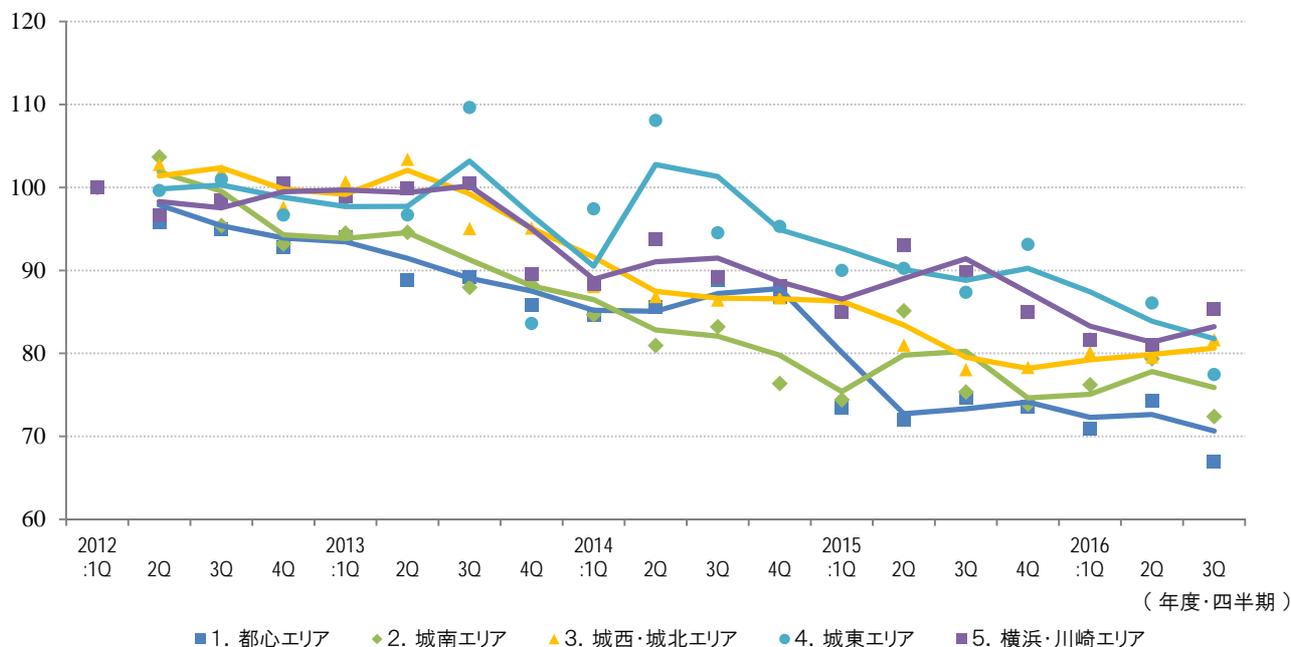
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 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

(指数:2012:1Q=100 平均売出表面利回り)



前期に引き続き売買市況については堅調な状況が続いていますが、2016年第3Qは今後を占うような変化が見受けられました。注目の1点目は「5エリア合計の平均成約表面利回り」の上昇（価格の下落）です。2015年第2Qから利回りの下落が続いていましたが、2016年度第1Q・2Qでは横ばいだったのが、この3Qで反転をいたしました。2点目は各エリアの二極化（人気エリア「都心」「城南」は利回り低下、他エリアは上昇傾向）です。表面利回りが上昇（価格が下がった）エリアでは、概ね成約件数が増加していることから需給バランスは悪化はし

ていないと見ていますが、購入検討者のエリアや物件に対する選定基準が厳しくなっているものと思われます。これは「銀行の融資基準厳格化」やエリア別の「賃貸需要の見通し」等が影響しているものと考えられます。低金利時代における収益物件の取得ニーズは、根強いものがあり、実際に取引も安定的に行われていくと思いますが、この二極化傾向は今後も続くと思われるので、引き続き動向を注視していきたいと思ひます。