

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、単なる事業用・投資用不動産売買の仲介だけでなく、不動産を活用した相続対策や税務対策、土地有効活用の取扱い等・・・、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。

この度、投資用不動産を取り囲むマーケット動向について取り纏めた「投資用不動産マーケットレポート」を作成いたしました。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ることもあります。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、これまでに培ったノウハウ・経験と、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



フリーコール

0120 - 321 - 376

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

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 コンサルティング営業部」では、中長期的なお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考えています。

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(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
*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。

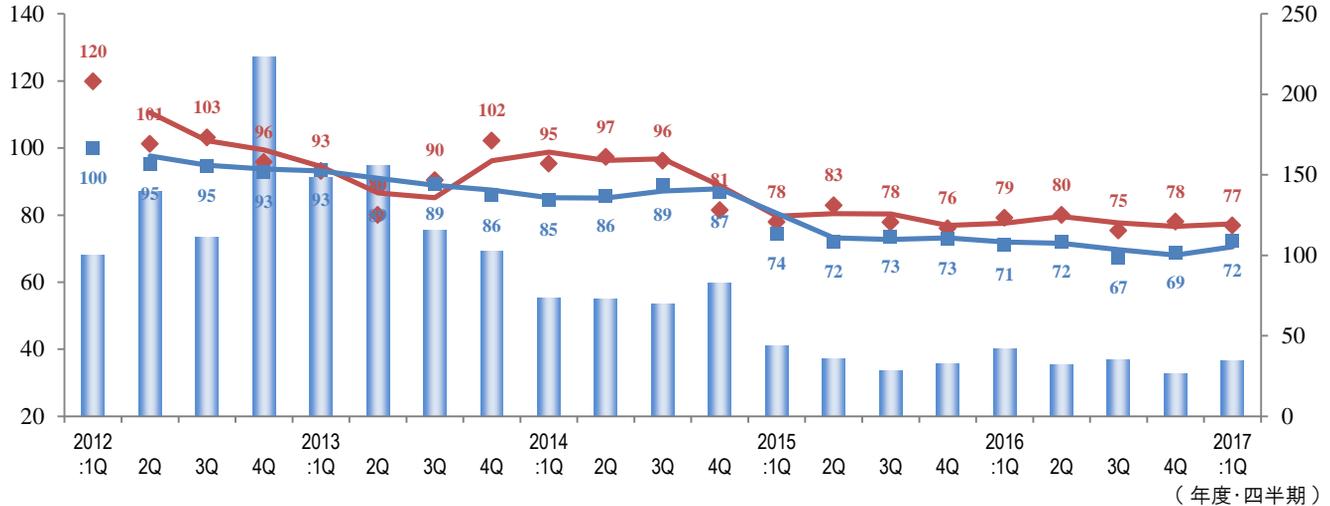
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	77	78	-1.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	72	69	+3.6pt

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	文京区春日2丁目	64,000万円	6.1%	一棟ビル	175.69㎡	1,089.13㎡	鉄骨造 地上10階	1991/10	0.7ヶ月経過
2	渋谷区恵比寿2丁目	37,900万円	4.8%	一棟マンション	165.18㎡	373.52㎡	RC 地上5階	1992/3	1.1ヶ月経過
3	新宿区榎町	55,490万円	4.5%	一棟マンション	198.92㎡	499.88㎡	RC 地上5階	2018/2	1.3ヶ月経過
4	千代田区西神田2丁目	38,800万円	5.2%	一棟ビル	107.86㎡	485.75㎡	RC 地上6階	1985/1	1.3ヶ月経過
5	新宿区西落合2丁目	37,500万円	5.0%	一棟マンション	202.01㎡	511.71㎡	RC 地上5階	2016/5	8.8ヶ月経過
平均データ		46,738万円	5.1%		169.93㎡	592.00㎡			2.7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	千代田区飯田橋	12,500万円	4.4%	一棟ビル	約68㎡	約193㎡	SRC 地上5階	1990	2017/4
2	中央区日本橋箱崎町	12,000万円	6.9%	一棟ビル	約59㎡	約231㎡	鉄骨造 地上5階	1985	2017/4
3	新宿区大久保	13,200万円	6.5%	一棟ビル	約75㎡	約235㎡	鉄骨造 地上5階	1987	2017/5
4	渋谷区本町	13,900万円	7.4%	一棟マンション	約157㎡	約265㎡	RC 地上4階	1972	2017/6
5	渋谷区本町	26,500万円	6.0%	一棟マンション	約170㎡	約488㎡	RC 地上4階	1992	2017/6
平均データ		15,620万円	6.3%		-	-			

都心エリアにおいては、成約表面利回りにおいても、売出表面利回りにおいても、ここ2年間ほぼ横ばいの状況が続いています。また、成約件数においてもここ2年間2012年のピーク時と比べると5分の1以下の低水準の取引件数が続いている状況です。

他エリアに比べ成約表面利回りと売出表面利回りの乖離幅

が少ないことから、売り手市場の堅調な市況が続いていることがうかがえます。

高値安定の市場が続いており、急激な市況変化は予想しにくいものの、昨今は銀行の融資姿勢に変化がみられることから今後の動向が注目されます。

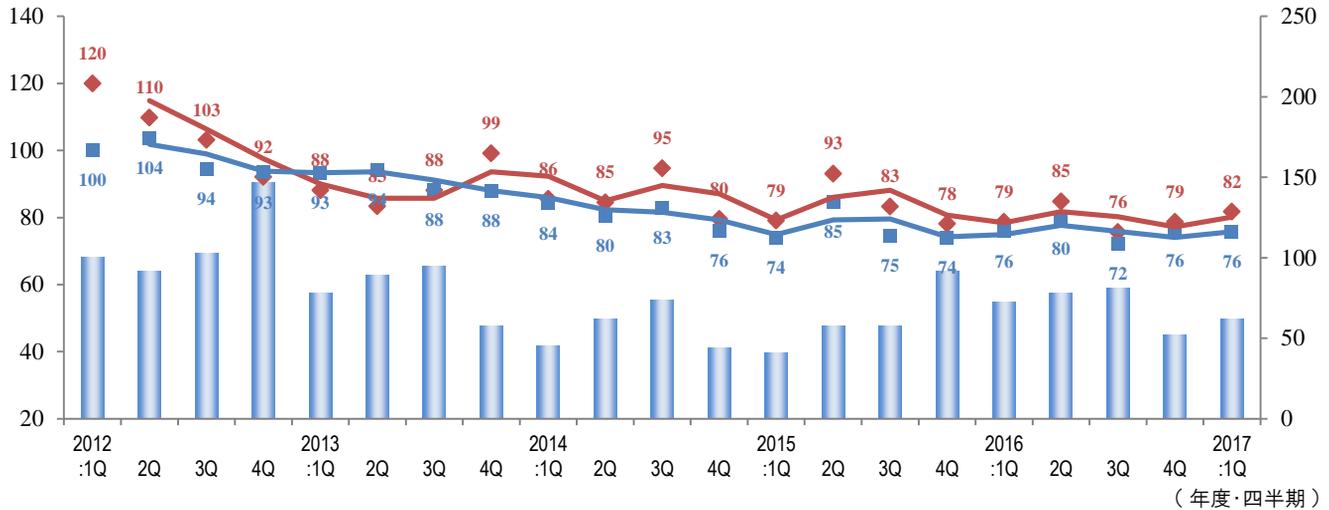
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	79	+3.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	76	-0.2pt

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	大田区蒲田4丁目	31,500万円	9.4%	一棟ビル	109.28㎡	730.05㎡	SRC 地上9階/地下1階	1981/9	1.4ヶ月経過
2	世田谷区上野毛2丁目	31,880万円	2.6%	一棟マンション	429.75㎡	343.05㎡	鉄骨造 地上3階	1994/1	1.8ヶ月経過
3	品川区豊町1丁目	29,800万円	4.5%	一棟マンション	113.45㎡	352.92㎡	RC 地上5階	2002/8	5.1ヶ月経過
4	品川区大井5丁目	26,500万円	4.2%	一棟マンション	132.23㎡	248.20㎡	RC 地上4階	2016/11	8.3ヶ月経過
5	大田区千鳥3丁目	11,800万円	7.6%	一棟マンション	216.24㎡	288.39㎡	RC 地上4階	1981/5	8.4ヶ月経過
平均データ		26,296万円	5.7%		200.19㎡	392.52㎡			5.0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	世田谷区太子堂	23,200万円	6.6%	一棟マンション	約278㎡	約377㎡	鉄骨造 地上3階	1991	2017/6
2	目黒区平町	24,300万円	5.0%	一棟マンション	約291㎡	約541㎡	RC 地上3階/地下1階	1988	2017/6
3	目黒区自由が丘	17,000万円	4.6%	一棟マンション	約103㎡	約172㎡	RC 地上2階/地下1階	2015	2017/6
4	大田区南雪谷	13,500万円	5.3%	一棟マンション	約298㎡	約275㎡	RC 地上3階	1972	2017/4
5	目黒区五本木	22,500万円	3.8%	一棟マンション	約210㎡	約224㎡	RC 地上2階	2006	2017/4
平均データ		20,100万円	5.0%		-	-			

成約物件の表面利回りの平均については、2016.4Q~0.2pt上昇傾向(売買価格下落)で推移しています。

売出物件の表面利回りについても同様2016.2Qに下落から横ばい(売買価格安定)に転じて以来は安定していますが、売出物件在庫が減少し、優良物件の品薄傾向が目立ってきています。

成約件数については、この2017.1Qに入り若干の価格調整が入って成約件数が増加しています。

ただ、購入者の物件選定基準は引き続き多岐にわたって精緻化しており、ファイナンス面でも担保評価見方、顧客属性の厳密化が要因で商談が壊れている事案も目立ってきている状況です。

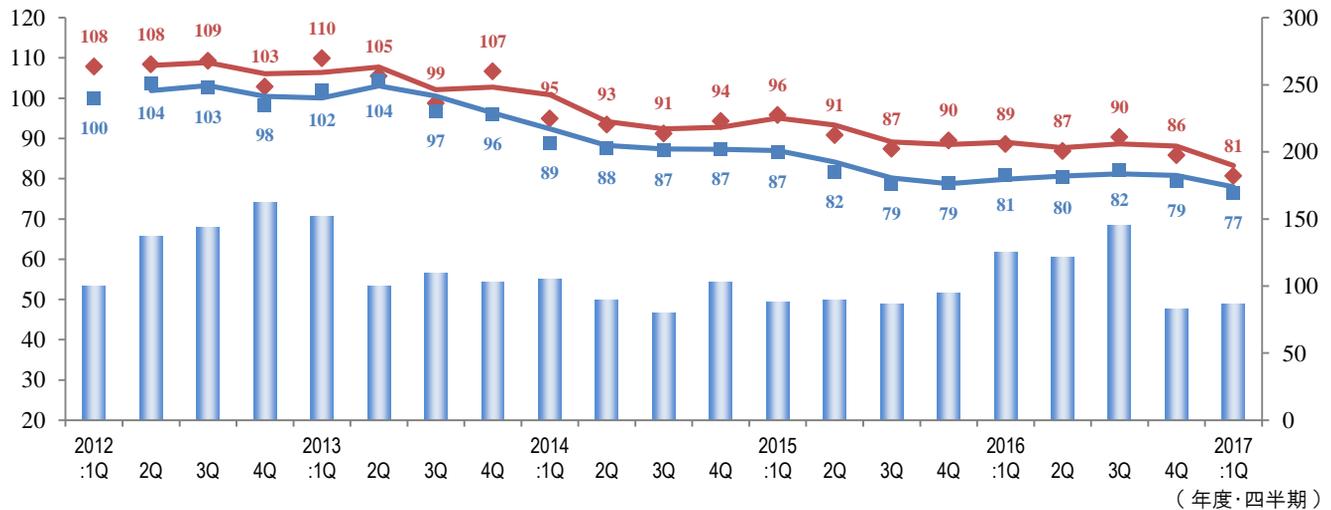
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	86	-5.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	79	-3.0pt

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	練馬区下石神井4丁目	22,800万円	4.8%	一棟マンション	158.35㎡	344.20㎡	RC 地上4階	2017/3	0.6ヶ月経過
2	練馬区関町北1丁目	29,264万円	5.4%	一棟マンション	124.42㎡	436.66㎡	RC 地上5階	2016/9	0.6ヶ月経過
3	北区浮間3丁目	28,800万円	5.7%	一棟マンション	209.87㎡	673.39㎡	RC 地上5階	1989/1	1.1ヶ月経過
4	豊島区南大塚1丁目	68,000万円	4.2%	一棟マンション	161.40㎡	765.69㎡	RC 地上11階/地下1階	2018/2	1.2ヶ月経過
5	杉並区阿佐谷北5丁目	27,000万円	6.8%	一棟マンション	171.90㎡	563.63㎡	RC 地上5階	1983/6	2.0ヶ月経過
平均データ		35,173万円	5.4%		165.19㎡	556.71㎡			1.1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	中野区野方	14,500万円	6.3%	一棟マンション	約191㎡	約228㎡	RC 地上3階	1991	2017/4
2	板橋区大金山井町	38,000万円	6.0%	一棟マンション	約178㎡	約750㎡	RC 地上8階	2004	2017/4
3	練馬区西大泉	58,000万円	8.1%	一棟マンション	約1,080㎡	約1,938㎡	RC 地上6階/地下1階	1991	2017/4
4	板橋区大山町	21,500万円	5.3%	一棟マンション	約92㎡	約266㎡	RC 地上5階	2016	2017/4
5	北区赤羽	26,560万円	5.0%	一棟マンション	約109㎡	約365㎡	RC 地上5階	2015	2017/6
平均データ		31,712万円	6.1%		-	-			

城西・城北エリアの直近の動向を見ると、2016.2Qから2016.3Qに掛け一時的に成約利回りの上昇が見られましたが、2016.4Qから2017.1Qに掛け大きく成約利回りの下落が見られました。今後、価格が上昇する(利回りが下がる)のか、それとも上昇傾向に歯止めがかかるのかを予測する上で、もっとも大きな要因は金融機関の融資環境です。現状においては、金融緩和政策により不動産市場の下支え効果は続くも

のと思われます。

また「不動産価格は今がピーク」という専門家も多い中、城西・城北エリアは都心部エリアほどはマーケットが加熱していないことから、今後も当該エリアの不動産マーケットは底堅く推移することが予想されます。

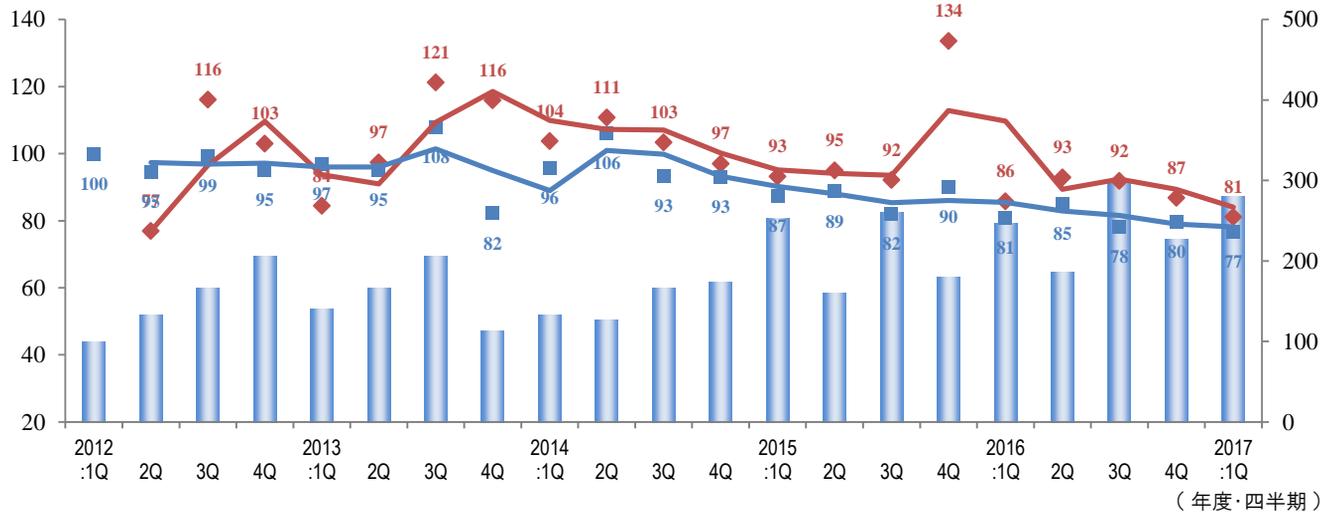
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	87	-5.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	80	-3.1pt

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	墨田区東駒形4丁目	19,000万円	6.0%	一棟ビル	100.52㎡	422.38㎡	鉄骨造 地上6階	1989/11	1.1ヶ月経過
2	江戸川区中葛西5丁目	11,500万円	6.4%	一棟マンション	134.67㎡	221.40㎡	鉄骨造 地上3階	1986/4	1.3ヶ月経過
3	葛飾区新小岩1丁目	15,500万円	6.5%	一棟ビル	109.09㎡	380.52㎡	SRC 地上4階/地下1階	1987/2	2.1ヶ月経過
4	荒川区荒川1丁目	13,300万円	7.0%	一棟マンション	108.48㎡	378.81㎡	RC 地上5階	1979/9	3.2ヶ月経過
5	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 地上4階	1996/5	7.1ヶ月経過
平均データ		13,840万円	6.5%		120.31㎡	344.15㎡			3.0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	墨田区押上	13,000万円	10.8%	一棟ビル	約75㎡	約412㎡	鉄骨造 地上8階	1990	2017/4
2	足立区東綾瀬	13,000万円	8.5%	一棟マンション	約382㎡	約597㎡	鉄骨造 地上3階	1987	2017/4
3	墨田区東向島	18,000万円	6.0%	一棟マンション	約102㎡	約344㎡	鉄骨造 地上6階	2016	2017/5
4	墨田区業平	7,000万円	7.2%	一棟ビル	約60㎡	約178㎡	鉄骨造 地上4階	1985	2017/6
5	葛飾区新小岩	17,300万円	6.3%	アパート	約180㎡	約258㎡	鉄骨造 地上3階	2013	2017/6
平均データ		13,660万円	7.8%		-	-			

他のエリアとは違い、新築の賃貸物件の供給が多く、高水準の取引件数が続いているのが特徴です。

新築・築浅物件が市場に多いこともあり、成約表面利回り・売出表面利回り水準が下落してきています。利回りが多少低くても活発に取引がおこなわれていますので、堅調な市況と言えます。

特に江東区・墨田区のエリアでは、賃料の上昇が見込める地域も出てきており、賃貸住宅を開発する事業者の事業意欲も積極的になってきています。ただ、立地等によって価格や流通性に大きな差が見受けられるのもこのエリアの特色でもあることから、城東エリア内での二極化は更に進んでいるように見受けられます。

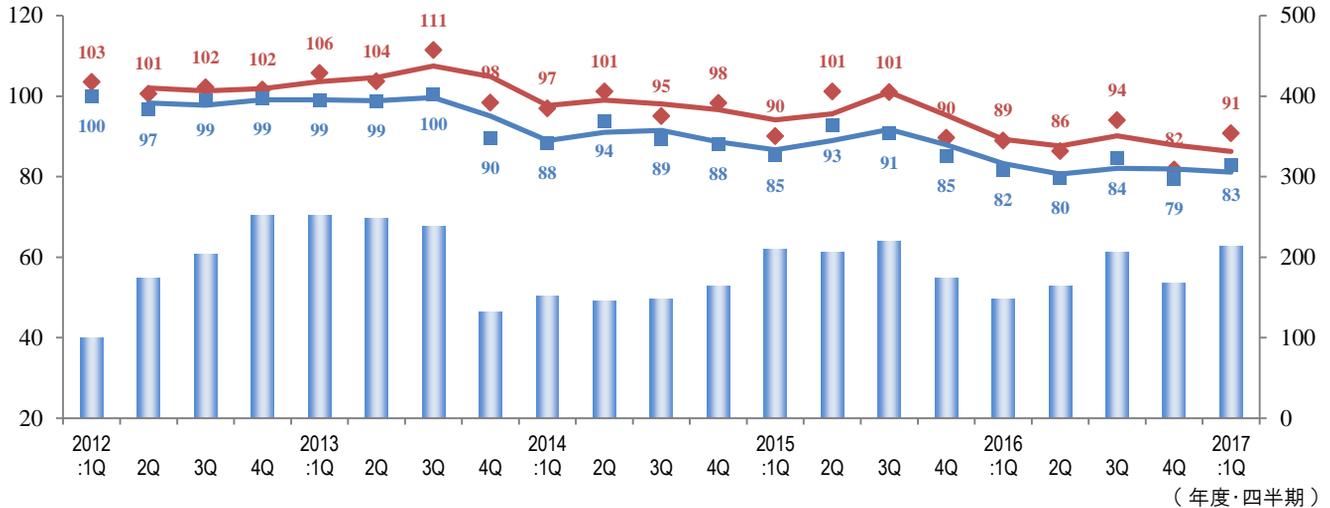
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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

(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	91	82	+9.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	83	79	+3.5pt

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	横浜市青葉区荏田町	48,900万円	6.2%	一棟マンション	752.40㎡	1,387.62㎡	RC 地上4階	1990/3	0.4ヶ月経過
2	横浜市港北区菊名3丁目	9,800万円	7.2%	アパート	151.60㎡	159.77㎡	木造 地上2階	2015/1	1.0ヶ月経過
3	川崎市高津区二子4丁目	12,000万円	6.0%	アパート	187.39㎡	179.26㎡	木造 地上2階	2008/8	2.6ヶ月経過
4	川崎市宮前区宮前平3丁目	12,600万円	5.1%	一棟マンション	165.41㎡	327.79㎡	RC 地上3階	1986/5	4.8ヶ月経過
5	川崎市宮前区犬蔵2丁目	17,000万円	5.9%	一棟マンション	366.24㎡	650.15㎡	RC 地上5階	1982/9	8.2ヶ月経過
平均データ		20,060万円	6.3%		324.61㎡	540.92㎡			3.4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	横浜市神奈川区片倉	17,400万円	6.3%	一棟マンション	217.30㎡	435.95㎡	鉄骨造 地上3階	2004	2017/5
2	川崎市中原区上小田中	7,200万円	7.2%	一棟マンション	127.24㎡	199.09㎡	RC 地上3階	1993	2017/5
3	横浜市中区石川町	30,100万円	6.5%	一棟マンション	292.13㎡	490.52㎡	鉄骨造 地上4階	2004	2017/6
4	川崎市麻生区五カ田	6,850万円	7.0%	アパート	358.79㎡	242.44㎡	木造 地上2階	1998	2017/6
5	横浜市青葉区千草台	9,600万円	8.1%	アパート	242.99㎡	154.17㎡	木造 地上2階	2017	2017/6
平均データ		14,230万円	7.0%		-	-			

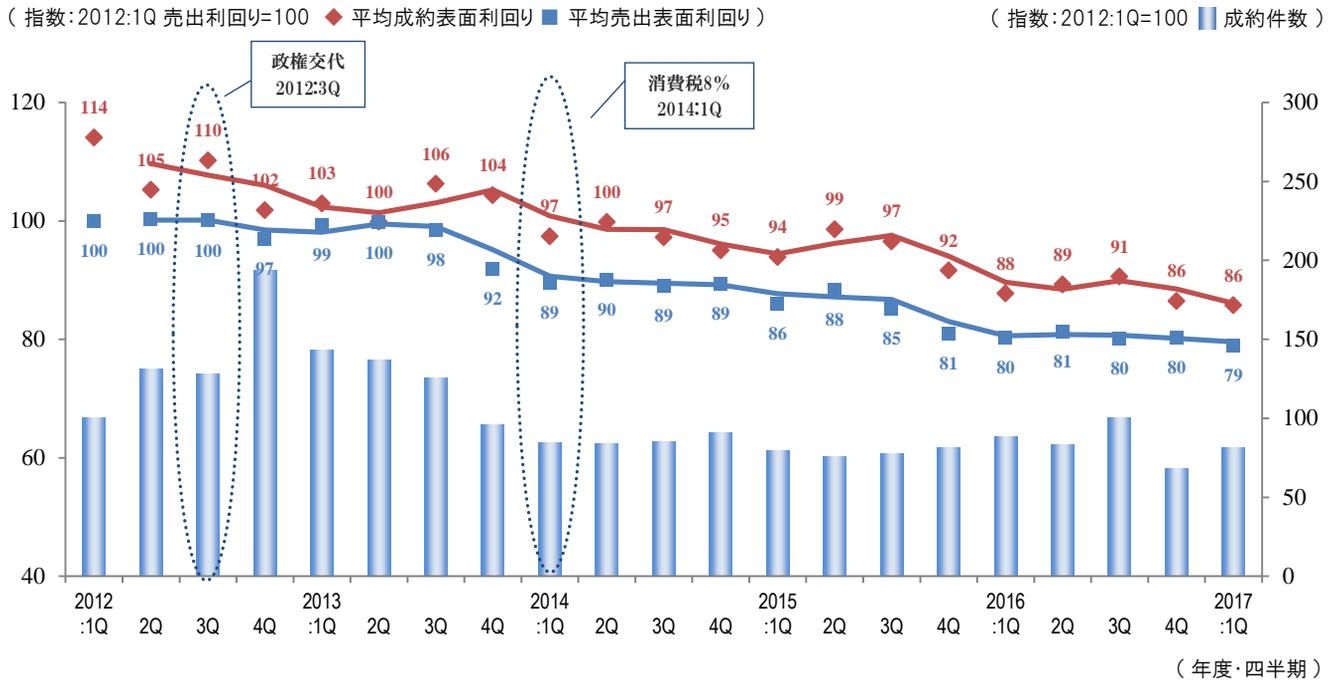
2016年4Q(前期)は、駅近や築浅のマンション・アパートの取引が多く、平均成約利回りは7.6%と集計開始以来、最低(価格上昇)となりましたが、今期(2017年1Q)は、平均成約利回りが8.4%となり、直近6期の平均的な数値に戻りました。

マーケットは引き続き堅調であり、取引件数も高水準で推移

していますが、郊外エリアやバス便の物件等、空室リスクの高い物件については、金融機関の融資姿勢がやや慎重になってきており、成約まで時間がかかったり、融資が原因で商談が壊れる事も散見されるようになってきました。今後のマーケット動向が注視されます。

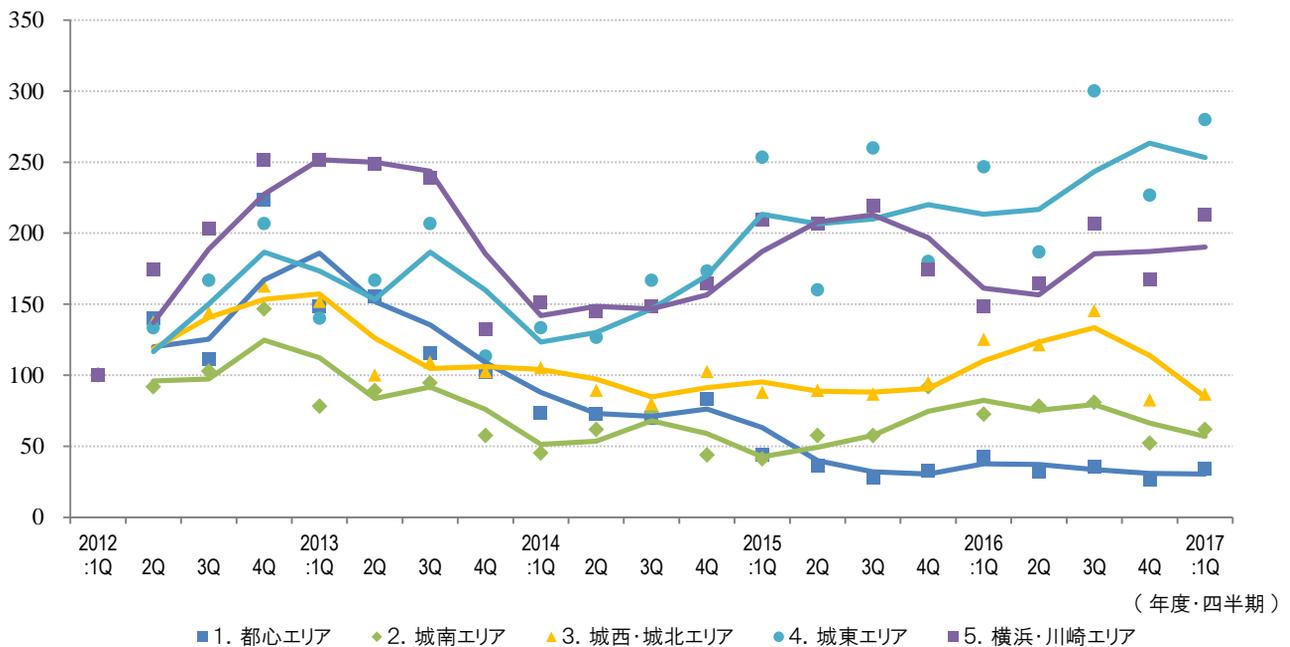
Market Overview <全体総括>

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

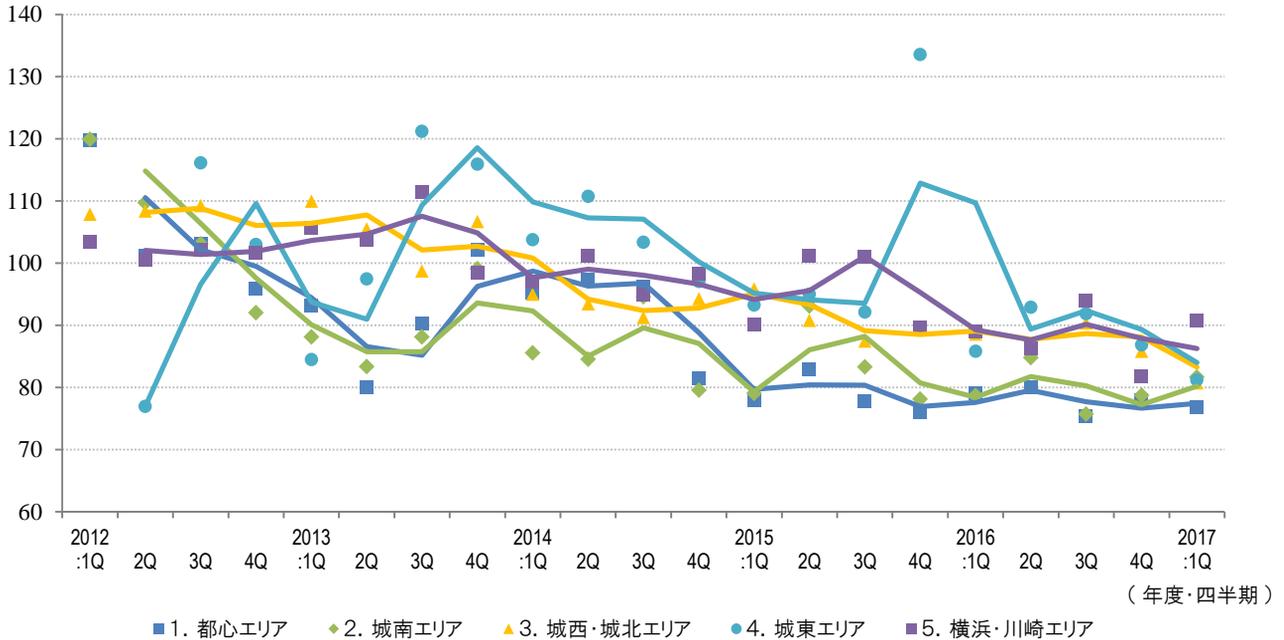
(指数:2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

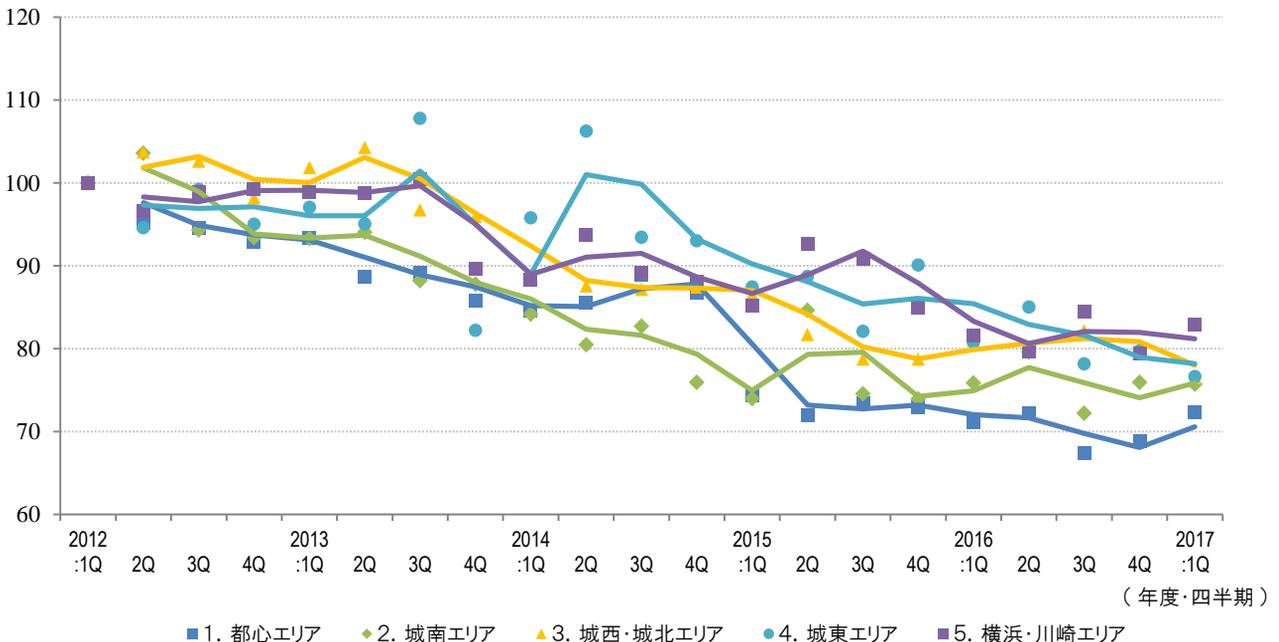
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



5エリアでの平均成約表面利回、平均売出表面利回、成約件数の指数については上記のとおりです。

2017年に入ってから取引件数は、全体的に安定して推移しているものの、都心中心部では極度の品薄状態が現在も続いており、取引件数減少(売り手市場)による高値相場が継続しています。前記のような需要の高い人気エリア「都心」「城南」エリアでの品薄状態が長期間続いていることから、周辺部(特に城東エリア)の引き合いが強くなってきております。特に城東エリア(特に江東区・墨田区)については、2020年のオリンピック開催にともなう開発や、都心部へのアクセス等が見直さ

れており、比較的活発な取引がおこなわれています。

ただしその半面で、長期間に渡り高値安定が継続していることから、価格の天井感が更に強くなってきており、価格の上昇要因も少なくなってきたことから、金融機関の融資姿勢も厳しくなっています。

実際に最近では、購入希望者をご希望の融資額を借りることが出来ず、残念ながら取引が破談となるケースも散見され始めてきています。