

## 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。

今後ともよろしくようお願い申し上げます。



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。

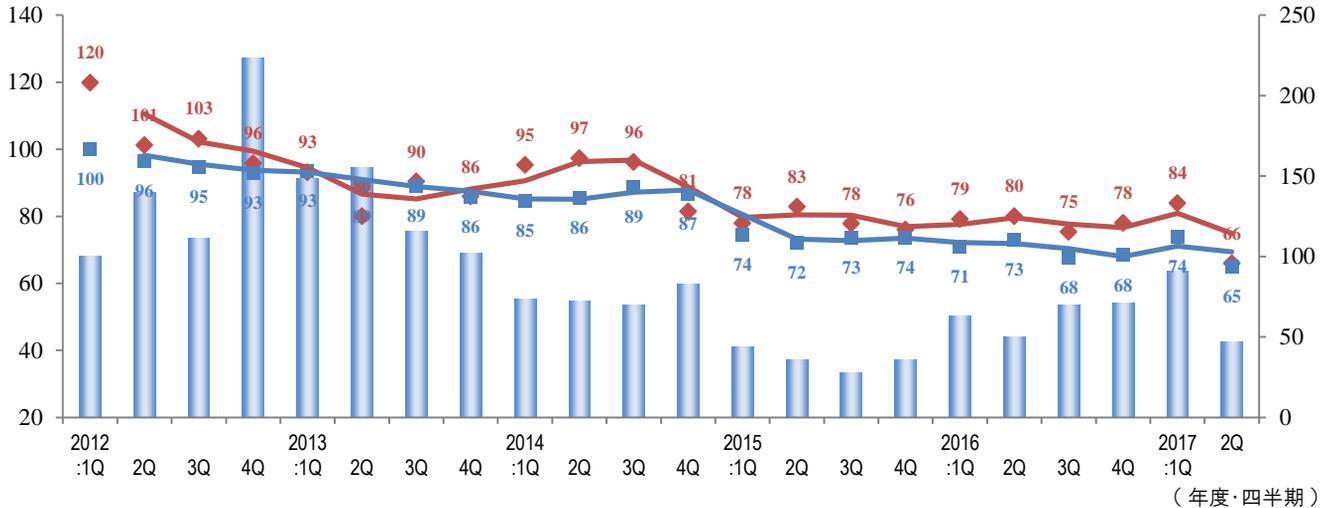
# Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2017:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	66	84	-17.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	65	74	-9.0pt

## 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	新宿区上落合3丁目	18,500万円	5.4%	一棟ビル	194.78㎡	276.46㎡	RC /3F	1991/3	4.9ヶ月経過
2	文京区本駒込4丁目	29,000万円	5.9%	一棟ビル	242.77㎡	420.18㎡	RC /2F	1996/9	2.5ヶ月経過
3	中央区日本橋小網町	29,800万円	6.2%	一棟マンション	132.23㎡	718.70㎡	鉄骨造 /7F	1992/3	2.4ヶ月経過
4	渋谷区西原2丁目	35,000万円	4.3%	一棟ビル	183.62㎡	391.67㎡	RC /3F	2017/4	5.7ヶ月経過
5	港区白金1丁目	50,000万円	4.2%	一棟マンション	154.87㎡	501.41㎡	RC /4F	1998/11	4.0ヶ月経過
平均データ		32,460万円	5.2%		181.65㎡	461.68㎡			3.9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	中央区日本橋本石町	17,000万円	6.1%	一棟ビル	約94㎡	約196㎡	鉄骨造 /5F	1994	2017/9
2	港区赤坂	27,000万円	5.8%	一棟ビル	約145㎡	約498㎡	RC /8F	1973	2017/9
3	文京区白山	33,000万円	4.6%	一棟マンション	約121㎡	約425㎡	RC /5F	2013	2017/8
4	渋谷区広尾	34,170万円	5.5%	一棟ビル	約125㎡	約389㎡	鉄骨造 /3F	1989	2017/9
5	新宿区西五軒町	45,800万円	4.8%	一棟マンション	約224㎡	約608㎡	RC /6F	1998	2017/8
平均データ		31,394万円	5.4%		-	-			

2015年3Qから取引件数が増加傾向にあった都心エリアですが、直近2017.2Qは低水準の取引件数となりました。

また、平均成約利回りおよび平均売出し利回りは、2012年の統計を開始して以来、最も低い数値となり、高値売出、および高値取引が行なわれている様子がうかがえます。

郊外や外周部エリアでの賃貸空室リスクが懸念される中、事業者や投資家の需要が、都心エリアにより高まっていると思

われます。

当面の間、都心部においては急に需要が衰えることは考えにくく、現在の高水準が続くか、さらなる高値での取引になるのかが注目される所です。

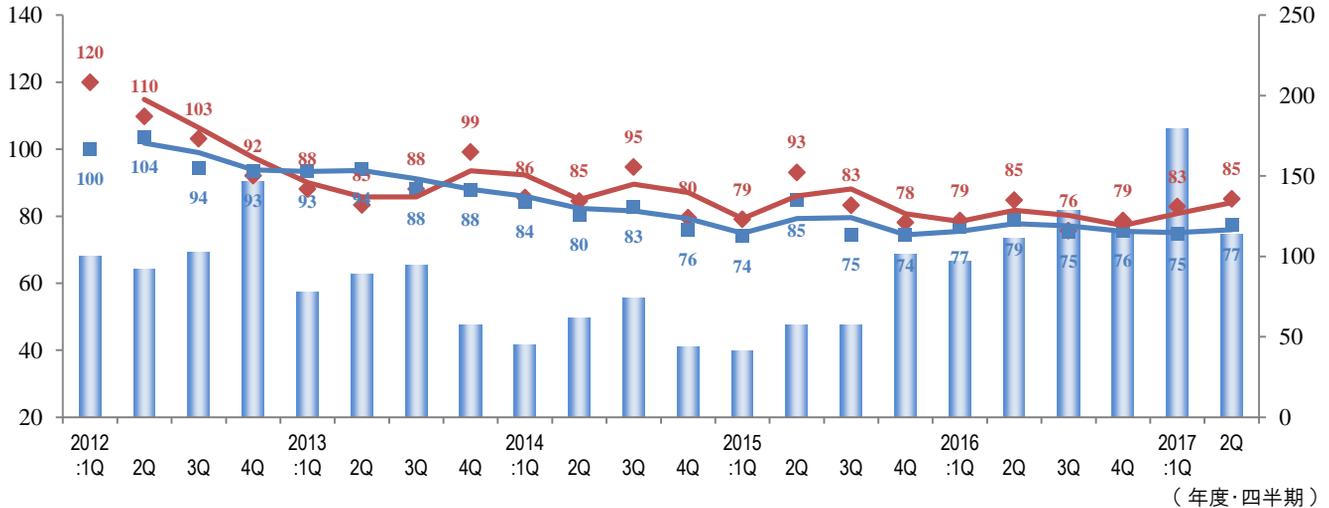
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2017:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	85	83	+2.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	75	+2.9pt

## 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	大田区上池台3丁目	14,800万円	6.6%	一棟マンション	159.66㎡	262.30㎡	RC /3F	1986/12	5.6ヶ月経過
2	品川区西五反田3丁目	18,200万円	6.0%	一棟マンション	54.31㎡	260.66㎡	鉄骨造 /7F	2004/4	1.6ヶ月経過
3	大田区西蒲田4丁目	27,900万円	5.3%	一棟マンション	219.40㎡	298.11㎡	鉄骨造 /3F	2017/4	4.9ヶ月経過
4	目黒区東が丘1丁目	47,500万円	4.8%	一棟マンション	518.47㎡	556.88㎡	RC /3F	1986/2	9.2ヶ月経過
5	品川区南大井3丁目	49,800万円	5.4%	一棟ビル	150.33㎡	718.63㎡	鉄骨造 /8F	1992/2	2.5ヶ月経過
平均データ		31,640万円	5.6%		220.43㎡	419.32㎡			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	世田谷区瀬田	9,500万円	9.3%	一棟ビル	約100㎡	約330㎡	鉄骨造 /3F	1988	2017/9
2	大田区上池台	12,000万円	7.2%	一棟マンション	約232㎡	約266㎡	鉄骨造 /3F	1990	2017/9
3	目黒区碑文谷	23,900万円	5.2%	一棟マンション	約102㎡	約248㎡	RC /3F	2017	2017/9
4	目黒区中央町	36,500万円	5.6%	一棟マンション	約364㎡	約600㎡	RC /3F	1989	2017/8
5	品川区上大崎	59,000万円	7.8%	一棟ビル	約271㎡	約1,316㎡	RC /7F	1969	2017/9
平均データ		28,180万円	7.0%		-	-			

成約物件の表面利回りの平均は、2016.3Qから3期連続で上昇(売買価格下落)して推移をしています。

また、成約件数では、統計を開始して以来2017.1Qで最高値を記録するものの、2017.2Qでは再び下落に転じました。売出物件の表面利は、相変わらず横ばい(売買価格安定)の傾向を保っております。在庫状況は、売却活動期間が長期化の傾向が継続しており、売出価格と成約価格の乖離幅が3期連続で拡大しています。

以上から購入者の物件選定は、いろいろな部分で精緻化していることが予想されます。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、商談が流れている事案も出現している状況です。

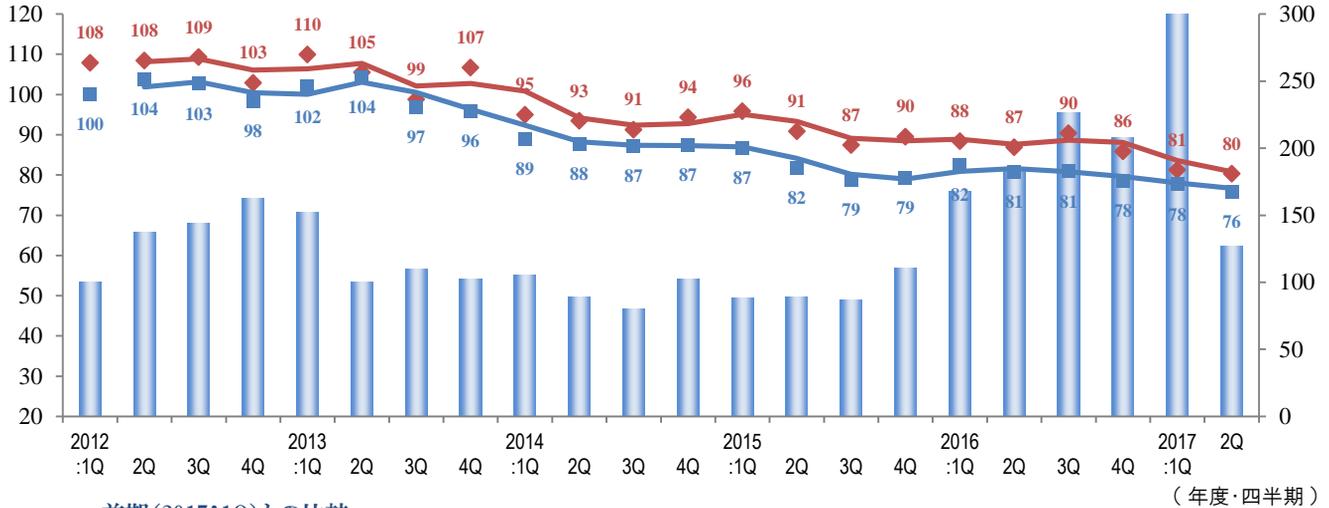
# Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2017:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	80	81	-1.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	78	-2.0pt

## 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	中野区沼袋2丁目	10,830万円	5.9%	アパート	100.60㎡	115.99㎡	木造 /2F	2017/10	0.9ヶ月経過
2	杉並区高円寺南1丁目	12,800万円	6.5%	一棟ビル	104.52㎡	217.29㎡	鉄骨造 /4F	1972/12	2.0ヶ月経過
3	練馬区関町南4丁目	20,800万円	6.6%	一棟マンション	270.71㎡	785.39㎡	RC /5F	1984/11	3.5ヶ月経過
4	中野区野方5丁目	47,500万円	4.5%	一棟マンション	271.15㎡	649.19㎡	RC /4F	2016/2	2.7ヶ月経過
5	板橋区新河岸1丁目	54,200万円	6.2%	一棟マンション	925.60㎡	1,609.54㎡	RC /6F	1988/9	3.5ヶ月経過
平均データ		29,226万円	5.9%		334.52㎡	675.48㎡			2.5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	杉並区上荻	10,000万円	6.6%	一棟マンション	約80㎡	約274㎡	RC /4F	1988	2017/8
2	練馬区関町北	14,000万円	7.2%	アパート	約308㎡	約251㎡	木造 /2F	1994	2017/9
3	中野区本町	15,800万円	5.4%	一棟マンション	約92㎡	約172㎡	RC /3F	2005	2017/8
4	北区赤羽	17,800万円	6.5%	一棟ビル	約109㎡	約399㎡	鉄骨造 /5F	1988	2017/7
5	台東区台東	22,290万円	6.6%	一棟ビル	約78㎡	約434㎡	SRC /8F	1988	2017/9
平均データ		15,978万円	6.5%		-	-			

城西・城北エリアは、2016.3Q以降、成約利回りは下落傾向(≒成約価格の上昇)を続けています。2017.1Q~2017.2Qにかけては、0.1%の成約利回りの下落であり、ほぼ横ばい傾向が見受けられます。城西・城北エリアの投資用不動産は店舗・事務所といったビル系より、マンション・アパートといったレジデンス系が多いことが特徴であり、賃貸に適した立地条件の不動産については、需要が底堅いため今後も当該工

リアのマーケットは堅調に推移することが予想されます。

ただし、金融機関の融資状況次第では当該エリアの不動産マーケットにも影響が出ることが予想されますので、引き続き今後の政策や融資環境に注視が必要です。

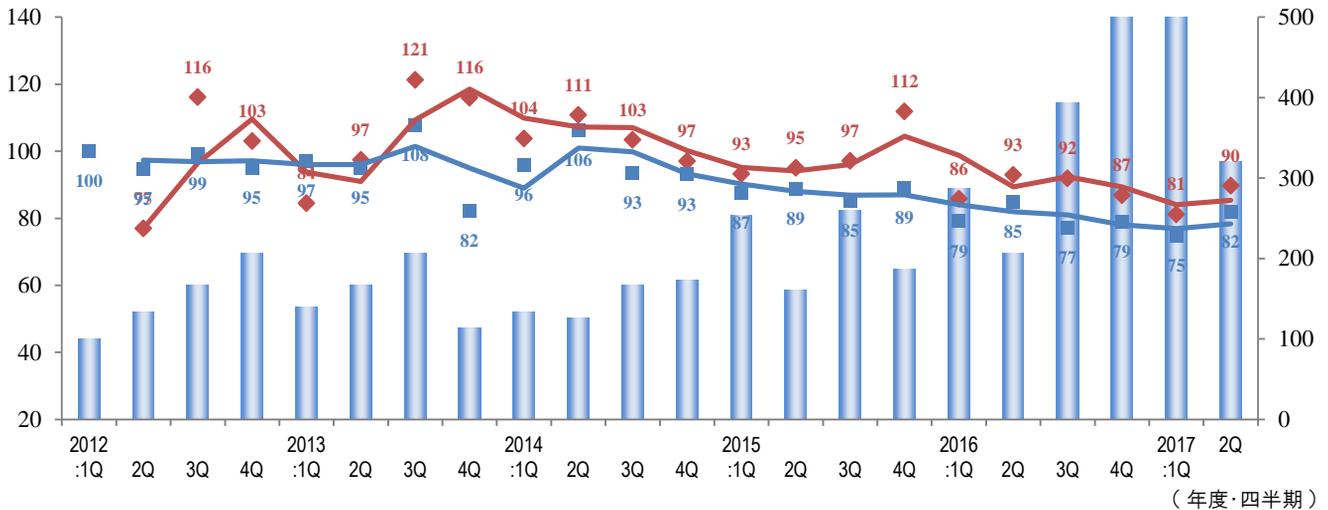
# Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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

(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(2017:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	90	81	+8.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	75	+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	江戸川区中葛西5丁目	11,000万円	6.7%	一棟マンション	134.67㎡	221.40㎡	鉄骨造 /3F	1986/4	4.6ヶ月経過
2	江戸川区西一之江3丁目	13,700万円	6.1%	アパート	208.26㎡	395.43㎡	鉄骨造 /4F	1992/4	6.7ヶ月経過
3	墨田区八広5丁目	15,000万円	6.0%	一棟ビル	104.31㎡	345.53㎡	RC /7F	1991/4	1.4ヶ月経過
4	江東区扇橋3丁目	15,870万円	6.3%	一棟マンション	138.38㎡	447.79㎡	鉄骨造 /4F	1990/9	4.2ヶ月経過
5	荒川区東日暮里5丁目	19,800万円	5.2%	一棟マンション	86.03㎡	299.45㎡	鉄骨造 /5F	2017/5	4.7ヶ月経過
平均データ		15,074万円	6.1%		134.33㎡	341.92㎡			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	葛飾区東四つ木	9,600万円	9.0%	一棟マンション	約222㎡	約280㎡	鉄骨造 /3F	1990	2017/7
2	墨田区墨田	9,800万円	7.7%	アパート	約262㎡	約325㎡	鉄骨造 /3F	1985	2017/9
3	荒川区西尾久	13,600万円	8.4%	一棟ビル	約126㎡	約496㎡	RC /7F	1990	2017/8
4	足立区千住	17,800万円	5.5%	アパート	約110㎡	約206㎡	鉄骨造 /3F	2017	2017/7
5	墨田区東向島	20,500万円	8.2%	一棟マンション	約260㎡	約708㎡	RC /5F	1990	2017/9
平均データ		14,260万円	7.7%		-	-			

城東エリアは、取引件数が依然高い水準にあるものの、やや減少傾向にあります。平均成約利回り、平均売出し利回りが大きく上がり、取引価格は下落傾向が見受けられます。

エリア内には木造のアパートや小規模の1棟マンションやビルも多く、最近の地方銀行を中心とした金融機関も融資引締め傾向の影響を大きく受けている可能性があります。

土地そのものの取引価格は、下落傾向はあまり感じられず、

相場が急激な下落傾向に傾くとは考え難いですが、この下落傾向が一時的なことなのかどうか、今後の動向が注目されます。

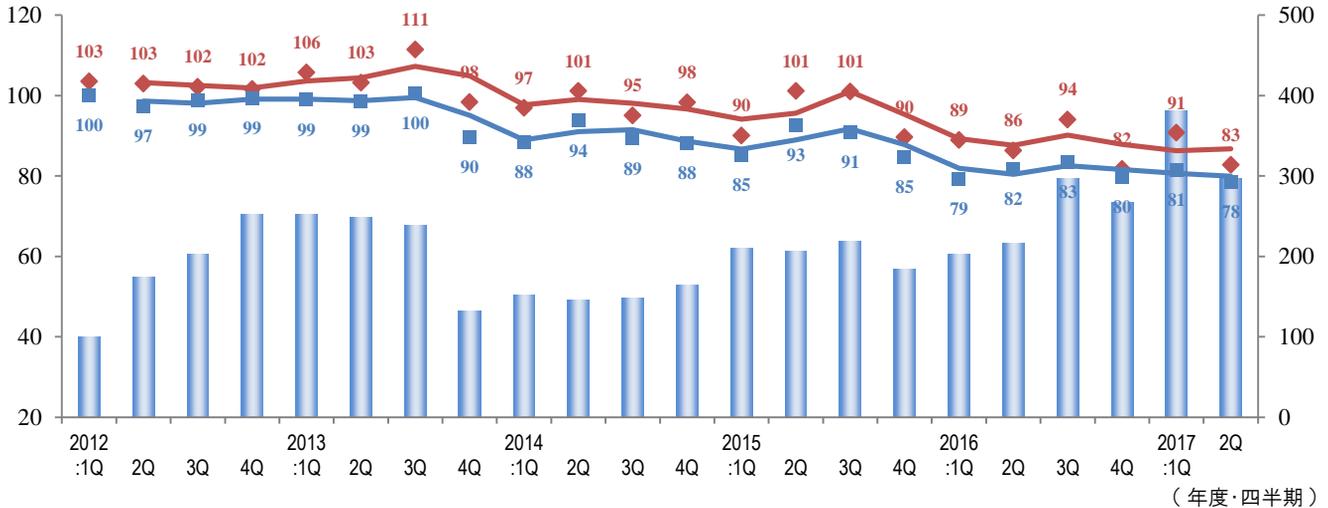
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2017:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	91	-8.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	81	-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	横浜市栄区笠間3丁目	5,480万円	7.7%	アパート	129.41㎡	122.04㎡	軽量鉄骨造 /2F	1992/4	0.6ヶ月経過
2	横浜市磯子区洋光台6丁目	15,200万円	6.3%	一棟マンション	306.96㎡	464.59㎡	RC /3F	1998/5	5.1ヶ月経過
3	横浜市西区宮崎町	18,000万円	7.1%	一棟マンション	139.13㎡	345.00㎡	鉄骨造 /5F	1988/9	1.9ヶ月経過
4	川崎市宮前区犬蔵2丁目	45,700万円	6.5%	一棟マンション	706.72㎡	1,349.38㎡	RC /4F	1990/1	0.7ヶ月経過
5	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 /4F	1990/3	3.7ヶ月経過
平均データ		26,656万円	6.3%		406.92㎡	733.73㎡			2.4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	川崎市多摩区生田	8,980万円	7.9%	アパート	約159㎡	約183㎡	木造 /2F	2012	2017/9
2	横浜市青葉区あざみ野	11,100万円	6.2%	一棟マンション	約168㎡	約396㎡	RC /3F	1988	2017/9
3	横浜市西区戸部本町	12,700万円	5.8%	一棟マンション	約109㎡	約249㎡	RC /5F	2001	2017/8
4	横浜市神奈川区三ツ沢南町	13,610万円	7.1%	アパート	約241㎡	約196㎡	木造 /2F	2017	2017/9
5	横浜市戸塚区吉田町	21,600万円	5.5%	一棟マンション	約164㎡	約409㎡	RC /5F	2011	2017/7
平均データ		13,598万円	6.5%		-	-			

2017.2Qは、統計開始以来、過去最高の成約件数となった2017.1Qに次ぐ水準となっており、前期に引き続き活発な取引がなされています。

平均成約利回りは、1Qと比べ、若干低下(=価格上昇)でしたが、立地の良い一棟マンション・アパートを中心に優良物件の取引が数多くなされた結果と思われます。一方で、空室リスクの高い郊外エリアやバス便の物件について、

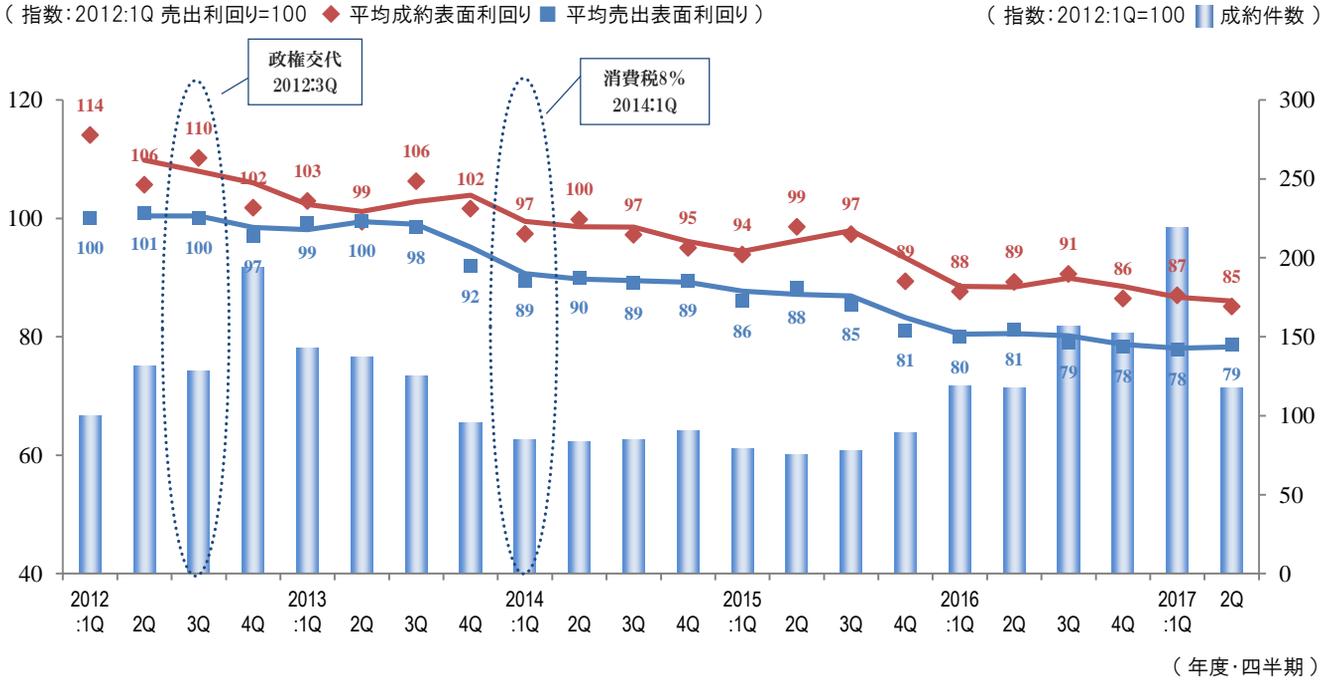
一部の金融機関の融資姿勢が慎重になってきており、商談が壊れるケースも散見されるようになってきています。

全体としてのマーケット動向は良好ですが、二極化の傾向が若干みられるようになってきたように思われます。

今後のマーケット動向が注視されます。

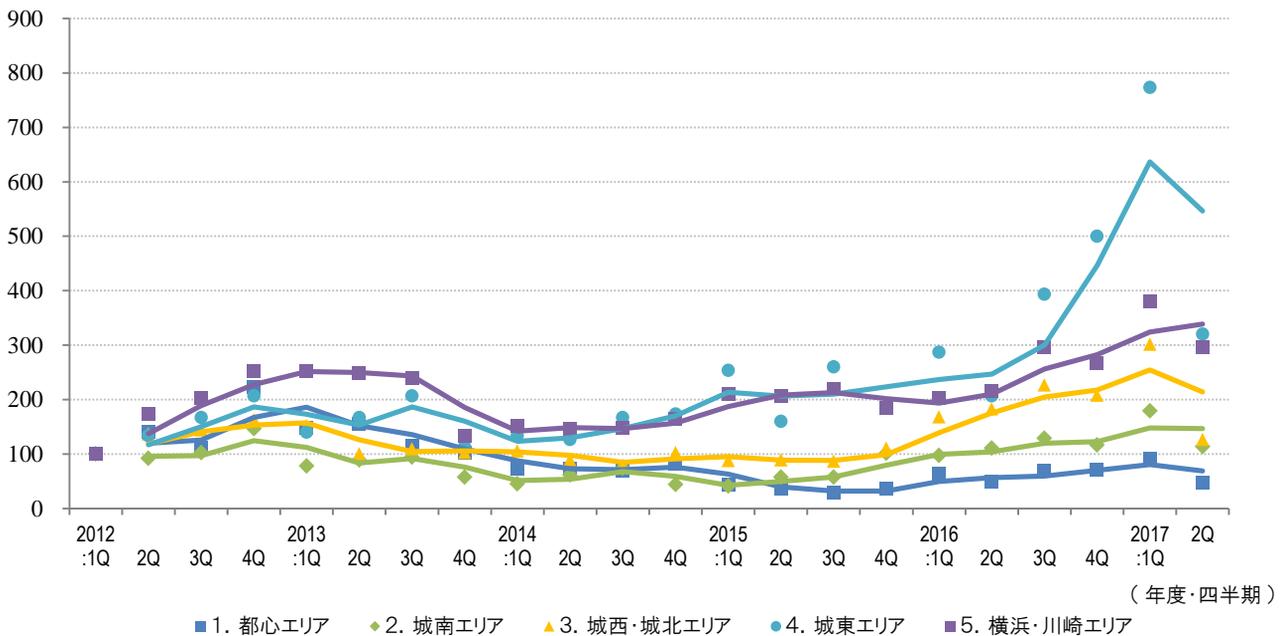
# Market Overview <全体総括>

## 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

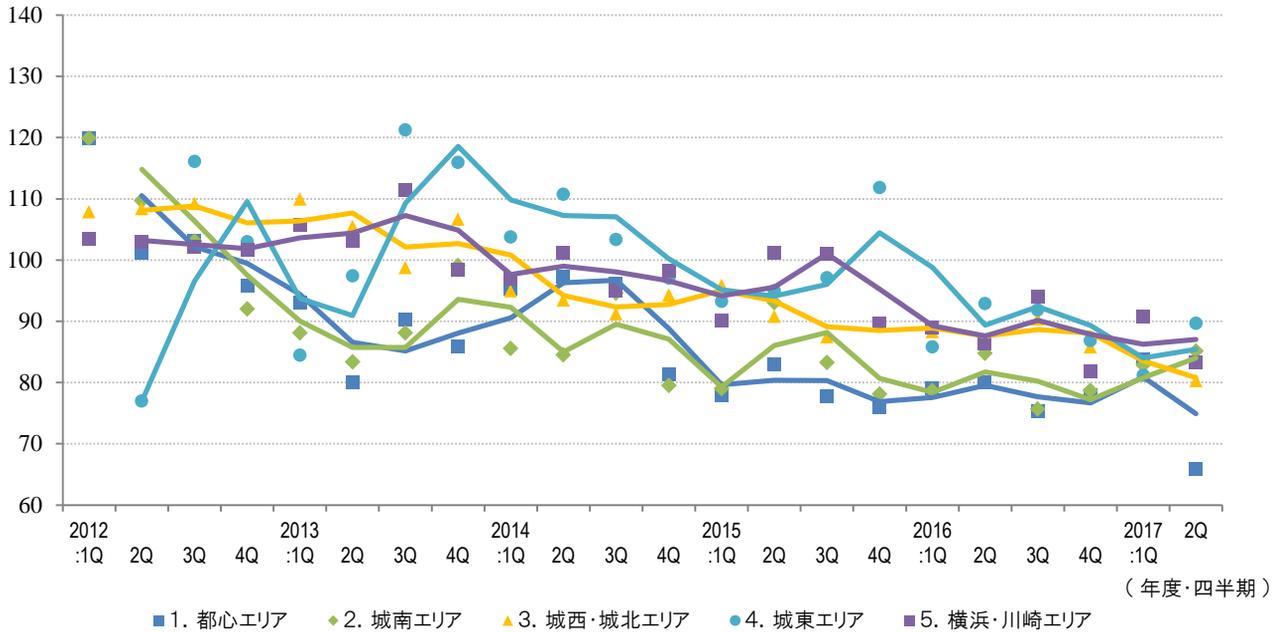
(指数:2012:1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

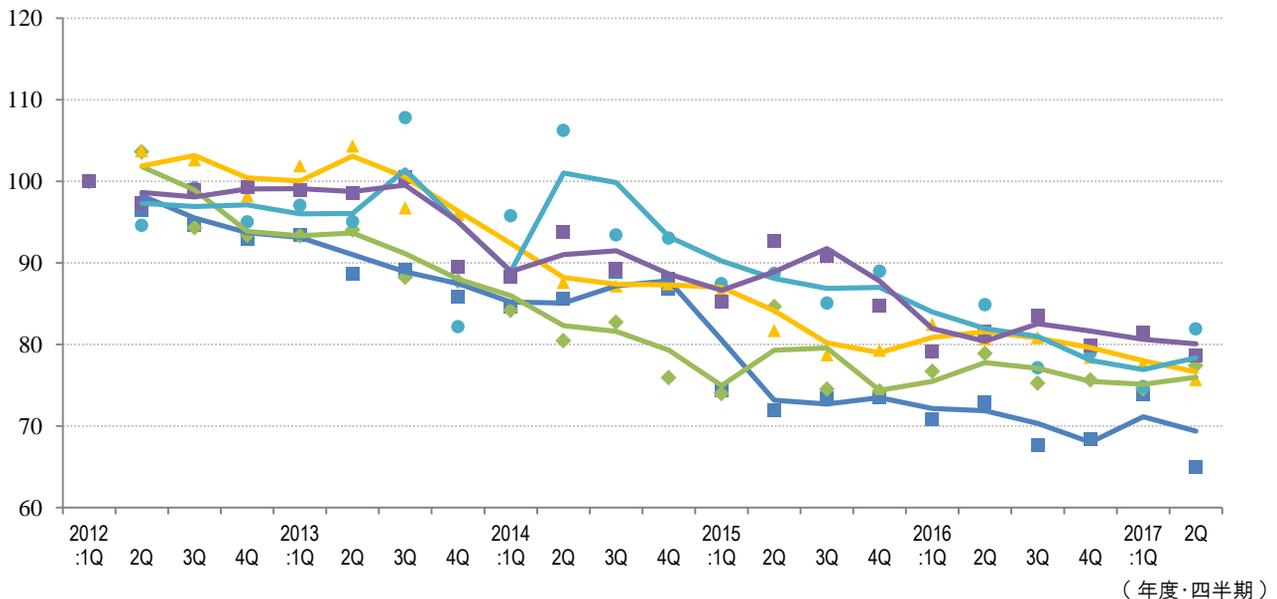
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



各エリアでの成約件数、平均成約表面利回り、平均売り出し価格の推移については上記のとおりです。

2017年1Qと比較すると全体としては取引件数は減少していますが、依然として高水準を維持していると思われます。

但し、各エリアによる「バラつき」は大きくなってきており、供給の安定している「城東」「横浜・川崎」エリアは取引も多く市場を牽引していますが、人気の「都心」「城南」エリアでは品薄感が継続しています。

平均成約表面利回りについても需給バランスを反映する結果となり、取引件数が減少している「都心」「城西・城北」エリアでは利回りは低下（成約価格上昇）しておりますが、活発

に取引が行われたエリアでは、利回りの上昇も見られます。

総じて不動産マーケットは好調を維持との見方に変動はありませんが、エリア別の総括にも散見されますとおり、金融機関の融資姿勢の変化が顕在化してきていますので、市況動向に大きく影響を及ぼす要因として、今後の動きに注視が必要と思われます。