

## 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

 **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

## 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。

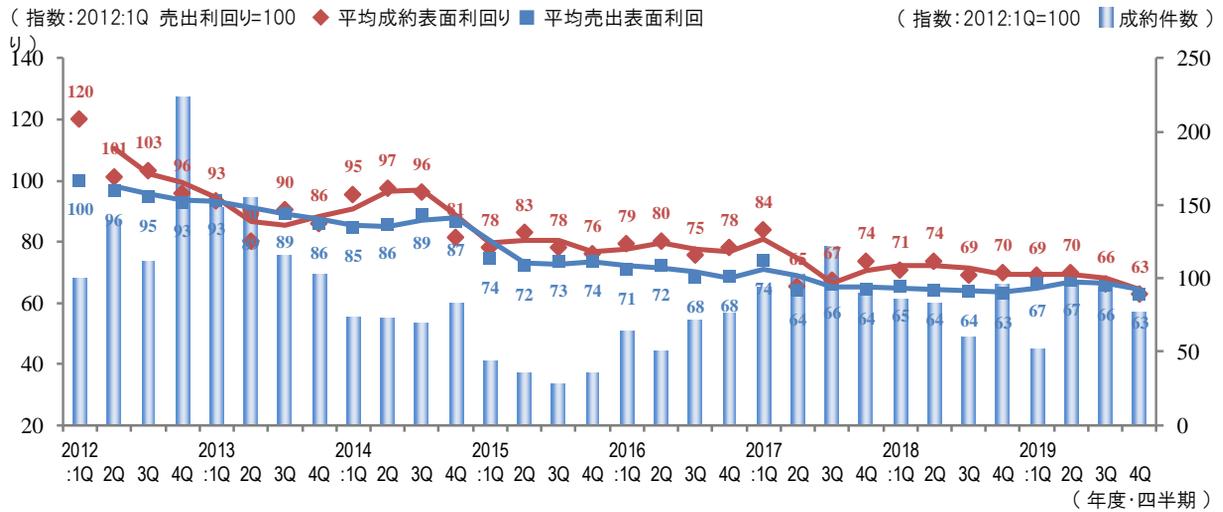


【データ出典】三井不動産リアルティネットワークの売出・成約情報データベース(一棟マンション・一棟ビル・アパート)から抽出しております。  
・成約件数・平均成約表面利回り・・・四半期(3ヶ月)の間に成約した件数とその平均表面利回り(想定値含む)  
・平均売出表面利回り・・・成約件数の売出時における表面利回りの四半期平均  
\*各グラフ推移は、2012:1Qを「100」と設定した場合の指数推移としております。  
(平均成約表面利回りについては、2012:1Qの平均売出表面利回りを「100」と設定した場合の指数推移としております)  
【ご留意事項】過去データは、新たに入手したデータを追加する等、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(2019:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	63	66	-3.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	63	66	-2.8pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

### 【売出中の事例】

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	中央区八丁堀1丁目	12,000万円	3.8%	一棟ビル	56.19㎡	115.40㎡	RC /3F	1965/12	1.9ヶ月経過
2	新宿区百人町3丁目	14,000万円	6.0%	一棟マンション	54.41㎡	148.56㎡	SRC /3F	2000/2	2.7ヶ月経過
3	千代田区神田東松下町	15,000万円	4.7%	一棟ビル	46.41㎡	180.95㎡	鉄骨造 /5F	1974/5	4.5ヶ月経過
4	渋谷区幡ヶ谷3丁目	23,800万円	5.6%	一棟マンション	156.43㎡	351.72㎡	RC /3F	1991/5	7.6ヶ月経過
5	港区芝5丁目	41,485万円	3.5%	一棟ビル	42.50㎡	104.80㎡	鉄骨造 /3F	1979/7	2.6ヶ月経過
平均データ		21,257万円	4.7%		71.19㎡	180.29㎡			3.9ヶ月経過

### 【成約した事例】

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	港区南麻布	12,450万円	3.2%	アパート	47.22㎡	103.15㎡	鉄骨造 /4F	2016	2020/3
2	新宿区上落合	13,500万円	5.4%	一棟マンション	298.84㎡	198.48㎡	RC /2F	1984	2020/3
3	中央区築地	14,500万円	5.2%	一棟ビル	59.65㎡	203.84㎡	RC /5F	1974	2020/3
4	渋谷区幡ヶ谷	14,550万円	5.7%	一棟マンション	81.75㎡	192.65㎡	鉄骨造 /4F	2010	2020/3
5	千代田区神田三崎町	19,900万円	4.6%	一棟ビル	64.13㎡	259.81㎡	鉄骨造 /5F	1982	2020/2
平均データ		14,980万円	4.8%		-	-			

2019年度4Qの平均売出・成約共に表面利回りは低下（価格は上昇）しました。さらに売出・成約利回りの乖離が小さい傾向も2四半期続いており、未だ都心エリアの人气が高く、売手市場であることがわかります。掲載できなかった成約事例においても、立地や築年数等の条件により4%前半での取引も多くみられました。

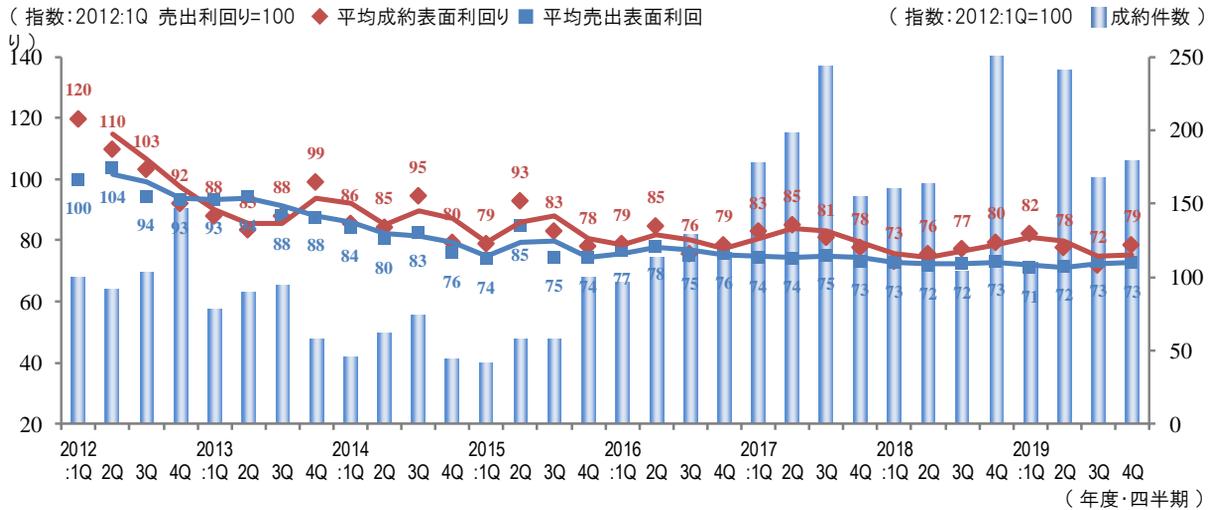
しかしながら、今期は例年の4Qと比べ市場の盛り上がりには欠け、前年同期や前四半期と比較して取引件数が減少しました。大きな原因としては、新型コロナウイルスによる経済活動の制約が投資家の

マインドに影響を与えたものと考えられます。特に3月以降は買主からの購入検討中止や取引キャンセルの件数が例年に比べて増えていきます。今後、コロナ禍による買主に対する金融機関の融資引締姿勢や、テナント・賃借人退去、賃料減額リスクの高まりにより、買主の購入価格は下がってくるものと予想されますが、一方で購入エリアの選別が厳しくなることで、都心エリアへの注目度はさらに増していくと思われます。景気や各種指標への反応が早い都心エリアにおいては、今まで以上にタイムリーな情報収集が重要となります。

# 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(2019:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	79	72	+6.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	73	-0.4pt

## 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	世田谷区船橋1丁目	14,500万円	5.0%	一棟マンション	60.24㎡	177.64㎡	RC /4F	2012/3	5.4ヶ月経過
2	世田谷区赤堤4丁目	21,000万円	7.1%	一棟ビル	79.32㎡	200.82㎡	鉄骨造 /3F	2017/6	2.6ヶ月経過
3	大田区大森北6丁目	21,000万円	5.0%	一棟マンション	223.53㎡	274.56㎡	RC /4F	2010/3	9.5ヶ月経過
4	目黒区柿の木坂2丁目	37,000万円	5.0%	一棟マンション	366.95㎡	667.59㎡	SRC /3F	2001/2	3.8ヶ月経過
5	品川区西大井5丁目	40,300万円	4.7%	一棟マンション	159.25㎡	414.54㎡	RC /4F	2019/11	7.2ヶ月経過
平均データ		26,760万円	5.4%		177.86㎡	347.03㎡			5.7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	目黒区祐天寺	12,000万円	5.1%	アパート	約180㎡	約201㎡	木造 /2F	2010	2020/1
2	大田区大森中	13,000万円	6.3%	一棟マンション	約200㎡	約252㎡	鉄骨造 /3F	2004	2020/1
3	品川区戸越	21,500万円	6.0%	一棟マンション	約209㎡	約313㎡	RC /3F	2006	2020/1
4	世田谷区太子堂	23,500万円	4.6%	一棟マンション	約83㎡	約203㎡	RC /4F	2013	2020/2
5	品川区南品川	24,250万円	6.4%	一棟マンション	約285㎡	約408㎡	鉄骨造 /3F	1996	2020/2
平均データ		18,850万円	5.7%		-	-			

2019年度4Qの城南エリアにおける表面利回りは、売出ベースでは前四半期と変わらないものの、成約ベースでは72から79 (+6.7pt) となり、約一割の上昇(価格は下落)となりました。

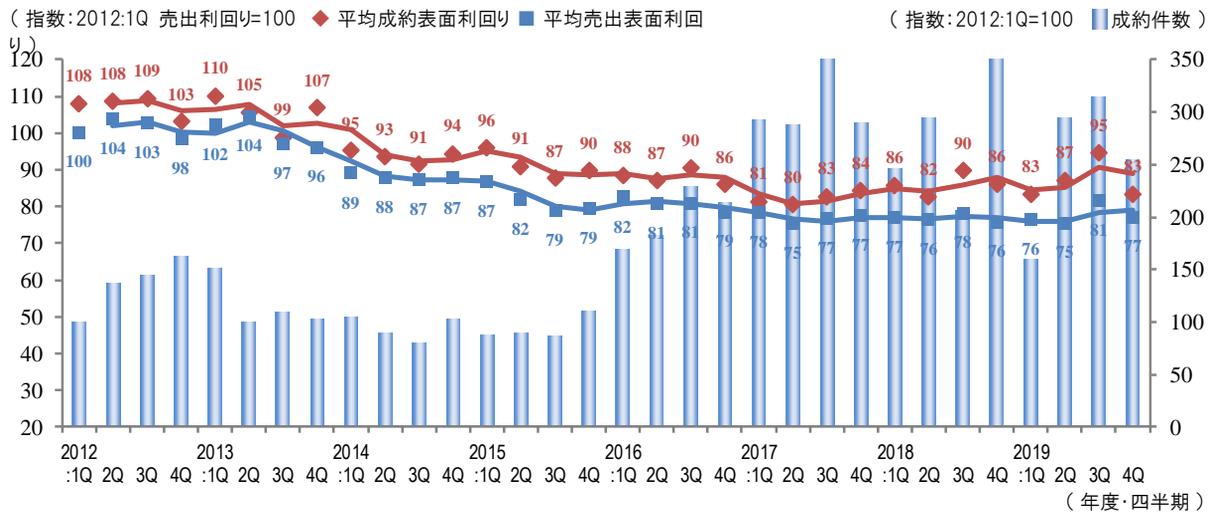
城南エリアの収益用不動産市場は、コロナ禍において成約利回りが上昇に転じたものの、上記事例を含め中期的にはマーケットを

楽観視する買い手や買い替え需要等により、引き続き高い価格水準での取引が行われておりますが、賃貸市場も含めたマーケットへの影響を危惧して様子見に入る動きや、収益用不動産への融資に対して消極的な金融機関もあり、マーケットを注視していく必要があります。

# 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



### 前期(2019:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	95	-11.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	81	-4.4pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

### 【売出中の事例】

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	杉並区上高井戸3丁目	12,480万円	6.7%	一棟マンション	227.34㎡	278.64㎡	鉄骨造 /3F	1989/4	4.3ヶ月経過
2	板橋区志村2丁目	16,200万円	6.4%	一棟マンション	188.14㎡	454.28㎡	鉄骨造 /3F	1986/9	3.4ヶ月経過
3	中野区松が丘2丁目	19,880万円	5.4%	一棟マンション	130.10㎡	234.78㎡	鉄骨造 /3F	2019/9	4.0ヶ月経過
4	練馬区石神井台7丁目	21,500万円	7.6%	一棟マンション	364.15㎡	687.66㎡	鉄骨造 /3F	1981/3	4.3ヶ月経過
5	練馬区豊玉上2丁目	29,430万円	6.8%	一棟マンション	307.07㎡	488.01㎡	RC /4F	1985/1	7.7ヶ月経過
平均データ		19,898万円	6.6%		243.36㎡	428.67㎡			4.7ヶ月経過

### 【成約した事例】

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	7,600万円	8.2%	一棟マンション	約149㎡	約313㎡	鉄骨造 /4F	1984	2020/2
2	杉並区和田	10,000万円	7.2%	アパート	約131㎡	約130㎡	木造 /2F	2017	2020/3
3	杉並区和田	21,000万円	7.4%	一棟マンション	約372㎡	約414㎡	RC /3F	1986	2020/1
4	豊島区駒込	26,000万円	6.4%	一棟マンション	約151㎡	約534㎡	RC /5F	1981	2020/2
5	中野区中野	40,000万円	6.1%	一棟マンション	約413㎡	約803㎡	RC /3F	1994	2020/2
平均データ		20,920万円	7.1%		-	-			

2019年度4Qは、第2・第3四半期連続して増加していた成約件数が一転大きく減少しました。一方、成約表面利回りについては第2・第3四半期連続して上昇（価格は下落）していましたが、今期は下落（価格は上昇）に転じ、城西・城北エリアについては、成約件数が減少したものの、一時的に表面利回りの上昇（価格下落）に歯止めがかかった状況となりました。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大により社会全体に経済活動の制限がある中で、投資用不動産への融資基準の厳格化がさ

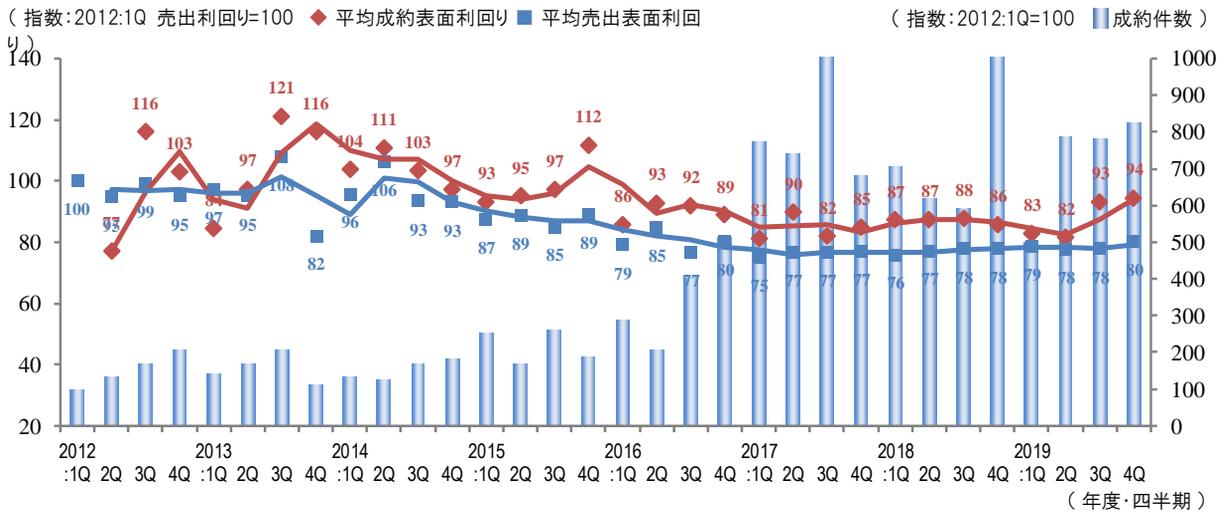
らに進むことが予測され、エリア全体のデータにおいても成約表面利回りが上昇傾向を示していることから、本エリアにおいても今後の投資用不動産市場の動向に注意が必要な状況です。

また、売出表面利回りについても僅かながら下落に転じており、社会情勢や市場の変化に関わらず、依然として売り手側の強気の姿勢が見受けられます。

# 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(2019:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	94	93	+1.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	80	78	+2.6pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

### 【売出中の事例】

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	墨田区石原3丁目	18,400万円	5.2%	一棟マンション	87.44㎡	221.73㎡	RC /5F	2018/11	4.1ヶ月経過
2	江東区古石場1丁目	19,800万円	8.4%	一棟マンション	166.90㎡	576.91㎡	鉄骨造 /4F	1980/1	3.6ヶ月経過
3	墨田区吾妻橋3丁目	23,500万円	4.8%	一棟ビル	121.12㎡	412.78㎡	RC /5F	1980/1	6.1ヶ月経過
4	江戸川区西葛西2丁目	37,800万円	6.4%	一棟ビル	297.52㎡	823.10㎡	RC /8F	1993/7	1.6ヶ月経過
5	葛飾区細田4丁目	48,900万円	6.0%	一棟マンション	1,021.48㎡	1,235.13㎡	鉄骨造 /3F	1991/3	3.0ヶ月経過
平均データ		29,680万円	6.2%		338.89㎡	653.93㎡			3.7ヶ月経過

### 【成約した事例】

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	墨田区立花	7,280万円	7.9%	アパート	154.05㎡	263.34㎡	鉄骨造 /3F	1988	2020/2
2	江戸川区中央	8,300万円	8.7%	アパート	162.30㎡	171.18㎡	木造 /3F	2016	2020/3
3	墨田区東向島	9,200万円	7.3%	アパート	77.92㎡	155.66㎡	木造 /3F	2020	2020/1
4	江東区門前仲町	9,980万円	5.0%	一棟ビル	46.54㎡	45.97㎡	木造 /2F		2020/1
5	江東区深川	13,500万円	6.0%	アパート	81.00㎡	157.28㎡	軽量鉄骨造 /3F	2018	2020/3
平均データ		9,652万円	7.0%		-	-			

城東エリアにおける2019年度4Qの平均成約表面利回りは、前四半期に続き、2期連続で90を超えました。都心・城南を除く他のエリアにおいても成約表面利回りの上昇（価格は下落）傾向が見受けられ、郊外部ほどその傾向が強くなります。

成約件数は引き続き高水準であり、件数ベースでは取引市場は活発な状況が続いていますが、平均成約表面利回りは2四半期にわたり90台で推移しており、高利回り物件の取引が多かった可能性は

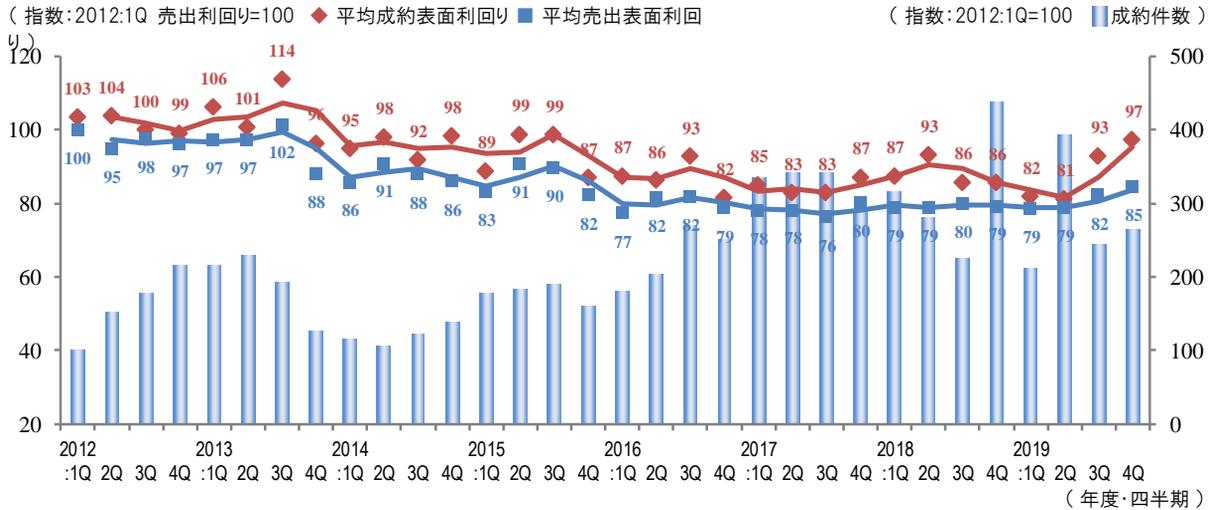
あるものの、価格調整局面を迎えている可能性もあり、今後の注目がされる所です。

また、売出表面利回りはやや上昇したものの、緩やかに推移しており、売手側の姿勢からは市場の変化を感じる状況にはありません。

# 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(2019:3Q)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
	97	93	+4.4pt		85	82	+2.5pt

## 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向

### 【売出中の事例】

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	横浜市南区大岡4丁目	13,700万円	7.2%	一棟マンション	265.11㎡	532.66㎡	RC /4F	1989/4	2.5ヶ月経過
2	横浜市鶴見区佃野町	19,000万円	7.0%	一棟マンション	266.43㎡	475.68㎡	RC /4F	1991/10	2.8ヶ月経過
3	川崎市宮前区馬絹4丁目	25,500万円	7.6%	一棟マンション	632.22㎡	1,088.95㎡	RC /4F	1979/8	3.0ヶ月経過
4	横浜市神奈川区神奈川2丁目	38,126万円	6.9%	一棟ビル	294.75㎡	1,152.09㎡	RC /6F	1990/6	5.8ヶ月経過
5	横浜市鶴見区駒岡5丁目	52,500万円	7.1%	一棟マンション	939.03㎡	1,909.52㎡	RC /6F	1989/1	3.0ヶ月経過
平均データ		29,765万円	7.2%		479.51㎡	1,031.78㎡			3.4ヶ月経過

### 【成約した事例】

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	川崎市中原区小杉町	18,600万円	9.4%	一棟マンション	約282㎡	約443㎡	鉄骨造 /4F	1992	2020/2
2	横浜市港北区日吉	22,000万円	6.9%	一棟マンション	約255㎡	約425㎡	RC /4F	1986	2020/1
3	横浜市西区浅間町	36,500万円	6.7%	一棟マンション	約262㎡	約1,009㎡	RC /6F	2011	2020/2
4	横浜市緑区中山	45,000万円	7.1%	一棟マンション	約325㎡	約1,318㎡	RC /9F	1993	2020/2
5	川崎市中原区宮内	50,000万円	8.9%	一棟マンション	約1,538㎡	約1,863㎡	RC /5F	1990	2020/3
平均データ		34,420万円	7.8%		-	-			

2019年度4Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期に比し微増となりましたが、昨年同期比では大きく減少しました。

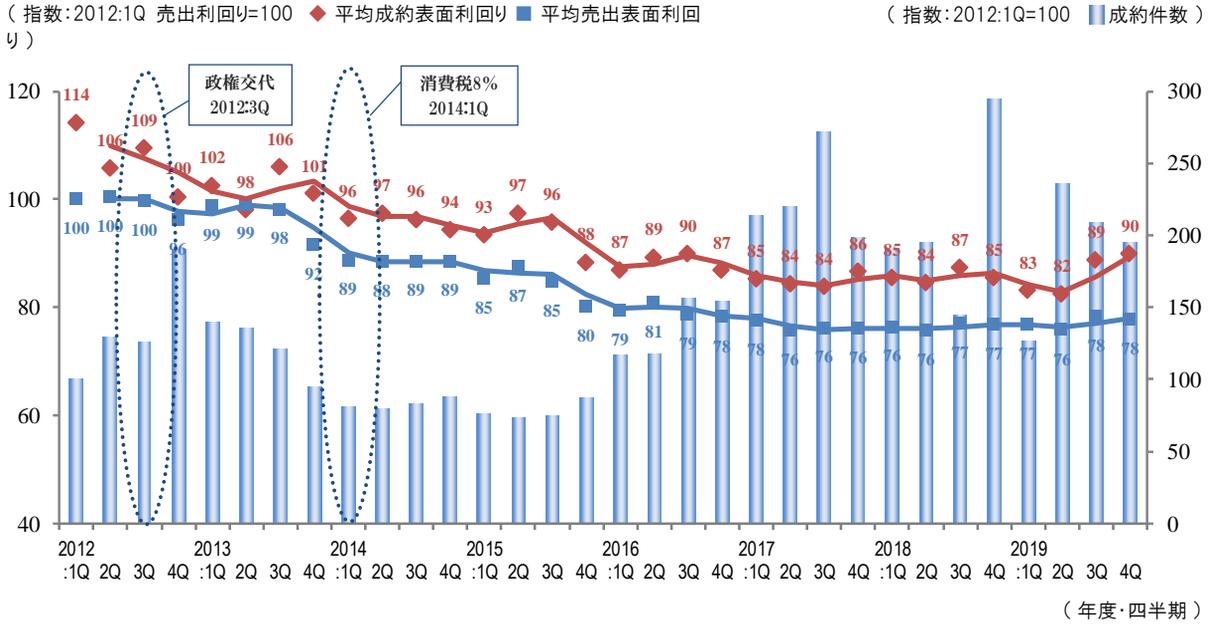
また2018年2Qより下落傾向が続いていた表面利回りは、成約案件平均、売出案件平均ともに、小幅ではあるものの上昇に転じた前期数値を更に上回り、成約平均については2015年3Q以来約4年ぶりに95を超える水準となりました。マーケットが調整局面に入った可能性も窺わせ、今後の動向に更に注視が必要です。

郊外所在の収益用不動産に対する金融機関の慎重な融資姿勢は、当エリアにおいても依然として続いており、立地や築年数等の条件面において、金融機関による案件の選別傾向がより強まっています。

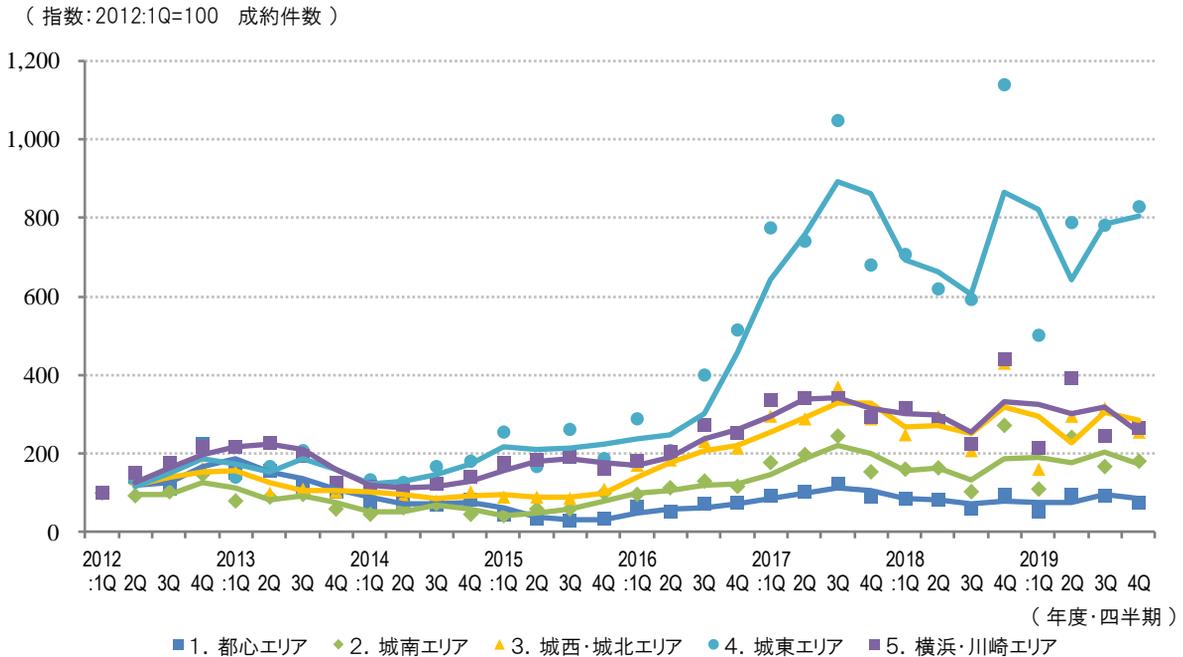
新型コロナウイルス感染症対策に伴う経済活動の停滞が今後どのように不動産マーケットに影響してくるのか、実体経済の情勢や株値、金融の動向も含め、次期の数値が目玉されます。

# 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



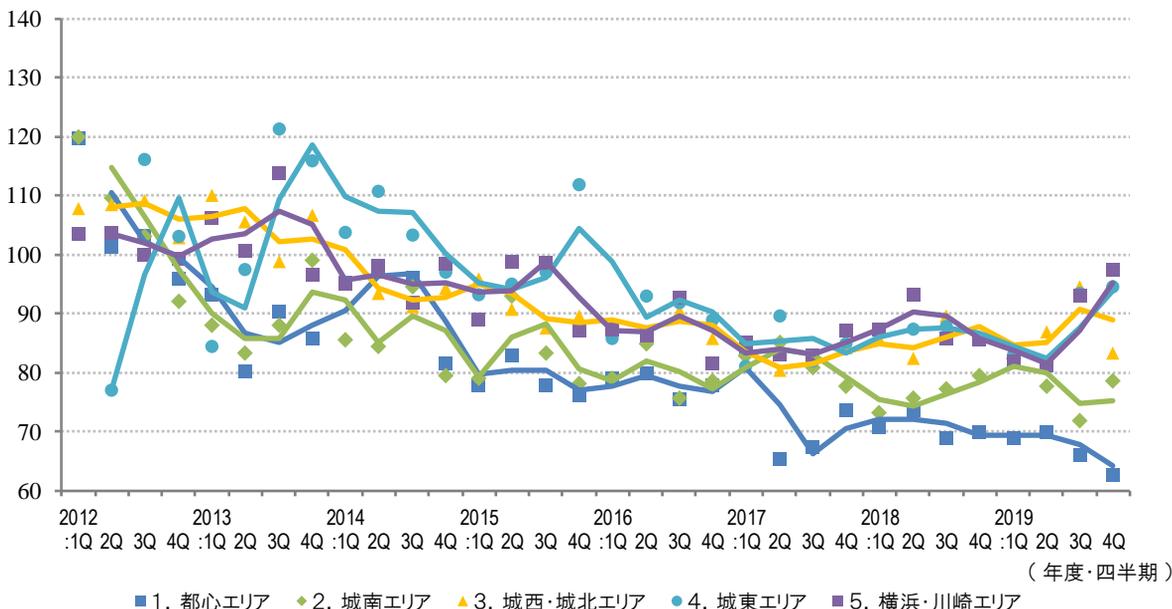
## エリア別の成約件数 推移



# Market Overview <全体総括>

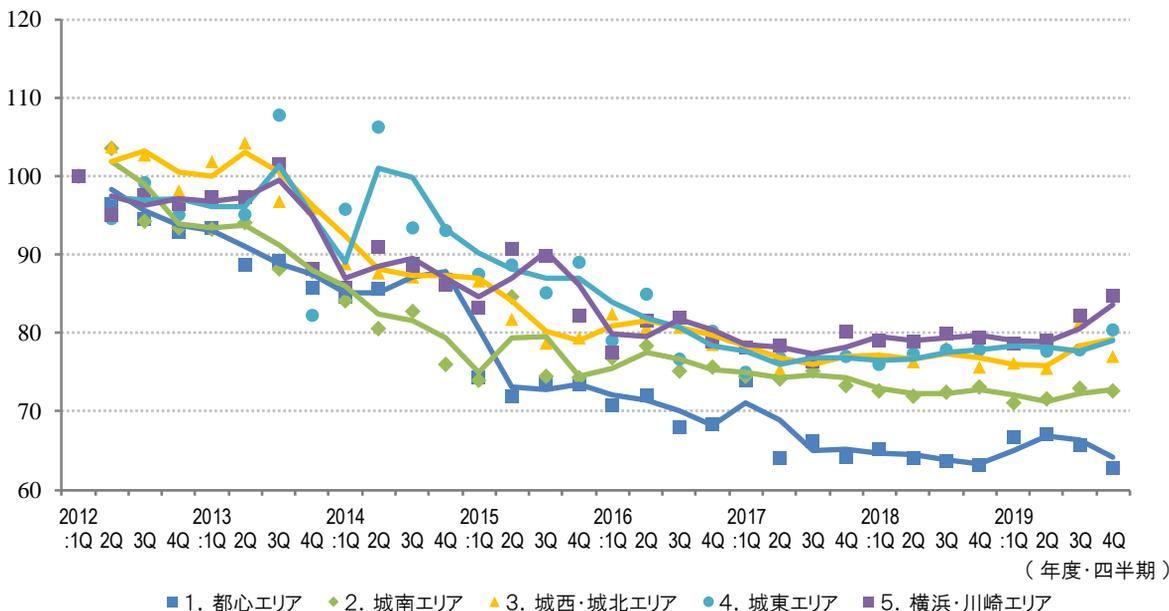
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の全エリアの取引件数は前四半期比で減少し、前年同期と比較しても大幅な減少となりました。エリア別では都心部と城西・城北エリアは減少、城南エリアは増加、城東、横浜・川崎エリアは微増となり、城西・城北を除き前四半期とは異なる結果となりました。

平均売出表面利回りは都心、城西・城北エリアで下落（価格は上昇）した一方で、城南エリアは横ばい、城東、横浜・川崎エリアは上昇（価格は下落）し、エリアにより傾向が異なる結果となりました。また、平均成約表面利回りについては都心、城西・城北エリアでは下落となり、堅調な需要が確認できる一方で、城東エリアは2四半期連続で90台、横浜・川崎エリアは97となるなど、エリア選別の傾向がデータからも伺えます。

2008年秋のリーマンショックの際は金融市場の混乱が实体经济に影響をもち、不動産市場も大きな影響を受け市況回復に向かうまで数年を要しました。昨今のコロナウイルスによる経済活動の停滞はまず实体经济に影響を及ぼしており、不動産市場においてもテナントからの賃料減額・退去等により不動産価格への影響が懸念されるほか、投資用不動産に対する金融機関の融資動向に変化が生じる可能性もあります。一方でこの状況をマーケットの潮目と捉えるプレイヤーが多いのも事実ですので、市況に関する情報収集、分析が今まで以上に重要になります。