

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、お客様のご所有不動産に関するさまざまな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」で向き合い、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。

今後ともよろしくお願い申し上げます。



ソリューション事業本部

通話料
無

0078-60603-0948

営業時間／9:30～18:00 定休日／水曜・日曜

〒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 ソリューション事業本部」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。

※本紙面記載の0078から始まる問合せ先は、ひかり電話およびIP電話からの接続が出来ません。
固定電話がうまく繋がらない場合には、誠に恐れ入りますが、携帯電話よりお問合せください。

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

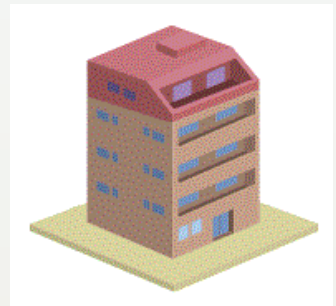
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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



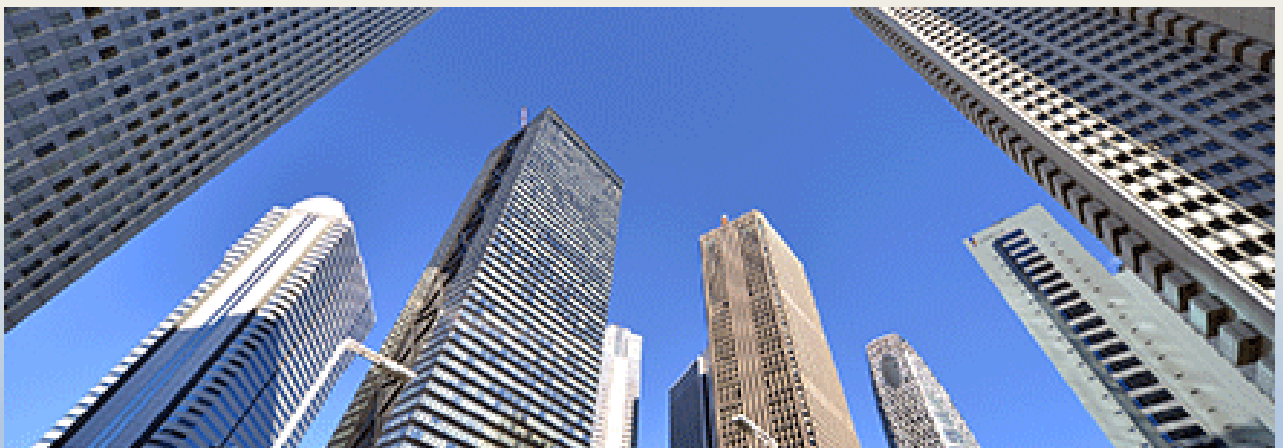
各コンテンツのご説明

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・・・成約物件の売出時における表面利回りの四半期平均
*成約件数は、2017.1Q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。

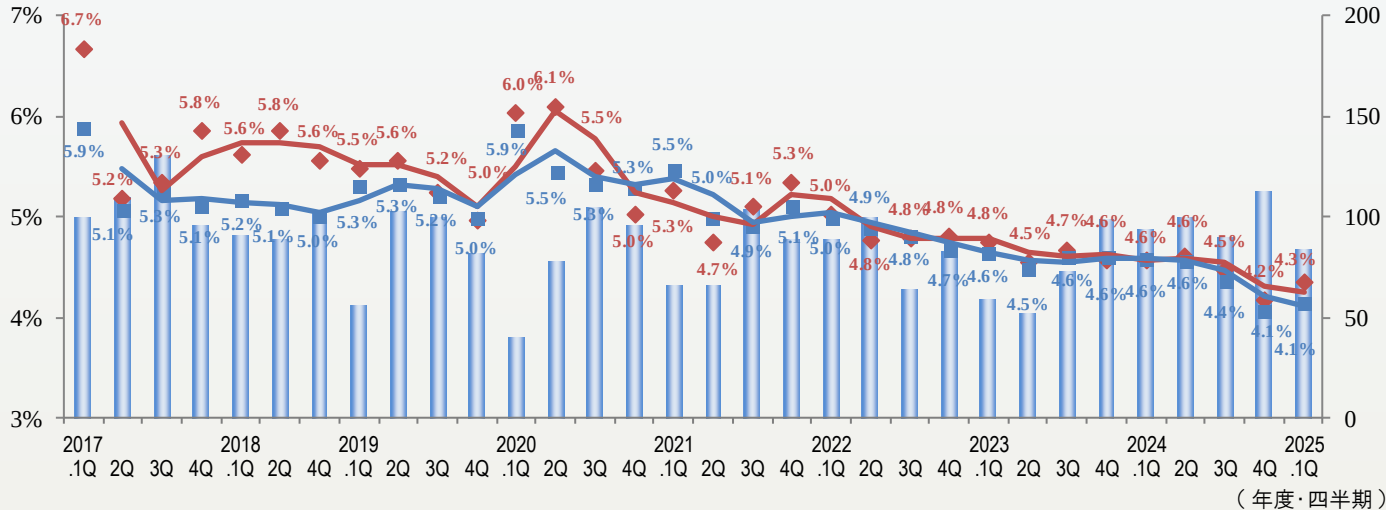
Pick Up Area <都心エリア>

(※)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: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2024.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	4.3%	4.2%	+0.1pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	4.1%	4.1%	±0.0pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

【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	中央区銀座1丁目	120,000万円	3.7%	一棟ビル	134.66㎡	723.51㎡	SRC / 8F	1982/4	1.7ヶ月経過
2	文京区小日向2丁目	104,760万円	4.1%	一棟マンション	208.45㎡	677.05㎡	RC / 5F	2026/1	2.9ヶ月経過
3	渋谷区代官山町	100,000万円	3.7%	一棟ビル	94.14㎡	329.33㎡	RC / 7F	2023/7	5.1ヶ月経過
4	渋谷区恵比寿2丁目	94,180万円	3.5%	一棟マンション	162.24㎡	385.52㎡	RC / 4F	2025/11	4.6ヶ月経過
5	千代田区九段南2丁目	90,000万円	4.3%	一棟ビル	99.30㎡	688.64㎡	SRC / 10F	1982/7	4.0ヶ月経過
平均データ		101,800万円	3.9%		139.76㎡	560.81㎡			3.7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	成約年月
1	港区赤坂	144,800万円	3.0%	一棟ビル	約158㎡	約602㎡	SRC / 5F	2007	2025/6
2	渋谷区代官山町	95,000万円	3.9%	一棟ビル	約94㎡	約329㎡	RC / 7F	2023	2025/6
3	新宿区四谷本塩町	88,300万円	3.5%	一棟マンション	約227㎡	約578㎡	RC / 5F	2019	2025/6
4	千代田区飯田橋	72,500万円	3.1%	一棟マンション	約100㎡	約425㎡	RC / 5F	1993	2025/6
5	中央区八丁堀	66,000万円	3.9%	一棟ビル	約146㎡	約680㎡	S / 8F	1983	2025/6
平均データ		93,300万円	3.5%		-	-			

都心エリアにおける2025.1Qの平均売出表面利回りは前期比±0.0pt、平均成約表面利回りは前期比+0.1ptとなり、ほぼ横ばいで推移しておりますが、成約件数については、前年同期比でやや減少しました。次に、東京都心部のリーシングマーケットについては、以下の通りです。

■レジデンス：富裕層向けプレミアム物件（専有面積が大きく、駐車場利用可等）を中心に賃料上昇傾向が継続。

■オフィス：企業の立地改善ニーズなど旺盛な需要により、大型オフィスビルを中心に既存、新築ビルともに空室率の低下、賃料の上昇傾向が継続。

■店舗：都心ブランドエリアの路面店舗を中心に賃料の上昇傾向が見られていたが、主要ブランドグループの新規出店は一巡し、需要はやや減速傾向。

リーシングマーケットの好況は投資用不動産マーケットにとっても好材料となっています。一方で、前期以前から指摘されていた利上げの影響や、第二期トランプ政権、参院選の結果を受けての政治の不確実性が顕在化してきており、警戒感が高まっています。

今期のトピックとしては相次ぐ再開発計画の延期や見直しが挙げられます。いずれもここ数年の建築費高騰の影響によるものとなりますが、中野、新宿や池袋の駅前といった一等地にまで波及してきたことで、この問題の深刻さがより浮き彫りとなりました。新規物件の供給が減ること、既存物件の希少性が高まることを期待する声がある一方、再開発計画を織り込んで地価が上昇していた地域については、計画の不透明化が不動産価格の下押し要因となる懸念もあり、引き続き十分に注視が必要です。

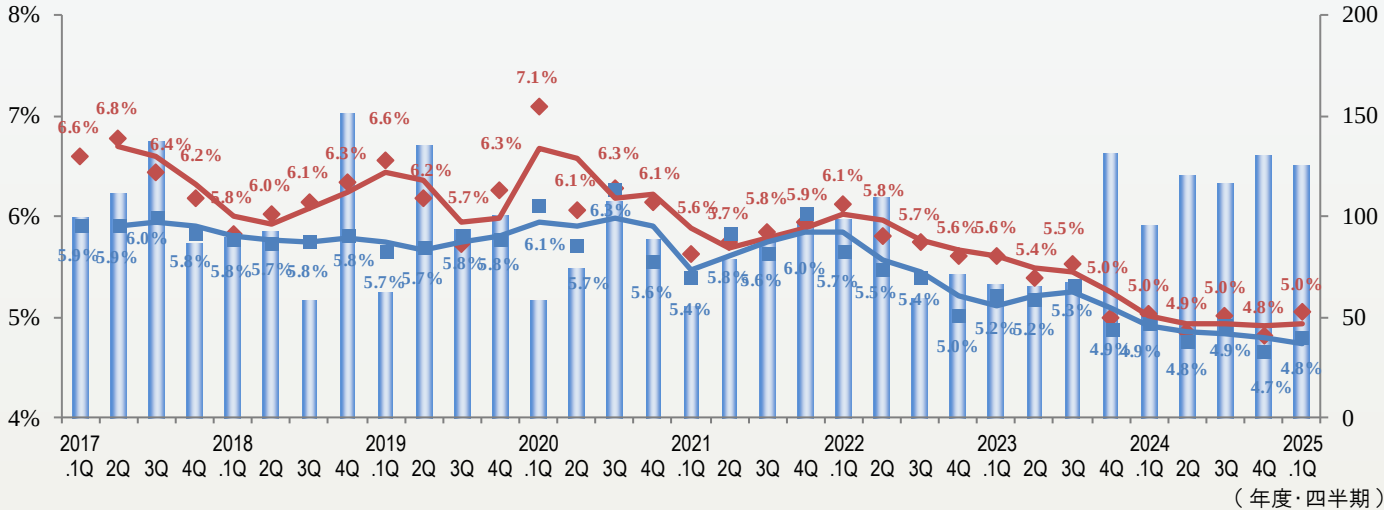
Pick Up Area <城南エリア>

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2024.4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	5.0%	4.8%	+0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	4.8%	4.7%	+0.1pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売価価格	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	世田谷区上北沢4丁目	90,000万円	4.5%	一棟マンション	744.15㎡	293.90㎡	RC /4F	1989/12	1.9ヶ月経過
2	目黒区目黒本町6丁目	88,700万円	4.0%	一棟マンション	230.38㎡	491.00㎡	RC /4F	2025/3	2.0ヶ月経過
3	目黒区中町1丁目	49,800万円	5.1%	一棟ビル	138.67㎡	376.05㎡	RC /4F	1991/10	2.8ヶ月経過
4	品川区小山4丁目	49,800万円	3.9%	一棟マンション	203.11㎡	379.38㎡	RC /3F	2025/1	3.9ヶ月経過
5	大田区新蒲田2丁目	44,100万円	4.2%	一棟アパート	129.77㎡	390.22㎡	RC /5F	2025/4	3.5ヶ月経過
平均データ		64,500万円	4.3%		289.22㎡	386.11㎡			2.8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	成約年月
1	目黒区東山	220,000万円	3.4%	一棟マンション	約1,154㎡	約1,672㎡	RC /3F	1988	2025/6
2	目黒区下目黒	73,663万円	3.4%	一棟マンション	約155㎡	約482㎡	RC /5F	2020	2025/6
3	大田区蒲田	65,000万円	4.0%	一棟マンション	約166㎡	約582㎡	RC /5F	2025	2025/6
4	品川区西五反田	48,100万円	4.0%	一棟マンション	約89㎡	約318㎡	RC /5F	2025	2025/6
5	世田谷区世田谷	44,980万円	4.1%	一棟マンション	約162㎡	約439㎡	RC /4F	2016	2025/6
平均データ		90,300万円	3.8%		-	-			

城南エリアにおける2025.1Qの平均売出表面利回りは4.8% (前期比+0.1pt)、平均成約表面利回りは5.0% (前期比+0.2pt) となりました。いずれも前期比プラスの推移となりましたが、直近1年間の推移を見れば、利回りは概ね横ばい傾向にあるといえます。

成約件数は前期比で減少したものの、減少幅は限定的であり、直近1年間の各Qの成約件数と同様に高い水準を維持しています。また、売出と成約の平均表面利回りの乖離幅は引き続き小さく、2023年4Q以降、同様の状況が継続していることから、城南エリアのマーケットは安定的に推移していることがうかがえます。

東京23区全体で見ても、城南エリアを含めた投資用不動産マーケット

トに大きな変化は見られず、好調な首都圏の賃貸市場や円安を背景としたインバウンド需要も、堅調な市況を支える要因となっています。

一方で、建築資材の価格高騰や深刻な人手不足による建築コストの上昇は、依然として大きな懸念材料といえます。加えて、昨年度から続く緩やかな金利上昇も、不動産市況に影響を及ぼす可能性があります。今後は、国内外の金融政策や経済環境の変化がインバウンド需要、金利、物価、投資マインドに影響を及ぼす可能性があるため、引き続き慎重な市場の見極めが求められる状況です。

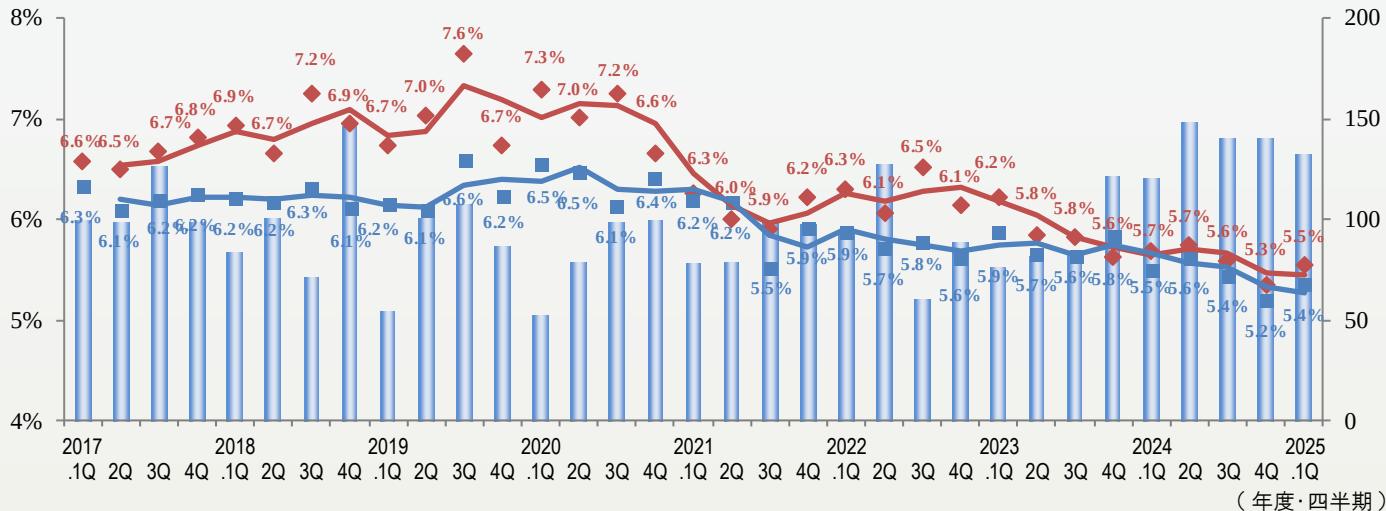
Pick Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2024.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	5.5%	5.3%	+0.2pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.4%	5.2%	+0.2pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

【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	85,000万円	3.6%	一棟マンション	447.40㎡	801.88㎡	S /3F	2022/7	0.4ヶ月経過
2	北区中里1丁目	49,600万円	3.7%	一棟マンション	90.54㎡	340.64㎡	R C /5F	2025/6	3.4ヶ月経過
3	杉並区下高井戸1丁目	42,000万円	4.3%	一棟マンション	210.92㎡	586.72㎡	R C /7F	2010/2	4.3ヶ月経過
4	豊島区巢鴨1丁目	30,600万円	4.8%	一棟マンション	338.43㎡	395.46㎡	R C /3F	1994/3	2.1ヶ月経過
5	練馬区東大泉4丁目	29,600万円	3.9%	一棟マンション	100.68㎡	311.23㎡	R C /4F	2014/2	3.9ヶ月経過
平均データ		47,400万円	4.1%		237.59㎡	487.19㎡			2.8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	成約年月
1	板橋区赤塚新町	64,800万円	5.0%	一棟マンション	約694㎡	約1,543㎡	R C /4F	1993	2025/6
2	杉並区松庵	64,500万円	3.9%	一棟マンション	約237㎡	約541㎡	R C /3F	2025	2025/6
3	北区中十条	58,000万円	5.5%	一棟ビル	約172㎡	約652㎡	R C /7F	1991	2025/6
4	練馬区氷川台	49,500万円	4.5%	一棟マンション	約487㎡	約679㎡	R C /4F	2018	2025/6
5	中野区松が丘	42,400万円	3.6%	一棟マンション	約258㎡	約447㎡	R C /2F	2024	2025/6
平均データ		55,800万円	4.5%		-	-			

城西・城北エリアにおける2025.1Qの平均成約表面利回りならびに平均売出表面利回りは、共に前期比+0.2pt(物件価格は下落)しましたが、直近1年間においては横ばい傾向であると言えます。成約件数については、例年前期4Qとの比較では1Qは大きく件数を減少させることが多い中で、今回の減少幅は小さく、継続して活発に取引がなされていることがうかがえます。

最近では米国の通商政策を巡る各国の対応や、複数の国と地域における武力衝突、そして金利のある世界へ踏み出し始めた国内経済など、日本の投資マインドにも影響を与えるトピックスはあるものの、総じて2025.1Qの投資用不動産マーケットは大きな変動はなく、安

定していました。

7月20日には参議院議員通常選挙が行われましたが、自民・公明両党は選挙前と比し大幅に議席数を減らし、目標としていた過半数の維持に必要な議席を確保できず、参議院でも少数と党となる結果となりました。投資用不動産マーケットにおいて即時の影響はないと思われるものの、今後の政策によっては、不動産のインバウンド需要、借り入れ金利、建築資材をはじめとする物価高対策と市況に変化が生じる可能性もあるため、引き続き国内外の政治・経済・金融動向を注視し、対応していくことが重要となると言えるでしょう。

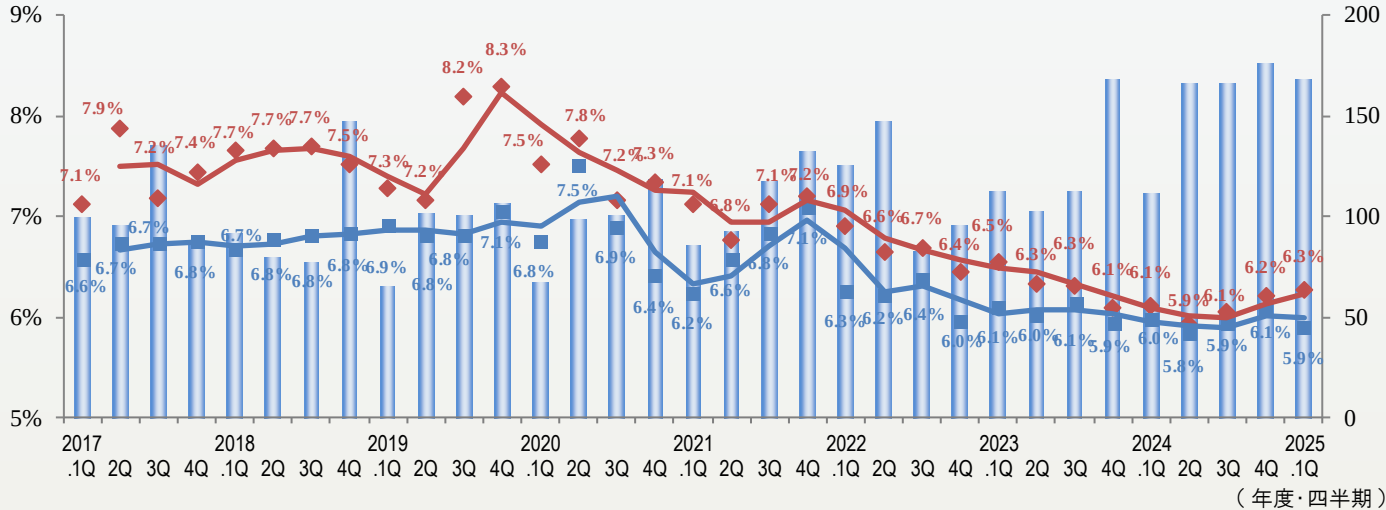
Pick Up Area <城東エリア>

(※)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: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2024.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	6.3%	6.2%	+0.1pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.9%	6.1%	-0.2pt

◆ 周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

【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	江東区大島8丁目	69,600万円	4.4%	一棟マンション	132.22㎡	469.36㎡	R C /5F	2025/3	2.0ヶ月経過
2	江戸川区西小岩2丁目	52,000万円	5.0%	一棟マンション	246.88㎡	1,096.58㎡	S R C /11F	1991/10	0.6ヶ月経過
3	荒川区東日暮里4丁目	32,900万円	4.3%	一棟マンション	106.98㎡	283.92㎡	R C /4F	2025/2	3.5ヶ月経過
4	江戸川区北小岩1丁目	27,900万円	7.4%	一棟マンション	647.91㎡	1,045.55㎡	R C /4F	1980/11	1.7ヶ月経過
5	墨田区緑3丁目	27,800万円	4.4%	一棟ビル	137.07㎡	400.24㎡	R C /4F	1985/1	5.1ヶ月経過
平均データ		42,000万円	5.1%		254.21㎡	659.13㎡			2.6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	成約年月
1	江戸川区西瑞江	85,000万円	7.5%	一棟ビル	約1,090㎡	約2,209㎡	R C /4F	1989	2025/4
2	江東区南砂	66,600万円	4.4%	一棟マンション	約151㎡	約988㎡	R C /9F	2025	2025/5
3	葛飾区立石	59,800万円	6.9%	一棟ビル	約496㎡	約1,222㎡	R C /5F	1985	2025/6
4	墨田区八広	42,000万円	4.5%	一棟マンション	約202㎡	約499㎡	R C /4F	2025	2025/5
5	足立区一ツ家	40,000万円	6.4%	一棟マンション	約616㎡	約1,111㎡	R C /6F	1993	2025/6
平均データ		58,700万円	5.9%		-	-			

城東エリアにおける2025.1Qの平均成約表面利回りは前期比+0.1ptの6.3%となり、緩やかながら2024.2Q以降の上昇トレンド(=価格下落傾向)は継続しています。

成約件数については2024.2Q以降、継続して高水準であり、引き続き活発な取引が行われていることが確認できます。

一方で、各取引内容に着目すると、売出開始から成約に至るまでの期間にバラつきが見られるほか、大幅な価格交渉の結果として、売出表面利回りと成約利回りに大きな乖離が生じている取引も見受けられ、依然として二極化の傾向が続いています。

また、建築資材の価格高騰の流れは依然として続いており、開発を目的とした取引では建築コスト上昇の影響により土地価格が伸び悩むケースが多く、購入の意思決定にネガティブな影響を与える事例も見受けられ、前述のような大幅な価格交渉につながるケースも少なくありません。

現時点では大きなマーケットの変化は見られませんが、不透明な状況は今後も続くと考えられるため、金利・為替・株価・物価などの外的要因がマーケットに与える影響について、引き続き注視が必要です。

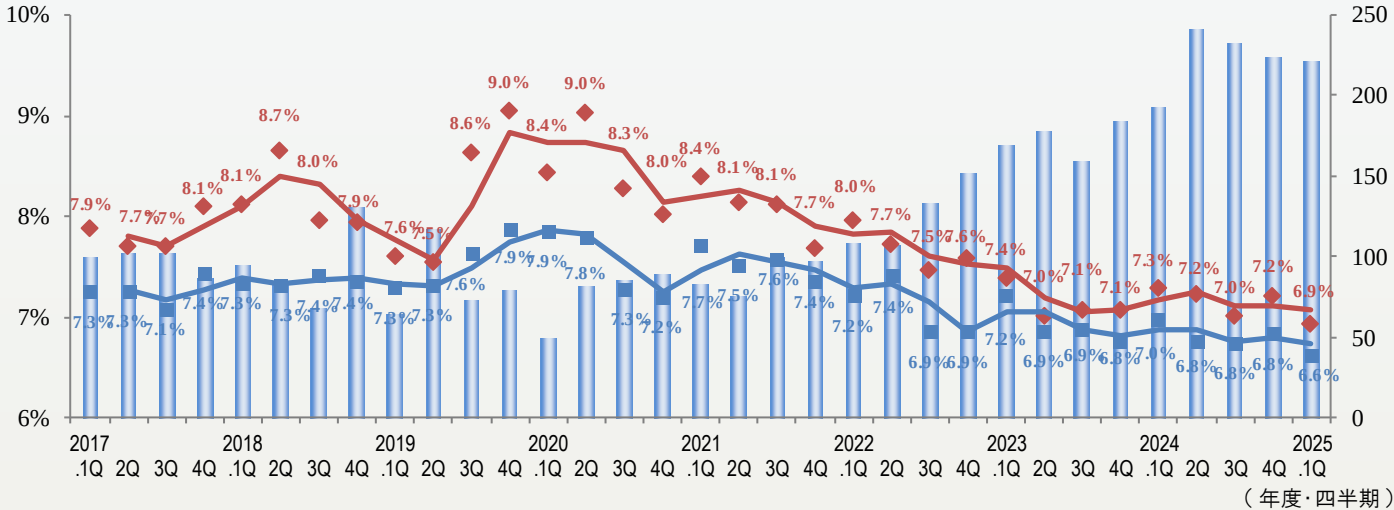
Pick Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2024.4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	6.9%	7.2%	-0.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.6%	6.8%	-0.2pt

周辺投資用不動産 仲介流通取引動向 エリア担当コメント

【売出中の事例】

※一部抜粋

No	所在地	売価価格	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	川崎市宮前区有馬9丁目	73,900万円	6.4%	一棟マンション	1,079.15㎡	1,948.83㎡	R C /6F	1986/6	5.1ヶ月経過
2	横浜市西区楠町	55,000万円	6.0%	一棟ビル	138.43㎡	815.97㎡	S /9F	1992/1	5.1ヶ月経過
3	横浜市中区野毛町3丁目	45,000万円	6.6%	一棟ビル	118.77㎡	461.87㎡	R C /7F	1994/9	5.1ヶ月経過
4	横浜市港北区綱島西1丁目	34,000万円	5.4%	一棟ビル	145.92㎡	477.57㎡	R C /5F	1981/3	2.1ヶ月経過
5	横浜市鶴見区佃野町	27,350万円	4.8%	一棟マンション	88.08㎡	338.83㎡	S /5F	2025/6	3.7ヶ月経過
平均データ		47,100万円	5.8%		314.07㎡	808.61㎡			4.2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	成約年月
1	川崎市川崎区小田	48,800万円	6.2%	一棟マンション	約556㎡	約903㎡	R C /6F	36923	2025/6
2	横浜市西区浅間町	48,370万円	4.1%	一棟マンション	約126㎡	約405㎡	R C /5F	45444	2025/6
3	川崎市多摩区西生田	40,000万円	7.2%	一棟マンション	約291㎡	約1,092㎡	R C /5F	33604	2025/6
4	横浜市港北区鍋島西	34,000万円	5.4%	一棟ビル	約146㎡	約478㎡	R C /5F	29646	2025/6
5	横浜市港北区日吉	28,900万円	6.6%	一棟マンション	約378㎡	約492㎡	S /3F	33635	2025/6
平均データ		40,000万円	5.9%		-	-			

横浜・川崎エリアにおける2025.1Qの利回りの平均値は成約・売出ともに下がり(価格は上昇)、2017年の統計開始以降最低の水準を記録しました。また、成約件数は過去最高水準であった2024年2Qから3期連続でわずかに減少しているものの、依然として多くの取引がなされており、引き続きマーケットが活況に推移したといえます。

都心部に比較するとグロスが低く、高利回りが見込める横浜・川崎エリアを検討する顧客層も一定数みられるかと思われませんが、中心部と郊外部の二極化の傾向は引き続き顕著に現れており、投資用不動産マーケットが過熱する中、投資家の選別はより慎重さを増してきていると推測されます。

賃料上昇の傾向はあるものの、それを上回る建築コストの上昇により、開発事業者の事業収支を圧迫するケースが引き続き見られております。特に建築コスト負担率が高くなる小規模事業用地については、価格が弱含みで推移しております。

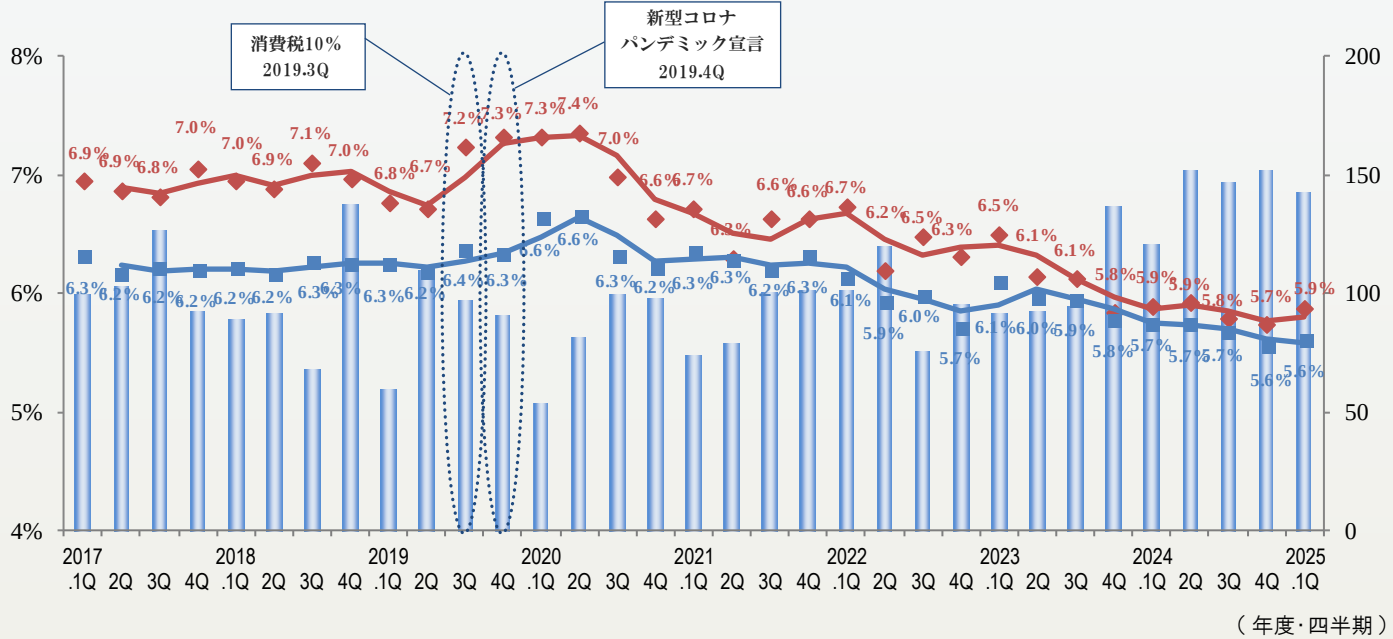
トランプ政権の関税政策、国政選挙など、経済が大きく変化する要因も多く、不透明な状況が続いております。為替や株価をはじめ、国内外の金融政策や経済環境の変化については今後より注視が必要といえます。

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

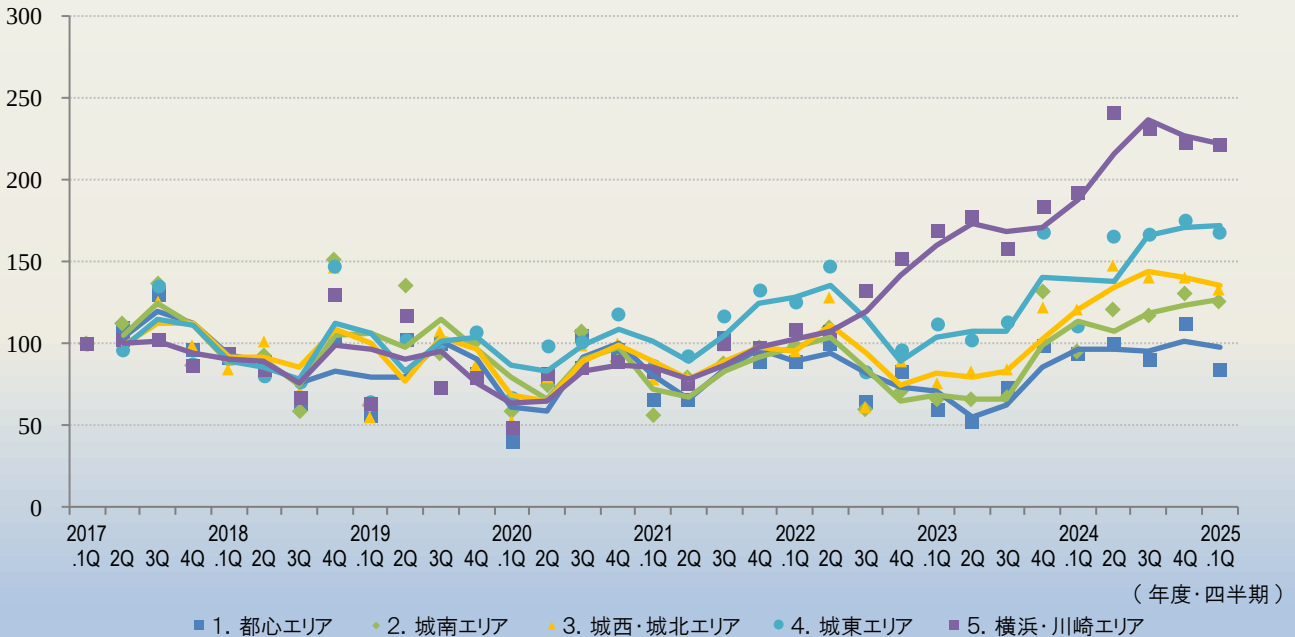
(◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り: %)

(指数: 2017.1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

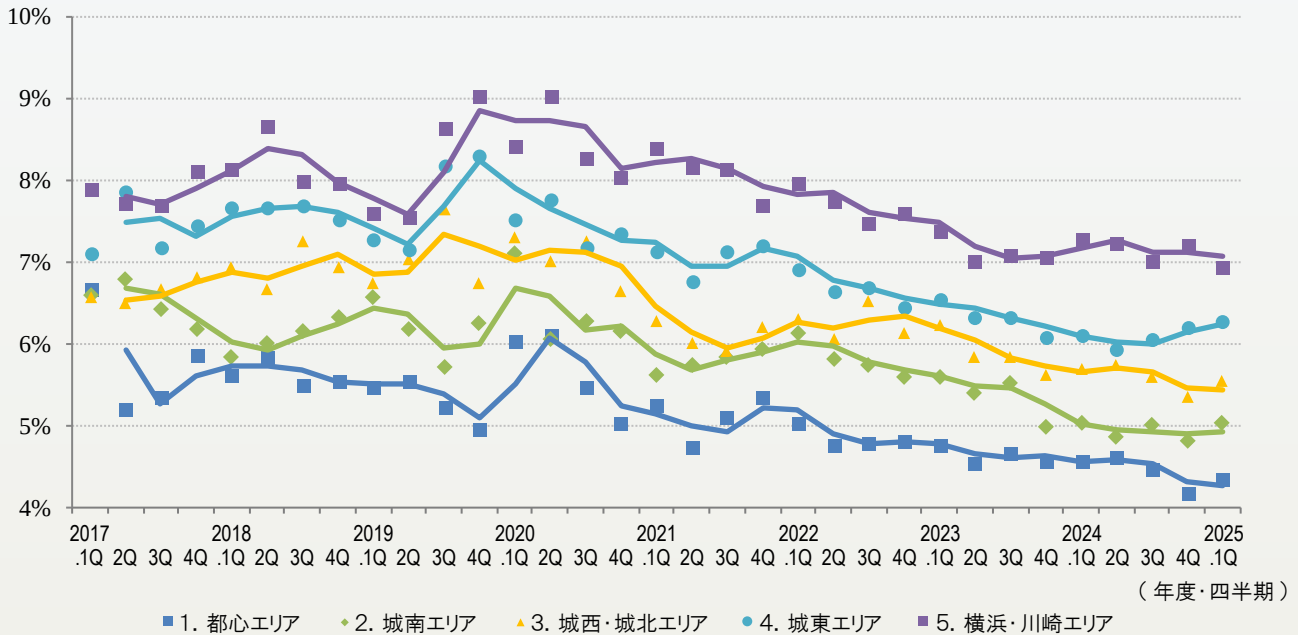
(指数: 2017.1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

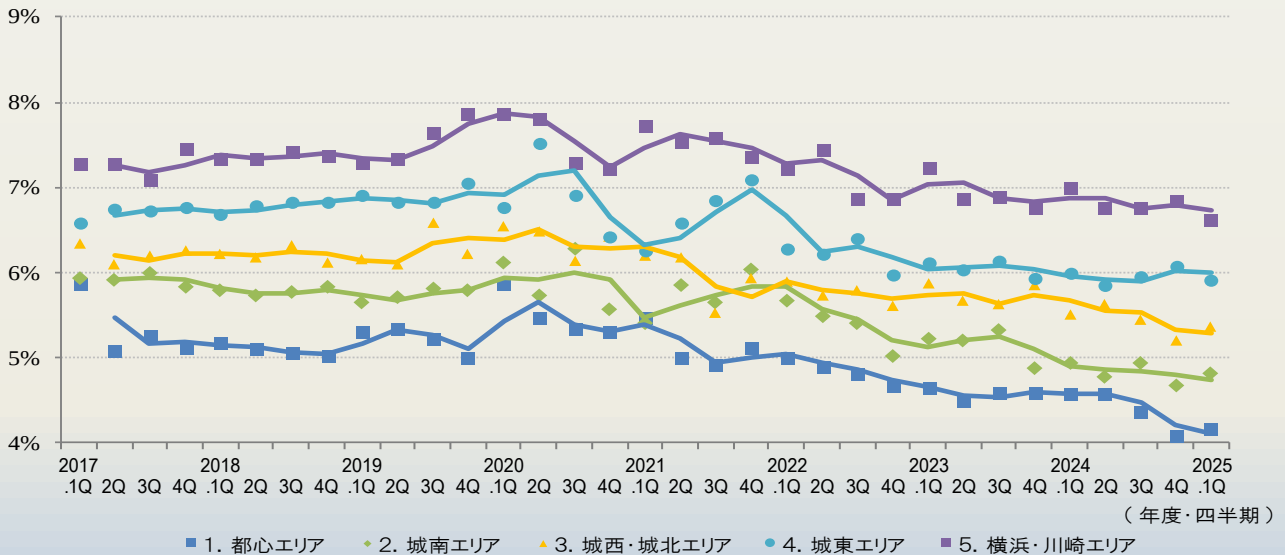
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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: %)



2025.1Qの平均成約表面利回りは、横浜・川崎エリアを除く全エリアで前期比プラスの推移となり、エリア合計としては+0.2ptという結果となりました。エリア合計で前期比プラスの推移となったのは約2年ぶりとなります。平均売出表面利回りは各エリアで推移に違いがあり、全体としては横ばいとなりました。件数についてはエリア合計で前期比マイナスの推移となったものの、各年度の1Qの件数と比較しても高い水準を記録しており、依然としてエリア全体で活発に取引が行われた様子が伺えます。

一方で、各エリア担当からのコメントにある通り、建築コストの上昇、金利の変動、政治的な不確実性（例：トランプ政権再登場、参院選結

果）など、外的要因への警戒感が高まっており、より慎重な市場動向の見極め、戦略立案・実行が求められる状況です。

私たち三井不動産リアルティソリューション事業本部は、全国に広がる情報ネットワークと、専門性の高い提案力、そして迅速かつ確な実行力を兼ね備えた「成功戦略」のスペシャリストです。

お客様一人ひとりの課題に寄り添い、最適なソリューションを導き出すことで、不動産の可能性を最大限に引き出します。まずはお気軽にご相談ください。