

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実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



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。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

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



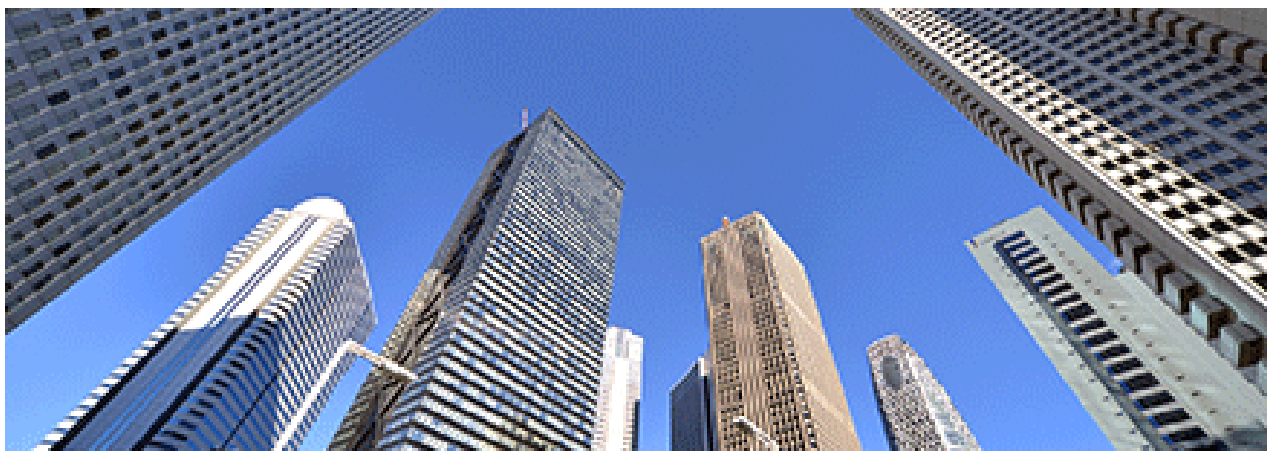
各コンテンツのご説明

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
*成約件数は、2012:1Q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。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

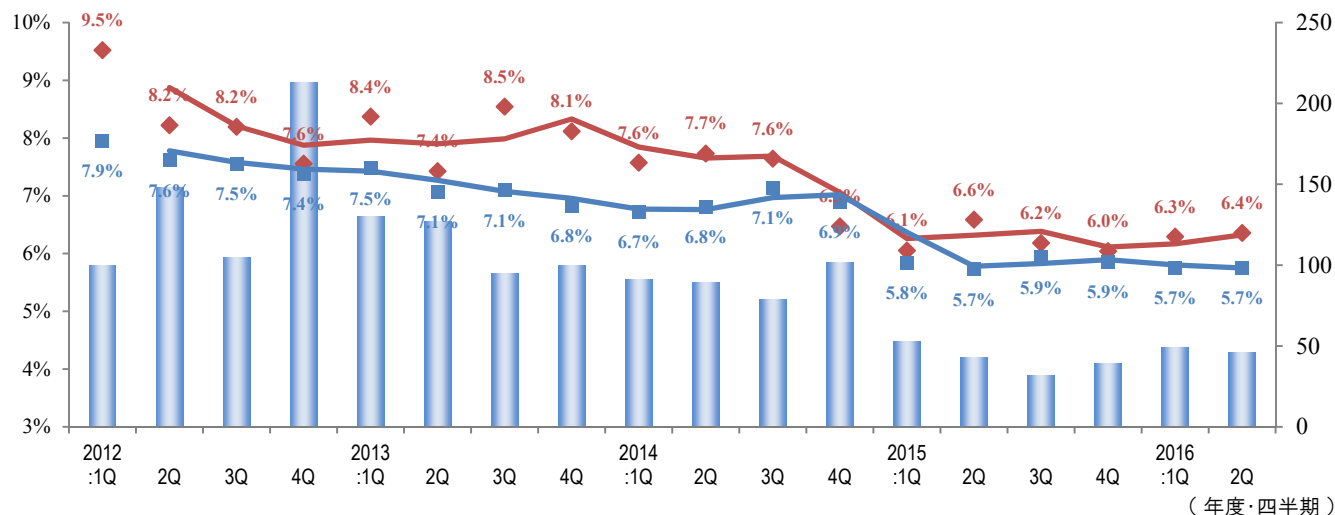
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2016:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	6.4%	6.3%	+0.1%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	5.7%	5.7%	+0.0%

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	港区白金台5丁目	50,000万円	4.2%	一棟ビル	248.00㎡	216.29㎡	RC / 3F	2002/7	7.1ヶ月経過
2	渋谷区恵比寿西1丁目	68,800万円	5.3%	一棟ビル	281.24㎡	530.63㎡	RC / 3F	1990/8	2.4ヶ月経過
3	渋谷区神宮前5丁目	25,800万円	3.7%	アパート	161.38㎡	169.02㎡	RC / 2F	1986/9	6.0ヶ月経過
4	新宿区西落合1丁目	19,990万円	5.7%	一棟マンション	116.56㎡	382.24㎡	RC / 5F	1984/12	3.4ヶ月経過
5	文京区向丘2丁目	23,800万円	4.1%	一棟マンション	70.22㎡	233.63㎡	RC / 5F	2016/10	6.9ヶ月経過
平均データ		37,678万円	4.6%		175.48㎡	306.36㎡			5.2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	竣工年月	成約日
1	新宿区舟町	17,000万円	5.6%	一棟マンション	約186㎡	約284㎡	RC / 4F	1968	2016/9
2	新宿区下落合	26,000万円	8.2%	一棟マンション	約260㎡	約741㎡	RC / 6F	1973	2016/9
3	港区南麻布	27,900万円	6.0%	一棟ビル	約85㎡	約397㎡	RC / 6F	1987	2016/8
4	港区芝大門	57,700万円	5.3%	一棟ビル	約179㎡	約732㎡	鉄骨造 / 6F	2002	2016/7
5	港区海岸	不明		一棟ビル	約165㎡	約704㎡	SRC / 6F	1991	2016/7
平均データ		32,150万円	6.3%		-	-			

購入希望者側の底堅い需要が続いており、物件種別(事務所・住居・店舗)や総額・単価に関わらず高値安定での取引が続いています。

2016年に入ってから表面利回りの低下はなく、売物件事例でも見られるように、優良物件については4%～5%台の利回りが主流とはなっていますが、

成約表面利回りの底は、2015年度4Q(6.3%)となっているので、今後の成約表面利回りの動向が注目されます。

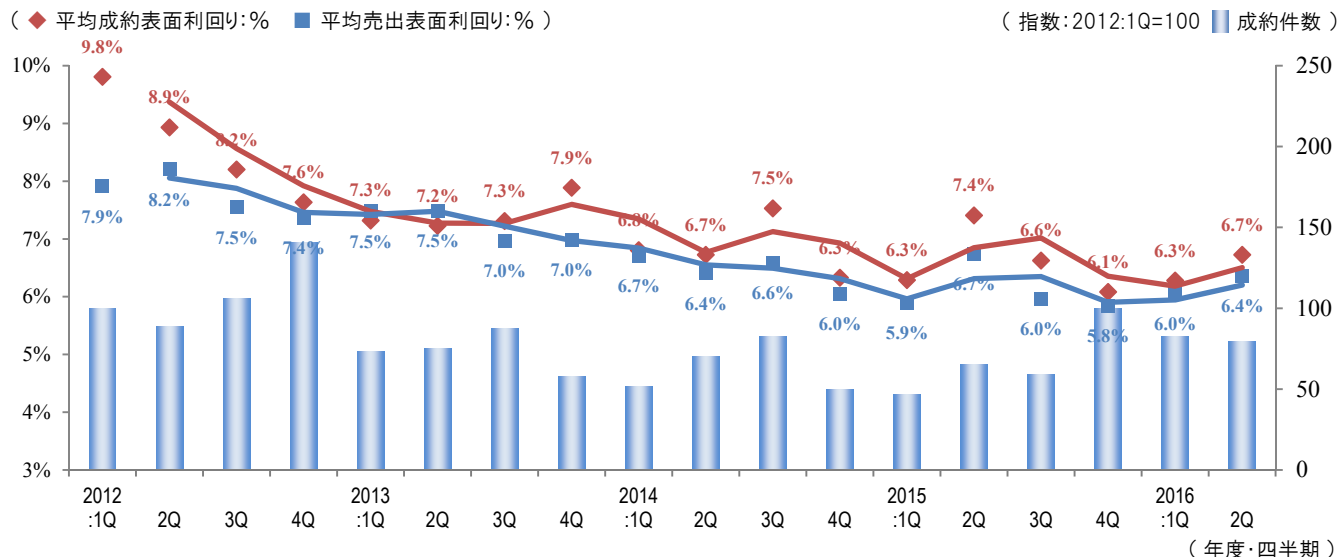
※物件・立地・築年数などの、物件による条件での表面利回り格差が一層大きくなってきています(二極化の拡大傾向)。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

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(2016:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	6.7%	6.3%	+0.4%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.4%	6.0%	+0.3%

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	世田谷区桜丘4丁目	15,800万円	4.5%	一棟マンション	82.65㎡	202.24㎡	RC / 4F	2016/9	7.7ヶ月経過
2	世田谷区大原1丁目	25,800万円	4.7%	一棟マンション	99.90㎡	284.11㎡	RC / 5F	2017/2	3.8ヶ月経過
3	大田区大森東1丁目	11,800万円	8.4%	一棟ビル	109.54㎡	340.13㎡	RC / 5F	1978/11	7.3ヶ月経過
4	品川区戸越5丁目	27,500万円	7.1%	一棟ビル	140.39㎡	537.54㎡	RC / 4F	1972/3	4.5ヶ月経過
5	目黒区鷹番2丁目	17,600万円	4.8%	一棟マンション	65.38㎡	213.64㎡	RC / 4F	1996/11	3.4ヶ月経過
平均データ		19,700万円	5.9%		99.57㎡	315.53㎡			5.3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	世田谷区世田谷	15,300万円	8.0%	区分マンション14戸		約268㎡	RC / 7F	1991	2016/8
2	目黒区三田	16,000万円	5.4%	一棟ビル	約113㎡	約182㎡	RC / 3F	1984	2016/8
3	世田谷区世田谷	21,200万円	7.7%	一棟マンション	約218㎡	約392㎡	鉄骨造 / 4F	1989	2016/8
4	目黒区大橋	29,800万円	6.6%	一棟ビル	約196㎡	約652㎡	RC / 6F	1968	2016/7
5	大田区池上	38,700万円	5.5%	一棟マンション	約370㎡	約746㎡	RC / 5F	1989	2016/7
平均データ		24,200万円	6.6%		-	-			

成約表面利回りの平均については、低下傾向から上昇(価格低下)傾向に推移し始めています。

売出表面利回りの平均については2016.1Qに下落(価格は上昇)から上昇(価格は下落)に転じた後は安定していますが、在庫増が気になる傾向にあります。

成約件数は、この3四半期で減少傾向にあり、いつ価格サイクル

が次の段階に入るのを見極めるためにも、今後も成約件数に着目が必要と思われます。

購入動機が相続対策等駆け込み需要も見受けられ、積算による価値観も重視する傾向が出はじめており、今後、成約件数が少なくなるようだとマーケットの先行きに不透明感が増していきそうです。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

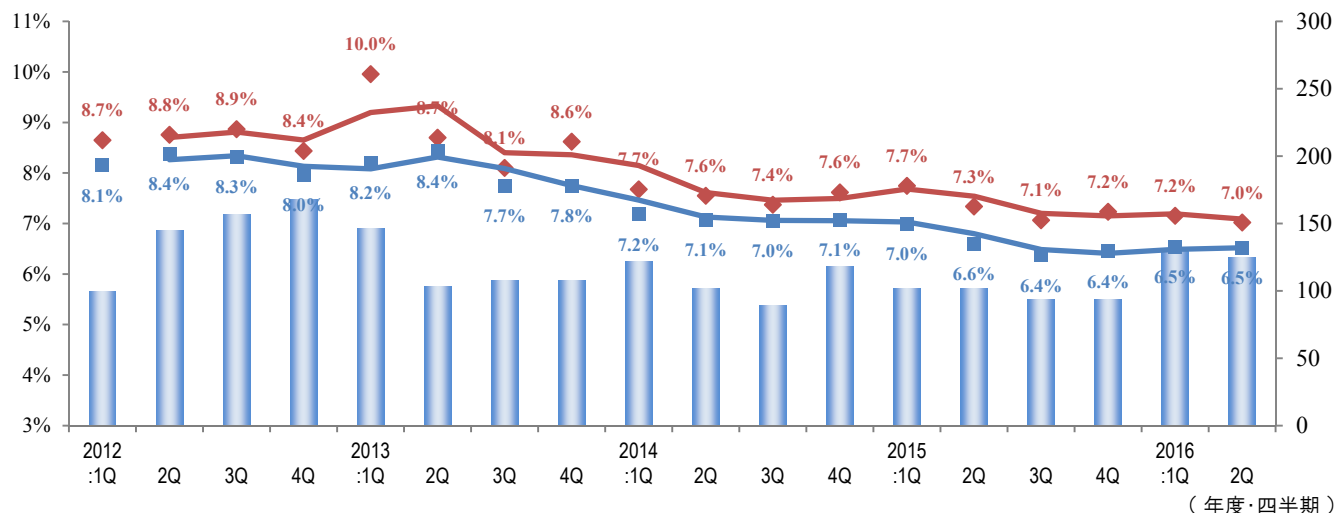
Pick' Up Area <城西・城北エリア>

(※)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:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2016:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	7.0%	7.2%	-0.1%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	6.5%	6.5%	-0.0%

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	板橋区双葉町	15,600万円	6.6%	アパート	162.03㎡	280.81㎡	鉄骨造 /4F	1988/4	2.4ヶ月経過
2	板橋区舟渡2丁目	17,900万円	6.9%	アパート	284.29㎡	298.11㎡	軽量鉄骨造 /3F	2007/2	4.1ヶ月経過
3	豊島区西巣鴨2丁目	26,400万円	5.2%	一棟マンション	155.95㎡	268.16㎡	鉄骨造 /4F	2016/12	4.1ヶ月経過
4	杉並区阿佐谷南2丁目	27,580万円	5.2%	一棟マンション	212.63㎡	298.86㎡	軽量鉄骨造 /3F	2013/10	2.4ヶ月経過
5	練馬区富士見台2丁目	35,000万円	4.5%	一棟マンション	128.59㎡	340.52㎡	RC /4F	2016/7	5.8ヶ月経過
平均データ		24,496万円	5.7%		188.70㎡	297.29㎡			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	竣工年月	成約日
1	杉並区和泉	11,000万円	5.4%	アパート	約207㎡	約165㎡	木造 /2F	2006	2016/8
2	中野区東中野	11,000万円	6.3%	一棟ビル	約67㎡	約272㎡	RC /6F	1991	2016/7
3	中野区新井	19,000万円	5.7%	一棟マンション	約164㎡	約230㎡	RC /3F	1987	2016/8
4	中野区本町	21,000万円	6.7%	一棟マンション	約97㎡	約412㎡	鉄骨造 /8F	1997	2016/9
5	豊島区南池袋	26,760万円	5.0%	アパート	約107㎡	約351㎡	鉄骨造 /6F	2017	2016/7
平均データ		17,752万円	5.8%		-	-			

平均成約表面利回りについては低下(価格は上昇)傾向が鈍化し、平均売出表面利回りについては、2016.1Qに下落(価格は上昇)から上昇(価格は下落)に転じた後は安定傾向にあります。成約件数については、安定した水準を維持していますが、

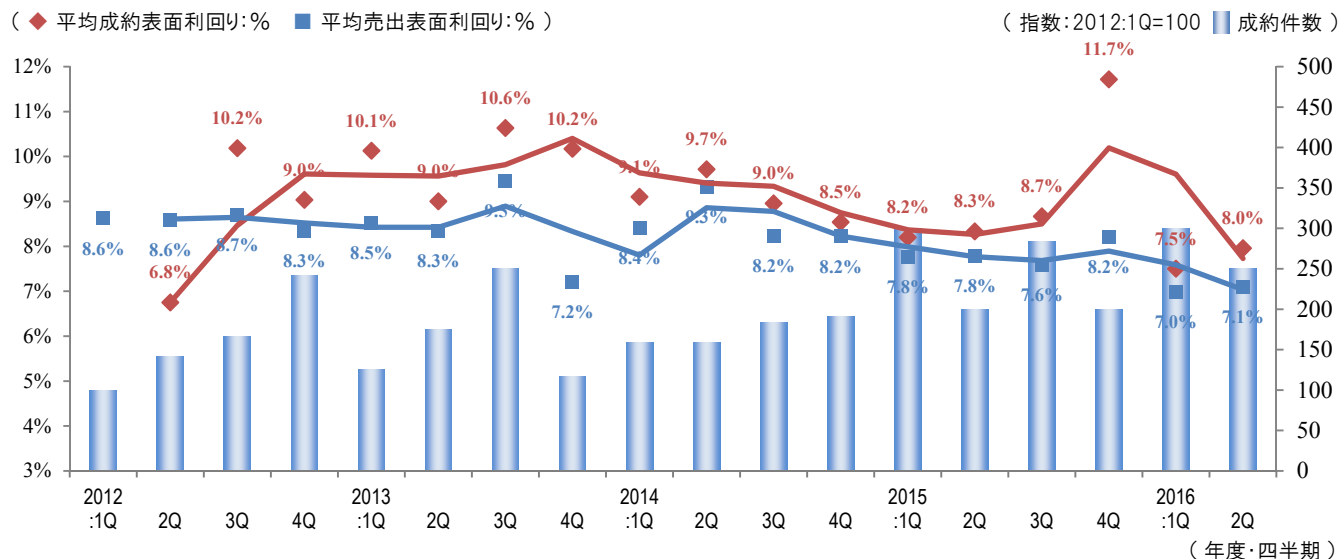
いつ価格サイクルが次の段階に入るのを見極めるためには、今後の成約件数に着目していく必要があります。今後、成約件数が少なくなるようだと、マーケットの先行きに不透明感が増すことが予想されます。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

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(2016:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	8.0%	7.5%	+0.5%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	7.1%	7.0%	+0.1%

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	葛飾区亀有1丁目	12,900万円	6.0%	アパート	171.90㎡	193.36㎡	木造 /2F	2016/1	5.1ヶ月経過
2	葛飾区立石1丁目	12,200万円	7.1%	一棟マンション	138.88㎡	327.68㎡	鉄骨造 /4F	1989/2	4.6ヶ月経過
3	江戸川区西葛西6丁目	28,800万円	7.0%	一棟マンション	291.00㎡	772.41㎡	RC /6F	1984/5	7.2ヶ月経過
4	江戸川区平井1丁目	18,200万円	6.4%	アパート	234.57㎡	355.92㎡	木造 /3F	2015/7	9.7ヶ月経過
5	足立区谷中4丁目	6,190万円	6.2%	アパート	100.00㎡	152.13㎡	RC /3F	2005/12	4.7ヶ月経過
平均データ		15,658万円	6.5%		187.27㎡	360.30㎡			6.2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	竣工年月	成約日
1	荒川区東日暮里	8,800万円	8.7%	一棟マンション	約102㎡	約336㎡	鉄骨造 /5F	1988	2016/4
2	荒川区東尾久	15,000万円	7.5%	一棟マンション	約145㎡	約304㎡	鉄骨造 /4F	1991	2016/4
3	江東区新大橋	16,500万円	6.1%	一棟マンション	約71㎡	約263㎡	鉄骨造 /5F	2013	2016/4
4	江戸川区下篠崎町	25,000万円	7.0%	一棟マンション	約593㎡	約871㎡	RC /3F	1999	2016/5
5	墨田区緑			一棟マンション	約253㎡	約940㎡	RC /8F	1999	2016/5
平均データ		16,325万円	7.3%		-	-			

城東エリアにおいては、台東区・江東区・墨田区の一部等は比較的高い利回りを確保できることから、引き続き根強い需要を感じる一方、外周部の築古物件や駅から距離のある物件については、成約までに時間を要す傾向がはじめています。

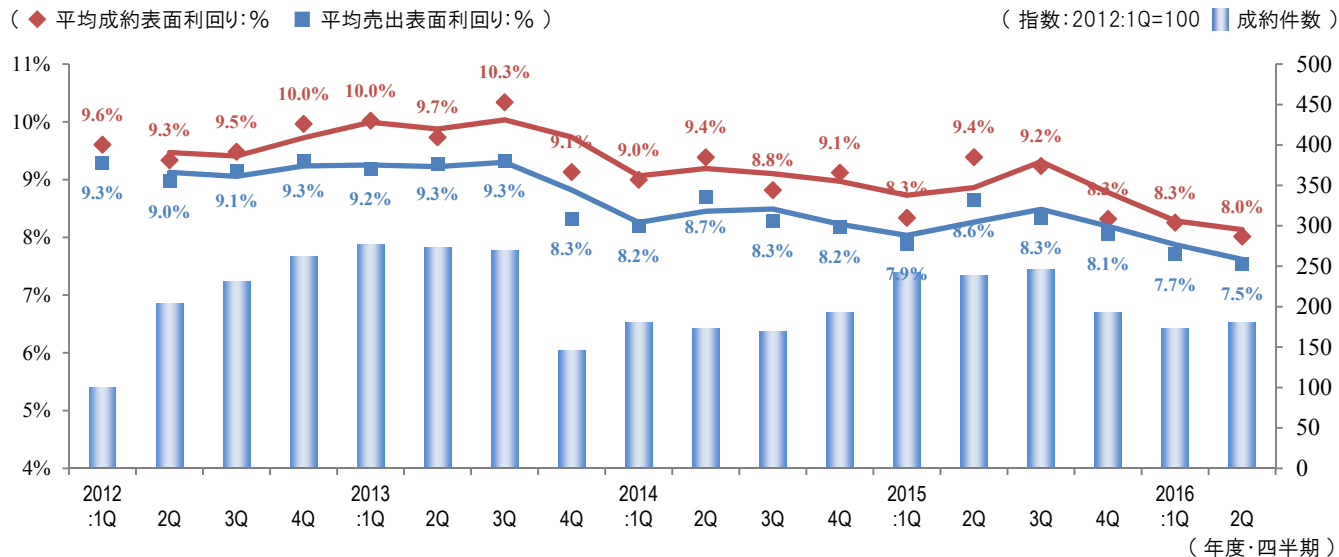
今まで殆どの物件が、完成を待たずに成約していた新築のアパートなども、最近は完成在庫が散見されるようになってきたことから、以前からの過熱感は一服してきていると思われます。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

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(2016:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	8.0%	8.3%	-0.2%

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	7.5%	7.7%	-0.2%

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	横浜市泉区中田南4丁目	12,800万円	8.0%	一棟マンション	324.00㎡	354.96㎡	RC / 3F	1998/3	2.2ヶ月経過
2	川崎市高津区下作延3丁目	25,500万円	7.1%	一棟マンション	591.46㎡	738.22㎡	鉄骨造 / 3F	1990/4	4.4ヶ月経過
3	川崎市幸区幸町2丁目	26,800万円	6.2%	アパート	237.62㎡	320.35㎡	木造 / 2F	2015/11	4.2ヶ月経過
4	横浜市西区浅間町3丁目	38,500万円	7.1%	一棟マンション	922.34㎡	966.63㎡	RC / 3F	1996/6	5.2ヶ月経過
5	横浜市青葉区荏田町	48,800万円	6.2%	一棟マンション	752.40㎡	1,387.62㎡	RC / 4F	1990/3	9.2ヶ月経過
平均データ		30,480万円	6.9%		565.56㎡	753.56㎡			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	横浜市神奈川区松見町	11,918万円	7.7%	アパート	約240㎡	約185㎡	木造 / 2F	2017	2016/9
2	横浜市瀬谷区三ツ境	15,000万円	7.5%	一棟マンション	約249㎡	約492㎡	RC / 5F	1991	2016/9
3	川崎市多摩区登戸	17,000万円	6.8%	一棟マンション	約281㎡	約404㎡	RC / 3F	1991	2016/7
4	川崎市中原区丸子通	28,200万円	5.1%	一棟マンション	約123㎡	約318㎡	RC / 5F	2015	2016/9
5	横浜市港北区新横浜			一棟ビル	約726㎡	約4,343㎡	SRC / 8F	1994	2016/8
平均データ		18,030万円	6.8%		-	-			

都内の不動産投資マーケットの景況感上昇により、2015年第3Q以降、売出・成約表面利回り共に低下傾向(価格は上昇)で推移しています。

人気の高い東急東横沿線では、駅近の築浅1棟マンションが表面利回り:5%前半で成約したとの事例が確認されました。

横浜・川崎エリアの特徴として、築年の経過した木造アパートの売出し物件が多いため、平均利回りを押し上げていますが、

平成に入ってから建築された鉄筋コンクリート造の1棟マンションは、表面利回りの低下傾向が継続しており、6%台での売出し物件が増えてきています。

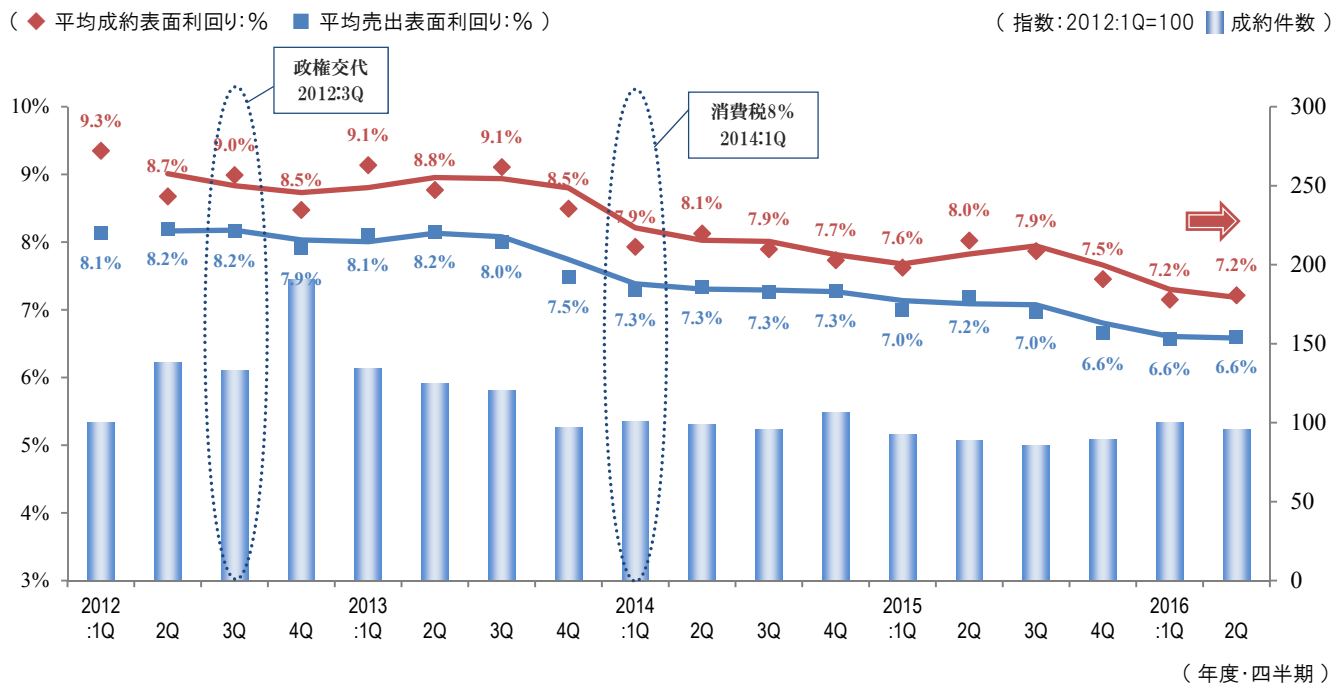
また、横浜駅、川崎駅周辺の築浅1棟マンションでは、4%台での売出し物件も出てきています。

現在は2012年以降最も低い利回りとなっていることから、更なるマーケットの活性化がなされるかが注目されます。

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

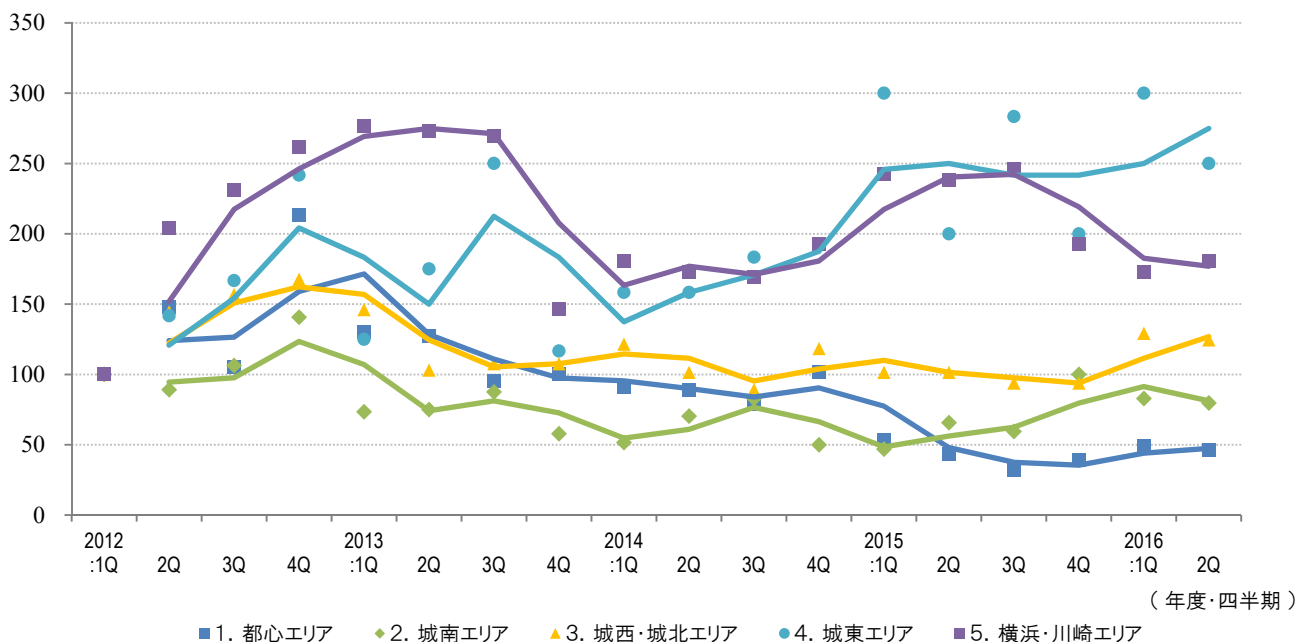
Market Overview <全体総括>

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)



5エリアでの平均成約表面利回り、平均売出表面利回り、成約件数の指数については上記のとおりですが、2012年3Qの政権後退移行は安定的な取引実績に支えられ、2016年2Qについては、2012年3Q時に比べ平均成約、売出表面利回り共に概ね約2割の下落(物件価格で表すと25%UP)となっています。

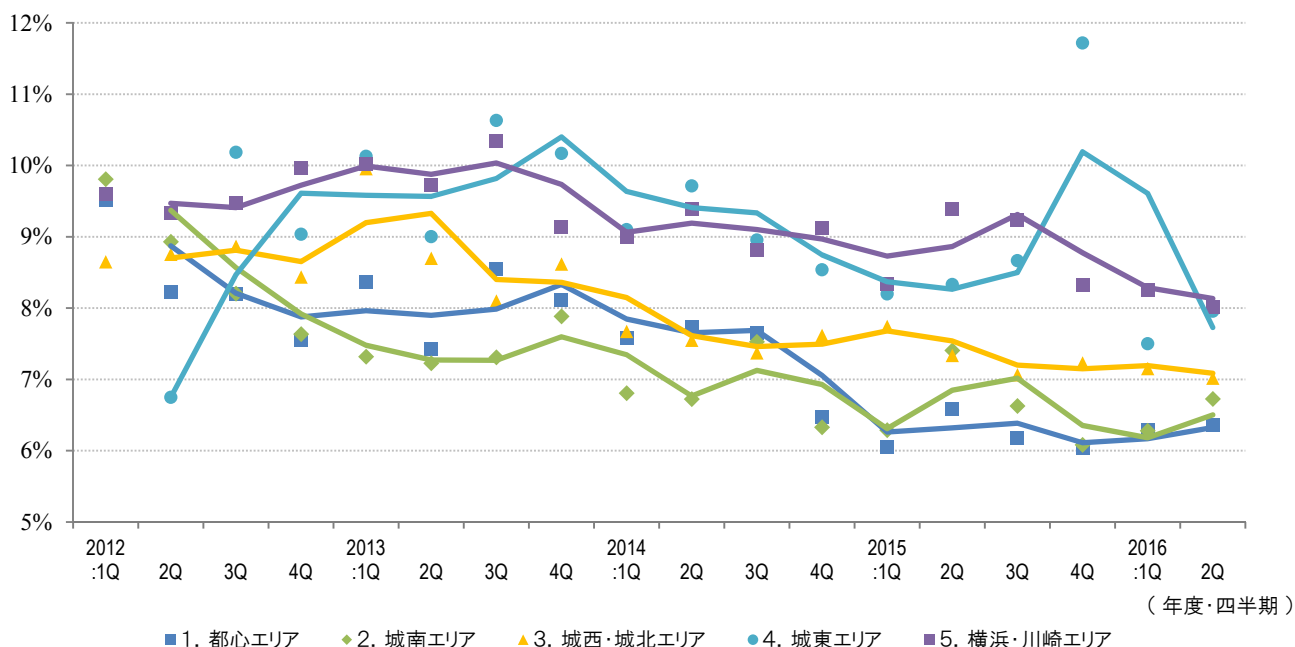
ただし、2016年に入ってから取引件数は安定的に推移しているものの、価格(表面利回り)については、現利回水準で横ばいとなっており、踊り場的な状況であると言えますが、一部のエリアでは表面利回りが底を突いて上昇に転じているエリアも出ています。各エリアの特徴を見ていくと、人気の都心・城南エリアは売却物件の品薄状態から取引件数が著しく減少しており、

2016 / 2Q ～2016年7月～9月の動向

Market Overview <全体総括>

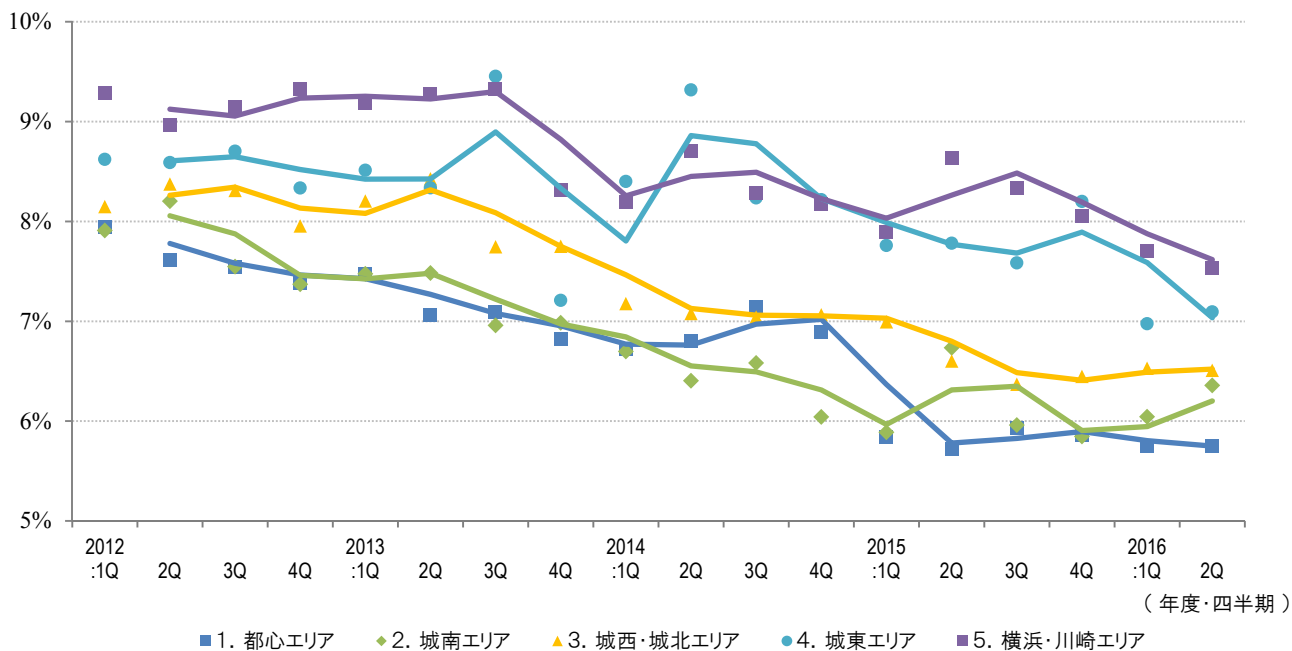
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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: %)



その反面、城東エリアは物件成約件数が伸びていますが、昨今は取引件数の上昇に伴い表面利回りの下落が目立ってきています。売出価格と成約価格のギャップは、表面利回りという「約0.6%～1%」の範囲で納まっており、価格幅でいうと約1割程度となりますが、これは売主側サイドの高値追求と購入者側の価格目線のギャップを表しているものと考えられます。

ただ、実際の取引では物件に対する需給関係が大きく作用しますので、人気エリアの物件に関しては購入が重なり満額成約となるケースも見受けられ高値成約も散見されている状況です。利回り水準は前記したように踊り場の状況にありますが、次期以降についても今期のような傾向が継続していくのか、それとも一部のエリアで見られるように底を打って反転(利回り上昇)に転じるのか、一層の注視が必要な局面といえます。