

## 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 定期日 / 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

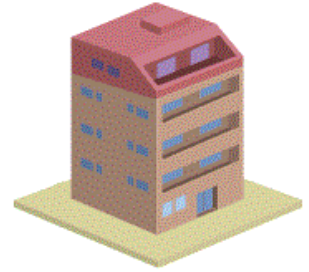
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

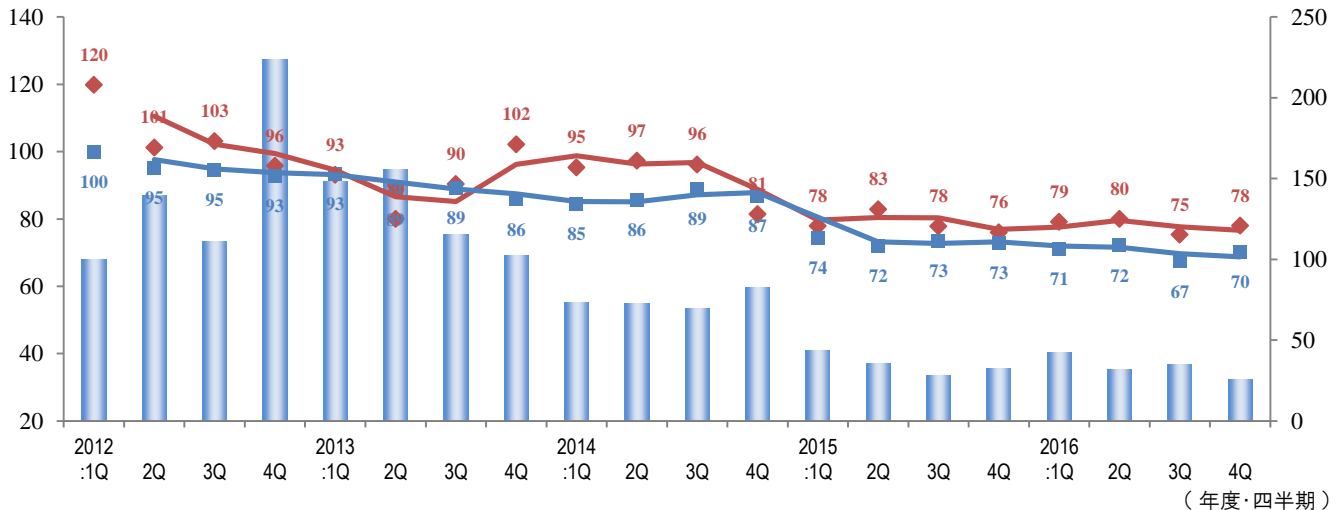
# Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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
	78	75	+2.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	70	67	+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	港区白金台3丁目	28,000万円	5.9%	一棟マンション	241.38㎡	391.44㎡	鉄骨造 /4F	1972/8	1.6ヶ月経過
2	渋谷区本町4丁目	25,800万円	4.3%	一棟マンション	118.17㎡	276.96㎡	RC /3F	2017/6	1.8ヶ月経過
3	千代田区飯田橋3丁目	87,000万円	6.7%	一棟ビル	248.78㎡	1,412.88㎡	RC /10F	1986/10	2.7ヶ月経過
4	文京区小石川5丁目	23,700万円	6.2%	アパート	187.62㎡	525.33㎡	RC /5F	1987/1	6.3ヶ月経過
5	新宿区西落合2丁目	38,200万円	4.9%	一棟マンション	202.01㎡	511.71㎡	RC /5F	2016/5	7.0ヶ月経過
平均データ		40,540万円	5.6%		199.59㎡	623.66㎡			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	千代田区九段南	11,980万円	6.9%	一棟ビル	約60㎡	約208㎡	鉄骨造 /4F	1980	2017/1
2	文京区白山	16,800万円	7.3%	一棟マンション	約127㎡	約444㎡	RC /6F	1989	2017/1
3	港区芝大門	76,000万円		一棟ビル	約180㎡	約861㎡	RC /5F	1989	2017/2
4	新宿区大久保	41,000万円	6.0%	一棟マンション	約241㎡	約389㎡	RC /3F	2007	2017/2
5	中央区新川	24,500万円	7.6%	一棟ビル	約130㎡	約577㎡	RC /6F	1989	2017/3
平均データ		34,056万円	6.9%		-	-			

売出物件の数が少ない状況(売出在庫の減少)が続いており、それにともない成約件数も少ない状況が続いています。相変わらず当エリアに対する購入希望者の数は多く、購入需要が高いものの、この1年間は売出表面利回り(売出価格、成約価格)・成約件数も概ね横ばいの傾向にあり、相場の

天井感が出てきていることが伺えます。前記しましたとおり底堅い需要があることから、相場(価格等)が大きく崩れる事ことは予想しがたい状況ですが、将来への価格上昇傾向は一段落している感は否めない状況です。

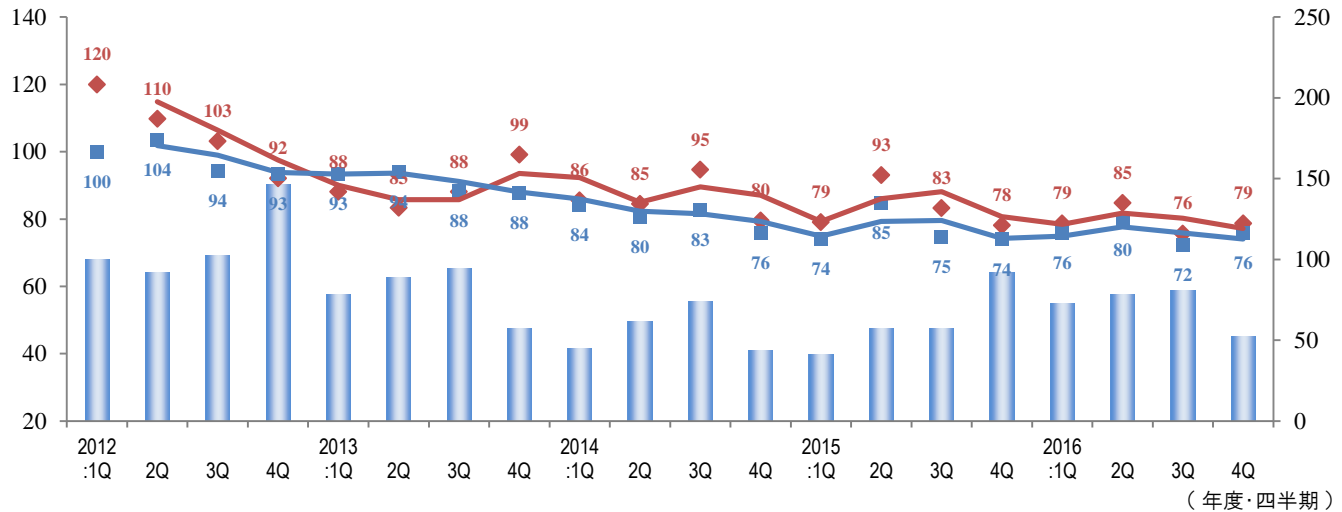
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2016:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	79	76	+3.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	72	+3.7pt

## 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	世田谷区尾山台3丁目	21,800万円	6.2%	一棟マンション	198.57㎡	545.31㎡	鉄骨造 /3F	1991/11	1.6ヶ月経過
2	大田区池上8丁目	34,800万円	5.0%	一棟マンション	143.37㎡	426.44㎡	RC /4F	2014/7	1.8ヶ月経過
3	大田区本羽田1丁目	18,800万円	5.5%	アパート	139.48㎡	280.09㎡	鉄骨造 /3F	2016/12	3.8ヶ月経過
4	品川区東大井2丁目	30,800万円	6.0%	一棟マンション	198.37㎡	549.04㎡	RC /6F	1993/11	10.2ヶ月経過
5	世田谷区桜3丁目	67,800万円	5.0%	一棟マンション	632.78㎡	1,467.08㎡	SRC /5F	1990/4	12.7ヶ月経過
平均データ		34,800万円	5.5%		262.51㎡	653.59㎡			6.0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	世田谷区下馬	28,000万円	5.8%	一棟マンション	約353㎡	約547㎡	RC /3F	1989	2017/1
2	世田谷区太子堂	13,800万円	6.2%	一棟ビル	約70㎡	約225㎡	鉄骨造 /5F	1991	2017/1
3	大田区池上	12,900万円	6.7%	アパート	約230㎡	約180㎡	木造 /2F	2017	2017/1
4	世田谷区赤堤	19,100万円	6.3%	一棟ビル	約79㎡	約201㎡	鉄骨造 /3F	2017	2017/2
5	目黒区中目黒	72,300万円	7.2%	一棟マンション	約746㎡	約994㎡	RC /3F	1984	2017/3
平均データ		29,220万円	6.4%		-	-			

成約物件の表面利回りの平均については、2016.3Qから下落傾向でしたが、当期は横ばい傾向（売買価格安定）に推移しています。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）に転じており、売出物件在庫が減少したことから、優良物件の品薄感が目

立ってきています。成約件数については2017.3Qに比しこの2017.4Qでも減少傾向が続いており、購入者の物件選定についての目線が多岐にわたって厳しくなっている感を受けます。ファイナンス面でも、担保評価の厳密化や融資手控えのような要因で商談が壊れる事案も目立ち始めてきております。

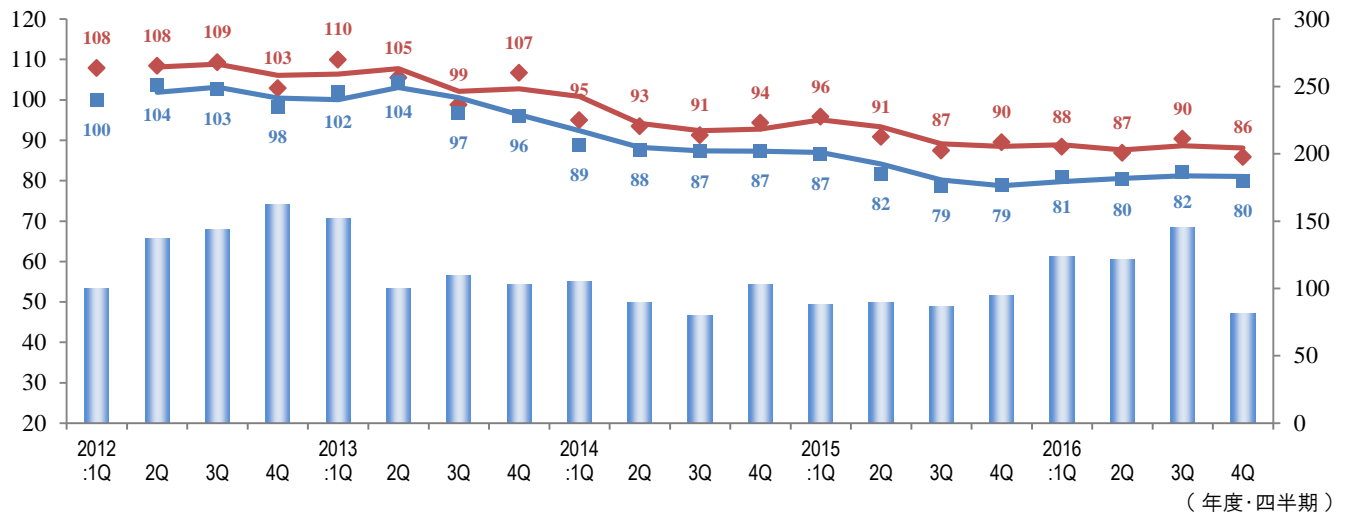
# Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(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
	86	90	-4.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	80	82	-2.3pt

## 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	杉並区桃井4丁目	13,500万円	6.5%	一棟マンション	267.77㎡	255.58㎡	鉄骨造 /3F	1987/6	7.9ヶ月経過
2	豊島区池袋本町4丁目	18,200万円	5.9%	アパート	177.12㎡	281.95㎡	木造 /3F	2016/8	3.0ヶ月経過
3	杉並区和泉4丁目	19,200万円	4.5%	一棟マンション	101.48㎡	230.79㎡	鉄骨造 /4F	2016/10	3.2ヶ月経過
4	板橋区大山町	21,000万円	5.0%	一棟ビル	111.63㎡	419.48㎡	RC /6F	1991/2	4.7ヶ月経過
5	中野区野方1丁目	46,000万円	4.6%	一棟マンション	179.29㎡	587.46㎡	鉄骨造 /5F	2017/7	3.2ヶ月経過
平均データ		23,580万円	5.3%		167.46㎡	355.05㎡			4.4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	板橋区前野町	9,980万円	6.5%	アパート	約85㎡	約163㎡	木造 /3F	2016	2017/1
2	豊島区雑司が谷	不明		一棟マンション	約185㎡	約326㎡	RC /3F	1987	2017/2
3	中野区中央	19,800万円	7.1%	一棟マンション	約343㎡	約460㎡	鉄骨造 /3F	1987	2017/3
4	杉並区南荻窪	31,000万円	7.0%	一棟マンション	約407㎡	約683㎡	鉄骨造 /4F	2006	2017/2
5	板橋区上板橋	不明		一棟ビル	約326㎡	約949㎡	RC /5F	1991	2017/2
平均データ		20,260万円	6.9%		-	-			

前期(2016.3Q)に上昇(売買価格低下)した平均成約表面利回りが、2016.4Qにおいては2012年からの集計以来初めて6%台となり、再び下落(売買価格上昇)に転じました。その一方で、成約件数は減少に転じています。成約件数は2015年以来、微増ながら安定した水準を維持してきましたが、2016.4Qは売出在庫増加が見受けられ、

購入検討者の物件に対する見極めが厳しくなっていることが成約件数減少の一因になっているものと考えます。2017年度は、その利回りが低下傾向で推移するのか、また再び上昇傾向に転じるのか・・・、引き続き今後のマーケット状況の変化に注視する必要があると思われます。

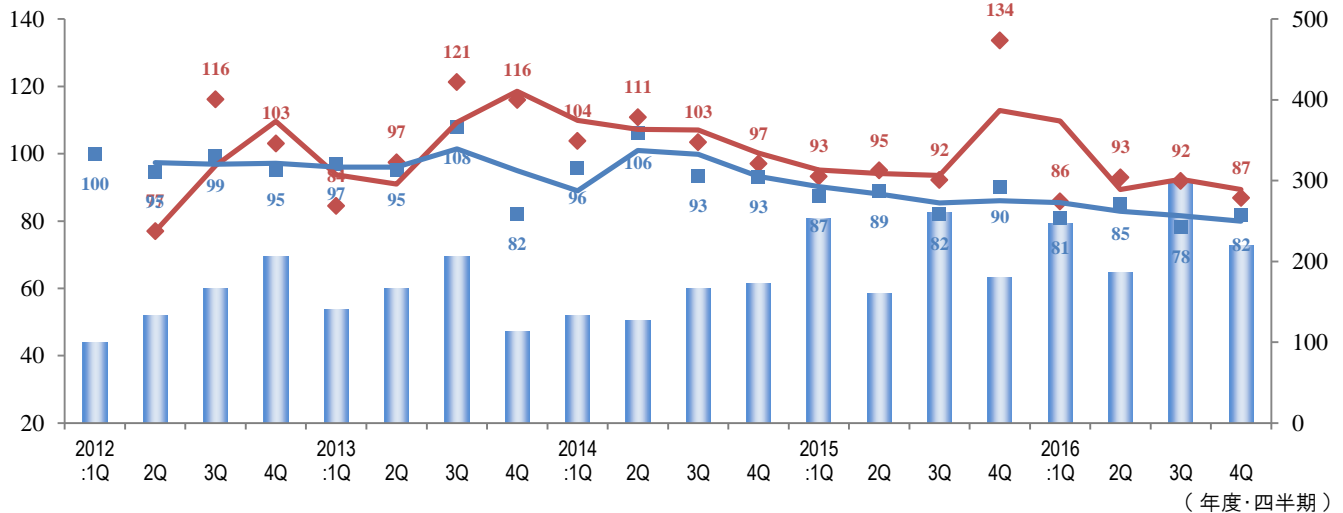
# Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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
	87	92	-5.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	78	+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	江戸川区小松川4丁目	31,000万円	5.0%	一棟マンション	150.82㎡	593.04㎡	RC /6F	2017/3	2.7ヶ月経過
2	江戸川区北小岩5丁目	11,000万円	6.4%	アパート	132.23㎡	193.05㎡	木造 /3F	2016/10	5.0ヶ月経過
3	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 /4F	1996/5	5.2ヶ月経過
4	江戸川区中葛西5丁目	27,800万円	6.4%	一棟マンション	258.50㎡	443.94㎡	鉄骨造 /4F	1991/3	7.6ヶ月経過
5	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	10.7ヶ月経過
平均データ		18,380万円	6.3%		165.85㎡	375.07㎡			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	江戸川区一之江	112,000万円		一棟マンション	約923㎡	約3,543㎡	SRC /9F	1995	2017/1
2	荒川区東日暮里	15,100万円	6.4%	一棟マンション	約175㎡	約300㎡	鉄骨造 /3F	2002	2017/1
3	墨田区墨田	5,500万円	9.4%	アパート	約122㎡	約247㎡	鉄骨造 /4F	1981	2017/2
4	江戸川区平井	10,800万円	8.0%	一棟ビル	約76㎡	約256㎡	RC /4F	1968	2017/3
5	墨田区吾妻橋	16,100万円	7.1%	一棟マンション	約121㎡	約413㎡	RC /5F	1980	2017/3
平均データ		31,900万円	7.7%		-	-			

新築収益物件の供給件数が他エリアにくらべ多いこと等もあり、都心中心部の状況とは大きく違い、バラツキはあるものの取引件数の多い状況が続いています。

その一方で、立地条件や建物の種類（アパート・マンション・・・）によっては成約までに長期化の傾向も見受けられるようになってきており、成約利回りについても横ばい傾向になって

きていることから、相場は一段落している感があります。このような状況から2016年度の4Qは、今後の市場の分岐点になるかもしれない状況といえます。

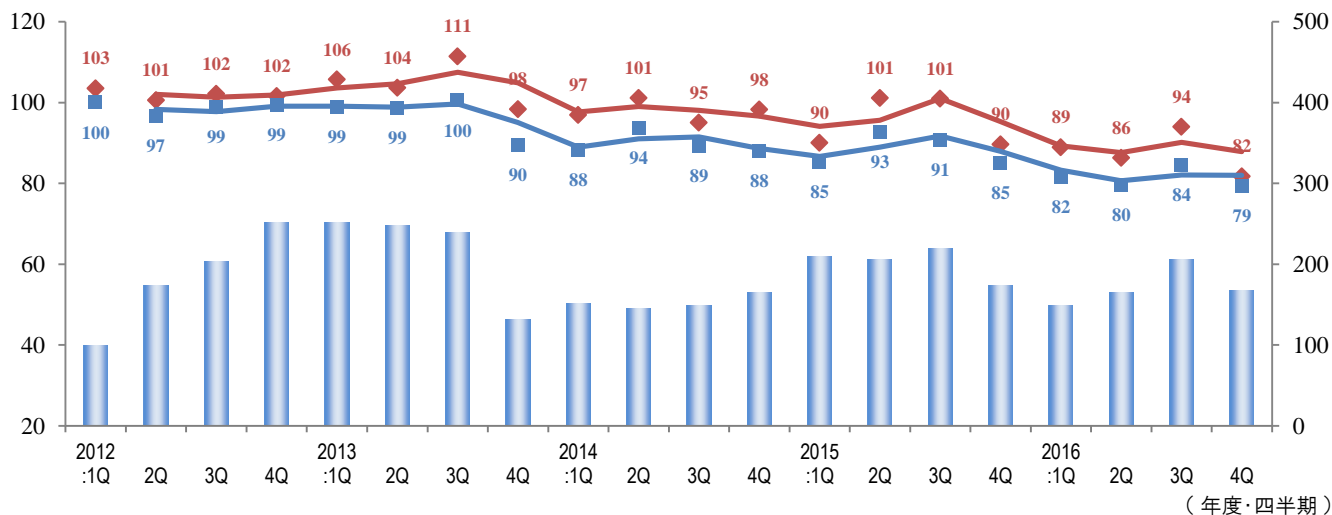
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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
	82	94	-12.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	84	-5.0pt

## 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	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 /3F	1986/5	3.0ヶ月経過
2	横浜市西区南浅間町	20,600万円		一棟マンション	185.78㎡	623.11㎡	RC /5F	1986/12	3.6ヶ月経過
3	横浜市鶴見区豊岡町	34,800万円	6.1%	一棟ビル	180.15㎡	502.53㎡	鉄骨造 /5F	1988/8	4.1ヶ月経過
4	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 /5F	1982/9	6.4ヶ月経過
5	横浜市保土ヶ谷区宮田町2丁目	8,900万円	7.0%	アパート	183.77㎡	178.80㎡	木造 /2F	1991/8	11.7ヶ月経過
平均データ		18,780万円	6.3%		216.27㎡	456.48㎡			5.8ヶ月経過

### 【成約した事例】

※一部抜粋

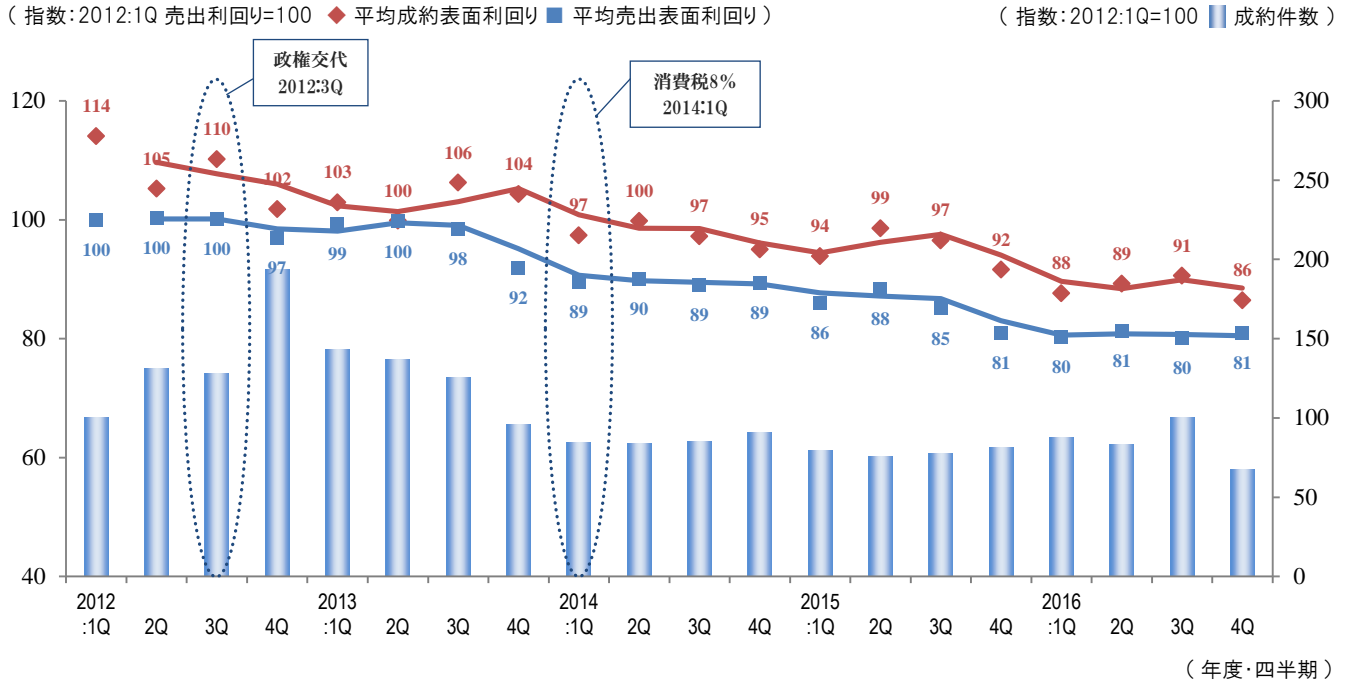
No	所在地	成約価格	表面利回り	種別	土地面積	建物面積	構造/階数	竣工年月	成約日
1	横浜市中区矢口台	12,800万円	6.3%	アパート	約273㎡	約265㎡	木造 /2F	2017	2017/1
2	横浜市神奈川区白幡上町	10,000万円	7.5%	アパート	約152㎡	約155㎡	木造 /2F	2017	2017/2
3	川崎市多摩区生田	7,250万円	7.6%	アパート	約161㎡	約153㎡	木造 /2F	2015	2017/2
4	横浜市港北区大豆戸町	34,500万円	6.7%	一棟マンション	約590㎡	約674㎡	RC /6F	2004	2017/3
5	川崎市多摩区菅城下	21,460万円	8.5%	一棟マンション	約883㎡	約891㎡	RC /3F	1990	2017/3
平均データ		17,202万円	7.3%		-	-			

2016年.3Qに6期ぶりに上昇(価格低下)した売出・成約表面利回りは、今期(4Q)は再び下落(価格上昇)に転じました。平均成約利回りは7.6%と集計開始以来、最低(価格上昇)となる一方、成約件数は減少に転じました。マーケットは比較的堅調に推移しておりますが、利回りの高い築年の古いアパートの取引が減少し、平成の時期に建築された比較的新しいアパートを中心に、表面利回り7~8%前後

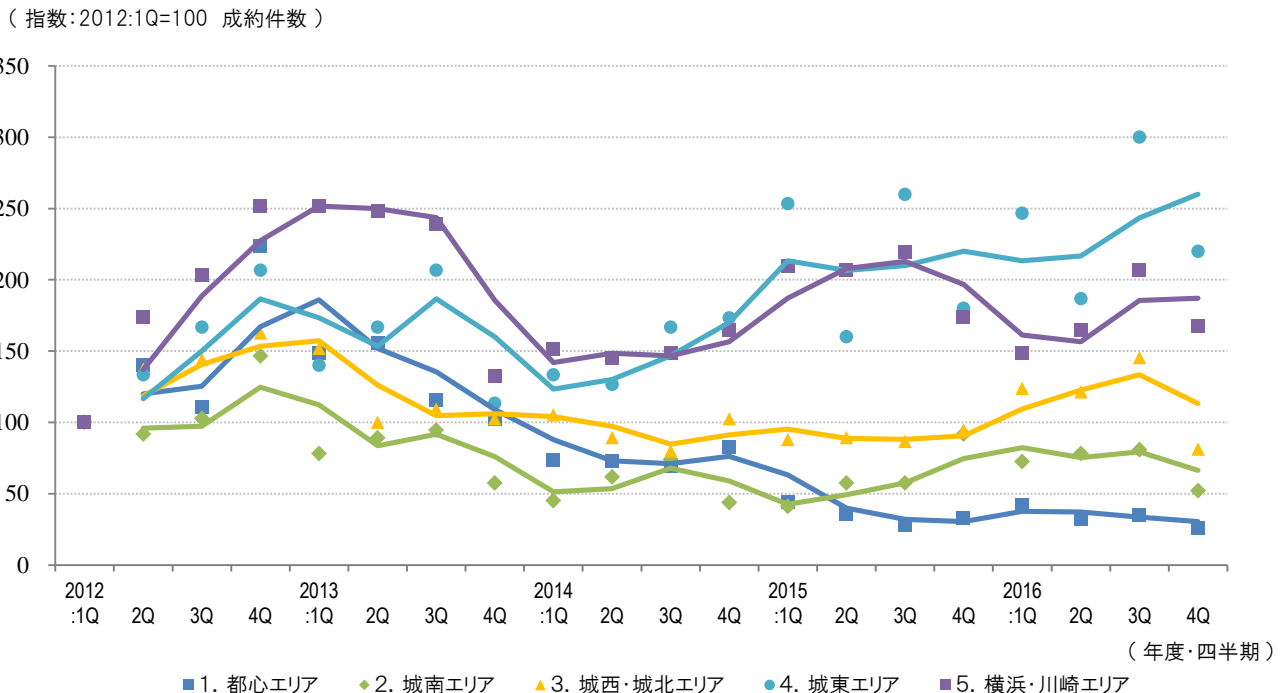
で多く成約したことが、成約表面利回りを押し下げた要因と考えられます。再び下落に転じた成約表面利回りが、今後どう推移するのか、マーケット動向を注視していきたいと思っております。

# 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



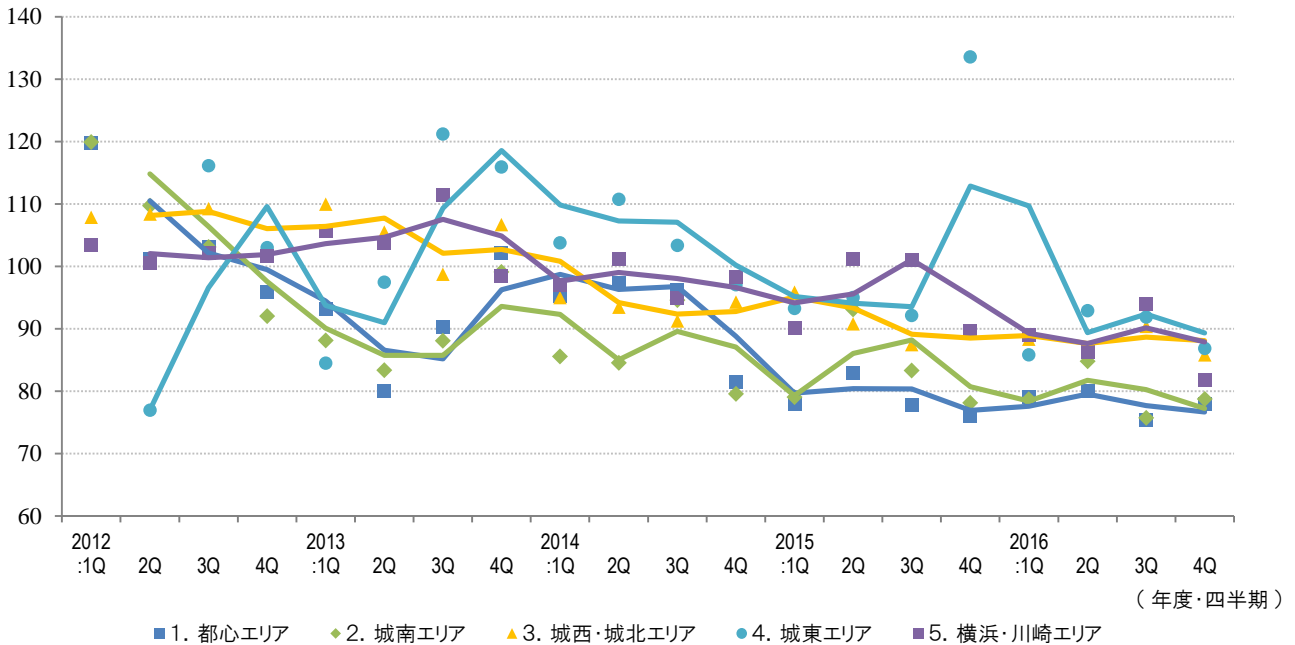
## エリア別の成約件数 推移



# Market Overview <全体総括>

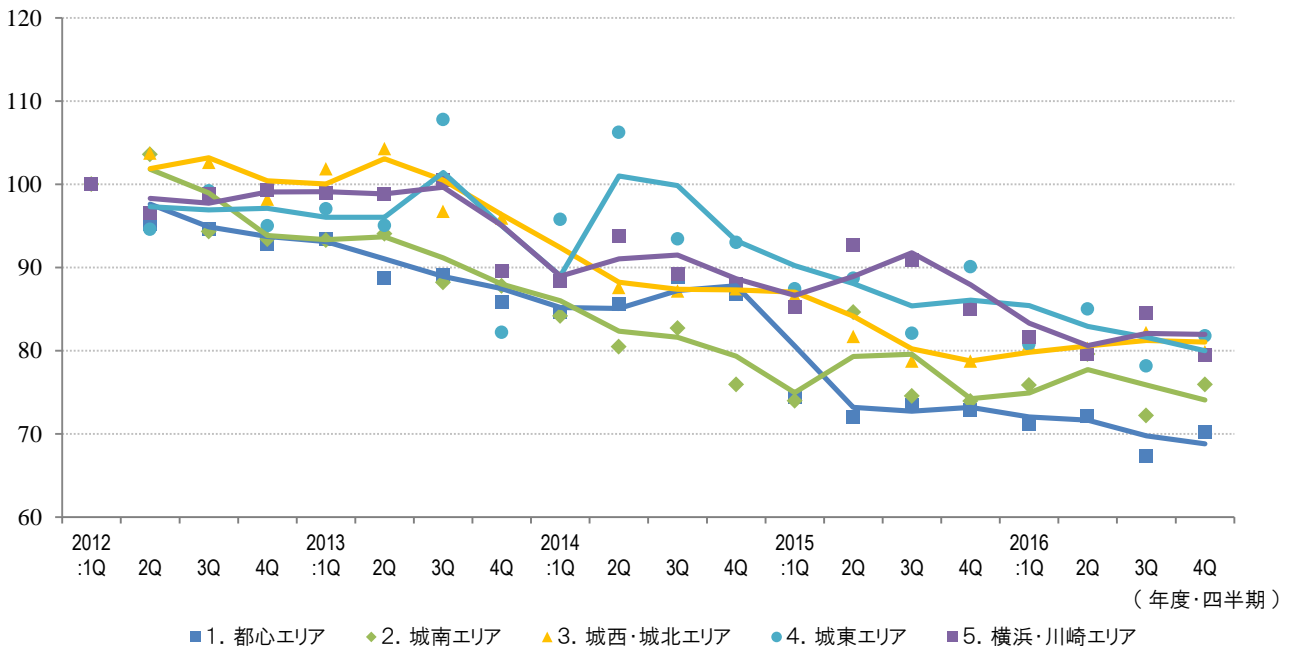
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期は5エリアのうち4エリアで「成約表面利回り」の下落(価格の上昇)が見受けられた反面、「売出価格の表面利回り」は、3エリアで上昇が見られました。前期に続き比較的堅調な状況が続いていると言えますが、これは低金利での堅調な購入ニーズが支えられているものと考えます。ただ、気になる点として「成約件数」の減少があります。今期は全エリアで大きな減少となっており(都心は以前から少ないので微減)、価格上昇(利回り低下)し、成約件数減少ということは、市場の踊り場にきていることを示していますので、今後の物件の動きを注視

していく必要があります。

また、前期以上に購入検討者のエリアや物件に対する選定基準が厳しくなっている感じを受けています。各エリアで価格が既に天井局面に来ているので、購入希望の目も厳しくなっているのだと思いますが、取得ニーズは根強いものの、エリアや物件種別(アパート・マンション等)で、売れる、売れない、が一層鮮明となる市況になってきていると感じさせます。