

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
ソリューション事業本部 コンサルティング営業部



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

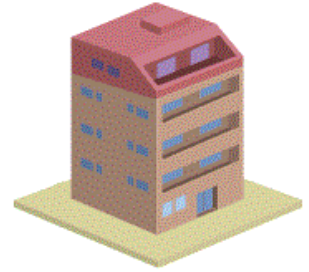
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

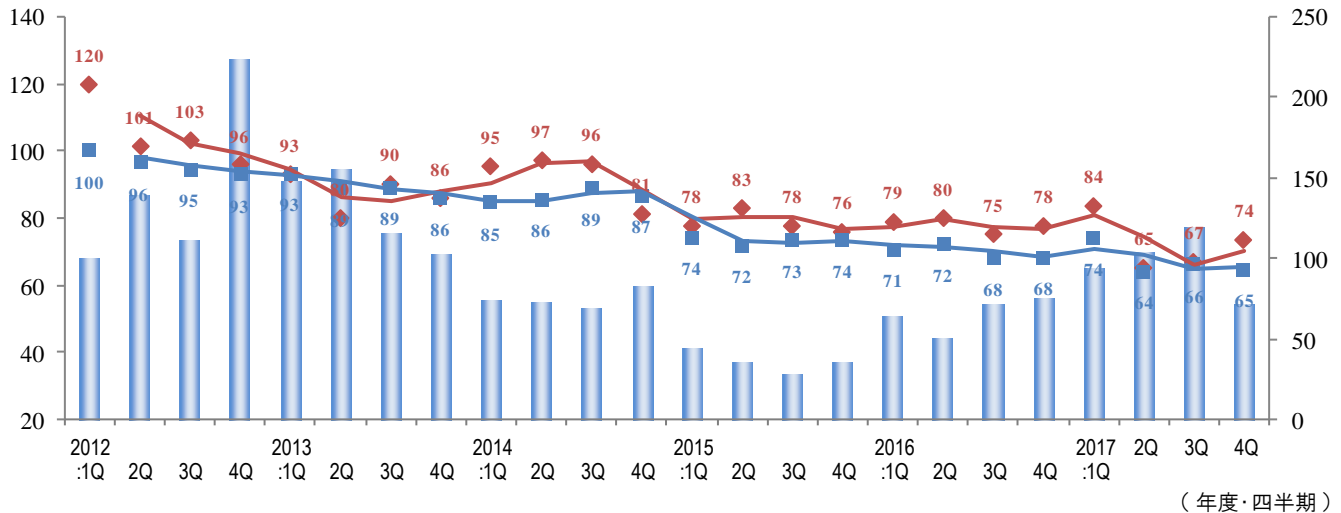
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2017:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	74	67	+6.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	65	66	-1.3pt

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	新宿区新宿5丁目	13,800万円	7.7%	一棟ビル	72.72㎡	168.30㎡	鉄骨造 /4F	1986/3	10.2ヶ月経過
2	中央区湊3丁目	25,736万円	4.7%	一棟マンション	70.68㎡	240.32㎡	鉄骨造 /5F	2018/2	5.9ヶ月経過
3	千代田区九段北1丁目	28,600万円	4.7%	一棟ビル	70.90㎡	322.90㎡	RC /6F	1986/2	5.1ヶ月経過
4	新宿区百人町4丁目	39,800万円	5.5%	一棟ビル	167.96㎡	820.13㎡	SRC /9F	1991/12	1.4ヶ月経過
5	港区南麻布3丁目	46,500万円	4.6%	一棟ビル	126.18㎡	301.64㎡	RC /4F	1989/1	2.5ヶ月経過
平均データ		30,887万円	5.4%		101.69㎡	370.66㎡			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	成約年月
1	新宿区中落合	6,700万円	7.2%	一棟マンション	約60㎡	約121㎡	鉄骨造 /4F	1992	2018/3
2	新宿区百人町			一棟ビル	約132㎡	約350㎡	RC /3F	1997	2018/3
3	港区北青山			一棟ビル	約60㎡	約212㎡	SRC /4F	1997	2018/1
4	中央区築地	55,400万円	5.5%	一棟ビル	約130㎡	約749㎡	SRC /9F	1991	2018/2
5									
平均データ		31,050万円	6.3%		-	-			

2018年1月～3月の期間においては、需要層のニーズが最も高いと思われる都心エリアにおいても、市場全体と同じく成約表面利回りの上昇(価格の下落)傾向が見られました。一方、売出表面利回りは依然として高水準が続いており、売り側と買い側の価格乖離がやや見受けられる状況

であります。

都心に限らず全体的に市場の天井感がでてきており、全国でも一番需要の高い当エリアの動きは、今後の不動産市場全体のバロメーターになる可能性が高く、最も注目されるべきものと考えます。

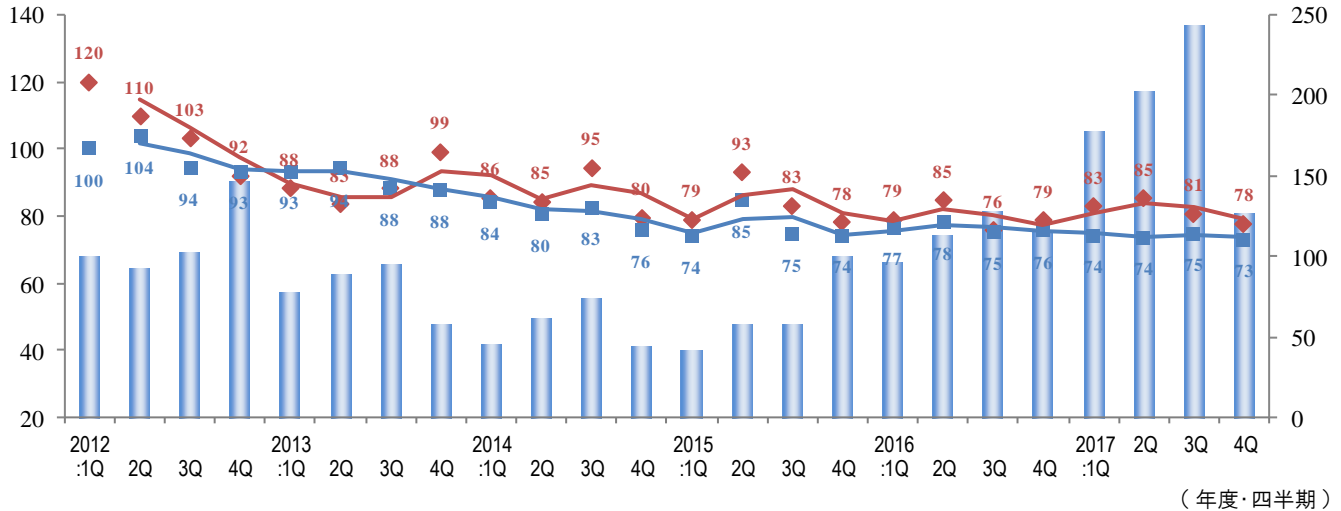
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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

(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(2017:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	78	81	-3.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	75	-1.9pt

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	大田区仲池上2丁目	17,900万円	6.1%	アパート	132.24㎡	211.38㎡	木造 / 3F	2016/3	4.5ヶ月経過
2	世田谷区玉川台2丁目	25,080万円	4.8%	一棟マンション	99.17㎡	277.10㎡	RC / 4F	2018/2	3.7ヶ月経過
3	世田谷区玉川台1丁目	35,310万円	4.7%	一棟マンション	142.81㎡	437.91㎡	鉄骨造 / 5F	2017/12	6.6ヶ月経過
4	世田谷区上野毛3丁目	46,000万円	4.8%	一棟マンション	184.56㎡	526.03㎡	鉄骨造 / 4F	2008/10	2.5ヶ月経過
5	目黒区三田2丁目	63,500万円	5.0%	一棟マンション	489.88㎡	959.04㎡	RC / 4F	1970/1	1.5ヶ月経過
平均データ		37,558万円	5.1%		209.73㎡	482.29㎡			3.8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	成約年月
1	品川区豊町	13,000万円	5.9%	一棟マンション	約110㎡	約217㎡	RC / 3F	2007	2018/3
2	目黒区駒場	14,800万円	3.9%	一棟マンション	約132㎡	約180㎡	RC / 3F	2011	2018/2
3	大田区久が原	18,200万円	5.6%	一棟マンション	約107㎡	約282㎡	RC / 4F	2010	2018/2
4	大田区北馬込	23,000万円	6.1%	アパート	約276㎡	約457㎡	軽量鉄骨造 / 3F	1994	2018/2
5	目黒区下目黒	56,500万円	4.7%	一棟マンション	約240㎡	約686㎡	RC / 5F	2012	2018/2
平均データ		25,100万円	5.2%		-	-			

2017.1Qから続いてきた成約物件数の増加傾向も今期に入り小休止状態となっております。成約件数の減少に伴い平均売出表面利回り、成約表面利回りとも下落(価格上昇)傾向となりました。

売出価格と成約価格(平均売出表面利回りと平均成約表面利回り)の乖離幅が縮小していることより、売り側の価格

設定がマーケット状況を考慮した結果となっていることが窺えます。

購入側は引き続き購入に対する意欲は旺盛ではありますが、物件選定の基準は厳しさを増してきており、金融機関の融資姿勢も同様に担保物件に対する評価が慎重になってきているため今後の動向が注視されます。

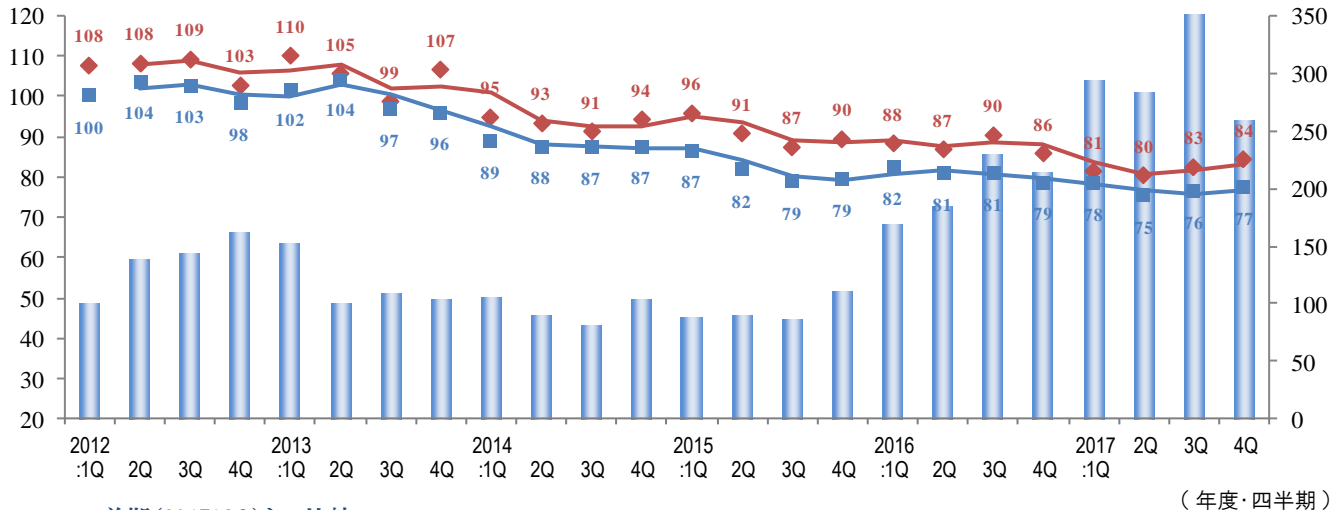
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2017:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	84	83	+1.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	76	+1.0pt

(年度・四半期)

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	板橋区板橋4丁目	11,500万円	7.1%	一棟マンション	99.17㎡	310.03㎡	RC / 5F	1980/11	7.4ヶ月経過
2	豊島区南大塚1丁目	12,800万円	5.9%	一棟マンション	125.03㎡	244.07㎡	RC / 4F	1988/8	2.0ヶ月経過
3	北区王子2丁目	16,300万円	6.2%	一棟ビル	76.75㎡	327.13㎡	鉄骨造 / 7F	1988/7	7.0ヶ月経過
4	杉並区西荻北1丁目	21,980万円	6.2%	アパート	251.68㎡	271.67㎡	木造 / 2F	2018/3	2.6ヶ月経過
5	豊島区北大塚3丁目	31,390万円	4.8%	一棟マンション	131.00㎡	370.10㎡	RC / 4F	2018/2	3.0ヶ月経過
平均データ		18,794万円	6.0%		136.73㎡	304.60㎡			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	成約年月
1	北区西ヶ原	7,000万円	8.3%	アパート	約232㎡	約258㎡	RC / 3F	1972	2018/3
2	練馬区羽沢	不明		一棟マンション	約213㎡	約239㎡	鉄骨造 / 3F	1976	2018/2
3	板橋区徳丸	不明		一棟マンション	約148㎡	約316㎡	RC / 5F	2002	2018/2
4	中野区新井	16,000万円	7.8%	一棟ビル	約90㎡	約343㎡	SRC / 4F	1990	2018/3
5	杉並区大宮	不明		一棟マンション	約153㎡	約264㎡	RC / 4F	2017	2018/3
平均データ		11,500万円	8.0%		-	-			

2016.3Q以降続いていた平均成約表面利回りの低下(成約価格は上昇)傾向は、2017年以降上昇(成約価格は下落)傾向に転じております。同様に平均売出表面利回りについても緩やかな上昇(売出価格は下落)傾向にあります。シェアハウス会社の倒産等の事案により、金融機関の融

資姿勢がやや厳しくなっている(特に木造系アパート)ことが、要因の一つかと思われます。成約件数についても前期(2017.3Q)からは大きく下落しており、引続きマーケットの変化に注視が必要と思われます。

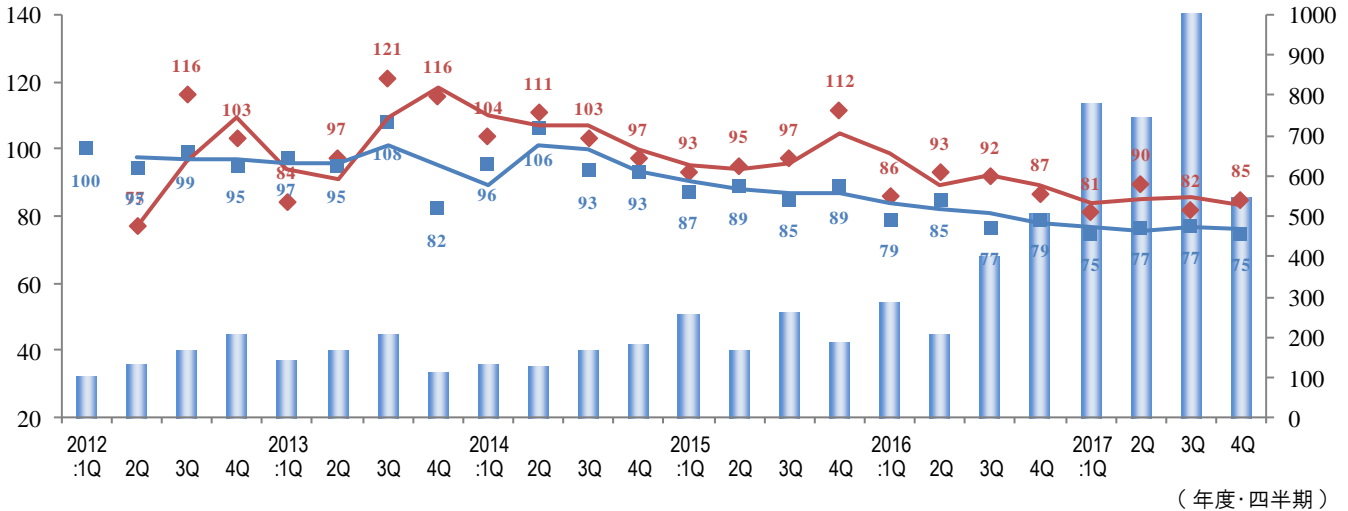
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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 売出力回り=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(2017:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	85	82	+2.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	75	77	-2.2pt

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	足立区千住 元町	9,700万円	6.7%	アパート	126.73㎡	161.74㎡	木造 /2F	2007/11	2.5ヶ月経過
2	墨田区八広2丁目	11,500万円	8.1%	一棟マンション	152.14㎡	451.05㎡	RC /4F	1974/12	3.9ヶ月経過
3	葛飾区新小岩4丁目	12,800万円	5.7%	一棟マンション	91.34㎡	263.35㎡	鉄骨造 /4F	1987/5	6.6ヶ月経過
4	江東区潮見1丁目	19,170万円	5.8%	アパート	138.10㎡	219.60㎡	木造 /3F	2018/9	3.0ヶ月経過
5	江戸川区中葛西2丁目	22,000万円	6.3%	一棟マンション	345.00㎡	541.19㎡	RC /3F	1988/1	3.5ヶ月経過
平均データ		15,034万円	6.5%		170.66㎡	327.39㎡			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	成約年月
1	葛飾区金町			アパート	約241㎡	約311㎡	鉄骨造 /3F	1978	2018/1
2	江戸川区篠崎町	11,000万円	7.8%	一棟ビル	約84㎡	約307㎡	鉄骨造 /5F	1991	2018/2
3	足立区花畑			一棟マンション	約199㎡	約164㎡	鉄骨造 /5F	1995	2018/1
4	墨田区東駒形			一棟ビル	約101㎡	約422㎡	鉄骨造 /6F	1989	2018/1
5	足立区綾瀬			一棟マンション	約449㎡	約839㎡	鉄骨造 /5F	1994	2018/2
平均データ		11,000万円	7.8%		-	-			

城東エリアにおける2018年1～3月期の取引件数はこれまで増加傾向が続いていたのが一段落し、1年前と同程度の取引数にまで戻ってきています。但し、他エリアと比べれば依然として高水準の取引がなされている状況に変わりはなく、城東エリアにおいては投資用・事業用不動産が多数供給されており、事業者からも大きな注目を集めて

いることが窺えます。

城東エリア全体での成約価格動向は横ばいの状態が続いていますが、繁華性の高いエリアは未だ上昇傾向が続いている一方、外周部のアパート等は成約価格の下落傾向も見受けられるなど物件による格差は大きくなりつつあります。

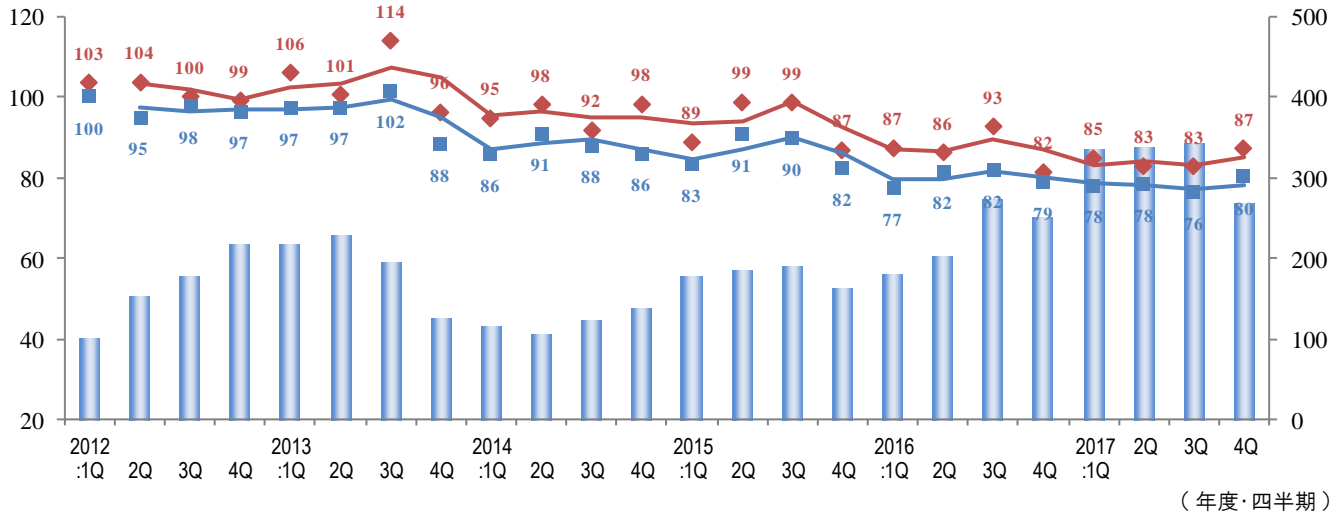
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2017:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	87	83	+4.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	80	76	+3.9pt

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	横浜市鶴見区北寺尾1丁目	7,680万円	8.0%	アパート	150.95㎡	135.75㎡	木造 /2F	2017/9	9.5ヶ月経過
2	横浜市神奈川区三ツ沢上町	16,500万円	7.8%	一棟マンション	530.90㎡	477.34㎡	RC /3F	1991/4	2.3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	8.7ヶ月経過
4	横浜市南区南吉田町1丁目	23,800万円	7.3%	一棟ビル	264.43㎡	497.66㎡	SRC /4F	1991/1	2.1ヶ月経過
5	川崎市中原区苅宿	55,700万円	4.9%	一棟マンション	405.36㎡	827.72㎡	RC /5F	2017/3	2.1ヶ月経過
平均データ		24,336万円	6.3%		298.15㎡	456.69㎡			4.9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	成約年月
1	横浜市戸塚区汲沢	3,400万円	9.6%	アパート	約180㎡	約151㎡	軽量鉄骨造 /2F	1998	2018/1
2	横浜市鶴見区矢向	6,150万円	7.2%	アパート	約102㎡	約100㎡	木造 /2F	2015	2018/3
3	川崎市川崎区宮本町	16,000万円	6.8%	一棟マンション	約132㎡	約270㎡	RC /6F	2000	2018/1
4	横浜市青葉区あざみ野	20,150万円	6.5%	一棟ビル	約269㎡	約449㎡	RC /4F	1990	2018/2
5	横浜市西区平沼	50,000万円		一棟マンション	約226㎡	約779㎡	RC /7F	2008	2018/1
平均データ		19,140万円	7.5%		-	-			

2017.4Qの成約件数は、1Q～3Qまで3期連続で続いた統計開始以来最高水準の件数と比べると減少はしましたが、引き続き高水準を維持しております。

平均成約利回りは、5期ぶりに8%台となり、上昇(価格下落)が確認されました。高利回りが期待できるアパートについては、個人投資家を中心に堅調に取引がなされてお

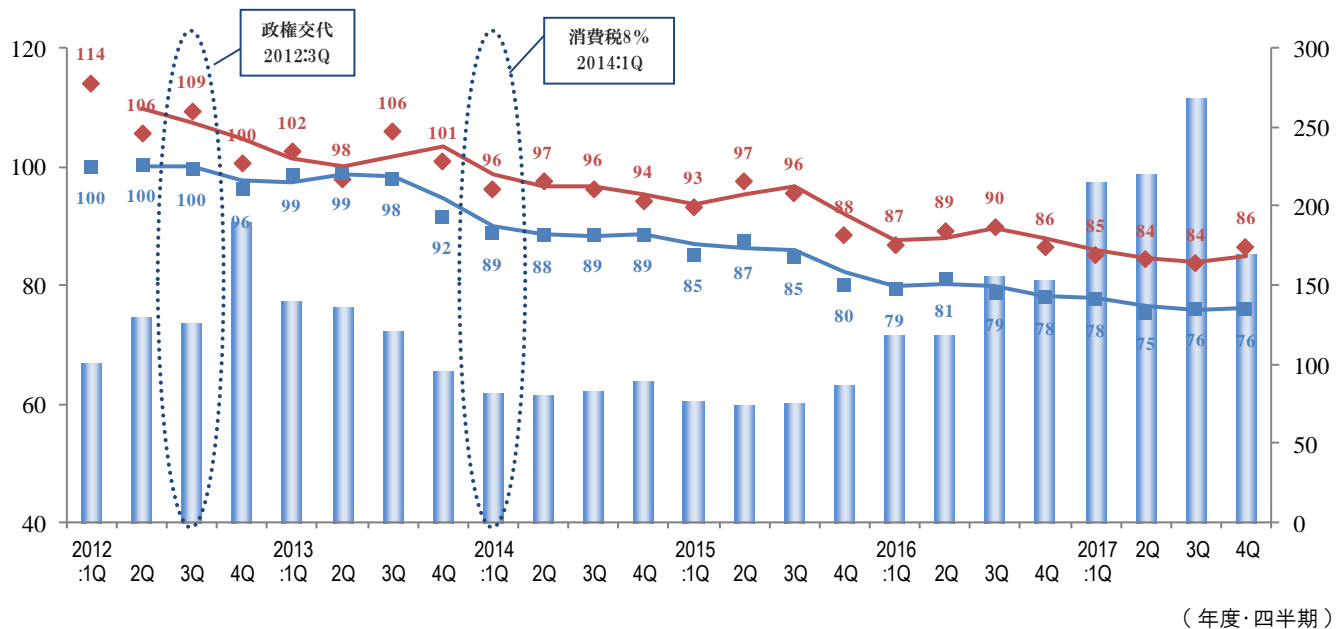
ますが、一部金融機関の融資姿勢が、慎重になってきており、不動産業者の買取姿勢が、慎重になってきております。

2017年度は全体として、活発な取引がなされてきたと言えますが、4Qに入りやや不安定な動きが出てきており、今後の動向が注視されます。

Market Overview <全体総括>

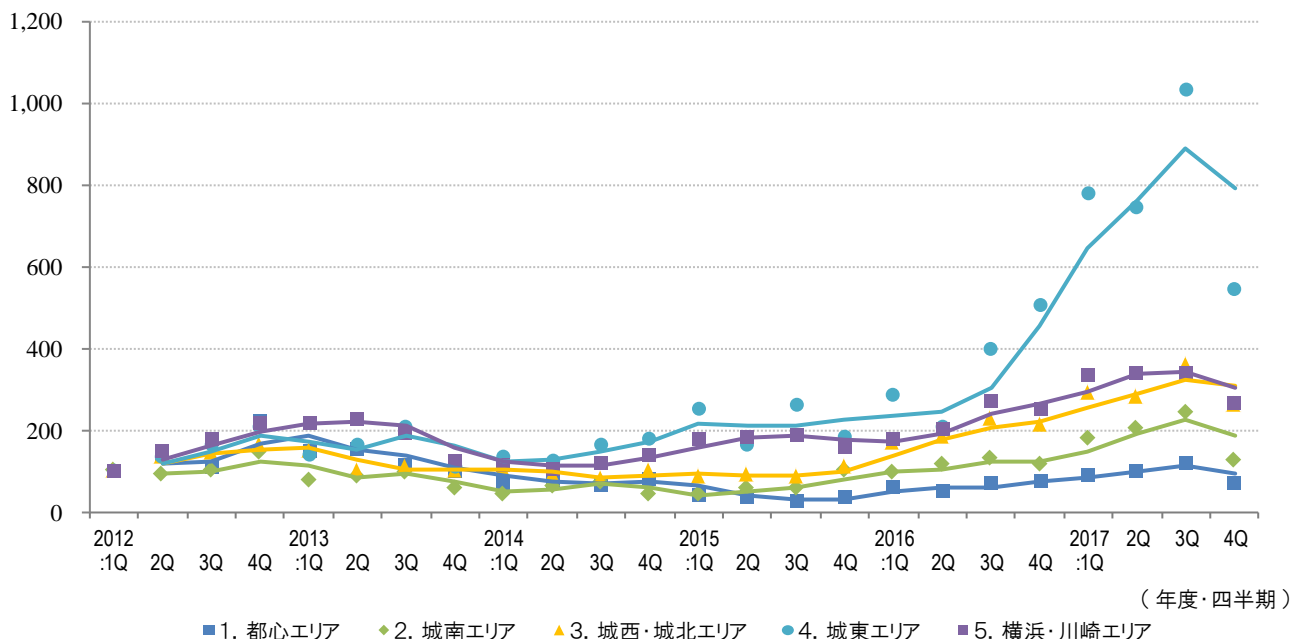
5エリア合計の平均成約表面利回り・平均売出表面利回り・成約件数 推移

(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)



エリア別の成約件数 推移

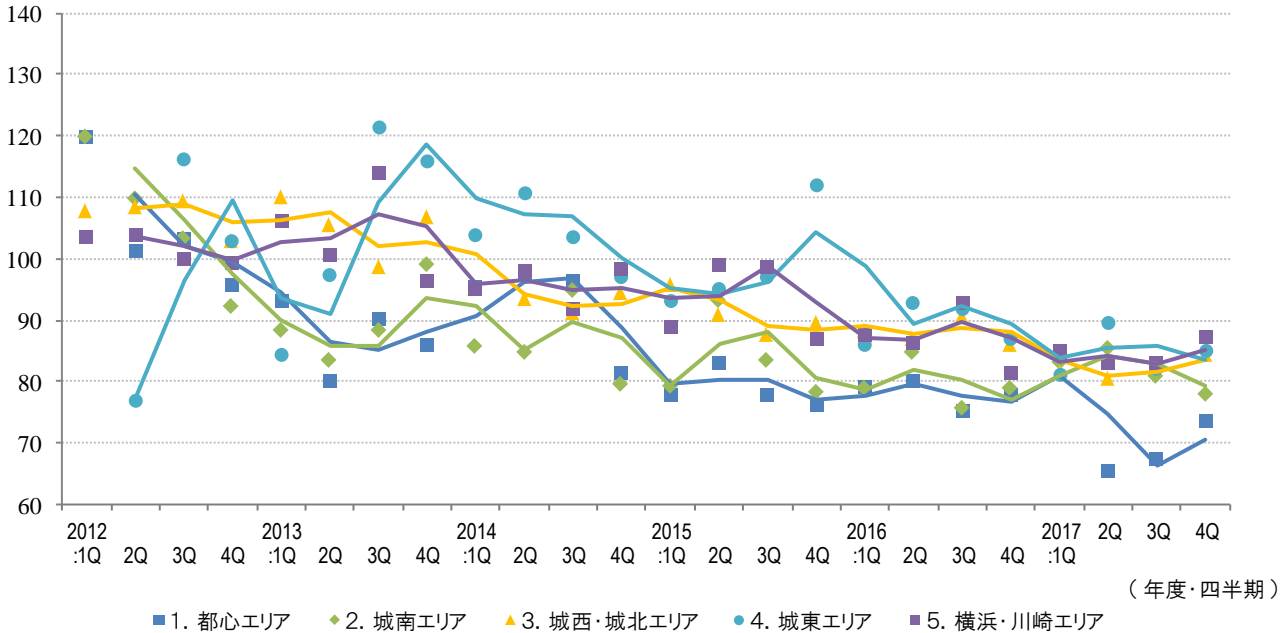
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

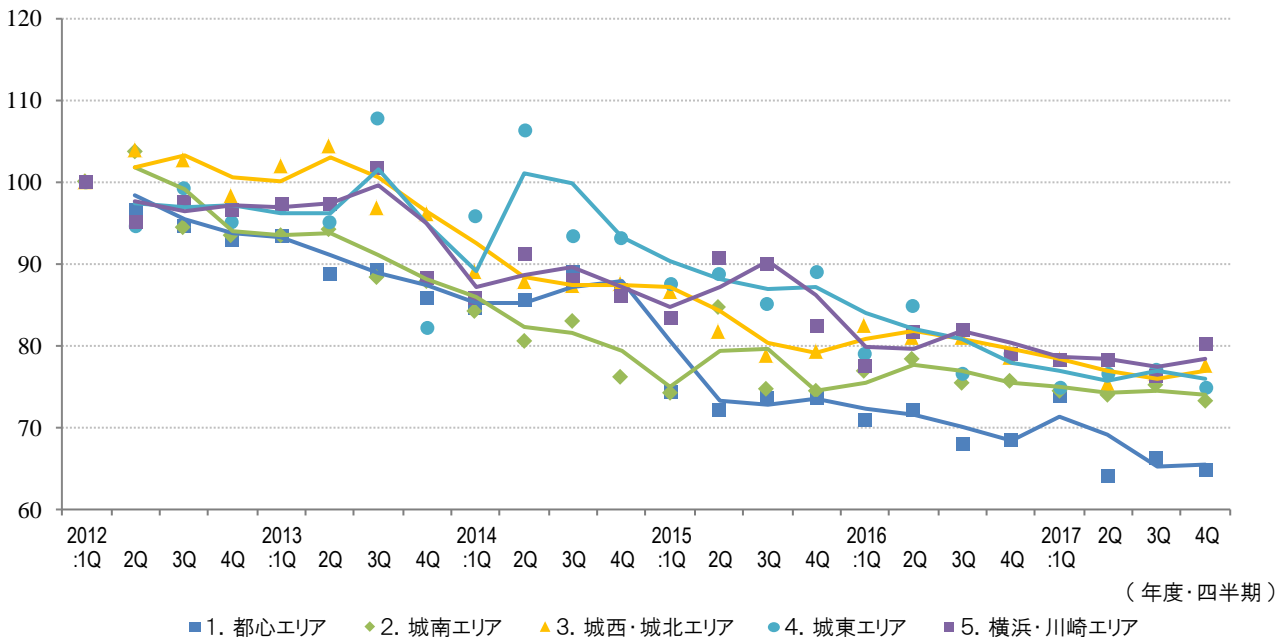
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数:2012:1Q 売出力回り=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)



2017.4Qは統計開始以降、最高水準の成約件数を記録した3Qより大きく減少し、2016.3Q、4Q水準まで戻っております。また、平均売出表面利回りに大きな変化は見られませんが、平均成約表面利回りは1年ぶりに7%の水準まで上昇(成約価格下落)しております。

この数字だけを見てマーケット状況の変化に結びつけるのは早いと考えますが、不動産マーケットの指標となる都

心エリアでの取引の鈍化と価格下落傾向、同一エリア内における立地条件等による価格格差の拡大などやや不安定な動きが見えてきています。

この傾向が2018年度においても継続していくのか否か今後の動向が注視されます。