

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。

今後ともよろしくお願い申し上げます。



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



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

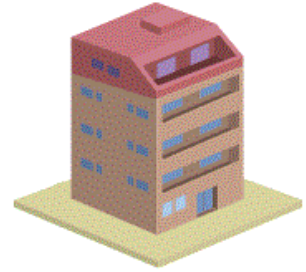
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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



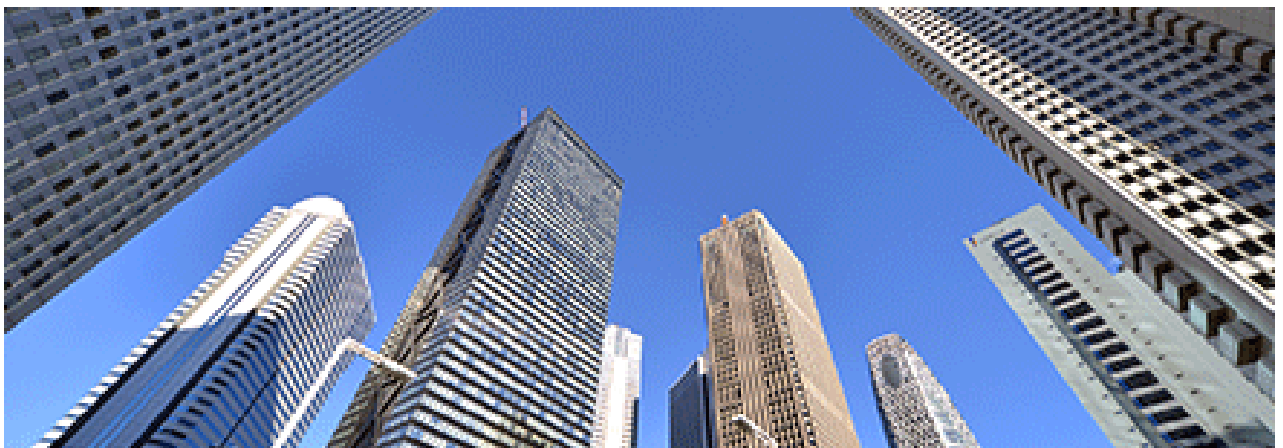
各コンテンツのご説明

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。

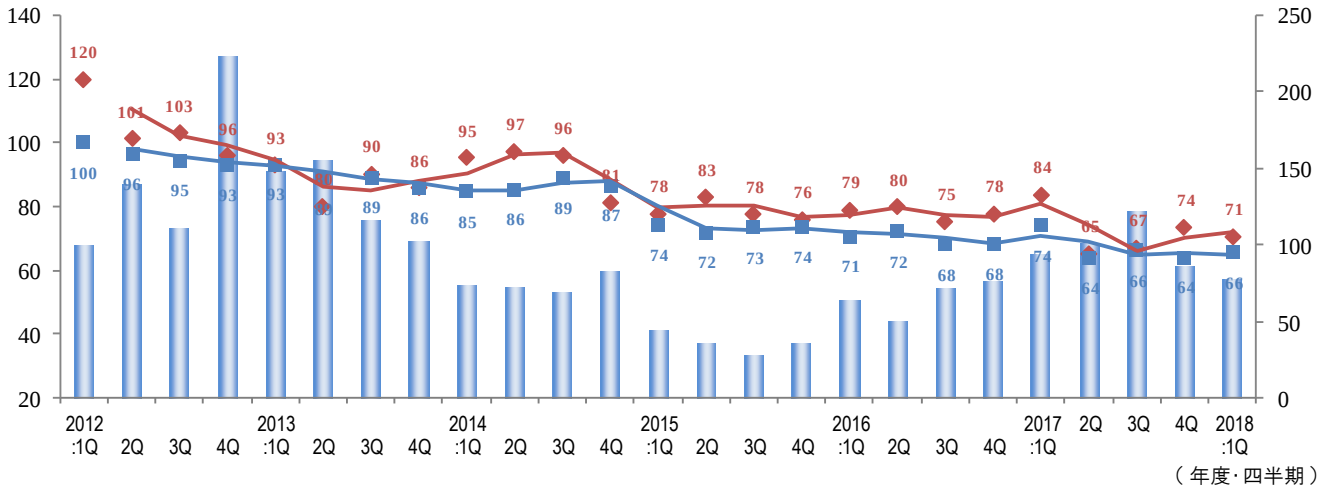
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2017:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	71	74	-2.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	66	64	+1.2pt

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	新宿区戸山1丁目	16,800万円	10.4%	一棟マンション	99.50㎡	276.63㎡	RC /5F	1966/4	9.3ヶ月経過
2	文京区本駒込4丁目	24,200万円	6.5%	一棟マンション	152.35㎡	510.60㎡	RC /7F	1973/12	2.0ヶ月経過
3	港区高輪1丁目	26,800万円	4.5%	一棟マンション	240.50㎡	384.55㎡	RC /3F	1988/6	7.3ヶ月経過
4	渋谷区本町2丁目	32,500万円	4.8%	アパート	288.80㎡	471.19㎡	木造 /3F	2018/3	5.3ヶ月経過
5	渋谷区西原1丁目	73,000万円	5.3%	一棟マンション	261.38㎡	740.97㎡	RC /4F	1995/9	4.9ヶ月経過
平均データ		34,660万円	6.3%		208.51㎡	476.79㎡			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	成約年月
1	千代田区飯田橋	24,600万円	4.8%	一棟ビル	約80㎡	約329㎡	RC /5F	1986	2018/4
2	中央区日本橋小舟町	44,000万円	4.6%	一棟マンション	約94㎡	約522㎡	鉄骨造 /10F	2009	2018/6
3	渋谷区本町	56,300万円	5.0%	一棟マンション	約258㎡	約609㎡	RC /4F	2018	2018/6
4	文京区本駒込			一棟マンション	約866㎡	約1,236㎡	RC /3F	1990	2018/6
5	港区芝浦			一棟ビル	約177㎡	約738㎡	SRC /5F	1988	2018/6
平均データ		41,633万円	4.8%		-	-			

都心エリアにおいては、売却案件自体が少ないこともあり、成約件数は最少となっておりますが、郊外エリアの人口減の問題や投資物件の空室リスクの高まりから、本エリアへの需要は依然として高いものがあります。

それでも直近一年においては平均売出表面利回りは横ばいで推移しているものの、平均成約表面利回りは他エリアと同じく上昇(=成約価格の下落)傾向が若干窺える状

況です。

しかし都心部においては事業者・投資家・相続対策の資産家など多岐にわたる購入ニーズがあることより、相場は安定しており、他のエリアに比べ値崩れリスクも低いと考えられます。

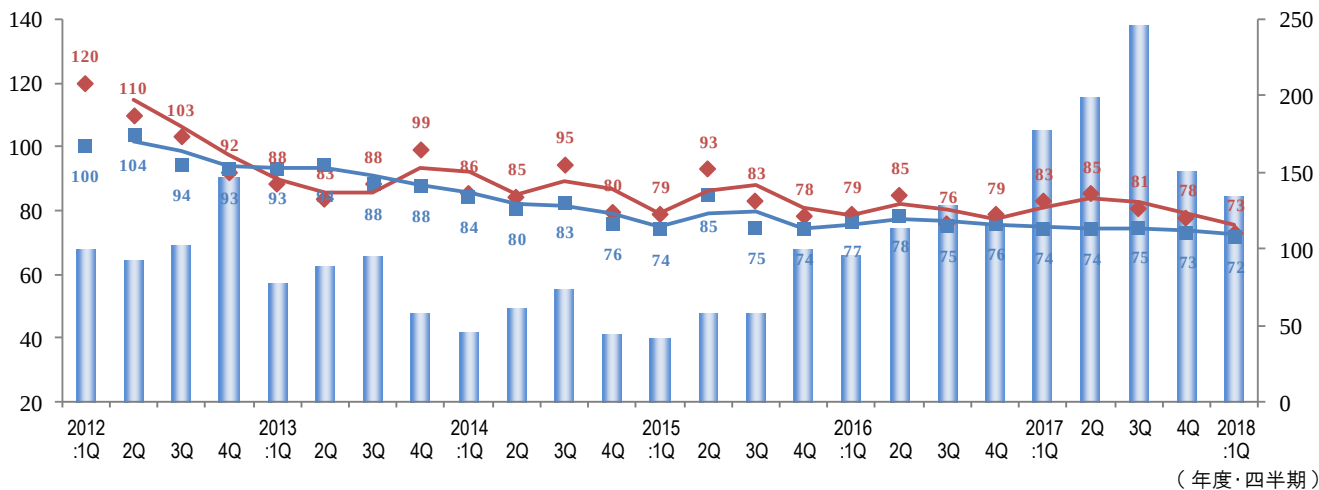
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2017:4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	73	78	-4.5pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	72	73	-1.4pt

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	大田区南馬込4丁目	14,000万円	6.3%	アパート	231.12㎡	229.96㎡	木造 / 2F	2018/3	3.3ヶ月経過
2	大田区仲池上2丁目	17,400万円	6.2%	アパート	132.24㎡	211.38㎡	木造 / 3F	2016/3	7.0ヶ月経過
3	目黒区八雲3丁目	29,000万円		一棟マンション	161.95㎡	333.75㎡	RC / 3F	2014/10	2.4ヶ月経過
4	世田谷区太子堂2丁目	45,000万円		一棟マンション	121.94㎡	517.80㎡	鉄骨造 / 8F	2014/3	1.6ヶ月経過
5	世田谷区大原1丁目	98,880万円	4.3%	一棟マンション	529.33㎡	1,141.84㎡	RC / 6F	2003/3	4.2ヶ月経過
平均データ		40,856万円	5.6%		235.32㎡	486.95㎡			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	成約年月
1	世田谷区奥沢	15,700万円	5.5%	アパート	約189㎡	約175㎡	木造 / 2F	2018	2018/6
2	世田谷区祖師谷	19,000万円	6.5%	アパート	約268㎡	約272㎡	木造 / 2F	2017	2018/4
3	世田谷区三軒茶屋	29,800万円	4.3%	一棟マンション	約155㎡	約273㎡	RC / 4F	2016	2018/6
4	大田区山王	29,800万円	5.1%	一棟マンション	約141㎡	約351㎡	RC / 5F	2016	2018/5
5	品川区二葉	66,900万円	5.0%	一棟マンション	約220㎡	約668㎡	RC / 5F	2018	2018/6
平均データ		32,240万円	5.3%		-	-			

成約件数は統計開始以来最高値を記録した2017.3Q以降減少傾向が続いております。成約件数の減少とともに平均成約表面利回りの下落(=成約価格の上昇)傾向が進み、今期については平均売出利回りと平均成約利回りがほぼ同一水準となり、需給バランスが保たれたマーケット状況であることが窺えます。

本エリアに限った現象ではありませんが、金融機関の投資物件への融資に対する姿勢が厳しくなっており、特に2億円前後の価格帯の物件に関しては影響を大きく受け可能性が高いため注視が必要です。

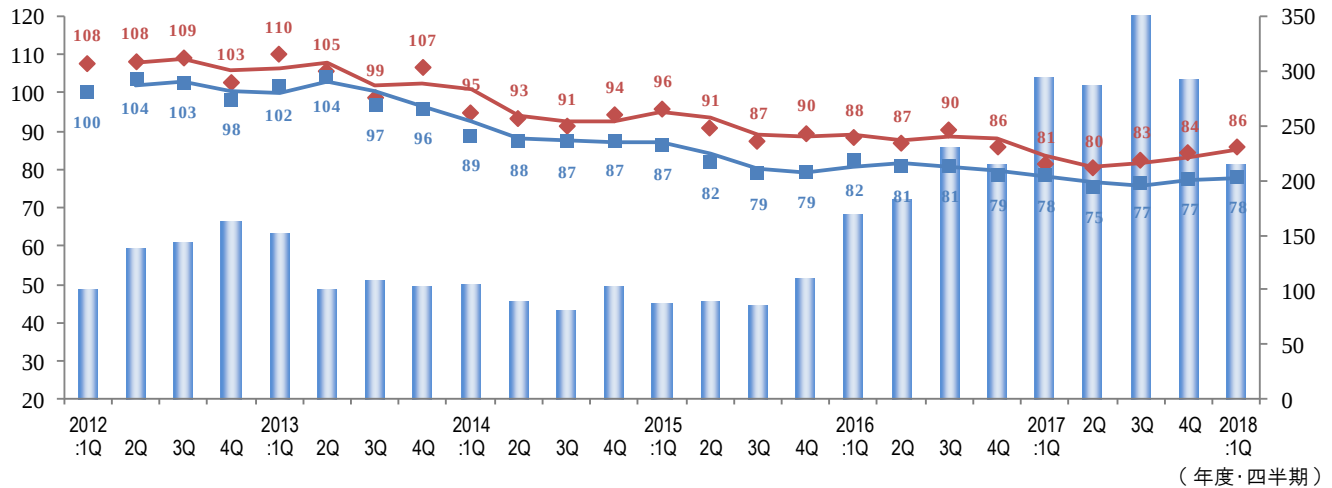
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(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(2017:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	84	+1.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	77	+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	練馬区下石神井5丁目	11,200万円	5.7%	一棟マンション	223.69㎡	202.32㎡	鉄骨造 / 3F	1992/5	1.1ヶ月経過
2	杉並区成田東4丁目	13,100万円	6.9%	アパート	151.13㎡	146.88㎡	木造 / 2F	1986/11	2.2ヶ月経過
3	北区赤羽西4丁目	17,400万円	6.0%	アパート	137.78㎡	220.05㎡	木造 / 3F	2017/10	5.2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	5.2ヶ月経過
5	中野区野方2丁目	34,680万円	5.3%	一棟マンション	222.16㎡	611.59㎡	鉄骨造 / 5F	2018/3	3.7ヶ月経過
平均データ		19,672万円	6.0%		197.29㎡	290.50㎡			3.5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	豊島区長崎	8,300万円	7.2%	アパート	約119㎡	約130㎡	木造 / 2F	1991	2018/6
2	杉並区松庵	11,500万円	7.8%	アパート	約223㎡	約199㎡	木造 / 2F	1990	2018/5
3	北区神谷	20,000万円	6.8%	一棟マンション	約234㎡	約500㎡	鉄骨造 / 4F	1993	2018/4
4	練馬区東大泉	21,200万円	6.2%	一棟マンション	約152㎡	約330㎡	RC / 4F	2005	2018/5
5	杉並区阿佐谷北	28,500万円	6.6%	一棟マンション	約481㎡	約563㎡	鉄骨造 / 3F	1989	2018/4
平均データ		17,900万円	6.9%		-	-			

当エリアにおいて平均売出表面利回りについては、ほぼ横ばいで推移しておりますが、2017.2Q以降平均成約表面利回りの上昇(=成約価格の下落)傾向が見られます。また、金融機関の融資姿勢が昨年度と比較し厳しくなっており、マーケットに少なからず影響が出てきております。

成約件数についても前期(2017.4Q)と比較し大幅に減少傾向しております。引続き、金融機関の融資環境およびマーケットの変化に注視が必要と思われます。

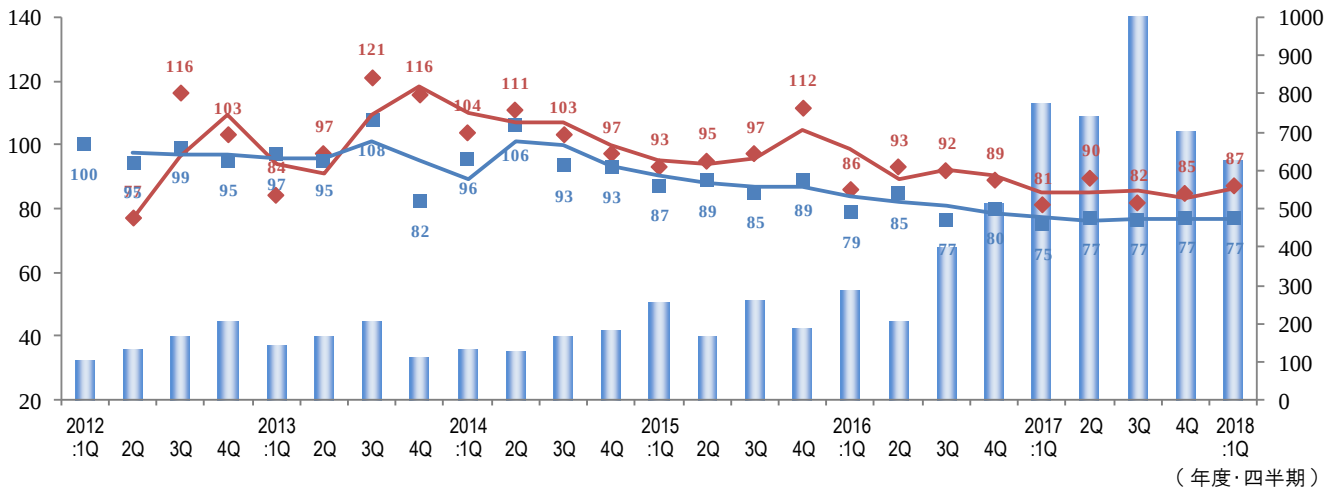
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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(2017:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	87	85	+2.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	77	-0.3pt

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	墨田区八広2丁目	11,000万円	8.4%	一棟マンション	152.14㎡	451.05㎡	RC /4F	1974/12	6.5ヶ月経過
2	墨田区東駒形1丁目	12,480万円	5.6%	一棟マンション	66.07㎡	176.76㎡	鉄骨造 /4F	2017/2	3.1ヶ月経過
3	江戸川区東小松川4丁目	14,500万円	6.7%	アパート	418.58㎡	280.42㎡	木造 /2F	2008/10	1.1ヶ月経過
4	江東区三好3丁目	37,800万円	5.0%	一棟マンション	142.21㎡	478.68㎡	RC /6F	2018/4	3.7ヶ月経過
5	江戸川区北小岩1丁目	39,000万円	5.6%	一棟マンション	647.91㎡	1,045.55㎡	RC /4F	1980/11	8.9ヶ月経過
平均データ		22,956万円	6.3%		285.38㎡	486.49㎡			4.7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	成約年月
1	墨田区業平	11,500万円	8.4%	一棟ビル	約80㎡	約278㎡	鉄骨造 /6F	1991	2018/6
2	江東区深川	17,500万円	7.3%	一棟マンション	約113㎡	約393㎡	鉄骨造 /4F	1987	2018/6
3	荒川区東日暮里	28,000万円		一棟ビル	約133㎡	約518㎡	SRC /6F	1990	2018/6
4	江東区東陽	32,100万円		一棟マンション	約185㎡	約736㎡	RC /6F	1987	2018/4
5	江戸川区篠崎町	34,100万円		一棟マンション	約485㎡	約959㎡	RC /3F	2002	2018/6
平均データ		24,640万円	7.9%		-	-			

城東エリアはマーケットが活況であり、成約件数が最も多いエリアですが、他の都内エリアと同様に昨年度と比べると取引件数の減少傾向が見受けられます。

また平均表面利回りにおいても、売出力回りは横ばい傾向が続いているものの、成約利回りについては利回りの上昇(=成約価格の下落)傾向が昨年の第1Qを境に見受けられ、価格相場の上昇が一段落した状況がここ1年間続いています。

低金利の融資情勢に変化はないものの、金融機関の引き締めがブレーキの大きな要因であると考えられます。この金融情勢は当面継続する様相であることから、暫らくは取引件数、成約価格ともに落ち着いた状況となると予想されます。

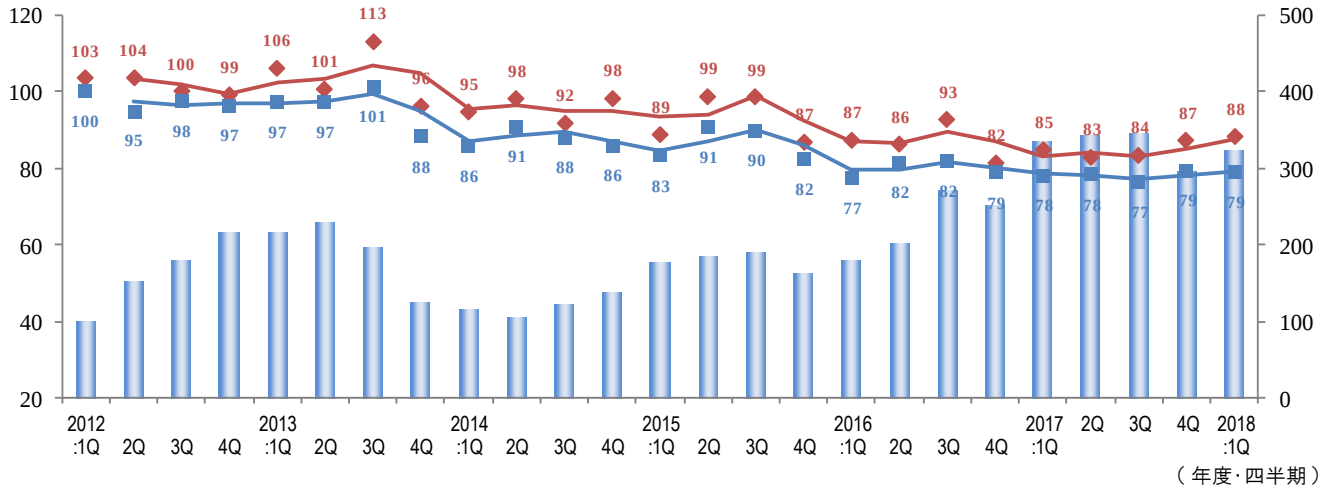
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2017:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	88	87	+1.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	79	-0.6pt

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	川崎市麻生区多摩美1丁目	5,900万円	8.2%	アパート	172.39㎡	173.50㎡	木造 / 2F	1993/9	2.3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	4.8ヶ月経過
3	横浜市港北区綱島東3丁目	23,000万円	5.4%	一棟マンション	281.64㎡	356.44㎡	鉄骨造 / 3F	1994/2	1.0ヶ月経過
4	横浜市西区浅間町2丁目	39,900万円	6.1%	一棟マンション	395.31㎡	1,146.24㎡	RC / 5F	1987/12	2.0ヶ月経過
5	川崎市中原区荻宿	55,700万円	4.9%	一棟マンション	405.36㎡	827.72㎡	RC / 5F	2017/3	4.6ヶ月経過
平均データ		28,200万円	6.3%		357.12㎡	596.25㎡			3.0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	川崎市麻生区金程	5,680万円	8.1%	アパート	約248㎡	約251㎡	木造 / 3F	1990	2018/5
2	川崎市川崎区小田	13,440万円	8.0%	アパート	約195㎡	約211㎡	木造 / 2F	2018	2018/6
3	横浜市鶴見区矢向	15,800万円	8.5%	一棟マンション	約428㎡	約520㎡	鉄骨造 / 3F	1989	2018/5
4	横浜市西区中央	24,000万円	7.3%	一棟マンション	約208㎡	約985㎡	鉄骨造 / 8F	1986	2018/5
5	横浜市港南区港南中央通	48,500万円	6.7%	一棟ビル	約620㎡	約1,035㎡	RC / 5F	1997	2018/6
平均データ		21,484万円	7.7%		-	-			

当エリアの成約件数は、多少落ち込みを見せた2017:4Qから回復し、統計開始以降最高水準に近い件数となっており、活況なマーケット状況であることが読み取れます。

しかしながら、平均成約表面利回りは、3期連続で上昇しており、価格下落の傾向が確認されました。これは、高利回りが期待できるアパート等については、個人投資家を中心に堅調に取引がなされている一方、金融機関の融資姿

勢が慎重になってきており、不動産業者を中心とした大型物件の取引がやや減少したことが要因と思われます。

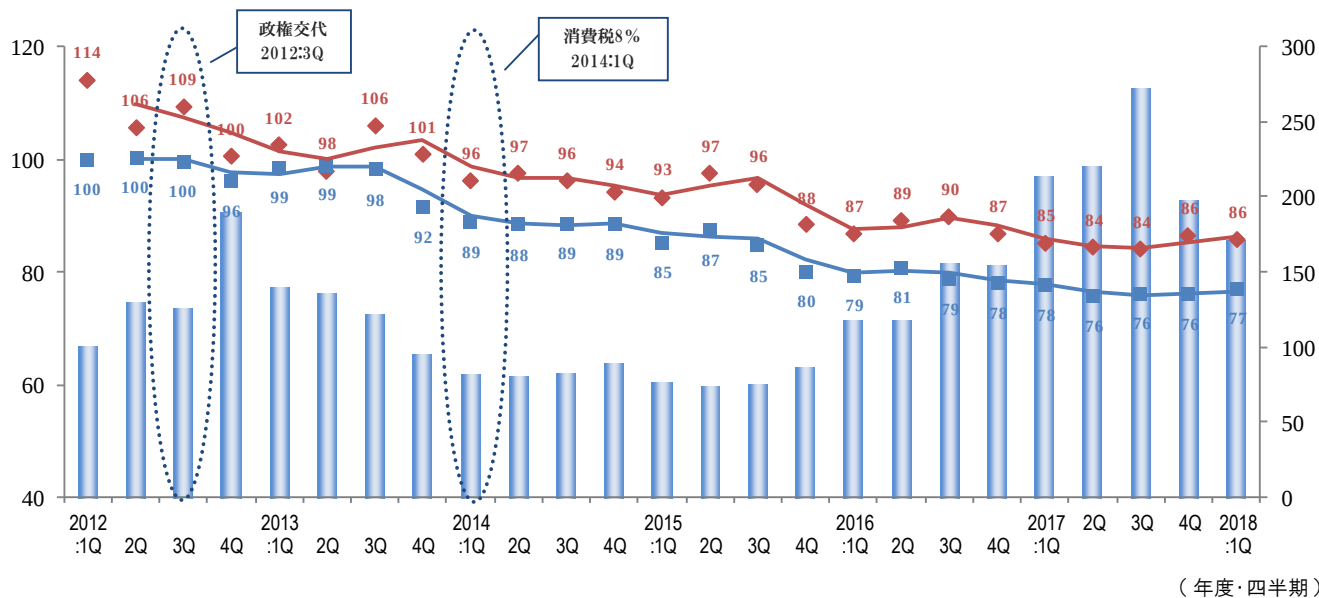
今期も引き続き活発に取引が行われておりますが、平均成約利回りが上昇する等、やや不安定な動きが出てきており、今後の動向が注視されます。

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

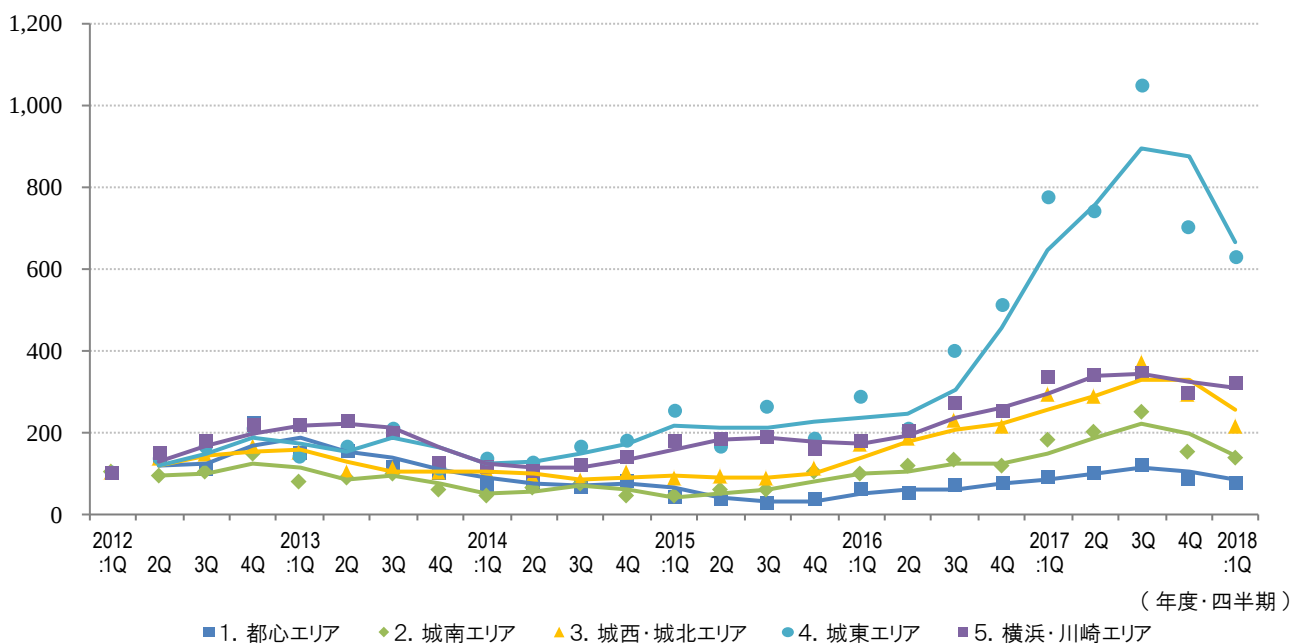
(指数: 2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

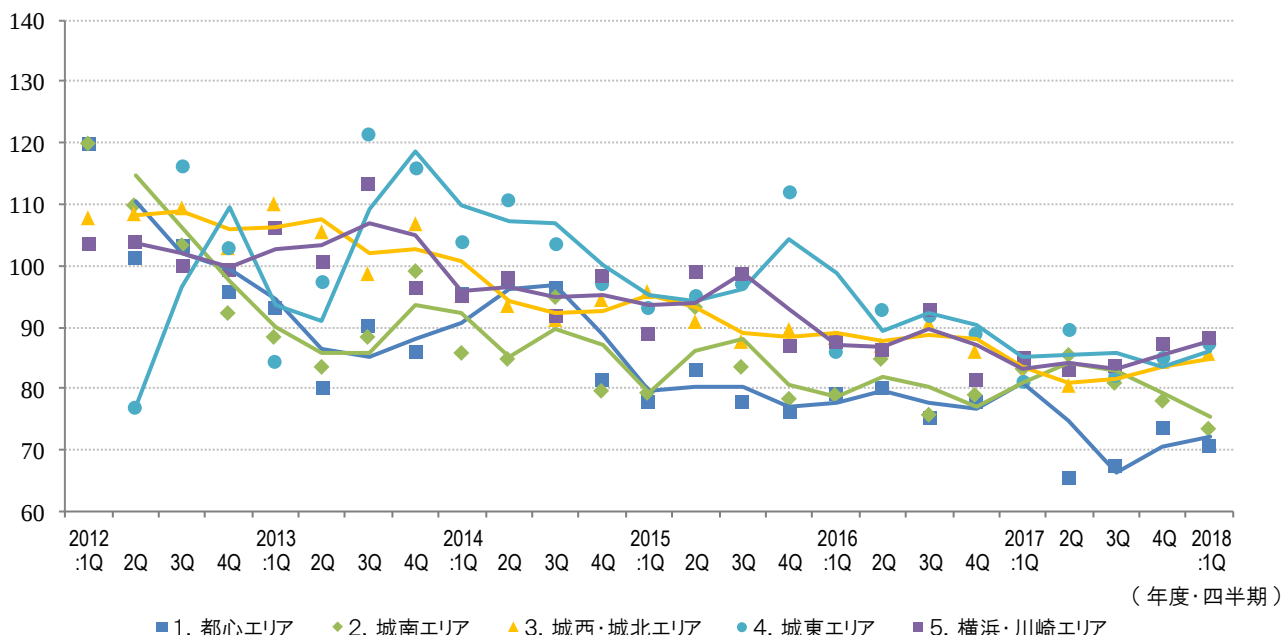
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

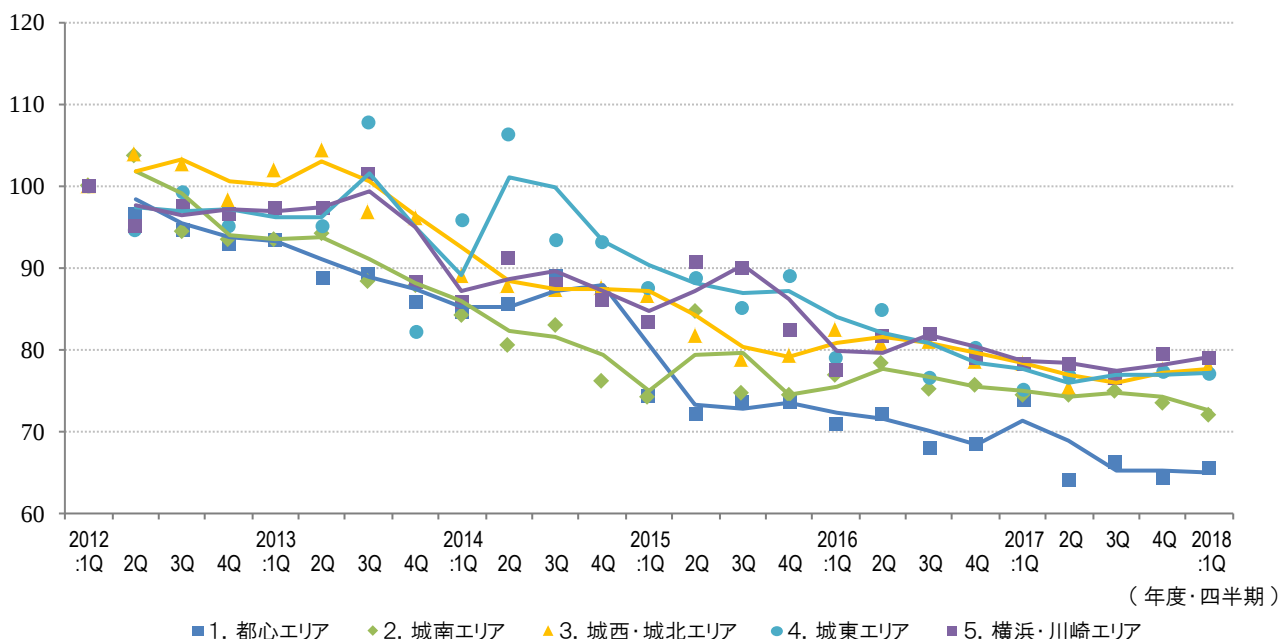
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



各エリアの成約件数、平均成約表面利回り、平均売出表面利回りの推移については上記の通りです。

2018.1Q全体での成約件数は、統計開始以来最高値を記録した2017.3Qより2期連続しての減少となりました。横浜・川崎を除く都内各エリアにて軒並み件数は減少しており、特に城東エリアにおいては落込みが顕著となっています。

平均成約表面利回りについては都心、城南エリアを除き

上昇(=成約価格の下落)傾向が見受けられます。全体的には成約件数の減少、成約価格の下落といった現象から投資マーケット状況はやや停滞傾向であることが窺えます。

各エリアでのコメントにも記載がありますが投資物件に対する金融機関の融資姿勢が慎重になっており、その影響が顕在化してきていることより、今後の動きに注視が必要と思われます。