

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、所有状況がさまざまなお客様の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いただければ幸いです。

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



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

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 コンサルティング営業部」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。

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

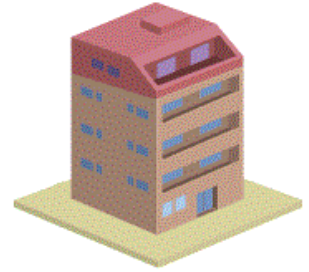
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

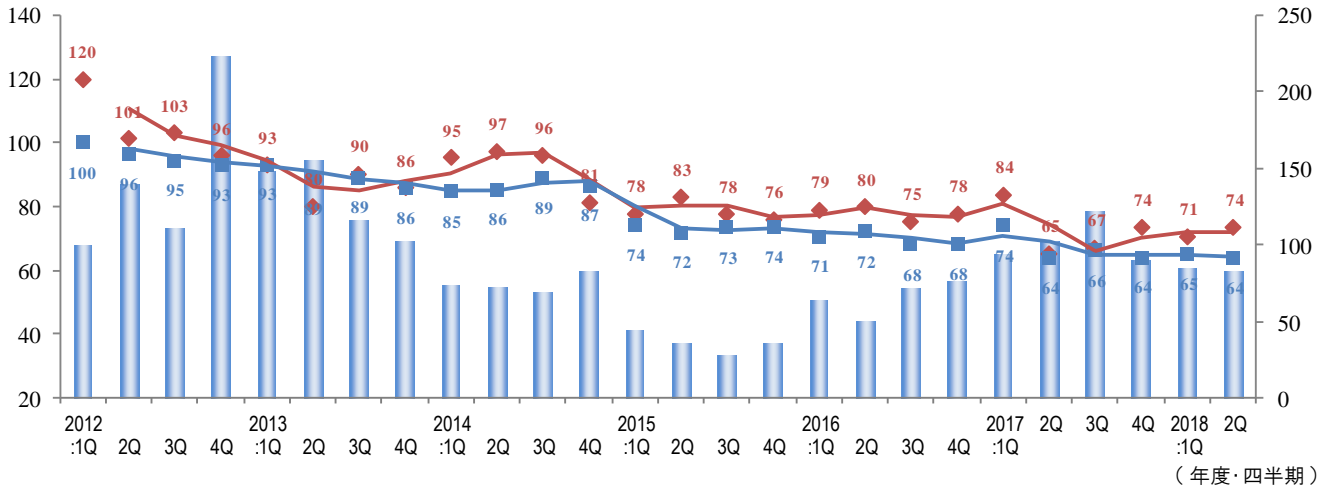
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2018:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	74	71	+2.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	64	65	-1.1pt

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	新宿区山吹町	18,680万円	5.0%	一棟マンション	83.80㎡	212.78㎡	鉄骨造 /5F	2008/5	1.6ヶ月経過
2	新宿区東横町	41,700万円	5.8%	一棟ビル	256.18㎡	676.77㎡	RC /4F	1986/10	1.9ヶ月経過
3	渋谷区恵比寿3丁目	45,800万円	4.1%	一棟ビル	154.45㎡	448.39㎡	RC /5F	2008/2	2.5ヶ月経過
4	港区白金台3丁目	59,800万円	4.6%	一棟マンション	326.26㎡	485.96㎡	RC /4F	1985/12	4.6ヶ月経過
5	渋谷区代々木3丁目	87,000万円	4.2%	一棟マンション	302.94㎡	731.26㎡	RC /4F	2019/2	2.3ヶ月経過
平均データ		50,596万円	4.7%		224.73㎡	511.03㎡			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	竣工年月	成約年月
1	新宿区中井	14,300万円	5.5%	一棟マンション	約167㎡	約258㎡	軽量鉄骨造 /3F	2005	2018/8
2	文京区春日	15,000万円	5.3%	一棟マンション	約112㎡	約249㎡	RC /4F	1986	2018/9
3	新宿区北新宿	24,000万円	6.8%	一棟ビル	約129㎡	約520㎡	RC /6F	1987	2018/7
4	中央区東日本橋	55,000万円	5.7%	一棟ビル	約188㎡	約989㎡	RC /7F	1988	2018/9
5	中央区日本橋小舟町	60,000万円	5.2%	一棟ビル	約181㎡	約865㎡	SRC /7F	1990	2018/9
平均データ		33,660万円	5.7%		-	-			

取引件数は、1年半前の水準にまで戻り微減の状況が続いています。その半面で購入需要は相変わらず高く、表面化しない取引が多いというエリア特性もありますが、シェアハウスに対する融資問題等の影響もあり、金融機関の引締めが都心エリアにおいても少しながら影響を及ぼし始めている感があります。

しかしながら、購入希望の多い都心部は、売出の表面利回りは相変わらず低い(売出し価格が高い)状況が続いている半面、成約

の表面利回との乖離が広がっており(成約価格の下落傾向、および売主・買主間の希望価格差の拡大)、その影響が成約件数の減少につながっている可能性があります。

しかしながら、購入需要が極めて高いエリアのため急な相場の変化は考え難く、2017年度第3四半期をピークとしたマーケットの踊り場状況が引き続き継続していますので、今後の市況の先行きに注視していきたいと思ひます。

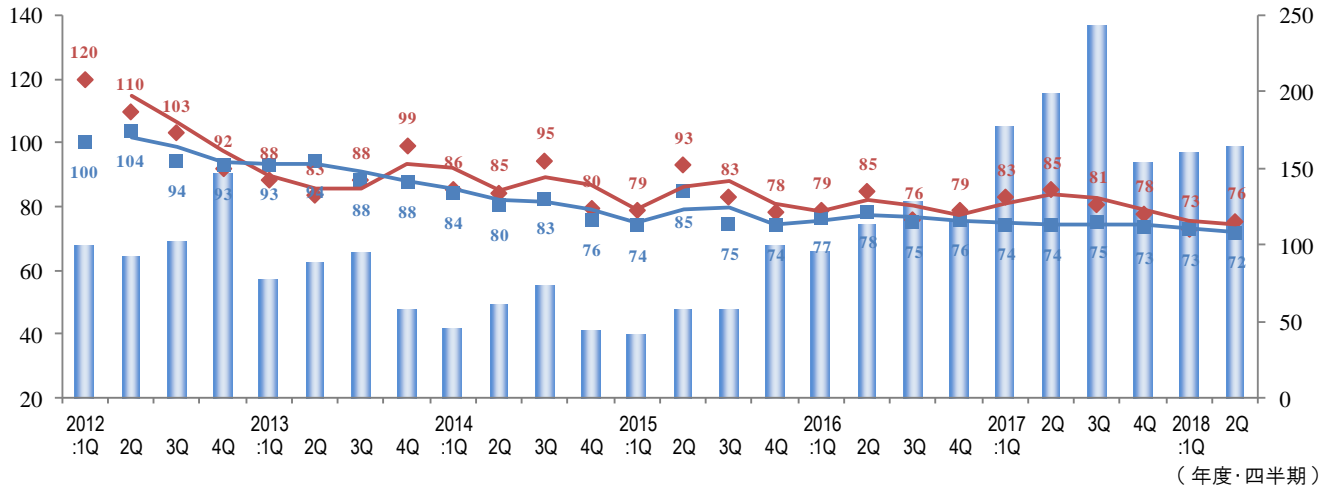
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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 売出力回=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(2018:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	76	73	+2.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	72	73	-0.7pt

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	目黒区平町2丁目	16,700万円	5.5%	一棟マンション	118.33㎡	236.73㎡	RC /3F	1990/10	6.4ヶ月経過
2	大田区新蒲田1丁目	28,500万円	5.4%	一棟マンション	277.45㎡	576.98㎡	鉄骨造 /3F	1999/3	5.3ヶ月経過
3	目黒区大橋2丁目	39,700万円	4.1%	一棟マンション	196.99㎡	344.49㎡	RC /4F	2018/7	2.6ヶ月経過
4	世田谷区太子堂5丁目	51,400万円	4.5%	一棟マンション	273.26㎡	163.94㎡	RC /3F	2019/3	2.6ヶ月経過
5	大田区池上7丁目	69,800万円	5.6%	一棟マンション	754.63㎡	1,396.75㎡	RC /3F	1988/2	4.0ヶ月経過
平均データ		41,220万円	5.0%		324.13㎡	543.78㎡			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	竣工年月	成約年月
1	世田谷区喜多見	13,500万円	6.0%	一棟マンション	約115㎡	約268㎡	RC /5F	2009	2018/7
2	世田谷区北沢	16,500万円	5.2%	一棟マンション	約203㎡	約291㎡	RC /3F	1988	2018/7
3	品川区中延	27,000万円	5.2%	一棟マンション	約286㎡	約418㎡	鉄骨造 /3F	2011	2018/8
4	世田谷区給田	38,500万円		一棟マンション	約635㎡	約1,071㎡	RC /4F	1983	2018/7
5	目黒区平町	52,500万円	4.7%	一棟マンション	約414㎡	約436㎡	RC /3F	1990	2018/9
平均データ		29,600万円	5.3%		-	-			

城南エリアについては、2017年度第2四半期をピークに平均売出力回と平均成約利回の乖離が縮小してきており、売り手側と買い手側の相場意識が近づいてきている状況となっています。その影響もあり成約件数についても増加傾向となっています。今後の市場動向については、金融機関の融資に関する姿勢が大きく影響を及ぼす一つの要因と考えられますが、残念ながら投

資用不動産に対する融資が慎重傾向にあるため、今後の不動産取引価格に影響を及ぼすことが考えられます。

引き続き優良な投資用物件に対する需要は根強い状況が続いているものの、金融機関からの融資を利用する割合の高い価格帯(2～4億円程度)の物件については、今後、多少の影響が出て来る可能性があります。

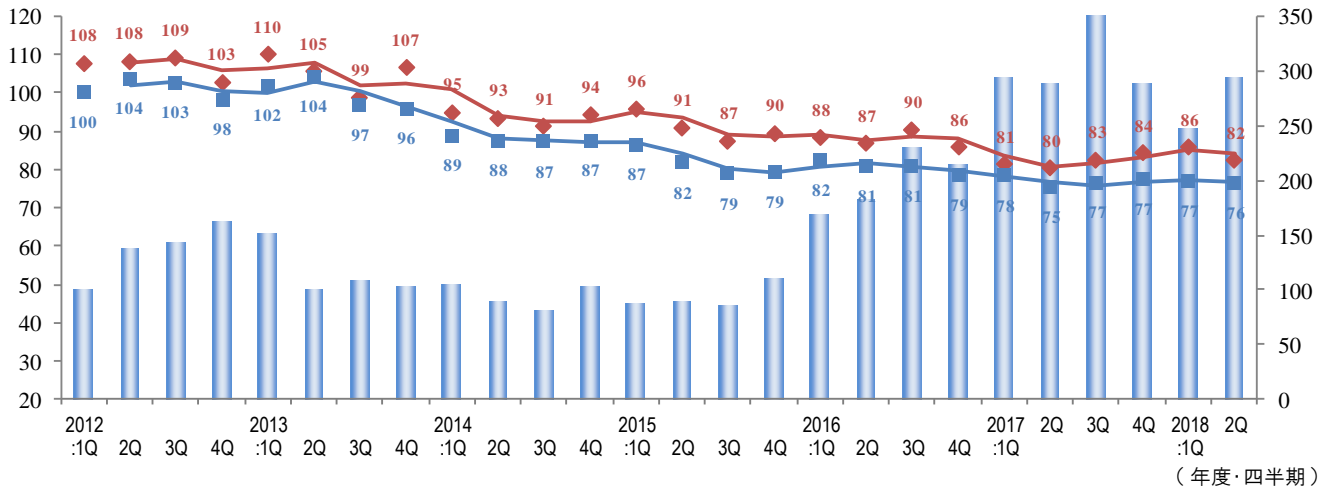
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2018:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	82	86	-3.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	76	77	-0.5pt

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	練馬区上石神井1丁目	9,280万円	6.5%	アパート	173.00㎡	207.30㎡	木造 /2F	2003/1	1.7ヶ月経過
2	中野区鷲宮3丁目	11,700万円	5.5%	アパート	122.36㎡	122.08㎡	木造 /2F	2017/3	2.2ヶ月経過
3	豊島区長崎1丁目	11,990万円	6.0%	一棟ビル	93.70㎡	222.62㎡	鉄骨造 /3F	1987/11	5.5ヶ月経過
4	板橋区双葉町	23,800万円	6.1%	一棟マンション	467.04㎡	554.40㎡	鉄骨造 /3F	1987/11	2.6ヶ月経過
5	杉並区阿佐谷北5丁目	32,800万円	5.6%	一棟マンション	429.28㎡	688.79㎡	RC /3F	1988/6	4.0ヶ月経過
平均データ		17,914万円	5.9%		257.08㎡	359.04㎡			3.2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	成約年月
1	板橋区大谷口	5,200万円	7.2%	アパート	約80㎡	約81㎡	木造 /2F	1989	2018/9
2	北区西ヶ原	11,550万円	7.3%	アパート	約181㎡	約184㎡	木造 /2F	2012	2018/7
3	杉並区宮前	14,100万円	7.6%	一棟マンション	約198㎡	約466㎡	RC /5F	1988	2018/8
4	中野区松が丘	26,000万円	5.2%	一棟マンション	約131㎡	約429㎡	RC /5F	2014	2018/8
5	練馬区富士見台	82,500万円	6.0%	一棟マンション	約1,359㎡	約2,314㎡	RC /8F	1991	2018/7
平均データ		27,870万円	6.7%		-	-			

2017年度の第2四半期以降、平均成約表面利回りは上昇(成約価格は下落)傾向でしたが、2018年度第2四半期の成約表面利回りは下落(成約価格は上昇)に転じ、成約件数も前期より上昇しております。これは売買の需給バランスが比較的安定しており、立地条件の良いものや、築年数の浅い物件の需要が底堅く、堅

調に推移していることと表れかと思えます。しかしながら、最近、金融機関の収益用物件に対する融資姿勢が厳しくなっており、築年数の古い物件や、立地条件の悪い木造系アパート等の動きに影響が見受けられるため、当該エリアのマーケットにも注視が必要です。

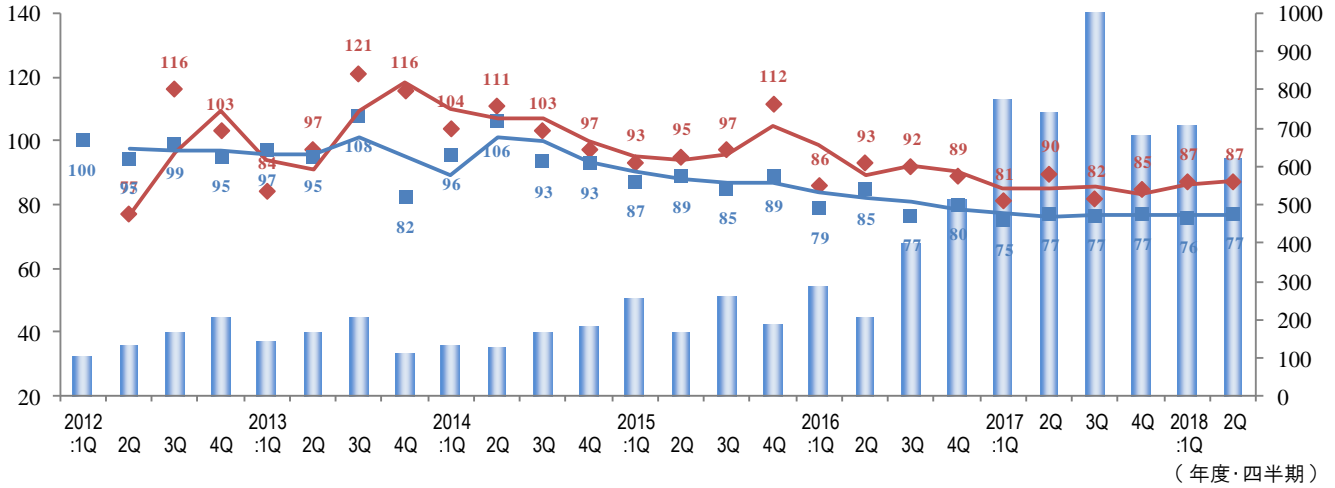
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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(2018:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	87	87	+0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	76	+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	江東区大島6丁目	9,750万円	6.8%	アパート	101.93㎡	180.39㎡	木造 /3F	2019/1	4.0ヶ月経過
2	江戸川区西葛西1丁目	10,800万円	8.0%	一棟マンション	76.74㎡	178.73㎡	鉄骨造 /3F	1991/1	4.7ヶ月経過
3	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	6.6ヶ月経過
4	葛飾区東四つ木4丁目	16,000万円	6.7%	一棟マンション	223.93㎡	278.22㎡	鉄骨造 /3F	2017/4	2.5ヶ月経過
5	墨田区八広2丁目	32,800万円	6.3%	一棟マンション	530.71㎡	758.38㎡	RC /5F	1988/9	2.9ヶ月経過
平均データ		16,366万円	6.7%		199.88㎡	314.50㎡			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	竣工年月	成約年月
1	荒川区西尾久	8,300万円	8.2%	一棟マンション	約185㎡	約196㎡	鉄骨造 /3F	1978	2018/9
2	墨田区八広	9,150万円	9.0%	一棟マンション	約129㎡	約309㎡	RC /5F	1977	2018/9
3	墨田区押上	10,400万円	7.5%	一棟マンション	約109㎡	約284㎡	鉄骨造 /5F	1978	2018/7
4	葛飾区お花茶屋	13,000万円	7.6%	一棟マンション	約228㎡	約406㎡	鉄骨造 /4F	1986	2018/7
5	江東区潮見	18,200万円	6.1%	アパート	約138㎡	約220㎡	木造 /3F	2018	2018/9
平均データ		11,810万円	7.7%		-	-			

取引件数が最も多い城東エリアにおいても、2018年に入ってから増加傾向に歯止めがかかってきた状況が見受けられます。

当エリア内の取引で数多く見られる木造アパート系の物件を中心とした5000万円～1億円台半ばの取引に関しては、最近の金融機関の融資引締めによる影響が大きいと考えられ、以前からの

新築供給も一段落してきた感が出始めています。

一方、駅近立地の物件や商業地については、引き続き開発事業者や投資家による高値成約が続いており、エリア内でも物件による格差が広がっている状況が目立ち始めました。

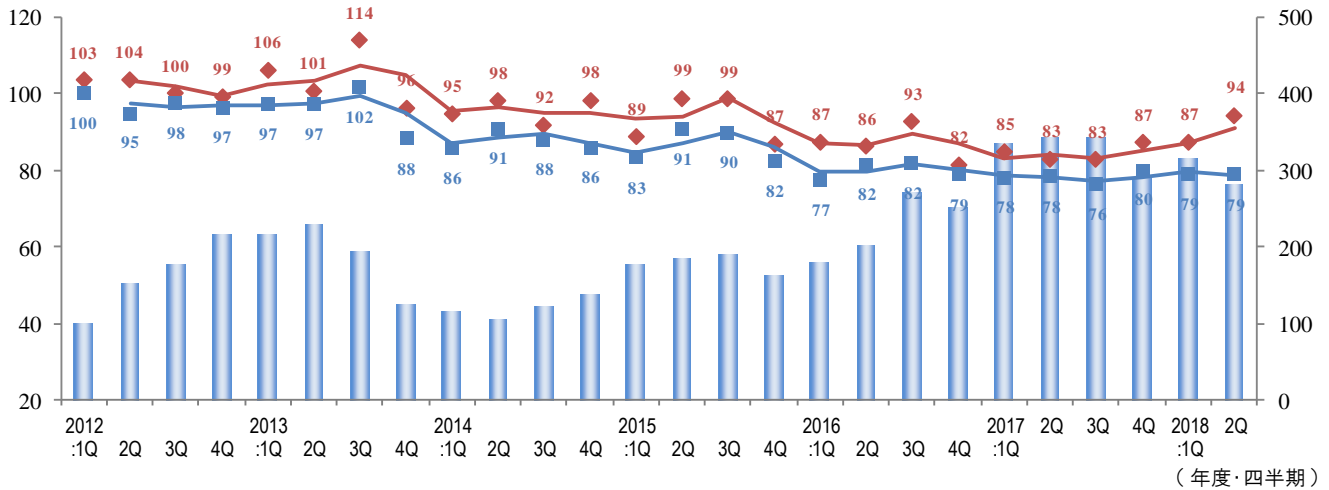
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2018:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	94	87	+7.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	79	-0.2pt

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	川崎市多摩区中野島6丁目	6,400万円	7.5%	アパート	229.06㎡	166.44㎡	木造 / 2F	2000/2	3.6ヶ月経過
2	川崎市麻生区上麻生6丁目	19,900万円	6.2%	一棟マンション	236.09㎡	346.17㎡	鉄骨造 / 3F	2018/6	7.7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	4.5ヶ月経過
4	川崎市川崎区東門前2丁目	30,500万円	5.9%	一棟マンション	206.42㎡	539.77㎡	RC / 5F	1997/9	4.4ヶ月経過
5	横浜市保土ヶ谷区峰岡町1丁目	58,000万円	6.6%	一棟マンション	495.93㎡	2,218.04㎡	RC / 5F	1988/8	3.2ヶ月経過
平均データ		27,560万円	6.3%		289.83㎡	725.37㎡			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	川崎市高津区梶ヶ谷	5,800万円	10.0%	アパート	約183㎡	約159㎡	木造 / 2F	1996	2018/8
2	横浜市神奈川区反町	10,980万円	7.5%	一棟ビル	約102㎡	約403㎡	SRC / 5F	1989	2018/9
3	横浜市鶴見区矢向	12,500万円	7.6%	一棟マンション	約145㎡	約306㎡	RC / 5F	2001	2018/8
4	横浜市神奈川区三ツ沢上町	15,500万円	8.3%	一棟マンション	約531㎡	約477㎡	RC / 3F	1991	2018/8
5	川崎市多摩区宿河原	42,500万円	6.7%	一棟マンション	約1,220㎡	約1,267㎡	RC / 4F	1995	2018/7
平均データ		17,456万円	8.0%		-	-			

当エリアの今期(四半期)の成約件数は、再び減少に転じ、2016年度第4Q以来の水準となりました。

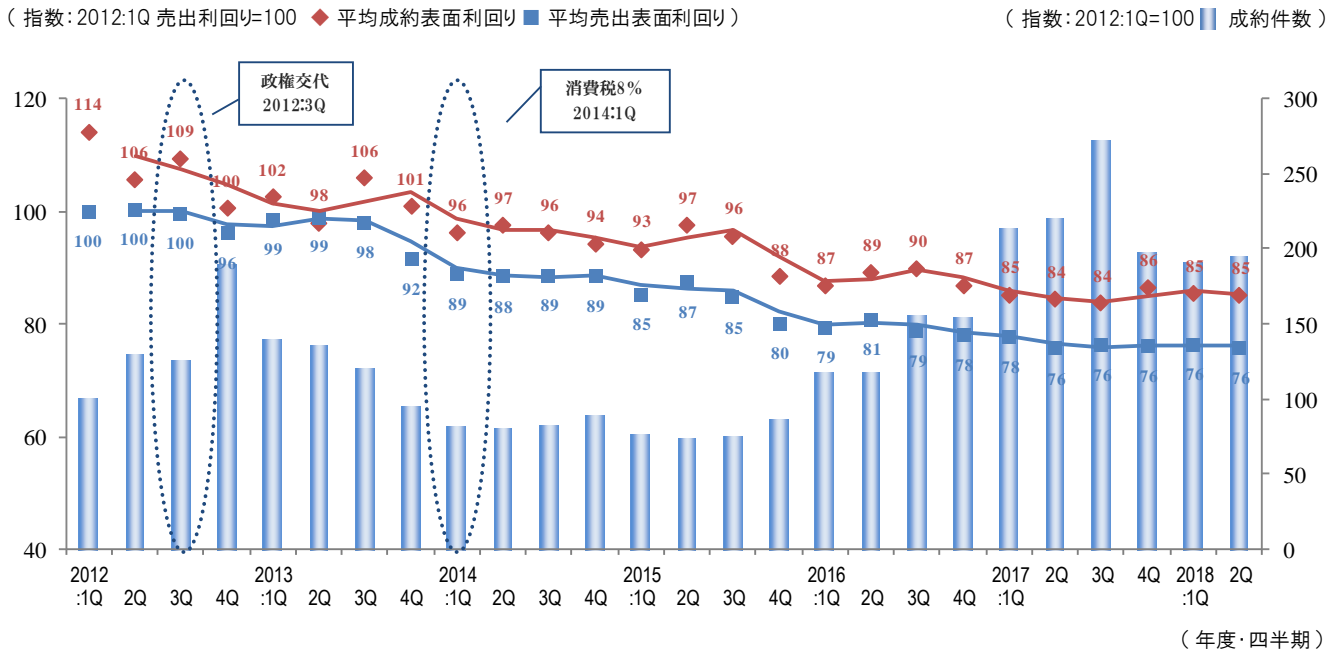
また、それに伴って平均成約表面利回りも三期連続で上昇していますが、これは2015年度第3Q以来の高水準(=価格低下)となります。

都心部については根強い買ニーズに支えられ未だ堅調ではあるものの、空室リスクの比較的高い郊外部の物件を中心に、投資用

不動産に対する金融機関の融資姿勢が慎重になってきており、開発業者等の買取意欲が弱まってきているように感じられます。過去を遡れば、まだまだ高水準の取引が行われているとも言えますが、成約利回りの急激な上昇は、ここまで長く続いた好調な不動産マーケットに変化が現れている可能性もあり、今後の動向が注視されます。

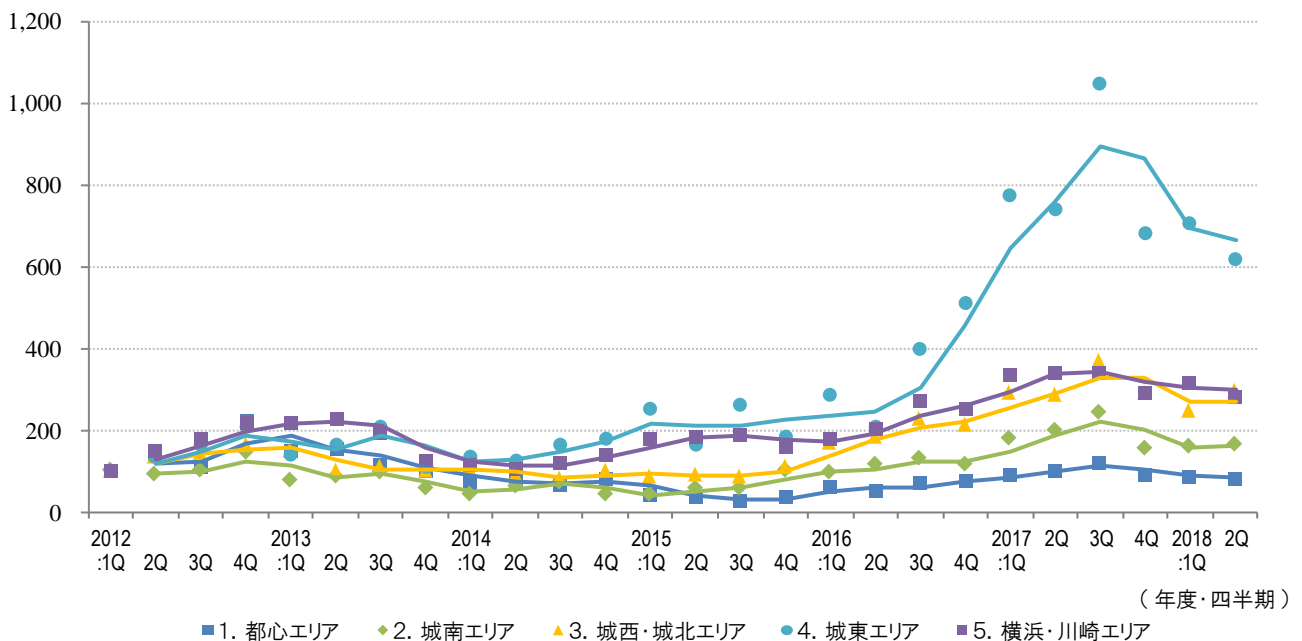
Market Overview <全体総括>

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



エリア別の成約件数 推移

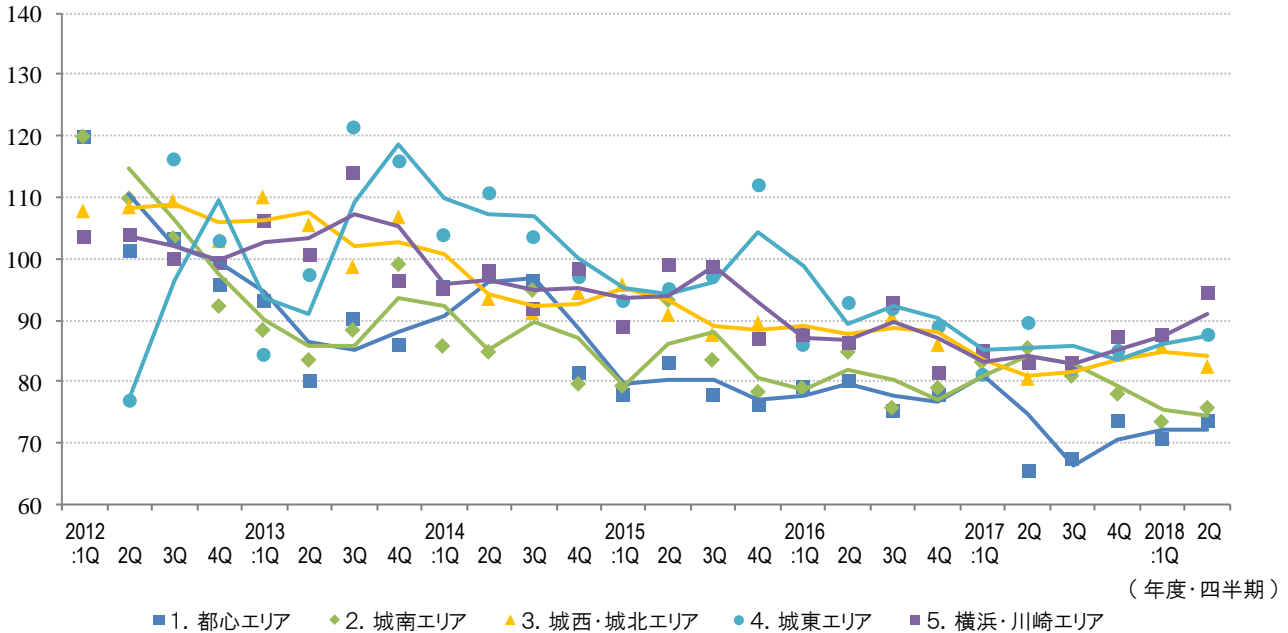
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

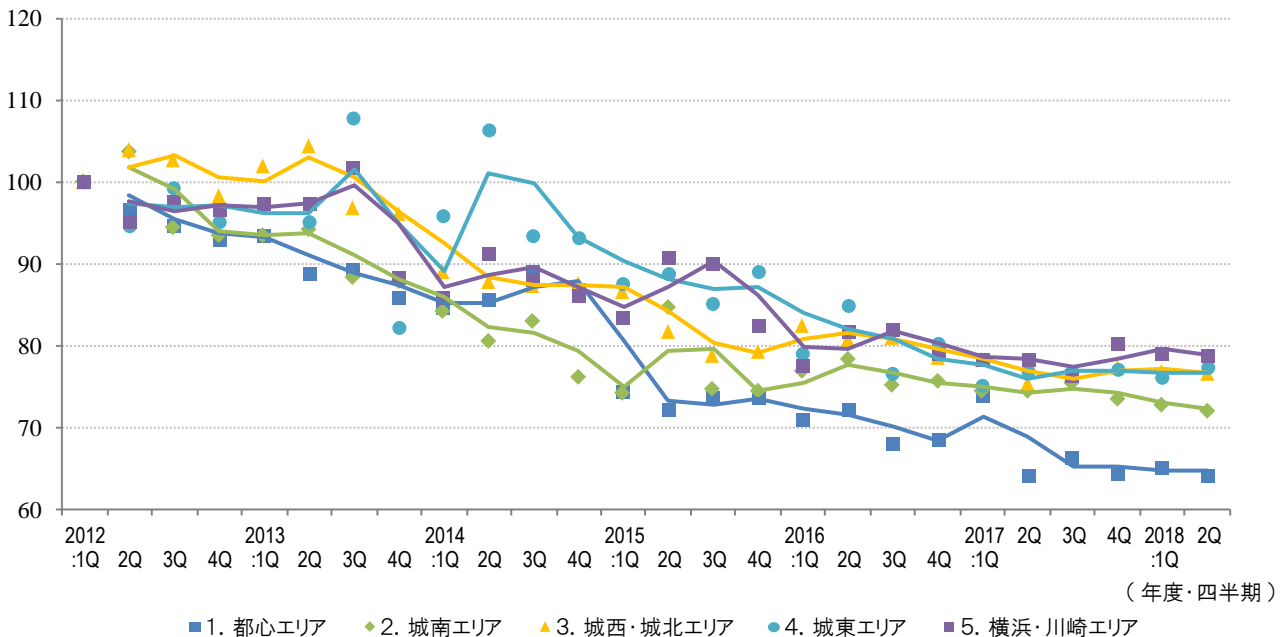
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2018年度第2四半期については、昨年度第2四半期から第3四半期のピーク感の強いマーケットに、シェアハウス物件への融資問題等の事案が重なり、各金融機関の融資姿勢変化が投資用不動産マーケットに影響を与えた感じます。

各金融機関の融資姿勢に関しては、物件に対する審査内容(賃料・テナント状況や遵法性など)が以前に比べ厳しくなってきた点と、それに伴い担保の掛目が低くなってきている点等が挙げられますが、未だ物件を見極めながらも収益物件に対する融資には前向きであることに変わりはなく、一時の過度な前向き姿勢から、適正な姿勢に戻ってきていると言えるのかもしれない。

当社実施の取引先数十社に対する市況アンケートによると、現在が概ねピーク領域ではあるものの、2019年10月予定の消費税増税や、2020年東京オリンピックを見据えて、もう一段上昇とみる方や、逆に市況に調整が入るのでは・・・等の見解が分かれており、これまでの「全体が好調」的な一辺倒マーケットから、エリアや物件条件等による価格の二極化が進んでいくと思われます。今後の経済状況なども含め、市況を注視していく必要があるようです。