

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

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。

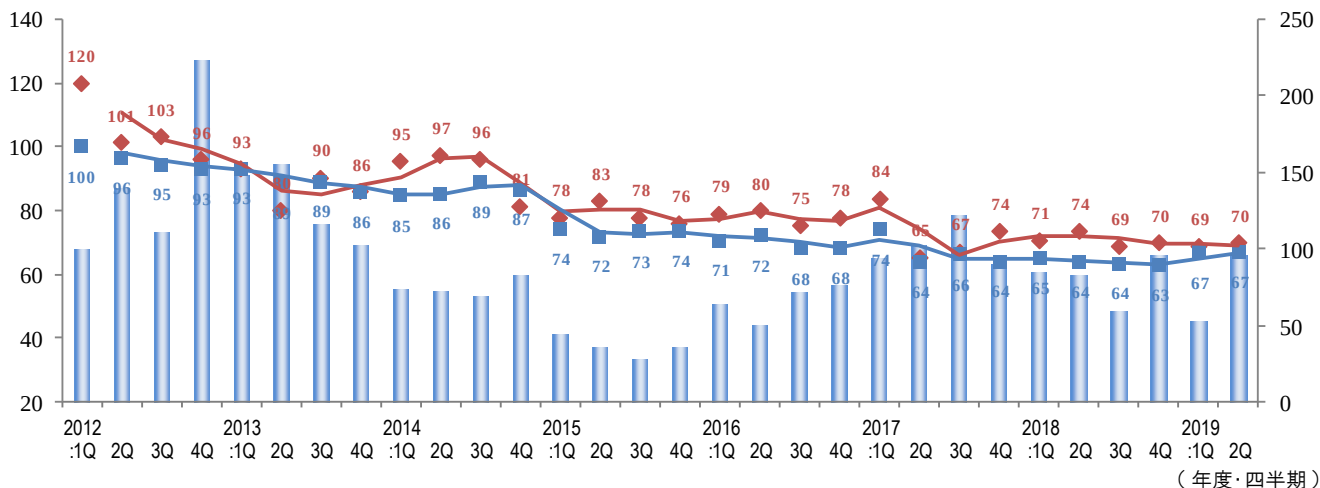
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2019:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	70	69	+0.9pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	67	67	+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	中央区新富1丁目	11,500万円	5.3%	一棟ビル	37.91㎡	128.32㎡	鉄骨造 /4F	1971/1	7.7ヶ月経過
2	渋谷区神泉町	17,500万円	5.2%	一棟マンション	123.79㎡	190.86㎡	RC /3F	1983/10	3.2ヶ月経過
3	新宿区喜久井町	30,000万円	4.0%	一棟マンション	96.27㎡	250.75㎡	鉄骨造 /5F	2007/8	5.4ヶ月経過
4	新宿区高田馬場3丁目	47,500万円	6.3%	一棟ビル	208.15㎡	877.44㎡	RC /6F	1984/11	4.2ヶ月経過
5	港区南青山7丁目	66,400万円	4.1%	一棟マンション	351.42㎡	735.83㎡	RC /3F	1988/9	3.4ヶ月経過
平均データ		34,580万円	5.0%		163.51㎡	436.64㎡			4.8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	港区赤坂	11,000万円	6.2%	アパート	約65㎡	約172㎡	鉄骨造 /4F	1972	2019/9
2	港区芝	20,000万円	4.4%	一棟ビル	約50㎡	約116㎡	SRC /2F	2001	2019/9
3	文京区白山	20,500万円	5.6%	一棟マンション	約122㎡	約247㎡	鉄骨造 /4F	2007	2019/9
4	渋谷区恵比寿	32,000万円	4.5%	一棟マンション	約214㎡	約294㎡	鉄骨造 /3F	1987	2019/8
5	千代田区神田小川町	58,000万円	6.1%	一棟ビル	約103㎡	約760㎡	鉄骨造 /9F	1973	2019/9
平均データ		28,300万円	5.3%		-	-			

2019年2Qの成約件数は前期から約倍増となりました。

都心エリアにおいて、この2年間の平均売出表面利回りはほぼ横ばいで推移しており、依然として高値水準が継続している状況です。

マーケットのピーク感はないものの、相続対策の資産家や個人投資家等の投資用不動産の購入ニーズは引続き旺盛で、底堅い需要があります。

賃貸需要が見込まれるエリアや比較的築年が新しいなど、好条件

の物件は依然として活発に取引されている反面、築年の経過した物件や最寄駅へのアクセスが劣る物件に対しては金融機関の担保評価がかなり厳しくなっており、成約に至る期間が長期化している物件も見受けられます。

都心エリアにおいては購入需要は底堅く、価格相場の大きな変動リスクは低いと考えられますが、引き続き今後の市況動向に注視する必要があります。

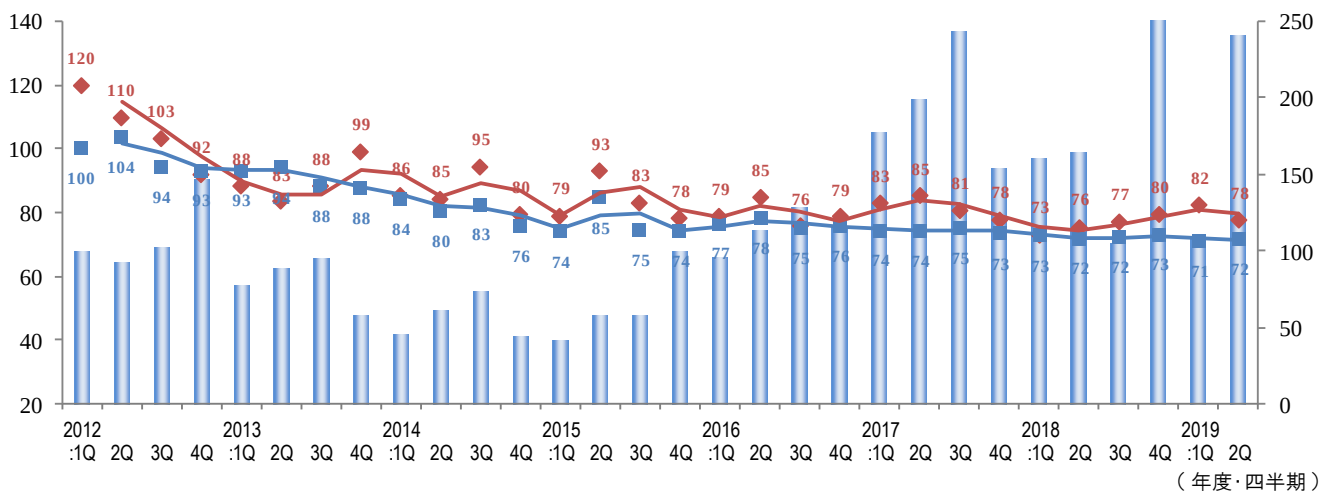
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2019:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	78	82	-4.8pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	72	71	+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	大田区大森北6丁目	21,000万円	5.0%	一棟マンション	223.53㎡	274.56㎡	RC / 4F	2010/3	5.7ヶ月経過
2	品川区東品川1丁目	22,150万円	5.0%	一棟マンション	89.06㎡	203.46㎡	RC / 5F	2016/6	9.2ヶ月経過
3	目黒区八雲2丁目	35,800万円	4.7%	一棟マンション	188.23㎡	369.29㎡	RC / 3F	2018/2	4.1ヶ月経過
4	品川区南品川1丁目	47,300万円	4.8%	一棟マンション	152.16㎡	551.57㎡	RC / 6F	2019/7	7.0ヶ月経過
5	目黒区柿の木坂2丁目	69,800万円	4.6%	一棟マンション	310.63㎡	714.77㎡	RC / 3F	2018/10	8.6ヶ月経過
平均データ		39,210万円	4.8%		192.72㎡	422.73㎡			6.9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	目黒区駒場	14,500万円	5.9%	一棟マンション	約168㎡	約242㎡	RC / 3F	1984	2019/7
2	世田谷区等々力	15,000万円	6.4%	一棟マンション	約182㎡	約287㎡	RC / 3F	1972	2019/8
3	品川区北品川	24,800万円	5.4%	一棟マンション	約58㎡	約345㎡	鉄骨造 / 10F	2013	2019/7
4	目黒区上目黒	27,500万円	5.0%	一棟マンション	約97㎡	約341㎡	RC / 5F	2000	2019/9
5	目黒区平町	31,500万円	5.7%	一棟マンション	約331㎡	約487㎡	RC / 3F	1988	2019/7
平均データ		22,660万円	5.7%		-	-			

前四半期に続き、城南エリアの平均売出表面利回りは5.7%と調査開始以来最も低い水準となりました。高値での売出物件が多く、買手にとって厳しいマーケットが形成されている状況ではありますが、2019年2Qの当エリアの市況は、4四半期連続で上昇傾向にあった平均成約表面利回りが▲4.8ptの78と下落に転じ、取引件数も前四半期の2倍以上に伸長するなど、活況となりました。

一方で、2019年2Qにおいても投資用不動産への融資環境は依然として厳しく、購入に至るプレイヤーが限られる展開が続いていること、第3四半期は消費税増税前の駆け込み需要も一段落し、再び買入控え傾向に転じる可能性もあることから、金融機関の動向だけでなく投資用不動産マーケットについても、引続き注視していく必要があります。

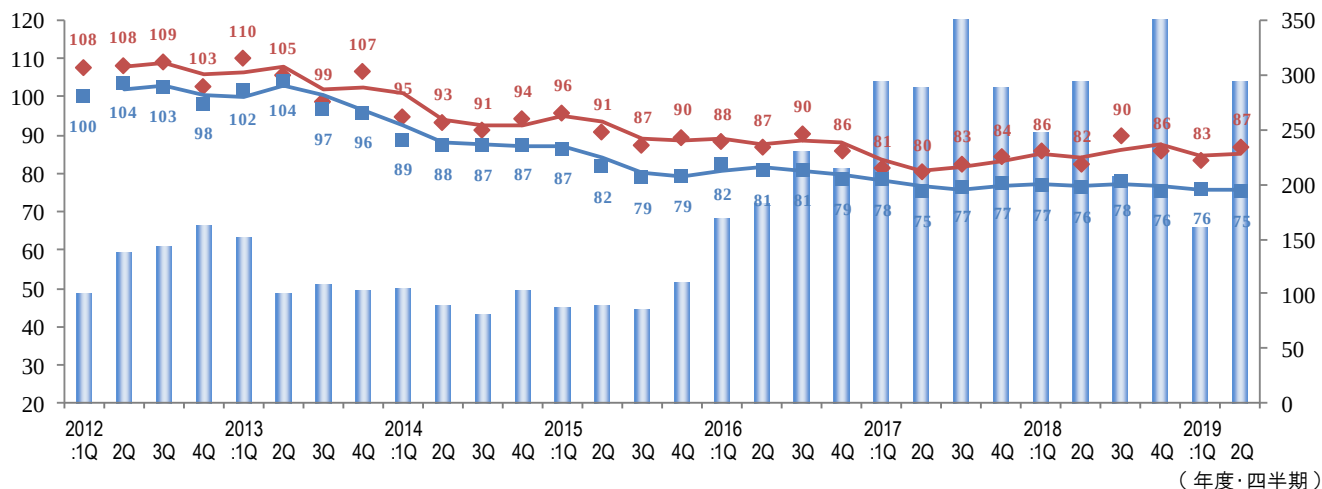
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2019:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	87	83	+3.7pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	75	76	-0.8pt

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	中野区新井4丁目	19,800万円	8.0%	一棟マンション	284.29㎡	356.29㎡	一棟マンション / 3F	1980/4	8.1ヶ月経過
2	中野区本町4丁目	21,980万円	6.1%	一棟ビル	86.84㎡	363.55㎡	一棟ビル / 5F	1970/3	8.6ヶ月経過
3	豊島区池袋3丁目	31,260万円	7.3%	一棟マンション	246.49㎡	694.89㎡	一棟マンション / 6F	1983/7	5.2ヶ月経過
4	杉並区堀ノ内1丁目	35,000万円	7.9%	一棟ビル	207.53㎡	747.30㎡	一棟ビル / 6F	1974/4	3.0ヶ月経過
5	中野区上高田1丁目	54,000万円	6.9%	一棟マンション	767.17㎡	687.40㎡	一棟マンション / 4F	1966/5	3.9ヶ月経過
平均データ		32,408万円	7.2%		318.46㎡	569.89㎡			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	練馬区早宮	13,600万円	7.0%	一棟マンション	約230㎡	約274㎡	RC / 3F	2000	2019/9
2	中野区沼袋	14,000万円	7.5%	一棟マンション	約136㎡	約293㎡	RC / 4F	1985	2019/8
3	台東区松が谷	22,800万円	6.2%	一棟マンション	約104㎡	約507㎡	鉄骨造 / 8F	1992	2019/8
4	中野区弥生町	23,000万円	6.5%	一棟マンション	約224㎡	約446㎡	鉄骨造 / 3F	1992	2019/7
5	板橋区徳丸	26,500万円	6.5%	一棟マンション	約215㎡	約545㎡	RC / 4F	2004	2019/7
平均データ		19,980万円	6.7%		-	-			

2019年2Qは、前年同期比で成約件数は横ばい、成約表面利回りは上昇、前四半期比では、成約件数が増加し、成約表面利回りも上昇しました。

平均売出表面利回りはほぼ横ばいの状態が続いておりますが、直近一年間の動向としては、成約件数・表面利回りともに四半期ごとに増減（上下）を繰り返しています。

チャレンジ価格での売出を行い、市場の反応を見て価格を下げて成約、という市場動向をにらみながらの取引が増加しているように感じられます。

投資用不動産に対する金融機関の融資姿勢は、相変わらず厳しい状況で変化は見られません。一部の不動産会社では投資用不動産の事業用地などについて在庫処分を優先し、大幅な値下げ交渉に対応したうえで売却したとみられる取引も増えつつあります。

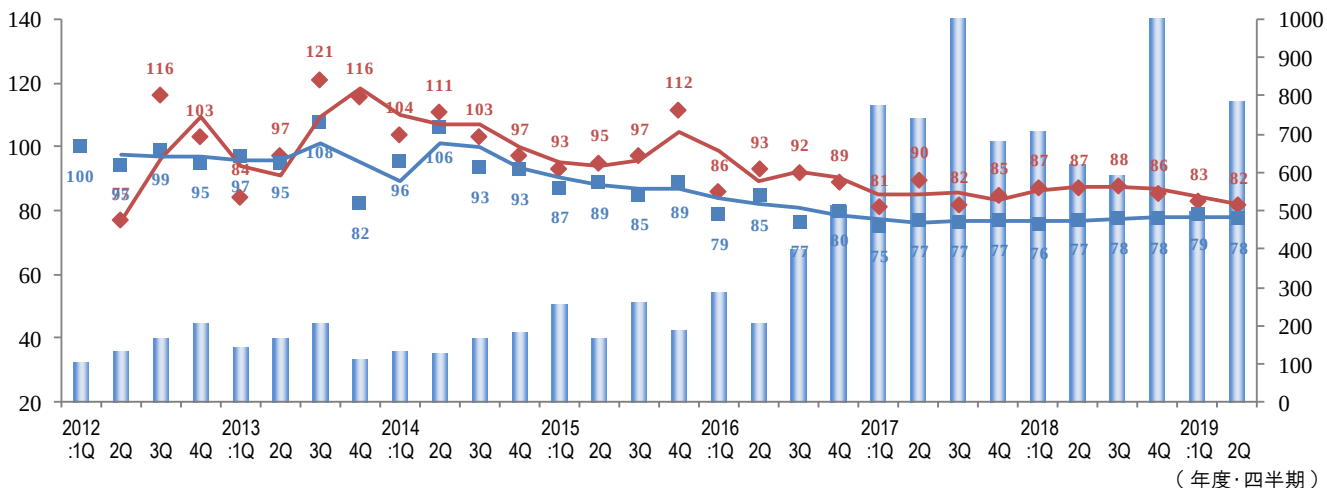
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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(2019:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	82	83	-1.4pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	78	79	-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	江戸川区東小松川4丁目	14,500万円	6.4%	一棟マンション	263.00㎡	413.10㎡	鉄骨造 /3F	1989/8	2.2ヶ月経過
2	墨田区緑1丁目	25,000万円	5.3%	一棟マンション	185.96㎡	350.13㎡	鉄骨造 /4F	2006/3	5.2ヶ月経過
3	江東区福住2丁目	25,000万円	4.6%	一棟マンション	122.35㎡	316.42㎡	鉄骨造 /5F	2015/3	5.3ヶ月経過
4	足立区東和2丁目	25,000万円	8.0%	一棟マンション	385.91㎡	664.43㎡	鉄骨造 /4F	1992/6	9.3ヶ月経過
5	江東区木場3丁目	43,800万円	6.2%	一棟マンション	382.42㎡	1,201.61㎡	SRC /7F	1986/4	1.1ヶ月経過
平均データ		26,660万円	6.1%		267.93㎡	589.14㎡			4.6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	成約日
1	墨田区立花	5,550万円	9.8%	アパート	約154㎡	約263㎡	鉄骨造 /3F	1988	2019/7
2	江戸川区西小岩	10,500万円	7.6%	アパート	約247㎡	約208㎡	鉄骨造 /2F	1986	2019/7
3	江東区亀戸	16,200万円	5.0%	一棟マンション	約74㎡	約185㎡	鉄骨造 /4F	2018	2019/8
4	葛飾区亀有	16,300万円	8.0%	一棟マンション	約210㎡	約424㎡	鉄骨造 /4F	1977	2019/8
5	江戸川区平井	26,000万円	5.8%	一棟マンション	約428㎡	約616㎡	鉄骨造 /3F	2003	2019/8
平均データ		14,910万円	7.2%		-	-			

前四半期は取引件数が落ち込みましたが、2019年2Qの取引件数は大幅に伸長しました。金融機関の引き締めもあるなか、城東エリアでの投資・事業用不動産については一定規模の取引市場が確立したように見受けられます。

また、平均売出表面利回りは2017年1Q以降80台の水準で推移しており、この2年間相場は高値水準を維持しています。

江東区や墨田区の中でも利便性の高い人気エリアでは賃貸需要も強く、投資用不動産や事業用地は取引価格も高水準にあります。一方で利便性に劣る物件や築古の投資用不動産の利回り感には弱含みの部分も見受けられ、城東エリア内においても2極化が進んでいるように思われます。

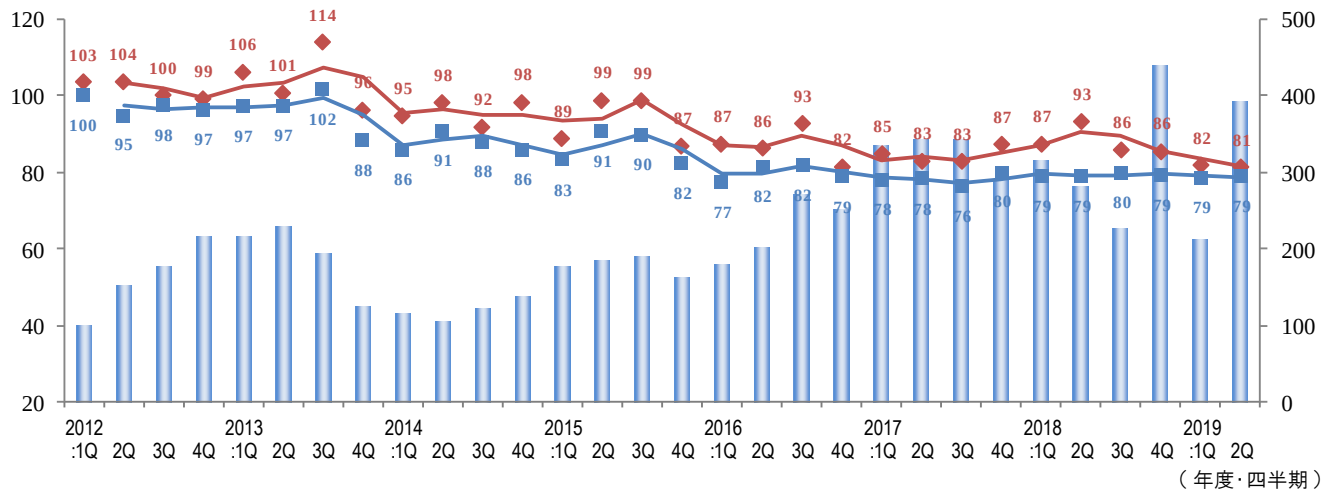
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2019:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	81	82	-0.6pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	79	79	+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	横浜市西区浅間町2丁目	10,900万円	5.7%	一棟マンション	121.22㎡	284.11㎡	RC /5F	1994/5	5.2ヶ月経過
2	川崎市幸区南加瀬3丁目	11,800万円	8.5%	一棟マンション	135.53㎡	332.34㎡	鉄骨造 /4F	1986/6	3.9ヶ月経過
3	川崎市川崎区鋼管通1丁目	14,380万円	8.0%	一棟マンション	115.37㎡	387.75㎡	鉄骨造 /5F	1991/3	5.5ヶ月経過
4	横浜市港北区大倉山5丁目	23,500万円	6.3%	一棟マンション	298.49㎡	473.25㎡	RC /4F	1992/3	7.1ヶ月経過
5	川崎市中原区中丸子	29,700万円	6.0%	一棟マンション	73.34㎡	385.19㎡	RC /5F	2016/7	6.8ヶ月経過
平均データ		18,056万円	6.3%		148.79㎡	372.53㎡			5.7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	川崎市川崎区藤崎	4,540万円	7.9%	一棟ビル	約66㎡	約146㎡	鉄骨造 /3F	1985	2019/8
2	横浜市旭区二俣川	5,900万円	7.8%	アパート	約183㎡	約246㎡	軽量鉄骨造 /2F	2000	2019/9
3	川崎市幸区南加瀬	6,500万円	9.9%	アパート	約224㎡	約205㎡	軽量鉄骨造 /2F	1989	2019/7
4	横浜市戸塚区深谷町	6,730万円	8.0%	アパート	約211㎡	約168㎡	木造 /2F	2017	2019/9
5	横浜市神奈川区中丸	9,600万円	8.2%	一棟マンション	約142㎡	約238㎡	RC /3F	1995	2019/9
平均データ		6,654万円	8.4%		-	-			

当エリアの今期の成約件数は、2016年2Q以来の低水準に落ち込んだ前四半期から一転、2012年の統計開始以来、2番目の成約件数を記録しました。

平均成約表面利回りは4四半期連続して下落傾向にありますが、これは価格の上昇を反映しているというよりは、高利回りの郊外部のアパート等の成約件数が減少したことによるものと思われます。

郊外部の物件における投資用不動産に対する金融機関の慎重な融資姿勢は依然として続いており、成約に至る期間が長期化する物件が多くなっています。

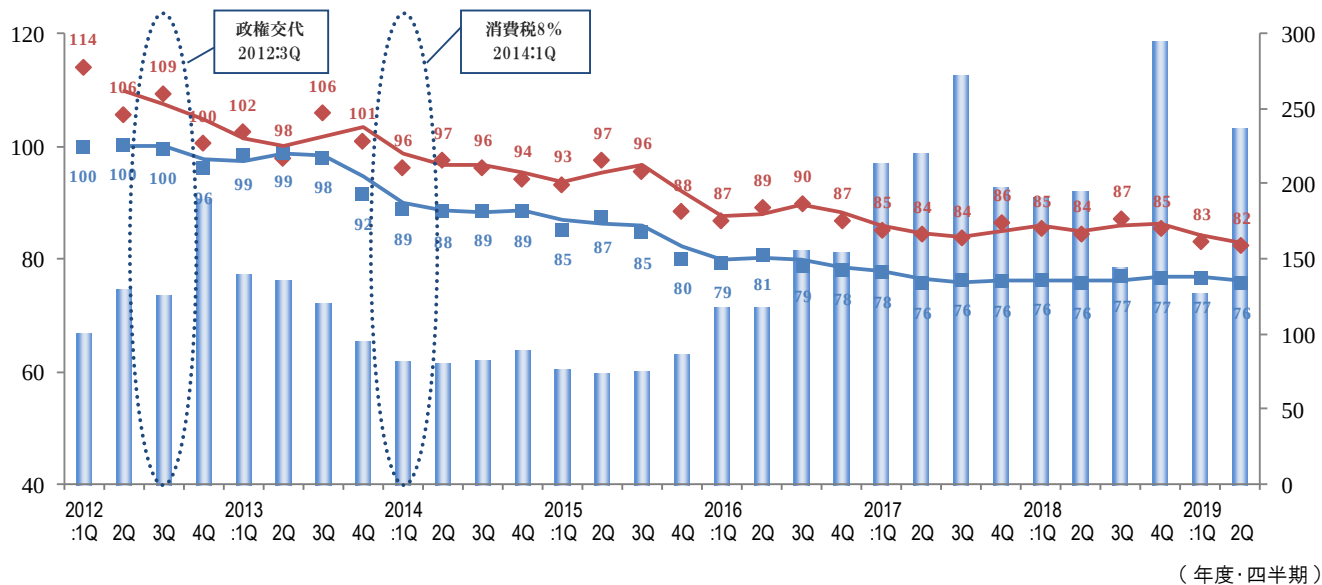
投資用不動産市場は、経済情勢や株価、金融の動向に敏感に影響を受けるため、これらの今後の動向が注目されます。

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

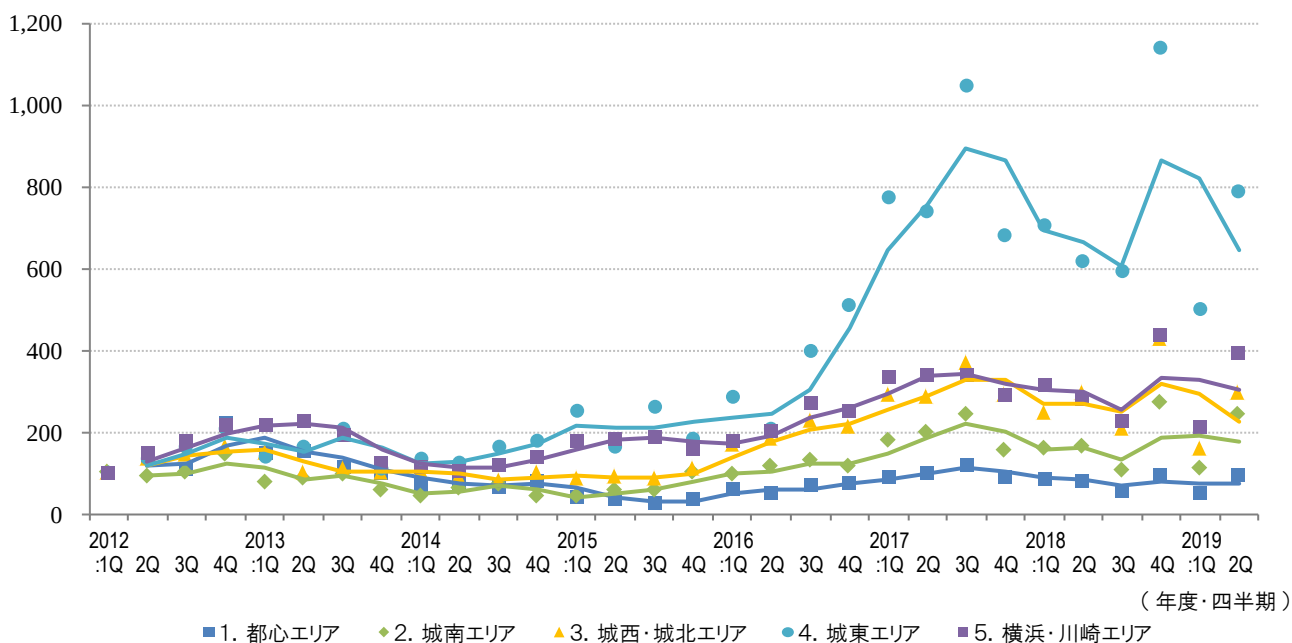
(指数: 2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

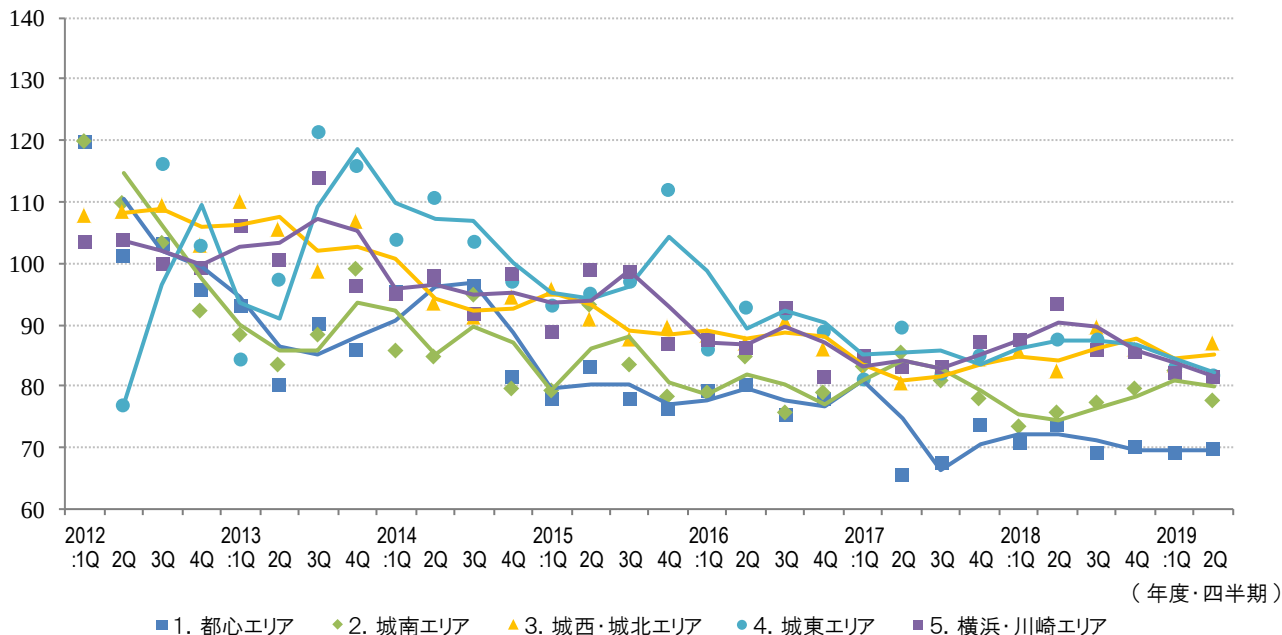
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

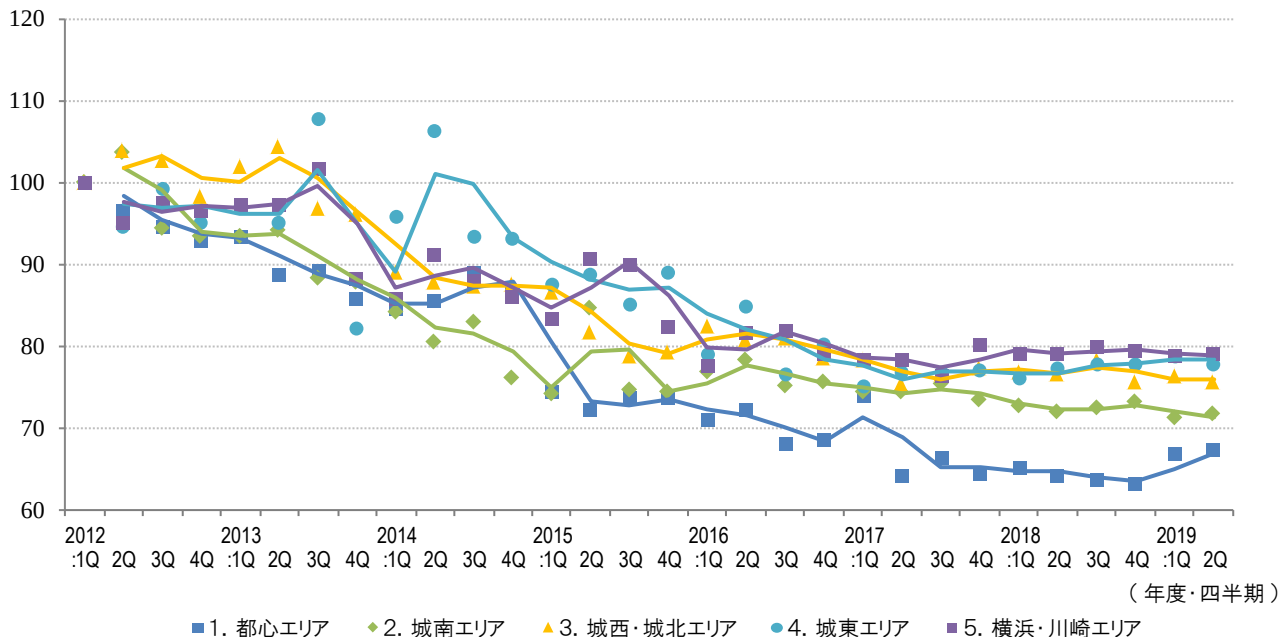
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



前四半期に大きく落ち込んだ取引件数ですが、2019年2Qは前四半期比で倍以上の件数を記録したエリアがあるなど、大幅に回復しました。

前四半期に引き続き、今期も全エリアの平均売出表面利回りは横ばい傾向が継続し、平均成約表面利回りも低下傾向にあります。城南エリアでは前四半期に2.8pt上昇しましたが、今期は▲4.8pt低下しました。一方で城西・城北エリアでは3.7pt上昇し、同エリアの平均成約表面利回りと平均売出表面利回りとの利回り差が拡大しました。城南および城西・城北エリアは他のエリアと比較し、平均成約表面利回りと平均売出表面利回りとの利回り差が大きいことから、売

りと買い手の利回り目線にギャップがあるとみられます。

都心エリアを中心に投資用不動産の需要は堅調ですが、2019年10月からの消費税増税が投資用不動産市場にどのような影響を与えるか今後注目されることです。また、金融機関の融資の引き締め傾向は継続しており、一部で投資用不動産の在庫処分を急ぐ動きもみられることから、今後も利回り動向を注視していく必要があります。