

## 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

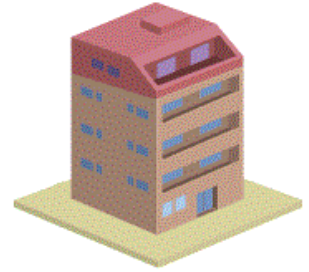
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

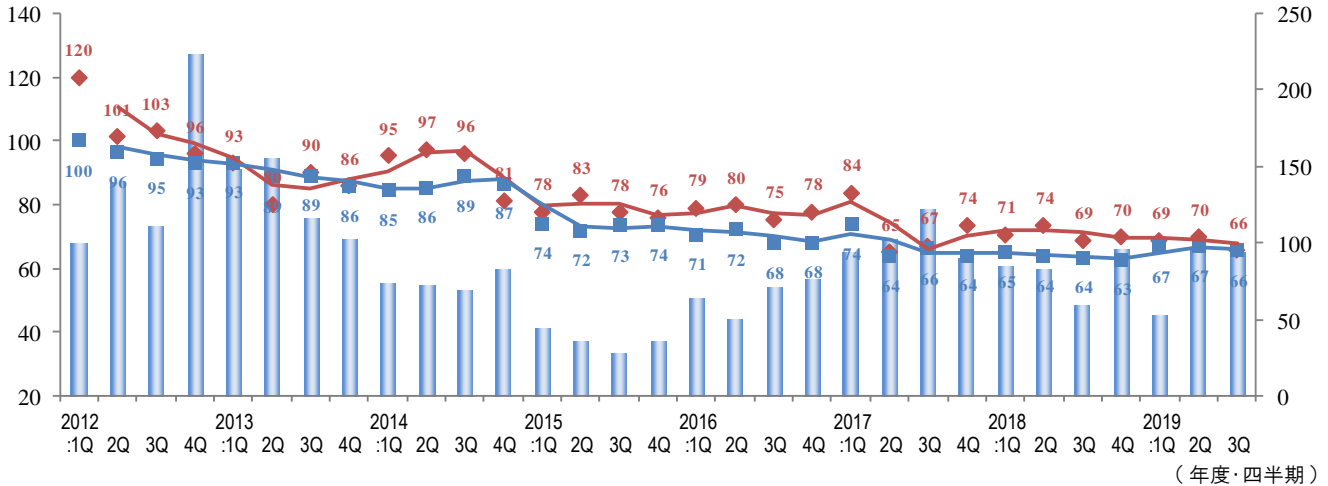
## Pick' Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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(2019:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	66	70	-3.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	66	67	-1.5pt

## 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	文京区小日向4丁目	13,500万円	5.6%	一棟マンション	65.01㎡	208.89㎡	RC /5F	1984/2	1.9ヶ月経過
2	中央区日本橋久松町	23,640万円	4.0%	一棟マンション	80.17㎡	172.56㎡	RC /4F	2020/2	2.7ヶ月経過
3	港区白金台5丁目	31,500万円	5.0%	一棟マンション	199.92㎡	445.92㎡	RC /3F	1998/11	1.4ヶ月経過
4	文京区湯島2丁目	44,500万円	6.8%	一棟ビル	136.72㎡	1,123.26㎡	SRC /10F	1967/11	1.9ヶ月経過
5	新宿区下落合1丁目	49,850万円	4.1%	一棟ビル	150.77㎡	633.90㎡	RC /6F	1995/12	4.8ヶ月経過
平均データ		32,598万円	5.1%		126.52㎡	516.91㎡			2.5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	成約日
1	渋谷区恵比寿	18,000万円	5.3%	一棟マンション	約94㎡	約207㎡	RC /4F	2005	2019/11
2	文京区白山	18,000万円	4.6%	一棟マンション	約261㎡	約272㎡	RC /3F	1997	2019/12
3	港区高輪	33,800万円	4.7%	一棟ビル	約96㎡	約350㎡	鉄骨造 /6F	1986	2019/12
4	新宿区高田馬場	42,000万円	5.9%	一棟ビル	約79㎡	約413㎡	RC /8F	1989	2019/11
5	港区南青山7	63,000万円	4.3%	一棟マンション	約351㎡	約736㎡	RC /3F	1988	2019/11
平均データ		34,960万円	5.0%		-	-			

2019年3Qの成約件数は前四半期からほぼ横ばいで推移しました。都心エリアにおける個人投資家や事業者、相続対策の資産家等購入ニーズは相変わらず多く、底堅い需要があるものの、築年の経過した物件や適法性に問題がある物件等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、金融機関の融資に対する引き締め姿勢が見受けられます。

一方で、優良法人や一部の富裕層に対して積極的に融資する姿

勢も伺え、エリアや築年数等好条件の物件は依然として活発に取引されています。

投資用不動産に対する金融機関の融資は一部で引き締めが続いているものの、依然として低金利が続いており、資金調達環境は悪くない状況となっています。今後のマーケットについては、混沌とする世界情勢の影響や株価の動き等に注視する必要があります。

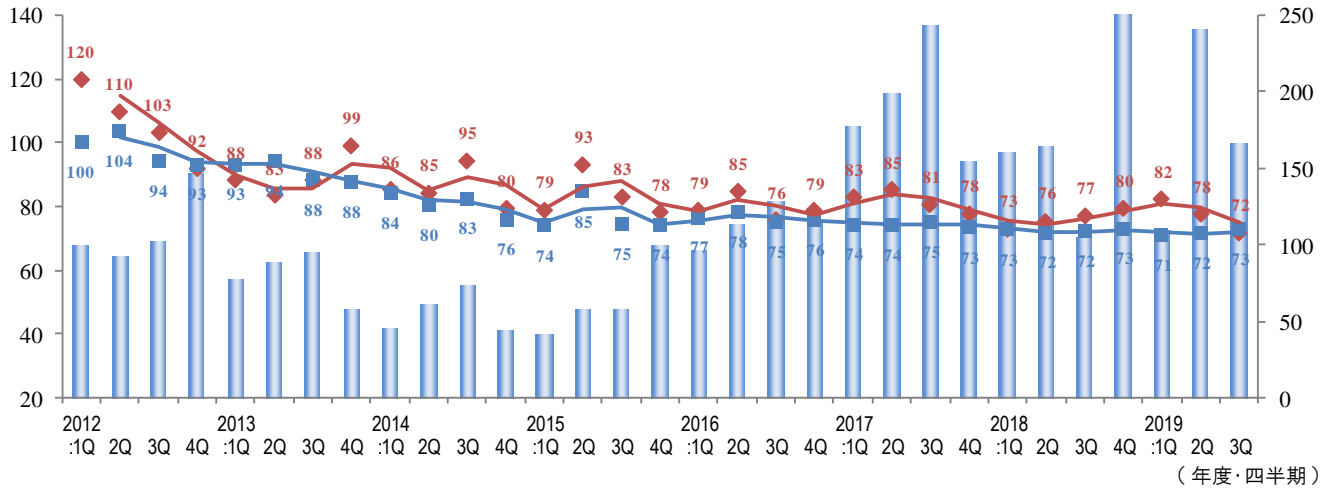
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2019:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	72	78	-5.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	72	+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	品川区南品川4丁目	14,600万円	5.8%	一棟マンション	169.33㎡	211.46㎡	鉄骨造 /3F	1988/6	3.0ヶ月経過
2	世田谷区等々力7丁目	18,900万円	5.5%	一棟マンション	214.87㎡	512.11㎡	RC /5F	1989/12	2.7ヶ月経過
3	大田区多摩川2丁目	21,500万円	7.4%	一棟マンション	264.38㎡	463.51㎡	RC /4F	2001/5	1.5ヶ月経過
4	世田谷区砧5丁目	23,200万円	6.0%	一棟マンション	240.98㎡	424.18㎡	RC /4F	1993/5	4.2ヶ月経過
5	目黒区目黒本町4丁目	41,800万円	4.8%	一棟マンション	202.36㎡	405.97㎡	RC /4F	2020/1	2.6ヶ月経過
平均データ		24,000万円	5.9%		218.38㎡	403.45㎡			2.8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	目黒区八雲	9,700万円	6.5%	アパート	約157㎡	約187㎡	鉄骨造 /3F	1985	2019/11
2	大田区鶴の木	13,500万円	5.6%	アパート	約196㎡	約246㎡	鉄骨造 /3F	1996	2019/10
3	目黒区駒場	13,700万円	5.4%	一棟マンション	約106㎡	約204㎡	SRC /4F	1995	2019/10
4	世田谷区三軒茶屋	25,000万円	4.3%	アパート	約195㎡	約280㎡	鉄骨造 /3F	2010	2019/12
5	世田谷区玉川台	29,300万円	5.6%	一棟マンション	約143㎡	約438㎡	鉄骨造 /5F	2018	2019/12
平均データ		18,240万円	5.5%		-	-			

前四半期に続き、城南エリアの平均売出表面利回り指数は73と低い水準となりました。また、エリア全体の成約利回りが上昇傾向にある中、城南エリアの成約利回りは第2～3四半期の半年間で約10ポイント下落し、過去最低の72となりました。

投資用不動産への融資基準が依然として厳しい環境にあるものの、

融資基準をクリアするために投資家サイドにおいても物件選定条件(立地、築年数など)を厳しくする傾向にあると考えられます。

前述のとおり、城南エリアにおいては利回りが下落、取引件数も堅調ではありますが、エリア全体の成約利回りは上昇傾向にあるため、城南エリアにおいても今後マーケットを注視していく必要があります。

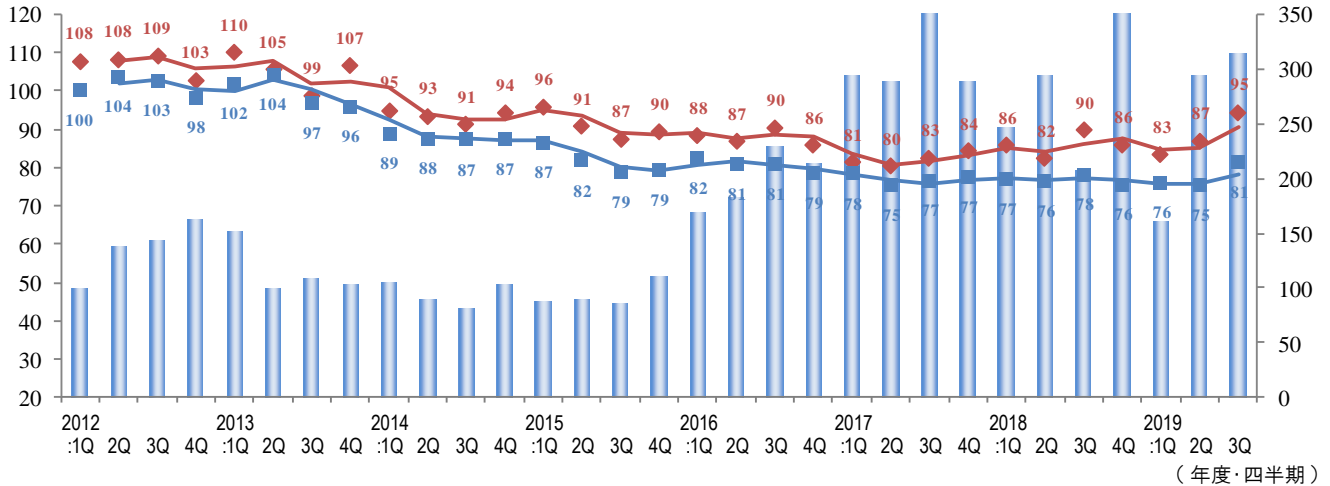
# Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2019:2Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
		95	87

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
		81	75

## 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	杉並区本天沼2丁目	20,180万円	7.0%	アパート	351.96㎡	342.58㎡	木造 /2F	2017/2	7.0ヶ月経過
2	板橋区熊野町	22,800万円	7.3%	アパート	164.50㎡	324.78㎡	軽量鉄骨造 /3F	2020/5	4.8ヶ月経過
3	練馬区豊玉上2丁目	29,800万円	6.7%	一棟マンション	307.07㎡	488.01㎡	RC /4F	1985/1	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㎡	RC /6F	1974/4	6.0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㎡	RC /4F	1966/5	6.8ヶ月経過
平均データ		32,356万円	7.2%		359.65㎡	518.01㎡			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	練馬区豊玉南	6,480万円	8.4%	アパート	約100㎡	約201㎡	鉄骨造 /3F	1995	2019/10
2	中野区大和町	10,800万円	7.2%	一棟マンション	約137㎡	約373㎡	RC /4F	1988	2019/11
3	杉並区下高井戸	17,100万円	7.0%	アパート	約292㎡	約310㎡	木造 /2F	2006	2019/10
4	豊島区池袋	18,426万円	5.9%	一棟ビル	約91㎡	約392㎡	RC /6F	1978	2019/12
5	杉並区高円寺北	19,200万円	7.1%	一棟マンション	約186㎡	約519㎡	RC /5F	1988	2019/11
平均データ		14,401万円	7.1%		-	-			

2019年3Qは、前年同期比・前四半期比ともに成約件数は上昇し、2期続けて成約件数増加しました。一方で成約表面利回りは前年同期比・前四半期比で上昇（価格は下落）し、こちらも2期連続です。

一等地の商業ビルなどの超大型案件については、運用資金等の流入で相変わらず活況を呈していますが、取引価格が5億円前後以

下の収益用不動産に関しては、金融機関の融資引締姿勢に変化はなく、厳しい状況になりつつあります。

平均成約利回りの上昇に比べ、平均売出利回りが緩やかに上昇する状態が続いており、成約件数が減少した段階で更なる価格下落（表面利回りの上昇）も十分考えられることから、今後の市場動向に注意が必要な状況といえます

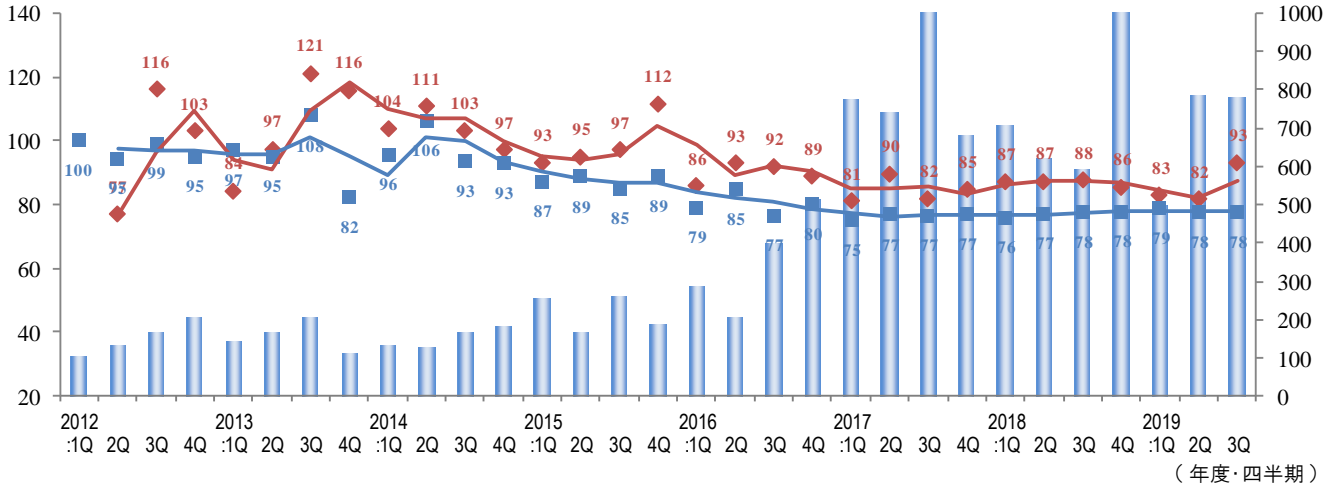
# Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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(2019:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	93	82	+11.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	78	+0.1pt

## 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	足立区東綾瀬3丁目	10,800万円	7.8%	一棟マンション	169.20㎡	295.25㎡	鉄骨造 /3F	1990/2	6.6ヶ月経過
2	江戸川区篠崎町1丁目	11,750万円	5.7%	一棟マンション	103.36㎡	239.85㎡	鉄骨造 /4F	2007/7	2.2ヶ月経過
3	荒川区荒川1丁目	12,580万円	7.7%	アパート	120.88㎡	217.71㎡	木造 /3F	2020/2	6.1ヶ月経過
4	江戸川区東瑞江1丁目	29,880万円	6.2%	一棟マンション	449.53㎡	446.31㎡	鉄骨造 /3F	2002/3	1.6ヶ月経過
5	墨田区八広2丁目	29,900万円	7.1%	一棟ビル	530.71㎡	758.38㎡	RC /5F	1988/9	3.9ヶ月経過
平均データ		18,982万円	6.9%		274.74㎡	391.50㎡			4.1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	足立区西竹の塚	8,600万円	7.0%	アパート	約221㎡	約176㎡	鉄骨造 /2F	2000	2019/11
2	江東区北砂	9,200万円	10.7%	一棟ビル	約190㎡	約280㎡	鉄骨造 /3F	1976	2019/11
3	荒川区町屋	9,250万円	7.0%	アパート	約99㎡	約182㎡	木造 /3F	2014	2019/12
4	江東区亀戸	14,630万円	8.4%	アパート	約188㎡	約363㎡	鉄骨造 /3F	1994	2019/11
5	墨田区千歳	20,600万円	6.9%	一棟マンション	約123㎡	約508㎡	RC /6F	1990	2019/11
平均データ		12,456万円	8.0%		-	-			

城東エリアにおける2019年3Qの平均成約表面利回り指数は、2年ぶりに90を超えました。都心・城南を除く他のエリアにおいても成約表面利回りの上昇(価格は下落)傾向が見受けられ、郊外部ほどの傾向が強く伺えます。

一方で成約件数は減っており、取引市場が滞っているわけではなさそうです。今期は成約表面利回りが前四半期比+11.7ptとなり、

高利回り物件の成約が一時的に多かったとみられますが、4Q以降も成約表面利回り指数が90台を継続することになれば、価格調整局面を迎える可能性もあり、今後が注目されることです。

また、売出表面利回りに変化は見られず、売手側の姿勢からは市場の変化を感じる状況になっていません。

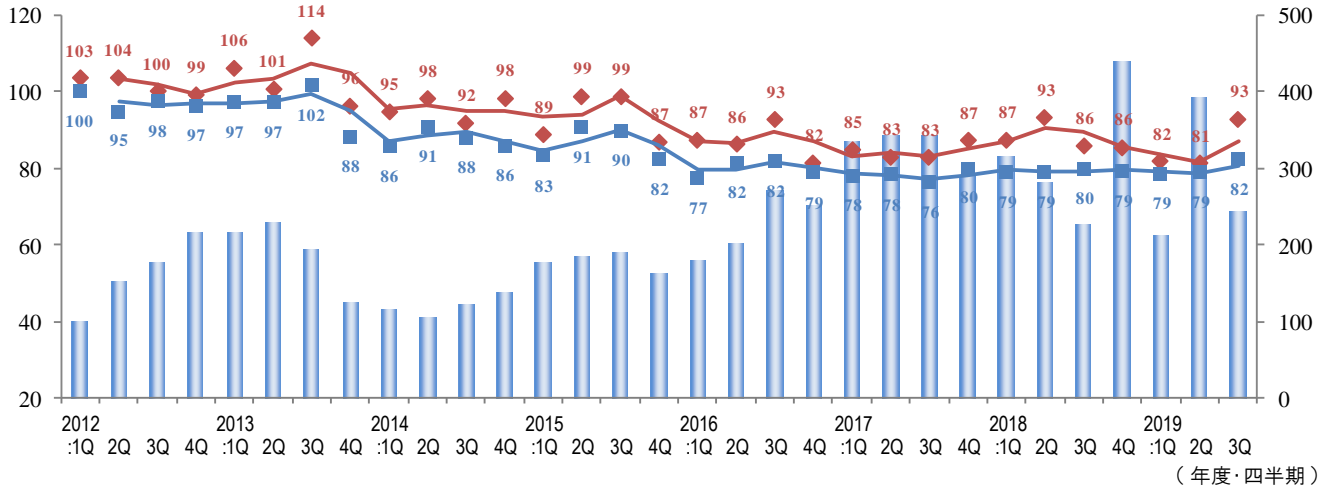
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2019:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	93	81	+11.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	79	+3.3pt

## 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	横浜市南区大岡4丁目	13,700万円	7.2%	一棟マンション	265.11㎡	532.66㎡	RC /4F	1989/4	1.2ヶ月経過
2	横浜市港南区港南台8丁目	14,800万円	7.0%	一棟ビル	312.99㎡	500.32㎡	RC /3F	1991/2	2.0ヶ月経過
3	横浜市港北区菊名5丁目	19,800万円	5.5%	アパート	204.92㎡	325.22㎡	木造 /2F	2018/5	6.5ヶ月経過
4	川崎市幸区南加瀬5丁目	42,800万円	6.8%	一棟マンション	759.76㎡	1,254.12㎡	RC /4F	2001/1	3.9ヶ月経過
5	川崎市中原区宮内2丁目	66,000万円	8.2%	一棟マンション	1,537.77㎡	2,227.05㎡	RC /5F	1990/3	6.8ヶ月経過
平均データ		31,420万円	6.9%		616.11㎡	967.87㎡			4.1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	川崎市幸区古市場	5,300万円	9.5%	アパート	約153㎡	約142㎡	軽量鉄骨造 /2F	1987	2019/11
2	横浜市都筑区勝田南	13,800万円	5.5%	アパート	約681㎡	約136㎡	軽量鉄骨造 /2F	1991	2019/11
3	横浜市西区北軽井沢	18,400万円	9.8%	一棟マンション	約570㎡	約946㎡	RC /5F	1966	2019/10
4	横浜市金沢区柳町	30,000万円	10.4%	一棟マンション	約998㎡	約1,112㎡	RC /5F	1988	2019/10
5	横浜市保土ヶ谷区上菅田町	30,000万円	9.1%	アパート	約3,302㎡	約1,659㎡	木造 /2F	1990	2019/10
平均データ		19,500万円	8.9%		-	-			

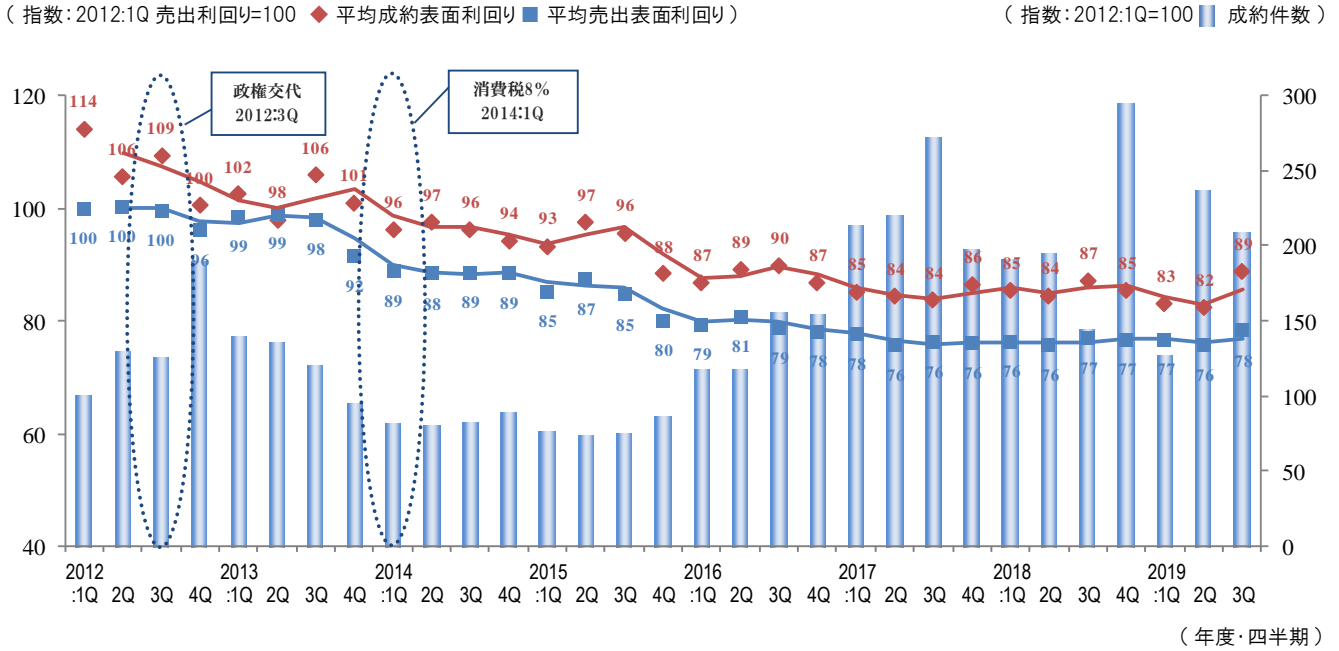
当エリアの今期の成約件数は、2012年の統計開始以来、2番目の成約件数を記録した2Qから再び大きく減少に転じました。また、4四半期連続して下落していた平均成約表面利回りも、大幅な上昇に転じており、マーケットはやや不安定な状況になってきております。

郊外部所在の投資用不動産に対しての金融機関の慎重な融資姿勢は依然として続いており、金融機関による物件の選別がはっきりしてきたように思われます。

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。

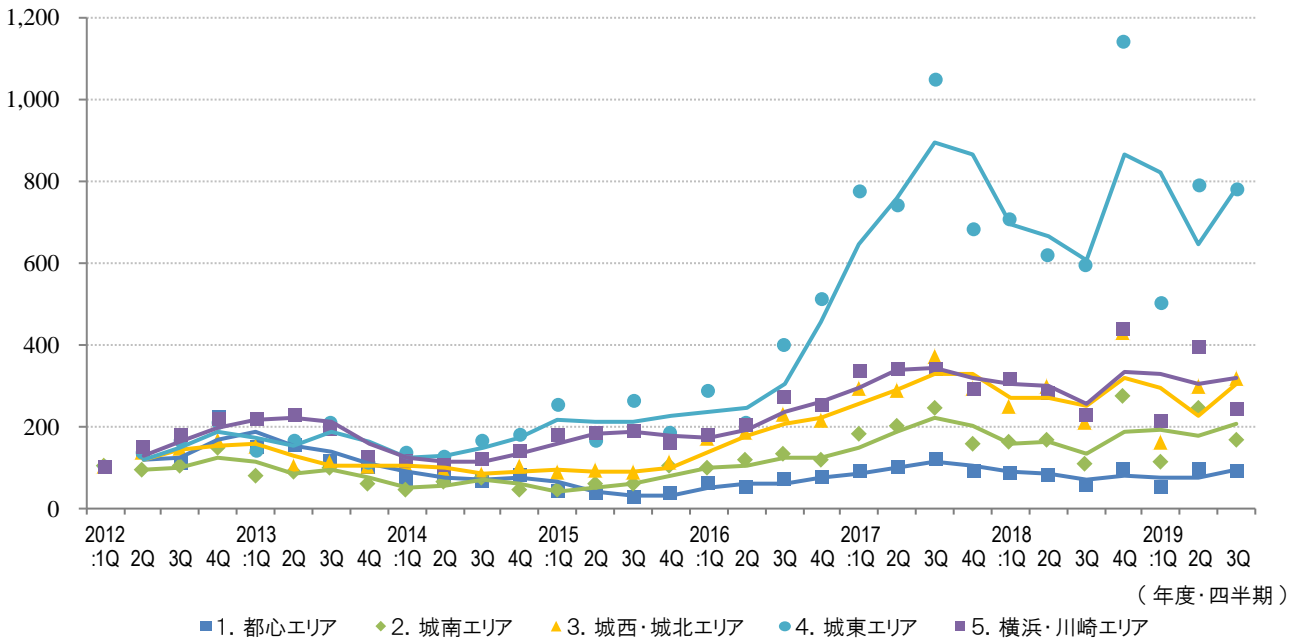
# Market Overview <全体総括>

## 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



## エリア別の成約件数 推移

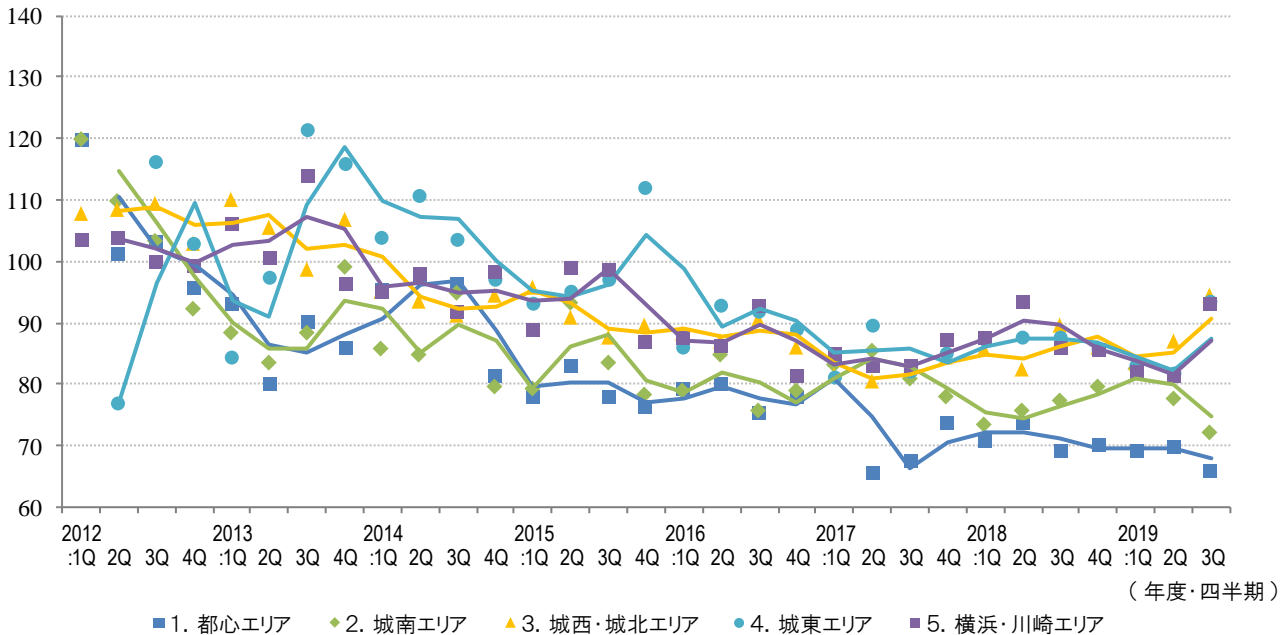
(指数:2012:1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

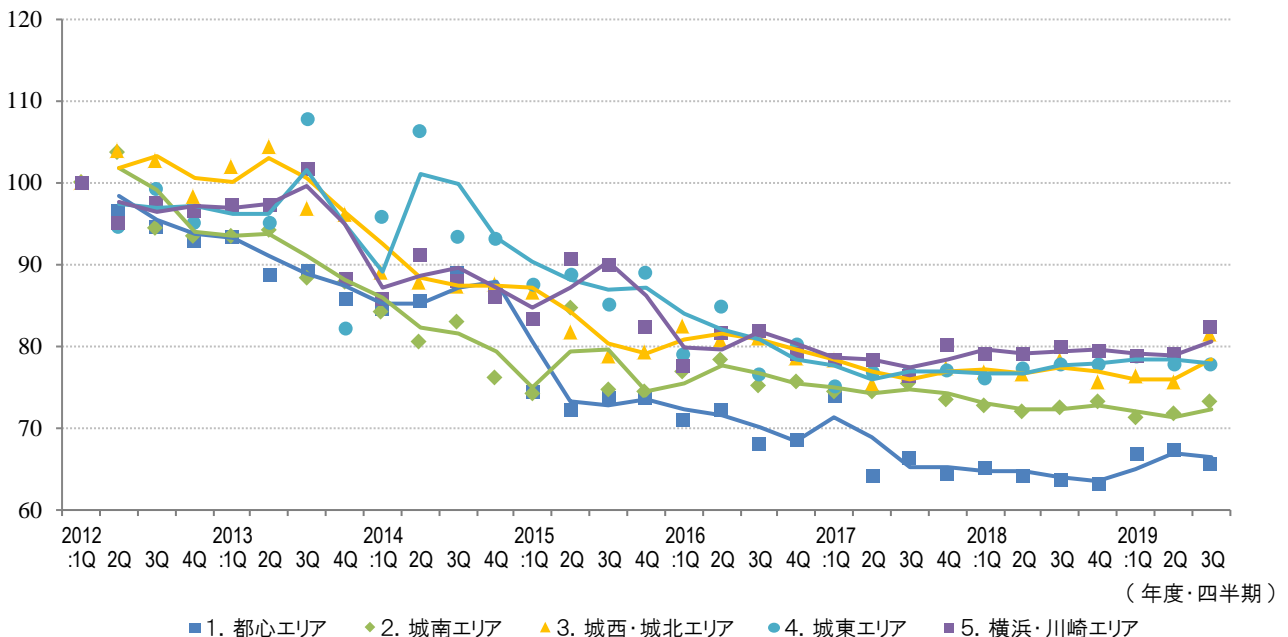
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の取引件数(前四半期比)は城西・城北エリアでは増加したものの、都心、城東エリアは微減、城南、横浜・川崎エリアは減少となり、エリアにより差異がみられました。

前四半期の全平均売出表面利回りは全エリアで横ばい傾向が継続していましたが、今期は、城南、城西・城北、横浜・川崎エリアで上昇(価格は下落)しています。また、平均成約表面利回りについても城西・城北、城東、横浜・川崎エリアで上昇に転じ、特に前四半期比で城東エリアは+11.7pt、横浜・川崎エリアも+11.8ptと大きく上昇しました。特に城東エリアでは平均成約表面利回りと同平均売出表面利回りとの利回り差は15pt(前期4pt)となり、売手と買手の

利回り目線が乖離が生じていますが、取引件数は大きく落ち込んでいないことから、高利回り物件の取引が堅調に推移した結果とみられます。

価格帯では数億円程度の投資用不動産の供給圧力は強いものの、立地や築年を厳選、または物件特性に応じた利回りを上乗せすることにより取引が成立しています。一方で10億円を超える都心部所在の築浅物件等については、不動産ファンド・J-REIT、機関投資家等の需要は旺盛で低利回りでの取引が観測されていることから、物件の二極化が進行しています。