

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

 **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

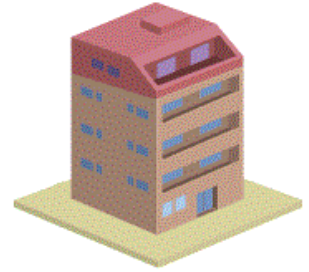
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

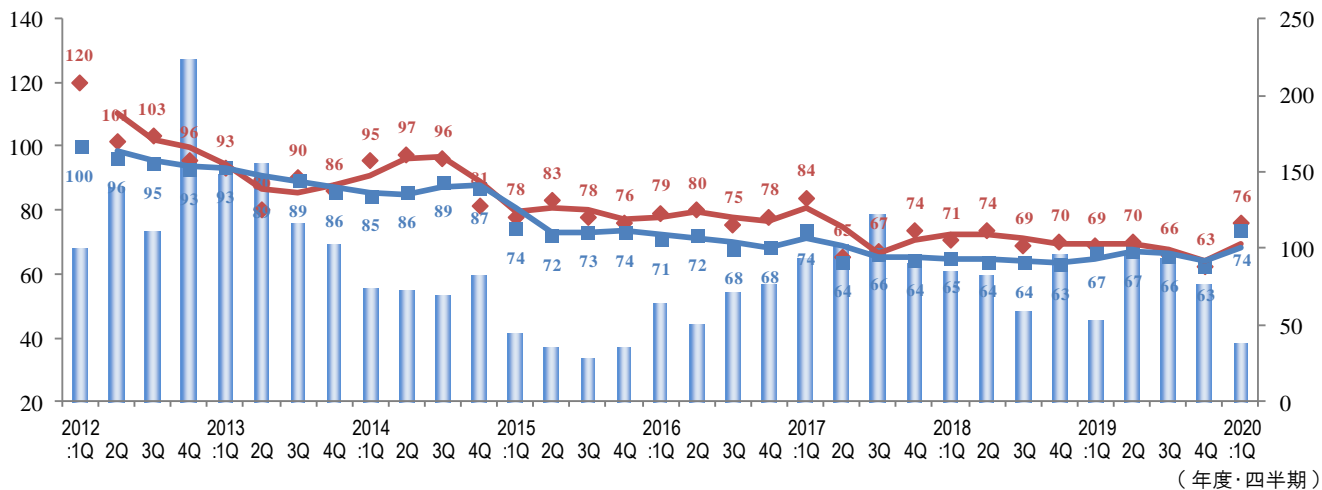
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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(2019:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	76	63	+13.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	74	63	+11.0pt

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	3.1ヶ月経過
2	新宿区百人町2丁目	19,800万円	5.1%	一棟ビル	171.63㎡	258.54㎡	RC /3F	1989/11	7.4ヶ月経過
3	港区芝1丁目	23,914万円	4.0%	一棟ビル	100.05㎡	300.59㎡	RC /5F	1991/5	2.2ヶ月経過
4	中央区日本橋馬喰町1丁目	65,300万円	4.3%	一棟マンション	123.78㎡	577.24㎡	RC /7F	2020/4	2.5ヶ月経過
5	渋谷区代々木1丁目	99,800万円	4.2%	一棟ビル	170.51㎡	386.63㎡	RC /4F	1987/3	4.3ヶ月経過
平均データ		44,463万円	4.6%		126.20㎡	346.38㎡			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	成約日
1	中央区日本橋小伝馬町	16,000万円	7.4%	一棟ビル	約60㎡	約340㎡	RC /7F	1985	2020/6
2	港区赤坂	20,000万円	5.4%	一棟マンション	約132㎡	約198㎡	RC /4F	1982	2020/6
3	千代田区神田淡路町	34,500万円	5.0%	一棟ビル	約91㎡	約434㎡	SRC /6F	1987	2020/4
4	文京区湯島	41,000万円	7.5%	一棟ビル	約136㎡	約1,123㎡	SRC /10F	1967	2020/6
5	新宿区若葉	62,000万円	4.8%	一棟ビル	約372㎡	約816㎡	RC /3F	1990	2020/4
平均データ		34,700万円	6.0%		-	-			

2020年度1Qの平均売出表面利回りは+11.0pt、平均成約表面利回りも+13.3pt上昇(共に価格は下落)しました。平均成約利回り指数が75を超えたのは2017年度1Q以来3年ぶりです。さらに今回は前期、前々期に一致していた売出・成約利回りの差に僅かですが乖離がみられ、また、成約件数においても、他のエリアと比べても減少幅(▲51%)が大きく、ここ数年と比較しても大幅に減少しました。緊急事態宣言による活動自粛で様子見ムードが広がり、都心の市場全体が縮小したことに加え、新型コロナウイルスによる買主の

購入マインドの冷え込みにより売主希望条件との乖離が大きくなり、成約件数が減少したと思われます。都心エリアの不動産市場は緊急事態宣言解除後に徐々に動きを取り戻しており、当初想定したほどの悲観的なムードは薄らいできました。しかしながら、元々景気や各種経済指標に敏感であり、かつ、しばらく価格上昇を続けてきた都心マーケットにおいては、新型コロナウイルスをきっかけに価格調整局面に転じたとみられ、今後は、売り手市場であった都心マーケット構造にも変化がみられるものと思われます。

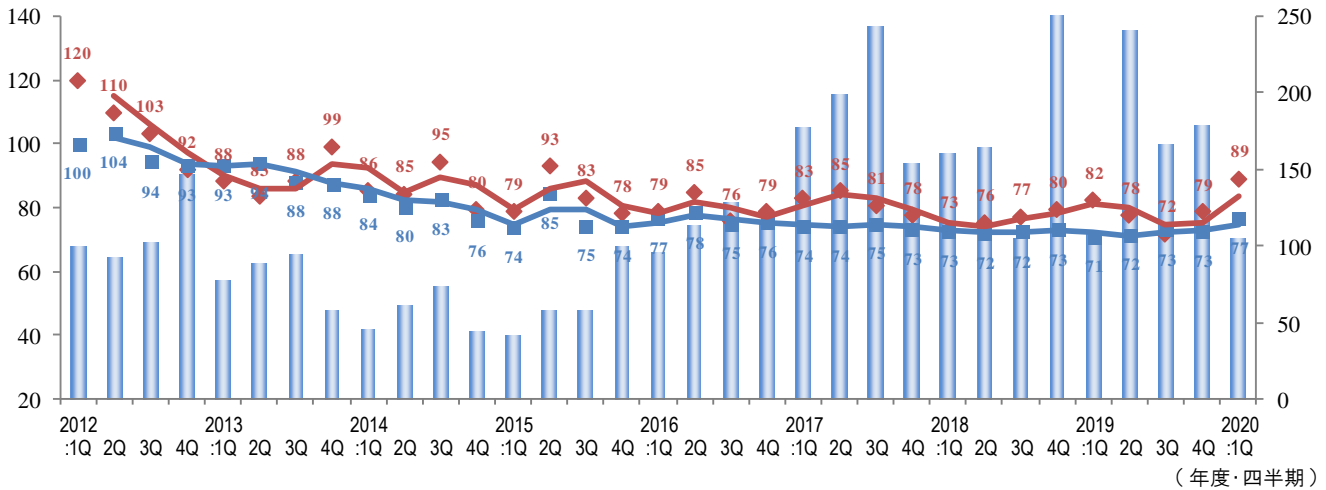
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2019:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	89	79	+10.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	73	+4.1pt

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	世田谷区上北沢5丁目	14,300万円	5.8%	一棟マンション	231.40㎡	253.64㎡	RC /3F	1992/3	3.9ヶ月経過
2	目黒区五本木2丁目	17,500万円	5.7%	一棟マンション	129.54㎡	196.57㎡	RC /3F	1990/5	2.4ヶ月経過
3	大田区仲六郷1丁目	27,500万円	5.3%	一棟マンション	288.08㎡	639.70㎡	RC /4F	2005/9	8.7ヶ月経過
4	品川区小山1丁目	28,300万円	5.0%	一棟マンション	90.92㎡	264.37㎡	RC /4F	2021/1	1.2ヶ月経過
5	目黒区三田2丁目	79,225万円	4.8%	一棟マンション	224.18㎡	661.38㎡	RC /5F	2021/4	2.0ヶ月経過
平均データ		33,365万円	5.3%		192.82㎡	403.13㎡			3.6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	世田谷区上用賀	8,100万円	8.1%	一棟ビル	約131㎡	約225㎡	RC /4F	1978	2020/5
2	世田谷区宮坂	19,500万円	6.0%	一棟マンション	約211㎡	約276㎡	RC /3F	1995	2020/6
3	品川区戸越	23,100万円	6.0%	一棟マンション	約83㎡	約232㎡	RC /4F	2020	2020/6
4									
5									
平均データ		16,900万円	6.7%		-	-			

2020年度1Qにおいて城南エリアの取引件数は、都心エリア同様に減少し、平均売出表面利回り・平均成約表面利回りは共に上昇しました。

特に、平均成約表面利回りについては+10.5ptと大幅な上昇となり、新型コロナウイルス感染拡大による購入マインドの低下や、金融機関の融資に対する慎重姿勢の影響が大きく出る結果となりました。なかでも店舗・オフィスビルについては賃料減額・解約、テナントリーシングが懸念されることから大きな影響を受けました。

このように、賃貸市場も含めた不動産マーケットへの影響を危惧して様子見に入る動きや、収益用不動産への融資に対する金融機関の消極姿勢がみられるものの、一方で中期的にはマーケットを楽観視し、ここを買い時と見るプレイヤーやシンクタンクも多いほか、実際に相続対策や買い替え需要等による取引も行われており、今後のマーケットについては、悲観・楽観シナリオ両面を想定しつつ、エリアや商品性等も考慮したバランス良い投資判断を行う必要があります。

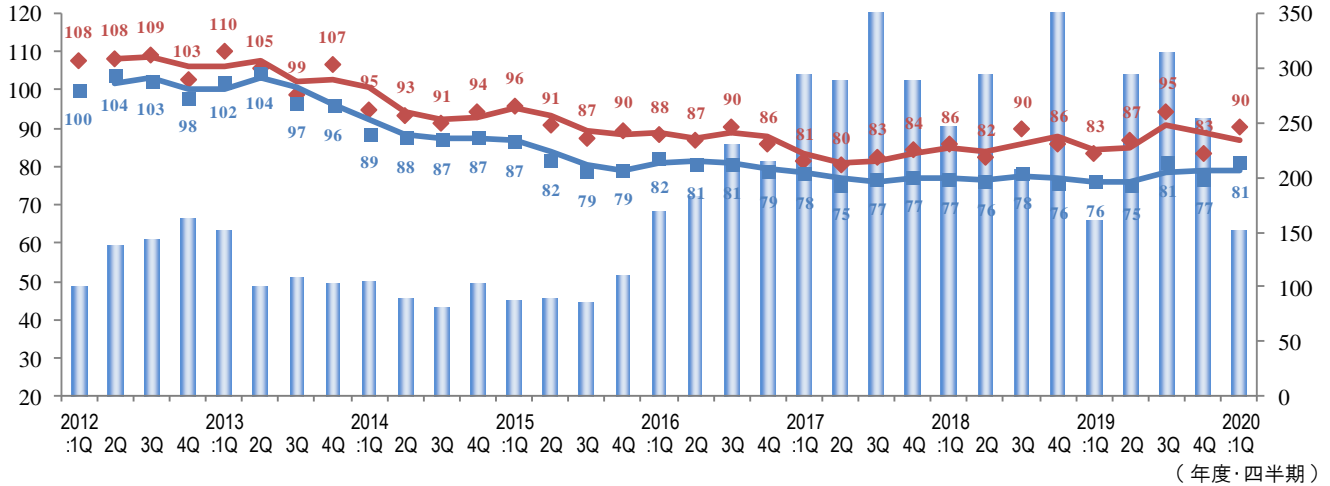
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2019:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	90	83	+6.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	81	77	+4.0pt

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	台東区根岸3丁目	15,660万円	6.2%	一棟ビル	136.29㎡	283.30㎡	RC /3F	1991/11	6.8ヶ月経過
2	中野区若宮3丁目	16,500万円	6.0%	一棟マンション	170.56㎡	381.22㎡	RC /4F	1985/8	1.9ヶ月経過
3	板橋区徳丸7丁目	20,000万円	6.3%	一棟ビル	233.77㎡	444.77㎡	RC /3F	1985/2	7.0ヶ月経過
4	練馬区石神井台7丁目	21,500万円	7.6%	一棟マンション	364.15㎡	687.66㎡	鉄骨造 /3F	1981/3	7.0ヶ月経過
5	中野区沼袋2丁目	34,200万円	6.8%	一棟マンション	441.84㎡	647.91㎡	RC /4F	1985/7	3.3ヶ月経過
平均データ		21,572万円	6.6%		269.32㎡	488.97㎡			5.2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	成約日
1	杉並区宮前	6,300万円	7.2%	一棟ビル	約65㎡	約115㎡	鉄骨造 /3F	1989	2020/6
2	練馬区中村	7,200万円	7.4%	アパート	約203㎡	約228㎡	木造 /2F	1986	2020/5
3	練馬区豊玉中	7,300万円	7.6%	一棟マンション	約152㎡	約226㎡	鉄骨造 /3F	1989	2020/4
4	中野区南台	7,900万円	7.7%	アパート	約126㎡	約222㎡	鉄骨造 /3F	1988	2020/6
5	中野区沼袋	8,500万円	7.6%	アパート	約98㎡	約97㎡	木造 /2F	2007	2020/5
平均データ		7,440万円	7.5%		-	-			

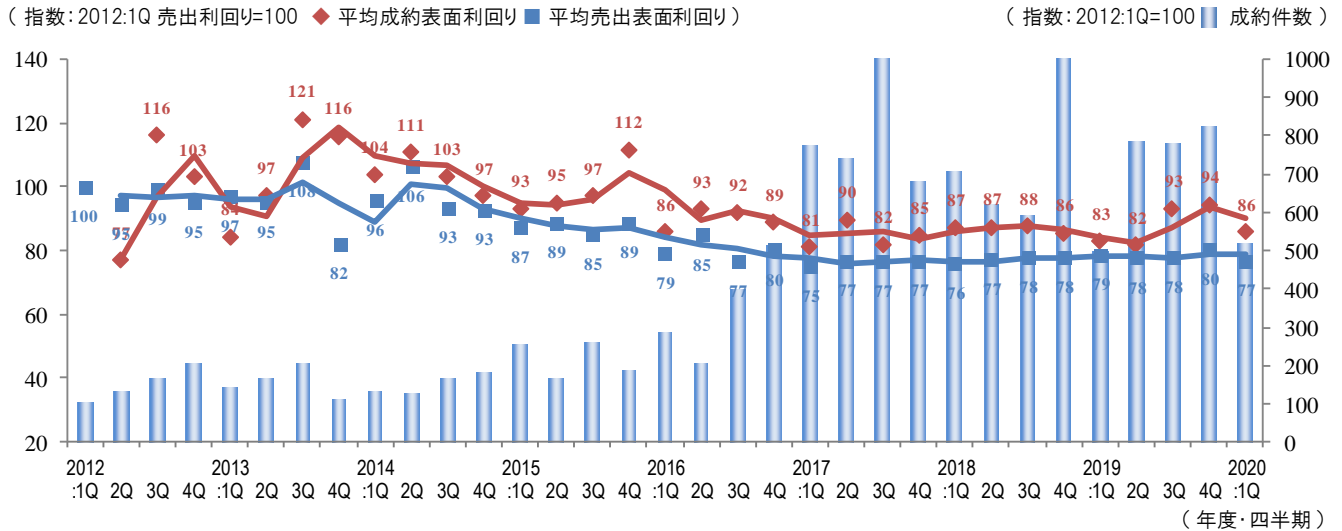
2020年度1Qは、2019年度4Qに続き、2期連続で成約件数が大きく減少しました。成約表面利回りについては、2019年度4Qで一時的に下落(価格の上昇)となり、表面利回りの上昇(価格の下落)に歯止めがかかった状態になったものの、2020年度1Qについては再び上昇(価格の下落)に転じ、当エリアの不動産マーケットは成約件数の大幅な減少に伴い、表面利回りの上昇(価格の下落)傾向を強め、価格調整局面の兆候が見受けられます。

こうした傾向の要因は、やはり新型コロナウイルス感染拡大による緊急事態宣言下の経済活動の自粛により、不動産投資家の購入マイナードに大きく影響したことにあります。経済活動が再開したとはいえ、コロナ禍は続いており、金融機関の融資引締姿勢や、賃借人退去、賃料減額リスクの高まりにより、不動産投資家の慎重姿勢、様子見傾向はさらに強まることが予想され、当エリアにおいても今後の不動産市場の動向に注視していく必要があります。

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



前期(2019:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	94	-8.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	80	-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	江戸川区中葛西8丁目	15,400万円	7.0%	アパート	223.24㎡	249.75㎡	木造 /2F	2019/5	6.8ヶ月経過
2	江戸川区松江2丁目	17,200万円	6.0%	一棟マンション	204.39㎡	569.15㎡	SRC /6F	1989/1	2.2ヶ月経過
3	江戸川区東葛西4丁目	18,600万円	8.6%	一棟マンション	385.53㎡	654.70㎡	鉄骨造 /3F	1990/12	5.6ヶ月経過
4	墨田区八広2丁目	28,500万円	7.5%	一棟ビル	530.71㎡	758.38㎡	RC /5F	1988/9	3.4ヶ月経過
5	墨田区八広5丁目	41,000万円	5.7%	一棟マンション	403.20㎡	945.91㎡	RC /6F	2003/12	2.1ヶ月経過
平均データ		24,140万円	7.0%		349.41㎡	635.58㎡			4.0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	江東区常盤	5,280万円	8.3%	一棟ビル	約77㎡	約166㎡	鉄骨造 /3F	1992	2020/4
2	江戸川区南葛西	5,700万円	7.9%	アパート	約128㎡	約161㎡	木造 /2F	1988	2020/6
3	墨田区文花	5,980万円	8.9%	一棟マンション	約62㎡	約200㎡	鉄骨造 /5F	2001	2020/5
4	足立区梅田	8,300万円	7.4%	アパート	約120㎡	約159㎡	木造 /3F	2019	2020/4
5	江戸川区平井	11,800万円	8.4%	アパート	約325㎡	約319㎡	木造 /2F	1980	2020/5
平均データ		7,412万円	8.2%		-	-			

城東エリアにおける2020年度1Q成約件数は、前期に比して大幅な減少となりましたが、2019年度第1Qも低調であったため、緊急事態宣言下であった事を考えると健闘したといえるかもしれません。

平均成約利回りや平均売出利回りについては、むしろ下落(価格上昇)をしている状況も確認されており、長期的にグラフをみても、平均成約利回りについては、安定して推移していることがわかります。

緊急事態宣言下で最も影響を受けたのは、リーシングへの影響が大きい都心部の店舗やオフィスビルですが、城東エリアにおいては、木

造や鉄骨造のアパートの取引も多く、都市エリアよりもリーシングの影響を受けにくい傾向があります。

しかしながら、新型コロナウイルス感染拡大による一般投資家層の購入マインドの低下や様子見、金融機関の融資への慎重姿勢、直近の投資判断を見送る不動産業者等も見受けられるようになってきたことから、城東エリアにおいても、コロナウイルス感染拡大が不動産マーケットへどのように影響を及ぼすのか、注視していく必要があります。

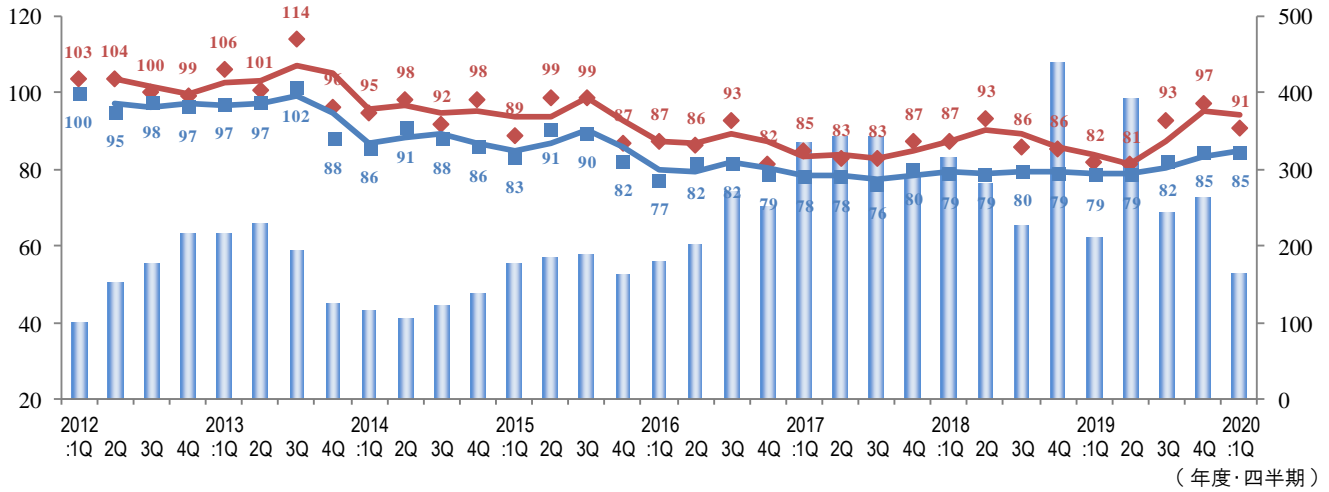
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2019:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	91	97	-6.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	85	85	-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	横浜市磯子区原町	15,500万円	7.9%	一棟マンション	165.28㎡	493.72㎡	鉄骨造 /5F	1990/1	4.7ヶ月経過
2	川崎市宮前区土橋4丁目	21,500万円	7.0%	一棟マンション	437.53㎡	734.82㎡	RC /3F	1979/2	5.8ヶ月経過
3	横浜市保土ヶ谷区瀬戸ヶ谷町	21,800万円	8.9%	アパート	1,091.10㎡	984.99㎡	軽量鉄骨造 /3F	1990/7	1.3ヶ月経過
4	横浜市神奈川区神奈川2丁目	38,126万円	6.9%	一棟ビル	294.75㎡	1,152.09㎡	RC /6F	1990/6	7.6ヶ月経過
5	横浜市鶴見区駒岡5丁目	52,500万円	7.1%	一棟マンション	939.03㎡	1,909.52㎡	RC /6F	1989/1	5.7ヶ月経過
平均データ		29,885万円	7.6%		585.54㎡	1,055.03㎡			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	成約日
1	横浜市中区竹之丸	5,400万円	8.1%	アパート	約276㎡	約142㎡	木造 /2F	2002	2020/5
2	川崎市川崎区東門前	6,800万円	7.1%	アパート	約126㎡	約134㎡	軽量鉄骨造 /2F	2009	2020/6
3	川崎市多摩区登戸	8,400万円	7.5%	アパート	約155㎡	約146㎡	木造 /2F	2020	2020/4
4	川崎市川崎区殿町	9,045万円	8.0%	アパート	約102㎡	約199㎡	木造 /3F	2020	2020/5
5	川崎市麻生区高石	9,890万円	8.3%	アパート	約422㎡	約199㎡	木造 /2F	2020	2020/5
平均データ		7,907万円	7.8%		-	-			

2020年度1Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期に比し大幅に減少、昨年同期比でも減少となり、新型コロナウイルス感染症対策に伴う経済活動の停滞がマーケットに大きく影響を及ぼした形となりました。

表面利回りをみますと、成約案件の平均値では前期より若干の低下が見られたものの、売出案件の平均値は前期数値にほぼ横ばいとなっています。成約案件を個別にみますと、郊外部や駅遠立地、築年の経過した物件等においては10%を超える利回りでの取引事例

も散見されており、2019年度2Qからの利回り上昇(=売買価格下落)傾向が一旦落ち着くのか、更に都心部と郊外部の二極化が進むのか、注視していく必要があります。

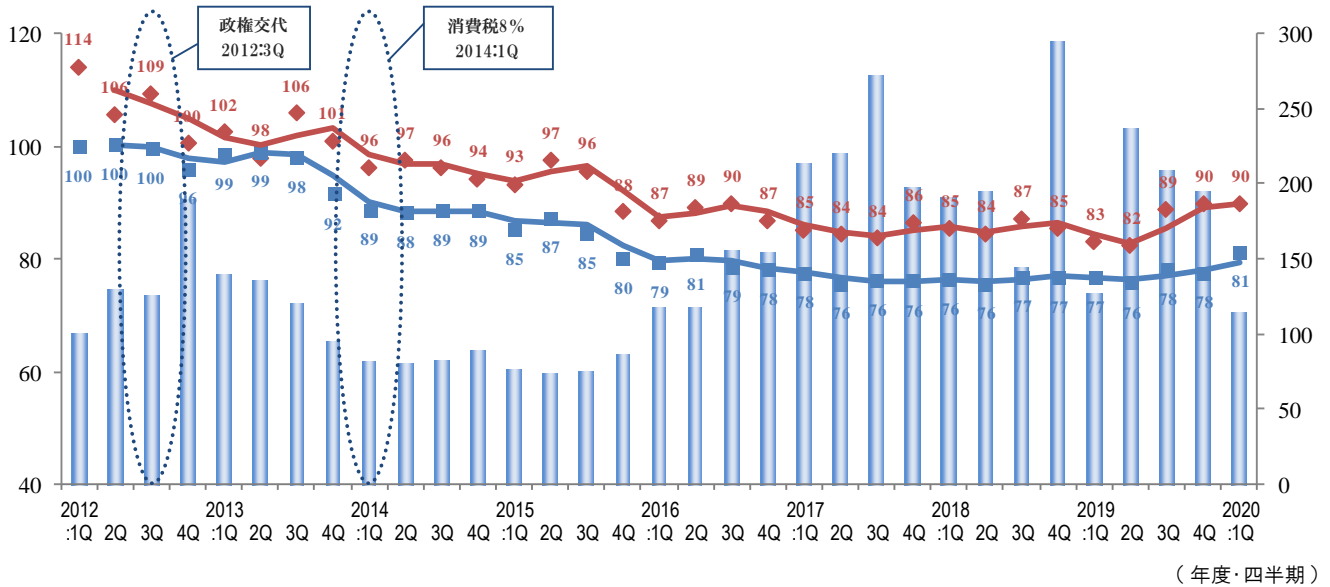
新型コロナウイルスによる影響は、1Qにおいてまずは「取引件数の減少」という形で現れましたが、今後成約価格(取引利回り)に對してどの程度の影響が出てくるか、実体経済の情勢や株価、金融の動向も含め、次期の数値が注目されます。

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

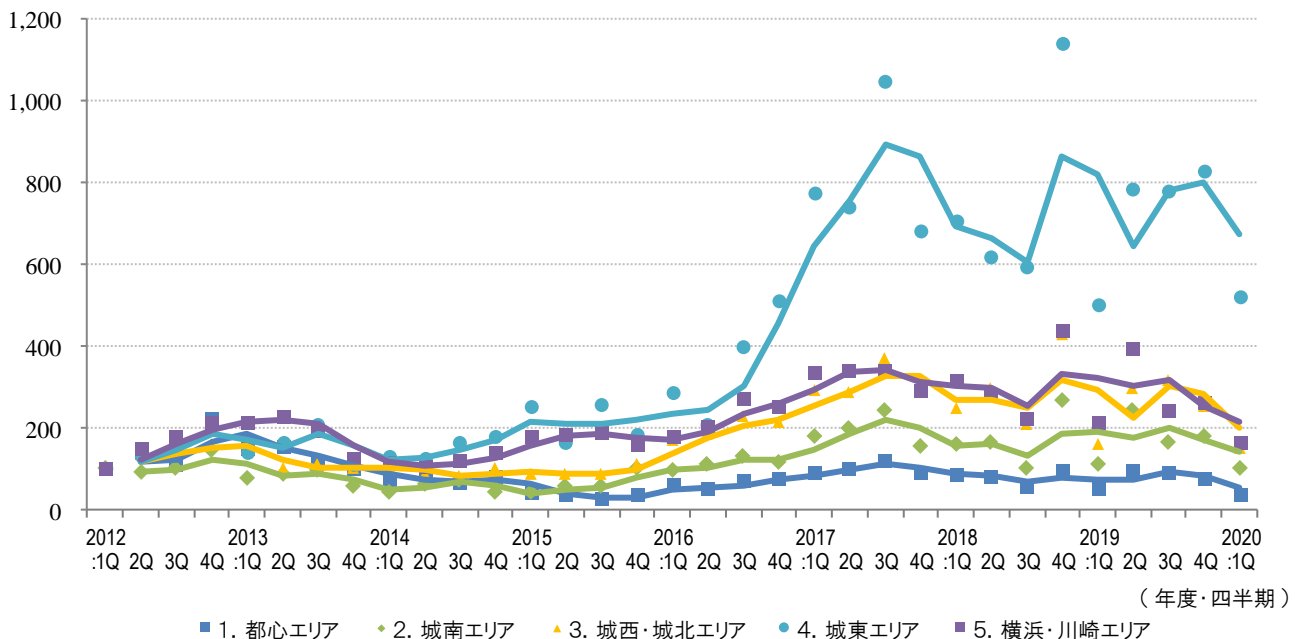
(指数:2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数:2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

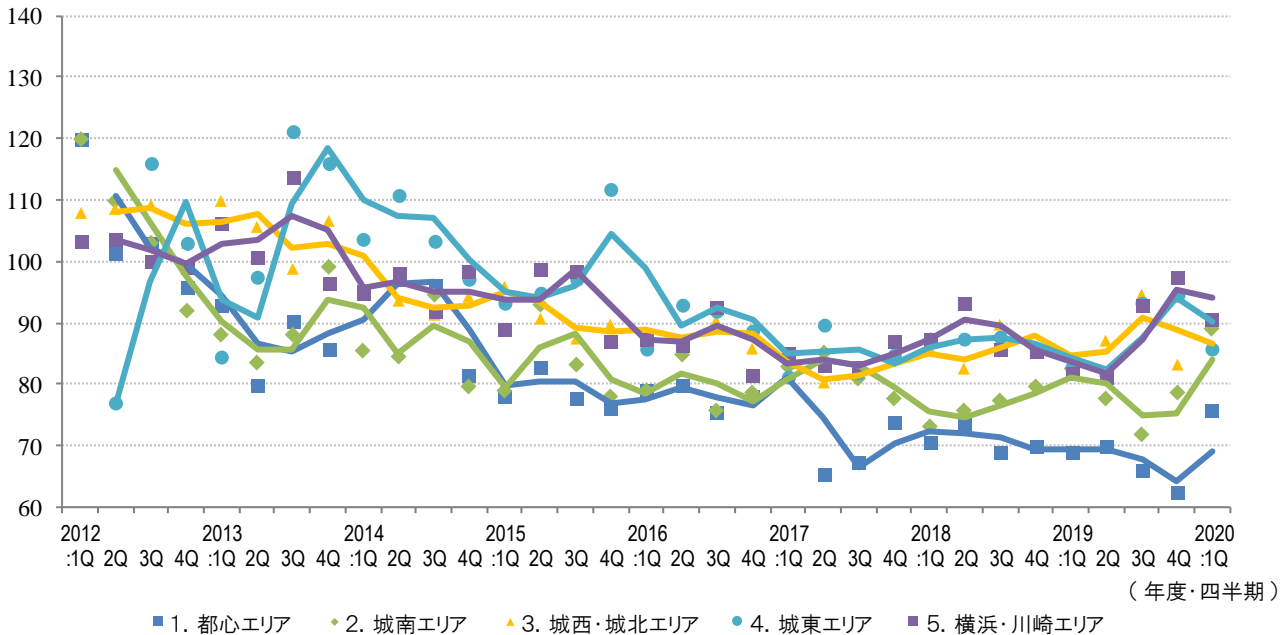
(指数:2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

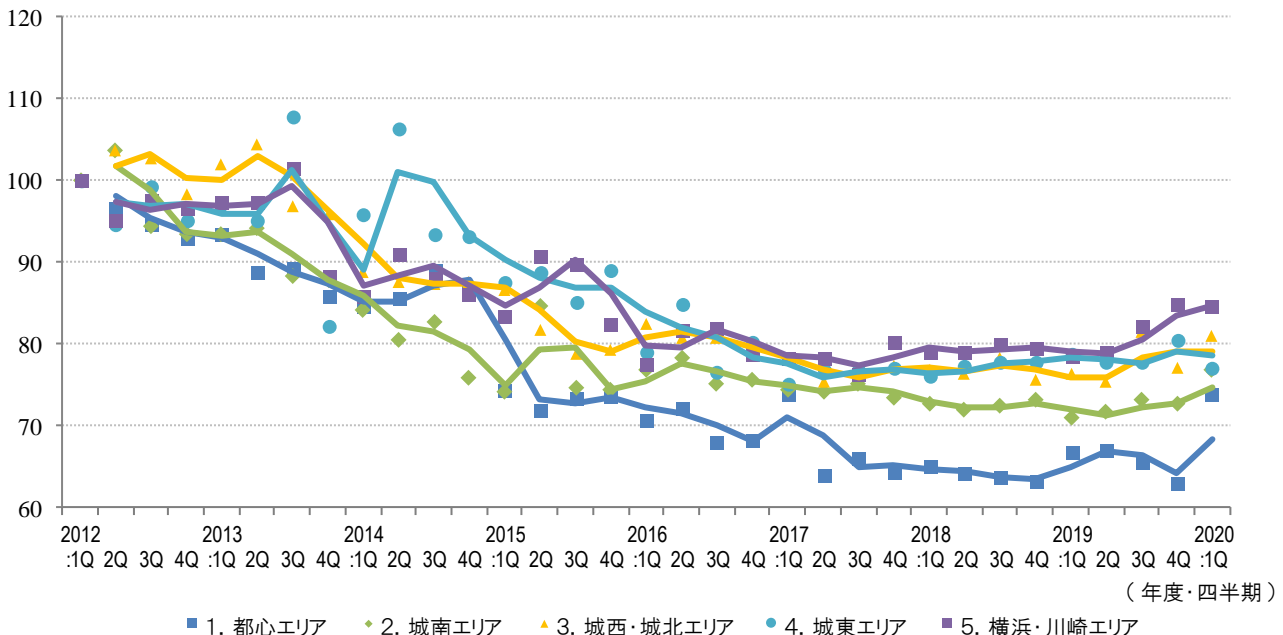
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の全エリアの取引件数は前四半期比で大きく減少し、全体では前四半期比で約40%減となりました。ただ、2018年度4Qから2019年度1Qにかけては取引件数が50%以上落ち込んでいることから、一定の取引件数は観測されたともいえます。エリア別にみると都心・城南エリアの件数落ち込みが大きく、価格上昇のペースが速い地域ほど件数が落ち込みました。

平均成約表面利回りは都心、城南、城西・城北エリアで上昇（価格は下落）した一方で、城東エリア、横浜・川崎エリアは下落（価格は上昇）しました。城東エリアについては2019年3Qより利回りが大きく上昇しており、値頃感のある物件の販売が進んだことにより利回りが下落したとみられます。また、平均売出表面利回りについても

平均成約表面利回りと同様に都心、城南、城西・城北エリアでは上昇し、城東エリアは下落、横浜・川崎エリアは横ばいとなり、都心・城南エリアは他のエリアと比較して価格上昇幅が大きかったことから、コロナ禍において利回りの調整が顕著に現れたと結果となりました。

テナントからの賃料減額や解約は短期的には不動産投資にはマイナスの要因となりますが、築年の経過したビルの建て替えや複雑な権利関係を整理する機会が生まれる可能性もあります。また、テレワークの普及によりオフィスのあり方が問われるなど、不動産の新たな活用方法が模索され、新たな不動産ビジネスが生まれやすい環境になりつつあるとも考えられます。