

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

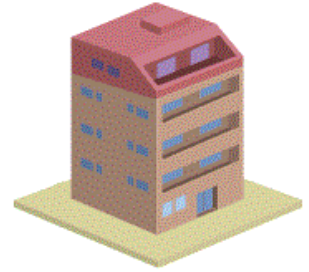
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

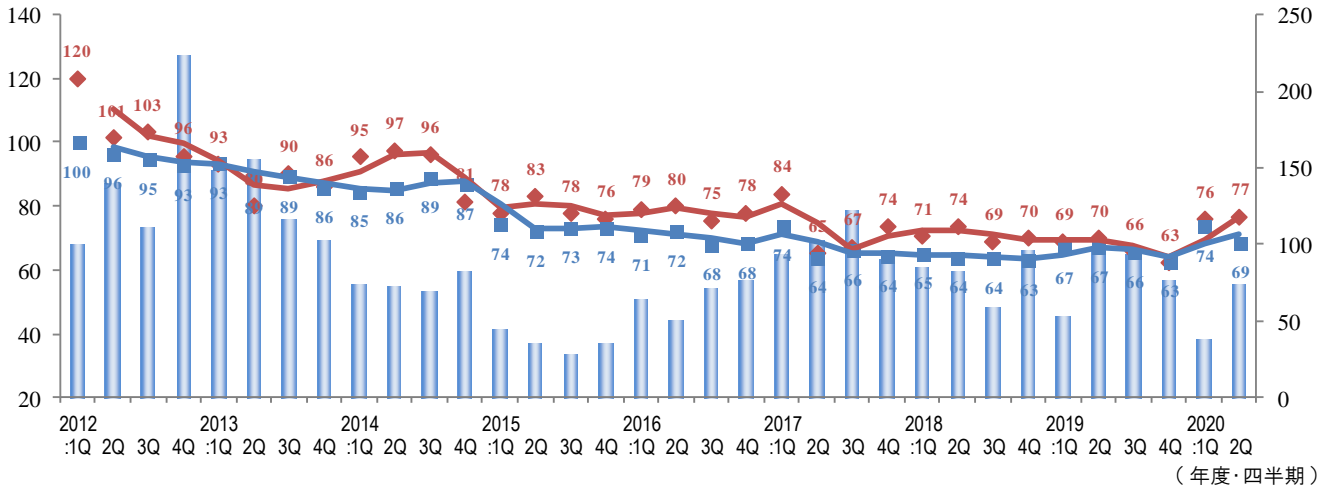
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2020:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	77	76	+0.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	69	74	-5.1pt

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	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	6.1ヶ月経過
2	港区芝1丁目	23,914万円	4.0%	一棟ビル	100.05㎡	300.59㎡	RC /5F	1991/5	5.2ヶ月経過
3	中央区日本橋小舟町	29,800万円	6.0%	一棟ビル	121.09㎡	525.90㎡	RC /4F	1964/7	1.4ヶ月経過
4	千代田区九段北2丁目	53,000万円	3.6%	一棟マンション	148.76㎡	414.30㎡	RC /5F	1988/6	3.5ヶ月経過
5	新宿区新宿6丁目	61,600万円	3.9%	一棟マンション	158.15㎡	450.54㎡	RC /5F	2020/8	2.1ヶ月経過
平均データ		36,363万円	4.6%		118.61㎡	380.04㎡			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	成約日
1	中央区日本橋小舟町	21,000万円		一棟ビル	約87㎡	約383㎡	鉄骨造 /7F	1988	2020/9
2	渋谷区猿楽町	68,000万円	4.5%	一棟ビル	約193㎡	約518㎡	RC /3F	1987	2020/8
3	港区赤坂	81,500万円		一棟マンション	約302㎡	約682㎡	RC /3F	1988	2020/9
4	新宿区神楽坂	84,000万円		一棟ビル	約301㎡	約912㎡	RC /5F	1986	2020/7
5	千代田区神田西福田町	不明		一棟ビル	約39㎡	約215㎡	RC /6F	1967	2020/7
平均データ		63,625万円	4.5%		-	-			

2020年度2Qの平均売出表面利回りは前期に比べ▲5.1pt下落(価格は上昇)、平均成約表面利回りは前期に比べ+0.8pt上昇(価格は下落)し、前期と比較して、売出利回りと成約利回りの乖離幅が広がる結果となりました。取引件数については、例年同様には届かないものの、前期を底に一転回復傾向となっており、都心エリアの不動産市場が動きを取り戻しつつあることが分かります。

都心エリアにおいては、緊急事態宣言解除後、徐々に落ち着きを取り戻し、不動産会社や投資家、売却を検討していた売主などが、

自粛や様子見ムードから「通常活動」に移行し始めております。さらに、高めの売出価格を設定していた売主も、今後のマーケットの不透明感などを理由に値交渉に応じるケースも増えてきております。

今後、更なる価格調整に向かうかどうかは注視が必要ですが、売却、購入共に都心不動産に対するニーズは引き続き多いため、取引件数は更に回復傾向に向かうものと思われます。

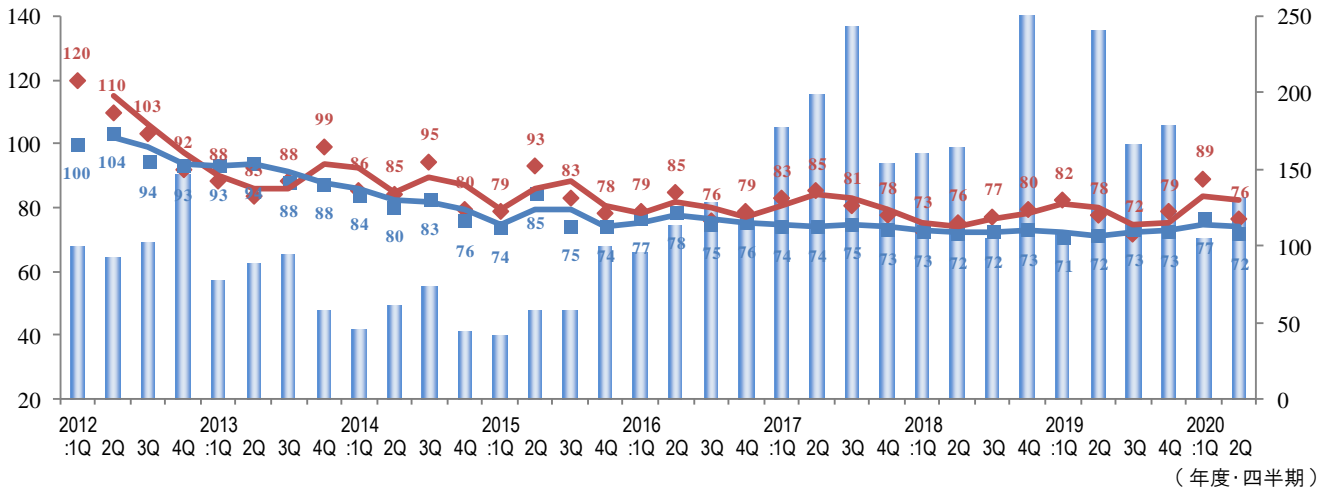
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2020:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	76	89	-12.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	72	77	-4.8pt

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	世田谷区粕谷3丁目	14,980万円	6.7%	一棟マンション	292.06㎡	387.77㎡	RC /3F	1988/5	1.5ヶ月経過
2	世田谷区赤堤4丁目	19,000万円	7.1%	一棟ビル	79.32㎡	200.82㎡	鉄骨造 /3F	2017/6	8.3ヶ月経過
3	世田谷区船橋2丁目	35,800万円	6.0%	一棟マンション	509.12㎡	835.69㎡	RC /4F	1987/3	3.9ヶ月経過
4	品川区荏原3丁目	37,800万円	6.1%	一棟マンション	123.11㎡	710.55㎡	鉄骨造 /10F	1995/9	4.5ヶ月経過
5	世田谷区世田谷1丁目	37,880万円	5.2%	一棟マンション	147.08㎡	469.79㎡	RC /5F	2020/12	3.2ヶ月経過
平均データ		29,092万円	6.2%		230.14㎡	520.92㎡			4.3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	世田谷区尾山台	5,650万円	6.4%	一棟ビル	約46㎡	約105㎡	鉄骨造 /3F	1984	2020/7
2	世田谷区世田谷	8,500万円	6.9%	一棟マンション	約165㎡	約206㎡	RC /3F	1986	2020/9
3	世田谷区羽根木	17,700万円	6.4%	一棟マンション	約294㎡	約377㎡	RC /3F	1979	2020/8
4	目黒区自由が丘	36,900万円	4.0%	一棟マンション	約175㎡	約342㎡	鉄骨造 /3F	2019	2020/7
5	世田谷区砧	37,800万円	5.6%	一棟マンション	約348㎡	約575㎡	RC /4F	1997	2020/9
平均データ		21,310万円	5.8%		-	-			

城南エリアにおいて2020年度1Qは、平均成約利回り・平均売出利回りが共に上昇し、成約件数は減少したことから、新型コロナウイルスによる購入マインド低下の影響が顕著に現れる形となりましたが、2020年度2Qはマーケットが一転し、平均成約利回り・平均売出利回りが共に下落（価格は上昇）し、成約件数も増加しました。特に平均成約表面利回りが前期比▲12.9ptとなり、2020年度1Qの利回り水準の近くまで戻りました。

今後のマーケットに関しては、特に投資用の賃貸住宅については、引き続き高い価格水準での取引が行われていくことが想定されます。一方で、店舗物件等については買い控え傾向が見受けられること、また、金融機関の融資については依然慎重姿勢であり、取扱件数は前年同月比の6割程度に留まっている状況のため、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。

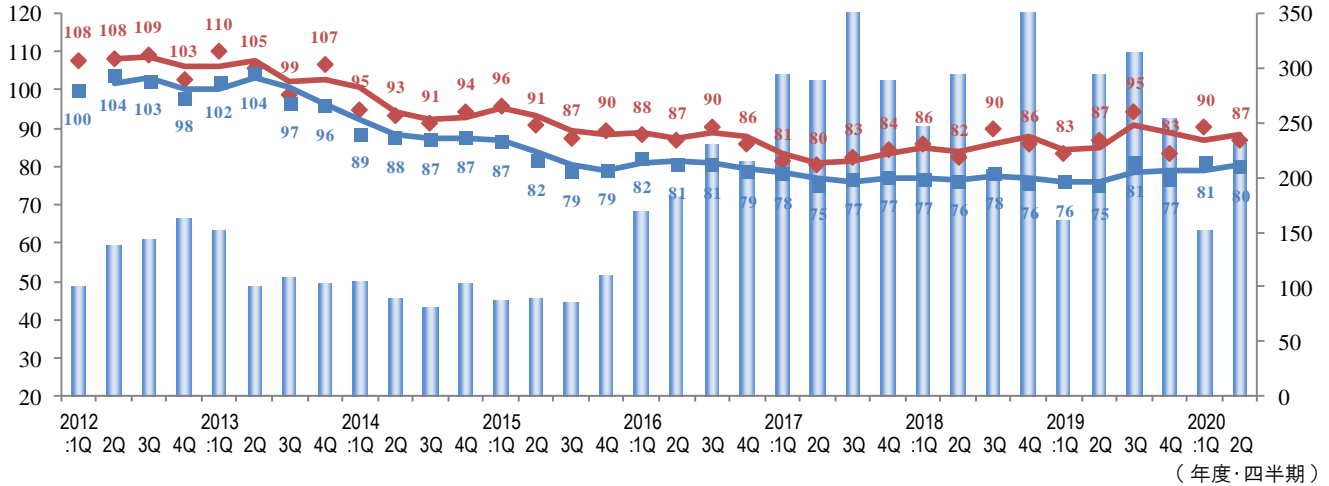
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2020:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	87	90	-3.6pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	80	81	-1.0pt

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	中野区若宮3丁目	15,980万円	6.0%	一棟マンション	170.56㎡	381.22㎡	RC /4F	1985/8	4.9ヶ月経過
2	杉並区宮前4丁目	19,300万円	7.0%	一棟マンション	180.16㎡	349.97㎡	RC /4F	1986/5	2.7ヶ月経過
3	練馬区中村南3丁目	27,900万円	5.7%	一棟マンション	281.00㎡	540.17㎡	RC /3F	1993/3	4.8ヶ月経過
4	板橋区中丸町	30,000万円	6.0%	一棟マンション	296.16㎡	689.16㎡	RC /5F	1987/6	5.2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	6.2ヶ月経過
平均データ		25,476万円	6.3%		273.94㎡	521.69㎡			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	中野区中野	11,700万円	7.5%	一棟マンション	約210㎡	約270㎡	RC /3F	1985	2020/7
2	北区王子本町	12,150万円	7.8%	一棟マンション	約142㎡	約258㎡	RC /3F	1989	2020/8
3	台東区台東	15,800万円	6.6%	一棟ビル	約101㎡	約435㎡	SRC /6F	1974	2020/7
4	板橋区南常盤台	19,740万円	6.5%	一棟マンション	約78㎡	約264㎡	RC /5F	2020	2020/9
5	台東区三筋	27,600万円	6.2%	一棟ビル	約197㎡	約755㎡	RC /6F	1992	2020/8
平均データ		17,398万円	6.9%		-	-			

2020年度2Qでは、前期まで2期連続で減少していた成約件数が大きく増加に転じました。成約表面利回りについては、前期では新型コロナウイルス感染症による経済活動の自粛の影響により、+6.9ptの上昇（価格の下落）を示しましたが、今期では一転して-3.6ptの下落（価格の上昇）となり、表面売出利回りについても前期と同水準の利回りを維持しほぼ横ばいとなりました。こうした傾向は、緊急事態宣言解除後、経済活動が徐々に再開し、社会全体が新型コロナウイルスとの共存に動き出したことから、投資不動産市場にも投資

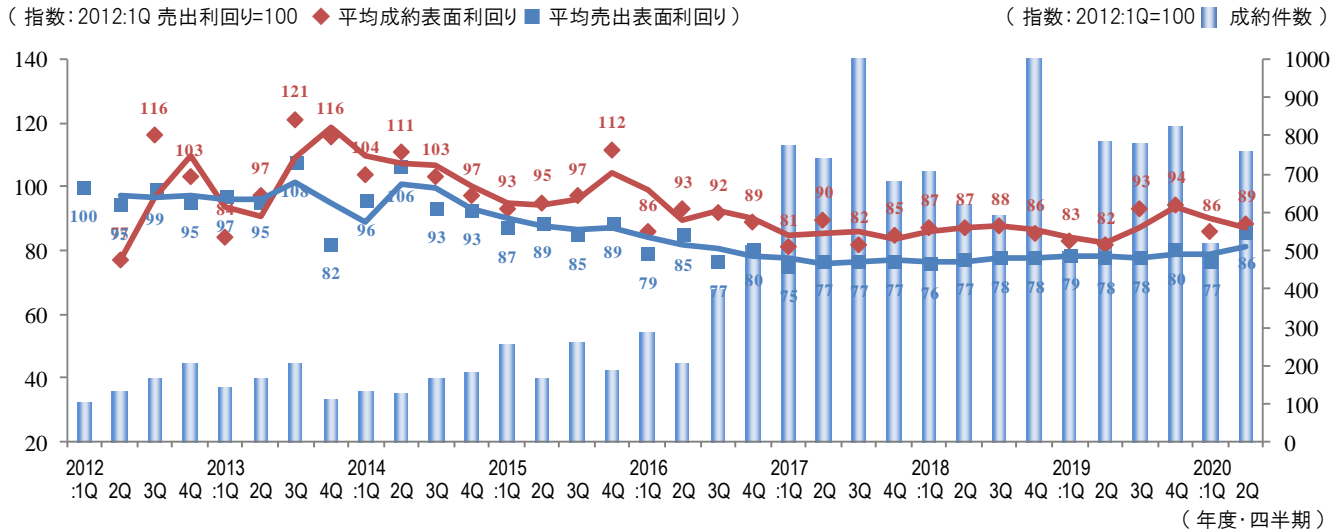
家に戻り、一棟マンションやアパート等の住居系不動産を中心に購入に動き出したことが一因として挙げられます。

しかしながら、コロナ禍で加速する外食業界への自粛ムードやテレワークの普及によるオフィス需要の減少等により、依然店舗、オフィス等の投資用物件は賃借人退去、賃料減額のリスクが存続しており、今後も投資用不動産市場は先行き不透明な状況といえます。当エリアにおいても引き続き市場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(2020:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	89	86	+2.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	86	77	+8.5pt

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	墨田区石原3丁目	17,100万円	5.6%	一棟マンション	87.44㎡	221.73㎡	RC /5F	2018/11	8.7ヶ月経過
2	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	6.3ヶ月経過
3	江東区門前仲町1丁目	33,480万円	4.9%	一棟マンション	78.10㎡	315.70㎡	RC /5F	2020/8	5.3ヶ月経過
4	江東区高橋	41,600万円	6.0%	一棟マンション	175.26㎡	725.49㎡	鉄骨造 /7F	1996/11	3.4ヶ月経過
5	葛飾区新小岩4丁目	134,900万円	4.3%	一棟マンション	580.00㎡	2,108.19㎡	RC /10F	2006/3	0.9ヶ月経過
平均データ		51,116万円	5.7%		290.30㎡	825.90㎡			4.9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	葛飾区東新小岩	6,980万円	7.8%	アパート	約155㎡	約167㎡	木造 /2F	2009	2020/7
2	足立区入谷	8,200万円	5.1%	アパート	約332㎡	約211㎡	軽量鉄骨造 /2F	1991	2020/9
3	足立区花畑	11,800万円	8.5%	一棟マンション	約390㎡	約581㎡	鉄骨造 /3F	1990	2020/8
4	墨田区緑	21,800万円	6.4%	一棟マンション	約186㎡	約350㎡	鉄骨造 /4F	2006	2020/7
5	墨田区東駒形	22,800万円	5.7%	一棟マンション	約106㎡	約238㎡	RC /5F	2020	2020/8
平均データ		14,316万円	6.7%		-	-			

城東エリアにおける2020年度2Qの成約件数は、緊急事態宣言下であった前期に比して大幅な増加となり、コロナ以前の水準まで回復しました。

平均成約利回りおよび平均売出利回りについては、前期と比べやや上昇（価格下落）していますが、長期的な推移を確認すると、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読み取れます。

新型コロナウイルスの影響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等の住宅系の取引の割合が多く、都心部エリアより影響を受けにくい傾向があります。

しかしながら、テナントの賃料下落からくる一般投資家層の購入マインドの低下、金融機関の融資への慎重姿勢、投資判断を見送る不動産業者等も見受けられますので、今後の不動産マーケットを引き続き注視していく必要があります。

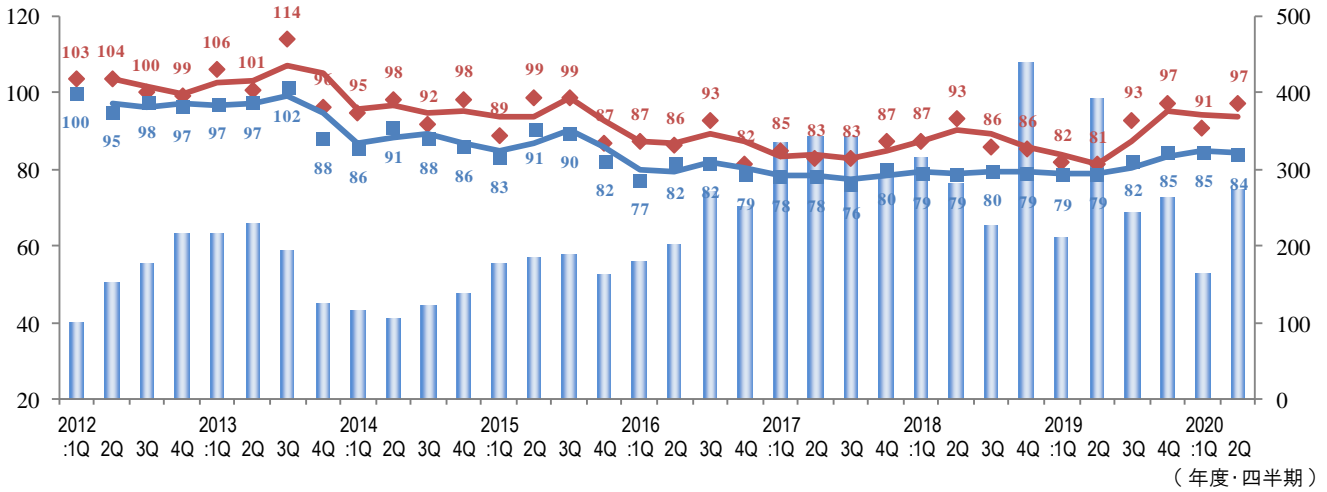
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2020:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	97	91	+6.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	84	85	-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	横浜市神奈川区浦島丘	13,800万円	7.5%	アパート	223.36㎡	195.19㎡	木造 /2F	2020/5	4.3ヶ月経過
2	横浜市港北区綱島西6丁目	23,300万円	6.5%	一棟マンション	250.10㎡	492.32㎡	RC /4F	1989/10	4.3ヶ月経過
3	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	7.7ヶ月経過
4	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	8.7ヶ月経過
—	—	—	—	—	—	—	—	—	—
平均データ		18,520万円	7.2%		269.06㎡	479.01㎡			6.2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	横浜市港北区箕輪町	8,600万円	9.0%	アパート	約364㎡	約201㎡	軽量鉄骨造 /2F	1991	2020/8
2	横浜市緑区台村町	9,000万円	6.5%	アパート	約882㎡	約175㎡	軽量鉄骨造 /2F	1995	2020/8
3	横浜市神奈川区白幡西町	10,600万円	8.1%	アパート	約302㎡	約286㎡	軽量鉄骨造 /2F	1989	2020/7
4	川崎市多摩区生田	17,500万円	7.4%	一棟マンション	約388㎡	約700㎡	RC /4F	1992	2020/7
5	横浜市緑区いぶき野	18,400万円	8.8%	一棟マンション	約497㎡	約903㎡	RC /4F	1987	2020/8
平均データ		12,820万円	8.0%		—	—			

2020年度2Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、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前期に比し、大幅に増加しました。

表面利回りについては、成約案件の平均値では前期より若干上昇(価格の下落)したものの、売出案件の平均値は前期とほぼ横ばいとなり、極端な値動きは見られませんでした。ただ、前期に続き郊外部や駅遠立地、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成約事例が散見されており、コロナ渦において資金化を急ぐ案件はある程度の価格交渉を受け入れ、値下げをして成約に至る

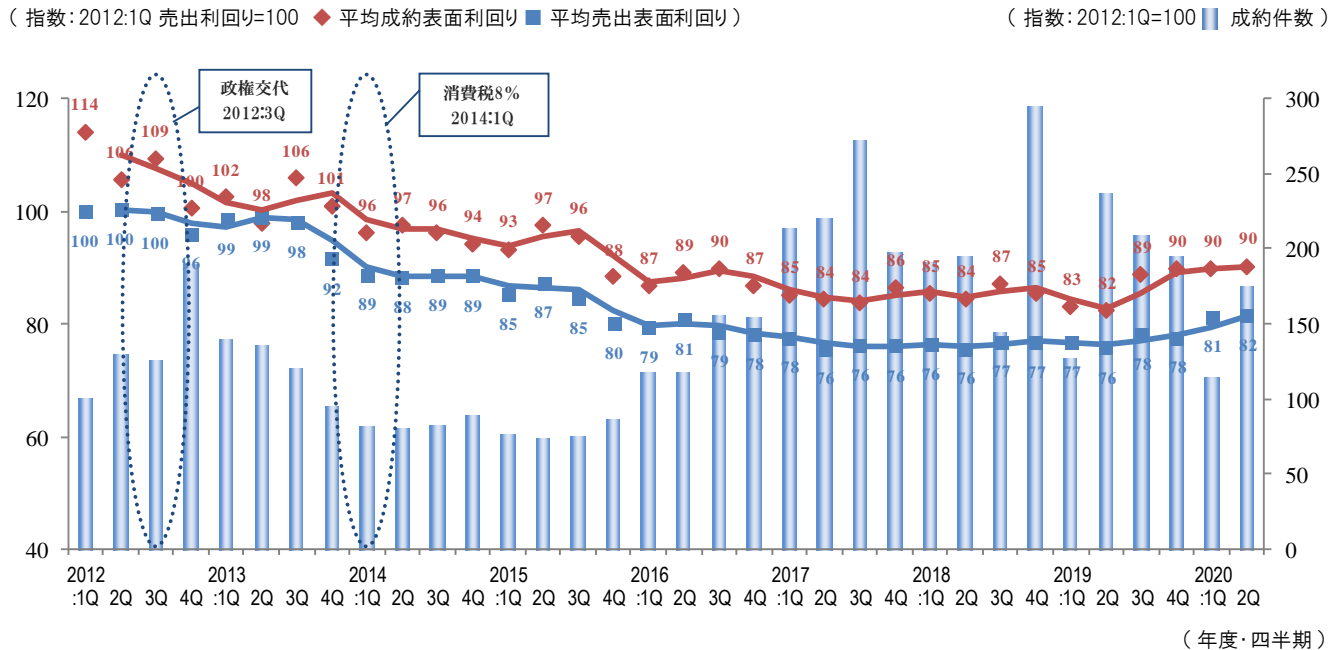
構図が伺えます。

先日発表された令和2年度の地価調査においても、住宅地・商業地ともに価格上昇地域は大幅に減少し、郊外部を中心に上昇鈍化あるいは下落に転じた地点が多くみられました。

コロナ渦のマーケットにおいて、2019年後半まで続いた価格上昇傾向は踊り場を迎えたと言えるのですが、感染症対策の進捗により再度上昇に転じるのか、さらに中心部と郊外部の二極化が進むのか、实体经济の情勢や株価、金融の動向も含め、注視していく必要があります。

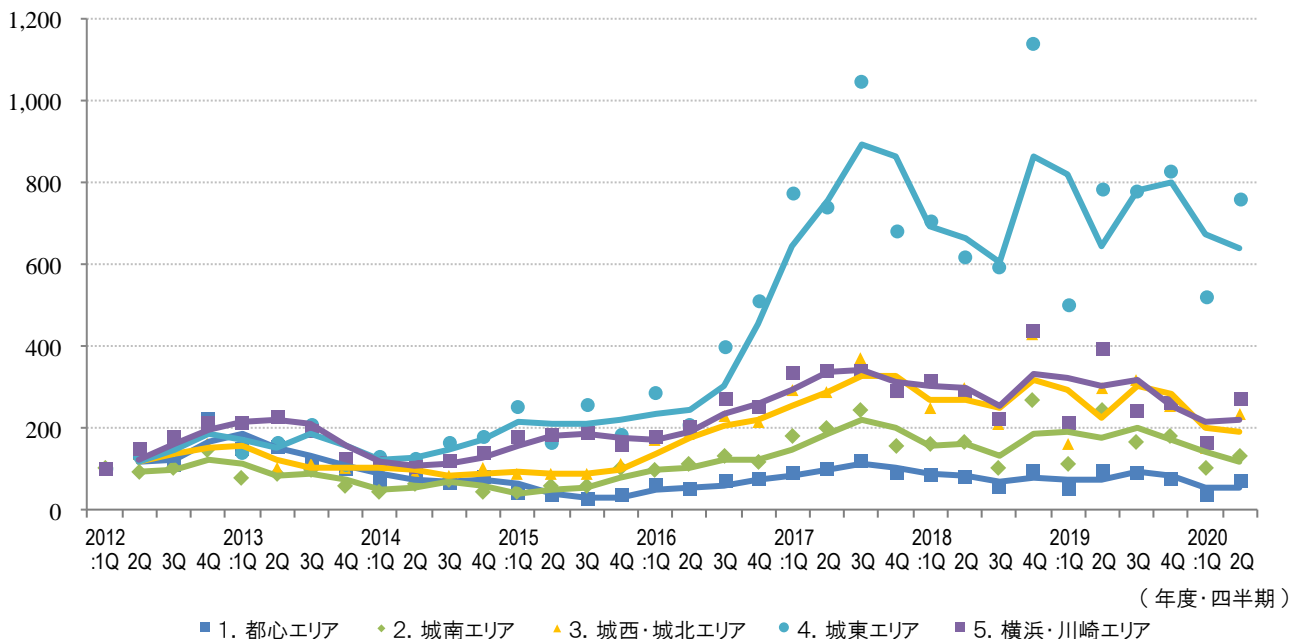
Market Overview <全体総括>

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

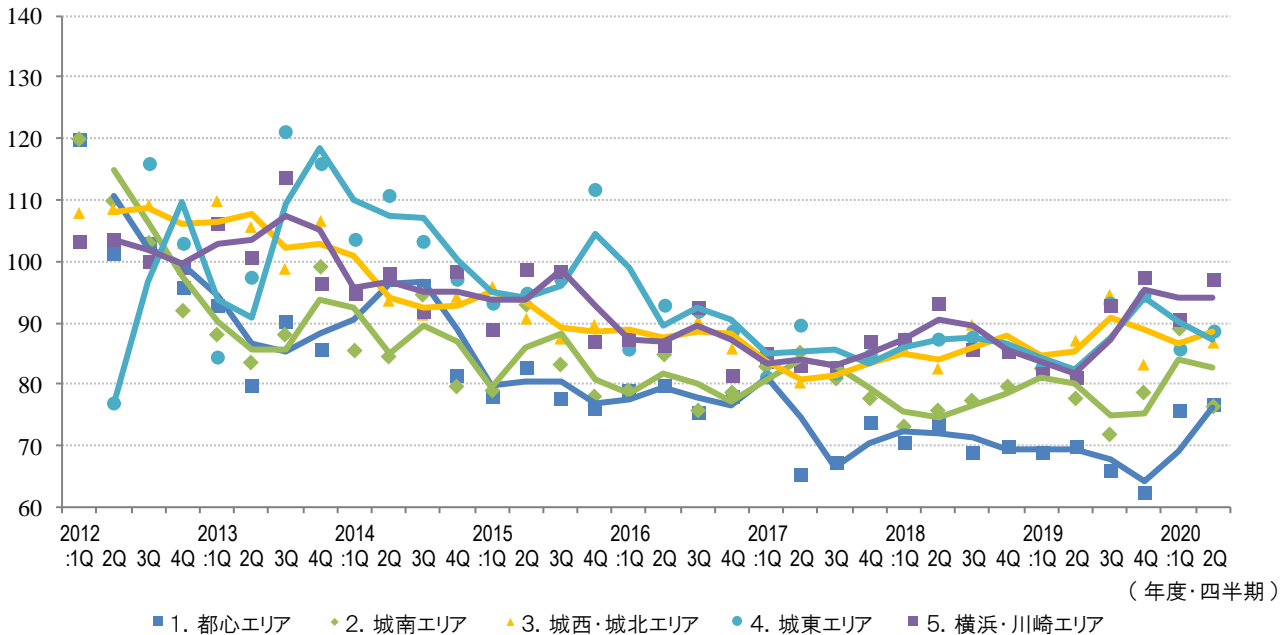
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

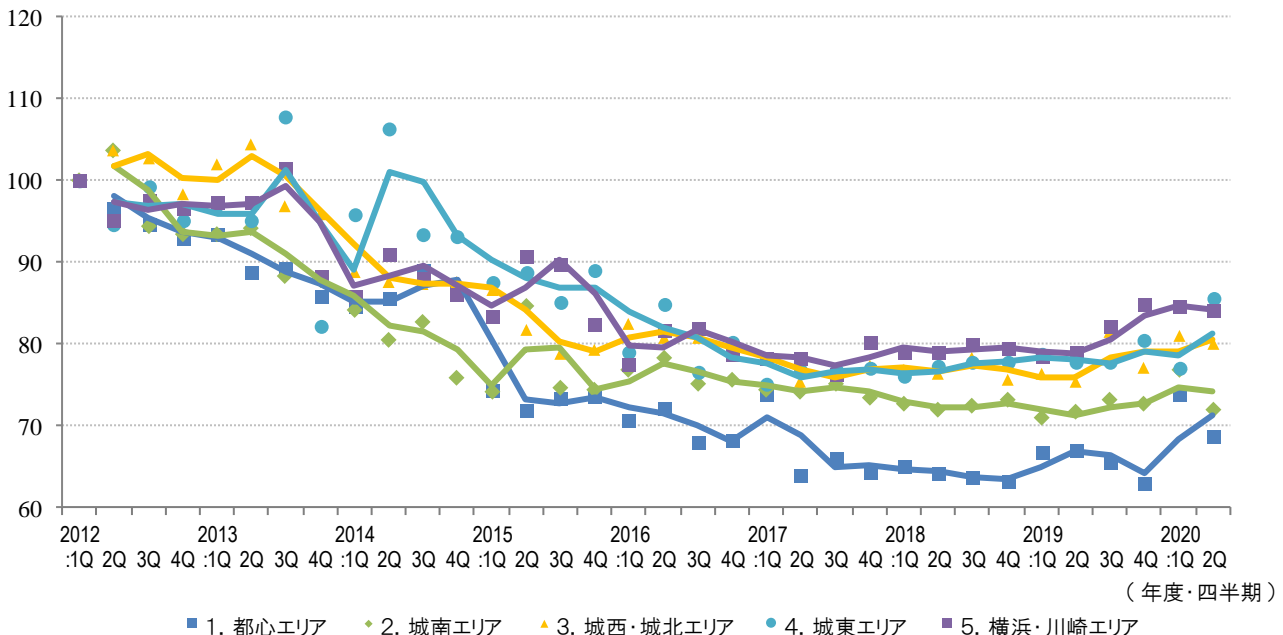
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の取引件数は全エリアで前四半期比で大きく増加し、コロナウィルスによる緊急事態宣言解除後にマーケットが動き出したことが確認できます。エリア別にみると城南エリアの件数増加率が最も低い結果となり、エリアにより件数の回復にやばらつきがみられました。

平均成約表面利回りは都心、城南、城西・城北エリアで下落（価格は上昇）した一方で、城東エリア、横浜・川崎エリアでは上昇（価格は下落）し、前四半期と全く逆の結果となりました。城東、横浜・川崎エリアでは販売期間が長期化する傾向もみられ、成約利回りも上昇したことから価格も下落傾向があるとみられますが、取引件数は回復しており、価格次第で取引が成立していると思われます。また、平均売出表面利回りについても平均成約利回りと同様に都心、城南

は下落、城西・城北エリアは横ばい、城東、横浜・川崎エリアは上昇となりました。特に横浜・川崎エリアは成約・売出利回りの差が13ptと大きく、売主と買主の価格目線が乖離していることが伺えます。

緊急事態宣言下の2020年度1Qにおいては、不動産価格の下落を予想し、様子見していた投資家・不動産会社等が大半でしたが、中小事業者に対する資金繰りやテナント支援について政策的な手当てが行われたこともあり、現在のところ大幅な価格調整局面を迎えることなく、不動産市場は回復基調にあるとみられます。一方で都心部と郊外部で利回り差が拡大し、物件選別の二極化がより進行してきますので、エリア戦略や物件選別の基準がより重要になります。