

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
MITSUI FUDOSAN REALTY

ソリューション事業本部



フリーコール

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 ソリューション事業本部」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

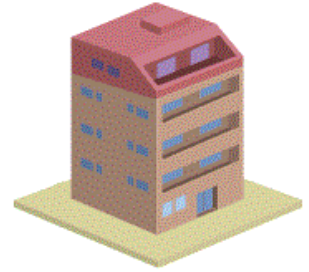
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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・・・成約物件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。

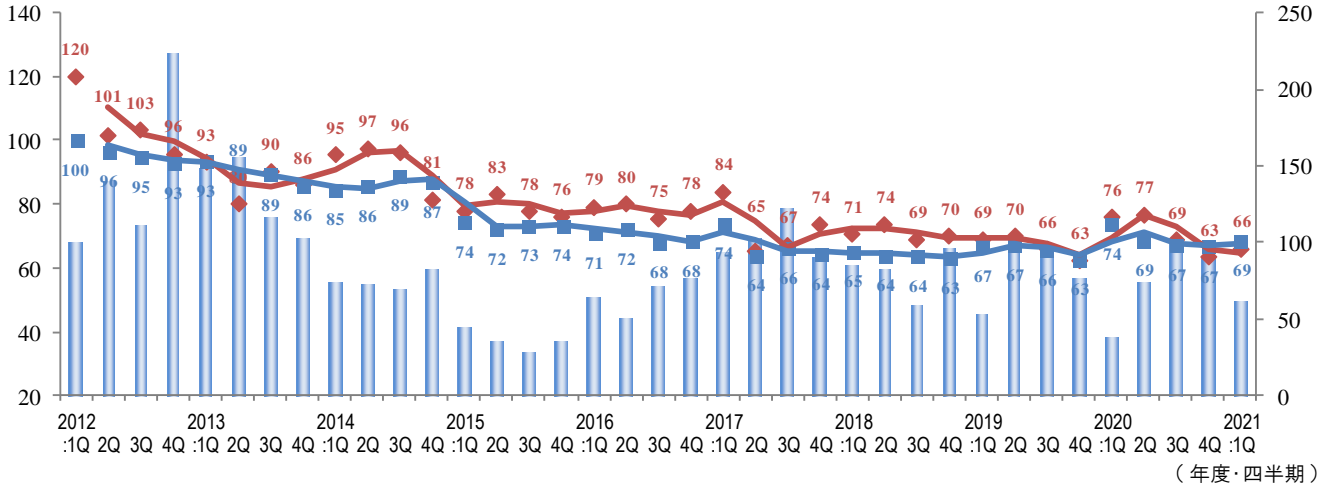
Pick' Up Area <都心エリア>

(※)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(2020:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	66	63	+2.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	69	67	+2.2pt

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	文京区大塚6丁目	18,850万円	7.0%	一棟マンション	74.64㎡	237.63㎡	鉄骨造 /5F	1994/4	8.4ヶ月経過
2	中央区銀座2丁目	21,800万円	3.0%	一棟ビル	29.19㎡	68.07㎡	RC /3F	1965/5	8.5ヶ月経過
3	中央区日本橋蛸殻町1丁目	33,000万円	4.7%	一棟ビル	113.85㎡	440.79㎡	RC /6F	1991/4	4.2ヶ月経過
4	新宿区西新宿8丁目	56,500万円	3.9%	一棟マンション	140.59㎡	435.26㎡	RC /5F	2022/2	1.0ヶ月経過
5	渋谷区松濤2丁目	60,000万円	4.6%	一棟マンション	264.47㎡	264.47㎡	RC /3F	1990/12	2.5ヶ月経過
平均データ		38,030万円	4.6%		124.55㎡	289.24㎡			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	中央区入船	18,000万円	7.1%	一棟ビル	約53㎡	約234㎡	鉄骨造 /6F	1988	2021/5
2	新宿区矢来町	19,500万円	4.1%	一棟マンション	約146㎡	約227㎡	RC /4F	1993	2021/4
3	渋谷区恵比寿西	31,400万円	4.7%	一棟マンション	約67㎡	約187㎡	鉄骨造 /3F	1992	2021/4
4	文京区千石	54,000万円	4.7%	一棟マンション	約299㎡	約888㎡	RC /6F	2006	2021/6
5	港区南青山	105,000万円	4.0%	一棟ビル	約476㎡	約877㎡	RC /4F	1979	2021/5
平均データ		45,580万円	4.9%		-	-			

2021年度1Qの取引件数はコロナ禍前の例年並みとなりました。利回りについては平均売出表面利回りは前期と比べ+2.2pt上昇(価格は下落)、平均成約表面利回りも前期と比べ+2.8pt上昇(価格は下落)しました。

前期に引き続き、成約表面利回りが売出表面利回りを下回り、都心マーケットの「売手市場」が続いていることを示す結果となりました。一方で、成約・売出利回りともに若干上昇しており、全体的には価格は下落傾向といえそうです。強気の価格で売り出したものの、販売に苦戦し売出価格を下げる売却物件などが少し増加していることが

主な要因と思われます。しかしながら、優良・希少売物件については、依然として高値での成約が続いており、物件の個性に応じて今後更に成約状況や価格に差が生じてくることが予想されます。

とはいえ、都心の不動産は昨年度のコロナ禍による自粛モードの反動から急激に回復し、中長期的にみれば今後もしばらく高値売却を目指す「売り時」といえます。今回の調査でみられた「売出および成約利回りの上昇(価格は下落)」が、「好調」を維持してきた都心マーケットが「転換期」を迎えていることを示しているのか、2Q以降のマーケット状況にも引き続き注視していく必要があります。

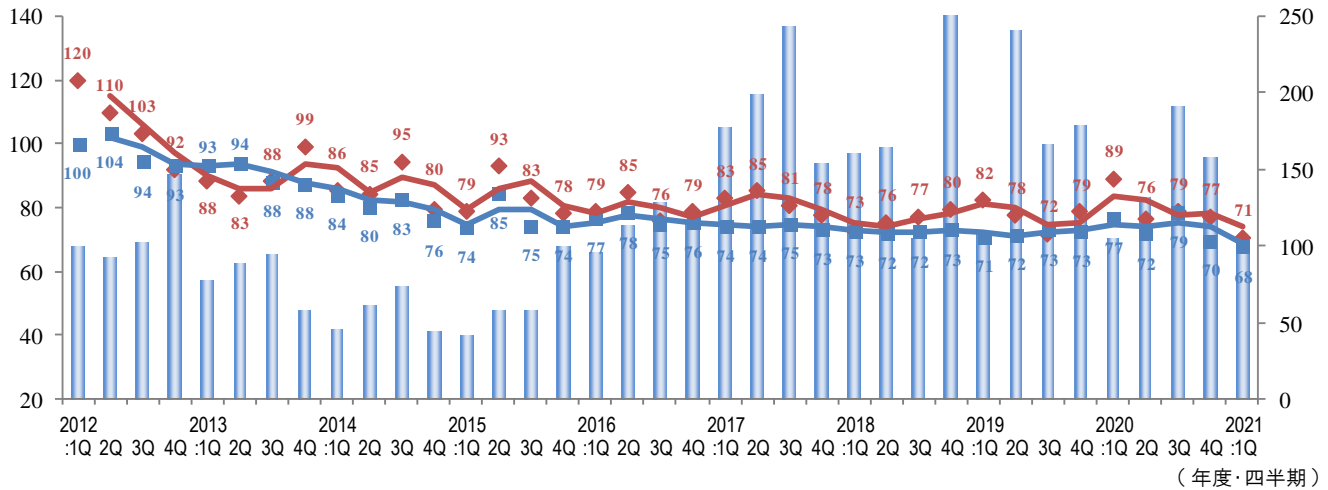
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2020:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	71	77	-6.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	68	70	-2.1pt

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	世田谷区上野毛4丁目	27,860万円	5.4%	アパート	250.69㎡	398.92㎡	鉄骨造 /3F	2021/3	2.3ヶ月経過
2	目黒区祐天寺2丁目	35,300万円	4.5%	一棟マンション	123.99㎡	362.28㎡	RC /4F	2015/11	3.8ヶ月経過
3	大田区蒲田4丁目	39,800万円	4.7%	一棟マンション	73.55㎡	370.14㎡	RC /8F	2020/11	6.2ヶ月経過
4	目黒区青葉台3丁目	45,700万円	4.8%	一棟ビル	106.17㎡	252.40㎡	RC /4F	2021/5	4.7ヶ月経過
5	世田谷区用賀3丁目	79,000万円	4.1%	一棟マンション	317.35㎡	724.08㎡	RC /4F	2021/7	2.6ヶ月経過
平均データ		45,532万円	4.7%		174.35㎡	421.56㎡			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	品川区北品川	6,500万円	5.8%	一棟マンション	約91㎡	約345㎡	RC /5F	1989	2021/6
2	品川区荏原	20,000万円	6.5%	一棟マンション	約154㎡	約429㎡	鉄骨造 /5F	1991	2021/4
3	品川区東五反田	22,000万円	4.9%	一棟マンション	約173㎡	約267㎡	RC /3F	1997	2021/5
4	目黒区大岡山	44,000万円	4.9%	一棟マンション	約562㎡	約859㎡	RC /4F	1970	2021/6
5	目黒区自由が丘	73,300万円	5.0%	一棟ビル	約155㎡	約276㎡	RC /2F	2017	2021/6
平均データ		33,160万円	5.4%		-	-			

2021年度1Qの当エリアにおける平均成約表面利回りは71(前期比▲6.5pt)、平均売出表面利回りは68(前期比▲2.1pt)と、共に下落しました(価格は上昇)。平均売出表面利回り「71」は、2012年の調査開始以降で最も低い水準です。他のエリアがコロナ禍で取引件数が伸び悩んだ昨年同期(2020年度1Q)を上回る中、当エリアの成約件数は前年同期実績および前期(2020年度4Q)実績を共に下回る結果となりました。成約件数の伸び悩みの要因としては、平均売出利回り(68)が都心エリアの「69」を下

回る水準まで下落した(価格は上昇)ことで、購入検討者の期待利回りとの乖離が広がり、売主・買主のマッチングが難しくなったことが一因と思われます。

当エリアにおいては、2015年以降、平均売出表面利回りが概ね70台で安定的に推移してきましたが、60台後半の水準にまで下落したことで、成約件数の伸び悩みが続くことが懸念されます。今後、市場に供給される売却物件数と売出表面利回り水準を注視していく必要があります。

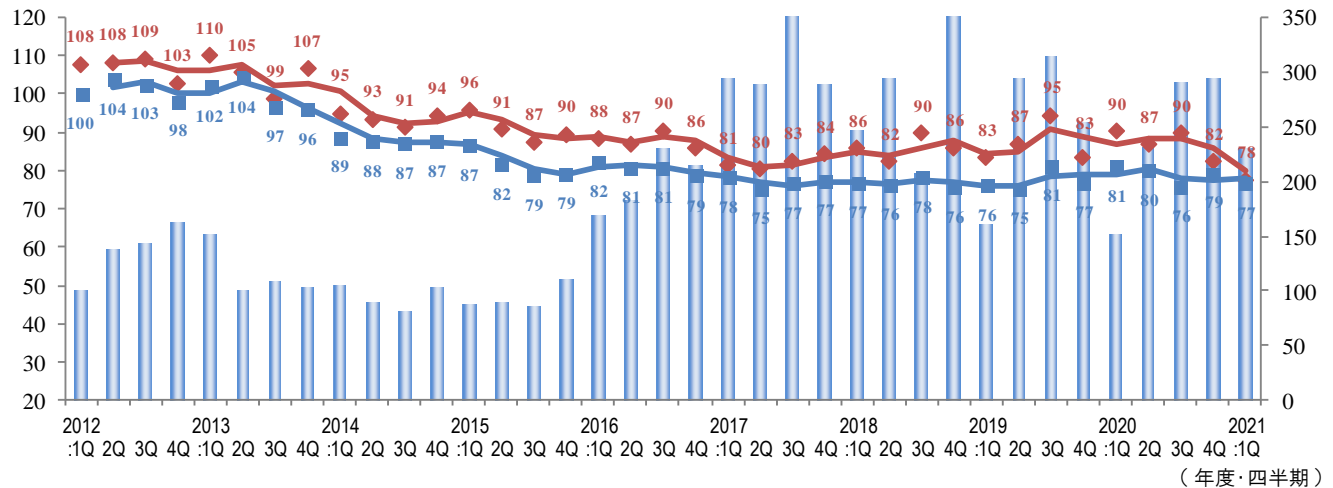
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2020:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	78	82	-4.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	77	79	-2.9pt

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	練馬区氷川台2丁目	11,800万円	6.1%	一棟マンション	150.26㎡	227.37㎡	3.00㎡ 鉄骨造	1988/7	8.0ヶ月経過
2	北区神谷2丁目	15,000万円	6.2%	アパート	188.38㎡	308.40㎡	3.00㎡ 鉄骨造	1995/6	1.5ヶ月経過
3	豊島区南長崎3丁目	15,000万円	6.5%	アパート	148.07㎡	294.90㎡	4.00㎡ RC	1989/12	5.0ヶ月経過
4	中野区新井1丁目	21,321万円	6.5%	一棟ビル	119.00㎡	297.54㎡	3.00㎡ 鉄骨造	1985/1	4.0ヶ月経過
5	練馬区練馬3丁目	31,400万円	6.1%	一棟マンション	637.28㎡	550.39㎡	3.00㎡ 鉄骨造	1980/10	4.9ヶ月経過
平均データ		18,904万円	6.3%		248.60㎡	335.72㎡			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	成約日
1	練馬区富士見台	17,050万円	6.7%	一棟ビル	約150㎡	約407㎡	RC /4F	1996	2021/4
2	台東区浅草橋	22,000万円	6.1%	一棟ビル	約120㎡	約433㎡	鉄骨造 /5F	1998	2021/5
3	中野区本町	22,000万円	5.6%	一棟マンション	約116㎡	約317㎡	RC /4F	2005	2021/4
4	練馬区東大泉	32,500万円	6.9%	一棟マンション	約648㎡	約871㎡	軽量鉄骨造 /3F	2007	2021/6
5	北区王子	56,000万円	6.0%	一棟マンション	約334㎡	約1,415㎡	SRC /7F	1979	2021/4
平均データ		29,910万円	6.3%		-	-			

2021年度1Qの城西・城北エリアにおける平均成約表面利回りは78(前期比▲4.7pt)、平均売出表面利回りは77(前期比▲2.9pt)となり、共に下落しました(価格は上昇)。平均成約表面利回りについては、2012年の調査開始以降で最も低い水準となりました。また、2020年度3Qでは平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの乖離幅が約3ptありましたが、今期ではその差が約1ptに縮小しました。このように城西・城北エリアにおける現在の投資不動産マーケットは好調な状況を示す結果となりましたが、

その要因の一つとして旺盛な購入需要の拡大が考えられます。

しかしながら、前期まで3期連続増加していた成約件数、今期は一転減少したため、今後のマーケット状況の変化に注視する必要があると思われます。また、7月に4度目の緊急事態宣言が発令される中、東京オリンピックが開催されましたが、一向に終息の見えない新型コロナウィルスの感染拡大が今後投資不動産マーケットにどのような影響を及ぼすのか、こちらについても引き続き注視する必要があります。

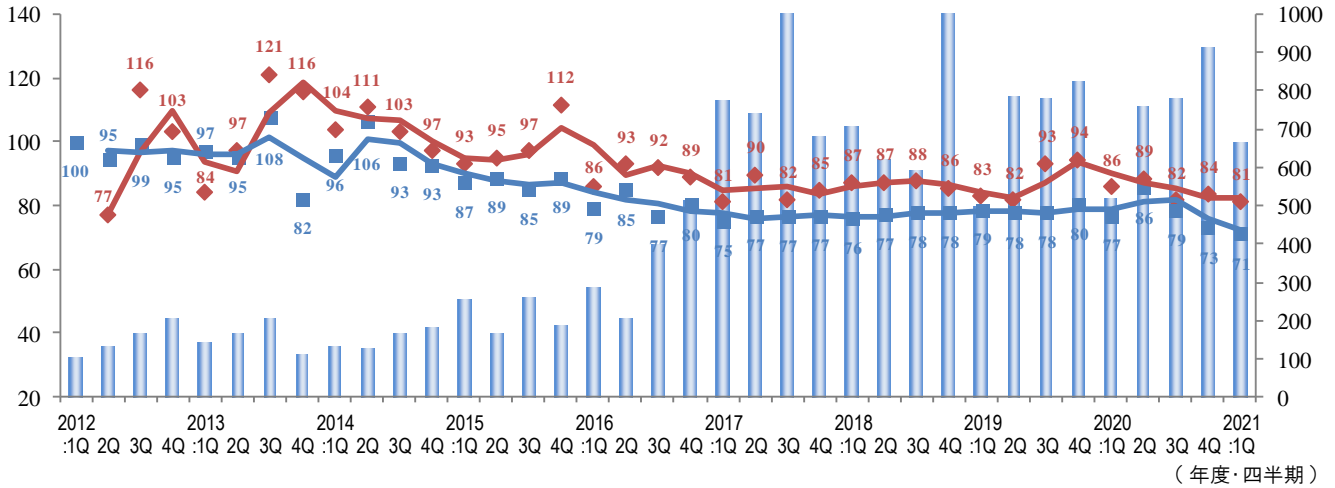
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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

(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(2020:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	84	-2.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	71	73	-1.9pt

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	葛飾区柴又2丁目	14,800万円	5.1%	アパート	195.50㎡	188.10㎡	木造 /2F	2017/12	2.2ヶ月経過
2	江東区東砂5丁目	16,000万円	7.1%	一棟マンション	299.23㎡	416.61㎡	鉄骨造 /2F	1995/11	8.8ヶ月経過
3	墨田区菊川2丁目	22,000万円	4.5%	一棟ビル	64.61㎡	148.22㎡	鉄骨造 /4F	2021/3	4.0ヶ月経過
4	江戸川区北小岩6丁目	32,800万円	7.4%	一棟マンション	345.90㎡	1,478.75㎡	SRC /7F	1980/6	7.2ヶ月経過
5	墨田区東駒形1丁目	54,600万円	4.7%	一棟マンション	158.57㎡	593.62㎡	RC /7F	2021/3	1.2ヶ月経過
平均データ		28,040万円	5.8%		212.76㎡	565.06㎡			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	成約日
1	江戸川区西葛西	不明		一棟マンション	283.00㎡	348.27㎡	鉄骨造 /3F	1988	2021/4
2	葛飾区細田	不明		一棟マンション	446.00㎡	591.51㎡	RC /3F	1990	2021/6
3	墨田区向島	不明		一棟マンション	106.13㎡	353.27㎡	鉄骨造 /6F	2020	2021/4
4	江東区北砂	不明		一棟ビル	222.77㎡	326.58㎡	鉄骨造 /3F	2001	2021/6
5	江東区深川	不明		一棟ビル	112.35㎡	458.86㎡	RC /6F	1989	2021/4
平均データ		-	-		-	-			

2021年度1Qの城東エリアは、3回目の緊急事態宣言の影響も少なく、前年同期を上回る成約件数となりました。コロナ禍にあっても城東エリアの不動産市場には大きな混乱は見られず、引き続き好調を維持しているとみられます。平均売出表面利回り(71、前期比▲1.9pt)、平均成約表面利回り(81、前期比▲2.4pt)とも前期、前年同期を上回っており、2012年の調査開始以降で最も低い水準です。駅近、規模感、視認性の高い等の特長がある優良物件については「より高く」売れる状況である印象です。

コロナ禍の影響を受けにくい居住用物件は根強いニーズがあります

が、当エリアにおける単身者向けの1R・1Kについては、供給過多の状況になりつつあり、募集期間の長期化や賃料水準の見直しが必要になるケースも想定されます。

また、店舗や事務所等一部の事業用投資不動産については、新規賃料の下落などにより一般投資家層の購入マインドの低下が引き続き懸念されます。感染率の高い変異株の出現や4回目の緊急事態宣言の発令が不動産マーケットにどのような影響を及ぼすかについて、引き続き注視していく必要があります。

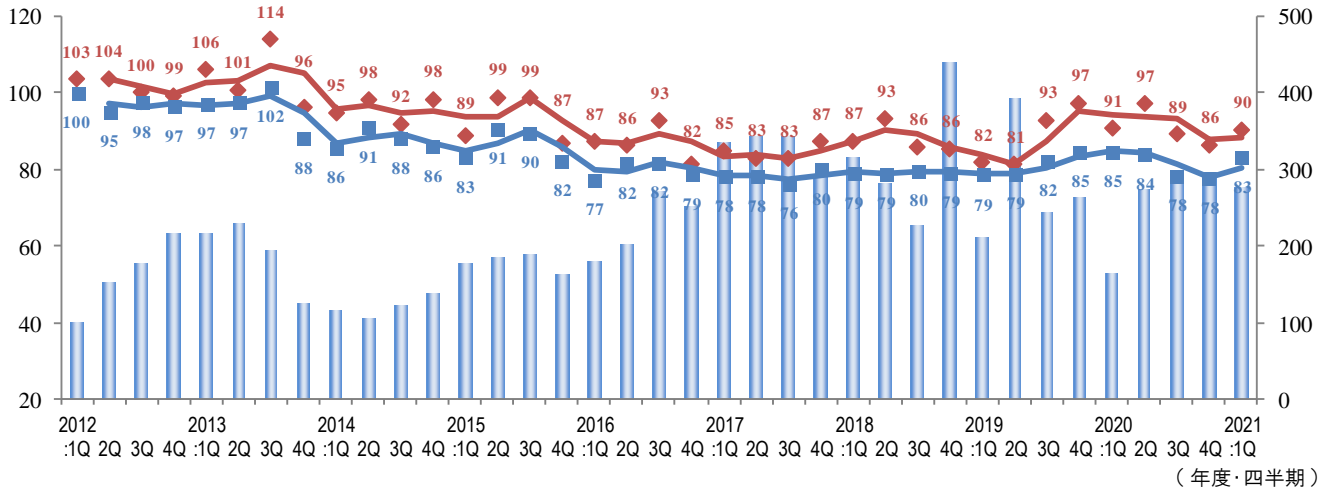
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2020:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	90	86	+4.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	83	78	+5.6pt

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	川崎市麻生区高石4丁目	12,800万円	7.7%	一棟マンション	478.96㎡	481.67㎡	RC /5F	1988/3	5.8ヶ月経過
2	横浜市青葉区さつきが丘	14,550万円	8.0%	一棟マンション	281.00㎡	560.94㎡	RC /4F	1986/7	1.5ヶ月経過
3	横浜市南区中村町5丁目	25,500万円	7.5%	一棟マンション	544.56㎡	977.29㎡	RC /5F	1982/2	6.4ヶ月経過
4	川崎市高津区子母口	32,500万円	6.4%	一棟マンション	809.18㎡	1,215.51㎡	RC /3F	1988/12	5.7ヶ月経過
5	横浜市中区千代崎町1丁目	57,800万円	6.0%	一棟マンション	507.66㎡	961.28㎡	RC /4F	1987/5	1.7ヶ月経過
平均データ		28,630万円	7.1%		524.27㎡	839.34㎡			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	成約日
1	川崎市川崎区藤崎	11,000万円	8.2%	一棟マンション	約185㎡	約391㎡	鉄骨造 /3F	1991	2021/6
2	川崎市中原区小杉町	19,800万円	7.4%	一棟ビル	約155㎡	約398㎡	SRC /4F	1988	2021/6
3	横浜市西区浜松町	28,500万円	7.1%	一棟ビル	約357㎡	約1,216㎡	RC /7F	1965	2021/5
4	川崎市中原区木月祇園町	37,100万円	7.3%	一棟マンション	約496㎡	約957㎡	RC /4F	1990	2021/6
5	横浜市中区上野町	84,000万円	6.1%	一棟マンション	約372㎡	約1,103㎡	鉄骨造 /6F	2021	2021/5
平均データ		36,080万円	7.2%		-	-			

2021年度1Qの横浜・川崎エリアの成約件数は前期をやや下回ったものの、前年同期比では大幅に上回り、2020年度下期以降の高水準を維持しました。

表面利回りでは、成約案件・売出案件ともに平均値で前期比で若干の上昇(価格は下落)となりましたが、投資用不動産マーケットは引き続き活況を呈しているといえます。

ただし、郊外部や駅遠立地、築古等については、早期成約のために幅のある値下げ交渉に対応した結果、「利回り10%超」となる事例が増加してきており、二極化の傾向はより鮮明になっています。

マーケットにおける需給バランスについては、引き続き“投資マネーの活発な流入”により購入ニーズは非常に旺盛な一方で、売却物件数は低調な状態が続いています。住宅はともかく、事務所・店舗等については稼働率や賃料水準の低下を危惧しながらも、「もう少し先行きを見定めたい」というオーナー側の心理が伺えますが、この需給のミスマッチが成約件数、利回り動向に影響を与えている側面も見逃せません。

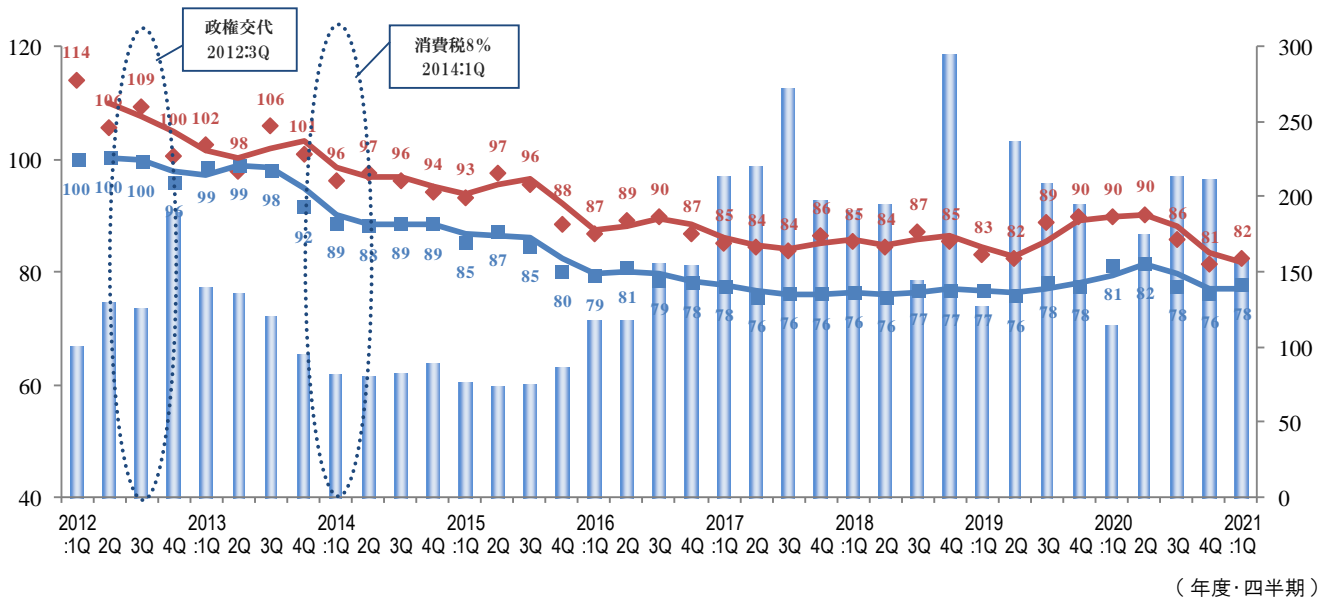
ワクチン接種の進捗を含め第5波がどの程度で収束するか、実体経済の情勢も含め、さらに注視していく必要があります。

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

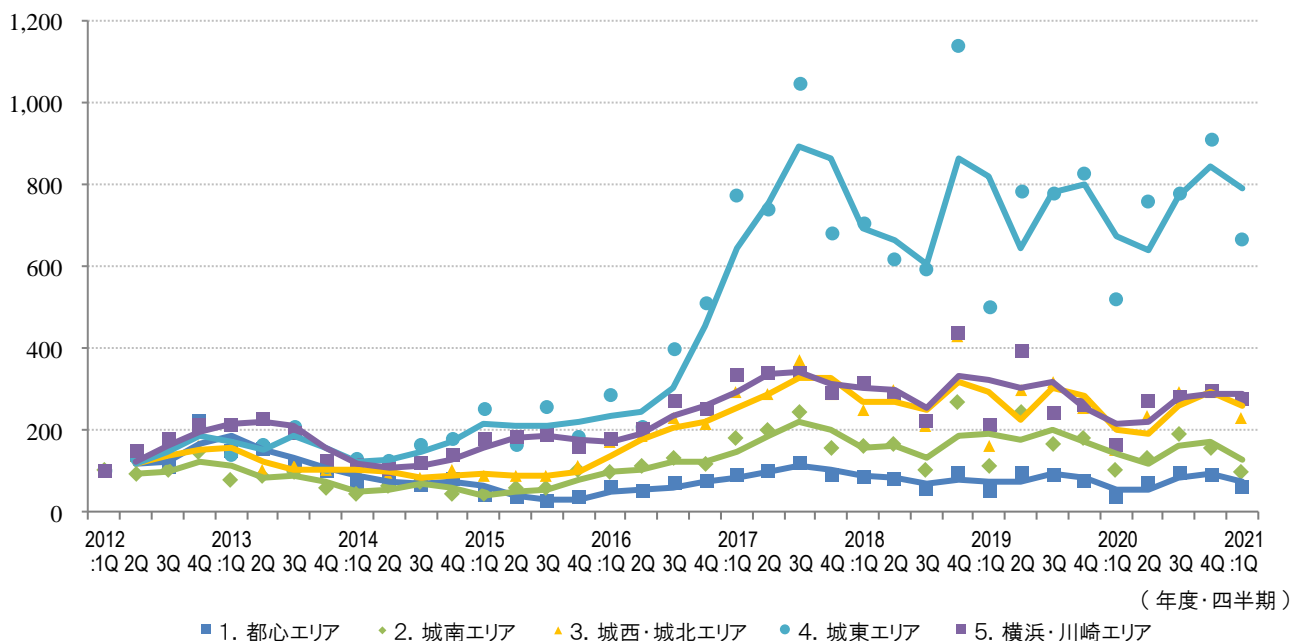
(指数: 2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

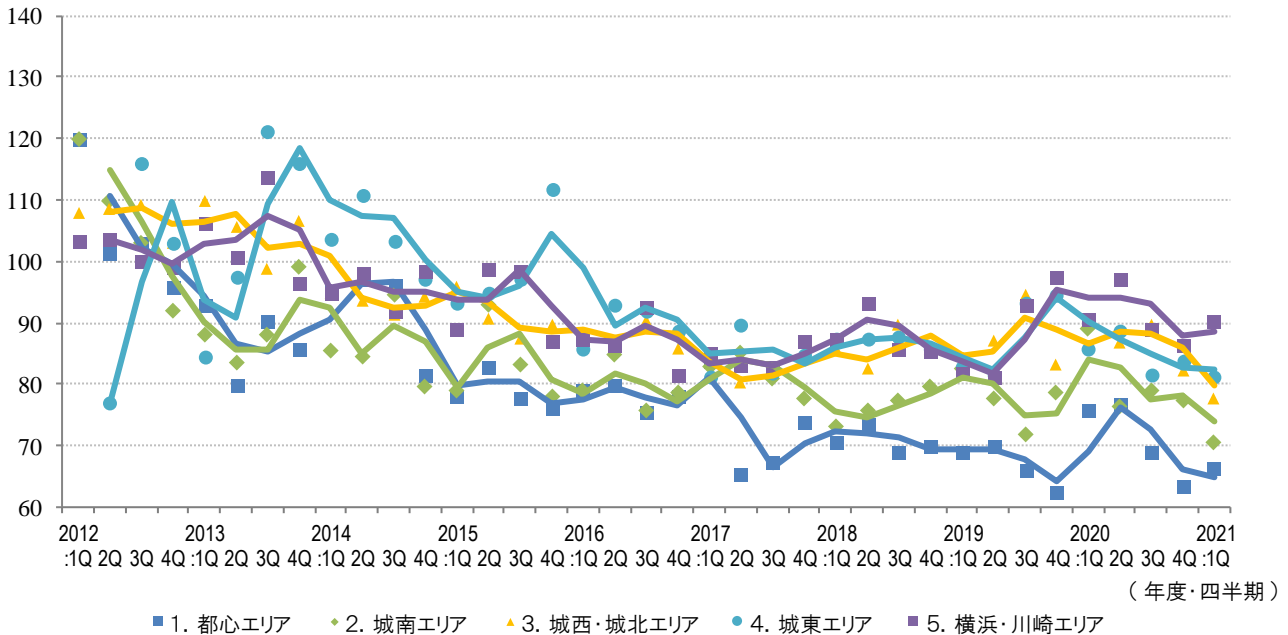
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

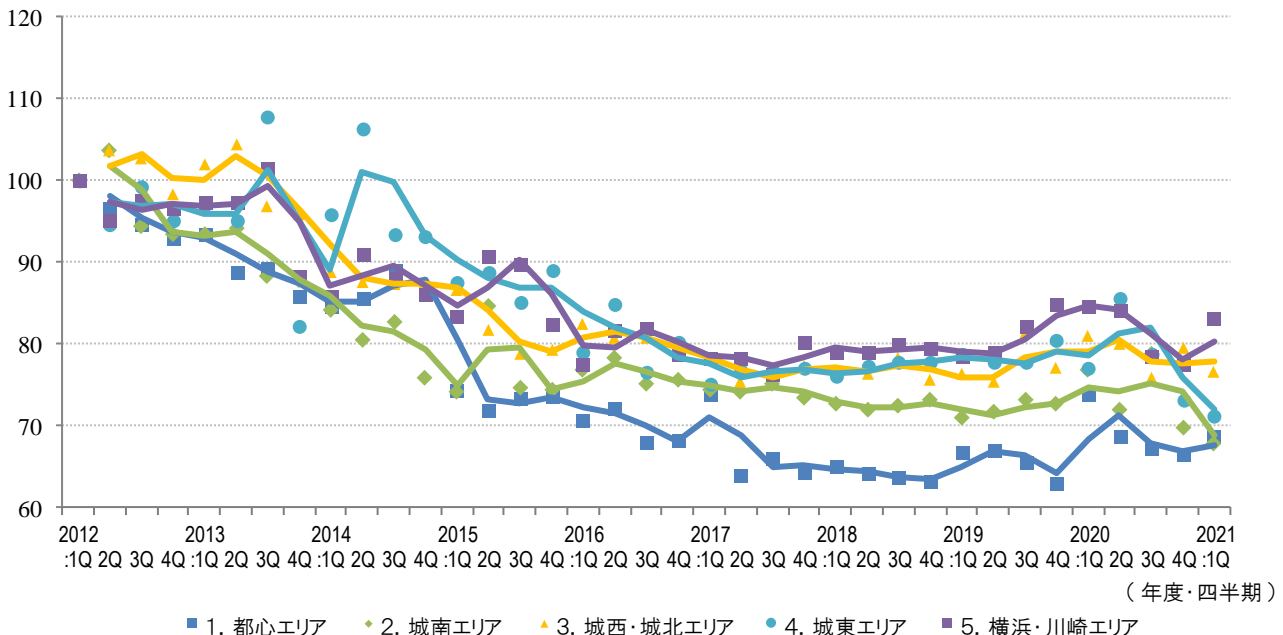
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



今期の取引件数は、全体では前四半期比で減少となりました。とはいえ、各年度の1Qは年間を通して取引件数が最も少ない時期であり、コロナ禍の影響を受けていない2019年度1Qの水準を上回っていることから、投資用不動産マーケットは昨年度の1Qから大幅に改善したといえそうです。

平均成約表面利回りは都心、横浜・川崎エリアで上昇（価格は下落）、城南、城西・城北、城東エリアは下落（価格は上昇）しました。今期の注目点としては城南エリアの売出表面利回りが都心エリアを下回った点が挙げられます。城南エリアの取引件数のみが2020年度1Qの取引件数を下回っており、売主・買主それぞれの希望価格に乖離があったことが窺えます。

また、都心エリアにおいては前期に続き今期も成約表面利回りが売出表面利回りを下回る結果となり、売り手優位の市場が維持されています。利回りは若干上昇したことから価格も下落したとみられますが、成約利回り水準は2018年度・2019年度と同水準であり、いまだ高値圏にあるといえそうです。

新型コロナウイルス変異株の感染拡大が続くなか、東京オリンピック・パラリンピックが閉幕する秋以降は明るい話題が見えにくく、経済情勢も不透明感を増す可能性が高いと思われます。投資用不動産についてもさらに二極化が進展していくものとみられることから、売却・購入ともに慎重に検討する必要があると見られます。