

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

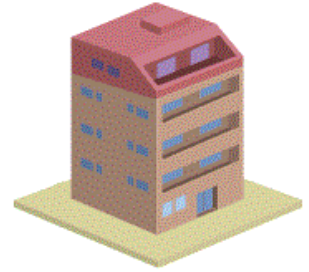
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

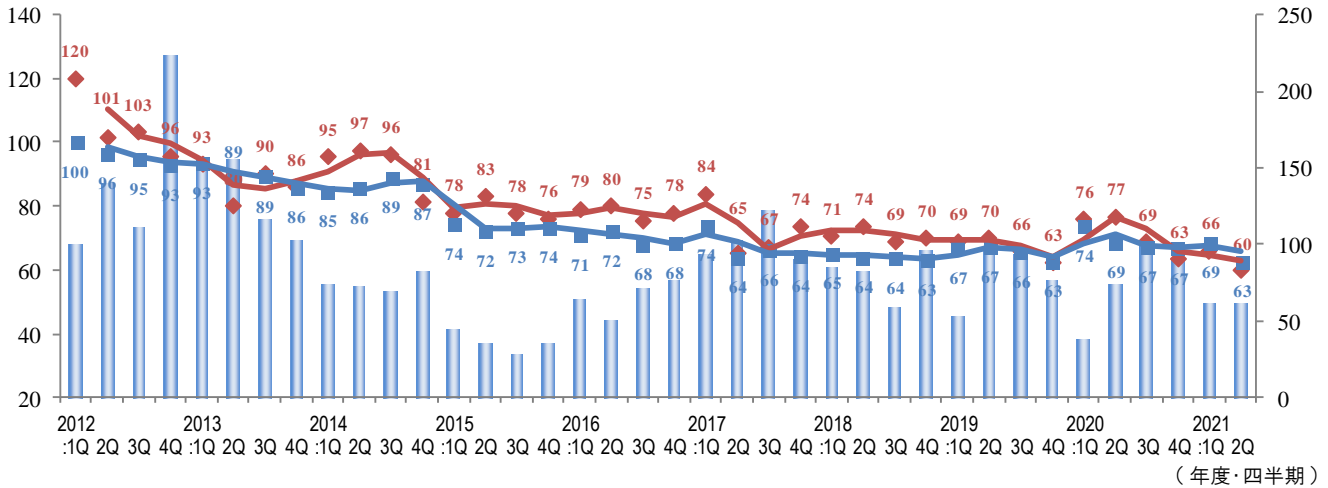
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2021:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	60	66	-6.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	63	69	-6.0pt

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	千代田区外神田	22,800万円	4.5%	一棟ビル	69.32㎡	234.07㎡	鉄骨造 /5F	2002/5	1.1ヶ月経過
2	港区三田	42,580万円	3.5%	一棟マンション	186.63㎡	348.00㎡	鉄骨造 /3F	2017/9	1.3ヶ月経過
3	中央区新川	44,690万円	4.0%	一棟マンション	77.27㎡	345.54㎡	RC /5F	2022/3	2.1ヶ月経過
4	渋谷区松濤	60,000万円	4.4%	一棟マンション	264.47㎡	264.47㎡	RC /3F	1990/12	5.5ヶ月経過
5	新宿区百人町	128,000万円	4.9%	一棟ビル	324.20㎡	1,849.71㎡	RC /6F	1987/4	6.2ヶ月経過
平均データ		59,614万円	4.3%		184.38㎡	608.36㎡			3.2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	新宿区赤城元町	11,000万円	4.3%	一棟ビル	約62㎡	約173㎡	鉄骨造 /3F	1991	2021/7
2	千代田区平河町	18,000万円	4.4%	一棟ビル	約52㎡	約264㎡	SRC /5F	1984	2021/7
3	港区白金台	23,000万円	4.1%	一棟マンション	約134㎡	約214㎡	RC /3F	1988	2021/7
4	渋谷区神宮前	24,300万円	4.9%	一棟ビル	約109㎡	約157㎡	鉄骨造 /3F	2004	2021/9
5	中央区日本橋蛸殻町	50,000万円	4.6%	一棟マンション	約74㎡	約396㎡	RC /10F	2020	2021/8
平均データ		25,260万円	4.5%		-	-			

2021年度2Qの取引件数はコロナ前の2019年度2Qと比べ減少しました。利回りについては、平均売出表面利回りは前期に比べ▲6.0pt、平均成約表面利回りも前期に比べ▲6.4pt%とそれぞれ下落しました。

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、1Qで若干上昇した両利回りは再び下落に転じました。成約表面利回り指数は60となり、改めて都心マーケットの力強さを示すとともに、「売り時」が継続している結果となりました。外資系ファンドや不動産会社の購入意欲は依然旺盛で、これらの旺盛な購入ニーズが一部の限られた優良な売物件に集中し、高値成約することで全体の成約価格を押し上げているものと思われます。

一方でコロナの状況が落ち着くにつれ、売却物件は若干増加傾向にありましたが、成約件数は前年同期比でも減少していることから、購入者の物件選別の目は更に厳しくなっていると思われます。都心の優良物件の成約価格は今後もより上昇していく可能性がありますが、個別の成約利回り「格差」は、広がっていくかもしれません。

今回の調査からは都心マーケットは「好調」を継続しているといえますが、景気や様々な要因に特に敏感な都心マーケットにおいては、風向きが変わる可能性もあるため、3Q以降のマーケット状況も引き続き注視していく必要があります。

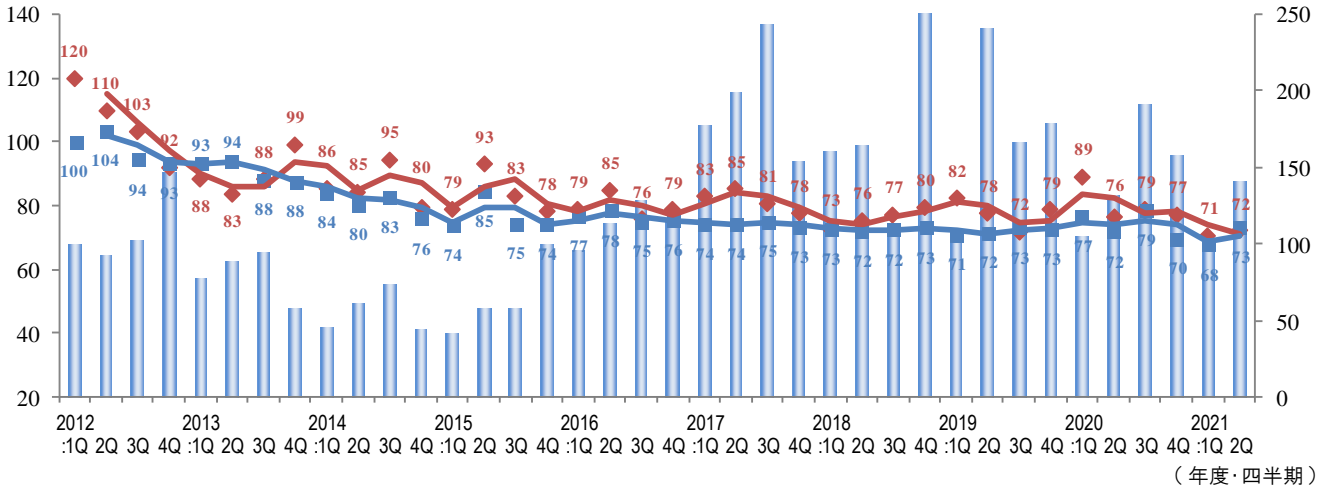
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2021:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	72	71	+1.5pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	68	+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	世田谷区上野毛4丁目	21,800万円	5.5%	一棟マンション	150.61㎡	319.37㎡	RC /4F	1992/3	6.3ヶ月経過
2	大田区大森北6丁目	32,500万円	5.9%	一棟マンション	364.68㎡	508.35㎡	RC /4F	1993/1	1.7ヶ月経過
3	目黒区東山1丁目	36,000万円	4.5%	一棟マンション	125.59㎡	318.06㎡	RC /4F	2020/5	4.3ヶ月経過
4	目黒区目黒本町4丁目	43,940万円	4.5%	一棟マンション	202.36㎡	398.19㎡	RC /4F	2020/1	1.8ヶ月経過
5	目黒区目黒3丁目	47,800万円	4.7%	一棟マンション	257.59㎡	456.21㎡	RC /4F	2019/5	4.5ヶ月経過
平均データ		36,408万円	5.0%		220.17㎡	400.04㎡			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	品川区大井	17,400万円	5.7%	一棟マンション	約154㎡	約248㎡	軽鉄骨造 /3F	2006	2021/9
2	目黒区五本木	18,500万円	5.3%	一棟マンション	約130㎡	約197㎡	RC /3F	1990	2021/9
3	世田谷区世田谷	23,300万円	4.7%	一棟マンション	約83㎡	約200㎡	RC /5F	2020	2021/9
4	目黒区中央町	37,600万円	5.1%	一棟マンション	約157㎡	約411㎡	鉄骨造 /5F	2014	2021/7
5	目黒区大岡山	53,000万円	4.1%	一棟マンション	約562㎡	約859㎡	RC /4F	1970	2021/8
平均データ		29,960万円	5.0%		-	-			

2021年度2Qの当エリアにおける平均成約表面利回りは前期(2021年度1Q)比+1.5ptの72となり、ほぼ横ばいの水準となりました。一方、平均売出表面利回りは73となり、前期比+5.6pt上昇しました(価格は下落)。また、成約件数については、前期は大幅に減少しましたが、今期は前期に比べて約4割増加しました。今期の成約件数が増加した要因としては、売物件の供給数が増加したことに加えて、売出価格の下方修正が進んだことで売出利回りが上昇し、購入検討者の期待利回りに近い水準となったことからマッチングの

機会が増加したものと考えられます。

2015年以降当エリアにおいては、平均売出表面利回りが概ね70台で推移しています。今後賃料水準の大きな変動や新築物件の供給が急増するなどのマーケット環境の変化が生じない限り、同程度の利回り水準で相場が形成されていくのではないかと考えられますが、引き続き市場に供給される物件数と利回り水準を注視していく必要があります。

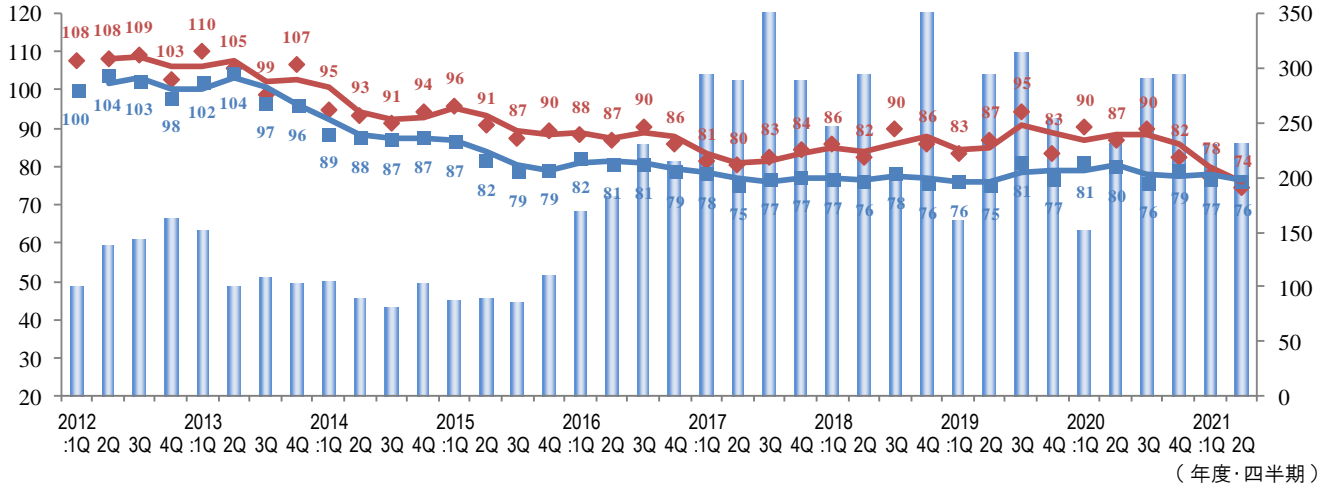
Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2021:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	74	78	-3.3pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	76	77	-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	板橋区板橋1丁目	8,490万円	5.8%	一棟ビル	82.18㎡	234.90㎡	RC /4F	1980/10	1.5ヶ月経過
2	練馬区平和台2丁目	13,800万円	6.1%	アパート	146.54㎡	181.38㎡	木造 /3F	2022/3	4.2ヶ月経過
3	中野区鷲宮3丁目	14,520万円	6.0%	アパート	100.01㎡	116.32㎡	木造 /2F	2022/2	1.3ヶ月経過
4	北区東十条2丁目	16,000万円	6.3%	アパート	134.48㎡	285.65㎡	木造 /3F	2008/3	2.9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㎡	鉄骨造 /3F	1980/10	7.8ヶ月経過
平均データ		16,842万円	6.1%		220.10㎡	273.73㎡			3.5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	杉並区高円寺南	7,880万円	6.5%	アパート	約103㎡	約110㎡	木造 /2F	1986	2021/9
2	板橋区大和町	8,880万円	5.8%	一棟ビル	約120㎡	約234㎡	鉄骨造 /3F	1986	2021/7
3	練馬区上石神井	9,500万円	6.3%	アパート	約250㎡	約221㎡	鉄骨造 /2F	1998	2021/7
4	中野区東中野	14,500万円	5.9%	一棟マンション	約126㎡	約290㎡	RC /3F	1999	2021/8
5	練馬区貫井	32,300万円	5.8%	一棟マンション	約281㎡	約559㎡	RC /4F	2003	2021/9
平均データ		14,612万円	6.0%		-	-			

城西・城北エリアにおける2021年度2Qの成約件数は前期とほぼ横ばいでしたが、平均成約表面利回りは74（前期比▲3.3pt）で下落（価格は上昇）、平均売出表面利回りは76（前期比▲0.1pt）で微減となりました。一方、今期は平均成約表面利回りが平均売出表面利回りを2pt下回り、2012年の調査開始以降初めて利回りが逆転しました。城西・城北エリアにおける投資不動産マーケットは前期に続き、今期も大変好調な状況にあるとみられます。また、懸念された新型コロナウイルスの感染拡大も落ち着きつつあり、

9月30日の緊急事態宣言解除を機に社会経済活動の規制緩和も進み、好調な投資不動産マーケットにとっても追い風となっています。前述のとおり、現在のマーケットは売り時といえますが、このまま利回りが下落し、価格の上昇傾向が継続すると成約件数が伸び悩むことが懸念されます。今後は市場に供給される売却物件数と売出表面利回りの水準を注視しつつ、マーケット動向をきめ細かく把握していくことが肝要です。

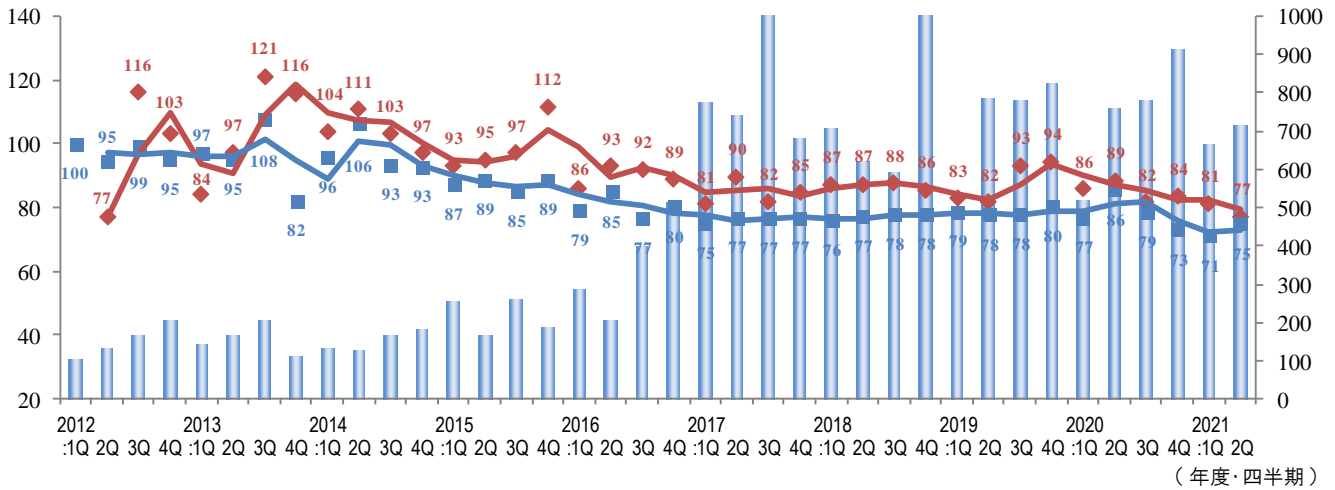
Pick'Up Area <城東エリア>

(※)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(2021:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	77	81	-4.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	75	71	+3.7pt

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	葛飾区柴又2丁目	14,000万円	5.1%	アパート	195.50㎡	188.10㎡	木造 /2F	2017/12	4.2ヶ月経過
2	足立区千住河原町	21,600万円		一棟マンション	160.32㎡	325.10㎡	RC /4F	2011/8	3.5ヶ月経過
3	江戸川区北小岩1丁目	31,000万円	7.1%	一棟マンション	647.91㎡	676.64㎡	RC /4F	1980/11	6.1ヶ月経過
4	墨田区横川3丁目	37,500万円	6.4%	一棟ビル	102.47㎡	511.40㎡	RC /6F	1974/1	6.9ヶ月経過
5	江東区東陽5丁目	39,800万円	5.2%	一棟マンション	155.26㎡	490.10㎡	鉄骨造 /6F	2022/11	3.4ヶ月経過
平均データ		28,780万円	6.0%		252.29㎡	438.27㎡			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	江戸川区西葛西	20,000万円	7.0%	一棟マンション	約559㎡	約534㎡	鉄骨造 /2F	1987	2021/8
2	墨田区本所	25,250万円	4.7%	一棟マンション	約82㎡	約274㎡	RC /5F	2020	2021/9
3	足立区西綾瀬	40,500万円	8.2%	一棟マンション	約876㎡	約1,272㎡	RC /4F	1990	2021/9
4	葛飾区新小岩	不明		一棟マンション	約165㎡	約341㎡	鉄骨造 /4F	1989	2021/8
5	江東区亀戸	不明		一棟マンション	約78㎡	約200㎡	RC /5F	2021	2021/9
平均データ		28,583万円	6.7%		-	-			

2021年度2Qの城東エリアの成約件数は、前年同期をわずかながら下回る件数となりました。平均売出表面利回りは75（前期比+3.7pt）、平均成約表面利回りは77（前期比▲4.0pt）となり、2012年の調査開始以降、平均成約表面利回りは最も低い水準となりました。2021年度2Qは「オリンピック後」のマーケットとなりましたが、成約価格が上昇し、城東エリアの不動産市況の好調さを示す結果となりました。

当エリアにおいてもコロナの影響は一時的もしくは限定的で、引き続き、駅近・規模感・各地域のメインストリート沿いの視認性の高い

物件など、訴求点を持つ物件については「より高く」売れる状況にある印象です。一方で駅距離のある物件や築年数の経過した物件については、成約に至るまでの日数が今まで以上に長期化しており、二極化の色合いがより鮮明になってきています。

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散見されます。単身者向けの賃貸市場の動向が城東エリアの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。

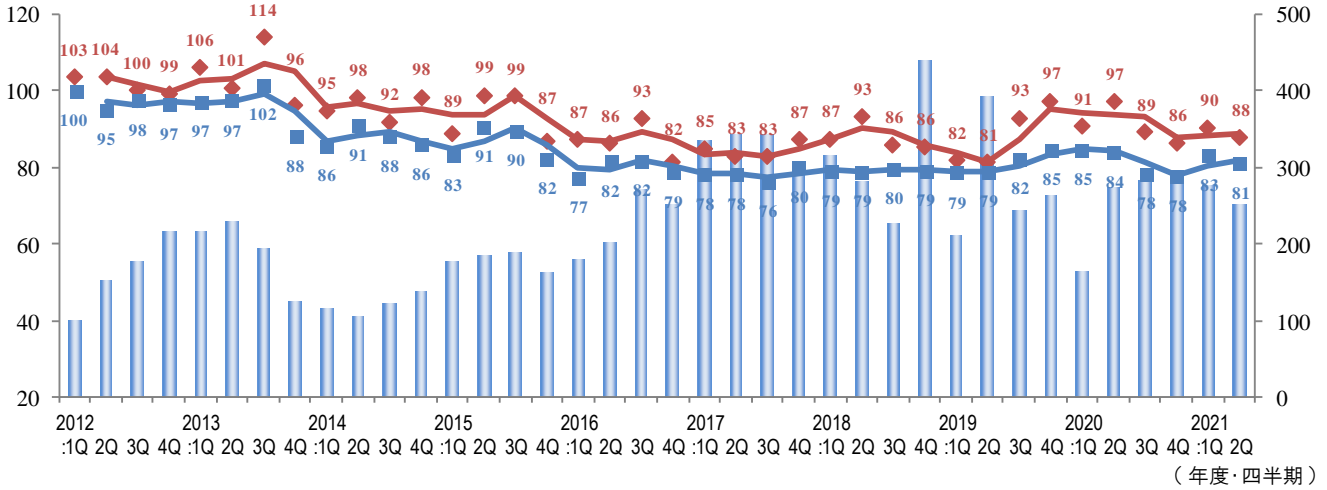
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2021:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	88	90	-2.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	81	83	-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	川崎市川崎区小田1丁目	10,260万円	6.9%	アパート	82.64㎡	147.30㎡	木造 地上3階	2021/12	4.2ヶ月経過
2	横浜市港北区大曽根1丁目	14,800万円	6.9%	アパート	266.31㎡	223.58㎡	木造 地上2階	2015/10	7.3ヶ月経過
3	川崎市川崎区東門前3丁目	19,480万円	6.6%	一棟マンション	85.78㎡	309.60㎡	RC 地上5階	2020/9	5.3ヶ月経過
4	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 地上5階	1982/2	7.4ヶ月経過
5	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 地上3階	1988/12	8.6ヶ月経過
平均データ		20,508万円	6.9%		357.69㎡	574.66㎡			6.5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	横浜市港北区篠原北	7,200万円	8.6%	アパート	約169㎡	約129㎡	木造 /2F	2011	2021/9
2	横浜市神奈川区六角橋	7,800万円	7.2%	アパート	約161㎡	約180㎡	軽量鉄骨造 /2F	1988	2021/9
3	横浜市南区東蒔田町	9,480万円	7.5%	アパート	約137㎡	約161㎡	木造 /2F	2016	2021/9
4	川崎市幸区古市場	13,000万円	6.1%	一棟マンション	約168㎡	約310㎡	軽量鉄骨造 /3F	2017	2021/7
5	横浜市神奈川区松本町	25,500万円	4.5%	アパート	約134㎡	約360㎡	RC /4F	2016	2021/7
平均データ		12,596万円	6.8%		-	-			

2021年度2Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期をやや下回るとともに、前年同期比でもやや下回り、取引の件数自体は昨下期以降の高水準が一旦ひと息つく形となりました。

一方、価格面では成約案件・売出案件ともに表面利回りは平均値で前期比若干の下落(成約価格は上昇)となり、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。

また当期は、昨年より増加し続けていた、物理的条件で劣後する物件の「利回り10%超」となる事例は大きく目立ちませんが、二極化の状況は変わらず、長期滞留在庫は増加傾向にあります。

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”により購入ニーズが非常に旺盛な一方で、売却物件数は少ないという状態は継続しており、この需給のミスマッチが当期の成約件数の微減につながった側面もあるものと推察されます。

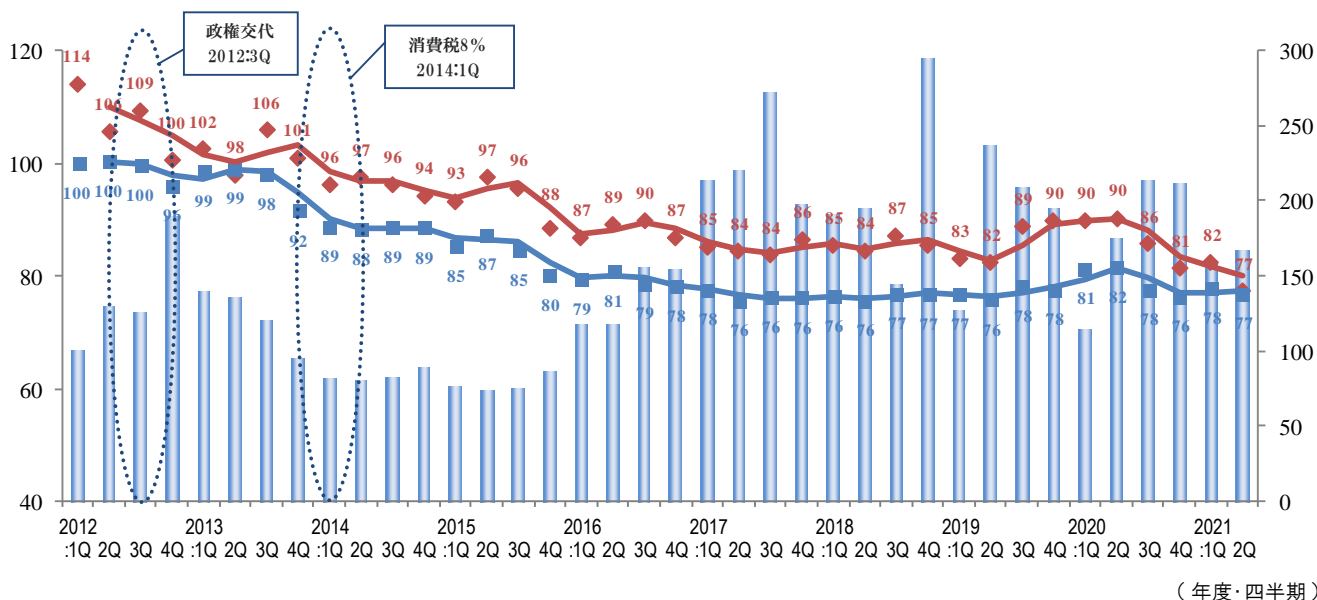
新規感染者数が劇的に減少し、緊急事態宣言の解除・飲食店への自粛要請緩和と局面が大きく変化していますが、資源価格の上昇や米国金利の動向等、实体经济には引き続き不透明要素も多く、これらの経済情勢にも注視していく必要があります。

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

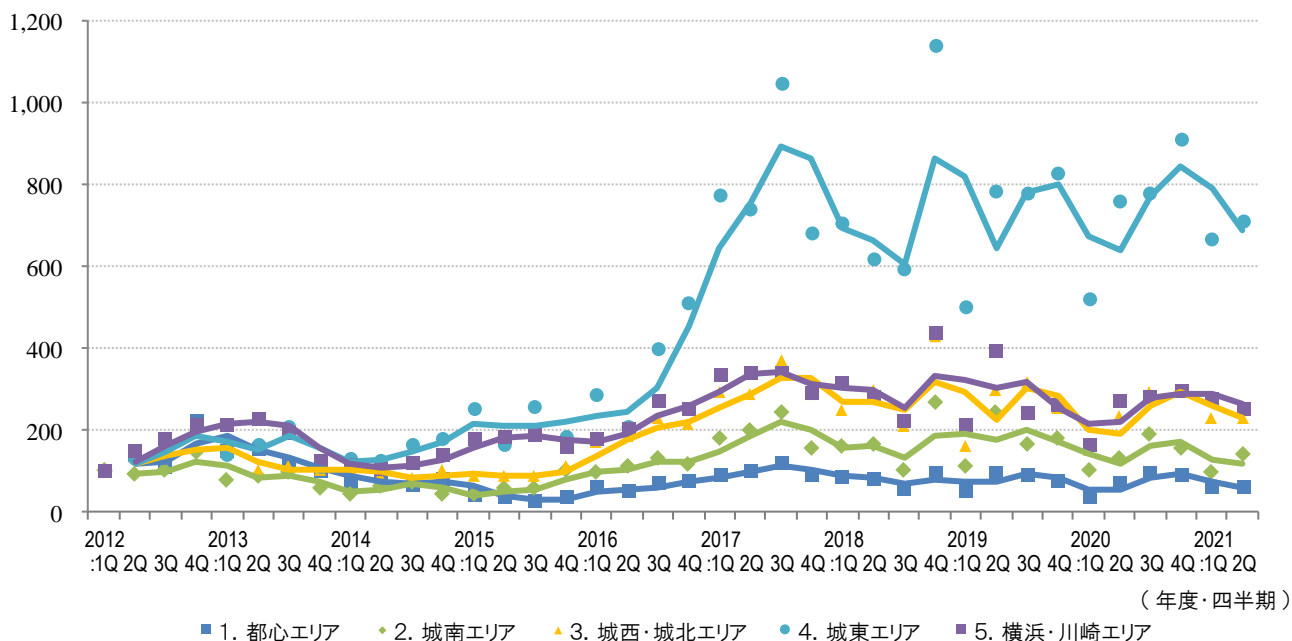
(指数: 2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

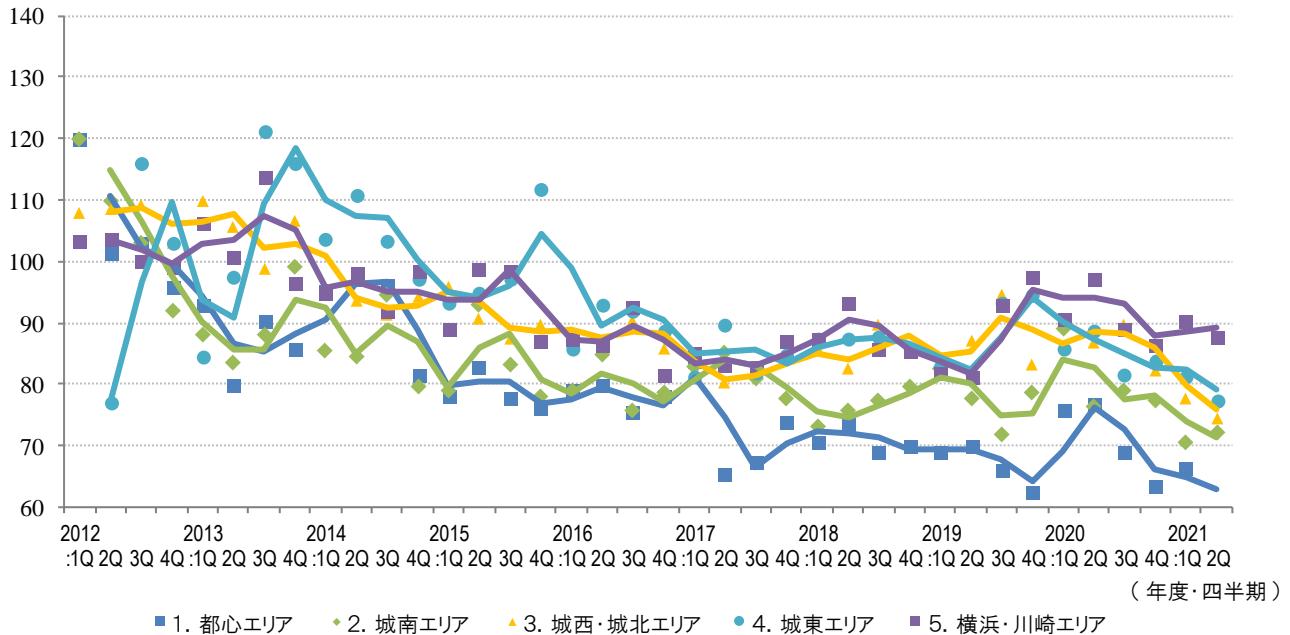
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

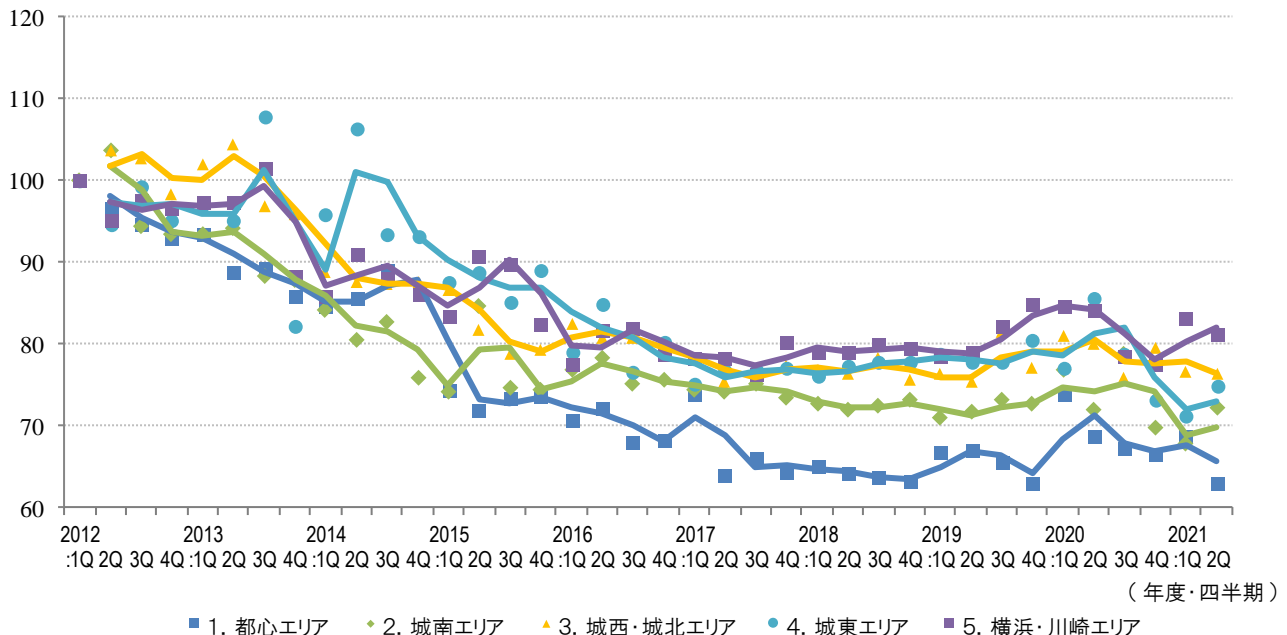
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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増加しましたが、前年同期および前々年同期と比較すると減少しており、市場への売却物件の供給が少ない状況を裏付ける結果となりました。

平均成約表面利回りは城南エリアを除くエリアで下落（価格は上昇）しましたが、一方で城南エリアは前期比で+1.5pt（価格は下落）となりましたが、前期の平均成約利回りは都心エリアを下回っており、調査開始以降最も低い水準であったことから、城南エリアの市況も引き続き活況であると判断できそうです。

また、今期は都心エリアだけでなく城西・城北エリア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、引き続き売り手優位の

市場が維持されています。

一方で金融市場の影響を大きく受けるリート市場に目を移すと、公募増資後の投資口価格が振るわない銘柄が見受けられることもあり、オフィス市場の先行きや金利上昇に対する警戒感が漂う状況のようにも見受けられます。

衆議院選挙を終え、新政権発足に伴う経済対策の期待感や好調な企業業績に支えられ11月上旬時点では株式市場は活況となりましたが、原油高や円安、金利高など国内外の経済情勢の見通しが不透明なこともあり、不動産投資については慎重に検討する必要があります。