

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

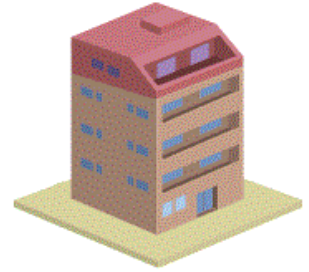
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

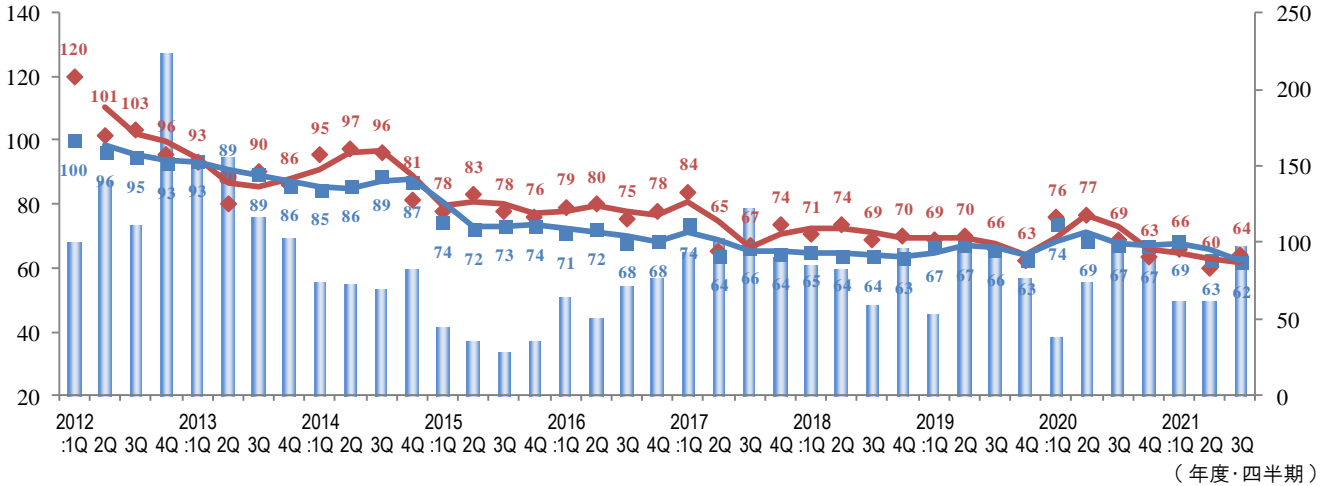
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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(2021:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	64	60	+4.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	62	63	-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	港区芝1丁目	32,000万円	3.5%	一棟ビル	125.35㎡	285.60㎡	RC /4F	1973/5	7.6ヶ月経過
2	新宿区山吹町	35,000万円	4.6%	一棟ビル	72.02㎡	290.29㎡	RC /5F	2016/1	3.4ヶ月経過
3	中央区湊1丁目	38,250万円	4.0%	一棟マンション	58.31㎡	263.27㎡	RC /5F	2022/3	5.1ヶ月経過
4	渋谷区本町4丁目	40,000万円	4.0%	一棟マンション	169.51㎡	488.40㎡	RC /4F	1992/3	2.4ヶ月経過
5	文京区千石3丁目	45,260万円	4.2%	一棟マンション	201.79㎡	433.61㎡	RC /4F	2021/11	2.5ヶ月経過
平均データ		38,102万円	4.1%		125.40㎡	352.23㎡			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	新宿区西早稲田	10,500万円	5.0%	一棟マンション	約88㎡	約148㎡	RC /3F	2002	2021/11
2	文京区本郷	22,000万円	6.3%	一棟ビル	約142㎡	約554㎡	RC /4F	1983	2021/12
3	港区赤坂	42,309万円	4.6%	一棟ビル	約196㎡	約372㎡	RC /4F	1988	2021/10
4	文京区本郷	76,500万円	5.0%	一棟ビル	約176㎡	約1,043㎡	SRC /9F	1984	2021/10
5	中央区佃	109,700万円	3.9%	一棟マンション	約189㎡	約954㎡	RC /9F	2022	2021/10
平均データ		52,202万円	5.0%		-	-			

2021年度3Qの平均売出表面利回りは62となり、前期に比べ▲1.0ptとなりました。一方、平均成約表面利回りは64となり前期に比べ▲4.4ptと上昇(価格は下落)しました。成約表面利回りが売出表面利回りを下回る逆転現象は1年ぶりに解消されましたが、利回りは低い水準を維持しており、都心マーケットの力強さが継続していることを示す結果となりました。

都心不動産に対する旺盛な購入ニーズを背景に、売主が強気の売出価格を設定することで平均売出価格が上昇しています。一方で、販売期間の長期化を避けるため、値下げに応じる売主もみられることから、平均成約価格は下落したと思われる。いずれも「今が売り時、今のうちに」との理由による

ものとみられます。また、購入者の物件選別の目は引き続き厳しく、一部の優良物件とその他の物件の「格差」は広がっており、売主には妥協点を見極める冷静な判断が必要になりそうです。

今回の調査からは都心マーケットは「好況」を維持しているようにもみえますが、米国などの金融緩和の縮小や金利上昇などが、日本の景気や金利動向、不動産マーケットに影響を及ぼす可能性があるかもしれません。今回の平均成約利回りの上昇は景気に敏感な都心マーケットの転換点を示すのか、今後も常にマーケットの状況を注視しておく必要がありそうです。

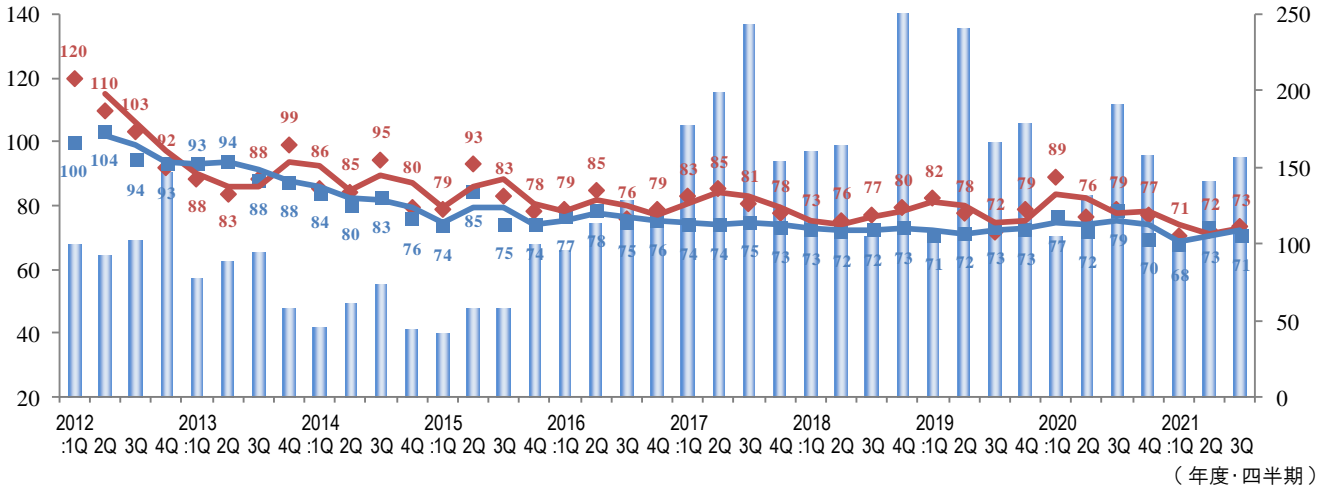
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2021:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	73	72	+1.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	71	73	-2.4pt

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	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	9.3ヶ月経過
2	目黒区目黒本町4丁目	29,500万円	5.3%	一棟マンション	214.11㎡	631.11㎡	RC /3F	1992/5	2.0ヶ月経過
3	世田谷区若林3丁目	32,500万円	4.2%	一棟マンション	120.76㎡	349.30㎡	RC /7F	2007/11	4.6ヶ月経過
4	目黒区東山1丁目	35,000万円	4.8%	一棟マンション	125.59㎡	318.06㎡	RC /4F	2020/5	2.0ヶ月経過
5	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	7.3ヶ月経過
平均データ		32,548万円	4.9%		162.69㎡	403.21㎡			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	品川区小山	16,000万円	6.1%	一棟マンション	約106㎡	約303㎡	RC /4F	1991	2021/10
2	品川区東中延	31,280万円	6.0%	一棟マンション	約298㎡	約486㎡	鉄骨造 /4F	1991	2021/11
3	目黒区碑文谷	32,000万円	4.3%	一棟マンション	約149㎡	約359㎡	RC /4F	2021	2021/12
4	目黒区目黒	46,400万円	5.0%	一棟マンション	約258㎡	約456㎡	RC /4F	2019	2021/12
5	目黒区八雲	59,600万円		一棟マンション	約271㎡	約552㎡	RC /3F	2021	2021/11
平均データ		37,056万円	5.3%		-	-			

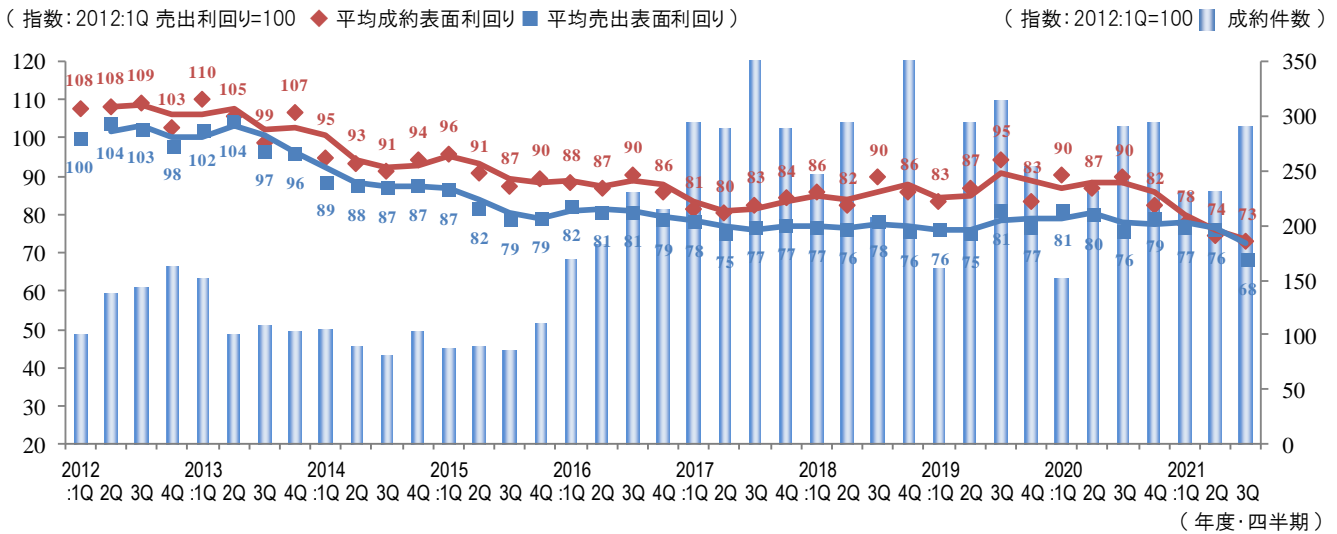
2021年度3Qの当エリアにおける平均成約表面利回りは、前期比+1.2ptの73となり、僅かながらも2期連続して上昇しました(価格は下落)。一方、平均売出表面利回りは71となり、前期比▲2.4pt下落しました(価格は上昇)。また、成約件数については、前期に比べて約1割増加し、2期連続して増加しました。成約件数が増加した要因としては、売物件の供給数が増加したこと、売利回りと購入希望者の期待利回りの差が縮まり、売主と買主との価格感の乖離が縮小したことなどが考えられます。

当エリアにおいては、直近一年間は平均売出表面利回り指数は概ね70台で安定的に推移しています。今後賃料水準の変動や金融情勢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、このところのコロナ禍の拡大による経済社会活動の停滞や金利動向が不動産マーケットに与える影響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



前期(2021:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	73	74	-1.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	68	76	-8.1pt

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	北区滝野川2丁目	16,500万円	5.3%	一棟マンション	63.08㎡	292.36㎡	鉄骨造 /6F	2009/7	3.8ヶ月経過
2	豊島区長崎5丁目	17,000万円	5.0%	一棟マンション	70.16㎡	179.08㎡	RC /4F	2022/3	2.7ヶ月経過
3	豊島区西池袋4丁目	27,192万円	5.3%	一棟マンション	197.84㎡	315.71㎡	鉄骨造 /3F	2021/5	7.0ヶ月経過
4	中野区本町5丁目	52,260万円	4.5%	一棟マンション	112.88㎡	533.22㎡	鉄骨造 /9F	2022/4	3.3ヶ月経過
5	練馬区豊玉南1丁目	59,000万円	4.2%	一棟マンション	205.28㎡	571.36㎡	RC /5F	2021/9	3.3ヶ月経過
平均データ		34,390万円	4.9%		129.85㎡	378.35㎡			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	杉並区下高井戸	15,800万円	5.2%	一棟マンション	約95㎡	約220㎡	鉄骨造 /3F	2004	2021/10
2	豊島区西池袋	19,100万円	5.5%	一棟マンション	約255㎡	約384㎡	鉄骨造 /3F	1998	2021/12
3	北区上十条	31,000万円	5.0%	一棟マンション	約99㎡	約540㎡	鉄骨造 /9F	2018	2021/11
4	板橋区徳丸	46,500万円	4.9%	一棟マンション	約493㎡	約643㎡	鉄骨造 /3F	2016	2021/12
5	豊島区雑司が谷	48,000万円	4.6%	一棟マンション	約321㎡	約499㎡	RC /3F	2007	2021/11
平均データ		32,080万円	5.0%		-	-			

城西・城北エリアにおける2021年度3Qの成約件数は前期を大きく上回りました。また、平均成約表面利回りについては73となり、前期比▲1.2pt下落(価格は上昇)、平均売出表面利回りは68となり、前期比▲8.1ptで下落(価格は上昇)となりました。

当エリアにおいては2012年の調査開始以降、平均成約表面利回り及び平均売出表面利回りが最も低い水準となり、城南エリアの利回り水準に近づいてきました。成約価格の上昇傾向は2020年度3Qから継続しており、依然として城西・城北エリアにおける投資不動産

マーケットは極めて好調な状況にあるとみられます。当エリアは都心・城南エリアと比較して割安感があり、利回りの妙味があることから投資対象エリアとして注目されたことが好況な要因の一つに挙げられます。しかしながら、2021年度は利回りの下落(価格の上昇)が急速に進んでおり、今後の投資不動産マーケットの動向を注視するとともに、急激に感染拡大するオミクロン株による社会経済活動への影響も踏まえ、不動産投資は慎重に検討することが必要と思われる。

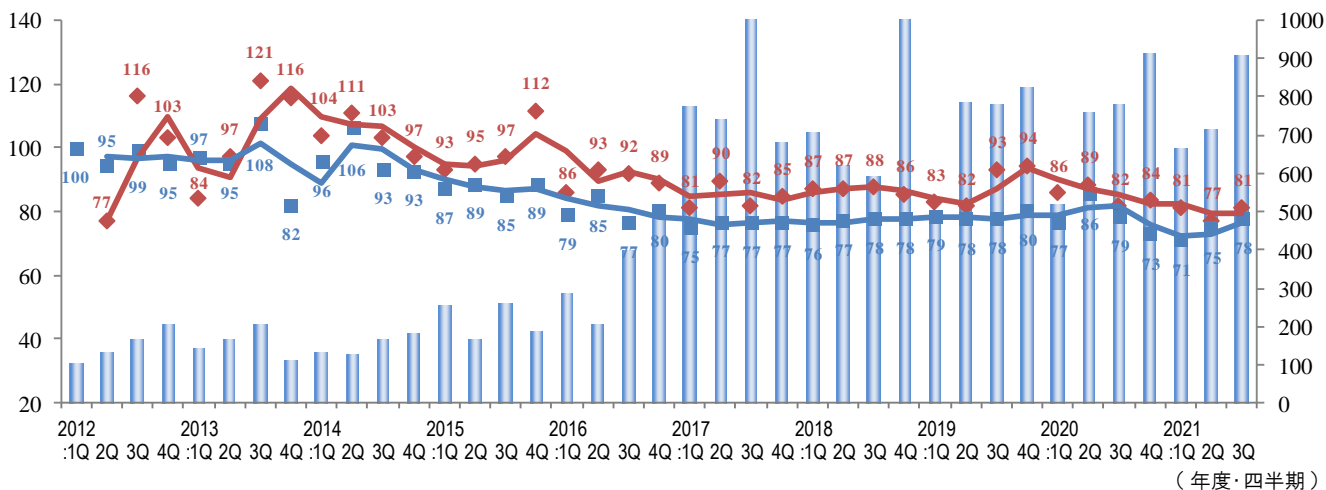
Pick' Up Area <城東エリア>

(※)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(2021:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	77	+3.9pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	78	75	+3.1pt

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	葛飾区立石7丁目	10,250万円	5.6%	アパート	76.38㎡	121.54㎡	鉄骨造 /4F	2017/4	1.4ヶ月経過
2	江東区亀戸2丁目	13,900万円	6.7%	一棟ビル	120.06㎡	362.79㎡	鉄骨造 /4F	1980/2	4.5ヶ月経過
3	江戸川区篠崎町3丁目	15,800万円	5.9%	一棟マンション	329.00㎡	534.81㎡	鉄骨造 /3F	2000/2	1.6ヶ月経過
4	墨田区文花3丁目	18,700万円	5.3%	一棟マンション	66.00㎡	246.29㎡	RC /5F	2022/2	1.6ヶ月経過
5	墨田区菊川3丁目	25,000万円	4.5%	一棟マンション	110.84㎡	265.28㎡	RC /4F	2008/12	4.6ヶ月経過
平均データ		16,730万円	5.6%		140.46㎡	306.14㎡			2.7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	墨田区向島	11,500万円	6.4%	一棟マンション	約103㎡	約279㎡	鉄骨造 /4F	1986	2021/11
2	葛飾区西新小岩	20,000万円		一棟ビル	約403㎡	約1,005㎡	RC /5F	1989	2021/12
3	江戸川区東小岩	24,000万円	7.0%	一棟マンション	約250㎡	約648㎡	鉄骨造 /4F	1996	2021/12
4	江東区住吉	27,000万円	5.7%	一棟マンション	約168㎡	約422㎡	RC /5F	2004	2021/11
5									
平均データ		20,625万円	6.4%		-	-			

2021年度3Qの城東エリアの成約件数は、前年同期を上回る件数となりました。平均成約表面利回りは81（前期比+3.9pt、価格は下落）、平均売出表面利回りは78（前期比+3.1pt、価格は下落）となりました。平均売出表面利回りは2021年度1Q以降3四半期続けて上昇（価格は下落）していますが、当エリアの不動産市況は大きな混乱（売出と成約に大幅な乖離）もなく、堅調な結果となりました。3Qの終盤にかけて「オミクロン株」が流行しており、感染者数は日に日に増しておりますが、当エリアではコロナの影響は今

のところ限定的で、引き続き、駅近・規模感・視認性の高い物件など、訴求点を持つ物件については「売れる」状況にあります。

一方で、当エリアの土地価格は、ワンルーム・コンパクト分譲のマンションデベロッパーの積極的な用地仕入によりここ数年上昇していましたが、単身者向けの1R・1Kについては、賃貸募集期間が長期化し、賃料水準の見直しが必要となるなど供給過多に陥っており、マンションデベロッパーはいわゆる「様子見」の状況です。賃貸市場を含むマーケットの動向をきめ細かく注視していく必要があります。

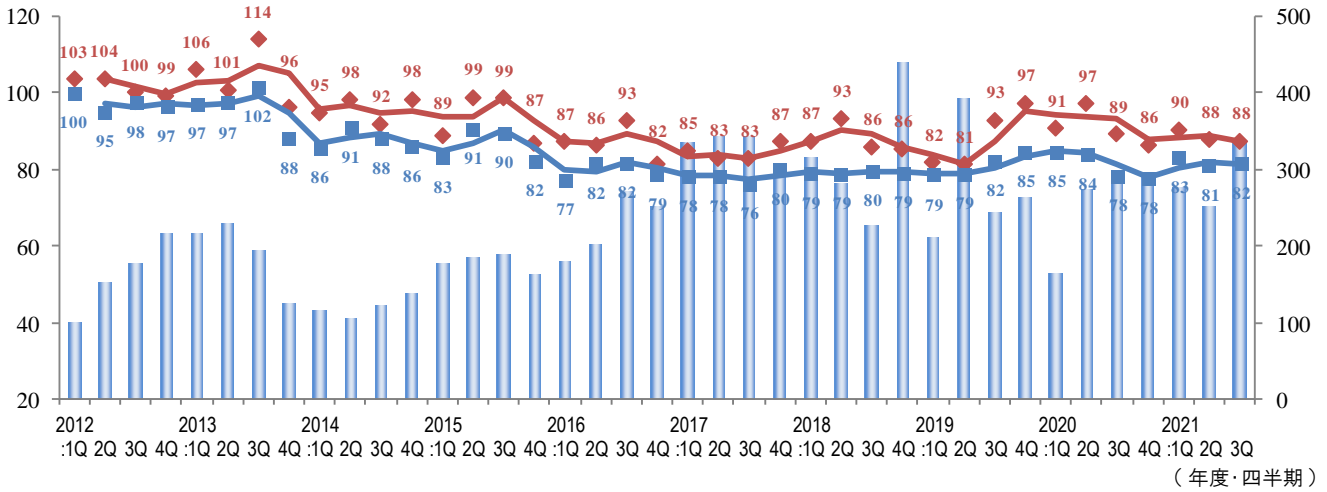
Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2021:2Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	88	88	-0.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	82	81	+0.5pt

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	横浜市西区中央2丁目	12,300万円	5.7%	一棟ビル	51.38㎡	245.26㎡	鉄骨造 /6F	1996/9	2.5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	7.5ヶ月経過
3	横浜市栄区飯島町	18,000万円	7.3%	一棟マンション	823.15㎡	700.12㎡	鉄骨造 /4F	1997/1	9.0ヶ月経過
4	横浜市港北区綱島台	26,940万円	5.9%	一棟マンション	204.95㎡	572.43㎡	RC /5F	1988/11	5.7ヶ月経過
5	川崎市幸区塚越3丁目	30,800万円	6.0%	一棟マンション	278.84㎡	453.00㎡	RC /4F	1991/10	4.9ヶ月経過
平均データ		20,518万円	6.6%		327.86㎡	506.35㎡			5.9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	横浜市神奈川区三枚町	6,350万円	9.5%	一棟ビル	約174㎡	約303㎡	鉄骨造 /3F	1990	2021/12
2	横浜市神奈川区七島町	8,000万円	9.9%	一棟マンション	約118㎡	約222㎡	鉄骨造 /4F	1989	2021/12
3	川崎市高津区二子	14,100万円	6.2%	一棟ビル	約101㎡	約141㎡	鉄骨造 /3F	2017	2021/10
4	横浜市神奈川区神之木台	19,900万円	8.4%	一棟マンション	約339㎡	約655㎡	RC /4F	1988	2021/10
5	川崎市中原区下小田中	26,000万円	7.2%	アパート	約496㎡	約732㎡	鉄骨造 /3F	1999	2021/10
平均データ		14,870万円	8.2%		-	-			

2021年度3Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前期を大きく上回るとともに、前年同期比でも上回りました。前期において一旦踊り場を迎えたかとも思われましたが、活発さを取り戻した形となりました。

価格面から見ても、成約案件・売出案件ともに表面利回りは平均値でほぼ前期比並みの低水準にて推移しており、当エリアの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。

昨年度より増加し続けていた物理的条件で劣化する物件の「利回り10%超」となるような事例については、今期も目立ちませんでしたが、二極分化の状況は変わらず、特に郊外部では販売期間が長期化し

ており、いきおい「値下げ勝負」の傾向が顕著になってきています。

投資マネーの不動産マーケット流入により引き続き購入ニーズは非常に旺盛な一方で、投資家に選好されるような好条件の物件数が増加しない状態が継続しており、需給関係のミスマッチが高値相場の継続に大きく影響しています。

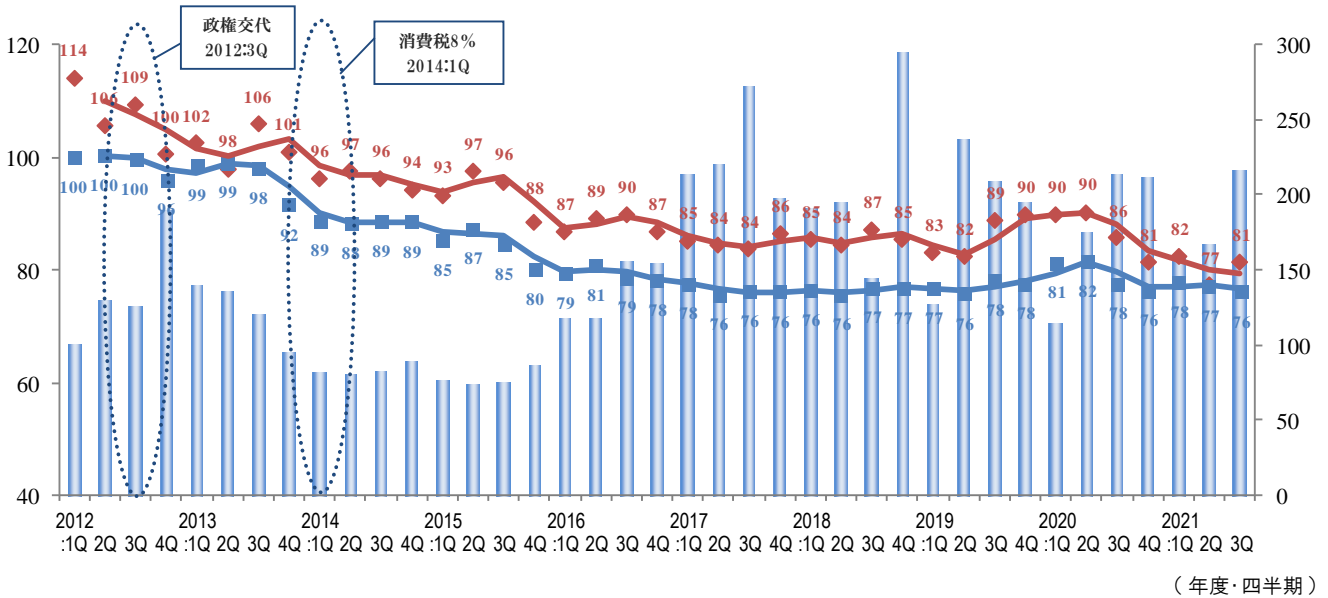
年度末に向け、第6波の動向はもちろん、資源価格の上昇によるコスト高や米国・欧州の金利動向等、米中・米露情勢等、实体经济には引き続き不透明要素も多く、これらの動向にも大いに注視していく必要があります。

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

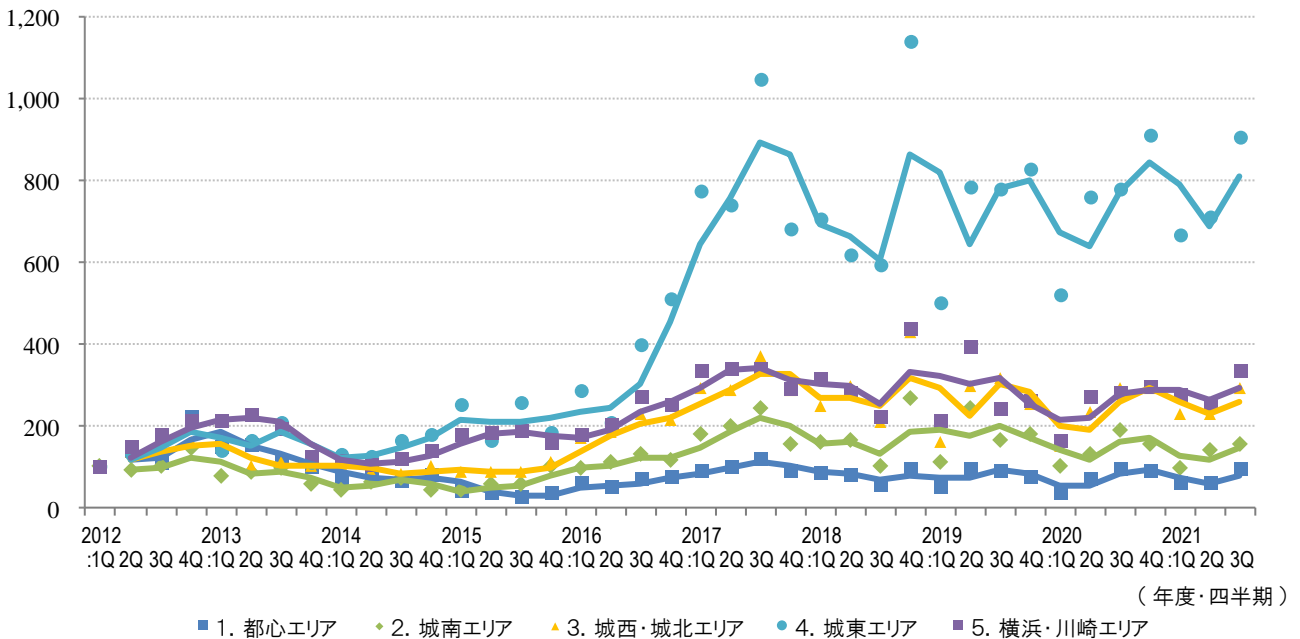
(指数: 2012:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2012:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

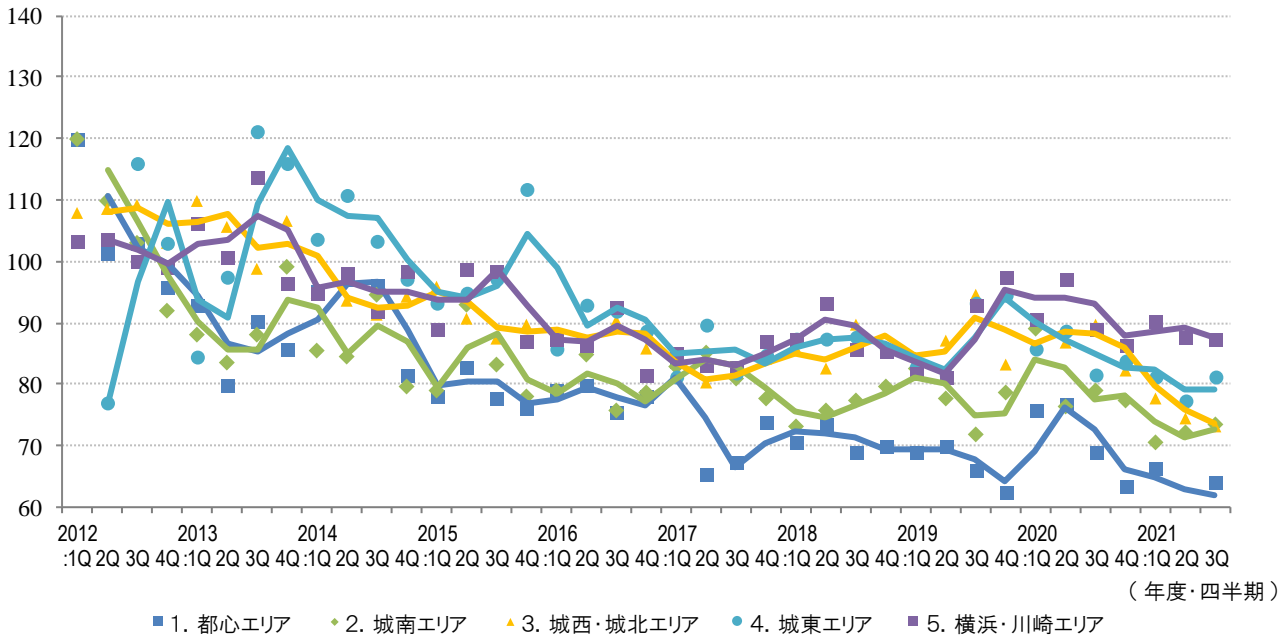
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

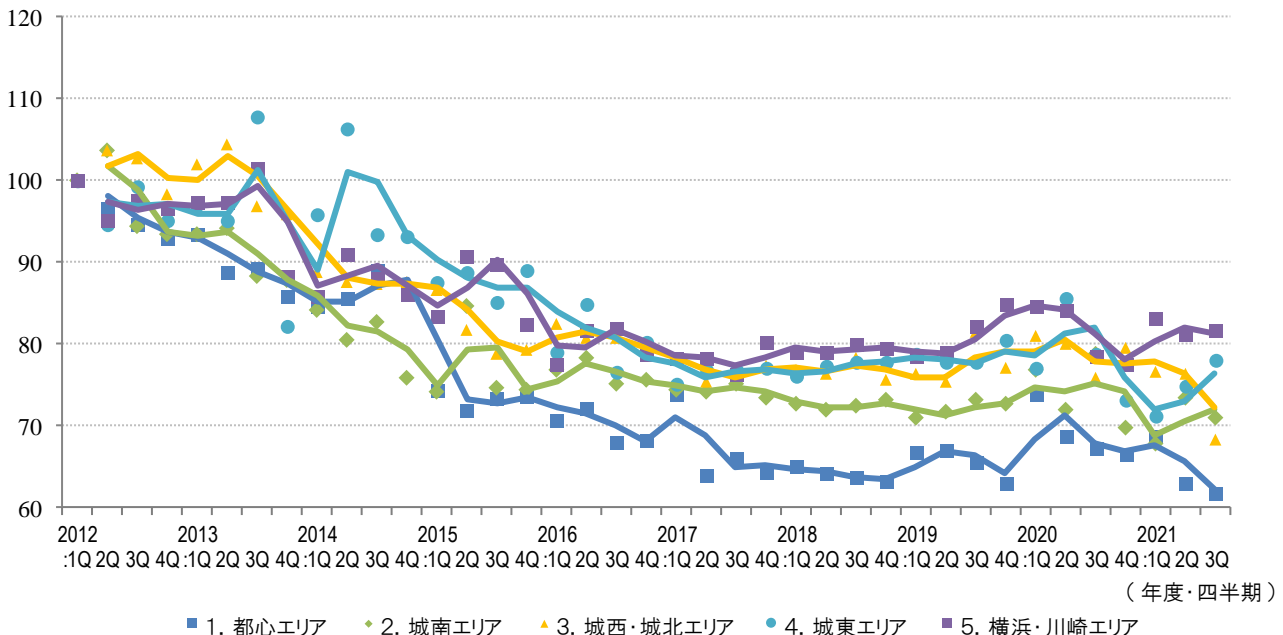
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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大幅に増加しました(前期比約129%)。2020年度3Q以来1年ぶりにすべてのエリアで前期比で件数が増加となりました。また、前年同期および前々年同期と比較しても件数は微増となりました。

平均成約表面利回りは城西・城北エリアは下落(価格は上昇)、横浜・川崎エリアは横ばいとなりましたが、都心・城南・城東エリアは上昇(価格は下落)しました。2021年度は都心エリアと城西・城北エリアで成約表面利回りが売出表面利回りを下回る状況がみられましたが、今期は利回りが逆転する状況は確認されませんでした。とはいえ、低い利回り水準を維持している状況に変わりはなく、不動

産投資市場は引き続き活況であるといえそうです。

今回の調査では、城西・城北エリアの売出利回りが急激に下がったことから、城西・城北エリアの売出利回りが城南エリアの売出利回りを初めて下回りました。都心・城南エリアの好調な市況感が城西・城北エリアにも波及している状況が伺えます。

ウクライナ情勢や米国の物価・金利上昇などの国際動向もさることながら、国内においてもオミクロン株による経済活動への影響、円安や原油高に伴うガソリン価格等の物価上昇、金利上昇や株式市場の乱高下など、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。