

## 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

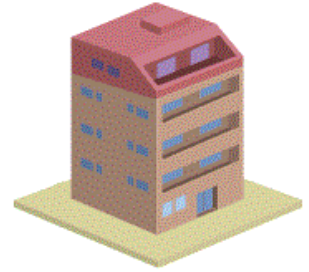
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

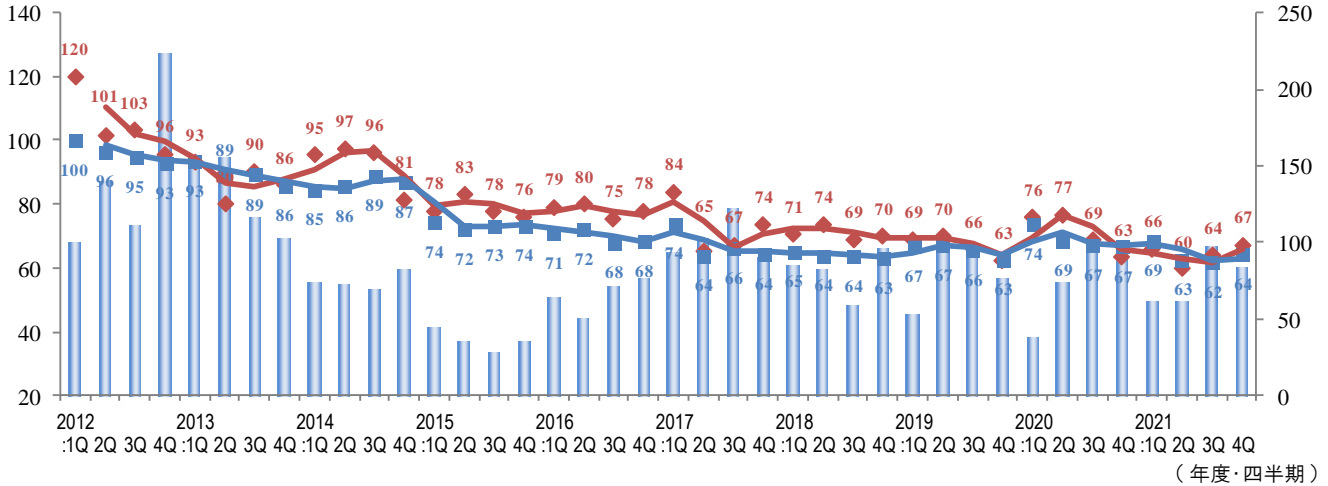
## Pick'Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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(2021:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	67	64	+3.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	64	62	+2.5pt

## 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	文京区本駒込5丁目	18,100万円	4.7%	一棟マンション	37.25㎡	103.09㎡	RC /5F	2021/5	1.3ヶ月経過
2	新宿区喜久井町	25,500万円	5.1%	一棟マンション	96.27㎡	250.75㎡	鉄骨造 /5F	2007/8	3.2ヶ月経過
3	渋谷区西原1丁目	35,000万円	4.3%	一棟マンション	155.20㎡	324.26㎡	鉄骨造 /4F	1992/7	2.3ヶ月経過
4	渋谷区千駄ヶ谷5丁目	35,930万円	3.8%	一棟マンション	118.23㎡	225.69㎡	RC /4F	2021/11	5.7ヶ月経過
5	港区白金3丁目	44,800万円	3.9%	一棟マンション	107.13㎡	352.28㎡	RC /5F	2022/4	4.6ヶ月経過
平均データ		31,866万円	4.4%		102.82㎡	251.21㎡			3.4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	文京区千駄木	22,800万円	6.3%	アパート	約190㎡	約277㎡	木造 /3F	2014	2022/2
2	港区三田	48,200万円	3.8%	一棟マンション	約253㎡	約380㎡	RC /3F	2006	2022/3
3	新宿区西新宿	54,250万円	4.2%	一棟マンション	約141㎡	約435㎡	RC /5F	2022	2022/3
4									
5									
平均データ		41,750万円	4.8%		-	-			

都心エリアにおける2021年度4Qの成約件数は例年の同期と比較して減少しました。また、平均売出表面利回りは+2.5pt上昇(価格は下落)、平均成約表面利回りは+3.2pt上昇(価格は下落)し、売出価格を抑える傾向がうかがえました。

不動産マーケットの現況と先行き見通しから「今が売り時」と判断し、妥当性のある売出価格を設定する売主がいる一方で、都心不動産に対する旺盛な購入ニーズを背景に強気の売出価格を設定する売主も引き続きみられることから、今期の利回り上昇は価格調整局面

ではなく、2021年度4Qにおいても依然として都心マーケットは「好況」を呈しているといえそうです。

都心マーケットは為替・金融市場にも敏感に反応するエリアであることから、米国の金融緩和の縮小と金利上昇、国内においてのエネルギー価格の上昇に伴う一部インフレ等の不安要素と、新型コロナウイルスの終息に向けインバンド需要回復への期待要素が混在する中、どのように日本経済が反応し、その影響を受けるか、今後も常にマーケットの状況を注視しておく必要があると見られます。

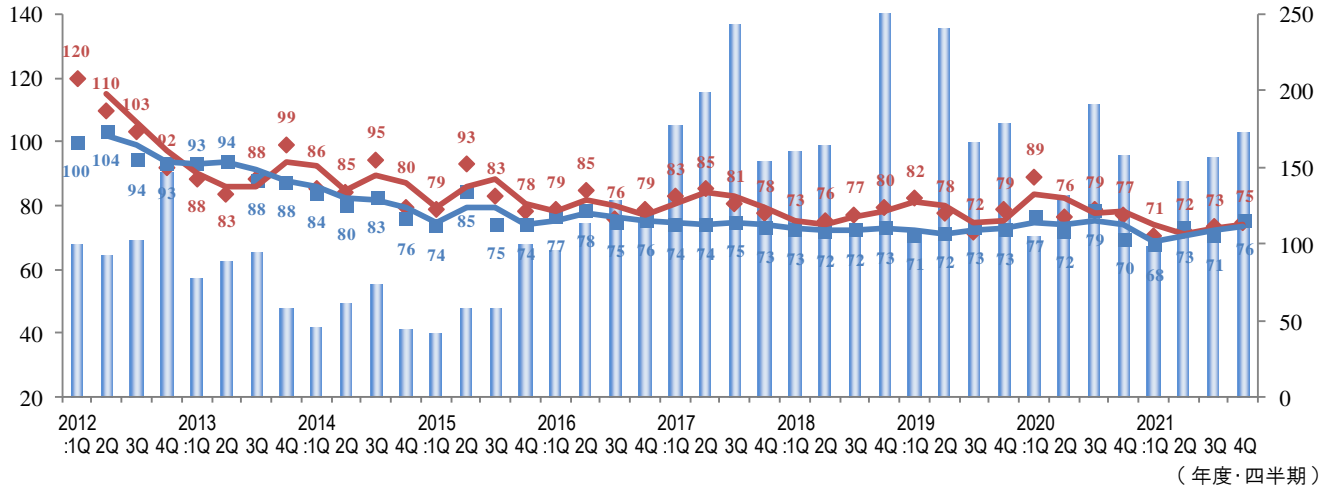
# Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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(2021:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	75	73	+1.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	76	71	+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	世田谷区世田谷1丁目	18,000万円	5.7%	一棟ビル	177.12㎡	392.74㎡	RC /3F	1963/5	1.3ヶ月経過
2	目黒区目黒4丁目	19,680万円	5.0%	一棟マンション	68.21㎡	173.57㎡	RC /3F	2021/5	8.6ヶ月経過
3	世田谷区南烏山4丁目	26,800万円	5.0%	一棟マンション	149.78㎡	361.33㎡	RC /4F	1998/5	4.8ヶ月経過
4	目黒区大岡山1丁目	50,530万円	4.5%	一棟マンション	278.89㎡	497.41㎡	RC /4F	2022/7	3.0ヶ月経過
5	目黒区洗足1丁目	58,650万円	4.0%	一棟マンション	170.08㎡	514.70㎡	RC /5F	2023/2	1.0ヶ月経過
平均データ		34,732万円	4.8%		168.82㎡	387.95㎡			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	大田区北千束	15,800万円	5.1%	一棟ビル	約40㎡	約115㎡	RC /3F	2018	2022/1
2	世田谷区弦巻	20,000万円	4.6%	一棟マンション	約265㎡	約465㎡	RC /3F	1988	2022/2
3	大田区大森西	33,800万円	5.5%	一棟マンション	約146㎡	約402㎡	鉄骨造 /4F	2020	2022/3
4	大田区北馬込	45,500万円	6.2%	アパート	約496㎡	約1,129㎡	RC /4F	1990	2022/3
5	世田谷区若林	55,250万円	4.5%	一棟マンション	約348㎡	約538㎡	RC /3F	2021	2022/1
平均データ		34,070万円	5.2%		-	-			

2021年度4Q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75となり、僅かながらも3期連続して上昇しました（価格は下落）。また、平均売出表面利回りは76となり、前期比+4.8ptの上昇となりました（価格は下落）。また、成約件数については、前期に比べて約1割増加し、3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で選択肢が増えたこと、売出利回りが上昇したことから購入希望者の購入意欲が高まったことなどが考えられます。

当エリアにおいては、このところ平均売出表面利回り、平均成約利回りともに僅かながら上昇傾向にあります。その差が小さいことから比較的マッチングしやすい状況が続いていると思われます。当エリアの投資用不動産マーケットはここ1～2年間は比較的安定していましたが、今後は国内外の物価・金利の上昇圧力などに伴い、売主・買主のマインドに変化が生じる可能性もあり、売物件の供給量と価格動向にどのような影響が出るか注視していく必要があります。

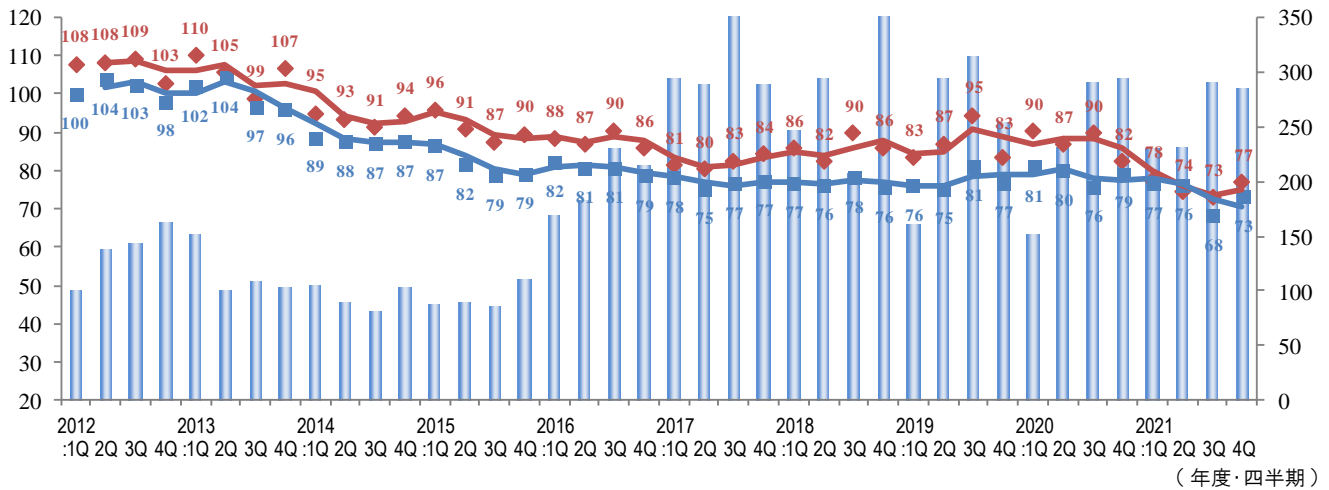
# Pick'Up Area <城西・城北エリア>

(※)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(2021:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	77	73	+3.8pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	73	68	+5.0pt

## 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	杉並区桃井4丁目	15,400万円	6.0%	一棟マンション	267.77㎡	255.58㎡	鉄骨造 /3F	1987/6	7.1ヶ月経過
2	中野区新井5丁目	24,800万円	6.4%	一棟マンション	142.77㎡	467.17㎡	鉄骨造 /5F	1991/5	4.6ヶ月経過
3	練馬区豊玉北4丁目	25,800万円	6.0%	一棟マンション	99.76㎡	366.68㎡	RC /5F	1985/6	3.2ヶ月経過
4	板橋区清水町	39,800万円	5.9%	一棟マンション	449.23㎡	838.18㎡	RC /4F	1984/6	2.1ヶ月経過
5	台東区小島1丁目	44,000万円	5.2%	一棟マンション	143.66㎡	817.19㎡	SRC /8F	1990/2	7.1ヶ月経過
平均データ		29,960万円	5.9%		220.64㎡	548.96㎡			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	豊島区高松	11,000万円	6.5%	一棟マンション	約203㎡	約202㎡	RC /3F	1996	2022/2
2	中野区白鷺	15,500万円	6.1%	一棟マンション	約312㎡	約357㎡	鉄骨造 /3F	1994	2022/2
3	板橋区板橋	18,000万円	5.6%	一棟マンション	約72㎡	約241㎡	RC /5F	2015	2022/3
4	北区志茂	22,800万円	5.6%	一棟マンション	約114㎡	約545㎡	鉄骨造 /7F	2002	2022/3
5	中野区沼袋	50,659万円	5.3%	一棟マンション	約219㎡	約626㎡	RC /5F	2022	2022/2
平均データ		23,592万円	5.8%		-	-			

城西・城北エリアにおける2021年度4Qの成約件数は前期と概ね同水準で横ばい、平均成約表面利回りについては77となり、前期比+3.8pt上昇（価格は下落）、平均売出表面利回りは73となり、前期比+5.0pt上昇（価格は下落）となりました。平均成約表面利回りの上昇（価格の下落）は2020年3Q以来となります。

令和4年地価公示が発表され、区部全域の対前年平均変動率は住宅地、商業地ともに上昇に転じ、2021年度の好調なマーケット状況を示す結果となりましたが、2022年度は米国のインフレ対策にお

る政策金利の引上げ、ロシアへの経済制裁による天然エネルギー・資源高など、世界の経済情勢が目まぐるしく変化するなかで、日本国内においても加速する円安、建設資材の高騰、日銀による金利政策の動向など先行き不透明な環境下にあります。円安は海外投資家に日本の不動産に割安感を与えることから、インバウンド需要が期待できる一面もありますが、実体経済が不安定ななか、2022年度の不動態投資マーケットはより慎重に注視していく必要があります。

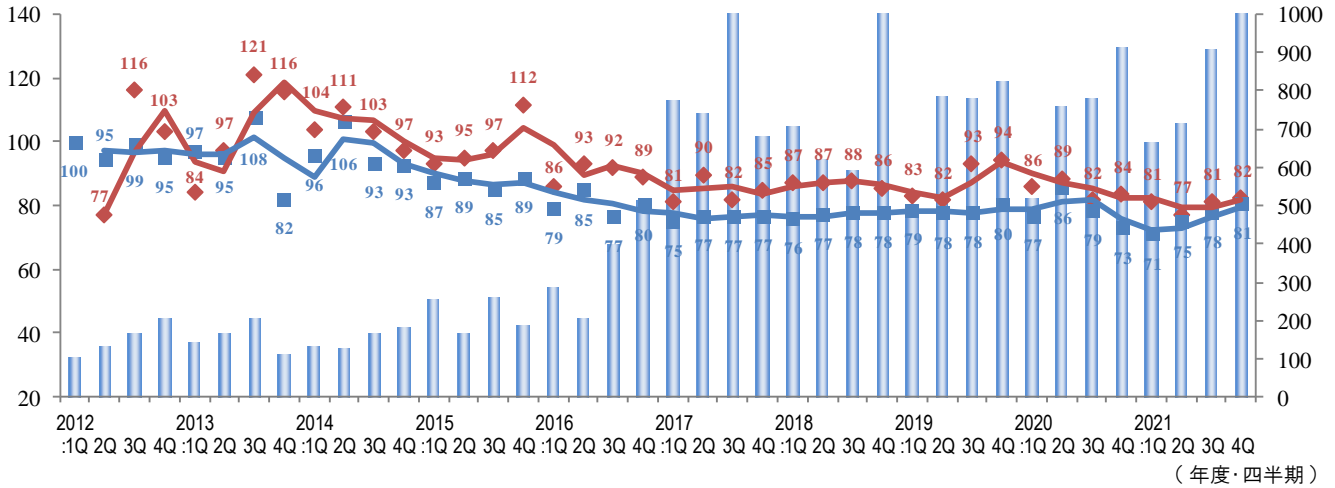
## Pick'Up Area &lt;城東エリア&gt;

(※)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(2021:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	82	81	+1.0pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	81	78	+2.8pt

## 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	葛飾区小菅1丁目	12,500万円	6.0%	アパート	126.06㎡	224.22㎡	木造 /3F	2016/3	1.3ヶ月経過
2	江戸川区北葛西4丁目	12,900万円	5.6%	一棟マンション	185.38㎡	303.21㎡	鉄骨造 /3F	1985/11	2.1ヶ月経過
3	足立区千住仲町	14,300万円	5.6%	一棟マンション	125.85㎡	248.63㎡	RC /3F	1986/3	2.8ヶ月経過
4	江東区佐賀1丁目	30,600万円	4.5%	一棟マンション	103.54㎡	219.62㎡	RC /5F	2019/7	3.4ヶ月経過
5	墨田区業平4丁目	43,000万円	4.0%	一棟マンション	112.94㎡	470.31㎡	RC /7F	2021/5	6.1ヶ月経過
平均データ		22,660万円	5.1%		130.75㎡	293.20㎡			3.1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	葛飾区お花茶屋	11,500万円	8.7%	一棟ビル	約155㎡	約518㎡	鉄骨造 /4F	1983	2022/3
2	江戸川区篠崎町	15,520万円	6.1%	一棟マンション	約329㎡	約535㎡	鉄骨造 /3F	2000	2022/1
3	荒川区東日暮里	18,000万円	5.8%	一棟ビル	約152㎡	約527㎡	鉄骨造 /5F	1968	2022/1
4	墨田区両国	27,300万円		一棟ビル	約149㎡	約575㎡	RC /5F	1988	2022/1
5	江東区東陽	32,000万円	8.5%	一棟ビル	約134㎡	約659㎡	鉄骨造 /8F	1992	2022/1
平均データ		20,864万円	7.3%		-	-			

2021年度4Q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82（前期比+1.0pt、価格は下落）、平均売出表面利回りは81（前期比+2.8pt、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以降上昇（価格は下落）を続けており、今期においては売り手と買い手の目線が近づいているといえそうです。

3Qの終盤から4Q序盤にかけて「オミクロン株」の流行もありましたが、ワクチンの3回目接種が進み感染者数も落ち着きを見せています。

ウクライナ問題や物価高がどのような影響を及ぼすか注視が必要ですが、このままコロナが終息にむかうのであれば、円安も影響しインバウンドが再び動き出すとの見方もあり、「浅草」や「スカイツリー」などの観光地を抱える城東エリアの注目度は高まるかもしれません。

一方で賃貸市場においては特に単身者向けの1R・1Kは引き続き供給過剰で賃料単価は下落しています。ここ数年の土地価格上昇を下支えしていたマンションデベロッパーはいわゆる「様子見」の状況であることから、動向を注意深く見ていく必要があると見られます。

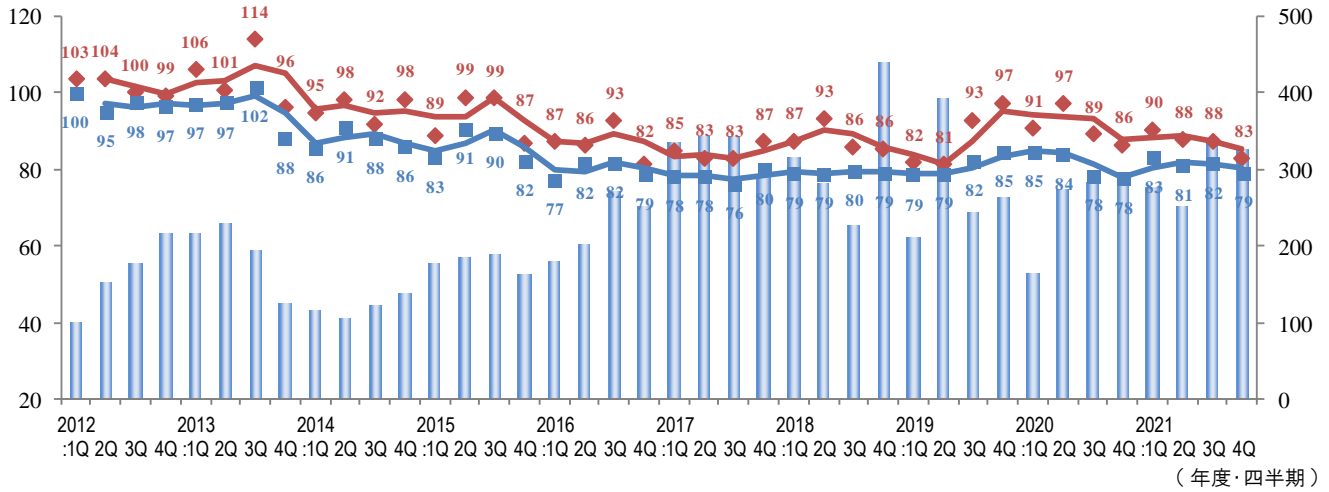
# Pick'Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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(2021:3Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	83	88	-4.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	79	82	-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	横浜市鶴見区岸谷4丁目	14,600万円	6.5%	一棟マンション	330.57㎡	322.71㎡	鉄骨造 /3F	1991/6	1.2ヶ月経過
2	横浜市保土ヶ谷区岩井町	16,000万円	6.5%	一棟マンション	178.30㎡	386.73㎡	RC /7F	1988/7	1.7ヶ月経過
3	横浜市港北区綱島台	23,000万円	7.0%	一棟マンション	204.95㎡	572.43㎡	RC /5F	1988/11	8.6ヶ月経過
4	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	7.8ヶ月経過
5	横浜市中区扇町3丁目	69,800万円	7.1%	一棟ビル	229.85㎡	2,008.68㎡	SRC /10F	1973/2	5.7ヶ月経過
平均データ		30,840万円	6.6%		244.50㎡	748.71㎡			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	横浜市港北区大曽根	6,200万円	6.2%	アパート	約231㎡	約162㎡	軽量鉄骨造 /2F	1993	2022/1
2	横浜市保土ヶ谷区川島町	8,600万円	7.0%	アパート	約157㎡	約156㎡	木造 /2F	2021	2022/2
3	川崎市中原区井田中ノ町	8,800万円	7.1%	アパート	約93㎡	約213㎡	鉄骨造 /4F	1989	2022/3
4	横浜市西区中央2丁目	10,800万円	8.1%	一棟マンション	約119㎡	約285㎡	RC /4F	1992	2022/1
5	横浜市保土ヶ谷区和田2丁目	31,000万円	5.4%	一棟マンション	約179㎡	約593㎡	RC /5F	2017	2022/3
平均データ		13,080万円	6.8%		-	-			

2021年度4Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、3Qと比較すると若干下まわったものの、前年同期比では上回り、マーケットは活発な状況を継続していると思われます。

価格面から見ても、成約案件・売出物件ともに表面利回りは平均値で前期比を下回る水準で推移しており、当エリアにおいても収益用不動産の価格は強気の値動きを示しています。

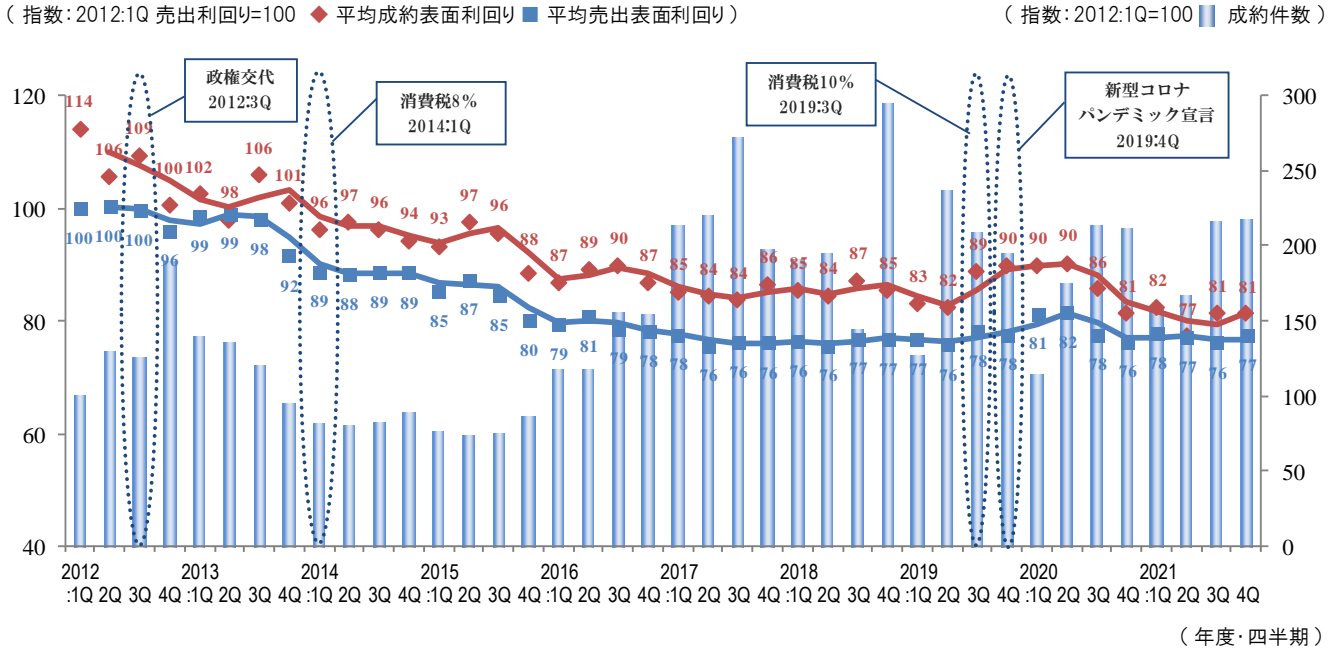
ただし二極化の傾向は変わらず、郊外部や駅距離のある物件、高年数の物件は販売期間の長期化が顕著であり、成約のためには価格を下げ、高利回り物件としてのアピールが必要となっています。

引き続きコロナ渦が尾を引くなか、4Qはいわゆる「決算期」でもあることから、業種によっては資金化を急ぐ法人が大幅指値を受忍するような事案もありましたが、不動産マーケットへの投資マネーの流入は続いており、購入ニーズは旺盛で高値相場は継続しています。

2022年度も当座のマーケット状況に大きな変化はないものと推測されますが、コロナ渦の動向はもちろん、ウクライナ情勢による資源価格上昇を要因としたコスト高や米国・欧州の金利動向、円安の伸長等、实体经济には引き続き不透明要素が多く、注視が必要です。

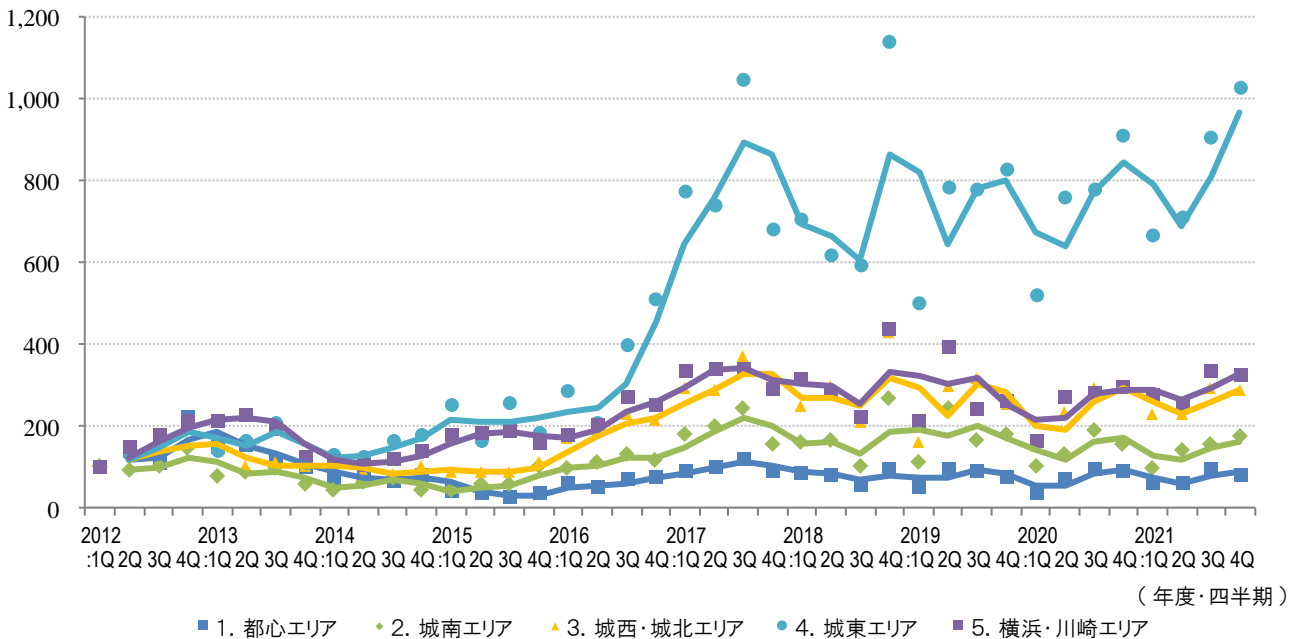
# Market Overview <全体総括>

## 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

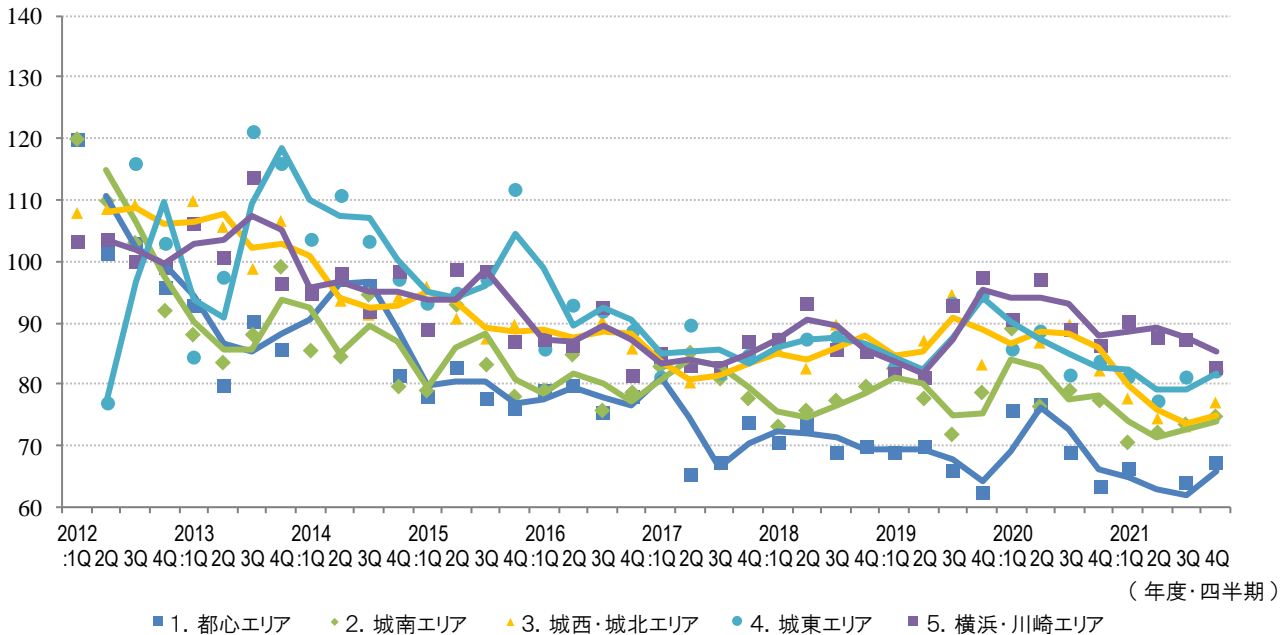
(指数: 2012:1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

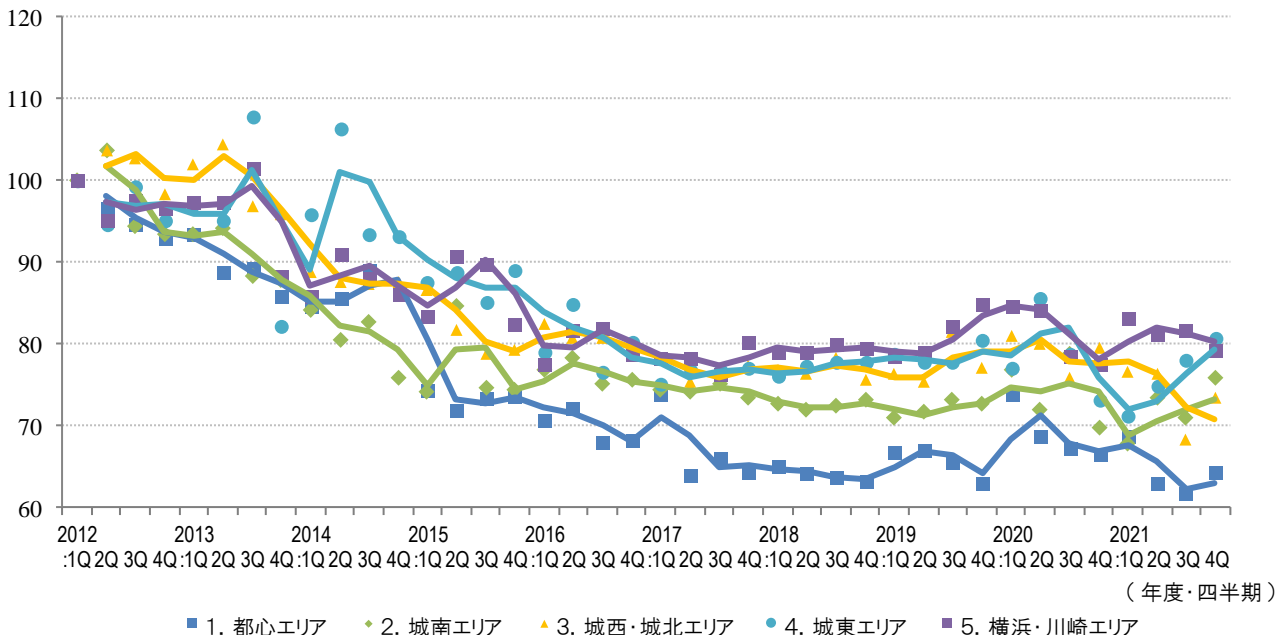
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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、全体では前四半期比ではほぼ横ばいとなりましたが、同年前期比では増加となりました。個別のエリアでは城南・城東エリアについては増加、その他のエリアは減少となりましたが、全体では2021年度で最も多い取引件数となりました。

平均成約表面利回りおよび平均売出表面利回りは横浜・川崎エリアは下落（価格は上昇）しましたが、都内の全てのエリアで両利回りは上昇（価格は下落）しました。都内の投資用不動産マーケットの転換となるのか今後の推移を注視する必要がありますが、現在も低い利回り水準を維持している状況に変わりはなく、成約件数の落ち込みも観測されていないこと、城南エリアでは平均成約表面利回り

が平均売出表面利回りを下回る逆転現象が生じていることもあり、不動産投資市場は引き続き「活況」であるといえそうです。

前回の調査では、城西・城北エリアの売出利回りが急激に下がり、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が、今期も同様の結果となりました。利回り妙味のある物件を求めて広域的に物件を探索する傾向が継続していると考えられます。

国内においては急速に進む円安や株式市場の乱高下など、経済情勢の見通しが不透明な状況にあります。円安については海外投資家の需要を喚起する側面もありそうです。