

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

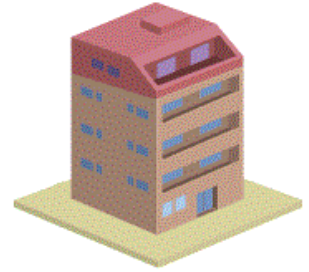
杉並区
中野区
練馬区
豊島区
板橋区
北区
台東区

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。

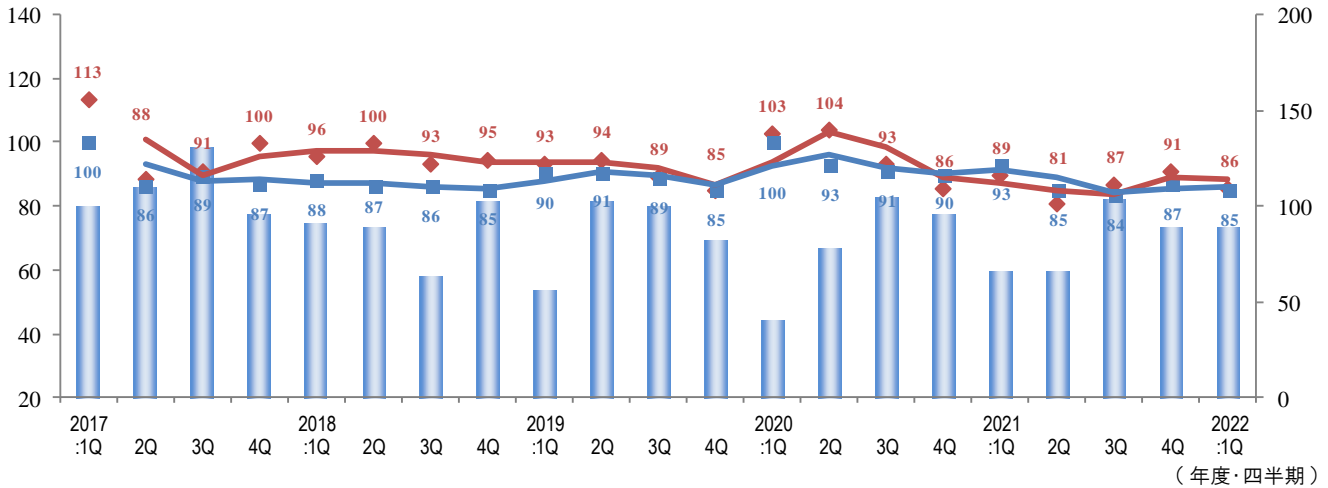
Pick'Up Area <都心エリア>

(※)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:2017:1Q 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:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2021:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	86	91	-5.4pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	85	87	-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	新宿区西新宿5丁目	16,300万円	4.7%	一棟マンション	48.16㎡	154.09㎡	RC /4F	2022/3	3.2ヶ月経過
2	中央区新富1丁目	23,480万円	4.0%	一棟マンション	40.76㎡	161.50㎡	RC /5F	2022/7	2.5ヶ月経過
3	港区新橋5丁目	29,400万円	4.1%	一棟ビル	48.13㎡	215.40㎡	鉄骨造 /6F	1988/1	3.5ヶ月経過
4	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	5.3ヶ月経過
5	文京区音羽1丁目	86,000万円	4.2%	一棟マンション	269.65㎡	852.89㎡	RC /4F	2016/5	1.7ヶ月経過
平均データ		38,036万円	4.3%		112.38㎡	341.63㎡			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	渋谷区神宮前	15,500万円	4.8%	一棟ビル	約66㎡	約92㎡	鉄骨造 /3F	1986	2022/4
2	渋谷区代々木	18,300万円	4.6%	一棟マンション	約110㎡	約230㎡	鉄骨造 /3F	1996	2022/5
3	渋谷区桜丘町	24,360万円	4.8%	一棟ビル	約117㎡	約267㎡	RC /3F	1990	2022/4
4	渋谷区上原	26,800万円	4.5%	一棟マンション	約105㎡	約199㎡	SRC /3F	1986	2022/6
5	港区南青山	50,000万円	3.1%	一棟ビル	約143㎡	約209㎡	RC /3F	1990	2022/6
平均データ		26,992万円	4.3%		-	-			

都心エリアにおける2022年度1Qの成約件数は過去3年間の1Qと比較して増加しました。また、平均売出表面利回りは前期から-1.9pt、平均成約表面利回りは前期比-5.4pt(価格は上昇)となり、売出・成約価格が上昇基調となる傾向がうかがえました。

前期では、ロシアのウクライナ侵攻や米国の金融緩和縮小、国内ではエネルギー価格上昇や円安に伴うインフレ等の要因により、不動産マーケットも一時様子見の状況も見受けられましたが、今期は一定の落ち着きを見せ、取引件数の伸長につながったものと思われます。

また、都心の不動産(特に区分所有マンション)を中心にインバウ

ンド需要に回復の兆しが見られ、低利回り(高価格)での市場取引を牽引しています。海外投資家にとって円安は日本の不動産に割安感を与えることから、今後も円安基調が続くと区分所有マンションだけでなく一棟マンション・ビル等にも派生需要が喚起され、一定の利回り水準を維持したマーケットが形成されることが期待されます。ただし、実体経済が不安定な中、継続するコロナ禍の影響や株価・為替の状況を鑑みつつ、今後は売却物件の供給量と価格動向に注視していく必要があります。

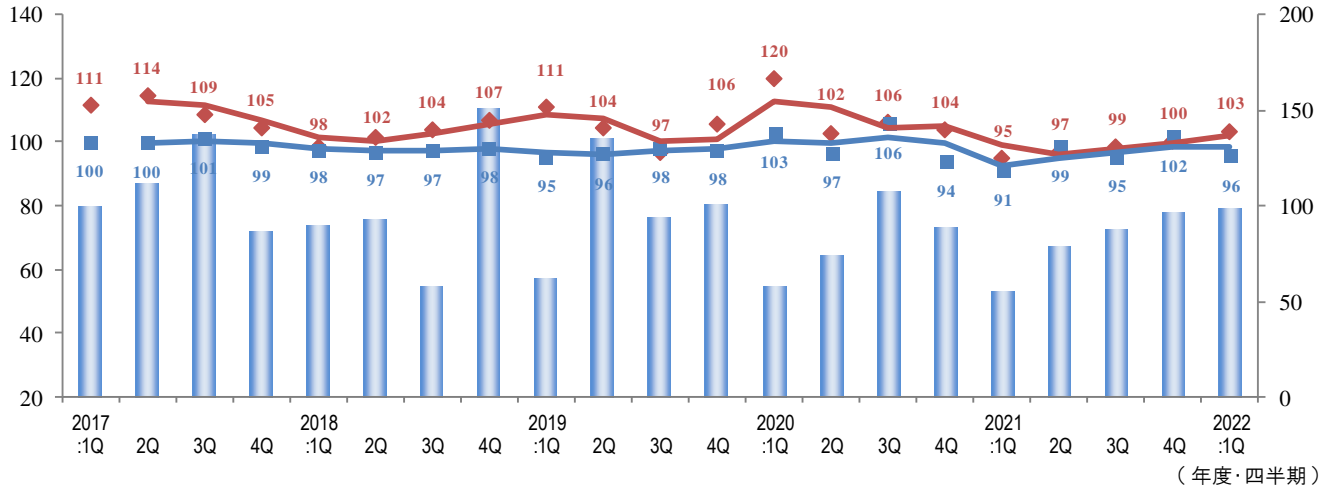
Pick'Up Area <城南エリア>

(※)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:2017:1Q 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:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2021:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	103	100	+3.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	96	102	-6.3pt

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	世田谷区深沢3丁目	21,000万円	5.5%	一棟ビル	160.82㎡	298.59㎡	鉄骨造 /3F	1979/4	1.6ヶ月経過
2	大田区東糞谷4丁目	27,500万円	5.1%	一棟マンション	191.57㎡	281.54㎡	鉄骨造 /3F	2020/11	9.1ヶ月経過
3	品川区上大崎3丁目	30,800万円	4.0%	一棟ビル	39.14㎡	178.75㎡	鉄骨造 /6F	1991/2	2.5ヶ月経過
4	目黒区洗足1丁目	54,500万円	4.3%	一棟マンション	170.08㎡	514.70㎡	RC /5F	2023/2	3.9ヶ月経過
5	世田谷区成城1丁目	69,500万円	4.0%	一棟マンション	297.56㎡	591.53㎡	RC /4F	2023/2	1.2ヶ月経過
平均データ		40,660万円	4.6%		171.83㎡	373.02㎡			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	世田谷区中町	10,500万円	5.7%	アパート	約153㎡	約153㎡	木造 /2F	2017	2022/6
2	大田区南馬込	14,380万円	5.2%	一棟マンション	約83㎡	約146㎡	RC /4F	2021	2022/6
3	世田谷区世田谷	18,000万円	5.7%	一棟ビル	約177㎡	約393㎡	RC /3F	1963	2022/4
4	大田区南蒲田	20,500万円	6.2%	一棟マンション	約138㎡	約290㎡	軽量鉄骨造 /3F	2017	2022/5
5	大田区中央	23,500万円	6.1%	アパート	約321㎡	約321㎡	木造 /2F	2014	2022/4
平均データ		17,376万円	5.8%		-	-			

2022年度1Qの当エリアにおける平均成約表面利回りは、前期比+3.1ptの103となり、僅かながらも4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96となり、前期比-6.3ptの下落となりました（価格は上昇）。なお、売出件数については、前期に比べて微増し、4期連続で増加しました。

このところ平均成約表面利回りの上昇傾向が続いており、平均売出表面利回りとの乖離が広がっております。この1年ほどは平均売出表面利回りとの乖離が小さく、取引が成立し易い

環境が続いていましたが、今後成約利回りの上昇傾向が続くと、売主と買主との価格合意形成が難しくなり、成約件数の減少につながる懸念されます。また、この先国内金利の上昇が顕在化すると、投資家の期待利回りも上昇すると予想されるため、今後は国内外の物価・金利の動向と金融政策の変化を注意深く見守る必要があります。様々な経済環境の変化が不動産マーケットに及ぼす影響を素早く察知し、機敏に対応していくべき局面にあると考えられます。

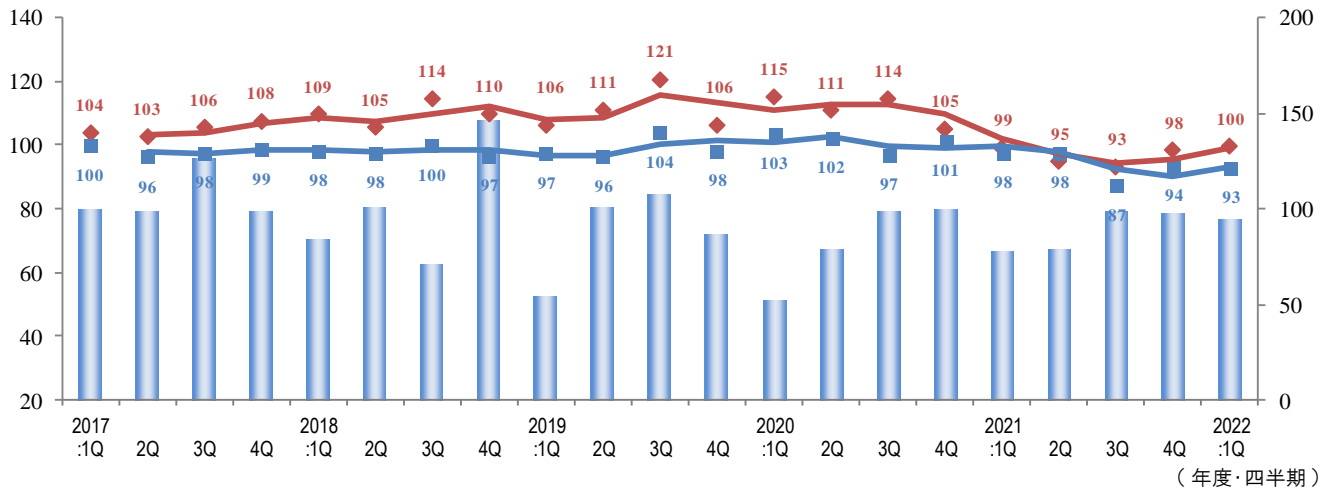
Pick' Up Area <城西・城北エリア>

(※)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:2017:1Q 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:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2021:4Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	100	98	+1.4pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	93	94	-0.6pt

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	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	9.6ヶ月経過
2	杉並区松ノ木3丁目	17,200万円	6.1%	一棟マンション	89.92㎡	299.74㎡	鉄骨造 /5F	1989/7	4.9ヶ月経過
3	豊島区南大塚3丁目	17,700万円	5.7%	一棟マンション	66.08㎡	291.26㎡	RC /6F	1984/9	2.2ヶ月経過
4	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	6.2ヶ月経過
5	中野区新井1丁目	30,000万円	5.1%	一棟マンション	76.77㎡	285.85㎡	RC /4F	2021/8	9.1ヶ月経過
平均データ		21,440万円	5.6%		79.12㎡	307.18㎡			6.4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	豊島区集鴨	10,050万円	5.7%	一棟マンション	約49㎡	約174㎡	RC /5F	2005	2022/6
2	中野区丸山	12,500万円	6.2%	アパート	約168㎡	約258㎡	鉄骨造 /3F	1986	2022/5
3	練馬区春日町	27,500万円	5.3%	一棟マンション	約248㎡	約478㎡	RC /3F	2003	2022/5
4	板橋区相生町	34,000万円	8.0%	一棟ビル	約581㎡	約1,216㎡	鉄骨造 /5F	1987	2022/6
5	北区浮間	41,300万円	4.9%	一棟マンション	約336㎡	約547㎡	鉄骨造 /3F	2018	2022/4
平均データ		25,070万円	6.0%		-	-			

城西・城北エリアにおける2022年度1Qの成約件数は、前期より僅かに減少しました。また、平均成約表面利回りは前期比+1.4pt上昇(価格は下落)、平均売出表面利回りは前期比-0.6ptとなりました。平均成約表面利回りは2期連続の上昇となり、2020年3Qから4期連続して下落(価格の上昇)が続いてきた当エリアのマーケットの勢いにやや陰りが見えてきました。この要因は当エリアの売出利回りが急激に下がり、売り手の強気な姿勢に対し、買い手が慎重な姿勢を示したものと考えられます。ただ、顕在する購入ニーズは多く、駅近の好立地な物件には短期間で買い手が重複する一方で、駅

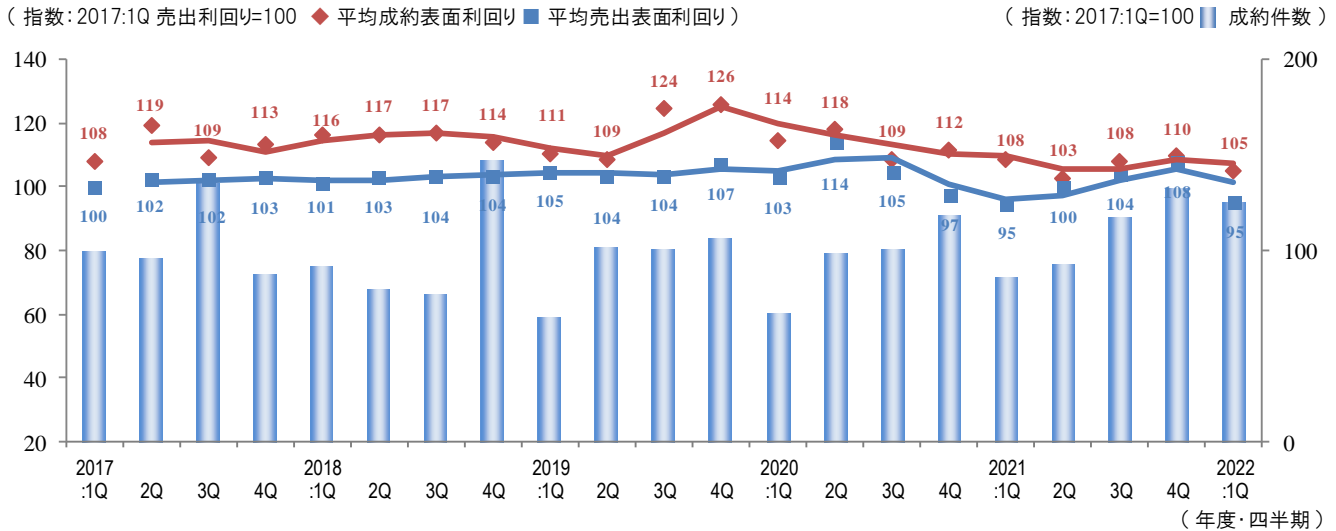
距離のある物件のなかには市場に長期滞留する物件もあるなど、二極化の傾向にあります。

今後は全国に感染拡大している新型コロナウイルスの「第7波」が社会経済活動に影響を及ぼすことが懸念されます。一方で、円安によるインバウンド需要への期待もありますが、米国や中国の4-6月期のGDPが前期比マイナスとなり、さらに米国が6月に続いて7月にも利上げを行うなど、世界経済の先行きは不透明な状況です。第7波による感染拡大や世界経済情勢等が国内の不動産マーケットにどのような影響を及ぼすのか、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(2021:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	105	110	-4.6pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	95	108	-12.5pt

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	葛飾区小菅1丁目	12,500万円	6.0%	アパート	126.06㎡	224.22㎡	木造 地上3階	2016/3	6.4ヶ月経過
2	足立区梅田6丁目	22,000万円	6.7%	一棟マンション	330.79㎡	691.19㎡	鉄骨造 地上6階	1991/3	1.2ヶ月経過
3	墨田区緑4丁目	29,800万円	5.0%	一棟マンション	165.28㎡	476.64㎡	RC 地上5階	1988/3	1.2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 地上5階	2019/7	5.7ヶ月経過
5	江戸川区北小岩6丁目	35,400万円	4.9%	一棟マンション	195.04㎡	811.17㎡	SRC 地上8階	1994/1	1.7ヶ月経過
平均データ		26,060万円	5.4%		184.14㎡	484.57㎡			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	江戸川区中葛西	13,500万円	6.6%	アパート	約325㎡	約290㎡	軽量鉄骨造 /2F	1986	2022/5
2	墨田区錦糸	17,000万円	5.5%	一棟マンション	約83㎡	約257㎡	鉄骨造 /4F	2001	2022/6
3	足立区千住河原町	18,500万円	5.9%	一棟マンション	約160㎡	約325㎡	RC /4F	2011	2022/5
4	墨田区菊川	19,800万円	5.5%	一棟マンション	約66㎡	約184㎡	RC /5F	2020	2022/4
5	足立区足立	35,500万円	8.8%	一棟マンション	約608㎡	約1,719㎡	RC /7F	1991	2022/5
平均データ		20,860万円	6.5%		-	-			

城東エリアの2022年度1Q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105（前期比-4.6pt、価格は上昇）、平均売出表面利回りは95（前期比-12.5pt、価格は上昇）となりました。平均売出表面利回りは直近3Qにおいて上昇（価格は下落）していましたが、今期は前年同期の水準となりました。

ウクライナ問題や米国の金融緩和の縮小と金利上昇、国内で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がどのような影響

を及ぼすか注視が必要ですが、円安により海外投資家のインバウンド需要が顕在化している印象です。まずは、都心のタワーマンションからの動き出しが想定されますが、「浅草」や「スカイツリー」などの観光地を抱える城東エリアにもその流れが波及してくるものと思われます。

当エリアでは単身者向けの1R・1Kの供給過剰、それに伴う賃料単価の下落によりマンションデベロッパーの「様子見」姿勢は前期から変わりませんが、徐々に改善の兆しをみせており、高容積エリアのマンション用地の注目度は高まっています。

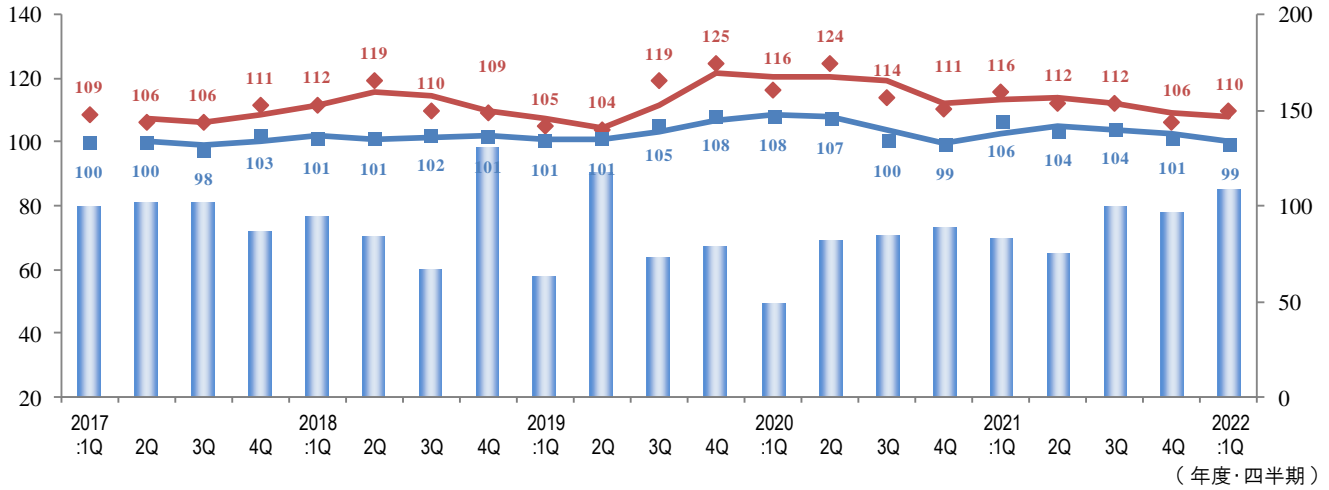
Pick' Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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:2017:1Q 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:2017:1Q=100 ■ 成約件数)



前期(2021:4Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	110	106	+3.7pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	99	101	-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	横浜市鶴見区岸谷4丁目	12,980万円	6.5%	一棟マンション	330.57㎡	322.71㎡	鉄骨造 地上3階	1991/6	4.5ヶ月経過
2	横浜市鶴見区東寺尾5丁目	16,100万円	6.8%	一棟マンション	342.73㎡	403.38㎡	鉄骨造 地上3階	1993/2	7.4ヶ月経過
3	横浜市旭区白根6丁目	20,300万円	6.6%	アパート	956.89㎡	245.52㎡	軽量鉄骨造 地上2階	1990/6	3.9ヶ月経過
4	川崎市幸区塚越3丁目	34,800万円	5.3%	一棟マンション	278.84㎡	453.00㎡	RC 地上4階	1991/10	1.6ヶ月経過
5	横浜市中区元町5丁目	38,500万円	6.1%	一棟ビル	119.22㎡	375.59㎡	鉄骨造 地上5階	1989/1	7.6ヶ月経過
平均データ		24,536万円	6.3%		405.65㎡	360.04㎡			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	横浜市青葉区青葉台	11,000万円	7.0%	一棟マンション	約232㎡	約347㎡	鉄骨造 /3F	1989	2022/4
2	横浜市都筑区東山田	13,000万円	6.6%	一棟マンション	約286㎡	約338㎡	RC /4F	1998	2022/4
3	横浜市鶴見区岸谷	20,300万円	6.6%	一棟マンション	約389㎡	約415㎡	RC /4F	1999	2022/5
4	川崎市川崎区南町	23,800万円	7.0%	一棟マンション	約244㎡	約586㎡	RC /5F	1989	2022/5
5	川崎市幸区鹿島田	34,000万円	4.7%	一棟マンション	約130㎡	約465㎡	RC /6F	2012	2022/5
平均データ		20,420万円	6.4%		-	-			

2022年度1Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、前年度4Qを上回るとともに、前年同期比でも大きく上回り、マーケットは活発な状況を継続していると思われます。事例を見ると、成約案件の表面利回りは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。

一方で、郊外部や駅距離のある物件、高年数の物件については早期成約を期して売出価格を下げた（売出物件の表面利回りが上昇）ものと考えられ、コロナ禍以降顕著である「条件面での二極化」が継続・拡大していると考えられます。

「決算期」を終えて年度始めとなる1Qは案件数が落ち着くのが一般的ですが、前述のとおり今期は成約・売出ともに期初より案件数が伸長しており、不動産マーケットへの投資マネーの流入が続いており購入ニーズが変わらず旺盛であることの証左と考えられます。

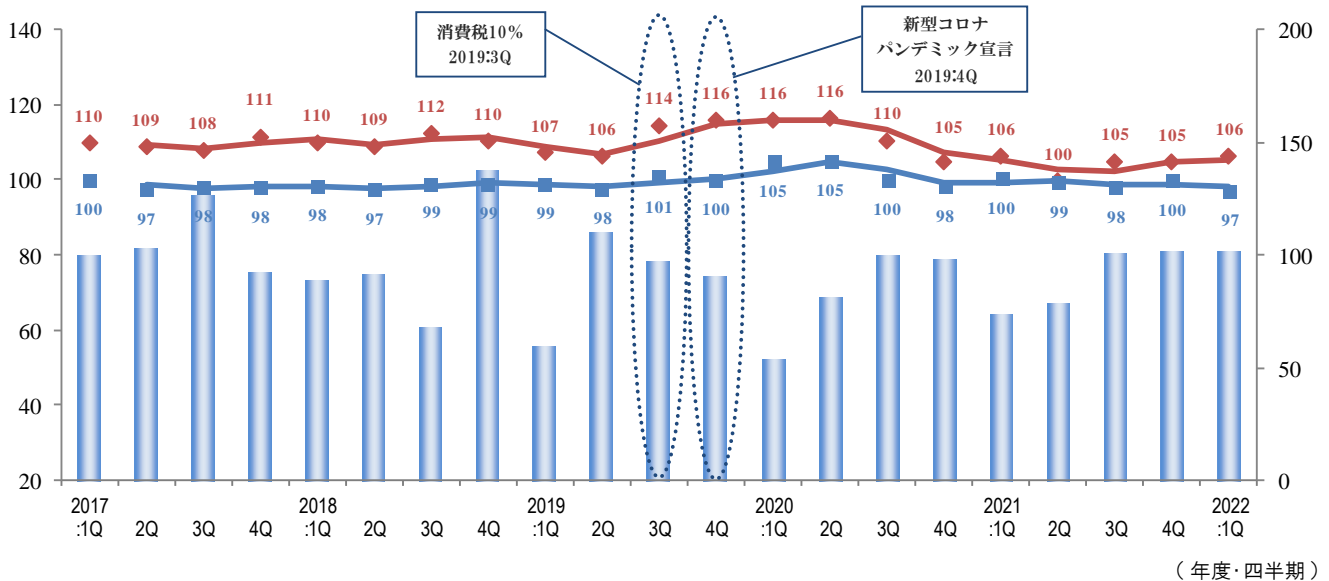
2022年度も当面のマーケットに大きな変化はないものと推測されますが、再び感染者数が増加傾向にあるコロナ禍の動向はもちろん、資源価格上昇を要因としたコスト高や米国・欧州の金利動向、円安の伸長等、实体经济には引き続き不透明要素が多く、注視が必要です。

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

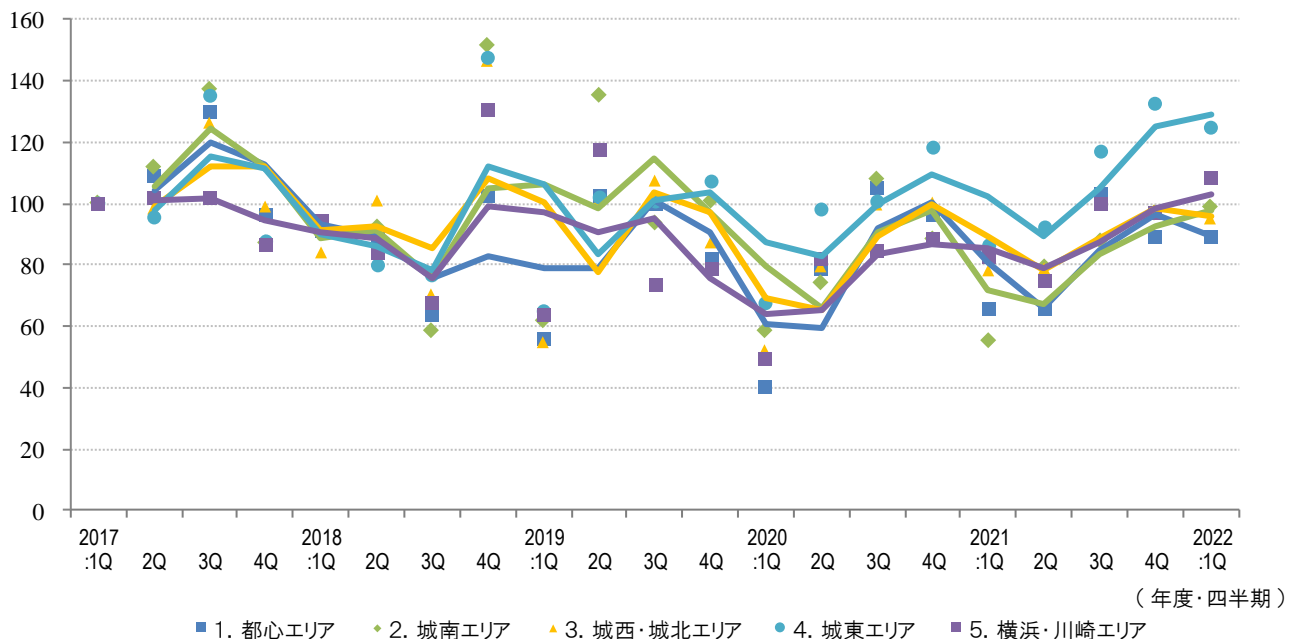
(指数: 2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017:1Q=100 ■ 成約件数)



エリア別の成約件数 推移

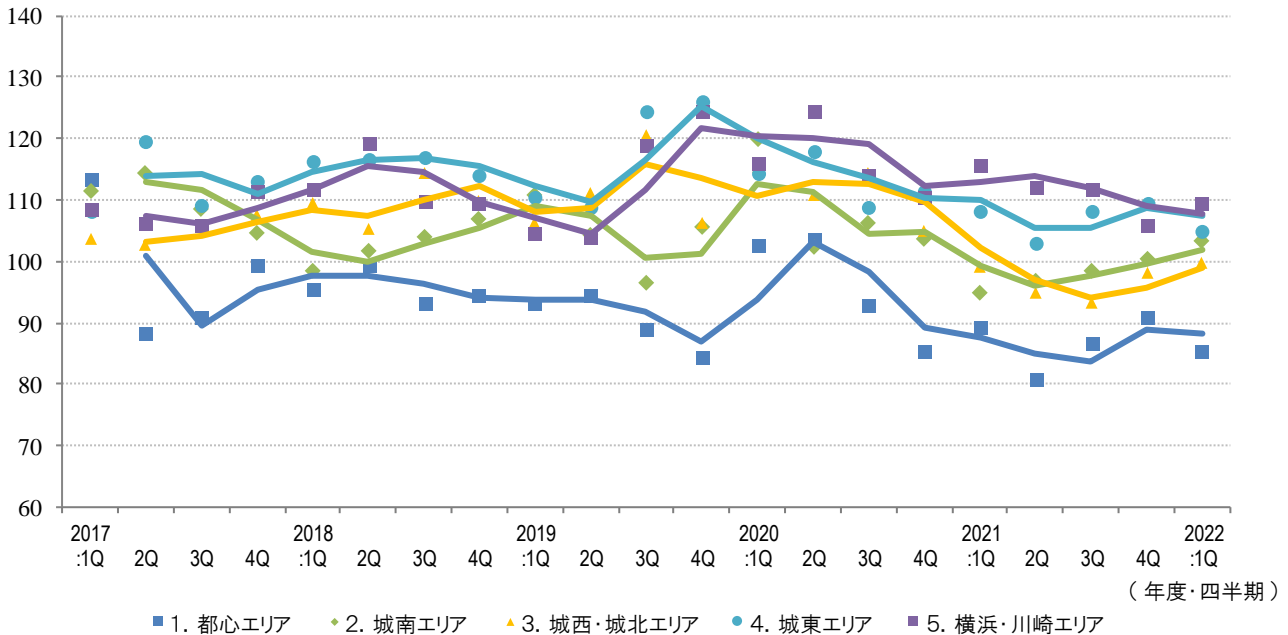
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



Market Overview <全体総括>

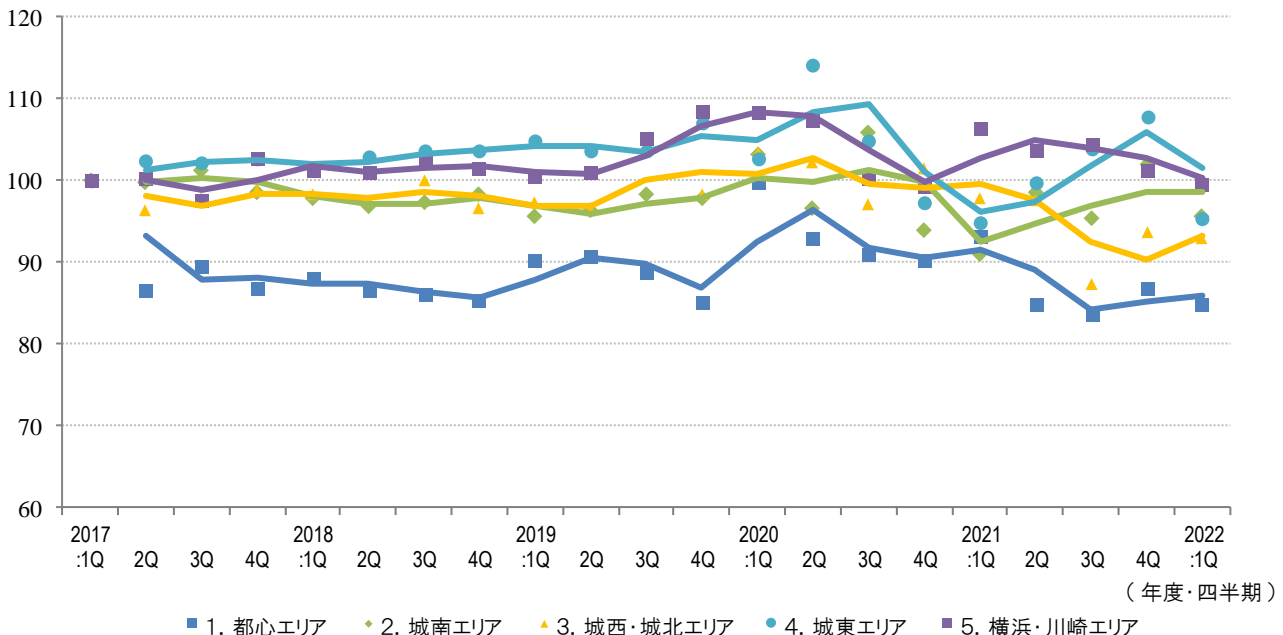
エリア別の平均成約表面利回り 推移

(指数: 2017:1Q 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: 2017:1Q=100 平均売出表面利回り)



日本では3月決算の会社が多いため、1Qは四半期では最も取引件数の少ない時期となりますが、2022年度1Qは2017年以降で最も多くの取引件数が確認された第一四半期となりました。全体では年度末であった前四半期比でほぼ横ばい、個別のエリアでは城南、横浜・川崎エリアは増加、都心エリアは横ばい、城西・城北、城東エリアはやや減少となりました。

平均成約表面利回りは都心および城東エリアでは下落（価格は上昇）しましたが、ほかのエリアでは上昇（価格は下落）しました。前期は都内の全てのエリアで成約・売出利回りが上昇しましたが、今期の平均売出表面利回りは城西・城北エリア（±0%）を除くほ

かのエリアではすべて下落（価格は上昇）しました。利回りは依然として低い水準を維持しており、前期並みの成約件数も確認されていることから、不動産投資市場は引き続き「活況」であるといえそうです。

国内外において政治・経済情勢は安定しない状況が続いていますが、不動産市場においては為替の動向が気になるところです。円安を受け、海外投資家からの問い合わせや購入相談が増えています。

2021年度は成約表面利回りが売出表面利回りを下回るエリアが観測されましたが、海外投資家の市場参入増加や投資用物件の供給不足が顕在化すると都心や城南、城西・城北エリアなどで再び同様の現象がみられるかもしれません。