

## 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

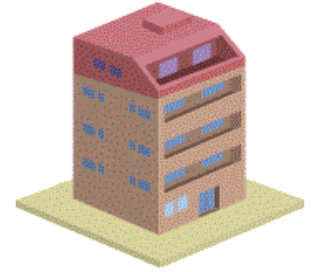
杉並区  
中野区  
練馬区  
豊島区  
板橋区  
北区  
台東区

## 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。

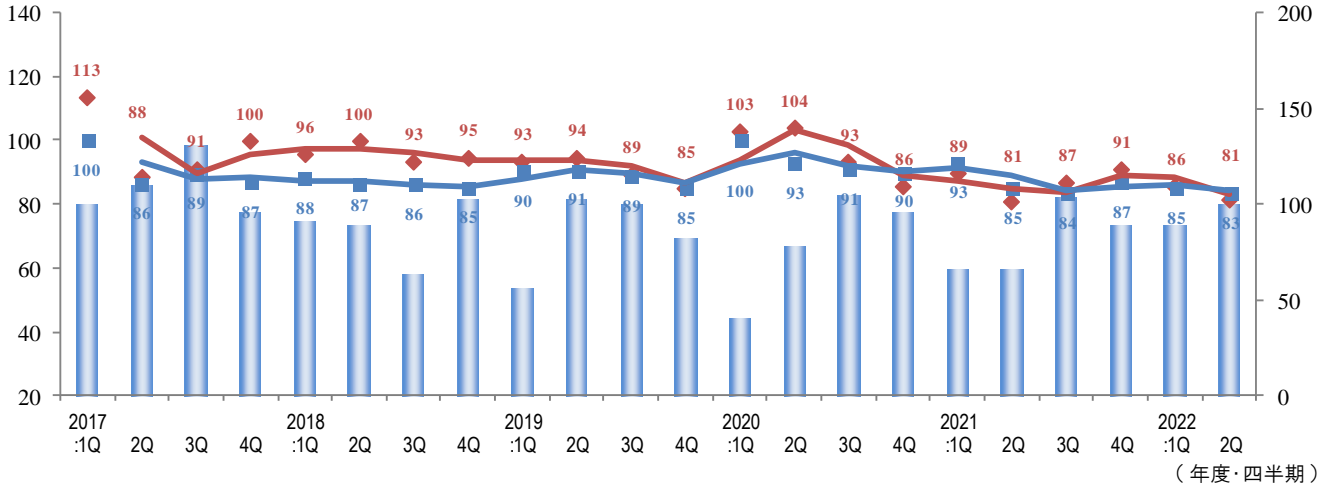
## Pick'Up Area &lt;都心エリア&gt;

(※)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: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(2022:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	81	86	-4.3pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	83	85	-1.6pt

## 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	中央区八丁堀2丁目	26,000万円	4.6%	一棟ビル	69.52㎡	268.87㎡	鉄骨造 /5F	1979/3	1.2ヶ月経過
2	千代田区東神田1丁目	26,200万円	4.2%	一棟ビル	66.11㎡	203.75㎡	鉄骨造 /5F	2022/7	3.2ヶ月経過
3	港区芝1丁目	32,000万円	3.5%	一棟ビル	125.35㎡	285.60㎡	RC /4F	1973/5	4.6ヶ月経過
4	港区白金3丁目	50,000万円	3.5%	一棟マンション	100.23㎡	278.85㎡	RC /5F	2021/4	3.9ヶ月経過
5									
平均データ		33,550万円	4.0%		90.30㎡	259.27㎡			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	千代田区神田三崎町	20,500万円	5.4%	一棟ビル	約52㎡	約272㎡	RC /6F	1964	2022/8
2	港区東麻布	22,500万円	3.7%	一棟ビル	約44㎡	約179㎡	鉄骨造 /5F	1986	2022/9
3	中央区日本橋人形町	27,100万円	5.0%	一棟ビル	約69㎡	約282㎡	RC /5F	1989	2022/9
4	港区南麻布	36,800万円	4.8%	一棟ビル	約66㎡	約190㎡	RC /5F	1972	2022/9
5	中央区築地	70,000万円	4.4%	一棟ビル	約134㎡	約788㎡	SRC /9F	1984	2022/7
平均データ		35,380万円	4.7%		-	-			

都心エリアにおける2022年度2Qの成約件数は、前年同期を大きく上回る件数となりました。また、平均成約表面利回りは81（前期比-4.3pt）、平均売出表面利回りは83（前期比-1.6pt）となり、売出・成約価格のいずれも上昇しました。2017年度1Q以降、ここ数年でも、成約・売出ともに利回りは低水準（価格は上昇）であり、かつ取引件数も伸長しており、都心エリアの取引は引き続き活発であるといえそうです。

米国の金融緩和縮小や国内における物価高や円安に伴うインフレ等、経済動向に対する懸念はあるものの、都心の不動産投資マーケットはここ1年程度は利回りの大きな変動もなく落ち着きを見せてお

り、今期の低い利回り水準での取引成立および取引件数の伸長につながったものと思われます。

また、都心部においては円安の進行に伴いインバウンド需要の回復も見られ、低利回り（高価格）での市場取引を牽引しており、現在の低い利回り水準を維持する要因の一つともいえそうです。

一方で、米国や中国の4-6月期のGDPは前期比マイナスとなり、さらに米国の大幅な利上げも続くなど、世界経済の先行きは不透明なことから、為替の状況や経済環境の変化を敏感に察知し、売却物件の供給量等にも引き続き注視していく必要があります。

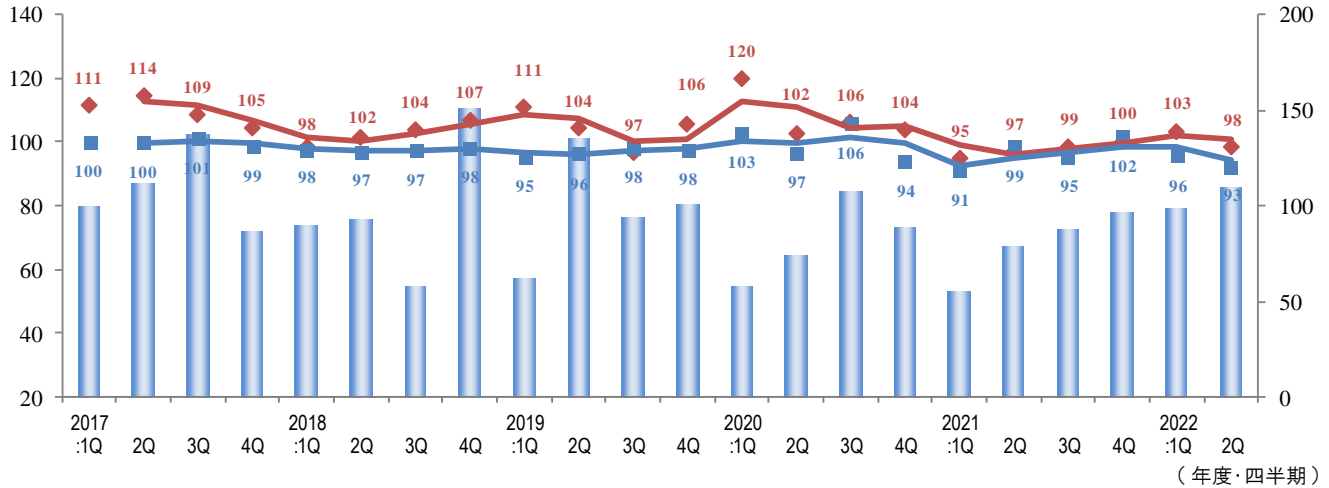
# Pick' Up Area <城南エリア>

(※)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: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(2022:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	98	103	-5.2pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	93	96	-3.0pt

## 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	品川区豊町2丁目	22,000万円	4.5%	一棟マンション	94.76㎡	189.40㎡	RC /4F	2019/4	2.9ヶ月経過
2	大田区北千束2丁目	28,000万円	4.5%	一棟マンション	82.23㎡	232.42㎡	RC /5F	2021/12	1.1ヶ月経過
3	目黒区目黒本町4丁目	34,500万円	4.4%	一棟マンション	214.11㎡	631.11㎡	RC /3F	1992/5	2.4ヶ月経過
4	世田谷区駒沢3丁目	49,800万円	3.7%	一棟マンション	214.87㎡	447.32㎡	RC /5F	1987/4	5.4ヶ月経過
5	品川区東大井3丁目	74,000万円	4.3%	一棟マンション	243.27㎡	735.44㎡	RC /5F	2023/1	1.0ヶ月経過
平均データ		41,660万円	4.3%		169.85㎡	447.14㎡			2.6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	目黒区中根	18,400万円	7.0%	一棟ビル	約116㎡	約396㎡	鉄骨造 /5F	1990	2022/9
2	世田谷区粕谷	25,000万円	5.9%	一棟マンション	約421㎡	約425㎡	RC /3F	1991	2022/8
3	品川区戸越	27,250万円	5.3%	一棟マンション	約253㎡	約406㎡	鉄骨造 /3F	1988	2022/7
4	世田谷区上馬	30,000万円	6.4%	アパート	約368㎡	約471㎡	鉄骨造 /3F	1987	2022/9
5	世田谷区等々力	46,000万円	4.0%	一棟マンション	約164㎡	約352㎡	RC /4F	2018	2022/8
平均データ		29,330万円	5.7%		-	-			

2022年度2Qの城南エリアにおける平均成約表面利回りは、前期比-5.2ptの98となり、5期ぶりに前期よりも下落し、価格は上昇しました。また、平均売出表面利回りは93となり、こちらも前期比-3.0ptの下落となりました(価格は上昇)。なお、平均売出表面利回りは2017年度1Q以降で過去2番目に低い利回り水準となりました。また、成約件数については、前期比約110%となり、5期連続で増加しました。

この1年ほどは平均成約表面利回りと平均売出表面利回りの上昇傾向が続いており、価格は下落傾向にありましたが、今期は両利回り

ともに前期比マイナスとなり、価格は上昇しました。利回りが低下したにもかかわらず成約件数は増加したことから、旺盛な需要に支えられ、活発に取引が行われているとみられます。さらに、好調なマーケットを好感して売出物件数も増加傾向にあり、需給のバランスが取れた良好なマーケット環境が形成されつつあると思料します。

ただし、世界的な景気後退懸念が高まるなか、金利動向や投資マインドの変化が不動産マーケットに及ぼす影響を注視していく必要があります。

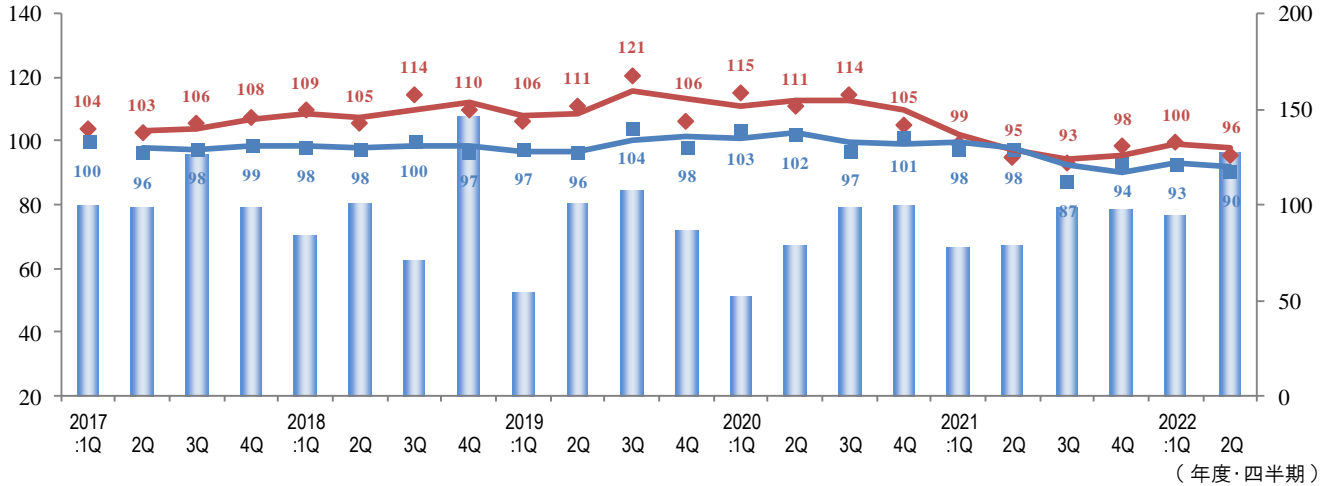
# Pick' Up Area <城西・城北エリア>

(※)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

(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(2022:1Q)との比較

平均成約 表面利回り	今期	前期	変動
	96	100	-3.9pt

平均売出 表面利回り	今期	前期	変動
	90	93	-2.6pt

## 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	練馬区豊玉北4丁目	24,800万円	6.3%	一棟マンション	99.76㎡	366.68㎡	RC /5F	1985/6	9.2ヶ月経過
2	中野区新井1丁目	28,300万円	5.2%	一棟マンション	76.77㎡	285.85㎡	RC /4F	2021/8	9.4ヶ月経過
3	板橋区高島平1丁目	38,000万円	6.7%	一棟マンション	475.77㎡	795.29㎡	RC /4F	1985/2	1.2ヶ月経過
4	豊島区南長崎5丁目	44,600万円	5.5%	一棟マンション	251.79㎡	734.26㎡	RC /5F	1991/5	2.2ヶ月経過
5	練馬区豊玉上2丁目	44,800万円	5.5%	一棟マンション	221.48㎡	934.34㎡	RC /6F	1996/2	2.2ヶ月経過
平均データ		36,100万円	5.8%		225.11㎡	623.28㎡			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	豊島区南長崎	10,500万円	5.9%	アパート	約128㎡	約160㎡	鉄骨造 /3F	2002	2022/7
2	練馬区豊玉中	12,800万円	6.2%	一棟マンション	約87㎡	約171㎡	鉄骨造 /3F	2017	2022/8
3	杉並区高円寺南	22,200万円	6.9%	一棟マンション	約122㎡	約441㎡	RC /6F	1989	2022/9
4	板橋区清水町	37,800万円	6.3%	一棟ビル	約450㎡	約838㎡	RC /4F	1984	2022/7
5	台東区花川戸	80,000万円	5.5%	一棟ビル	約202㎡	約1,131㎡	鉄骨造 /9F	1992	2022/9
平均データ		32,660万円	6.1%		-	-			

城西・城北エリアにおける2022年度2Qの成約件数は、前期より大幅に増加しました。また、平均成約表面利回りは前期比-3.9pt、平均売出表面利回りは前期比-2.6ptの下落（価格は上昇）となりました。平均成約表面利回りは前期まで2期連続の上昇（価格の下落）していましたが、今期は成約件数の伸長に伴い価格上昇に転じました。

やや後退気味となっていた当エリアのマーケットですが、今期はやや持ち直したといえそうです。この要因は長期滞留物件の売出利回りの見直しが進み、慎重な姿勢を示していた買手に購買意欲が戻り、購入に積極的な姿勢に転じたことが挙げられます。

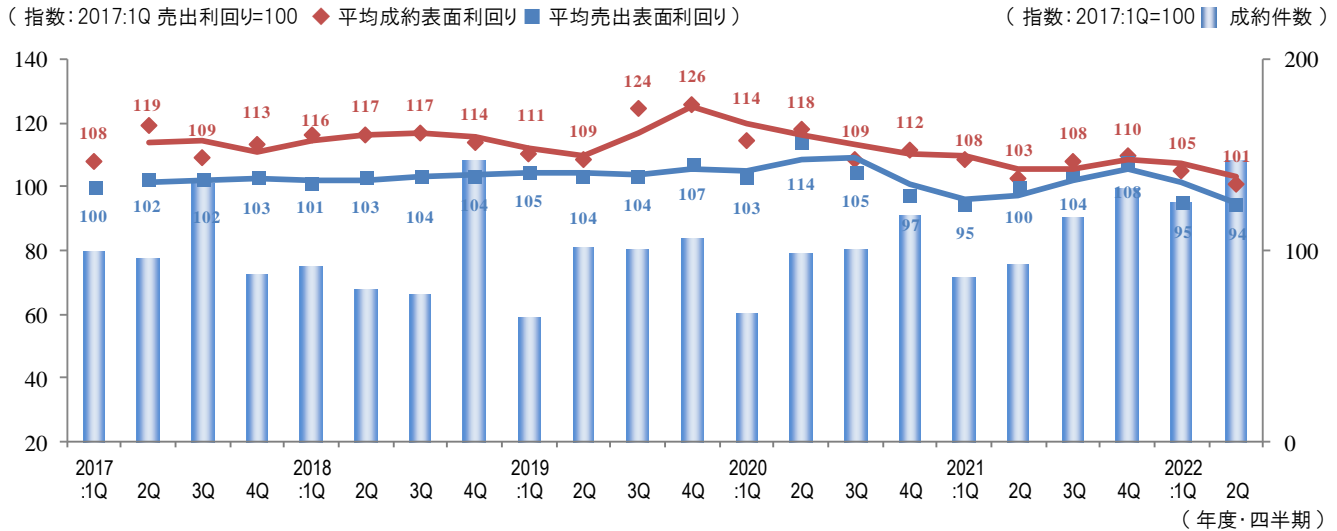
ただし、利回りに魅力のある物件には短期で買手が現れる一方で、強気に利回りを設定した物件にはなかなか買手がみつからず、市場に長期滞留する傾向は変わらず二極化の状況が続いています。

ウクライナ紛争の長期化に伴うエネルギー資源の高騰により、国内の物価が高が続いているほか、日米金利差による円安も国内のインフレ傾向に拍車をかけていることもあり、国内の実体経済は不透明な状況と言わざるを得ません。今後は、こうした状況が国内における投資不動産マーケットにどのように影響を及ぼすのか、常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



## 前期(2022:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	101	105	-4.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	94	95	-0.7pt

## 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	江戸川区東小岩6丁目	16,500万円	4.5%	一棟マンション	297.18㎡	435.67㎡	RC /3F	1990/11	6.4ヶ月経過
2	荒川区町屋1丁目	27,900万円	5.0%	一棟マンション	122.36㎡	349.26㎡	RC /5F	2023/6	1.8ヶ月経過
3	足立区千住5丁目	28,000万円	4.4%	一棟マンション	163.53㎡	252.65㎡	鉄骨造 /3F	2018/6	8.0ヶ月経過
4	墨田区江東橋2丁目	35,500万円	5.5%	一棟マンション	93.86㎡	485.96㎡	鉄骨造 /8F	1997/5	2.2ヶ月経過
5	江東区福住1丁目	47,800万円	4.4%	一棟マンション	112.92㎡	413.40㎡	RC /5F	2022/10	1.1ヶ月経過
平均データ		31,140万円	4.8%		157.97㎡	387.39㎡			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	江東区北砂	6,480万円	5.1%	アパート	約68㎡	約112㎡	鉄骨造 /3F	2005	2022/9
2	江戸川区北葛西	12,500万円	5.7%	アパート	約196㎡	約281㎡	鉄骨造 /4F	2009	2022/8
3	足立区千住旭町	23,000万円	5.7%	一棟マンション	約98㎡	約227㎡	鉄骨造 /4F	2022	2022/9
4	葛飾区柴又	33,700万円	5.8%	一棟マンション	約510㎡	約1,005㎡	RC /6F	2000	2022/8
5	墨田区太平	34,800万円	5.3%	一棟マンション	約101㎡	約519㎡	SRC /11F	2006	2022/9
平均データ		22,096万円	5.5%		-	-			

城東エリアにおける2022年度2Qの成約件数は、前年同期を大きく上回る件数となりました。平均成約表面利回りは101（前期比-4.1pt、価格は上昇）、平均売出表面利回りは94（前期比-0.7pt、価格は上昇）となりました。平均成約表面利回り・平均売出表面利回りはともに2017年1Q以降でもっとも低い水準にあり、エリアの取引の活発さを物語っています。

ウクライナ問題や米国の金利上昇、国内のエネルギー価格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およぼすか注視が必要ですが、当エリアでは好調なマーケットを受け、かねてよりの懸念

事項であった不動産の諸問題（共有解消・老朽化対策）に対応する動きがこのタイミングで増加しているようです。

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くることも想定されます。コロナ前のインバウンド需要が高まった時と同様に、まずは都心部のタワマンからの動き出しが想定されますが、「浅草」「上野」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。引き続き、マーケットの動きを注意深く追っていく必要があります。

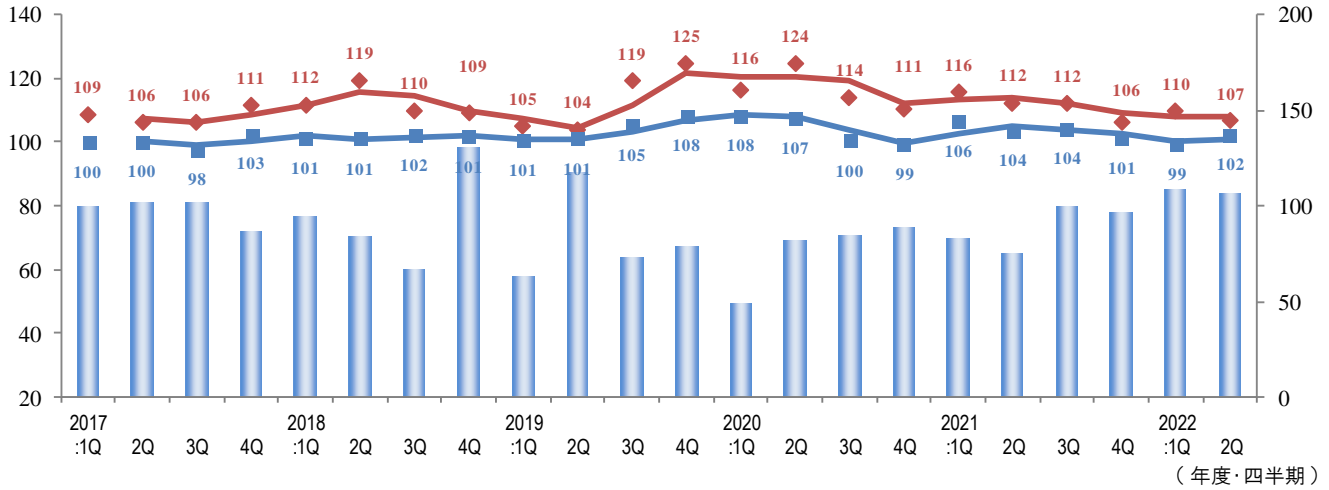
# Pick' Up Area <横浜・川崎エリア>

(※)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: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(2022:1Q)との比較

平均成約表面利回り	今期	前期	変動
	107	110	-3.1pt

平均売出表面利回り	今期	前期	変動
	102	99	+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	川崎市多摩区三田1丁目	12,800万円	6.2%	アパート	134.00㎡	226.32㎡	鉄骨造 /3F	2000/2	3.2ヶ月経過
2	川崎市川崎区大島上町	18,700万円	6.5%	一棟マンション	176.46㎡	608.18㎡	鉄骨造 /5F	1992/4	1.6ヶ月経過
3	川崎市多摩区宿原6丁目	28,000万円	6.2%	一棟マンション	326.98㎡	733.56㎡	RC /3F	1975/8	2.2ヶ月経過
4	川崎市幸区塚越3丁目	30,300万円	6.1%	一棟マンション	278.84㎡	453.00㎡	RC /4F	1991/10	4.6ヶ月経過
5	横浜市中区元町5丁目	35,500万円	6.1%	一棟ビル	119.22㎡	375.59㎡	鉄骨造 /5F	1989/1	7.6ヶ月経過
平均データ		25,060万円	6.2%		207.10㎡	479.33㎡			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	横浜市神奈川区浦島町	8,900万円	7.7%	一棟ビル	約102㎡	約274㎡	鉄骨造 /4F	1984	2022/9
2	横浜市神奈川区松本町	12,000万円	6.9%	一棟マンション	約95㎡	約250㎡	RC /4F	1989	2022/7
3	横浜市西区浜松町	12,500万円	8.5%	一棟マンション	約91㎡	約337㎡	RC /5F	1986	2022/8
4	横浜市港北区綱島台	22,000万円	7.3%	一棟マンション	約205㎡	約572㎡	RC /5F	1988	2022/7
5	横浜市鶴見区鶴見中央	46,000万円	6.2%	一棟ビル	約315㎡	約1,216㎡	RC /6F	1990	2022/9
平均データ		20,280万円	7.3%		-	-			

2022年度2Qの横浜・川崎エリアの成約件数は、1Qを下回ったものの前年同期比では大きく上回り、マーケットの活発な状況は継続しているものと思われます。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（価格は上昇）で推移しており、引き続き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、高年数の物件が早期成約を期して売出価格を下げる（売出物件の表面利回りが上昇）動きも見られたため、売出物件全体平均における利回りは前期比で上昇したものとみられます。

1Qおよび2Qを通じて成約・売出ともに案件数が伸長し、利回りも低下傾向が継続していることから、不安定な経済状況ながらも不動産マーケットへのマネーの流入は続いていることがうかがえます。

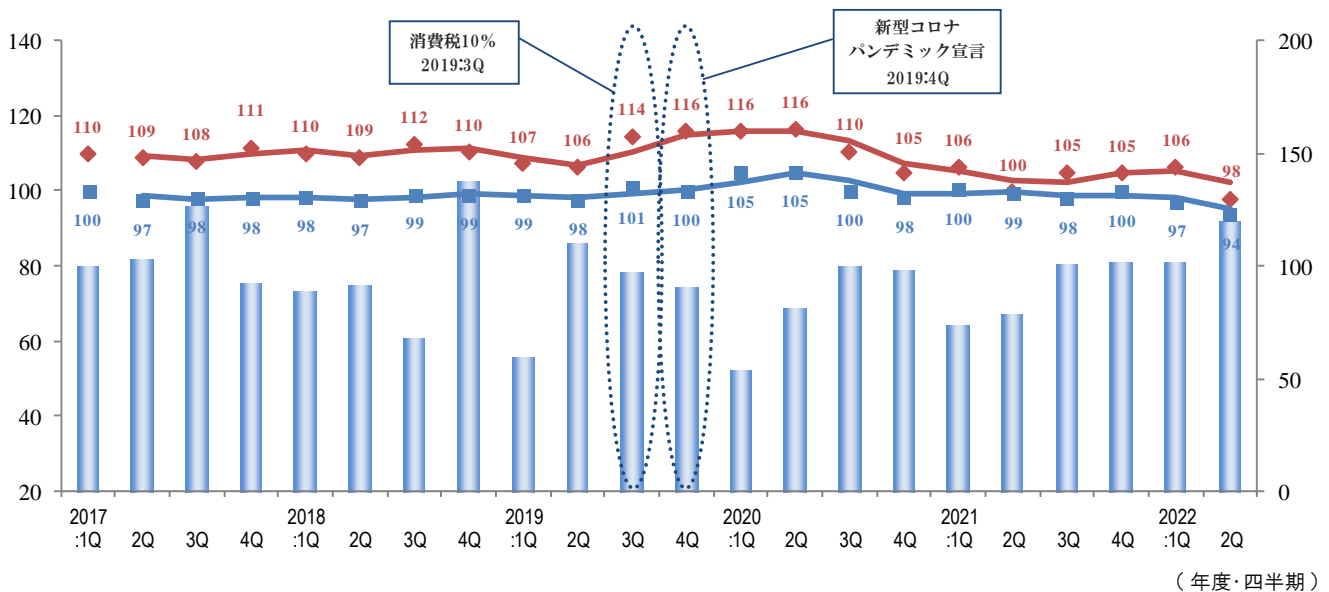
2022年度下期も当面のマーケットに大きな変化はないものと推測されますが、コロナ渦の動向はもちろん、資源価格上昇を要因としたコスト高や米国・欧州の金利動向、円安の伸長等、实体经济には引き続き不透明要素が多く、注視が必要です。

# 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

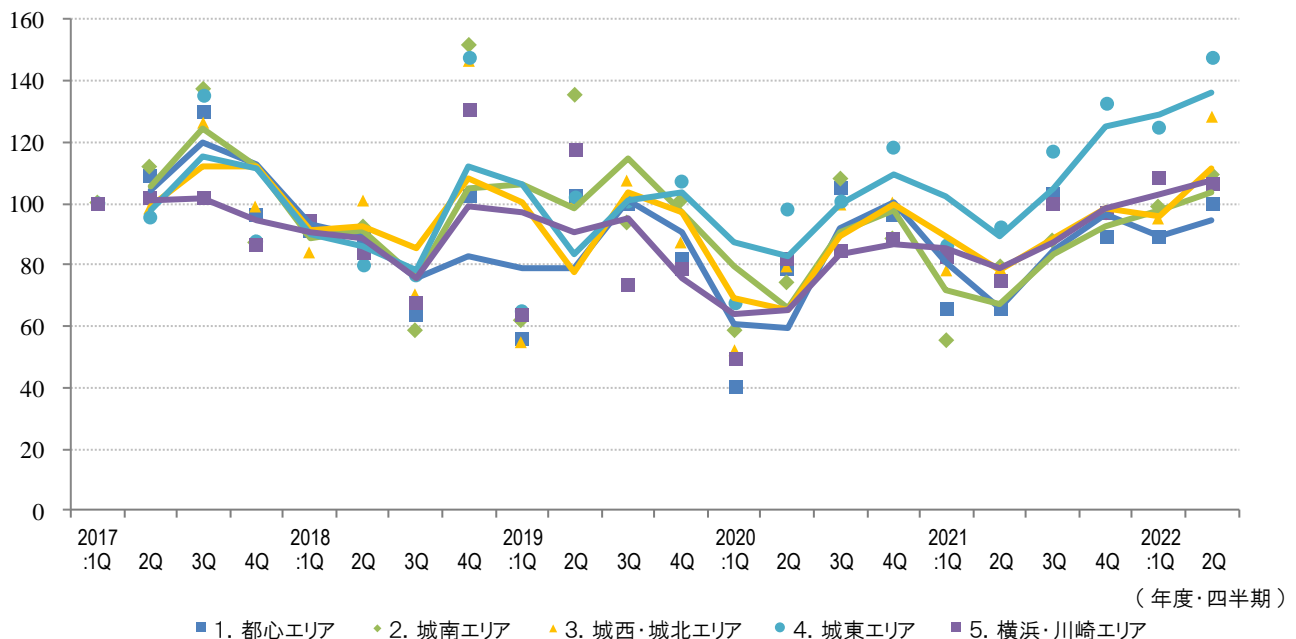
(指数: 2017:1Q 売出利回り=100 ◆ 平均成約表面利回り ■ 平均売出表面利回り)

(指数: 2017:1Q=100 ■ 成約件数)



## エリア別の成約件数 推移

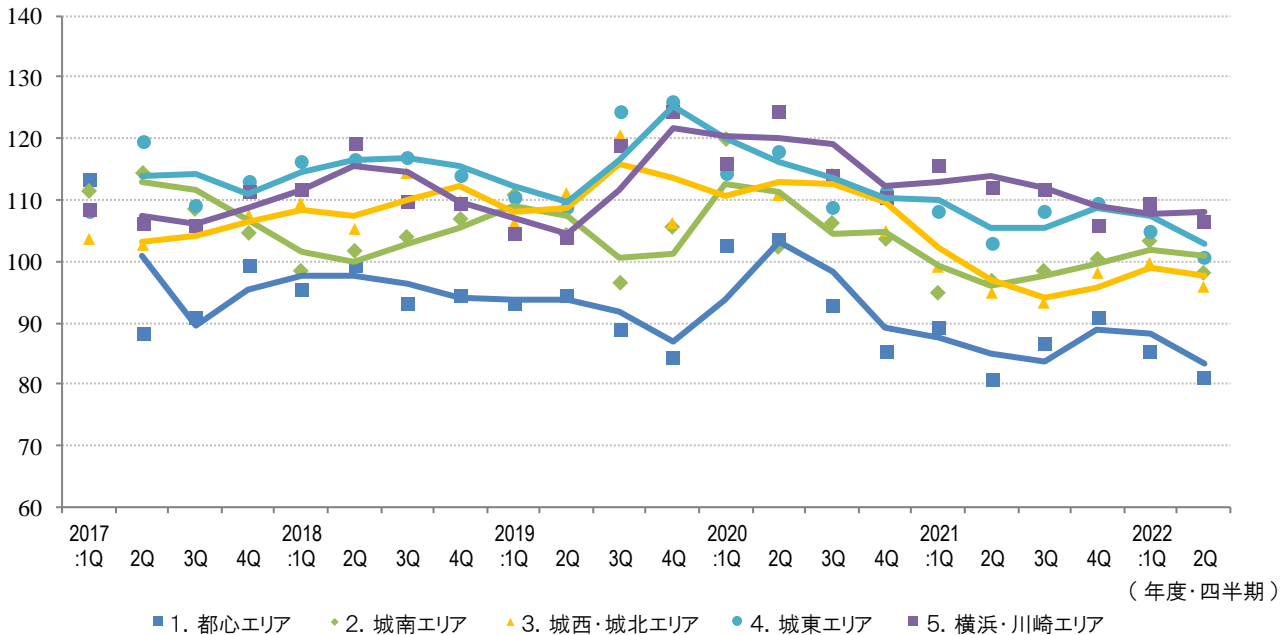
(指数: 2017:1Q=100 成約件数)



# Market Overview <全体総括>

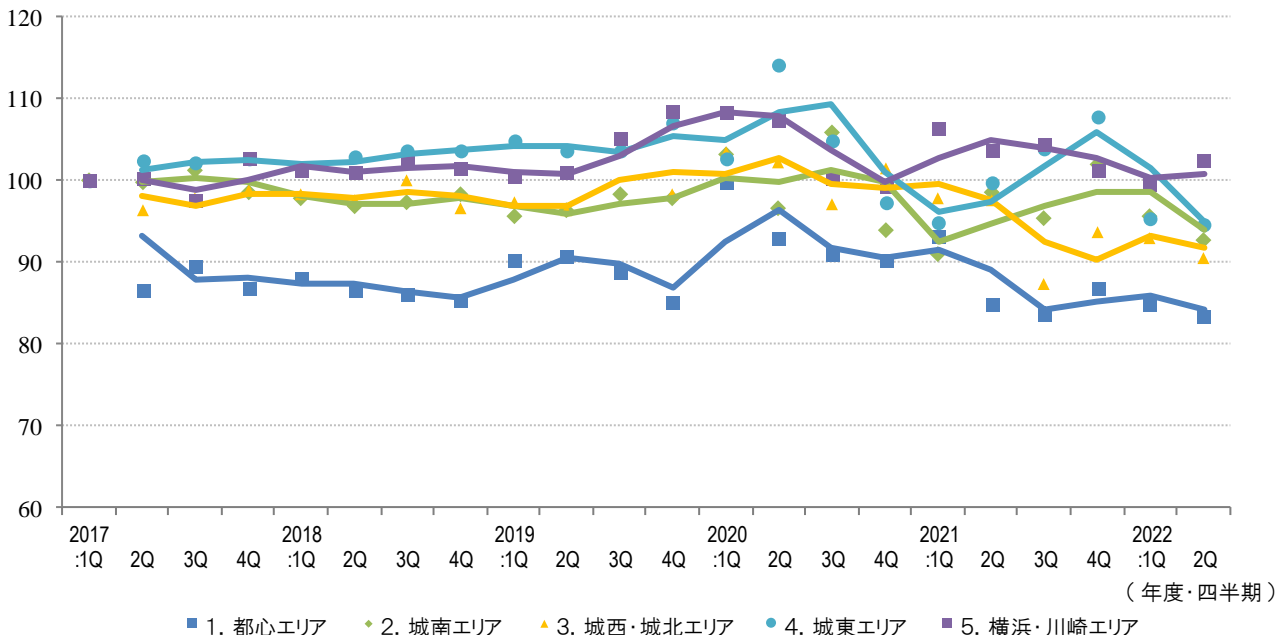
## エリア別の平均成約表面利回り 推移

(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)



2022年度2Qの取引件数は、新型コロナパンデミック宣言のあった2019年度4Q以降で最も多い取引件数となりました。エリア別では、横浜・川崎エリアについては前期比でマイナスとなりましたが、東京都内の全てのエリアで前期比でプラスとなりました。前年同期比ではすべてのエリアで前年同期の取引件数を上回り、コロナ禍からの市況の回復が明確に観測できました。

利回りについては、都心エリアでは成約・売出表面利回りともに下落（価格は上昇）しました。都心エリアでは成約表面利回りが売出表面利回りを下回り、旺盛な需要が成約利回りを押し下げたものとみられます。また、城北・城西エリアでは成約表面利回りは下落

（価格は上昇）しましたが、ほかのエリアでは利回りが上昇しました（価格は下落）。しかし、2017年度1Q以降の平均成約・売出表面利回りの推移をみると、今期の利回り水準は過去最も低い水準であり、今期の利回り水準や取引件数の伸長を踏まえると不動産投資市場は引き続き「活況」であるといえそうです。

世界的にはインフレ抑制、金融引締の方向にありますが、国内においては金融緩和・低金利政策が維持されており、円安や物価上昇への影響が懸念されます。また、この秋に住宅ローン金利が引き上げられたこともあり、不動産市場に大きな影響を与える金利の動向にも注意が必要です。